泉州市丰泽区人民政府办公室文件

泉丰政办规〔2026〕1号

泉州市丰泽区人民政府办公室关于印发《泉州市丰泽区住宅物业装饰装修管理暂行规定》的通知

各街道办事处，区直各单位，高新产业园区管委会：

《泉州市丰泽区住宅物业装饰装修管理暂行规定》已经区政府研究同意，现予印发，请认真贯彻执行。

泉州市丰泽区人民政府办公室

2026年11月2日

（此件主动公开）

泉州市丰泽区住宅物业装饰装修管理暂行规定

一、总则

（一）为进一步规范我区住宅物业管理区域装饰装修活动，保障房屋使用安全，维护业主、物业使用人、装修施工单位及物业服务企业的合法权益，营造安全、整洁、文明、和谐的居住环境，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《福建省物业管理条例》《住宅室内装饰装修管理办法》《福建省房屋使用安全管理条例》《福建省建筑装修管理暂行办法》等法律法规及规章，结合本区实际，制定本规定。

（二）本规定适用于丰泽区行政区域内住宅物业管理区域的住宅室内装饰装修活动，以及对装饰装修活动的监督管理、物业服务企业管理服务等相关工作。本规定所称住宅室内装饰装修，是指住宅竣工验收合格后，业主或者物业使用人（以下简称装修人）对住宅室内进行装饰装修的建筑活动。

（三）住宅物业装饰装修管理遵循业主主责、企业履职、政府监管、行业自律、社会监督的原则，应当遵守法律法规、规章和管理规约（临时管理规约），符合工程建设强制性标准，不得损害房屋结构安全、公共利益及相邻权利人的合法权益。

（四）泉州市丰泽区住房和城乡建设局（以下简称区住建局）是全区住宅物业装饰装修活动的行政主管部门，负责统筹监督管

理工作，指导督促物业服务企业履行装饰装修管理职责，依法查处物业服务企业违规履职行为，以及装饰装修活动中违反房屋使用安全管理的违法违规行为。

区城管、公安、消防、生态环境、市场监管、燃气管理等部门按照各自职责，做好住宅物业装饰装修活动相关监督管理工作，依法查处违法违规行为。

本规定涉及的行政处罚，由区住建局等依法行使相关行政处罚权的部门依照法律、法规、规章的规定实施。

（五）各街道办事处负责本辖区住宅物业装饰装修活动的属地管理工作，指导督促社区居委会、业主委员会（临时物业管理委员会）、物业服务企业落实装饰装修管理责任，组织开展日常巡查排查，协调处置装饰装修矛盾纠纷，对违法违规行为及时制止并移送相关职能部门查处。

社区居委会、业主委员会（临时物业管理委员会）按照职责分工，协助做好装饰装修政策宣传、日常巡查、矛盾调解、违规劝阻等工作，监督物业服务企业履职到位。

二、各方主体责任

（一）房屋所有权人是房屋使用安全第一责任人，装修人是住宅装饰装修活动的直接责任主体，应当承担下列责任：

1.严格遵守法律法规、本规定及管理规约（临时管理规约），对装饰装修行为的合法性、安全性负责，不得实施危害房屋使用

安全的行为；

2.业主可以自行装修住宅，也可以委托装饰装修企业承接装修工程；对法律法规规章明确有资质要求的装饰装修工程，应当选择具有相应资质等级的企业承接。业主自行装修的，涉及电气等特种作业的施工人员应当依法取得相应特种作业操作资格证书；

