

石家庄市城市住宅室内装饰装修 管理办法

(2003年5月16日市人民政府第5次常务会议讨论通过
2003年5月23日石家庄市人民政府令第129号发布 自2003
年7月1日起施行)

第一条 为规范城市住宅室内装饰装修行为,保证装饰装修的安全和质量,维护公共安全和公共利益,根据《中华人民共和国建筑法》和住宅室内装饰装修管理的有关规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本市行政区域内的城市住宅室内装饰装修管理适用本办法。工程建设含装饰装修部分的,按建筑法有关规定执行。

第三条 本办法所称城市住宅室内装饰装修,是指住宅的所有权人、使用人对已竣工验收合格的住宅室内进行修饰处理的施工活动。

第四条 石家庄市房产管理部门是本市城市住宅室内装饰装修的行政主管部门。各县(市)、区房管部门或者指定部门负责本辖区范围内城市住宅室内装饰装修的监督管理。高新技术产业开发区房产管理部门在市房产管理部门委托范围内负责本辖区

范围内的装饰装修管理工作。

规划、建设、城市管理、环保、公安消防等有关部门在各自职责范围内对城市住宅室内装饰装修行为实施监督管理。

第五条 承揽城市住宅室内装饰装修业务的单位应取得含装饰装修经营范围的《建筑业企业资质证书》。非在本市建设行政主管部门申报《建筑业企业资质证书》的，应到市住宅室内装饰装修行政主管部门备案。从事住宅室内装饰装修业务并具有营业执照的个体经营者，应取得《住宅室内装饰装修上岗证书》。

第六条 从事城市住宅室内装饰装修必须遵守规划、建设、城市管理、环保、公安、消防等有关法律法规，必须保证住宅原有的整体性、抗震性和结构安全性，不得影响毗邻住宅的使用安全。

