

滨州市人民政府文件

滨政发〔2010〕17 号

滨州市人民政府 关于印发《滨州市建筑装饰装修 管理办法》的通知

各县(区)人民政府,滨州经济开发区、高新区管委会,市政府各部门、各直属事业单位,市属各大企业,各高等院校,中央、省驻滨各单位:

《滨州市建筑装饰装修管理办法》已经 2010 年 3 月 2 日市政府第 45 次常务会议讨论通过,现予印发。

滨州市人民政府

二〇一〇年三月二十六日

滨州市建筑装饰装修管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强建筑装饰装修活动管理,保障建筑装饰装修工程质量和安全,维护公共利益和装饰装修活动当事人、利害关系人的合法权益,根据《中华人民共和国建筑法》和《山东省建筑装饰装修管理办法》以及有关法律、法规、规章的规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 在本市行政区域内从事建筑装饰装修活动以及实施对建筑装饰装修活动的监督管理,适用本办法。

对有文物保护价值或者纪念意义的建筑以及军事管理区的建筑进行装饰装修的,依照有关法律、法规和规章的规定执行。

第三条 本办法所称建筑装饰装修,是指装饰装修人使用建筑装饰装修材料,对建筑物、构筑物内部和外表进行修饰处理的活动,包括公共建筑装饰装修和住宅装饰装修。

本办法所称装饰装修人,是指对建筑物、构筑物进行装饰装修的业主或者使用人。

第四条 从事建筑装饰装修活动,应当遵守城乡规划、工程质量、安全生产、消防、抗震、环保、物业管理等有关规定和标准,不得损害公共利益和他人的合法权益。

第五条 鼓励采用节能、节材、节水、防火、环保的建筑装饰装修新技术、新工艺、新材料,推行工厂化装饰装修。

鼓励房地产开发企业对新建商品住宅统一进行装饰装修,逐步减少毛坯房供应。

第六条 市、县人民政府建设行政主管部门负责本行政区域内建筑装饰装修活动的监督管理工作。

规划、公安消防、工商管理等部门,按照各自职责,做好与建筑装饰装修有关的监督管理工作。

第七条 市、县建设行政主管部门应当加强对建筑装饰装修行业协会的指导,推进行业自律,开展行业服务,规范行业行为。

建筑装饰装修行业协会要建立行业自律规范,及时发布行业信息,开展行业评先创优,并受理建筑装饰装修咨询和投诉,协调建筑装饰装修纠纷,推进建筑装饰装修行业的健康发展。

第二章 一般规定

第八条 从事建筑装饰装修设计、施工和监理活动的企业,应当依法取得相应等级的资质证书,并在其资质等级许可的范围内从事建筑装饰装修活动。

建筑装饰装修施工企业应当依法取得安全生产许可证。

第九条 从事建筑装饰装修设计、施工、监理活动,专业技术人员应当依法取得相应的执业资格证书,并在执业资格证书许可

的范围内从事建筑装饰装修活动；从事建筑装饰装修活动的职业技能岗位作业人员应当依法取得职业技能岗位证书。

第十条 从事建筑装饰装修设计、施工和监理活动的企业应当配备具有相应专业知识的管理人员、专业技术人员以及作业人员。应当健全教育培训制度，加强职工的教育培训。不得使用无执业资格证书或无职业技能岗位证书的人员从事建筑装饰装修活动。

第十一条 从事建筑装饰装修设计、施工活动的个体经营户应当依法进行工商登记，并配备具有相应专业知识的技术人员以及作业人员。不得使用无执业资格证书或无职业技能岗位证书的人员从事建筑装饰装修活动。

第十二条 市外建筑装饰装修设计、施工、监理企业到本市承揽建筑装饰装修工程的，应持相关有效证书到市建设行政主管部门进行备案，并接受工程所在地建设行政主管部门的监督管理。

备案的具体办法，由市建设行政主管部门制定。

第十三条 用于建筑装饰装修的材料应符合有关设计要求和国家产品质量、有害物质限量及燃烧性能控制等标准，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、生产企业名称及地址。

禁止使用质量不合格、国家明令淘汰或者不符合国家室内环境污染控制等相关规范和标准的建筑装饰装修材料。

第十四条 装饰装修人应当依法与建筑装饰装修施工方签订

建筑装饰装修工程承包合同。

建筑装饰装修工程承包合同主要包括下列内容：

- (一)工程的基本情况和承包方式；
- (二)用于装饰装修的主要材料的名称、品牌、型号、规格、等级和数量；
- (三)工程的开工和竣工日期；
- (四)工程价款及其支付方式和期限；
- (五)工程质量要求和验收办法；
- (六)质量保修范围和期限；
- (七)违约责任和解决纠纷的途径；
- (八)需要约定的其他事项。

