



索引号：20230809002

发文字号：成住建规〔2023〕8号

公文种类：规范性文件

发文机关：市住建局 市经信局 市城管委  
市应急局 市消防救援支队

成文日期：2023-08-09

主题分类：建筑质量安全;消防审验管理;物业管理服务管理

标 题：成都市住房和城乡建设局等5部门关于印发《成都市既有建筑装修改造管理办法》的通知

效力状态：现行有效

## 成都市住房和城乡建设局等5部门关于印发《成都市既有建筑装修改造管理办法》的通知

成住建规〔2023〕8号

四川天府新区、成都东部新区、成都高新区管委会及各区（市）县住房和城乡建设、经济和信息化、综合执法（城市管理）、应急管理、消防救援部门，各有关单位：

为进一步加强全市既有建筑装修改造管理，全力遏制装修改造违法违规行为，保障人民群众生命财产安全，维护社会和谐稳定，市住建局牵头制定《成都市既有建筑装修改造管理办法》，现联合市经信局、市城管委、市应急局、市消防救援支队印发，请结合实际，认真贯彻执行。

市住建局

市经信局

市城管委

市应急局

市消防救援支队

2023年8月9日

### 成都市既有建筑装修改造管理办法

#### 第一章 总 则

第一条 为进一步加强既有建筑装修改造管理，保证既有建筑装修改造的质量和安全，坚决遏制违法违规行为，切实保障人民群众生命财产安全，维护社会和谐稳定。根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国物业管理条例》《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》《住宅室内装饰装修管理办法》《四川省建筑装饰装修管理办法》《成都市房屋使用安全管理条例》等法律、法规、规章以及住房和城乡建设部《关于进一步加强城市房屋室内装饰装修安全管理的通知》要求，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内既有建筑装修改造活动及其监督管理，应当遵守本办法。

本办法所称既有建筑，是指已取得竣工验收备案资料的合法建筑或取得所有权（使用权）且交付投入使用的合法建筑。

本办法所称装修改造，是指所有人、使用人及管理人（以下统称装修人）对既有建筑进行装饰装修和结构加固改造等工程活动，包含建筑结构拆改、防火设施变动、燃气设备改动，城镇老旧小区改造工程中涉及的基础设施、附属设施改造和房屋公共部分修缮，危旧房屋建筑结构维修加固改造等。

第三条 既有建筑装修改造应当保证建筑物的整体性、抗震性和结构安全，并符合工程建设消防技术规范；不得损害公共部位的设施、侵占公共空间、占用避难层、设备层堆放装修改造材料；不得改变该建筑其他区域的防火分隔和人员疏散、避难条件，不得影响该建筑其他区域消防设施的正常使用。

#### 第二章 一般规定

第四条 既有建筑装修改造，禁止下列行为：

- (一) 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；
- (二) 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；
- (三) 扩大承重墙上原有的门窗尺寸；

- (四) 拆除连接阳台的砖、混凝土墙体;
- (五) 降低底层室内标高;
- (六) 安装设施、设备影响房屋结构安全和消防安全;
- (七) 拆除保障消防安全的设施、设备;
- (八) 在民用建筑内,设置库房及易燃易爆危险物品场所;
- (九) 在地下、半地下或3层以上设置儿童活动场所;
- (十) 在地下一层以下或埋深大于10m的楼层设置密室、剧本类及歌舞娱乐放映游艺场所;
- (十一) 减少疏散楼梯和安全出口;
- (十二) 特殊使用功能场所及其他人员密集场所,违反技术标准要求,使用易燃可燃材料装饰装修;
- (十三) 增设电梯占用消防车通道,遮挡室外消火栓和取水口、影响楼梯间安全疏散通道和自然排烟功能;
- (十四) 超过设计使用年限且未经维修加固的既有建筑增设电梯;
- (十五) 其他影响建筑结构、使用安全和消防安全的行为;
- (十六) 将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间等;
- (十七) 擅自安装、改装、拆除户内燃气设施和燃气计量装置;
- (十八) 将装修改造产生的废水排入雨水管道;
- (十九) 危险房屋进行装饰装修活动。

本办法所称特殊使用功能场所,是指医疗建筑、老年人照料设施、托儿所、幼儿园的儿童用房、儿童游乐厅等儿童活动场所和密室、剧本类等公众聚集场所及类似使用功能场所。

第五条 装修人从事既有建筑装修改造,未经批准许可或消防设计审查验收(备案),不得有下列行为:

- (一) 既有建筑结构维修加固;
- (二) 拆除和改动墙、梁、板、柱等建筑承重结构;
- (三) 增加夹层;
- (四) 封闭架空层、天井;
- (五) 改动防火分隔、人员疏散与避难条件;
- (六) 改动消防设施系统(不包括消火栓、探测器、喷淋头等局部消防点位调整);
- (七) 采用非防火材料装修,改变建筑保温、外墙装饰;
- (八) 对特殊建设工程、特殊使用功能场所进行装修改造;
- (九) 其他可能增加既有建筑火灾风险,影响防火安全的工程;
- (十) 拆改燃气管道和设施。
- (十一) 其他法律法规规定需办理审批手续的行为。

