附件2

关于对《关于住宅装饰装修禁止擅自拆改的

通告》的起草说明

一、编制背景

近期，黑龙江哈尔滨、广东广州、湖北荆州等多地均出现因室内装修私拆承重墙导致建筑受损的事件，引起外界广泛关注。我区个别小区也出现擅自拆改房屋主体结构和承重结构的事件，造成不良社会影响。为进一步规范我区住宅室内装饰装修活动，根据《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《住宅室内装饰装修管理办法》《北京市物业管理条例》《北京市房屋建筑使用安全管理办法》《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》（建办〔2023〕29号），结合目前我区实际，区住房城乡建设委牵头制定了《关于住宅装饰装修禁止擅自拆改的通告》。

二、拟解决问题

聚焦当前房屋安全管理中群众反映的突出问题，将住宅装饰装修过程中拆改建筑主体和承重结构的禁止事项和法律责任，以精明扼要、通俗易懂的形式广而告之，提高装修人、设计单位、装饰装修企业、物业服务人的安全意识和法律意识，遏制住宅室内装饰装修存在的无设计、乱设计、无资质施工、无管理等乱象，减少人为造成的房屋安全隐患，保证住宅使用安全，保障人民群众生命财产安全。

三、主要内容

《通告》主要涉及两大部分内容，一是禁止行为，二是法律责任。

（一）禁止行为

整理出严重影响房屋结构安全的五大行为，明确禁止。具体包括：

1.未经房屋建筑全体所有权人共同决定，且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；

2.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，超过设计标准或规范增加楼面荷载；

3.扩大承重墙上原有的门窗尺寸；

4.拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；

5.其他影响建筑结构承载和使用安全的行为。

（二）法律责任

梳理出装修过程中涉及到的全部主体需要承担的法律责任，着重强调。具体包括：

1.装修人违法违规开展装饰装修活动的，要承担整改拆除和恢复工程、房屋安全鉴定等相关费用。涉及擅自拆改建筑主体和承重结构的，责令恢复加固，并处5万元以上10万元以下的罚款。

2.装修人因擅自变动建筑主体和承重结构造成重大安全隐患危及公共安全，涉嫌构成犯罪的，移送公安机关依法处理。

3.设计单位存在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，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。

4.装饰装修企业存在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的，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。

5.物业服务人存在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，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。涉及不及时向有关部门报告的，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2至3倍的罚款。