洛阳市装饰装修管理办法

第一章　总则第二章　一般规定第三章　公共建筑装饰装修第四章　住宅装饰装修第五章　法律责任第六章　附则 　　《洛阳市装饰装修管理办法》已经2008年1月11日市政府第2次常务会议审议通过，现予以公布，自2008年3月1日起施行。　　2008年2月2日第一章　总则　　第一条　为了加强对装饰装修活动的监督管理，规范装饰装修行业秩序，维护公共安全和公共利益，根据《中华人民共和国建筑法》、国务院《建设工程质量管理条例》和《河南省建筑市场管理条例》等法律、法规的规定，结合本市实际，制定本办法。　　第二条　凡在本市行政区域内从事装饰装修活动、实施对装饰装修活动的监督管理，应当遵守本办法。　　法律、法规对古建筑、重要近现代建筑、军事管理区的建筑的装饰装修另有规定的，从其规定。　　本办法所称的装饰装修，是指使用装饰装修材料对原有和新建建筑物、构筑物内部空间和外表通过设计、施工达到一定艺术效果和环境质量要求的工程活动。　　装饰装修工程包括公共建筑装饰装修工程（含玻璃幕墙工程）和住宅装饰装修工程。　　第三条　市建设行政主管部门是全市装饰装修行业管理的主管部门，其所属的市装饰装修管理机构具体负责装饰装修的日常监督管理工作。　　县（市）人民政府确定的装饰装修行政主管部门负责本行政区域内的装饰装修的监督管理工作。　　城市规划、工商、公安消防、环境保护、质量技术监督、房管等部门应当按照各自管理职责，共同做好装饰装修的监督管理工作。　　第四条　装饰装修主管部门应当加强对装饰装修行业协会的指导，推进行业自律，践行行业公约。充分发挥行业协会的作用，建立行业信用档案，开展信用等级评定，受理装饰装修咨询和投诉，协调解决装饰装修纠纷。　　第五条　装饰装修活动应当坚持保证质量、确保安全、美观实用、节能节材、环境友好、相邻和?车脑?，并符合城市规划、消防、环保、市容卫生、房屋安全等规定和标准。　　鼓励采用先进技术、先进工艺，采用环保型、节能型新型材料。第二章　一般规定　　第六条　本办法所称的装饰装修人，是指对建筑物、构筑物进行装饰装修的建设单位、业主、使用人。　　第七条　装饰装修设计、施工、监理单位应当依法取得相应等级的资质证书，并在其资质等级许可范围内承揽装饰装修工程或者提供中介服务。　　取得装饰装修资质的施工单位，还应当依法办理安全生产许可证。　　资质等级证书、 安全生产许可证及设计图签、图章、执业证章不得涂改、出借、借用、冒用、买卖和伪造。　　第八条　装饰装修设计、施工、监理单位应当配备具有相应专业知识的管理人员、专业技术人员以及技术工人。按照国家法律、法规和标准规定需要持证上岗的技术工种的作业人员，应当取得相应的上岗证书。　　第九条　装饰装修工程实行属地管理。市外装饰装修设计、施工、监理单位到本市承揽装饰装修工程或者提供中介服务的，应当依法接受所在地装饰装修主管部门的监督管理。　　第十条　装饰装修设计单位，应当按照工程建设强制性标准和室内空气质量标准要求进行设计，并对设计质量负责。　　装饰装修施工单位应当按照工程设计图纸和施工技术标准施工，并对其施工质量负责。　　装饰装修监理单位应当依照法律法规以及有关技术标准、设计文件和工程监理合同，代表装饰装修人实施工程监理，并承担相应的监理责任。　　第十一条　建筑物的使用人对建筑物进行装饰装修时，应当征得该建筑物产权人的书面同意；在办理相关手续时，应当提供书面同意书和该建筑物租用合同。　　第十二条　新建的建筑物、构筑物的主体结构质量不合格或者原有的建筑物、构筑物存在结构安全隐患的，不得进行装饰装修。　　第十三条　用于装饰装修的材料、构配件和设备，应当符合国家有关设计要求、产品质量和有害物质限量及燃烧性能控制标准，并附有产品质量检验合格证明和中文标明的产品名称、规格、型号、生产厂厂名及厂址。　　禁止使用质量不合格、有害物质超标或者国家明令淘汰的装饰装修材料、构配件和设备。　　