

长宁区城管执法系统关于开展2023年住宅小区 违法装修专项执法行动实施方案

为切实改善住宅小区环境秩序，扎实有序推进“美好社区 先锋行动”，根据市局开展2023年住宅小区违法装修专项执法行动工作部署，结合实际，制定本方案。

一、工作目标

围绕“美好社区 先锋行动”工作要求，聚焦关系市民群众切身利益的住宅小区环境突出问题，立足城管执法部门职责，严守依法行政底线要求，整合小区管理资源，着力帮助解决居民群众合理诉求，努力提升小区环境品质和管理秩序。

二、重点任务

市局全面梳理了市民群众关于住宅小区违法装修相关投诉情况，共梳理全市351个市民投诉较为集中的小区，作为本次专项行动的整治重点，其中长宁区涉及新华（2个）、江苏（4个）、华阳（1个）、周桥（1个）、天山（1个）、程桥（1个）、新泾（5个）共15个小区（附件）。

依据《上海市住宅物业管理规定》《上海市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，参照局2020年下发《关于本区住宅物业管理领域装修管理活动建立管理与执法联动机制实施方案》（17号文）有关工作要求，落实对住宅小区装修过程中易发多发违法行为的执法查处：

（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、实施步骤

（一）问题排摸阶段（4月）

坚持问题导向，对照市局已梳理出我区市民群众关于住宅小区违法装修投诉情况较多的 15 个小区，**相关中队**要围绕重点整治任务相关要求，认真梳理上述小区涉诉情况，对其中尚未落实有效处置的诉件，一并纳入本次专项行动重点任务清单；同时，举一反三，通过深入排摸、细致梳理，厘清小区违法情况，了解物业日常监管情况，有针对性推进专项执法工作。**其他中队**要结合日常掌握情况，认真排摸查找本辖区小区管理存在的违法装修突出问题，对应开展相关执法整治工作。

（二）集中整治阶段（5月-10月）

针对市民投诉、物业上报、管理部门移送及前期排摸的问题，及时会同街镇及相关管理部门开展联合执法整治；同时，对于小区违法装修活动中存在危及公共安全、损害公共利益的违法搭建、破坏房屋承重结构等行为，要加大执法查处力度，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，提高整治效能。对于物业企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，区局统一将有关处罚情况抄送管理部门，实行联合惩戒。

（三）工作总结阶段（11月）

各中队要认真总结城管执法部门在住宅小区违法装修专项工作中形成的经验、做法，将相关执法整治情况于 11 月下旬报至区局大队执法协调科。

四、工作要求

（一）加强组织实施。各中队要高度重视小区违法装修专项执法行动，细致排摸梳理问题，认真制定任务清单，明确整治措施和时间节点，扎实推进专项整治工作开展。同时，要动态掌握小区居民装修申报、物业监管履职、居民诉求反映等情况，有针对性的加强小区环境日常执法监管。

（二）加强执法办案。各中队要围绕专项行动 6 大类重点任务，加大执法查处力度，对于小区居民反映强烈、严重危害公共安全、损害公共利益的违法行为，要加大执法办案；对于涉及住宅小区违法装修的诉求，要持续加大“诉转案”力度，做到“应立尽立”；要应用好“执法建议书”等创新执法方式，对于物业企业工作缺位等问题，要及时向其行业主管部门制发“执法建议书”，进一步强化对物业企业的执法监管。

（三）加强管执联动。区局层面，要进一步加大与区房管部门的工作对接和沟通，完善现有的双向告知、联合培训、执法协作、管执联动等机制制度，重点落实对物业企业管理缺位的共同惩戒机制；中队层面，要及时将市局专项执法行动工作要点汇报街镇分管领导，取得块内支持支撑。专项整治期间，要充分整合居委会、管理部门、物业、业委会等各方力量，共同推进小区违法装修乱象的综合治理。

（四）加强执法宣传。各中队要依托城管社区工作室平台，深入小区开展巡查和普法宣传工作，通过预先向居民群众宣传相

关法律法规，告知开展专项整治工作动态，进一步增强居民守法尊法意识，引导居民自觉申报登记、合法合规装修。同时，要积极发动居民群众共同参与小区违法装修举报投诉及小区环境日常管理，构建共治共管的治理格局。

附件：长宁区违法装修问题较为突出的小区清单

附件：

长宁区违法装修问题较为突出的小区清单

序号	所属区域		小区名称	小区地址	物业企业名称
1	长宁区 (15个)	程家桥街道	王子公寓	虹桥路 2222 弄 33 号	上海金地物业服务有限公司
2		江苏路街道	愚园书香公寓	江苏路 261 弄	上海汇佳物业管理有限公司
3		新泾镇	新泾家苑	仙霞西路 885 弄	上海新凯物业管理公司
4		周家桥街道	友联大楼	武夷路 770 弄 1.2 号、772 号	上海新长宁集团华阳物业有限公司
5		江苏路街道	福世花园	安化路 200 弄	上海新长宁集团新华物业有限公司
6		新泾镇	泉口路 109 弄	泉口路 109 弄	上海润美物业管理有限公司
7		新泾镇	天台家园	茅台路 900 弄、新渔东路 455 弄、新渔东路 550 弄	上海古北物业管理有限公司
8		华阳路街道	武夷路 491 弄 18、20 号	武夷路 491 弄 18-20 号、53-63 号	上海锦润物业管理有限公司
9		江苏路街道	曹家堰直管公房小区	华山路、昭化东路	上海新长宁集团新华物业有限公司
10		新华路街道	东湖名苑	法华镇路 881 弄 1-12 号	上海保升物业管理有限公司
11		新泾镇	广顺小区	广顺路 32 弄	上海虹桥临空经济园区物业管理有限公司
12		江苏路街道	岐山直管公房小区	江苏路、愚园路	上海新长宁集团新华物业有限公司
13		新华路街道	泰安路 120 弄小区	华山路 1501 弄、泰安路 120 弄等	上海新长宁集团新华物业有限公司
14		天山路街道	天义小区	天山路 938 弄、玉屏南路 345 弄、遵义路 435、娄山关路 764、810 弄等	上海新长宁集团天山物业有限公司
15		新泾镇	通协小区	北翟路 980 弄	上海民逸物业管理有限公司

抄送：各街道（镇），临空经济园区

上海市长宁区城市管理行政执法局

2023年4月7日印发