第七条 住宅所有权人、使用人(以下简称装修人)可自行对住宅室内进行装饰装修，也可委托装饰装修施工单位或个体经营者(以下简称施工人)对住宅室内进行装饰装修。

住宅使用人装饰装修住宅，应征得住宅所有权人同意并签订协议。协议应明确装饰装修费用的承担及今后的修缮、拆迁补偿等内容。

第八条 委托施工人进行住宅室内装饰装修的，双方可签订装饰装修合同。合同应包括以下内容：

(一)当事人姓名或单位名称、住所或地址、受委托人资质证书或上岗证书号码；

(二)住宅的地址、面积，装饰装修项目、方式、标准，质量要求及验收方式等；

(三)开工、竣工时间；

(四)工程质量监理及保修的内容、期限；

(五)工程价格、付款方式及时间；

(六)合同变更和解除条件；

(七)违约责任及解决办法；

(八)双方认为需要明确的其他条款。

当事人之间可以就装饰装修质量保证金做出约定。

委托施工人进行住宅室内装饰装修的，装修人对施工人遵守本办法规定负有监督的义务。

第九条 有下列情形之一的，不得进行装饰装修：

(一)经鉴定属危险住宅的；

(二)住宅严重损坏或者险情未经修缮加固处理的；

(三)已列入拆迁和拆除范围内的；

(四)因住宅所有权或使用权争议进入仲裁、诉讼程序的。

第十条 装饰装修施工必须遵守下列规定：

(一)变动建筑主体或承重结构或明显加重荷载的，在施工现场公开张贴住宅装修结构安全批准书复印件；

(二)严格按批准的方案或图纸施工，不得擅自改变设计图纸；

(三)改动卫生间、厨房间防水层的，应按照防水标准制定施工方案，并作闭水试验；

(四) 遵守施工安全操作规范，采取安全防护和消防措施，保证作业人员和相邻居民的安全；

(五) 采取有效措施减轻和避免对他人造成的影响和危害；

(六) 12 时至 14 时、21 时至次日 7 时之间不得进行产生噪声、振动的装饰装修活动；

(七) 及时清运装饰装修施工产生的废弃物，不得由楼上向地下或由垃圾道、下水道丢弃；

(八) 使用符合国家标准材料和设备；

(九) 符合装饰装修技术规范 and 标准。

因装饰装修产生的噪声、振动和空气污染的防治，按环保、城市管理法律法规的规定执行。

第十一条 在装饰装修中禁止下列行为：

(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方案，超过设计标准或规范增加楼面荷载；

(三) 将没有防水设施的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；

(四) 扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的墙体；

(五) 在楼面结构层上凿槽安装各类管道；

(六) 损坏住宅原有节能设施，降低节能效果；

(七) 使用国家明令淘汰的建筑装饰装修材料和设备；

(八) 其他影响建筑结构和使用安全的行为。

本办法所称建筑主体,是指建筑实体的结构构造,包括屋盖、楼盖、梁、柱、支撑、墙体、连接接点和基础等。

本办法所称承重结构,是指直接将本身自重与各种外加作用力系统地传递给基础地基的主要结构构件和其连接接点,包括承重墙体、立杆、柱、框架柱、支墩、楼板、梁、屋架、悬索等。

第十二条 装饰装修涉及搭建建筑物、构筑物,改变住宅外立面,在外墙上开门、窗,增设和扩宽阳台的,应当先经城市规划行政主管部门批准;拆改供暖管道和设施的,应当先经供暖管理单位批准;拆改燃气管道和设施的,应当先经燃气管理单位批准。

第十三条 装修人在住宅室内装饰装修工程开工前,应当向物业管理企业或房屋管理机构(以下简称物业管理单位)申报登记。

申报登记应当提交以下材料:

- (一)住宅所有权证(或者证明其合法权益的有效凭证);
- (二)申请人身份证件;
- (三)装饰装修方案;
- (四)有关行政主管部门的批准文件。

委托装饰装修的,需提供施工人资质证书或上岗证书的复印件或装饰装修合同;住宅使用人装饰装修的,还需提供所有权人同意装饰装修的书面证明。

第十四条 物业管理单位应当将住宅室内装饰装修工程的

禁止行为和注意事项告知装修人和装修人委托的施工人。

第十五条 住宅室内装饰装修有下列变动建筑主体或承重结构或明显加重荷载的情形之一的，装修人还须向所在县(市)、区住宅室内装饰装修行政主管部门申请：

- (一)开凿墙体或楼地面的；
- (二)拆改或移动门窗位置的；
- (三)拆改房屋主体结构的；
- (四)增设房屋分割结构的；
- (五)明显增加楼面静荷载。

装修人申请时应提供下列资料：

- (一)物业管理单位登记材料；
- (二)原设计单位或具有相应等级的设计单位提供的装饰装修方案或施工图及施工技术措施；
- (三)住宅安全鉴定机构对装饰装修方案的使用安全的审定意见。

第十六条 住宅室内装饰装修行政主管部门接到装饰装修申请后应在 10 个工作日内决定是否予以批准。对准予的，发给住宅室内装修结构安全批准书；对不予批准的，应书面说明理由。

第十七条 装修人或者装修人和施工人应当与物业管理单位签订住宅室内装饰装修管理服务协议。协议应当包括以下内容：

- (一)装饰装修工程的实施内容；
- (二)装饰装修工程的实施期限；

- (三) 允许施工的时间；
- (四) 废弃物的清运及处置；
- (五) 住宅外立面设施及防盗窗的安装要求；
- (六) 禁止行为和注意事项；
- (七) 违约责任；
- (八) 其他需要约定的事项。

双方可就废弃物的处置等具体服务内容约定管理服务费用。

第十八条 物业管理单位应当按照住宅室内装饰装修管理服务协议实施管理，发现有违反本办法第十条、第十一条或未经批准实施第十二条、第十五条行为的应当立即制止；对装修人或施工人已造成事实后果或者拒不改正的，应当及时报告有关行政主管部门依法处理。

第十九条 住宅室内装饰装修工程竣工后，装修人应当按照合同约定和相应的质量标准进行验收。验收合格后，施工方应当出具装饰装修质量保修书。

对须经批准的装饰装修，当事人应在住宅结构拆改完毕采取加固措施后7个工作日内报住宅室内装饰装修行政主管部门进行验收。住宅室内装饰装修行政主管部门须在接到申请之日起5个工作日内进行验收。验收合格的方可继续装修或投入使用。经验收不合格的，主管部门应责令当事人进行整改。

