

深圳市罗湖区住房和建设局文件

罗住建〔2017〕375号

罗湖区关于推进整治“房中房”违法改建行为的通知

各街道办事处、物业服务企业：

为消除“房中房”违法改建行为引发的安全隐患，全面落实住宅小区房屋安全管理责任，根据相关法律法规，现将有关要求通知如下：

一、装修人进行装修活动应当符合法律法规的规定

（一）装修人进行改变分隔的装修装饰工程（如增设房间单元）及改变房屋承重结构、改变房屋使用功能的装修装饰活动（以下简称“装修活动”），不得危及相邻房屋的安全，不得出现影响公众利益的质量事故、质量缺陷以及其他影响周围住户正常生活的行为^[1]。

（二）装修人进行装修活动存在超过设计标准或者规范增加楼面荷载、变动房屋建筑主体和承重结构，变更消防规划等行为的，应委托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^[2]。

（三）装修人进行装修活动，应将房中房改建事项进行公示，公示时间不少于 15 个自然日，公示地点包括：小区宣传栏、装修房屋所在楼栋主出入口、电梯口、装修房屋所在楼层显眼位置。同时，应征得相邻房屋所有人，包括受影响的楼上、楼下、左邻右舍的业主书面同意^[3]。

（四）装修人进行装修活动，应当依法向物业服务企业申报登记，并与物业服务企业签订住宅室内装饰装修管理服务协议^[4]。

二、物业服务企业应当加强对装修活动的监督管理

（一）物业服务企业应当按照物业服务合同及住宅室内装饰装修管理服务协议约定对物业装修施工实施管理，加强施工现场检查，严格监督装修人和施工人员的施工行为^[5]。

（二）物业服务企业对本物业管辖范围内二次装修的情况要及时上报所属街道，并加强日常巡查和监管工作。

（三）物业服务企业发现“房中房”改建中出现以下行为的，应当立即制止^[6]。

- 1、改变住宅外立面、在非承重外墙上开门窗的；
- 2、超过设计标准或者规范增加楼面荷载；
- 3、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，变动建筑主体和承重结构；

4、其他违法违规行为。

已造成事实后果或者拒不改正的，物业服务企业应当及时报告业主委员会、社区工作站和街道办事处依法处理。

（四）物业服务企业在住宅装饰装修日常管理过程中，明知存在违法建设和破坏行为而不予制止或者报告的^[7]，可由区主管部门提请市物业管理行业协会，根据行业自律相关规定予以惩戒，由社区工作站在小区公告，同时由区住房建设局进行挂网通报批评。

三、各相关部门应当依法严格查处违法违规装修活动

（一）街道办事处加强室内二次装修工程的日常巡查工作，督促符合报建条件的项目向区住房建设局进行报建，督促物业管理处加强对不符合报建条件的项目进行日常巡查和监管。

（二）街道办事处接到物业服务企业关于装修人等的违法违规行为报告后，应当及时到现场检查核实，依法处理。

（三）街道办事处若没有执法权的，依据罗湖区委区政府《2017年罗湖区第二季度防范重特大安全事故会议纪要》（214号），“房中房”的整治工作由区规划土地监察大队牵头，会同街道办综合执法队进行。

（四）若进行装修活动所在的小区无物业服务企业的，装修人可将相关情况报社区工作站或居民委员会，由社区工作站或居民委员会负责监督检查等工作。同时，网格员应当加强巡查，发

现违规搭建行为及时报告街道办事处或区规划土地监察部门。

深圳市罗湖区住房和建设局

2017年10月13日



抄送：区规划土地监察大队

注：[1] 《物权法》第九十一条、《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部第110号部令）第二十一条。

[2] 《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部第110号部令）第六条、第七条、第八条、第九条。

[3] 《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部第110号部令）第十五条第二款、《〈深圳经济特区物业管理条例〉实施若干规定》第二十一条。

[4] 《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部第110号部令）第十六条。

[5] 《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部第110号部令）第十七条、《深圳经济特区物业管理条例》第七十八条。

[6] 《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部第110号部令）第六、十七条。

[7] 《〈深圳经济特区物业管理条例〉实施若干规定》第七十二条。

