关于加强我市住宅装修活动中房屋使用安全管理的通知（征求意见稿）

各有关单位：

为加强我市住宅装修活动中房屋使用安全管理，保护业主人身、财产安全，维护公共安全和社会秩序，根据《浙江省房屋使用安全管理条例》，现将有关事项通知如下：

一、住宅房屋装修不得拆除、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，不得超过原设计标准增加房屋使用荷载。

二、上述法律法规禁止的装修行为包括且不限于：

（一）拆除、变动住宅房屋的基础、梁、柱、楼板、承重墙等建筑主体或者承重结构；

（二）拆除、变动建筑外墙，在外墙上开挖洞口、增设门窗、拆窗改门或者扩大原有门窗尺寸；

（三）在楼板、屋面板上开凿、扩大洞口或者拆改楼面次梁、楼梯等构件；

（四）未经设计预留，安装空调、新风等设备管道时在梁、柱、楼板、承重墙等承重结构上开挖孔洞；

（五）在楼板、阳台、露台、屋顶超荷载铺设材料或者堆放物品，在室内增设超荷载分隔墙体；

（六）擅自改变房屋功能后使用荷载超过原设计标准。

三、加强住宅房屋生命全周期内在承重结构上开挖必需的设备安装孔洞的监督管理。

**（一）设计阶段相关要求**

1、住宅设计阶段应当充分考虑交付使用后中央空调、新风等设备安装的需求。在住宅设计图纸或说明中增加中央空调、新风等室内外设备及相应管道布置示意图，准确标注设计孔洞位置及允许尺寸，并明确说明是否为预留孔洞及具体施工要求；孔洞尺寸大于等于10厘米的，原则上要求设计为预留孔洞；设计为非预留孔洞的，应当要求施工中进行醒目标记。

2、建筑施工图纸中设计内容不符合上条规定的，施工图审查机构应当提出相应审查意见并要求修改。

3、商品房预售时，应当将项目相关的中央空调、新风等室内外设备及相应管道的图纸设计情况和孔洞预留施工情况纳入销售方案。

**（二）建设阶段相关要求**

**1、设计为预留孔洞的，**由建设单位按照设计图纸进行预埋或开孔施工；设计为非预留孔洞的，由建设单位采用喷涂油漆形式进行醒目标注。

2、上条规定的施工内容纳入竣工验收范围，并采取抽查方式对孔洞位置和尺寸的准确性进行核验。

**（三）使用阶段相关要求**

1、房屋交付时，建设单位应当告知房屋使用人预埋孔洞和设计非预留孔洞的基本情况以及相关的禁止行为、注意事项，并提供相关技术图纸。

2、住宅室内装修施工时，原则上不得在预埋孔洞和设计非预留孔洞之外另行增加孔洞。确需增加的，应当经物业服务企业同意并委托原设计单位或有资质设计单位出具相关设计图纸。孔洞尺寸大于等于10厘米的，应当委托有资质的施工单位进行施工（需签订书面合同明确责任），并由物业服务企业做好旁站监督记录。

**（四）关于本通知实施前遗留项目的处理**

1、尚未组织竣工验收的建设项目，由建设单位委托设计单位做好相关施工图纸的补充设计，并纳入竣工验收范围。

2、已组织竣工验收的建设项目，由业主委员会或物业服务企业委托原设计单位或有资质设计单位出具相关设计图纸，由房屋使用人按照上述规定组织施工。

四、物业服务企业应当加强住宅装修中房屋使用安全的全过程管理，将法律法规和本通知的相关管理要求，纳入装修管理服务协议，并按照相关法律法规、管理规约（临时管理规约）、物业服务合同（前期物业服务合同）等，针对住宅小区特点制定具体管理方案，强化日常巡查管理，及时报告违法违规行为。

五、房屋使用人和房屋装修经营者违反《浙江省房屋使用安全管理条例》第十条规定进行房屋装修的，由相关执法部门按照该条例第三十八条规定进行责令限期改正，处五万元以上十万元以下罚款。

六、确认存在违反《浙江省房屋使用安全管理条例》第十条规定行为的，由相关执法部门书面责令房屋装修经营者停止施工，并采取恢复原状、维修加固等改正措施消除房屋使用安全隐患；房屋装修经营者拒不停止施工，有发生房屋安全事故现实危险，且房屋内无人居住的，经本部门主要负责人批准，可以书面通知供电单位实施停电措施，供电单位应当予以配合。

七、市住建局各基层所（分局）负责住宅装修中房屋使用安全的日常监管，受理投诉举报，对违法线索进行初步调查并移送相关执法部门等工作。市住建局房地产市场管理科（物业科）负责指导各基层所（分局）和物业服务企业做好职责范围内的房屋使用安全管理工作。市住建局工程质量安全管理科牵头组织房屋使用安全管理相关的技术认定工作。

自公布之日起XX 日后施行, 有效期自施行之日起XX 年。

乐清市住房和城乡建设局

2023年 月 日