第十四条　在装饰装修活动中，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设计方案，擅自变动建筑主体（含外立面）、承重结构、增加楼面屋面荷载；　　（二）损坏房屋原有节能设施；　　（三）拆除与消防安全有关的建筑设施或者建筑构件；　　（四）自行拆卸、改装管道燃气设施；　　（五）影响建筑物结构安全或者使用安全的其他行为。　　涉及前款（一）、（三）、（四）项内容的，应当提供原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位出具的设计方案和城市规划、消防、燃气等主管部门的批准文件，并委托具有相应资质的装饰装修企业承担。　　第十五条　安装铺设水路管道或者改动卫生间、厨房间防水层的，施工单位应当按照防水标准进行施工，并做加压试验或者闭水试验。　　第十六条　施工单位应当采取措施，加强对易燃材料、物品的使用安全管理，控制和处理施工现场的各类粉尘、有害气体、固体废弃物、污水、噪音、振动等对环境的污染和危害。　　第十七条　装饰装修活动应当处理好排水、供水、供电、通行、通风、采光、环境卫生、油烟排放等方面的相邻关系。　　装饰装修活动影响公共利益或者相邻权利人利益的，相关权利人可依法向装饰装修主管部门投诉、举报，或者依法向人民法院起诉。　　第十八条　装饰装修工程质量应当执行国家《建筑装饰装修工程质量验收规范》、《玻璃幕墙工程技术规范》及《河南省住宅装饰装修质量规范》。　　装饰装修工程投入使用时，其室内空气质量应当符合国家室内空气质量标准和室内环境污染控制标准的要求。　　第十九条　装饰装修工程实行质量保修制度。装饰装修工程竣工后，施工单位应当向装饰装修人出具质量保修书。　　在正常使用条件下，装饰装修工程的最低保修期限为2年，有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏最低保修期限为5年。　　在不低于前款规定的最低保修期限前提下，合同另有约定的，按约定执行。　　装饰装修工程的保修期自竣工验收合格之日起计算。　　在保修期内发生质量问题的，施工单位应当履行保修义务，并对造成的损失承担赔偿责任。　　第二十条　装饰装修工程建设、设计、施工、监理单位应当支持配合装饰装修主管部门进行的监督检查，并如实提供必要的资料、文件等。不得拒绝或者阻碍监督检查人员依法执行职务。　　监督检查人员应当为被检查单位或者个人保守商业秘密。　　第二十一条　因合同履行发生纠纷的，当事人可协商解决；协商不成或者不愿协商的，可向装饰装修主管部门、消费者协会或者12315申诉举报中心投诉，申请调解；也可依约定申请仲裁机构仲裁或者向人民法院提起诉讼。　　第二十二条　装饰装修工程实行安全责任追究制度。　　装饰装修的施工安全及其责任，依照安全生产法律、行政法规的规定执行。第三章　公共建筑装饰装修　　第二十三条　投资额在30万元以上的公共建筑装饰装修工程，装饰装修人应当在工程开工前取得建设行政主管部门颁发的施工许可证。未领取施工许可证的，不得开工。　　投资额在30万元以下的公共建筑装饰装修工程，装饰装修人应当在工程开工前向装饰装修行政主管部门登记备案。　　任何单位和个人，不得将应当领取施工许可证的工程分解为若干限额以下的工程项目，规避申请领取施工许可证。　　第二十四条　依法应当取得施工许可证而未取得的公共建筑装饰装修工程，施工单位、监理单位不得进行施工和监理。　　第二十五条　新建工程的装饰装修与主体建筑共同发包的，其装饰装修工程预算应当单列，并按规定在工程开工前一并办理施工许可证；独立发包或者原有建筑装饰装修工程应当单独办理施工许可证。　　第二十六条　装饰装修人与施工单位应当依法签订书面合同，明确双方权利义务。　　合同内容应当真实，不得瞒报、串通变改合同工程造价。　　装饰装修工程应当使用国家或者本市统一的合同示范文本。　　第二十七条　施工合同预算价在100万元以上和设计、监理合同预算价在30万元以上的公共建筑装饰装修工程，应当按照《河南省实施中华人民共和国招标投标法办法》的有关规定执行。　　