本条所列第(一)项至第(九)项行为,应当经住建行政主管部门(行政审批部门)批准;第(十)项行为,应当经燃气管理单位批准。第(十一)项行为,应当经其他法律法规规定的单位(部门)办理。

本条所列第(一)项至第(十一)项行为,应由原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位(消防设施设计专项资质的单位)提出设计方案(编制消防设计文件),委托具有相应资质的企业(单位)进行施工。

第六条 设计单位承揽既有建筑装修改造设计业务时,应按照工程建设强制性标准和其他技术标准进行设计;对于法律、法规、规章等明确有资质要求的,要具备相应资质,不得无资质、借用(挂靠)资质或超越资质等级承揽业务。

第七条 从事既有建筑装修改造的装饰装修企业(施工企业)必须按图施工,落实工程建设强制性标准和其他技术标准施工,确保装修改造施工质量;对于法律、法规、规章等明确有资质要求的,要具备相应资质,不得无资质、借用(挂靠)资质或超越资质等级承揽业务。改动卫生间、厨房间防水层的应制定施工方案,并做闭水试验;施工过程应落实施工安全防范措施,严格施工现场动火作业、消防设施器材、易燃易爆物品、临时用电、高处作业等安全管理;遵守环境保护相关规定,控制施工现场的各种粉尘、废气、废水、固体废弃物以及噪声、震动对环境的污染和危害。

第八条 受委托的监理单位在其资质等级许可的范围内承担工程监理业务,依照法律、法规以及有关技术规范标准、设计文件和建设工程承包合同,代表装修人采取旁站、巡视和平行检等形式,对施工质量、安全承担监理责任。

### 第三章 事项办理

第九条 既有建筑装修改造工程投资额在100万元以下(含100万元)或者建筑面积500平米以下(含500平米)的,可不申请办理施工许可证,实行施工安全告知承诺。实行物业委托管理的,装修人应在装修前向物业服务企业申报登记并提交施工安全告知承诺书,签订装饰装修管理服务协议后,方可施工;非物业委托管理的,装修人应在装修前向建筑所在地镇人民政府(街道办事处)或其委托的管理机构提交施工安全告知承诺书后,方可施工。

达到施工许可限额要求的既有建筑装修改造工程,装修人应在装修前向建筑所在地住建行政主管部门(行政审批部门)依法依规申办建筑工程施工许可证。

第十条 涉及本办法第五条第(一)项至第(三)项的既有建筑装修改造工程,装修人应在装修前向建筑所在地住建行政主管部门(行政审批部门)申办《房屋结构安全批准书》。自建房装修人应在装修前向建筑所在地的镇人民政府(街道办事处)备案。

达到施工许可限额要求的且涉及本办法第五条第(一)项至第(三)项的既有建筑装修改造工程,装修人无需单独申办《房屋结构安全批准书》,住建行政主管部门(行政审批部门)在核发施工许可证后,同步发放《房屋结构安全批准书》。

第十二条 达到施工许可限额要求的或涉及本办法第五条第（三）项至第（九）项的既有建筑装修改造工程，装修人应向建筑所在地住建行政主管部门（行政审批部门）申请消防设计审查验收（备案）。

上述情形外的其他建设工程，实施消防验收备案事项承诺管理。装修人应向所在地住建行政主管部门（行政审批部门）提交《成都市既有建筑装修改造工程消防验收备案事项承诺书》，办理消防验收备案。

第十三条 涉及本办法第五条第（十）项或需改变燃气用途、扩大用气范围、更换或者迁移户内燃气设施的既有建筑装修改造工程，应当向燃气经营企业提出申请，并由燃气经营企业组织实施或者按照供用气合同的约定执行。

#### 第四章 相关责任

第十四条 装修人是既有建筑装修改造安全管理的第一责任人，应严格遵守既有建筑装修改造有关法律、法规、规章，履行安全告知承诺或者申请办理相关审批手续的义务，按照承诺内容或者批准事项进行装修改造，承担既有建筑结构安全、消防安全以及毗邻建筑物、人员的安全责任。装修人及其委托的装修改造企业违法违规开展装修改造的，应承担整改拆除和恢复工程等相关费用。

