

附件 2

关于加强物业服务企业履行住宅装修管理职责的通知

各物业服务企业：

为进一步加强住宅物业管理区域的装修管理，规范装修管理活动，营造安全、整洁、舒适的居住环境，根据《物业管理条例》《住宅室内装饰装修管理办法》《住房和城乡建设部关于进一步加强城市房屋室内装饰装修安全管理的通知》《浙江省物业管理条例》《浙江省房屋使用安全管理条例》等有关规定，现就加强物业服务企业履行住宅装修管理职责通知如下：

一、明确物业装修管理职责

物业服务企业应当依据有关法律法规和《（前期）物业服务合同》《（临时）管理规约》有关约定，履行对已交付使用的住宅业主或使用人（以下简称“装修人”）装修活动的管理职责。物业服务企业应当参照《住宅装修管理服务协议（示范文本）》（附件 1），制定适用于本物业管理区域的《住宅装修管理服务协议》。除《（前期）物业服务合同》《（临时）管理规约》对收取装修管理保证金另有约定的，物业服务企业不得擅自收取装修管理保证金。

二、落实装修事项告知制度

装修人在住宅装修开工前，应当向物业服务企业办理住宅装

修申报登记手续，将装饰装修企业、施工期限、装修施工图等内容书面告知物业服务企业，并与物业服务企业签订《住宅装修管理服务协议》，《住宅装修管理服务协议》中应当包括装修禁止行为、垃圾堆放和清运要求、施工时间等内容。未与物业服务企业签订《住宅装修管理服务协议》的，物业服务企业可以按照《（前期）物业服务合同》《（临时）管理规约》有关约定限制装修施工人员、装修材料进入物业管理区域。

三、加强装修活动日常巡查

物业服务企业应当每日开展装修现场检查并做好记录，督促装修人、装饰装修企业遵守施工作业时间，避免干扰他人正常生活。物业服务企业应当重点加强对装修人、装饰装修企业存在违约违法装修行为的检查与管理。

发现违约装修情形的，应当及时发出《违约告知书（示范文本）》（附件2），依据有关约定进行处理。发现违法装修情形的，应当及时发出《违法行为改正通知书（示范文本）》（附件3），做好劝阻、制止工作；劝阻、制止无效的，应当及时填写《违法行为报告单（示范文本）》（附件4）报至有关行政主管部门。

装修施工中，对造成共用部分损坏的，物业服务企业应当及时报告业主委员会，督促有关责任人及时修复并承担相应的赔偿责任。

四、建立行政监督检查机制

物业服务企业未履行装修前事项告知、登记办理、签订《住宅装修管理服务协议》、日常巡查等装修管理职责的；发现装修人在住宅装修过程中存在违法装修，未予以劝阻、制止的；对违法装修行为劝阻、制止无效，未在规定时间内报告有关行政主管部门的，根据有关考核办法予以处理，其行为违反有关法律法规的，依照有关法律法规查处。

本通知自 2025 年 xx 月 xx 日起施行

2025 年 月 日

- 附件：1. 住宅装修管理服务协议（示范文本）
2. 违约告知函（示范文本）
3. 违法行为改正通知书（示范文本）
4. 违法行为报告单（示范文本）

附件1

住宅装修管理服务协议 (示范文本)

甲方（业主或使用人）姓名：

联系电话：

装修住宅地址：

委托的装饰装修企业名称：

社会统一信用代码：

法定代表人：

委托代理人：

联系电话：

乙方（物业服务企业）名称：

社会统一信用代码：

法定代表人：

委托代理人：

联系电话：

为加强对住宅物业的装修管理，规范住宅装修行为，根据《物业管理条例》《住宅室内装饰装修管理办法》《住房和城乡建设部关于进一步加强城市房屋室内装饰装修安全管理的通知》《浙江省物业管理条例》《浙江省房屋使用安全管理条例》等有关规定和本小区《（前期）物业服务合同》《（临时）管

理规约》有关约定，经甲、乙双方协商，就住宅装修期间的有关事项达成如下约定，共同遵守。

第一条 装修基本情况

1. 房屋建筑面积_____平方米。
2. 装修内容_____（全屋装修、水电改造、墙体粉刷等）。
3. 施工期限自____年____月____日至____年____月____日。