3.开工前按规定完成申报登记，签订装饰装修管理协议，全面知晓装饰装修禁止行为和注意事项，并以适当方式告知邻里；

4.监督施工单位规范施工，主动配合物业服务企业、街道社区及相关部门的巡查检查和执法工作；

5.因装饰装修活动造成相邻住宅管道堵塞、渗漏水、停水停电、物品毁坏，或侵占公共空间、损坏共用部位和共用设施设备的，依法承担修复和赔偿责任；

6.非业主的物业使用人实施装饰装修活动的，应当取得业主的书面同意，与业主共同承担房屋使用安全及装饰装修相关责任，业主不得以与使用人的约定为由拒绝承担法定责任。

（二）承接住宅装饰装修工程的施工单位（含个体施工人员），应当承担下列责任：

1.严格按照工程建设强制性标准、施工规范和经登记的施工方案施工，不得实施装饰装修禁止行为，对施工质量和施工安全承担主体责任；

2.施工前核对装修人提供的房屋结构图纸，对涉及擅自变动建筑主体、承重结构等施工要求，应当明确拒绝，不得承接危害房屋使用安全的装饰装修工程；

3.严格遵守施工时限、噪声和扬尘防治、装修垃圾处置等规定，文明施工；

4.施工现场应当挂牌公示施工单位名称（姓名）、负责人及联系方式，落实安全防护和消防措施，杜绝安全事故；

5.配合物业服务企业、街道社区及相关部门的监督检查，对违规行为及时整改；

6.对施工造成的质量问题和安全隐患，依法承担保修和赔偿责任。

（三）物业服务企业是住宅物业管理区域装饰装修活动的管理责任主体，应当依照法律法规、物业服务合同（前期物业服务合同）和管理规约（临时管理规约），全面履行下列管理职责：

1.建立健全装饰装修专项管理制度，明确专人负责、定岗定责，建立装饰装修管理台账，实现一户一档、全程可溯；

2.制定本小区《住宅室内装饰装修提醒告知书》《装饰装修管理协议》标准化文本，规范装饰装修全流程管理；

3.严格落实装饰装修申报登记、协议签订、现场巡查、劝阻制止、情况报告的全流程闭环管理职责；

4.向装修人无偿提供房屋结构图、电气及其他管线线路图等

相关资料；未持有相关图纸资料的，应当协助装修人向建设单位、城建档案机构调取；

5. 规范装饰装修相关收费行为，不得以保证金（押金）等名义进行变相收费、强制收费；装修垃圾清运费等合理费用可依照法律法规、物业服务合同约定收取；

6. 配合街道社区及相关部门开展装饰装修监督执法工作，及时提供相关登记资料和巡查记录。

三、申报登记与协议签订

（一）装修人在住宅室内装饰装修工程开工前，必须向物业服务企业申报登记，提交下列材料，办理登记手续：

1. 房屋所有权证（或证明其合法权益的有效凭证），非业主的物业使用人需同时提供业主同意装饰装修的书面证明；

2. 装修人及施工负责人身份证件、联系方式；

3. 装饰装修施工方案；

4. 委托装饰装修企业施工的，需提供该企业相关资质证书复印件；自主装修的，应提供水电管线施工人员的岗位证书复印件；

5. 变动建筑主体、承重结构，或超过原设计标准增加楼面荷载的，需提交原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位出具的设计方案，及施工图审查机构审查合格文件，并提供具有相关资质企业签订的施工合同；

6. 法律法规规定的其他相关材料。

（二）物业服务企业在装修人办理登记手续时，应当履行书面告知义务，通过《住宅室内装饰装修提醒告知书》，以书面形式明确告知下列事项：

1. 住宅装饰装修禁止行为、法律后果及相关法律责任；

2. 房屋承重结构、抗震构件、消防设施等禁止敲凿、损坏的部位；

3. 允许施工的时间、噪声与扬尘防治、装修垃圾堆放清运、电梯使用等管理要求；

4. 破坏房屋外貌、违法搭建、擅自改动管线设施等违法违规行为的法律后果；

5. 管理规约（临时管理规约）相关约定，及装饰装修活动的其他注意事项；

6. 相关部门、物业服务企业、社区居委会的投诉举报联系方式。

（三）装修人完成申报登记后，委托装饰装修施工单位施工的，物业服务企业应当与装修人、装饰装修施工单位签订三方《装饰装修管理协议》；业主自行装修的，物业服务企业应当与装修人签订双方《装饰装修管理协议》。协议应当明确各方权利义务，包含但不限于下列内容：

