

乐清市住房和城乡建设局文件

乐住建发〔2023〕232号

乐清市住房和城乡建设局 关于规范我市住宅小区住宅室内装饰 装修管理的通知

各有关单位：

为加强我市国有土地上住宅小区内住宅房屋及依法无需办理建筑工程施工许可证的非住宅房屋的装饰装修活动管理，规范各方主体的行为，维护相邻权人合法权益，保障房屋使用安全，

营造美丽宜居环境，根据《物业管理条例》《浙江省物业管理条例》《浙江省房屋使用安全管理条例》《住宅室内装饰装修管理办法》等法律法规和《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》《温州市住建局关于依法规范我市国有土地上房屋装饰装修行为的通知》（温住建发〔2020〕93号），现就有关事项通知如下。

一、依法规范国有土地上住宅室内装饰装修活动。

（一）业主或者房屋使用人(以下简称装修人)、装修经营者的施工行为应当符合规范要求，不得实施法律法规、《管理规约》（临时管理规约）规定的禁止性行为，不得损害他人的合法权益。

（二）在住宅室内装饰装修活动中，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，超过原设计标准增加房屋使用荷载；

2.将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；

3.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；

4.损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；

5.损坏、挪用、擅自拆除或者停用消防设施及器材；

6.占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者其他妨碍安全疏散的行为；

7.违反雨污分流制度将生活污水接入雨水管道；

8.其他影响建筑结构和使用安全，以及违反相关法律法规的

行为。

（三）未经有关部门批准，住宅室内装饰装修活动中不得擅自拆改燃气管道和设施。

（四）《管理规约》（临时管理规约）可以对下列住宅室内装饰装修活动进行规范：

1.对阳台、空调外机、防盗栅栏、外伸晾衣架、遮阳棚、室外花架等进行安装改造，可能影响房屋外貌和城市景观的管理措施；

2.允许施工和允许有噪音施工的具体时间及管理措施；

3.其他有利于保障全体业主合法权益的管理措施。

二、实行住宅室内装饰装修工程备案管理。

（五）国有土地上的住宅室内装饰装修工程在开工前，已委托物业服务企业实施物业管理的，装修人应当向物业服务企业申报登记。

（六）装修人申报登记时应提供以下资料：

1.国有土地上住宅室内装饰装修申报表（附件1）；

2.申请人基本信息（身份证复印件）；

3.不动产权证（或者证明其合法权益的有效凭证）复印件。

非不动产权人装修的，需提供不动产权人同意装修的书面证明；承租的还应提供房屋租赁合同；

4.装饰装修方案（房屋装修图纸或说明，以及装修合同及装修经营者信息）；

5.法律法规规定的其他资料。

(七) 上条所指的法律法规规定的其他资料，主要包括：

1.涉及《住宅室内装饰装修管理办法》第六条拆改燃气管道和设施的，需提交有关部门的批准文件；

2.涉及《住宅室内装饰装修管理办法》第八条改动卫生间、厨房间防水层的，需提交设计方案或者施工方案；

3.涉及上述《住宅室内装饰装修管理办法》第六条、第八条内容的，必须委托具有相应资质的装饰装修企业承担施工，需提交施工企业相关资质证书的复印件。

(八) 物业服务企业在受理申报登记时，应当同时与装修人、装修经营者签订住宅室内装饰装修管理服务协议。装修管理服务协议应当包括下列内容： 1、装饰装修工程的实施内容； 2、装饰装修工程的实施期限； 3、允许施工的具体时间和允许有噪音施工的具体时间； 4、废弃物的临时堆放、清运与处置； 5、对阳台、空调外机、防盗栅栏、外伸晾衣架、遮阳棚、室外花架等住宅外立面设施的安装要求； 6、法律法规和《管理规约》(临时管理规约)规定的禁止行为和注意事项； 7、违约责任； 8、其他需要约定的事项。

(九) 物业服务企业应当在受理申报登记后的7个工作日内将有关申报材料报送乐清市住房和城乡建设局备案。申报材料符合相关要求的，乐清市住房和城乡建设局应在3个工作日内出具《国有土地上住宅室内装饰装修项目备案证明》(附件2)。

(十)依法无需办理建筑工程施工许可证的非住宅房屋装修工程参照上述流程办理申报登记和备案手续。

三、加强物业服务企业履行职责的指导和监管。

(十一)物业服务企业应当按照相关法律法规、《管理规约》(临时管理规约)、《物业服务合同》(前期物业服务合同)、装修管理服务协议等,针对小区特点制定具体管理方案,明确专人负责加强日常巡查,依法依规履行装修活动的管理职责。

(十二)物业服务企业应当加强住宅室内装修申报登记事项的管理,发现未登记的应当告知装修人及时申报登记。

(十三)物业服务企业发现装修人或者装修经营者有违法装饰装修行为的,应当立即制止;已造成事实后果或者拒不改正的,应当在5个工作日内按照《乐清市住宅小区行政执法清单(装修建设相关)》(附件4)报告有关部门依法处理。报告内容包括:1、违法行为报告单(附件3),2、现场照片。

(十四)物业服务企业应当按照《管理规约》(临时管理规约)和装修管理服务协议的相关规定,为装修施工人员办理临时出入凭证,对出入本小区的施工工具、装修材料进行查验记载,装修人和装修经营者应当予以积极配合。装修人及装修经营者未与物业服务企业签订装修管理服务协议的或严重违反装修管理服务协议的,物业服务企业可以按照《管理规约》(临时管理规约)的规定,限制施工人员、施工机具、机械设备、材料等进入物业管理区域。

