

上海市城市管理行政执法局文件

沪城管执〔2025〕31号

关于印发《2025年住宅小区环境秩序 专项执法行动方案》的通知

各区城管执法局、临港新片区综合执法大队、自贸区综合执法大队、机场执法支队、市局执法总队：

现将《2025年住宅小区环境秩序专项执法行动方案》印发给你们，请认真按照执行。

上海市城市管理行政执法局

2025年3月31日



2025年住宅小区环境秩序专项执法行动方案

为全面践行人民城市重要理念，贯彻落实市委、市政府关于提升超大城市基层治理精细化水平部署要求，深化城管执法进社区工作，提高执法效率和权威，维护住宅小区高品质居住环境，现决定开展2025年住宅小区环境秩序专项执法行动，具体安排如下：

一、工作目标

坚持问题导向、执法为民、协同联动，聚焦市民群众反映集中的突出问题，积极发挥居（村）委、执法部门、管理部门、物业企业等多方力量，有效解决违法搭建、违法装修、电动自行车违规停放充电、房屋违规租赁、违规占绿毁绿、生活垃圾不规范分类等基层治理难点问题，持续提高住宅小区环境执法效能，服务保障好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，增强人民群众获得感、满意度。

二、工作任务

（一）查处重点类型违法行为

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》《上海市住房租赁条例》《上海市非机动车安全管理条例》《上海市生活垃圾管理条例》《上海市绿化条例》《住宅室内装饰装修管理办法》等法律法规，依法从严查处市民群众反映集中的五大类住宅小区违法行为。

1. 影响居民居住安全类违法行为

（1）依法查处违法搭建行为，对正在搭建的违法建筑坚持零容忍，做到发现一起、拆除一起，坚决遏制住宅小区

新增违建产生；对存量违法建筑，加大整治力度，优先拆除存在安全隐患、群众投诉反映集中的建（构）筑物，维护小区公共利益。

（2）依法查处损坏房屋主体和承重结构行为，严格落实在线办理涉案不动产注（解）记，坚决整治房屋使用安全隐患，保障居民居住安全。

（3）依法查处擅自改变物业使用性质行为，重点关注将没有防水要求的房间或者阳台改造为卫生间、厨房间，以及“居改非”等行为，保障房屋正常使用。

（4）依法查处改建、占用物业共用部位，损坏或者擅自占用、移装共用设施设备等行为，保障小区公共安全。

（5）依法查处电动自行车违规停放充电行为，对于电动自行车使用人违规携带电池、私拉电线、占用物业共用部分停放充电的，加强宣传劝导，对于屡劝不改的当事人，严格依法予以查处。

2. 破坏小区环境秩序类违法行为

（1）依法查处生活垃圾不分类行为，重点关注居民不分类投放垃圾、随意倾倒堆放垃圾等现象，加强教育督促整改，全面应用提示告知单，对多次发现同一当事人落实递增式处罚，促进养成垃圾分类习惯。

（2）依法查处占绿毁绿行为，重点关注未经许可占用绿地、擅自迁移砍伐树木、损坏绿化或者绿化设施等现象，维护小区绿化环境。

（3）依法查处破坏房屋外貌、破墙开店开门开窗等行为，维护小区环境面貌。

(4)依法查处装修未报备行为，对于装修人在装修工程开工前，未向物业服务企业申报登记的，责令整改要求申报，对拒不申报的予以处罚。

(5)依法查处装修垃圾产生单位和个人未按规定将装修垃圾投放至装修垃圾堆放场所或者收集容器、未遵守具体投放要求投放装修垃圾的违法行为，维护小区装修垃圾管理秩序。

3.违反房屋市场管理类违法行为

(1)依法查处“群租”行为，会同相关部门查处不符合最小出租单位、居住人数限制和最低人均承租面积等违法行为，推进小区平安建设。

(2)依法查处违法违规出租共有产权房、公租房、廉租房、保租房等行为，维护保障房管理秩序。

(3)依法查处房地产经纪机构违规代理行为，重点关注经纪机构将不得出租转租的保障性生活住房、附违法行为的房屋、面积小于5平方米房间违规出租转租行为，加强执法监管。

(4)依法查处房地产经纪机构未备案、从业人员未办理信息卡、通过线下门店或网络平台发布虚假房源信息等违法行为，切实保护购房者合法权益，维护房地产市场秩序。

4.物业企业未履职尽责类违法行为

(1)依法查处物业企业未及时劝阻、制止、报告业主在装饰装修、物业使用过程中的违法行为，指导督促物业企业加强日常巡查、履职尽责，从源头上提高发现问题、

有效处置的能力。

(2)依法查处物业企业未按要求设置生活垃圾分类收集容器、擅自改变物业管理用房用途的违法行为，切实维护小区管理秩序。

(3)依法查处物业企业未对装修垃圾堆放场所未进行覆盖、遮挡或者密闭，未将装修垃圾交由符合规定的市容环境卫生作业服务单位收运，擅自倾倒、抛撒装修垃圾的违法行为，保持小区环境整洁。

5. 加装电梯违反文明施工类违法行为

(1)依法查处施工单位未按要求在施工现场设置施工铭牌，使用不符合要求脚手架杆件、围挡、防尘网，未采取有效防尘、防噪、遮蔽光照措施，未及时清运工程垃圾的违法行为，规范加装电梯文明施工现场管理。

(2)依法查处建设单位未履行协调管理或者督促责任致使文明施工要求未落实的违法行为，维护加装电梯文明施工管理秩序。

(二) 开展部门协作

1. 开展联合检查。加强与绿化市容、房屋管理、建设管理、公安消防等部门协作联动，围绕物业企业履职尽责、加装电梯工程文明施工管理、电动自行车停放充电、生活垃圾分类管理、装修垃圾投放等问题开展多部门联合检查，指导督促相关责任主体依法依规履行职责，提升住宅小区管理水平。

2. 加强联合惩戒。依法查处未履职尽责的物业企业及存在施工扰民问题的建设单位，及时将查处结果反馈至房屋管

理、建设管理等部门，推动后续监管措施有效落实。加强与房地产市场管理部门信息共享，共同开展联合约谈、联合检查，依法实施暂停交易网签资格等管理惩戒措施，指导督促企业依法依规开展经营活动。

3. 融入基层治理。全面融入党建引领基层治理新格局，不断完善“多格合一”背景下城管执法进社区工作机制，持续优化执法勤务模式，积极参与跨部门联勤联动，共同推进基层治理热点难点问题有效解决。

（三）加强普法宣传

结合7.15城管公众开放日、夏令热线、局长接热线等活动，加大法律法规宣传力度，指导督促相关企业单位切实履行法定义务和社会责任，增强公众守法意识。定期通报全市城管执法系统查处住宅小区违法违规典型案例，发挥教育警示和执法震慑双重作用。

三、工作要求

各区域城管执法部门要对照住宅小区重点执法事项清单、全市住宅小区重点执法事项投诉点位清单，细化专项执法行动安排，加大依法履职工作力度。市、区两级城管执法督察部门要开展专项监督，督促解决市民群众反映集中、新闻媒体曝光等突出问题，推动专项执法行动取得实效。

抄送：市住建委、市房管局。

上海市城市管理行政执法局办公室

2025年3月31日印发