建筑装饰装修工程承包合同示范文本由市建设行政主管部门会同市工商行政主管部门制定并公布。

第十五条 建筑装饰装修设计、施工必须保证建筑物、构筑物的整体性、抗震性和结构安全。涉及建筑物、构筑物主体、承重结构变动的建筑装饰装修工程,装修人应当在施工前委托原设计企业或者具有相应资质等级的设计企业提出施工图设计文件,并报施工图审查机构审查。

对主体结构质量不合格的新建建筑物、构筑物和存在结构安全隐患的既有建筑物、构筑物,不得进行装饰装修。

第十六条 在建筑装饰装修活动中,禁止下列行为:

- (一)未经原设计企业同意或者具有相应资质等级的设计企业

提出设计方案,擅自变动建筑主体、承重结构或者明显加大荷载;

(二)损坏建筑物原有节能设施或者无障碍设施;

(三)未经燃气企业或者供热企业同意擅自拆卸、改装燃气、供热管道或者设施;

(四)未经规划行政主管部门批准,擅自搭建建筑物、构筑物或者改变建筑物使用功能、原外观设计;

(五)擅自拆除与消防安全有关的建筑设施、建筑构配件,或者未经公安消防机构审核批准擅自改变建筑物防火间距、耐火等级、防火分区、消防安全疏散条件;

(六)未经相关部门同意擅自设置各类广告牌匾;

(七)其他影响建筑物、构筑物结构安全或者使用安全的行为。

第十七条 从事建筑装饰装修活动,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,并不得损害相邻业主或者使用人的合法权益。

第十八条 从事建筑装饰装修活动,应当遵守安全生产相关规定,采取措施加强对易燃材料、物品使用的安全管理,防止施工现场的各类粉尘、有害气体、固体废弃物、污水、噪音、振动等对环境造成污染和危害。

第十九条 在每天 12 时至 14 时、19 时至次日 7 时,不得进行影响相邻业主或者使用人正常休息的装饰装修活动。高考、中考期间在考场附近禁止进行产生噪音的装饰装修活动。

第二十条 建筑装饰装修工程实行质量保修制度。

在正常使用条件下,建筑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。双方约定长于上述期限的,按照约定执行。

保修期自建筑装饰装修工程竣工验收合格之日起计算。

建筑装饰装修工程在保修范围和保修期限内发生质量问题的,建筑装饰装修施工方应当履行保修义务,并对造成的损失承担赔偿责任。

第二十一条 建筑装饰装修工程投入使用时,其室内空气质量应当符合室内空气质量标准和室内环境污染控制规范的要求。

从事室内空气质量检测的单位,应当依法取得相应的资格认证,按照国家、行业的标准和规范进行检测,并对其出具的检测结论负责。

第三章 公共建筑装饰装修管理

第二十二条 装饰装修人应当将公共建筑装饰装修工程发包给具有相应资质等级的建筑装饰装修设计、施工、监理企业进行设计、施工和监理。

禁止无资质证书或者超越资质等级许可范围从事公共建筑装饰装修活动。

禁止以其他建筑装饰装修设计、施工、监理企业的名义从事公共建筑装饰装修活动。

禁止建筑装饰装修设计、施工、监理企业允许其他单位或者个人以本企业的名义从事公共建筑装饰装修活动。

第二十三条 按照国家和省有关规定需要进行招标的公共建筑装饰装修工程,应当依法进行招标。

装饰装修人不得迫使建筑装饰装修施工企业以低于成本的价格进行竞标,不得将一个公共建筑装饰装修工程项目肢解后发包。

第二十四条 建筑装饰装修施工企业应当自行组织完成承包的公共建筑装饰装修工程,不得转包或者违法分包。

禁止以挂靠的方式承包公共建筑装饰装修工程。

第二十五条 推行建筑装饰装修工程监理制度,学校、医院、影剧院、宾馆、酒店、体育场等项目的整体装饰装修工程必须实行监理,装饰装修人应当委托具有相应资质等级的监理企业进行监理。