(十五)物业服务企业应当按照《中华人民共和国噪声污染防治法》、《浙江省城市市容和环境卫生管理条例》和《管理规约》(临时管理规约)的相关规定,合理限定施工时间,采取有效管理措施,防止、减轻噪声污染,合理设置装修建筑垃圾临时堆放点和做好及时有序清运。

(十六)对装修人或者装修经营者违反装修管理服务协议的,物业服务企业除及时向相关部门报告之外,还应当追究其违约责任或赔偿责任。

(十七)装修人装修竣工后,物业服务企业应当进行查验,立档保存相关查验记录;若涉及违法装修行为的,物业服务企业应在五个工作日内向相关部门报告,相关部门应根据管理职责及时依法处理。

四、加大对装修经营者的行为监管和行业管理。

(十八)装修经营者必须按照工程建设强制性标准和其他技术标准施工,确保装饰装修工程质量。装修经营者不得从事下列禁止行为:

1.不具备相应资质,擅自承接《住宅室内装饰装修管理办法》规定应当由相应资质的装饰装修企业承担的业务;

2.违反《浙江省房屋使用安全管理条例》第十条的规定,在住宅房屋装饰装修中拆除、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,或超过原设计标准增加房屋使用荷载;

3.其他法律法规禁止的行为。

（十九）装修经营者从事住宅室内装饰装修活动，应当遵守施工安全操作规程，按照规定采取必要的安全防护和消防措施，不得擅自用明火和进行焊接作业，保证作业人员和周围住房及财产的安全。

（二十）鼓励装饰装修行业协会积极推动行业自律建设，引导企业严格遵守国家及行业相关法律法规和施工标准，建立装修经营者红黑名单，帮助消费者择优选择装修经营者。

（二十一）市住建局依法加强装修经营者违法违规行为的查处力度。对存在违法违规行为的装修经营者，定期进行公开通报并纳入重点监管对象。对于装修经营者超越资质等级承揽业务、擅自施工变动建筑主体和承重结构等行为，要立即停工整改，由相关职能部门视情节严重程度依法依规给予罚款、停业整顿、降低资质等级、吊销资质证书等处罚，并记入企业信用档案。对负有责任的相关从业人员依法处罚。

五、实施严格的全过程监管和执法检查。

（二十二）市住建局和市综合行政执法局、市消防救援大队、已赋权镇街等相关执法部门，应当按照《关于进一步明确和优化住宅小区装修建设行为管理和执法职责的函》（乐政办函〔2023〕3号）文件要求，按照职责分工加强协作配合做好住宅小区装修建设行为的日常监管，受理投诉、举报，违法案件移送、立案处罚等工作。

（二十三）装修人未申报登记进行住宅室内装饰装修活动的，责令改正，并依法给予行政处罚。

（二十四）物业服务企业未按规定告知禁止行为和注意事项、未按规定巡查检查、制止和报告的，由相关职能部门视情节严重程度依法依规给予警告、罚款、吊销营业执照等处罚，并记入企业信用档案。对负有责任的相关从业人员依法处罚。

（二十五）设计单位超越资质等级承揽业务、未按工程建设强制性标准设计等行为的，要立即整改，由相关职能部门视情节严重程度依法依规给予罚款、停业整顿、降低资质等级、吊销资质证书等处罚，并记入企业信用档案。对负有责任的相关从业人员依法处罚。

（二十六）相关执法部门在违法线索核查时发现违法装修中违法建筑正在建设中的，应当责令当事人停止建设；当事人拒不停止建设的，可以按照《浙江省违法建筑处置规定》《关于建立健全违法建设防控治理长效机制的若干意见》（浙政办发〔2018〕23号）中“即查即拆”的相关规定采取拆除继续建设部分的措施；在违法建筑处置决定执行完毕前，不动产登记机构根据相关执法部门函告要求不得为违法建筑办理不动产登记。

（二十七）在案件查处过程中，违法当事人拒不配合调查或拒不停止建设的，对属于《浙江省房屋使用安全管理条例》第十条违法情形的，相关部门可以按照《浙江省房屋使用安全管理条例》相关规定书面通知供电单位实施停电措施，供电单位应当予

以配合，在违法建筑处置决定执行完毕前，供电单位不得恢复供电。

六、本通知自 2023 年 8 月 1 日起施行，有效期三年。

- 附件：
- 1.国有土地上住宅室内装饰装修申报表
 - 2.国有土地上住宅室内装饰装修项目备案证明
 - 3.违法行为报告单
 - 4.乐清市住宅小区行政执法清单（装修建设相关）



(此件公开发布)

附件 1

国有土地上住宅室内装饰装修申报表

编号:

