



# 上海首起对损坏房屋承重结构行为进行“三罚”案例公布 业主和物业为何没被“顶格处罚”？



本报记者  
金旻矣

装修敲掉承重墙后，房屋结构损坏程度已达最高的“5级”，存在坍塌风险！最终，业主、物业和装修公司都被立案处罚。今天，上海市城管行政执法局公布了今年首批损坏房屋主体和承重结构典型案例，其中，虹口区欧阳路街道的这一起案件成为本市首例对损坏房屋承重结构进行“一案三罚”的行政处罚案例。

案件的经过是怎样的？业主和物业为何没有被“顶格处罚”？为何可以做到“一案三罚”？今天上午，记者来到现场与主办城管队员等进行“复盘”。



城管队员上门查看现场

采访对象提供

## 业主

### 确有违法但积极配合调查

这套房屋位于曲阳路428弄小区某幢的2楼，目前业主已将承重结构恢复原状。不过，当今年1月城管执法人员接居民投诉后踏入现场时，发现有6处墙体已被敲掉。“其中最厉害的是朝南客厅和卧室间一堵长5.15米、高2.4米的墙，已被全部敲空，一起上门的物业初步判断是承重墙。我们便要求业主停止施工，联系了鉴定机构检测，没几天便收到了机构发来的紧急通知函，称承重结构损坏程度被评定为最高的5级，房屋存在坍塌风险，应立即支撑加固。”欧阳路街道综合行政执法队四级主办周杰说。

街道和城管部门立即启动了应急处置预案，联系了专业装修公司，在鉴定机构的指导下对墙体用水泥、钢筋进行抢救性临时加固。同时，城管部门立即约谈业主，发现对方常年旅居国外，装修中通过微信和设计师联

系沟通。

“通过城管和公安部门的行刑衔接制度，公安部门与业主说明了后果的严重性，业主表示愿意积极配合并接受一切后续处罚和措施，并提供了全部微信聊天记录，这对后续处罚装修公司起到了决定性作用。”周杰说。

鉴于该案违法情节严重，且存在较大安全隐患，而业主对于损坏房屋承重结构的严重危害认识不足，今年4月，根据《上海市住宅物业管理规定》第五十六条第二款第（一）项的规定，城管部门对房屋业主损坏房屋主体和承重结构的行为依法作出罚款人民币捌万元整的行政处罚。

罚则中，损坏房屋承重结构可处一万元以上十万元以下罚款，为何没有对该业主进行顶格处罚？记者获悉，虽然房屋损坏评级已达最高级，但业主整改态度积极，迅速找专业工程公司对房屋结构恢复原状，并对处罚决定认缴罚则，因此可从轻处罚。此外业主还提到，在敲之前曾作过调查，但最终没有调

## 物业

### 虽有劝阻但未及时上报

在调查过程中，城管部门了解到，小区物业上海悦华物业管理有限公司曾在去年11月房屋刚装修时上门查看、劝阻并要求业主整改，但劝阻无效后没有及时报告城管执法部门。“按规定，物业应在发现劝阻无效后24小时内向城管部门或房屋主管部门报告。我们在社区内都设有城管工作室，和物业经理、房管部门也都有管执联动的沟通制度，但物业因工作疏忽并没有及时上报。”周杰说。

城管部门认为，物业服务企业虽对违法行为进行过劝阻，但劝阻无效后未及时报告，存在未履职尽责的情况。根据《上海市住宅物业管理规定》第八十七条的规定，城管执法中队对该物业公司依法作出罚款人民币叁仟元整的行政处罚。

## 装修公司

### 从初期抗拒到认识错误

针对上海正聚装饰工程有限公司第一分公司的调查，在初期公司较为抗拒。城管部门从业主提供的微信聊天记录中发现公司参与其中，证据链已形成闭环。同时，城管部门发现其是上海市装饰装修行业协会会员，联系了协会后得到对方大力协助。协会住宅委秘书长陆婉静告诉记者，协会第一时间约谈了企业负责人，对案件严重性进行了沟通劝解。最终企业认识到错误，积极配合城管部门。目前，已在协会内部交流中对企业进行通报批评，今年7月已重新测评其施工质量和管理体系。“在协会的合同示范文本中，都附有告业主书，写明不得损坏承重结构。今后，针对有类似情况的会员单位，我们会有清退机制。”陆婉静说。

城管部门认为，住宅室内装饰装修超过设计标准或者规范增加楼面荷载的，应当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。但在该案中，装修公司没有资质却提供了擅自超过设计标准或者规范增加楼面荷载的设计及施工服务。根据《住宅室内装饰装修管理办法》第三十八条第（四）项的规定，城管执法部门依法作出罚款人民币壹万元整的行政处罚。

“对装修公司进行处罚，难点是取证。因此市民在装修时，也要注意保留好相关的单据、聊天记录、合同等。”周杰提醒。而在这起案件中，城管部门从破坏承重结构调查着手，发现物业企业和装修公司都有违法违规行为，且证据链完整确凿，因而成为了本市首例“一案三罚”案件。