第二十八条　施工合同预算价在100万元以上的公共建筑装饰装修工程应当实行工程监理；提倡其他公共建筑装饰装修工程实行工程监理。　　第二十九条　装饰装修人应当将装饰装修工程依法发包给具有相应资质等级的设计、施工、监理单位。　　鼓励公共建筑装饰装修工程实行设计、施工总承包。　　第三十条　经装饰装修人同意，公共建筑装饰装修工程的承包人可以将劳务分包给有资质的劳务企业；劳务分包的内容应当在工程合同中载明。　　第三十一条　装饰装修企业应当在施工现场显著位置张贴公示牌，公示企业的名称、施工负责人姓名、联系方式、开工与竣工日期和装饰装修主管部门的投诉电话等内容。　　第三十二条　装饰装修工程施工单位应当建立健全施工质量检验制度，严格工序管理，做好隐蔽工程的质量检查和记录。隐蔽工程在隐蔽前，施工单位应当通知装饰装修人和监理单位（有工程监理的）验收，未经验收的，不得进行下道工序的施工。　　第三十三条　装饰装修人收到公共建筑装饰装修工程竣工报告后，应当组织设计、施工、监理等有关单位进行竣工验收。　　按照规定应当取得施工许可证的公共建筑装饰装修工程，在竣工验收合格之日起15日内，装饰装修人应当向装饰装修主管部门移交工程档案。　　第三十四条　公共建筑装饰装修工程投入使用前，装饰装修人应当委托法定室内空气质量检测机构对室内空气质量进行检测。经检测不合格的，不得交付使用。由于装饰装修企业提供材料导致不合格的，应当返工并承担相应损失；由于装饰装修人提供材料导致不合格的，由其自行承担责任和损失。　　第三十五条　房地产开发企业在住宅竣工验收合格交付使用前对住宅进行统一装饰装修以及住宅区内的公共建筑装饰装修，适用本章的规定。第四章　住宅装饰装修　　第三十六条　业主可以对住宅自行装饰装修，也可以委托具有相应资质的装饰装修企业或者持有上岗证书的技术工种的作业人员承揽。　　整套住宅装饰装修的，装饰装修人应当委托具有相应资质的装饰装修企业或者持有上岗证书的技术工种的作业人员承揽。　　提倡装饰装修人在住宅装饰装修活动中委托具有相应资质的装饰装修设计、监理单位进行工程设计和监理。　　装饰装修人要求签订书面合同的，装饰装修企业应当依法签订书面合同，并使用国家或者本市统一的合同示范文本。　　第三十七条　装饰装修人在住宅装饰装修工程开工前，应当向工程所在地物业服务企业告知其装饰装修方案。　　无物业服务企业的住宅装饰装修，装饰装修人应当将其装饰装修方案向装饰装修主管部门申报。　　物业服务企业不得违反法律、法规和规章以及管理规约的规定，干涉合法的装饰装修活动。　　第三十八条　物业服务企业或者装饰装修主管部门应当将住宅装饰装修中的禁止行为以及允许施工的时间、废弃物的清运与处置、施工人员出入要求等注意事项书面告知装饰装修人。　　装饰装修人要求提供房屋结构图、电气及其他管线线路图的，房地产开发企业或者物业服务企业应当提供。　　第三十九条　禁止在每日12时至14时30分和21时至次日7时30分内，进行影响邻里正常休息的住宅装饰装修活动。管理规约另有约定的，从其约定。　　第四十条　装饰装修过程中产生的废弃物和其他垃圾，应当按照物业服务企业或者装饰装修主管部门指定的位置、方式、时间进行堆放和清运，不得向户外抛洒，不得向垃圾道、下水道、通风孔、消防通道等倾倒。　　第四十一条　对物业管理区域内违反有关物业装饰装修等方面法律、法规规定的行为，物业服务企业应当制止，并及时向有关行政管理部门报告。　　有关行政管理部门在接到物业服务企业的报告后，应当依法对违法行为予以制止或者依法处理。　　第四十二条　委托装饰装修企业施工的工程竣工后，装饰装修人应当组织验收。验收合格的，施工单位应当出具住宅装饰装修质量保修书和各类管线竣工图，并按约定委托法定室内空气质量检测机构对室内空气质量进行检测。检测不合格的，施工单位应当返工，并承担相应损失；由于装饰装修人提供材料导致不合格的，由其自行承担责任和损失。　　第四十三条　房地产开发企业销售实行统一装饰装修的商品住宅时，售购双方应当在商品房买卖合同中就装饰装修的保修范围、保修期限、保修责任等内容作出约定。