房屋基本情况	房号及坐落		房屋面积	m ²	
	房产性质		所在层数	结构类型	
	申请人		联系方式	不动产权利人	
申报材料	<input type="checkbox"/> 申请人基本信息 (身份证复印件) (必要)				
	<input type="checkbox"/> 不动产权证 (或者证明其合法权益的有效凭证) 复印件 (必要) <input type="checkbox"/> 非产权人申请需提供装修委托书 <input type="checkbox"/> 承租的需提供房屋租赁合同				
	<input type="checkbox"/> 装饰装修方案 (房屋装修图纸或说明, 以及装修合同及装修经营者 (装修企业或者工匠) 信息) (必要)				
	<input type="checkbox"/> 施工企业相关资质证书复印件				
	<input type="checkbox"/> 有关部门的批准文件 <input type="checkbox"/> 改动卫生间、厨房间防水层的设计方案或者施工方案				
装修时间自 年 月 日 至 年 月 日					
申请信息及送达地址确认	<p>本人承诺, 经过认真核对, 以上填写内容和按要求提供的申报材料属实。为便于本人及时收到物业服务企业和有关政府管理部门制作的各类文书, 本人 (单位) 确认下列送达地址:</p> <p>* 1、本人 (单位) 确认下列地址为本人邮寄送达地址: (必填项)</p> <p>具体地址: _____ 邮编: _____</p> <p>收件人: _____ 电话号码: _____</p> <p>手机号码: _____</p> <p>2、本人 (单位) 指定以下代收人地址为邮寄送达地址 (选填项):</p> <p>代收人: _____ 与本人 (单位) 关系: _____</p> <p>具体地址: _____</p> <p>手机号码: _____ 电话号码: _____ 邮编: _____</p>				

	<p>3、本人（单位）同意并指定下列现代通讯方式送达除处罚决定文书外的其他各类行政执法文书：</p> <p>*（1）短信接收手机号码（必填项）： （2）传真接收电话号码： *（3）电子邮件邮箱地址（必填项）： 4、其他联系方式：</p> <p>如以上送达地址变更的，本人会及时通知物业服务企业；如因本人原因未及时告知物业服务企业的，愿承担相应法律责任。</p> <p>申请人（单位）： 身份证号：</p> <p>联系方式：</p> <p>申请日期： 年 月 日</p>
物业服务企业意见	<p><input type="checkbox"/> 申报材料齐全； <input type="checkbox"/> 已签订装修管理服务协议； <input type="checkbox"/> 其他：</p> <p>同意予以登记和报送。</p> <p>经办人（签字）： 物业项目负责人审核（签字）：</p> <p>联系方式： 联系方式：</p> <p>（物业服务企业盖章） 年 月 日</p>

注：装饰装修项目备案为申报登记制度，予以登记、报送或备案不代表所申报的装饰装修行为合法，具体以相关法律法规的规定为准，特此提示。

附件 2

国有土地上住宅室内装饰装修项目备案证明

(编号：)

(物业服务企业) :

装修人_____,坐落于_____房屋的住宅
室内装饰装修申报材料已收讫, 现予以备案。

请督促装修人和装修经营者严格按照法律法规、管理规约(临时管理规约)、物业服务合同(前期物业服务合同)、装修管理服务协议的相关规定对房屋进行装饰装修。

特此证明。

乐清市住房和城乡建设局

年 月 日

备注：装饰装修项目备案为申报登记制度，予以备案不代表所申报的装饰装修行为合法，具体以相关法律法规的规定为准。

附件 3

违法行为报告单

编号:

基本情况	小区名称		房产性质	
	房屋坐落			结构类型
	房屋装修人			联系方式
	装修经营者			联系方式
报告时间	年 月 日 时			
具体违法行为情况				
已采取的制止措施				
<p>以上填写内容和按要求提供的材料属实。</p> <p>项目经理（签字）： 联系方式：</p> <p style="text-align: right;">物业服务企业（盖章） 年 月 日</p>				