第二条 依据有关法律法规，在住宅装修过程中，禁止下列行为：

1. 拆除、变动房屋基础、梁、柱、楼板、承重墙、外墙等建筑主体或者承重结构的；
2. 超过原设计标准增加房屋使用荷载的；
3. 将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房的；
4. 扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体的；
5. 损坏房屋原有节能设施，降低节能效果的；
6. 未经批准，搭建建筑物、构筑物的；
7. 未经批准，改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗的；
8. 未经批准，拆改供暖管道和设施的；
9. 未经批准，拆改燃气管道和设施的；
10. 侵占公共空间，损害公共部位和设施的；
11. 擅自改变房屋规划用途，如未办理审批手续，将住宅

改为非住宅使用、将非住宅改为住宅使用的；

12. 发出超过规定标准的噪声；

13. 法律法规禁止的其他行为。

第三条 依据《（前期）物业服务合同》《（临时）管理规约》，不得有以下行为：

1. _____；

2. _____；

3. _____。

第四条 甲方的权利义务

甲方应当遵守有关法律法规规定、《（前期）物业服务合同》《（临时）管理规约》和本协议的有关约定，履行以下义务。

1. 保证房屋的整体性、抗震性和结构安全性，符合防火、防水、保温、隔音、卫生等有关规定及建筑功能要求，不影响相邻业主、使用人的正常使用。

2. 在住宅装修开工前，应当向物业服务企业申报登记，将包括装饰装修企业、施工期限、装修施工图等内容书面告知物业服务企业。

3. 装修期间，应关闭分户门，张贴装修施工告示牌，接受相邻业主、业主委员会、乙方的监督；现场应配备消防灭火设备；对门厅、电梯厅、电梯、楼梯、廊道等共用部位应采取必

要的防护措施；不得造成下水道堵塞、损坏和墙面、楼面渗漏水等问题；配合乙方每天不少于一次的入户巡查，装修施工人员、装修材料应当接受乙方的检查。

4. 按照已书面告知乙方的施工内容进行装修，若需调整施工内容的，应当及时告知乙方。

5. 维护房屋外观统一，不得擅自安置空调室外机、封闭阳台、安装防盗栅栏或外伸晒衣架、遮阳棚或花架等。

6. 施工期间应采取有效措施，减轻或避免对相邻业主/使用人日常生活造成的影响，每日_____时（不晚于18时）至次日_____时（不早于8时）以及法定节假日（不含双休日）全天，不得从事敲、凿、锯、钻等产生噪声的施工作业。

7. 装修垃圾应袋装化，集中在指定地点堆放；装修材料、装修垃圾不得堆放在公共走道，搬运时不得妨碍其他业主、使用人的正常通行和造成共用部位的损坏或污染，搬运后应负责及时打扫，保持共用部位清洁。

8. 装修施工人员应当遵守本小区生活垃圾定时定点投放的有关约定按时分类投放。严禁将生活垃圾丢放在楼道、路边、草丛、垃圾箱旁等共用部位或混装混投。

9. 施工完毕后，及时按约定清场、清运装修垃圾。因装修不当造成相邻业主房屋或共用部分损坏的，应承担修复、赔偿等责任。

10. _____。

第五条 乙方的权利义务

乙方应当遵守有关法律法规规定、《（前期）物业服务合同》《（临时）管理规约》和本协议的有关约定，对甲方装修住宅行为实施日常检查和管理。

1. 告知甲方装修禁止行为、禁止敲凿部位等注意事项及约定的装修垃圾堆放点_____（填写装修垃圾固定堆放点、专用回收箱或临时堆放点的地址）。

2. 检查进入小区的装修施工人员和装修材料；未向物业服务企业办理住宅装修申报登记手续的，可以拒绝装修施工人员、装修材料等进入小区。

3. 装修施工期间，每天不少于一次入户现场巡视和检查；发现违约、违法装修行为的，应及时劝阻制止、发出违约告知书/违法行为改正通知书等措施；违法装修行为劝阻、制止无效的，应当及时填写《违法行为报告单》报至有关行政主管部门。