交付使用时，房地产开发企业应当向购房人提供装饰装修竣工图、室内空气质量检测合格报告和住宅装饰装修工程质量保修书。第五章　法律责任　　第四十四条　违反本办法有关规定，法律、法规和规章有处罚规定的，依照有关法律、法规和规章的规定处罚。　　第四十五条　有下列行为之一的，按照《河南省建筑市场管理条例》和《河南省建设工程质量管理条例》的有关规定，视情节轻重责令限期改正，降低资质等级或者吊销资质证书，并可处5000元以上3万元以下的罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任：　　（一）未取得施工许可证擅自施工的；　　（二）应当实行监理的工程未实行监理的；　　（三）建设、施工、监理单位相互串通，弄虚作假、降低工程质量的；　　（四）分解工程项目限额，规避申请领取施工许可证的。　　第四十六条　违反本办法第八条规定，使用未取得上岗证书的技术工种的作业人员从事装饰装修活动的，由装饰装修主管部门按照建设部《建筑业企业资质管理规定》（建设部第159号令）第三十四条的规定对装饰装修企业给予警告、责令改正，情节严重的可以并处1万元以上3万元以下的罚款。　　第四十七条　违反本办法第十三条第二款规定的，由装饰装修主管部门给予警告、责令改正，情节严重的可以并处使用质量不合格、有害物质超标或者国家明令淘汰的装饰装修材料、构配件和设备价格总额的1至3倍的罚款，但最高不得超过3万元。造成损失的，依法承担赔偿责任。　　第四十八条　违反本办法第十五条规定，未按照防水标准进行加压试验或者闭水试验的，由装饰装修主管部门给予警告、责令改正，情节严重的可以对施工单位并处1000元以上5000元以下的罚款。　　第四十九条　违反本办法第三十四条规定的，由装饰装修主管部门给予警告、责令改正，情节严重的可以并处1000元以上5000元以下的罚款。　　第五十条　住宅装饰装修活动中，有下列行为之一的，由装饰装修主管部门给予警告、责令改正，情节严重的按照以下规定予以罚款：　　（一）违反本办法第三十七条规定，未告知或者申报装饰装修方案进行住宅装饰装修的，按照建设部《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部第110号令）第三十五条的规定对装饰装修人处500元以上1000元以下的罚款；　　（二）违反本办法第三十八条第二款规定，未提供房屋结构图、电气及其他管线线路图的，对房地产开发企业或者物业服务企业处1000元以上5000元以下的罚款；　　（三）违反本办法第三十九条规定的，对装饰装修人处200元以上500元以下的罚款；　　（四）违反本办法第四十三条规定，未提供装饰装修竣工图、室内空气质量检测合格报告和住宅装饰装修工程质量保修书的，对房地产开发企业处1000元以上5000元以下的罚款。　　第五十一条　当事人对行政处罚决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。　　当事人对行政处罚决定逾期不申请行政复议，也不向人民法院起诉又不履行处罚决定的，作出行政处罚决定的行政机关可以依法申请人民法院强制执行。　　第五十二条　装饰装修主管部门工作人员在监督管理中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、公权私用、违规办理事项，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，由主管部门视情节给予行政处分。第六章　附则　　第五十三条　工程投资额在30万元以下或者依法可以不申请办理施工许可证的非住宅装饰装修活动，参照建设部《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部第110号令）的规定执行。　　第五十四条　本办法自2008年3月1日起施行。