乐清市住宅小区行政执法清单（装修建设相关）

序号	职权名称	设定依据	相关执法部门及处置方式	违法情形举例及备注
1	未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的处罚	<p>1、《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条 未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。</p> <p>2、《浙江省城乡规划条例》第五十九条 未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由城市、县人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，并处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款。</p> <p>有下列行为之一的，应当认定为前款规定的无法采取改正措施消除影响的情形： （一）超过建设工程规划许可证确定的建筑面积（计算容积率部分）且超出合理误差范围的； （二）超过建设工程规划许可证确定的建筑高度且超出合理误差范围的； （三）侵占城市道路、消防通道、广场、公共绿地等公共设施、公共场所用地的； （四）在已竣工验收的建设工程用地范围内或者利用建设工程擅自新建、搭建建筑物、构筑物的； （五）其他无法采取改正措施消除影响的情形。</p> <p>前款第一项和第二项规定的合理误差范围的标准由省人民政府城乡规划主管部门制定。 本条第一款规定的违法收入按照该建设工程的销售平均单价或者市场评估单价与违法建设面积的乘积确定。建设工程造价按照有违法建设情形的单项工程造价确定，其中房屋建筑工程按照单体建筑物工程造价确定。</p>	<p>乐清市综合行政执法局或已赋权镇街</p> <p>处置方式：1、位于建筑轮廓线之外的（如楼顶搭建房屋、在小区空地上违法增建房屋以及擅自开挖新建地下室的），督促物业服务企业及时向市综合行政执法局或已赋权镇街书面报告； 2、位于建筑轮廓线之内的，按照违反《住宅室内装修管理办法》第三十九条的程序（本表中序号8）进行处理。</p>	<p>1. 擅自在通风井区域搭建，封闭通风井； 2. 擅自挖掘地下室，擅自在地下室建造构筑物； 3. 擅自利用设备平台或露台等区域搭建； 4. 侵占公共绿地、公共场所实施违法建设。</p>
2	建设单位或者个人未经批准进行临时建设，未按照批准内容进行临时建设，临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的处罚	<p>《中华人民共和国城乡规划法》第六十六条 建设单位或者个人有下列行为之一的，由所在地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令限期拆除，可以并处临时建设工程造价一倍以下的罚款： （一）未经批准进行临时建设的； （二）未按照批准内容进行临时建设的； （三）临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的。</p>	<p>乐清市综合行政执法局或已赋权镇街</p> <p>处置方式：1、位于建筑轮廓线之外的，督促物业服务企业及时向市综合行政执法局或已赋权镇街书面报告；2、位于建筑轮廓线之内的，按照违反《住宅室内装修管理办法》第三十九条的程序（本表中序号8）进行处理。</p>	<p>1. 未经审批在小区内搭建临时建筑物； 2. 临时建筑物超过批准期限不拆除。</p>
3	装修人因住宅室内装饰装修活动侵占公共空间，对公共部位和设施造成损害的责令改正	<p>《住宅室内装饰装修管理办法》第三十四条 装修人因住宅室内装饰装修活动侵占公共空间，对公共部位和设施造成损害的，由城市房地产行政主管部门责令改正，造成损失的，依法承担赔偿责任。</p>	<p>乐清市住房和城乡建设局</p> <p>处置方式：市住建局负责日常监管，受理投诉、举报，对违法线索进行初步调查并责令改正；同时还涉及其他装修建设违法行为的按相关规定进行移送。</p>	
4	装修人未申报登记进行住宅室内装饰装修活动的处罚	<p>《住宅室内装饰装修管理办法》第三十五条 装修人未申报登记进行住宅室内装饰装修活动的，由城市房地产行政主管部门责令改正，处5百元以上1千元以下的罚款。</p>	<p>乐清市综合行政执法局或已赋权镇街</p> <p>处置方式：市住建局负责日常监管，受理投诉、举报，对违法线索进行初步调查，需要立案处理的，及时按照本函的要求移送市综合行政执法局或已赋权镇街。</p>	<p>装修人在装修活动进行前未申报登记。</p>