1. 装饰装修工程的施工期限、施工内容；

2. 装饰装修禁止行为和注意事项；

3. 装修垃圾的分类、堆放、清运方式及相关费用约定；

4. 施工时间、噪声与扬尘防治、消防安全管理要求；

5. 共用部位、共用设施设备的保护措施和损坏赔偿责任；

6. 协议各方的权利义务、违约责任；

7. 纠纷处理方式和应急处置流程；

8. 法律法规规定应当约定的其他内容。

装修人未按规定办理申报登记、签订《装饰装修管理协议》的，物业服务企业应当督促其限期补办相关手续；对拒不补办擅自开工的，物业服务企业应当及时予以劝阻，并报告街道办事处及相关职能部门依法处置。

（四）物业服务企业应当为装修施工人员办理小区临时出入证，实名登记人员信息，明确出入管理要求；施工人员应当凭证进出小区，不得转借、冒用出入证。

四、装饰装修禁止行为与施工规范

（一）住宅室内装饰装修活动，禁止实施下列危害房屋使用安全、违反法律法规的行为：

1. 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，擅自损坏、拆除、变动房屋基础、梁、柱、楼板、承重墙、外墙等建筑主体和承重结构，或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；

2. 擅自超过原设计标准增加房屋使用荷载，在室内砌墙、超

厚铺贴地砖等材料，超出楼面设计荷载限值；

3.将没有防水要求的房间、阳台改为卫生间、厨房间；

4.损坏或者擅自变动房屋抗震、消防、人防等功能设施，占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口；

5.违法搭盖建筑物、构筑物，擅自挖掘房屋地下空间，未经批准擅自在外墙开设门窗、破坏房屋外立面，擅自改变房屋规划用途；

6.将厨房、卫生间、阳台、地下储藏室等非居住空间违规改造用于居住；

7.擅自拆改、改动燃气管道和设施、供暖管道和设施、给排水公共管线，违规改动电气主线路；

8.采用易燃可燃材料（如泡沫彩钢板）进行装修搭建，违反消防安全规定施工；

9.违规存放爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性等危险物品；

10.法律、法规、规章及管理规约禁止的其他危害房屋使用安全和公共利益的行为。

（二）装饰装修施工应当严格遵守下列规范要求：

1.严格按照经登记的施工方案和工程建设强制性标准施工，不得擅自变更施工内容、违规施工；

2.改动卫生间、厨房间防水层的，应当按照防水标准制定施工方案，并做闭水试验；验收合格后方可进行后续施工；

3. 电气线路敷设应当符合规范，穿管保护，无私拉乱接现象，安装合格的漏电保护装置；严禁擅自改动建筑主体内的电气主线路；

4. 燃气设施的安装、改装、拆除，应当向燃气经营企业申请，由专业人员实施，严禁擅自拆改；鼓励同步安装燃气报警器、自闭阀及不锈钢波纹管；

5. 装饰装修使用的材料和设备必须符合国家标准，有质量检验合格证明和中文标识，严禁使用国家明令淘汰的材料和设备，优先采用环保、节能、防火的新材料、新工艺；

6. 施工过程中采取有效措施控制施工现场的粉尘、噪声、振动等对周边环境的污染和危害，做好施工现场消防安全防护，配备消防器材，杜绝火灾隐患；

7. 不得损坏小区共用部位、共用设施设备，使用电梯运输装修材料应当遵守电梯管理规定，做好电梯防护，严禁超载运输；

8. 不得擅自改变房屋外立面，防盗网、空调外机、遮阳棚等设施应当按照小区统一规范安装，不得超出建筑外沿；

9. 装饰装修过程中形成的装修垃圾，应当按照物业服务企业指定的位置、方式和时间分类堆放，由具备资质的单位及时清运，严禁向户外抛洒，或向垃圾道、下水道、通风孔、消防通道、楼道等公共区域倾倒；

10. 法律法规和工程规范规定的其他施工要求。

（三）装饰装修施工应当严格遵守作业时限，采取有效噪声防治措施，避免干扰相邻业主正常生活：

1.工作日施工时间：夏季（6月1日—9月30日）8:00—12:00、15:00—18:00；冬季（10月1日—次年5月31日）8:00—12:00、14:30—17:30；

