

私拆承重墙造隐患, 广州紧急出台十大措施保安全

装修开工前 各区立即开展 须办理登记手续 装修安全检查

近期,哈尔滨松北区一居民楼租户擅自拆改房屋承重墙导致房屋出现严重安全隐患,广州市个别地区也出现了类似事件,教训深刻。5月12日,广州市住房和城乡建设局在官网挂出了《关于加强住宅室内装饰装修安全管理工作的紧急通知》(下称“通知”),出台十大措施,切实保障住宅室内装饰装修质量和居住安全。

■新快报记者 王彤

6 各行政执法部门强化监管

强化住宅室内装饰装修执法监管。各区住建部门要加强已办理施工许可证的室内装饰装修工程安全监管;镇街要结合各物业服务企业上报违法违规行为,严查在住宅室内装饰装修中损坏或者擅自变动房屋建筑主体、承重结构,如擅自改变房屋的基础、承重墙体、梁柱、楼盖、楼板等,以及扩大承重墙上原有的门窗尺寸,拆除连接房屋与阳台的砖、混凝土墙体等违法违规行为。对于违法行为,由各行政执法部门按职责依法查处。

1 房屋所有权人或代管人、房屋使用人 是安全责任人

通知提出,压实房屋使用安全各方主体责任。房屋所有权人或代管人、房屋使用人是房屋使用安全责任人。装饰装修房屋应符合相关规定,不得擅自变动建筑主体和承重结构、增加楼面荷载或者非法改建房屋等。如发现房屋安全隐患,应按照规定进行房屋使用安全鉴定,并根据鉴定结果及时委托设计、施工单位维修加固房屋。鉴定、设计、施工单位应严格执行相关标准规范,消除房屋安全问题。房地产开发企业在向购买人交付销售的新建商品住宅时,应向购买人提供《商品住宅使用说明书》。房地产中介服务机构促成二手房交易的,应当通过存量房网上市交易系统制作《房屋状况说明书》并提交给房屋购买人。

7 因违规装修出现墙体开裂、倾斜等, 区住建部门应督促开展安全鉴定

做好房屋安全事件应急处置。通知提出,发现房屋建筑因违规装修出现墙体开裂、倾斜、地基下沉等结构安全隐患的,各区住建部门应督促房屋安全责任人尽快开展安全鉴定;如情况紧急的,也可由镇街或区住建部门委托开展应急安全鉴定。按照鉴定结论,委托有资质的单位出具设计方案、开展加固维修工程。有关突发事件应按照规定第一时间上报,不得迟报漏报瞒报谎报。

2 严格落实装修申报登记制度

通知要求,严格落实住宅室内装饰装修申报登记制度。物业服务区域内全面实施住宅室内装饰装修申报登记。业主或者物业使用人在住宅装饰装修工程开工前,必须持有关资料向物业服务企业办理装饰装修申报登记手续。其中,变动建筑主体或者承重结构的,需提交原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出的设计方案。委托装饰装修企业施工的,需提供该企业相关资质证书的复印件(加盖该企业公章)。非业主的物业使用人,还需提供业主同意装饰装修的书面证明。凡未按相关规定进行申报登记或委托给不具有相应资质企业的,物业服务企业应当及时制止业主或者物业使用人的装饰装修活动,督促其按照规定办理装饰装修申报登记手续。

8 严查无资质、借用资质或超越资质 承揽装饰装修工程

加强行业监管规范装饰装修行为。各区住建部门加强对勘察、设计、施工、监理等企业的监管,严查无资质、借用资质或超越资质承揽装饰装修工程,涉及建筑主体和承重结构变动的装修工程没有设计方案擅自施工等违法行为。市建筑业联合会、建筑装饰行业协会、工程勘察设计行业协会、房屋安全鉴定协会、物业管理行业协会等行业协会应积极配合,加强对会员单位的教育指导,切实履行各项法定义务和协议义务,做好行业自律。

各镇街要落实相关要求,规范小型工程管理。对于住宅室内装饰装修等限额以下小型工程,督促相关责任人办理开工建设信息录入管理手续,并录入“广州市限额以下小型工程和零星作业工程管理系统”。

3 不得损坏或者擅自变动 房屋承重结构、主体结构

通知提出,严格执行涉及住宅室内装饰装修的有关规定。业主或者物业使用人在装修过程中必须遵守国家有关法律、法规和管理规约、临时管理规约的规定,未经批准,不得有下列行为:

- (一)损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构;
- (二)将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房,或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室、客厅、书房和厨房的上方;
- (三)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;
- (四)搭建建筑物、构筑物;
- (五)在非承重外墙上开门、窗;
- (六)其他禁止行为。

9 加大宣传培训力度

市、区住建部门和镇街及物业服务企业应持续利用各种媒介播放各类房屋使用安全宣传片,充分发动村(居)委会、物业服务企业工作人员利用微信群(工作群、业主群、亲友群等)、LED滚动宣传屏、群发短信等方式,指导公众正确使用房屋,拒绝违规装修,维护公共安全。对于违法装修的典型案列,应从严从快从重查处,以案说法、广泛宣传,公布一批,震慑一片,营造良好的社会氛围。各区住建部门应为镇街、物业服务企业组织房屋使用安全管理工作培训,重点讲解有关法律法规规定,提高基层工作人员业务水平。

4 室内装饰装修全部签订服务协议

通知要求住宅室内装饰装修全部签订服务协议。物业服务企业在业主或者物业使用人办理完装饰装修登记手续后,要及时为装修施工人员办理小区临时出入手续,并与业主或者物业使用人、装饰装修企业签订《住宅装饰装修服务协议》,协议应包括:装饰装修工程的实施内容和实施期限;允许施工的时间;装修材料、废弃物的临时堆放、运送与处置;使用电梯的注意事项及损坏责任;住宅外立面设施及防盗窗的安装要求;禁止行为和注意事项;违约责任;装修安全协议、签订安全承诺书等。

10 各区立即开展相关安全检查

组织开展安全检查。通知要求各区住建部门会同有关部门和镇街、物业服务企业立即组织开展相关安全检查,严厉打击违法违规行为,保障人民群众生命财产安全。市住建局将会同有关部门对住宅室内装饰装修、限额以下小型工程质量安全进行抽查。鼓励市民群众通过12345热线电话、信访等多种途径向各级有关职能部门、镇街和物业服务企业反映违规装修问题和线索。

5 物业要做好“吹哨人”和“守夜人”

通知要求,切实加强装饰装修工程的监督检查。充分发挥物业服务企业“吹哨人”和“守夜人”作用,在日常工作中加密巡查频次,发现涉嫌擅自变动房屋建筑主体和承重结构等违规行为的立即予以劝阻、制止,及时报告有关部门依法认定处理。