序号	职权名称	设定依据	相关执法部门及处置方式	违法情形举例及备注
5	装修人将住宅室内装饰装修工程委托给不具有相应资质等级企业的处罚	<p>《住宅室内装饰装修管理办法》第三十六条 装修人违反本办法规定，将住宅室内装饰装修工程委托给不具有相应资质等级企业的，由城市房地产行政主管部门责令改正，处500元以上1000元以下的罚款。</p> <p>第六条 装修人从事住宅室内装饰装修活动，未经批准，不得有下列行为：（一）搭建建筑物、构筑物；（二）改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗；（三）拆改供暖管道和设施；（四）拆改燃气管道和设施。</p> <p>本条所列第（一）项、第（二）项行为，应当经城市规划行政主管部门批准；第（三）项行为，应当经供暖管理单位批准；第（四）项行为应当经燃气管理单位批准。</p> <p>第七条 住宅室内装饰装修超过设计标准或者规范增加楼面荷载的，应当经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案。</p> <p>第八条 改动卫生间、厨房间防水层的，应当按照防水标准制订施工方案，并做闭水试验。</p> <p>第九条 装修人经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案变动建筑主体和承重结构的，或者装修活动涉及本办法第六条、第七条、第八条内容的，必须委托具有相应资质的装饰装修企业承担。</p> <p>第二十三条 装修人委托企业承接其装饰装修工程的，应当选择具有相应资质等级的装饰装修企业。</p>	<p>乐清市综合行政执法局或已赋权镇街</p> <p>处置方式：1、市住建局负责日常监管，受理投诉、举报，对违法线索进行初步调查，需要立案处理的，及时按照本函的要求移送市综合行政执法局或已赋权镇街。2、要注意核对住宅室内装饰装修中需要相应资质的情形，同时对装修经营者无资质施工违法行为进行处理。</p>	对装修人将住宅室内装饰装修工程委托给不具有相应资质等级企业。
6	装饰装修企业自行采购或者向装修人推荐使用不符合国家标准的装饰装修材料，造成空气污染超标的责令改正	<p>《住宅室内装饰装修管理办法》第三十七条 装饰装修企业自行采购或者向装修人推荐使用不符合国家标准的装饰装修材料，造成空气污染超标的，由城市房地产行政主管部门责令改正，造成损失的，依法承担赔偿责任。</p>	<p>乐清市住房和城乡建设局</p> <p>处置方式：市住建局负责日常监管，受理投诉、举报，对违法线索进行调查并责令改正。</p>	装饰装修企业自行采购或者向装修人推荐使用不符合国家标准的装饰装修材料，造成空气污染超标。
7	违法改装房屋，损坏房屋原有节能设施或者降低节能效果的，擅自拆改供暖、燃气管道和设施的，擅自超过设计标准或者规范增加楼面荷载的处罚	<p>《住宅室内装饰装修管理办法》第三十八条 住宅室内装饰装修活动有下列行为之一的，由城市房地产行政主管部门责令改正，并处罚款： （一）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间的，或者拆除连接阳台的砖、混凝土墙体的，对装修人处500元以上1000元以下的罚款，对装饰装修企业处1000元以上10000元以下的罚款； （二）损坏房屋原有节能设施或者降低节能效果的，对装饰装修企业处1000元以上5000元以下的罚款； （三）擅自拆改供暖、燃气管道和设施的，对装修人处500元以上1000元以下的罚款； （四）未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，擅自超过设计标准或者规范增加楼面荷载的，对装修人处500元以上1000元以下的罚款，对装饰装修企业处1000元以上10000元以下的罚款。</p>	<p>乐清市综合行政执法局或已赋权镇街</p> <p>处置方式：市住建局负责日常监管，受理投诉、举报，对违法线索进行初步调查，需要立案处理的，及时按照本函的要求移送市综合行政执法局或已赋权镇街。2、涉及擅自超过设计标准或者规范增加楼面荷载的，同时按照“房屋使用安全责任人和房屋装修经营者违法进行房屋装修的处罚”（本表中序号11）进行处理。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间； 2. 擅自增加楼面荷载； 3. 擅自拆改供暖、燃气管道和设施。
8	未经城市规划行政主管部门批准，在住宅室内装饰装修活动中搭建建筑物、构筑物的，或者擅自改变住宅外立面、在非承重外墙上开门、窗的处罚	<p>1、《住宅室内装饰装修管理办法》第三十九条 未经城市规划行政主管部门批准，在住宅室内装饰装修活动中搭建建筑物、构筑物的，或者擅自改变住宅外立面、在非承重外墙上开门、窗的，由城市规划行政主管部门按照《中华人民共和国城乡规划法》及相关法规的规定处罚。</p> <p>2、《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条 未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。</p> <p>第六十六条 建设单位或者个人有下列行为之一的，由所在地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令限期拆除，可以并处临时建设工程造价一倍以下的罚款： （一）未经批准进行临时建设的； （二）未按照批准内容进行临时建设的； （三）临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的。</p>	<p>乐清市综合行政执法局或已赋权镇街</p> <p>处置方式：1、市住建局负责（地面建筑物轮廓线范围内（包括阳台和设备平台，不包括屋顶露台等）以及在地下室分隔房间但不扩大建筑面积的）日常监管，受理投诉、举报，对违法线索进行初步调查，需要立案处理的，及时按照本函的要求移送市综合行政执法局或已赋权镇街。2、涉及拆除外墙的，同时按照“房屋使用安全责任人和房屋装修经营者违法进行房屋装修的处罚”（本表中序号11）进行处理。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 在住宅室内装饰装修活动中搭建建筑物、构筑物； 2. 在重要街道两侧擅自改变住宅外立面； 3. 在非承重外墙上开门、窗。
9	装饰装修企业违反国家有关安全生产规定和安全生产技术规程，不按照规定采取必要的安全防护和消防措施，擅自动用明火作业和进行焊接作业或者对建筑安全事故隐患不采取措施予以消除的处罚	<p>《住宅室内装饰装修管理办法》第四十一条 装饰装修企业违反国家有关安全生产规定和安全生产技术规程，不按照规定采取必要的安全防护和消防措施，擅自动用明火作业和进行焊接作业的，或者对建筑安全事故隐患不采取措施予以消除的，由建设行政主管部门责令改正，并处1000元以上10000元以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿，并处10000元以上30000元以下的罚款；造成重大安全事故的，降低资质等级或者吊销资质证书。</p>	<p>乐清市综合行政执法局或已赋权镇街</p> <p>处置方式：市住建局负责日常监管，受理投诉、举报，对违法线索进行初步调查，需要立案处理的，及时按照本函的要求移送市综合行政执法局或已赋权镇街。</p>	装修企业未采取必要的安全措施擅自动用明火作业。