第二十六条 国家规定限额以上的公共建筑装饰装修工程开工前,装饰装修人应当向工程所在地的市或县人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证。未依法取得施工许可证的,不得开工。

前款规定以外的公共建筑装饰装修工程,实行备案制度,具体办法,由市建设行政主管部门制定。

第二十七条 按照本办法规定需要领取施工许可证的公共建筑装饰装修工程与主体工程一并发包的,应当随主体工程一并办理施工许可手续;未与主体工程一并发包的,应当单独办理施工许

可手续。

第二十八条 装饰装修人申请领取施工许可证,应当具备下列条件,并提供相应的证明文件:

- (一)已经确定建筑装饰装修施工企业;
- (二)有满足施工需要的施工图纸和技术资料,且施工图设计文件已经按照规定进行了审查;
- (三)有保证公共建筑装饰装修工程质量和安全的具体措施,并按照规定办理了中标通知书、工程质量监督、安全监督和消防审核等手续;
- (四)依法应当委托监理的公共建筑装饰装修工程已经委托监理;
- (五)装饰装修资金已经落实;
- (六)法律、法规规定的其他条件。

装饰装修人是使用人的,装饰装修人在办理施工许可手续时,除提供前款规定的证明文件外,还应当提供公共建筑所有权人同意装饰装修的书面证明。

第二十九条 建筑装饰装修施工企业必须按照工程设计要求、施工技术标准 and 合同约定,将装饰装修材料、建筑构配件送有检测资质的检测机构对其有害物质的含量、强度以及燃烧性能进行检测,未经检测或者检测不合格的,不得使用。

第三十条 建筑装饰装修施工企业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,应当通知装饰装修人和监理企业(有工程监理的)验收,未经验收的,不得进行下道工序的施工。

第三十一条 装饰装修工程施工现场应符合文明施工的相关规定,在沿街和主次干道施工的应当采用砖砌围墙或彩钢板围场作业,其高度不得低于2米,禁止使用彩条布等简易设施搭设围挡。

建筑装饰装修施工企业应当在施工现场设立公示牌,公示企业名称、施工负责人姓名、联系方式、开工与竣工日期和建设行政主管部门的投诉电话。

第三十二条 公共建筑装饰装修工程竣工验收前,装饰装修人应当委托室内空气质量检测单位对室内空气质量进行检测。检测不合格的,建筑装饰装修施工企业应当进行整改,并按照双方合同约定承担责任。

第三十三条 公共建筑装饰装修工程室内空气质量经检测合格后,装饰装修人应当依法组织设计、施工、监理等有关单位进行竣工验收。

公共建筑装饰装修工程竣工验收应当具备下列条件:

- (一)完成工程设计和合同约定的各项内容;
- (二)有完整的技术档案和施工管理资料;
- (三)有工程使用的主要装饰装修材料和装饰装修构配件的进场试验报告;
- (四)有设计、施工、监理企业分别签署的质量合格文件;

(五)有施工企业签署的工程保修书；

(六)法律法规和规章规定的其他条件。

公共建筑装饰装修工程消防验收适用有关消防法律、法规和规章的规定。

应办理施工许可而未办理的公共建筑装饰装修工程不得办理竣工验收和消防验收手续。公共建筑装饰装修工程须竣工验收和消防验收合格后,方可交付使用。

第三十四条 装饰装修人应当自公共建筑装饰装修工程竣工验收合格之日起 15 日内,将竣工验收报告、室内空气质量检测报告和公安消防等部门出具的认可文件报工程所在地建设行政主管部门备案。

第三十五条 装饰装修人应当按照国家有关档案管理的规定,及时收集、整理公共建筑装饰装修工程的文件资料,建立、健全公共建筑装饰装修工程项目档案,并自工程竣工验收备案之日起 30 日内,向工程所在地建设行政主管部门的档案机构移交有关项目档案。

第三十六条 装饰装修人对用于经营、办公、教学、医疗、娱乐、体育等非住宅的公共活动场所进行装饰装修的,适用本章的规定。

房地产开发企业对新建的商品住宅统一进行装饰装修的,适用本章的规定。

从事工业建筑装饰装修活动的,参照本章的规定执行。

第四章 住宅装饰装修管理

第三十七条 提倡装饰装修人委托具有相应资质的建筑装饰装修设计、施工和监理企业对住宅装饰装修工程进行设计、施工和监理。

第三十八条 房地产开发企业销售统一进行装饰装修的商品住宅的,双方当事人应当在商品房买卖合同中就住宅装饰装修工程的保修范围、保修期限、保修责任等内容作出约定。房地产开发企业交付统一进行装饰装修的商品住宅时,应当向商品房买受人提供住宅装饰装修工程竣工图、室内空气质量检测报告(由符合本办法第二十一条第二款规定的单位出具)和包含住宅装饰装修内容的住宅质量保证书、住宅使用说明书。

