

上海市城市管理行政执法局文件

沪城管执〔2023〕39号

关于开展2023年本市住宅小区违法装修 专项执法行动的通知

各区城管执法局、临港新片区综合执法大队、市局执法总队：

为深入学习贯彻党的二十大精神，认真落实市委关于深化基层治理体系和治理能力现代化的部署要求，扎实推进“美好社区先锋行动”，市局决定在全市城管执法系统开展住宅小区违法装修专项执法行动，努力为广大市民群众创造宜居安居的生活环境。具体事宜通知如下：

一、工作目标

坚持党建引领基层治理，聚焦关系市民群众切身利益的住宅小区环境突出问题，充分整合居（村）委、执法部门、管理部门、物业企业等各方力量，共同推进违法装修乱象执法整治，努力实现“小区违法搭建、损坏房屋承重结构等乱象得到有效治理，物业服务能级得到明显提升，小区环境品质和管理秩序得到明显改善，市民群众认同感和获得感得到明显增强”的目标。

二、工作任务

依据《上海市住宅物业管理规定》《上海市房屋使用安全管理办法》《住宅室内装饰装修管理办法》等法律法规，重点查处住宅小区装修过程中易发多发的六类违法行为：

（一）依法查处装修人未申报登记行为

对装修人在住宅室内装饰装修工程开工前，未向物业服务企业申报登记的，应当责令改正，并依法进行处罚，切实加强小区装修源头管控。

（二）依法查处违法搭建行为

对违法搭建建筑物、构筑物，必须依法从严惩处，坚决做到发现一起、拆除一起、处罚一起，确保新建违建“零增长”。

（三）依法查处损坏房屋承重结构行为

对违法拆除承重墙体、拆除连接阳台的砖、混凝土墙体、扩大承重墙上原有门窗尺寸等损坏房屋承重结构行为，必须责令立即改正，恢复原状，依法处罚装修人及装饰装修企业。

（四）依法查处擅自改变物业使用性质行为

对违法改变卫生间、厨房间的原始设计位置，将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间等行为，必须责令立即改正，恢复原状，依法处罚装修人及装饰装修企业。

（五）依法查处破坏房屋外貌行为

对违法改变房屋原始设计外立面及色调、在非承重墙面上开门、开窗等行为，应当责令改正，恢复原状，并依法进行处罚。

（六）依法查处物业企业未履行法定职责行为

对物业企业未及时劝阻、制止、上报业主（使用人）在装饰装修过程中违法违规行为，应当责令改正，并依法进行处罚。

三、工作安排

（一）调查摸排阶段（3月下旬-4月上旬）

坚持问题导向，全面梳理市民群众关于住宅小区违法装修投诉情况，认真查找小区管理存在的突出问题，深入分析工作短板弱项；同时要动态掌握小区居民装修情况、申报登记情况、物业监管情况，有针对性地制定专项执法行动方案，明确执法工作目标、重点任务和措施。市局梳理 351 个市民投诉较为集中的小区（详见附件），作为本次执法整治工作重点。各区、街镇城管执法部门要结合实际，制定问题清单、责任清单、整改清单，全面启动专项执法行动。

（二）普法宣传阶段（4月中下旬）

依托城管社区工作室平台，深入开展进小区普法宣传活动。通过向居民群众发放法律法规宣传资料、规范装修告知书等多种形式，增强居民群众法制意识，引导居民群众自觉申报登记、合法合规装修。会同相关管理部门加强对物业企业法律法规培训，通过向物业企业发放监管告知书、加强执法检查等多种形式，指导督促物业管理人员切实履行法定义务，认真落实装修登记、日常巡查、教育劝阻、督促整改、上报违法信息等职责。

（三）集中整治阶段（5月-10月）

针对市民投诉、物业上报、管理部门移送和执法队员检

查发现等问题，及时制定工作方案，及时开展执法整治，及时回应市民群众诉求。聚焦 351 个重点小区，加大执法力度，积极有效破解小区管理难题；同时以点带面，整体推动全市面上小区环境整治，让广大市民群众切实感受到居住环境的改善。坚持严格执法，对于危及公共安全、损害公共利益的违法搭建、损坏房屋承重结构等行为，综合采取暂扣装修物料、罚款、强制拆除、房屋注记、信用惩戒等措施，提高执法管理效能。促进物业服务能级提升，对于物业管理缺位、未及时劝阻、上报装修违法行为的，及时责令整改，依法予以处罚，并将处罚情况抄送房管部门进行信用记分、绩效扣分。

（四）总结提升阶段（11 月）

认真总结推广基层城管执法部门在工作实践中探索形成的好经验、好做法、好机制，完善小区违法装修执法整治工作措施、工作模式、工作机制，整体提升小区环境综合治理效能。

四、工作要求

（一）加强组织推进

各级城管执法部门要高度重视小区违法装修专项执法行动，精心制定工作方案，分解落实工作责任，抓好工作推进落实，以实际成效助力创建美好社区、建设美丽家园。要坚持文明规范执法，千方百计避免执法冲突和矛盾，努力实现执法效果与社会效益统一。市、区两级城管执法监督部门要深入社区深入群众，加强日常督促检查，推动解决市民群众急难愁盼问题。

（二）健全多元共治机制

各级城管执法部门要坚持党建引领小区环境综合治理，建立健全与居（村）委、物业、业委会、房管等部门多方联动、协同共治机制，集聚各方力量共同推进违法装修执法整治工作，共同维护小区环境秩序和公共利益。要发动广大居民群众参与小区违法装修举报投诉以及小区环境日常管理工作，构建共建共治共享美丽家园良好格局。

（三）注重科技赋能

各级城管执法部门要依托“一网统管”平台，主动会同城运中心、房管、物业等部门，积极探索、推广小区智能化监管场景运用，提升小区违法装修执法监管效能。要通过小区公共视频监控、智能感知设备等现代信息技术，对小区违法搭建、破坏房屋外貌等违法行为做到第一时间发现、第一时间处置，提高执法效率和质量。

附件：违法装修问题较为突出的小区清单

2023年3月23日