序号	职权名称	设定依据	相关执法部门及处置方式	违法情形举例及备注
10	物业管理单位发现装修人或者装饰装修企业有违反规定行为不及时向有关部门报告的处罚	<p>《住宅室内装饰装修管理办法》第四十二条 物业管理单位发现装修人或者装饰装修企业有违反本办法规定的行为不及时向有关部门报告的 由房地产行政主管部门给予警告，可处装饰装修管理服务协议约定的装饰装修管理服务费至3倍的罚款。</p> <p>第十七条 物业管理单位应当按照住宅室内装饰装修管理服务协议实施管理 发现装修人或者装饰装修企业有本办法第五条行为的，或者未经有关部门批准实施本办法第六条所列行为的 或者有违反本办法第七条、第八条、第九条规定行为的，应当立即制止；已造成事实后果或者拒不改正的，应当及时报告有关部门依法处理。对装修人或者装饰装修企业违反住宅室内装饰装修管理服务协议的，追究违约责任。</p>	<p>乐清市综合行政执法局或已赋权镇街</p> <p>处置方式：市住建局负责日常监管，受理投诉、举报，对违法线索进行初步调查，需要立案处理的，及时按照本函的要求移送市综合行政执法局或已赋权镇街。</p>	<p>1. 物业服务企业发现违法装修行为不制止的；</p> <p>2. 物业服务企业对发现违法装修行为已造成事实后果不向相关部门报告的。</p>
11	房屋使用安全责任人和房屋装修经营者违法进行房屋装修的处罚	<p>《浙江省房屋使用安全管理条例》第三十七条 房屋使用安全责任人和房屋装修经营者违反本条例第十条规定进行房屋装修的 由县（市、区）住房城乡建设主管部门责令限期改正，处五万元以上十万元以下罚款。</p> <p>第十条 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。</p> <p>非住宅房屋装修确需拆除、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，或者超过原设计标准增加房屋使用荷载的，房屋使用安全责任人应当委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位出具设计方案 并委托具有相应资质的施工单位施工。施工单位应当按照设计单位出具的设计方案进行施工。</p> <p>房屋装修经营者不得承接违反本条第一款、第二款规定的装修工程。</p>	<p>乐清市综合行政执法局或已赋权镇街</p> <p>处置方式：1、市住建局负责日常监管，受理投诉、举报，对违法线索进行初步调查，需要立案处理的，及时按照本函的要求移送市综合行政执法局或已赋权镇街。</p> <p>2、需同时移送“房屋使用安全责任人”和“房屋装修经营者”两个违法主体的违法线索。</p>	<p>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；</p> <p>2、拆除屋面板或楼面板；</p>
12	建设单位擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的处罚	<p>《物业管理条例》第五十七条 违反本条例的规定，建设单位擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门处5万元以上20万元以下的罚款；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。</p>	<p>乐清市综合行政执法局或已赋权镇街</p> <p>处置方式：市住建局负责日常监管，受理投诉、举报，对违法线索进行初步调查，需要立案处理的，及时按照本函的要求移送市综合行政执法局或已赋权镇街。</p>	<p>建设单位擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权。</p> <p>备注：该法条的违法主体为建设单位，不是普通业主。</p>
13	未经业主大会同意，物业服务企业擅自改变物业管理用房的用途的处罚	<p>《物业管理条例》第六十二条 违反本条例的规定，未经业主大会同意，物业服务企业擅自改变物业管理用房的用途的 由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，并处1万元以上10万元以下的罚款；有收益的，所得收益用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用。</p>	<p>乐清市综合行政执法局或已赋权镇街</p> <p>处置方式：市住建局负责日常监管，受理投诉、举报，对违法线索进行初步调查，需要立案处理的，及时按照本函的要求移送市综合行政执法局或已赋权镇街。</p>	<p>物业服务企业擅自改变物业管理用房用途的。</p> <p>备注：该法条的违法主体为物业服务企业，不是普通业主。</p>
14	擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途，擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地损害业主共同利益或者擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的处罚	<p>《物业管理条例》第六十三条 违反本条例的规定，有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正 给予警告，并按照本条第二款的规定处以罚款；所得收益，用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用：</p> <p>（一）擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途的</p> <p>（二）擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益的；</p> <p>（三）擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的。</p> <p>个人有前款规定行为之一的，处1000元以上1万元以下的罚款；单位有前款规定行为之一的，处5万元以上20万元以下的罚款。</p>	<p>乐清市综合行政执法局或已赋权镇街</p> <p>处置方式：市住建局负责日常监管，受理投诉、举报，对违法线索进行初步调查，需要立案处理的，及时按照本函的要求移送市综合行政执法局或已赋权镇街。</p>	<p>1. 擅自利用架空层、物业管理用房等部位进行经营活动。</p> <p>2. 擅自占用公共道路、场地停车，损害业主共同利益。</p>

