魏县住宅室内装饰装修管理办法

第一条 为加强我县住宅室内装饰装修管理，规范住宅室内装饰装修行为，保证装饰装修工程质量和安全，维护公共安全和公共利益，根据《中华人民共和国建筑法》和国家有关规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 在本县行政区域内从事住宅室内装饰装修活动，实施对住宅室内装饰装修活动的监督管理，应当遵守本办法。

本办法所称住宅室内装饰装修是指住宅的所有权人或使用人（以下简称装修人）对已竣工验收合格并取得建设工程竣工验收备案证明书的住宅进行装饰装修的建筑活动。

第三条 县住建行政主管部门是本县住宅室内装饰装修管理工作主管部门，并具体负责县内的住宅室内装饰装修管理工作。

住建、规划、市场监管、综合执法、街道办社区、环保、公安、消防、供热、供气、供水、供电等有关部门在各自职责范围内对住宅室内装饰装修相关活动进行监督管理。

第四条 有下列情形之一的，不得进行装饰装修:

(一)属危险住宅的;

(二)住宅严重损坏，存在结构安全隐患，未经修缮处理的;

(三)已列入拆迁和拆除范围的;

(四)住宅所有权和使用权有异议，已进入仲裁、诉讼程序的。

第五条 住宅室内装饰装修活动，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)在墙体或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。

第六条 装修人从事住宅室内装饰装修活动，未经批准，不得有下列行为:

(一)搭建建筑物、构筑物;

(二)改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗;

(三)拆改供暖管道和设施;

(四)拆改燃气管道和设施。

本条所列第(一)项、第(二)项行为，应当经城市规划行政主管部门批准;第(三)项行为，应当经供暖管理单位批准;第(四)项行为应当经燃气管理单位批准。

第七条 凡住宅室内装饰装修有下列变动建筑主体或承重结构、明显增加荷载情形之一的，装修人应委托房屋安全鉴定机构进行安全鉴定。经鉴定，不符合房屋安全要求的，不得进行以下活动:

（一）拆改房屋主体结构或承重结构;

(二)开凿墙体或楼地面;

(三)拆改、移动或增设门窗;

(四)明显增加楼面荷载;

(五)增设房屋分割结构;

(六)改变房屋使用功能。

第八条 装修人进行住宅室内装饰装修，开工前须到住宅房屋所在地管理住宅小区(院)的物业管理企业或者房屋管理单位(以下简称物业管理单位)进行登记(现无统一管理单位的，由社区或居委会负责登记)。登记时应提交以下材料:

(一)房屋所有权证(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;

(五)变动建筑主体或者承重结构的，超过设计标准或规范增加楼面荷载的，需提交原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出的设计方案;

(六)委托装饰装修企业施工的，需提出该企业相关资质证书的复印件和装饰装修合同;

(七)住宅使用人装饰装修时还须提供所有权人同意装饰装修的书面证明;

(八)委托监理公司进行装饰装修工程监理的应提供监理公司的资质证书和监理服务合同。

第九条 物业管理单位在办理登记手续时，应将住宅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，同时要将登记资料建立档案。

第十条 装修人，或装修人和施工人，应当与物业管理单位签订住宅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)废弃物的清运与处置;

(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)管理服务费用;

(八)违约责任;

(九)其他需要约定的事项。

第十一条 物业管理单位应定期向住建行政主管部门上报住宅室内装饰装修登记情况。

第十二条 装修人对住宅进行装饰装修，应当事先告知相邻居民。

第十三条 装修人委托企业承接其装饰装修工程时，应当选择具有相应资质等级的装饰装修企业。凡拆改公用设施管线及变动住宅结构主体的，必须委托具有相应资质专业施工企业承担。

第十四条 装修人委托施工人进行装饰装修时，双方应签订住宅室内装饰装修书面合同，明确双方的权利和义务。合同应包括以下内容:

(一)当事人双方的姓名或者单位名称、住所或地址、联系电话，施工人资质证书或上岗证书号码;

(二)进行装饰装修住宅的房屋间数、建筑面积、装饰装修的项目、方式、标准、质量要求以及质量验收方式;

(三)装饰装修工程开工、竣工时间的约定;

(四)工程质量监督及保修的内容、保修金、期限;

(五)装饰装修工程价格、支付方式及时间;

(六)合同生效和解除事项;

(七)违约责任及解决办法;

(八)合同的生效时间;

(九)双方认为需要明确的其他条款。

第十五条 住宅室内装饰装修工程发生纠纷的，可以由房屋管理单位进行协调解决，协调不成的或不愿协调解决的可以依法申请仲裁或向人民法院起诉。

第十六条 装饰装修施工，应当遵守下列规定:

(一)装修前，若发现房屋安全方面问题，应经房屋安全鉴定机构鉴定处理后方可施工;

(二)对于变动建筑主体、承重结构或明显加重荷载的，要在施工现场张贴《房屋装修安全鉴定书》;

(三)严格按批准的方案或图纸施工，不得擅自改变设计图纸;按照国家装饰装修工程强制性标准和其他技术标准施工，不得偷工减料;

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

(五)遵守施工安全操作规程，采取安全防护和消防措施，保证作业人员和周围住房及财产安全;

(六)使用符合国家标准的材料和设备。对因装饰装修产生的噪音、振动和空气污染的防治，按环保、城市管理法律法规执行;

(七)12 时至 14 时、18时至次日8时之间不得进行产生噪音、振动的装饰装修活动;

(八)按照规定的位置、方式和时间堆放并及时清运因装饰装修工程产生的废弃物，不得由楼上向地面或由垃圾道、下水道丢弃。

第十七条 在装饰装修中，对拆改住宅结构的，应在住宅结构拆改完毕采取加固措施后7日内报房屋安全鉴定机构，经验收合格后继续装修或投入使用。

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，对装修人、装修企业违反本办法规定的行为，应当立即制止。对装修人或施工人造成事实后果或者拒不改正的，应当及时报告有关部门依法处理。

第十九条 有关部门接到物业管理单位关于装修人、施工人有违反本办法行为的报告后，应当及时到现场检查核实，依法处理。

第二十条 禁止物业管理单位向装修人指派装修企业或强行推销装饰装修材料。

第二十一条 装修人不得拒绝和阻碍物业管理单位依据住宅室内装饰装修管理服务协议的约定，对住宅室内装饰装修活动的监督管理。

第二十二条 任何单位和个人对住宅室内装饰装修中出现的影响公众利益的质量事故、质量缺陷以及其它影响周围住户正常生活的行为，都有权检举、控告、投诉。

第二十三条 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。

第二十四条 装修人委托施工人对住宅进行装饰装修的，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质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。

第二十五条 施工人在住宅装饰装修竣工时，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。

第二十六条 在正常使用条件下，住宅装饰装修工程的最低保修期为二年，有防水要求的厨房、卫生间和外墙面的防渗漏为五年。保修期自住宅装饰装修工程竣工验收合格之日起计算。

第二十七条 在装饰装修活动中，有关当事人违反本办法规定的，依照建设部第110号《住宅室内装饰装修管理办法》的相关规定进行处罚。

第二十八条 在本县行政区域内从事非住宅室内装饰装修活动参照本办法执行。

第二十九条 本办法自发布之日起施行。