

装饰装修管理规定

本装修规定是为了协助业户能清楚了解有关装修的手续，请各业户仔细阅读本规定，并按照规定进行。加强对住宅物业的装修管理，规范装修行为，根据《上海市住宅物业管理规定》（以下简称《规定》）《住宅室内装饰装修管理办法》（以下简称《办法》）《关于加强物业服务企业履行住宅装修管理职责的通知》等规定和本小区《临时管理规约》/《管理规约》（以下简称《规约》）的约定，中山物业（以下简称甲方）、装修业主或使用人（以下简称乙方）双方就住宅装修期间的相关事项达成如下约定，共同遵守。

第一条 装饰装修工程的禁止行为

房屋装修和物业使用过程中，禁止下列损害公共利益及他人利益的行为：

1、损坏房屋主体和承重结构，如擅自改变房屋基础、承重墙体、梁柱、楼盖、屋顶等房屋原始设计承重构件，扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接房屋与阳台的砖、混凝土墙体的；

2、违法搭建建筑物、构筑物，如未依法取得建设工程规划许可证，擅自搭建建筑物、构筑物的，未按照建设工程规划许可证核准的图纸及相关技术规定搭建建筑物、构筑物的（包括在天井、庭园、平台、晒台、露台、屋顶、道路或其他场地搭建建筑物、构筑物，擅

自开挖地坪以及在房屋内部插层增加的建筑面积等)；

3、破坏房屋外貌，如擅自改变房屋原始设计外立面及其色调、擅自在非承重的外墙上开门、窗的；

4、擅自改变物业使用性质，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，以及改变非住宅的规划批准用途使用的，将房屋内卧室、起居室等部位改为卫生间、厨房间，或者改变卫生间、厨房间的原始设计位置的；

5、擅自改建、占用物业共用部分；

6、损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；

7、损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；

8、存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品，或者存放、铺设超负荷物品；

9、排放有毒、有害物质；

10、发出超过规定标准的噪声；

11、侵占绿地、毁坏绿化；

12、在建筑物、构筑物上乱张贴、乱涂写、乱刻画；

13、将生活污水接入雨水管道；

14、违反安全、文明施工的行为；

15、法律、法规和规章禁止的其他行为。

第二条 甲方的权利义务

甲方应当按照国家和本市相关规定、《规约》《合同》

和本协议的相关约定，对乙方装修住宅行为实施日常检查和管理。

1、告知乙方装修禁止行为、禁止敲凿部位等注意事项以及《规约》约定的装修垃圾堆放点；办理装修施工人员的小区临时出入证。

2、检查装修施工人员进入小区的临时出入证和装修材料；对无证装修施工人员、违规装修材料应当拒绝其进入小区。

3、装修施工期间，做好入户现场巡视和检查；发现违规违约装修行为的，应及时采取劝阻、发出书面整改通知等措施；违规或违约装修行为整改不及时，应报告业主委员会、城管执法等相关行政管理部门，或采取收回小区临时出入证或限制装修施工人员进入小区等措施。

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饰装修、敲墙打洞、建材供应、装修垃圾短驳等服务。

第三条 乙方的权利义务

乙方应当遵守国家和本市相关规定、《规约》《前期物业服务合同》/《物业服务合同》（以下简称《合同》）

和本协议的相关约定，承诺履行相关义务。

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、装修施工前，应向甲方提供装修施工图等施工方案的相关材料、申请办理施工人员小区临时出入证等手续。

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、甲方的监督；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；配合甲方入户巡查，装修施工人员、装修材料应当接受甲方的检查。

4、按照已书面告知甲方的施工方案进行装修，若需调整施工方案，应及时告知甲方。甲方对乙方的装修施工行为不负有审核义务，乙方向甲方提供装修施工图或告知修改方案等行为的，不视为甲方对乙方行为承担任何责任，乙方在装修过程中的任何责任均由乙方自行承担，如因此造成甲方损失的（包括但不限于：直接损失、物业损害、财产损害、人身损害、甲方因此向第三方承担的侵权或违约责任、行政处罚等），甲方有权向乙方追偿。

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、或遮阳棚、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，按照本市有关规定和《规约》约定的每日**不晚于 18 时**，至次日**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、装修施工人员应自觉佩带临时出入证进入小区，如发现证件过期，应及时办理续期手续；装修施工人员应文明规范施工，服从甲方管理，不得影响相邻业主或使用人。装修施工人员发生变动的，应主动办理变更手续。

9、乙方若需要装修施工人员住宿的，应当至甲方小区管理处登记，同时确保相邻业主、使用人不受妨碍。

10、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、垃圾厢房旁等共用部位或混装混投。

11、自觉维护小区公共秩序，不在共用部位乱写、

乱划、乱画，保持环境整洁。

12、施工完毕后，及时按约定清场、清运装修垃圾等；应向甲方提供住宅装修管线布置图等资料、退还小区临时出入证。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。

13、涉及历史文化风貌区和优秀历史建筑等的装饰装修活动，应当严格遵守相关法律法规规定。