序号	职权名称	设定依据	相关执法部门及处置方式	违法情形举例及备注
15	建筑物外墙装修装饰、建筑屋面使用及广告牌的设置影响防火、逃生的处罚	《浙江省消防条例》第六十二条第二款 违反本条例第二十七条第二款规定，建筑物的外墙装修装饰、建筑屋面使用以及广告牌的设置影响防火、逃生的，由消防救援机构责令限期改正；逾期不改正的，处二千元以上二万元以下罚款，并依法予以拆除。	乐清市综合行政执法局或已赋权镇街 处置方式： 市消防救援大队负责日常监管，受理投诉、举报；对发现、移送的违法线索进行处理，责令限期改正，并将相关证据材料、责令限期改正文书一并移送综合行政执法部门或已赋权镇街。综合行政执法部门或已赋权镇街按程序办理并将处理结果反馈消防救援机构。	1. 安装防盗窗等影响逃生的； 2. 广告牌设置影响逃生的。
16	消防设施、器材或者消防安全标志的配置、设置不符合国家标准、行业标准，或者未保持完好有效，损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材，占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者有其他妨碍安全疏散行为，埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距，占用、堵塞、封闭消防车通道，妨碍消防车通行，人员密集场所在门窗上设置影响逃生和灭火救援的障碍物，对火灾隐患经消防救援机构通知后不及时采取措施消除的处罚	《中华人民共和国消防法》第六十条 单位违反本法规定，有下列行为之一的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款： （一）消防设施、器材或者消防安全标志的配置、设置不符合国家标准、行业标准，或者未保持完好有效的； （二）损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材的； （三）占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者有其他妨碍安全疏散行为的； （四）埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距的； （五）占用、堵塞、封闭消防车通道，妨碍消防车通行的； （六）人员密集场所在门窗上设置影响逃生和灭火救援的障碍物的； （七）对火灾隐患经消防救援机构通知后不及时采取措施消除的。 个人有前款第二项、第三项、第四项、第五项行为之一的，处警告或者五百元以下罚款。 有本条第一款第三项、第四项、第五项、第六项行为，经责令改正拒不改正的，强制执行，所需费用由违法行为人承担。	乐清市消防救援大队 处置方式： 在日常监管中发现的，督促物业服务企业做好履职，及时发函给乐清市消防救援大队进行处理。	1. 鞋柜等物品遮挡消防栓； 2. 侵占疏散通道，摆放杂物或封闭； 3. 占用消防车通道； 4. 卸掉原设置防火门，安装不具有自动闭合功能的出入口且上锁。 备注： 对造成占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道等的原因属于违法建筑的，应 按照本表第1、2条进行处理。
17	承租人违反消防安全要求改变房屋使用功能、结构，不符合消防安全要求等的处罚	《浙江省消防条例》第六十三条 违反本条例第二十九条第一款规定，用于居住的出租房屋不符合消防安全要求的，由消防救援机构责令限期改正；逾期不改正，出租人是单位的，对单位处三千元以上三万元以下罚款，出租人是个人的，对个人处五百元以上五千元以下罚款。 违反本条例第二十九条第三款规定，承租人改变房屋使用功能和结构，不符合消防安全要求的，由消防救援机构责令限期改正；逾期不改正的，处五百元以上五千元以下罚款。 第二十九条第三款 承租人应当遵守下列消防安全管理规定： （一）对承租房屋内的消防设施、器材进行日常管理；（二）改变房屋使用功能和结构的，应当符合消防安全要求； （三）发现火灾隐患及时消除或者通知出租人消除；（四）按照规定安全用火、用电、用气；（五）国家和省规定的其他消防安全要求。	乐清市消防救援大队 处置方式： 在日常监管中发现的，督促物业服务企业做好履职，及时发函给乐清市消防救援大队进行处理。	1. 鞋柜等物品遮挡消防栓； 2. 侵占疏散通道，摆放杂物或封闭。
18	主要街道和重点地区临街建筑物的阳台外、窗外、屋顶吊挂或者堆放有碍市容、危及安全的物品，主要街道和重点地区临街建筑物外立面安装窗栏、空调外机、遮阳篷等，不符合有关规范要求的处罚	《浙江省城市市容和环境卫生管理条例》第十二条 主要街道和重点地区临街建筑物的阳台外、窗外、屋顶，不得吊挂或者堆放有碍市容、危及安全的物品。 主要街道和重点地区临街建筑物外立面安装窗栏、空调外机、遮阳篷等，应当符合有关规范要求，并保持安全、整洁、完好。 违反前两款规定的，责令限期改正；逾期不改正的，处五十元以上五百元以下的罚款。	乐清市综合行政执法局或已赋权镇街 处置方式： 督促物业服务企业及时向市综合行政执法局书面报告。	
19	擅自操作公用燃气阀门，将燃气管道作为负重支架或者接地引线，安装、使用不符合气源要求的燃气燃烧器具，擅自安装、改装、拆除户内燃气设施和燃气计量装置，在不具备安全条件的场所使用、储存燃气，改变燃气用途或者转供燃气，未设立售后服务站点或者未配备经考核合格的燃气燃烧器具安装、维修人员，燃气燃烧器具的安装、维修不符合国家有关标准的处罚	《城镇燃气管理条例》第四十九条 违反本条例规定，燃气用户及相关单位和个人有下列行为之一的，由燃气管理部门责令限期改正；逾期不改正的，对单位可以处10万元以下罚款，对个人可以处1000元以下罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任： （一）擅自操作公用燃气阀门的；（二）将燃气管道作为负重支架或者接地引线的；（三）安装、使用不符合气源要求的燃气燃烧器具的；（四）擅自安装、改装、拆除户内燃气设施和燃气计量装置的；（五）在不具备安全条件的场所使用、储存燃气的；（六）改变燃气用途或者转供燃气的；（七）未设立售后服务站点或者未配备经考核合格的燃气燃烧器具安装、维修人员的；（八）燃气燃烧器具的安装、维修不符合国家有关标准的。 盗用燃气的，依照有关治安管理处罚的法律规定进行处罚。	乐清市综合行政执法局或已赋权镇街 处置方式： 督促物业服务企业及时向市综合行政执法局或已赋权镇街书面报告。	拆改燃气管道和设施。