第二十条 施工人在住宅室内装饰装修竣工时，应向装修人交付施工图纸；无施工图的，须交付装饰装修的文字说明。

施工人负责采购装饰装修材料及设备的，应当向装修人提交说明书、保修单和环保说明书。

第二十一条 装修人委托施工人对住宅室内进行装饰装修的，装饰装修工程竣工后，室内空气质量应当符合国家有关标准。装修人可以委托有资格的检测单位对空气质量进行检测。检测不合格的，施工人应当返工，并由责任人承担相应损失。

第二十二条 在正常使用条件下，住宅室内装饰装修工程的最低保修期限为二年，有防水要求的厨房、卫生间和外墙面的防渗漏为五年。保修期自住宅室内装饰装修工程竣工验收合格之日起计算。

第二十三条 住宅室内装饰装修行政主管部门对住宅室内装饰装修行为监督检查时，被检查单位或个人不得拒绝和阻挠。

任何单位和个人对违反本规定的行为有权举报，受理举报的部门或单位对举报人员有保密义务。

第二十四条 对违反本办法第五条规定，承揽住宅室内装饰装修业务的单位未到住宅室内装饰装修行政主管部门办理备案手续的，由住宅室内装饰装修主管部门责令补办，拒不办理的，处以1千元以下的罚款。

装修人违反本办法的规定，将住宅室内装饰装修工程委托给未取得资质证书或上岗证书的施工人的，由住宅室内装饰装修行政主管部门责令改正，拒不改正的，处500元以上1千元以下罚款。

未取得上岗证书而承揽装饰装修业务的个体经营者，由住宅室内装饰装修行政主管部门予以警告，并处以 500 元以上 1 千元以下的罚款。

第二十五条 对违反本办法第九条规定的，由住宅室内装饰装修行政主管部门责令停止施工、恢复原状；装修人是个人的，并处 500 元以上 1 千元以下罚款；装修人是单位的，处 3 千元以上 1 万元以下的罚款。

第二十六条 对违反本办法第十条第(四)项规定的，由建设行政主管部门责令施工人改正，并处 1 千元以上 1 万元以下的罚款。对违反本办法第十条第(六)项规定的，由住宅室内装饰装修行政主管部门责令责任人改正，并处 500 元以上 1 千元以下罚款。对违反本办法第十条第(七)项规定的，由城市管理行政主管部门依据有关规定处理。

第二十七条 对违反本办法第十一条规定的，由住宅室内装饰装修行政主管部门责令改正，并对装修人处 500 元以上 1 千元以下罚款，对施工人处 1 千元以上 1 万元以下罚款。情节严重的，吊销施工人上岗证书或提请建设行政主管部门吊销其资质证书。

第二十八条 对未经规划部门批准搭建建筑物、构筑物，改变住宅外立面，在外墙上开门、窗，增设和扩宽阳台的，由城市规划行政主管部门依据有关规定处罚。

第二十九条 对违反本办法第十三条规定的，由住宅室内装饰装修行政主管部门责令改正，拒不改正的，处 500 元以上 1 千

元以下罚款。

第三十条 对违反本办法第十五条规定的，由住宅室内装饰装修行政主管部门责令停止施工，限期补办审批手续，并对装修人处 1 千元以上 1 万元以下罚款。

第三十一条 对违反本办法第十四条、第十八条规定的，由住宅室内装饰装修行政主管部门给予警告，可处装饰装修管理服务协议约定的装饰装修管理服务费 2 至 3 倍的罚款。

第三十二条 对违反本办法第十九条第二款规定的，由住宅室内装饰装修行政主管部门责令限期补办验收手续，并对装修人处 500 元以上 1 千元以下的罚款。

第三十三条 对严重影响公共安全的装饰装修，住宅室内装饰装修行政主管部门做出责令停止施工、限期恢复原状决定后，责任人拒不改正的，住宅室内装饰装修行政主管部门应采取必要措施消除或减小危害，所发生费用由责任人承担。

第三十四条 市房产管理部门应会同有关部门根据本办法制定住宅室内装饰装修规范和标准。

第三十五条 装修费用在 30 万元以下或建筑面积在 300 平方米以下的非住宅房屋的装饰装修按本办法执行。

农村住宅装饰装修不适用本办法。农村公共建筑装饰装修管理参照本办法执行。

第三十六条 本办法自 2003 年 7 月 1 日起施行。

在本办法生效前因住宅室内装饰装修严重影响住宅结构安

全的，由住宅室内装饰装修主管部门责令住宅所有人或使用人恢复原状或做加固处理。