第十五条 市住建行政主管部门负责统筹协调、督促指导全市既有建筑装修改造的监督管理并组织开展宣传培训工作。

区（市）县住建行政主管部门负责本行政区域内既有建筑装修改造的具体监管，联合行政审批部门开展相关审批工作；组织工程项目消防审查验收（备案）、并联竣工验收；对取得结构安全批准、实施消防验收备案事项管理的装修改造活动实施事中事后监督管理；对取得施工许可的装修改造活动施工现场消防安全进行监督管理；定期进行老旧低层、结构简易、原址恢复重建等既有建筑装修改造的专项排查；对设计单位、装饰装修（施工企业）、物业服务企业相关违法违规行为进行约谈、通报，移交行政执法部门处罚，记入企业信用档案；组织镇人民政府（街道办事处）人员业务培训并提供专业技术指导；主动公示、宣传相关政策。

第十六条 市消防救援部门、区（市）县消防救援部门负责对既有建筑装修改造引起的火灾事故进行火灾扑救及火灾原因调查。

第十七条 城市管理和综合行政执法部门（以下简称行政执法部门）负责对行业部门移送的，群众和单位投诉、报告的装修改造违法违规行为，依法予以查处。

第十八条 经济和信息化、规划和自然资源、市场监管、教育、卫生健康、文广旅、体育等行政主管部门应当按照各自职责实施本办法。

第十九条 镇人民政府（街道办事处）负责收集辖区内既有建筑装修改造施工安全告知承诺相关资料，建立房屋结构安全档案，并开展监督检查；负责自建房装修改造的安全监督管理，对确需拆改结构的装修改造进行备案；督促指导村（社区）、物业服务企业（房屋管理机构）巡查、发现、劝阻、纠正影响房屋结构安全和消防安全的装修改造行为，并抄告所在地住建行政主管部门以及行政执法部门；建立投诉渠道，受理相关报告或投诉；组织开展安全宣传教育。

第二十条 村（社区）依托党建引领“微网实格”治理体系，组织网格员（长）、微网格员（长）发现报告小区（院落）、街区商铺、居民楼既有建筑装修改造的消防安全、自建房违规装修改造等安全风险隐患，配合进行宣传。所在地住建行政主管部门应下沉力量组织开展工作指导。

第二十一条 小区业主委员会（居民自治组织）应按照《临时管理规约》或《管理规约》监督装修人遵守法规约定并落实装修改造安全责任，发现装修改造违法违规行为或未按规定办理相关审批事项、违反告知承诺事项的情形，及时向所在地镇人民政府（街道办事处）、住建行政主管部门以及行政执法部门举报或投诉。

第二十二条 物业服务企业（房屋管理机构）负责办理装饰装修申报登记手续，告知装饰装修的禁止行为和责任事项，履行巡查、发现、劝阻、报告义务，收集施工安全告知承诺书，并定期报送所在地镇人民政府（街道办事处）；依照《成都市违法建设治理条例》或《管理规约》落实施工材料机具出入物业服务区域登记制度，对装修人或装修改造企业未事先申报登记、未签订管理服务协议、未提交施工安全告知承诺书的，应当拒绝施工人员、施工设备和原料材料进入物业服务区域；发现违法违规行为或未按规定办理相关审批事项、未履行告知承诺的情形，及时进行劝阻并采取合理措施制止；对拒不整改的或整改未达要求的，报告所在地镇人民政府（街道办事处）或行政执法部门依法处理。

#### 第五章 附则

第二十三条 铁路工程、公路工程、水利工程、军事设施等既有建筑装修改造另有规定的，从其规定。

第二十四条 除住宅室内、村民自建住宅以外，其余装修改造活动办理消防审查验收（备案）应严格执行本办法相关规定。

第二十五条 本办法自2023年9月1日施行，有效期5年。现有规定与本办法不一致的，以本办法为准。

第二十六条 本办法由市住房和城乡建设局负责解释。

附件：

- 1. 成都市既有建筑装修改造工程施工安全事项承诺书
- 2. 成都市既有建筑装修改造工程消防验收备案事项承诺书

扫一扫在手机打开当前页



#### 相关稿件

[《成都市既有建筑装修改造管理办法》政策解读](#)

**建设行政主管部门**

中华人民共和国住建部  
四川省住建厅

**市级部门**

市委组织部 ( 市委非公有制经济组...  
市委社治委  
市委外事办、市政府外办 ( 市政府...  
市委编办  
市直机关工委

**区县住建**

大邑县住房和城乡建设局  
锦江区住房和城乡建设局  
青羊区住房和城乡建设局  
金牛区住房和城乡建设局  
武侯区住房和城乡建设局

**业内网站**

成都房协  
中国成都  
四川建设网  
成都建信  
成都市房地产开发管理信息网

[版权声明](#) | [联系方式](#) | [网站地图](#) | [设为首页](#) | [加入收藏](#)

主办：成都市住房和城乡建设局 承办：成都市智慧蓉城住建运分中心（成都市住房和城乡建设信息档案中心）

ICP备案/许可证编号：蜀ICP备19027284号-1 网站识别码：5101000033 川公网安备 51019002000801号