4. 对装修施工不当造成共用部分损坏的，应当督促责任人及时修复、赔偿。

5. 不得利用自身工作便利或者勾结社会闲散人员，采用暴力、恐吓、威胁或者其他手段，垄断本物业管理区域的装修、敲墙打洞、建材供应等服务。

6. _____。

第六条 相关费用

1. 乙方依据《（前期）物业服务合同》《（临时）管理规约》，

（可以/不可以）向甲方代为收取装修管理保证金。

《（前期）物业服务合同》《（临时）管理规约》明确装修管理保证金收取的标准为人民币____元/m²或____元/户，共计收取人民币_____元装修管理保证金。装修管理保证金仅限用于赔付甲方装修施工活动中对共用部分损坏的修复与赔偿，实施多退少补，按实结算。

2. 甲方应当及时清运装修施工过程中产生的建筑垃圾，甲方选择第____种方式清运装修垃圾：

（1）自行选取合规垃圾清运单位清运装修垃圾；

（2）选择乙方签约的垃圾清运单位，乙方按照人民币____元/m²收取装修垃圾清运费，共计收取人民币_____元。

3. _____。

第七条 违约责任

1. 乙方未履行住宅装修管理职责，造成甲方损失的，甲方有权要求乙方承担相应的法律责任。

2. _____。

第八条 其他约定

1. 本协议在履行中若发生争议，各方应当协商解决；协商不成的，可以向桐乡市人民法院提起诉讼。

2. 本协议的附件为本合同不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

3. 本协议自甲乙双方签字、盖章之日起生效。本协议一式叁份，甲乙双方各执一份，一份向业主委员会备案。

甲方（签字）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人：
（签字）

日期：____年____月____日

日期：____年____月____日

协议附件材料

(粘贴线) (骑缝章加盖处)

一、装修人身份证复印件或委托代理人身份证复印件及委托书、不动产权证复印件或租赁合同复印件。

二、装饰装修企业负责人身份证、营业执照、资质证书及装修施工合同复印件、装修施工图纸等施工方案的相关资料（如拆墙布置图、水电线路图等）。

三、其他相关证明文件

违约告知书

(示范文本)

_____小区_____幢_____单元_____室_____业主/使用

人：

经查，你在住宅装修过程中存在下列行为：

(一) _____；

(二) _____。

上述行为违反了本物业管理区域《临时管理规约》/《管理规约》及《住宅装饰装修管理服务协议》的有关约定，请你立即停止上述行为，并于_____日内予以改正。逾期未改正的，将报告业主委员会，并按照有关约定采取措施。

(物业服务企业盖章)

年 月 日

注：本告知函一式叁份，一份送达业主/使用人、一份报送业主委员会、一份由物业服务企业留存。

送达回证

送达人_____ 送达地点_____

送达日期_____ 送达方式_____

附件3

违法行为改正通知书

(示范文本)

_____小区_____幢_____单元_____室_____业主/使用

人：

经查，你在住宅装修过程中存在下列行为：

(一) _____；

(二) _____。

现根据《物业管理条例》《住宅室内装饰装修管理办法》
《浙江省物业管理条例》《浙江省房屋使用安全管理条例》
等有关规定，请你立即停止上述行为，并于____日内予以改
正。逾期未改正的，将依法报告有关行政主管部门处理。

(物业服务企业盖章)

年 月 日

注：本通知书一式叁份，一份送达业主/使用人、一份
报送业主委员会、一份由物业服务企业留存。

送达回证

送达人_____ 送达地点_____

送达日期_____ 送达方式_____

违法行为报告单

(示范文本)

_____:

经本物业服务企业现场查实, _____小区
_____幢_____单元_____室的□业主/□使用人_____, 在住宅装修过程中存在下列行为:

(一) _____;

(二) _____。

上述行为违反了《物业管理条例》《住宅室内装饰装修管理办法》《浙江省物业管理条例》《浙江省房屋使用安全管理条例》等有关规定, 我单位已书面通知其立即停止上述行为。因劝阻、制止无效, 现向贵单位报告, 请贵单位依法处理。

(物业服务企业盖章)

年 月 日

附件: 1. 《违法行为改正通知书》

2. 违法行为的事实经过及主要证据

注: 本报告单一式肆份, 一份送达业主/使用人、一份报送业主委员会、一份报送有关行政主管部门、一份由物业服务企业留存。