

许昌市住房和城乡建设局文件

许建政协〔2020〕26号

签发人：王宏伟

办理结果：B

对市政协七届四次会议 第114号提案的答复

李小冰委员：

您提出的关于“规范管理住宅楼内商业经营行为”的提案收悉，现答复如下：

首先感谢您对我市物业管理工作的支持和关心。为加强住宅楼内商业经营管理，主要工作开展情况如下：

一、加强临街商铺及住宅楼内的餐饮油烟管理

为加强我市餐饮服务业油烟污染治理工作，构建餐饮服务业油烟污染治理和管理长效机制，许昌市污染防治攻坚战指挥

部于2018年7月印发了《许昌市城市建成区餐饮服务业油烟污染专项治理行动方案》，明确禁止在住宅楼内新建、改建、扩建产生油烟、异味废气的餐饮服务项目；禁止在未经审批、未配套设立专用烟道及污防设施的商住综合楼以及商住综合楼内与居住层相邻的商业楼层内新建、改建、扩建产生油烟、异味、废气的餐饮服务项目；新建、改建、扩建餐饮服务项目，应依法执行环境影响评价制度，依法依规履行相关环境影响评价手续。同时，进一步明确了职责分工：市城管局负责对管辖范围内餐饮服务业和占道经营、露天烧烤餐饮摊点产生油烟污染行为的监管和查处；市环保局负责指导全市新、改、扩建餐饮服务项目的“环评”备案与环保“三同时”管理，严格城市建成区餐饮服务项目的环境准入；市住建局负责督促物业部门严格落实禁止在住宅区内新建、改建产生油烟、异味废气的餐饮服务项目的有关规定，负责督促物业部门严格落实禁止在未经审批、未配套设立专用烟道及污防设施的商住综合楼以及商住综合楼内与居住层相邻的商业楼层内新建、改建、扩建产生油烟、异味废气的餐饮服务项目的有关规定；市工商局负责加强对餐饮服务企业营业执照管理，对在住宅楼内新建、改建、扩建产生油烟的餐饮服务项目依法不予发放营业执照；市食品药品监督管理局负责加强食品经营许可证的管理，对未安装高效油烟净化设施的新建、改建的餐饮服务项目不予核发食品经营许可证；各县（市、区）政府（管委会）按照要求，负责做好各自辖区内的餐饮业油烟污染治理工作。

二、明确住宅区域内噪音污染的管理职责

2013年4月，市政府印发了《关于进一步加强物业管理工作的意见》，明确规定环保部门负责住宅小区周边的环境监测工作，依法查处小区及周边噪声扰民、环境污染等违法行为。2020年6月，许昌市人大对《许昌市文明行为促进条例（草案修改稿）》进行征求意见，我局积极建议提出：每日十二时至十四时、二十时至次日七时，在已竣工交付使用的居民住宅楼、商住综合楼内，禁止进行产生环境噪音污染的装修活动和生产经营活动；业主将住宅、车库改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主同意；市场监管部门对经营性用房设立在住宅、车库且产生噪音的经营单位，不予颁发营业执照。9月26日，河南省第十三届人大常委会第二十次会议审查批准了《许昌市文明行为促进条例》，为我市的“住改商”及经营活动治理工作提供了法律依据。

三、加强物业管理区域日常巡查管理

按照职责分工，我局要求各县（市、区）物业管理行政主管部门督促本辖区物业服务企业，加强对物业服务小区临街门面房及住宅楼内商业经营项目的日常巡查管理工作，督促经营单位书面征求相关利益业主的意见后，到工商、环保、食品药品监管等部门办理经营审批手续。在餐饮经营单位装饰装修过程中，物业服务企业要严格按照《物业服务协议》《临时管理规约》和《装饰装修管理服务协议》的约定，加强对餐饮经营单位的管理，加装

油烟净化设施和排污滤油沉淀池，避免油烟污染和污水堵塞排污管道问题的出现。对在住宅楼内或未经审批在商住综合楼内擅自新建、改建、扩建餐饮服务项目的，物业服务企业要及时进行制止和劝阻；制止劝阻无效的，要按照国务院《物业管理条例》的规定，及时上报有关行政执法部门查处。

四、推进《民法典》的贯彻落实

2021年1月1日即将实施的《民法典》规定：业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房；业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主一致同意。为推进《民法典》的贯彻落实，下一步我局将组织各县（市、区）物业管理行政主管部门和物业服务企业负责人开展《民法典》学习培训，并督促物业服务企业加大宣称力度，认真做好住宅楼内商业经营活动的日常巡查和安全管理管理工作，为小区业主营造舒适、良好的居住和生活环境。

许昌市住房和城乡建设局

2020年11月3日

联系单位及电话：许昌市住房和城乡建设局，2169961；

联系人：陈绍军；

抄送：市政协提案委（3份）、市委市政府督查局（1份）。

政协提案办理情况征询意见表

提案编号	114	办理单位	市住建局		
提案标题	关于规范管理住宅楼内商业经营行为的建议				
收到提案答复日期		年 月 日			
对办理单位 办理工作的 评价 (请打“√”)		好	较好	差	
	领导重视	√			
	沟通情况	√			
	答复质量	√			
	落实情况	√			
对办理单位提案办理结果的评价及建议 (请打“√”)					
满 意		基本满意		不 满 意	
√					
意见及建议:					
提案者签名: 肖		联系电话: 13738659999		2020年 10月 3 日	

- 注: 1. 此表与提案答复由主办单位送(寄)给提案者, 提案者要认真填写。
 2. 提案者填写此表后, 由办理单位连同提案答复一并送(寄)给市政协提案委和市委市政府督查局。
 3. 提案者要认真填写“提案编号”、“承办单位”、“提案标题”、“收到提案答复日期”及“意见及建议”栏目内容。