记者获悉，去年12月底，《上海市住宅物业管理规定》重新进行了修订，不仅将起罚金额从1万元提高到5万元，而且将“损坏房屋主体结构和承重结构”一并纳入违法行为。这些都表明了上海加大整治破坏房屋结构、维护房屋安全和公共利益力度和决心。

上半年全市查处损坏房屋主体和承重结构违法案件629起

## 实现住宅装修 全过程闭环监管

今年以来，全市城管执法部门聚焦住宅小区装修中存在的损坏房屋主体和承重结构违法行为，持续开展专项执法行动，着力维护市民群众居住安全。上半年，全市城管执法部门共依法查处损坏房屋主体和承重结构违法案件629起。

加大执法整治力度，营造良好小区环境。持续加强本市住宅物业管理区域的装修监管执法，规范住宅物业装修活动。积极推广跨部门管执联动、装修全过程监管等基层试点经验做法，有效做到住宅小区装修管理“五早”，即部门早商议、普法早介入、居民早知晓、物业早发现、城管早处置。

加强物业企业履职监管，压实“守门人”角色职责。进一步督促物业企业落实住宅装修事先办理登记、事中每日巡查、发现劝阻报告的装修管理职责，对劝阻无效的违法行为，通过管执联动系统及时报告至城管执法部门，强化源头发现，实现住宅装修全过程闭环监管。上半年全市物业企业共报送住宅小区损坏房屋主体和承重结构等事件454起，城管执法部门依法查处物业企业未履行法定防

阻、制止、报告义务102起。

强化普法宣传教育，高效处置市民诉求。依托7·15城管公众开放日、夏令热线、城管局长接热线等多元化平台，加大房屋装修安全普法宣传力度，不断提高市民对损坏房屋承重结构违法行为危害性的认识。加强与“12345”市民热线合作，依托城管进社区工作机制，及时受理处置市民诉求。

记者获悉，下一步，全市城管执法部门将依托城管进社区工作机制，加强监督检查力度。市住房城乡建设管理委、市城管执法局、市房屋管理局、市绿化市容局等部门建立联合检查工作机制，聚焦住宅小区业主装修登记、规范实施装修、物业企业履职、装修垃圾投放清运等重点问题，城管部门对存在违法装修行为的业主、不履行法定职责的物业企业及时立案查处，房管部门对被处罚物业企业实施信用记分监管闭环，绿容部门加强装修垃圾清运企业行业监管，多部门协同合作，努力将住宅小区装修违法问题消除在萌芽阶段，切实做到早发现、早处置。

本报记者 金旻矣

## 损坏房屋主体和承重结构 7起典型案例公布

本报讯（记者 金旻矣）为维护市民群众安全和谐有序的居住环境，本市城管执法部门加大损坏房屋主体和承重结构执法整治力度，严肃查处了一批违法违规案件。今天，市城管执法局通报了2024年第一批7起典型案例。市城管行政执法局表示，依据《上海市不动产登记若干规定》第三十四条，对于损坏主体和承重结构房屋予以不动产登记认定文件登记，登记期间无法转让、抵押，整改修复后可解除登记。

■ 案件编号：〔2024〕第030035号 当事人陈某某，因2024年1月31日在曲阳路428弄某号202室从事损坏房屋主体和承重结构的违法行为，依据《上海市住宅物业管理规定》第八十三条，由城管执法部门责令改正，处罚款捌万元。

■ 案件编号：〔2024〕第030111号 当事人上海某华物业管理有限公司，因2024年4月15日对曲阳路428弄某号202室使用人损坏房屋主体和承重结构的违法行为未在在规定时间内报告城管执法部门，依据《上海市住宅物业管理规定》第八十七条，由城管执法部门处罚款叁千元。房屋管理部门依据本市物业行业信用管理有关规定，对该物业服务企业予以记18分处理。

■ 案件编号：〔2024〕第030113号 当事人上海某聚装饰工程有限公司第一分公司，因2024年4月16日未经具有相应资质等级

的设计单位提出设计方案，对曲阳路428弄某号202室擅自超过设计标准或者规范增加楼面荷载，依据《住宅室内装饰装修管理办法》第三十八条第四项，由城管执法部门处罚款壹万元。

■ 案件编号：〔2024〕第060104号 当事人王某某、周某某，因2024年4月10日在潘泾路1398弄某号1004室从事损坏房屋主体和承重结构的违法行为，依据《上海市住宅物业管理规定》第八十三条，由城管执法部门责令改正，处罚款捌万元。

■ 案件编号：〔2024〕第010039号 当事人何某某、包某某，因2024年5月9日在番禺路293弄某号502室从事损坏房屋主体和承重结构的违法行为，依据《上海市住宅物业管理规定》第八十三条，由城管执法部门责令改正，处罚款柒万元。

■ 案件编号：〔2024〕第080083号 当事人周某某，因2024年4月17日在邯郸路47弄某号202室从事损坏房屋主体和承重结构的违法行为，依据《上海市住宅物业管理规定》第八十三条，由城管执法部门责令改正，处罚款柒万元。

■ 案件编号：〔2024〕第070051号 当事人周某某，因2024年1月31日在三泉路900弄某号202室从事损坏房屋主体和承重结构的违法行为，依据《上海市住宅物业管理规定》第八十三条，由城管执法部门责令改正，处罚款柒万元。