2.周末及法定节假日仅允许进行无噪声的静音施工，禁止敲、凿、锯、钻等产生噪声的装饰装修作业；

3.除第1项规定的工作日施工时间和第2项规定的周末、法定节假日静音施工时间外，其余时段不得开展任何产生噪声的装饰装修作业；

4.因应急抢修、抢险等特殊情况需要在非施工时段作业的，应当提前告知物业服务企业和社区居委会，公示施工内容和时限，采取降噪措施，最大限度减少干扰。小区业主管理规约对施工时限有更严格约定的，从其约定。

五、现场巡查与违规行为处置

（一）物业服务企业应当加强装饰装修施工现场日常巡查，如实记录巡查时间、现场情况、发现问题、处置结果等内容，留存影像资料，及时填写违法违规行为巡查日志表和违法违规行为劝阻报告情况登记表。巡查频次应当符合下列要求：

1.装饰装修施工期间，每日至少开展1次现场巡查；对涉及墙体拆改、水电改造、防水施工等关键工序，应当增加巡查频次；

2. 对已完成登记尚未开工的房屋，每周至少开展1次巡查，及时掌握开工情况；

3. 对群众投诉举报、存在违规施工隐患的房屋，应当加密巡查频次，重点盯防。

（二）物业服务企业巡查重点包括下列内容：

1. 是否按申报登记的施工方案施工，是否存在本规定第四点第（一）条所列的禁止行为；

2. 施工人员出入管理、临时出入证使用情况；

3. 装修材料规范堆放、安全转运情况，是否存在违规使用易燃可燃材料行为；

4. 施工时限、噪声与扬尘防治、装修垃圾规范堆放清运情况；

5. 施工现场消防安全措施落实情况；

6. 共用部位、共用设施设备保护情况，是否存在侵占公共空间、损坏公共设施行为；

7. 其他违反本规定、管理规约和《装饰装修管理协议》的行为。

（三）物业服务企业在巡查中发现违规装饰装修行为的，应当按照下列流程处置：

1. 第一时间采取有效措施劝阻、制止，向装修人、施工单位下达违法违规行为劝阻通知书，要求立即停止施工，限期整改，全程留存影像、书面等证据资料；

2.装修人、施工单位拒不停止施工、拒不整改的，物业服务企业应当在12小时内报告业主委员会（临时物业管理委员会）、社区居委会、街道办事处，同时根据违规行为类型，以违法违规行为报告书的形式同步报送区住建局、城管局、公安、消防等相关职能部门；

3.对正在实施的严重危害房屋结构安全的违法违规行为，物业服务企业可依据管理规约和《装饰装修管理协议》，采取限制施工人员、施工机具及材料进入小区等合理制止措施，同时报相关部门处置；

4.装饰装修工程完工后，物业服务企业应当及时收回施工人员临时出入证，对装修现场进行核查，发现因装修造成房屋共用部位、共用设施设备损坏或者环境污染的，应当要求相关责任人立即停止侵害、及时修复；造成损失的，督促其依法承担赔偿责任。

（四）街道办事处、社区居委会收到物业服务企业、业主委员会或群众关于住宅物业装饰装修违法违规行为的报告、投诉或举报后，应当做好现场管控、劝阻教育和信息报告等工作。

各职能部门收到报告后，应当依法开展调查，对违法违规行为及时作出行政处罚决定；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

（五）因住宅装饰装修引发邻里矛盾纠纷的，物业服务企业、社区居委会应当主动介入调解；调解不成的，引导当事人通过诉

讼、仲裁等合法途径解决。

六、竣工验收与保修

（一）住宅室内装饰装修工程竣工后，装修人应当按照工程设计合同约定和相应的质量标准组织竣工验收，施工单位应当配合验收，验收合格后方可投入使用。验收合格后，施工单位应当出具住宅室内装饰装修质量保修书；施工单位负责采购装饰装修材料及设备的，还应当向业主提交材料说明书、保修单和环保说明书。

（二）物业服务企业应当按照《装饰装修管理协议》，对竣工后的装饰装修工程进行现场核查，对违反法律法规、本规定和协议约定的，应当要求装修人和施工单位限期整改，并将检查记录存档，同步通报社区居委会。