序号	职权名称	设定依据	相关执法部门及处置方式	违法情形举例及备注
20	使用国家明令淘汰的燃气燃烧器具，使用非法制造、报废、改装的气瓶或者超期限未检验、检验不合格的气瓶，加热、摔砸、倒卧、曝晒燃气气瓶或者更换气瓶检验标志、漆色，倾倒燃气残液或者用气瓶相互倒灌，进行危害室内燃气设施安全的装饰、装修活动，法律、法规禁止的其他行为的处罚	<p>《浙江省燃气管理条例》第四十八条 燃气用户有本条例第三十六条第二款规定的禁止行为之一的，由燃气主管部门责令改正，对居民燃气用户可处五十元以上五百元以下罚款，对非居民燃气用户可处五百元以上五千元以下罚款。</p> <p>第三十六条 燃气用户应当配合燃气经营单位和个人进行燃气安全检查，按照燃气技术规范要求使用燃气。燃气用户不得有下列行为： （一）使用国家明令淘汰的燃气燃烧器具； （二）使用非法制造、报废、改装的气瓶或者超期限未检验、检验不合格的气瓶； （三）加热、摔砸、倒卧、曝晒燃气气瓶或者更换气瓶检验标志、漆色； （四）倾倒燃气残液或者用气瓶相互倒灌； （五）进行危害室内燃气设施安全的装饰、装修活动； （六）法律、法规禁止的其他行为。</p>	<p>乐清市综合行政执法局或已赋权镇街 处置方式：督促物业服务企业及时向市综合行政执法局或已赋权镇街书面报告。</p>	进行危害室内燃气设施安全的装饰、装修活动。
21	损坏城市绿地及绿化设施的处罚	<p>1、《城市绿化条例》第二十六条 违反本条例规定，有下列行为之一的，由城市人民政府城市绿化行政主管部门或者其授权的单位责令停止侵害，可以并处罚款；造成损失的，应当负赔偿责任；应当给予治安管理处罚的，依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的有关规定处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任： （一）损坏城市树木花草的； （四）损坏城市绿化设施的。</p> <p>2、《浙江省城市绿化管理办法》第二十条 禁止下列损坏城市绿地及绿化设施的行为： （一）依树盖房、搭棚、架设天线；（二）在绿地内放牧、堆物、倾倒废弃物；（三）进入设有明示禁止标志的绿地；（四）破坏草坪、绿篱、花卉、树木、植被；（五）其他损坏城市绿地和绿化设施的行为。</p> <p>第三十一条 违反本办法第二十条规定，由县级以上人民政府住房和城乡建设（园林）行政主管部门责令限期改正、恢复原状；造成损失的，依法承担赔偿责任，并可以处100元以上1000元以下的罚款。</p>	<p>乐清市综合行政执法局或已赋权镇街 处置方式：督促物业服务企业及时向市综合行政执法局或已赋权镇街书面报告。</p>	
22	违法占用或改变绿地使用性质以及临时占用绿化用地超过批准时间的处罚	<p>《浙江省城市绿化管理办法》第二十八条 违反本办法第十八条规定，违法占用或改变绿地使用性质以及临时占用绿化用地超过批准时间的，由县级以上住房和城乡建设（园林）行政主管部门责令退还、恢复原状；造成损失的，处以所占绿化用地面积的绿化补偿费的1至3倍罚款。</p> <p>第十八条第一款 城市规划确定的城市绿化用地和已建绿地，任何单位和个人不得擅自占用或改变其使用性质。确需占用或改变的，须经县级以上人民政府住房和城乡建设（园林）和规划行政主管部门同意后，报同级人民政府批准。经批准占用或改变绿地的，实行就近易地绿化，并按规定缴纳绿化补偿费。</p>	<p>乐清市综合行政执法局或已赋权镇街 处置方式：督促物业服务企业及时向市综合行政执法局或已赋权镇街书面报告。</p>	占用公共绿地，擅自改种其他绿植或堆放杂物。
23	对未按规定在限定作业时间内进行室内装修活动或未采取有效措施造成噪声污染的处罚	<p>《中华人民共和国噪声污染防治法》 第六十六条 对已竣工交付使用的住宅楼、商铺、办公楼等建筑物进行室内装修活动，应当按照规定限定作业时间，采取有效措施，防止、减轻噪声污染。</p> <p>第八十二条 违反本法规定，有下列行为之一，由地方人民政府指定的部门说服教育，责令改正；拒不改正的，给予警告，对个人可以处二百元以上一千元以下的罚款，对单位可以处二千元以上二万元以下的罚款： （三）对已竣工交付使用的建筑物进行室内装修活动，未按照规定在限定的作业时间内进行，或者未采取有效措施造成噪声污染的；</p> <p>第八十七条 违反本法规定，产生社会生活噪声，经劝阻、调解和处理未能制止，持续干扰他人正常生活、工作和学习，或者有其他扰乱公共秩序、妨害社会管理等违反治安管理行为的，由公安机关依法给予治安管理处罚。</p>	<p>乐清市公安局 处置方式：督促物业服务企业及时向市公安局书面报告。</p>	未按规定在限定作业时间内进行室内装修活动或未采取有效措施造成噪声污染。

序号	职权名称	设定依据	相关执法部门及处置方式	违法情形举例及备注
24	对城镇排水与污水处理设施覆盖范围内的排水单位、个人，未按照国家有关规定将污水排入城镇排水设施，或者在雨水、污水分流地区将污水排入雨水管网等行为的行政处罚	<p>1. 《城镇排水与污水处理条例》第四十九条 违反本条例规定，城镇排水与污水处理设施覆盖范围内的排水单位和个人，未按照国家有关规定将污水排入城镇排水设施 或者在雨水、污水分流地区将污水排入雨水管网的，由城镇排水主管部门责令改正，给予警告；逾期不改正或者造成严重后果的，对单位处10万元以上20万元以下罚款，对个人处2万元以上10万元以下罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。</p> <p>2. 《城镇污水排入排水管网许可管理办法》第二十五条 违反本办法规定，在城镇排水与污水处理设施覆盖范围内，未按照国家有关规定将污水排入城镇排水设施 或者在雨水、污水分流地区将污水排入雨水管网的，由城镇排水主管部门责令改正，给予警告；逾期不改正或者造成严重后果的，对单位处10万元以上20万元以下罚款；对个人处2万元以上10万元以下罚款，造成损失的，依法承担赔偿责任。</p>	<p style="text-align: center;">乐清市综合行政执法局或已赋权镇街</p> <p>处置方式：督促物业服务企业及时向市综合行政执法局或已赋权镇街书面报告。</p>	将污水排入雨水管网。

注：1-2项和15-24项属相关执法部门日常监管事项。