（三）在正常使用条件下，住宅室内装饰装修工程的最低保修期限为二年，有防水要求的厨房、卫生间和外墙面的防渗漏最低保修期限为五年。保修期自住宅室内装饰装修工程竣工验收合格之日起计算。保修期内出现施工质量问题的，施工单位应当依法履行保修义务，并对造成的损失承担赔偿责任。

七、监督管理

（一）区住建局应当将物业服务企业装饰装修管理履职情况纳入物业服务企业信用综合评价，对未履行管理职责、未落实劝阻制止和报告义务的，依法责令限期改正，按照《福建省物业管

理条例》等规定予以行政处罚，并予以信用记分处理；对履职到位、成效显著的物业服务企业，予以行业通报表扬和信用激励。

（二）区住建、城管、公安、消防救援、生态环境等部门应当建立住宅装饰装修联合执法机制，定期开展联合检查，对违法违规行为依法严肃查处，形成监管合力。各部门应当畅通投诉举报渠道，公布投诉举报电话，对收到的装饰装修违法违规行为投诉举报，应当及时核查处置，并将结果反馈投诉举报人。

（三）街道办事处应当将住宅装饰装修管理纳入社区网格化管理，组织网格员开展常态化巡查排查，建立辖区住宅装饰装修动态台账，及时发现和制止违法违规行为，协调解决管理中的难点问题。

（四）装饰装修活动中违反法律、法规、规章规定，经有关部门依法查处并责令整改而拒不整改、情节严重的装修人、施工单位，由作出查处决定的有关主管部门依法依规予以严肃处置。

（五）物业服务企业工作人员在装修管理中存在索要财物、收受贿赂、“吃拿卡要”、放任违规装修等违规违纪行为的，移交相关部门依法查处，并依据物业行业信用管理规定，对所属物业服务企业予以信用记分处理。

八、法律责任

（一）装修人违反本规定，未申报登记进行住宅室内装饰装修活动的，由区住建局等依法行使相关行政处罚权的部门依照

《住宅室内装饰装修管理办法》第三十五条的规定责令改正、予以处罚；实施装饰装修禁止行为，危害房屋使用安全的，依据《福建省房屋使用安全管理条例》等法律法规，责令限期改正、恢复原状，依法予以行政处罚；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。

（二）装饰装修施工单位违反本规定，未按工程建设强制性标准施工、承接危害房屋使用安全的装饰装修工程，或存在其他违法违规施工行为的，由相关职能部门依据《建设工程质量管理条例》《住宅室内装饰装修管理办法》等法律法规，责令改正，依法予以行政处罚；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。

（三）物业服务企业违反本规定，未履行装饰装修管理职责，对违规装修行为未落实劝阻、制止、报告义务的，由区住建局依据《物业管理条例》《福建省物业管理条例》等法律法规，责令限期改正，依法予以行政处罚。

（四）相关行政管理部门、街道办事处、社区居委会工作人员在住宅装饰装修监督管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（五）违反本规定的行为，法律、法规、规章已有处罚规定的，依照其规定予以处理。

九、附则

（一）本规定适用于本区实行物业管理的住宅小区；未实行物业管理的住宅小区、零散住宅楼，由社区居委会、业主委员会（临时物业管理委员会）依照《福建省房屋使用安全管理条例》等规定履行劝阻、制止、报告职责，并协助做好装饰装修相关管理工作；保障性住房、老旧小区住宅装饰装修活动，参照本规定执行；依法无需办理施工许可证的，按照小散工程相关监管规定执行。

（二）本规定由泉州市丰泽区住房和城乡建设局会同相关部门负责解释。

（三）本规定自2026年12月5日起施行，有效期至2028年12月4日止。施行期间，法律、法规、规章作出新规定的，适用新的法律、法规、规章规定。

（四）本规定自施行之日起，《泉州市丰泽区人民政府办公室关于要求物业服务企业与小区业主签订室内装饰装修管理服务协议的通知》（泉丰政办综〔2017〕9号）同时废止。