第三十九条 房地产开发企业向商品房买受人销售未统一进行装饰装修的商品住宅的,其提供的住宅使用说明书应当明确住宅装饰装修中的禁止行为和注意事项。房地产开发企业制定的临时管理规约,应当包含规范住宅装饰装修的内容。

第四十条 装饰装修人对住宅进行装饰装修,需要建设单位或者物业服务企业、其他管理人提供房屋结构图、电气及其他管线线路图的,建设单位或者物业服务企业、其他管理人应当予以提供。

第四十一条 装饰装修人在住宅装饰装修工程开工前,应当

向物业服务企业或者其他管理人进行登记,并提供下列材料:

(一)房屋所有权证书的复印件或者能够证明其合法权益的有效凭证;装饰装修人是使用人的,还应当提供房屋所有权人同意装饰装修的书面证明;

(二)住宅装饰装修工程施工方案;

(三)住宅装饰装修工程承包合同;

(四)装饰装修人委托企业施工的,提供企业资质证书复印件;委托个体经营户施工的,提供施工人员执业资格证书或职业技能岗位证书复印件;

(五)涉及本办法第十六条规定事项的,应当提供有关部门的批准文件、有关单位同意的书面证明或者有关单位的变更设计方案。

装饰装修人不提供前款规定材料的,物业服务企业或者其他管理人应当督促其提供;对拒不提供的,物业服务企业或者其他管理人有权按照管理规约或者临时管理规约,禁止施工人员进入物业管理区域。

第四十二条 装饰装修人应当与物业服务企业或者其他管理人签订住宅装饰装修服务协议。

住宅装饰装修服务协议主要包括下列内容:

(一)住宅装饰装修工程的实施内容和实施期限;

(二)允许施工的时间;

(三)废弃物的清运与处置;

- (四)住宅外立面设施、防盗设施和其他设施的安装要求；
- (五)禁止行为和注意事项；
- (六)装修保证金的收取与退还；
- (七)违约责任；
- (八)其他需要约定的事项。

第四十三条 装饰装修人在住宅装饰装修工程开工前,应当告知相邻业主或者使用人。

第四十四条 建筑装饰装修施工方应当在施工现场挂牌,明示施工单位名称和施工人员姓名及联系方式,并遵守物业管理的有关规定。

第四十五条 在住宅装饰装修活动中除遵守本办法第十六条的规定外,未经批准,不得进行下列行为:

- (一)将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；
- (二)扩大承重墙上原有的门窗尺寸,拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；
- (三)改变住宅外立面,在非承重外墙上开门、窗；
- (四)其他影响住宅建筑物结构和使用安全的行为。

第四十六条 改动卫生间、厨房间防水层的,应当按照防水标准进行施工,并做闭水试验。

第四十七条 封闭阳台以及安装空调外机、太阳能热水器、防盗网、遮阳罩等设施的,应当遵守管理规约、临时管理规约和物业管理的有关规定,保持物业的整洁、美观。

第四十八条 住宅装饰装修工程施工过程中产生的废弃物和其他垃圾,应当按照住宅装饰装修服务协议约定进行堆放和清运,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。

第四十九条 装饰装修人和建筑装饰装修施工方从事住宅装饰装修活动,不得侵占公共空间,不得损害共用部位、共用设施设备。

因住宅装饰装修活动造成共用部位、共用设施设备损坏或者相邻住宅渗漏水、管道堵塞、停水停电的,装饰装修人应当负责修复;给他人造成损失的,应当依法予以赔偿。属于建筑装饰装修施工方责任的,装饰装修人可以向其追偿。

第五十条 装饰装修人经原设计企业或者具有相应资质等级的设计企业提出设计方案变动建筑主体和承重结构的,或者装饰装修活动涉及本办法第十六条、第四十五条、第四十六条内容的,必须委托具有相应资质的建筑装饰装修施工企业承担。

第五十一条 建筑装饰装修施工方从事住宅装饰装修活动,应当遵守施工安全操作规程,按照规定采取必要的安全防护和消防措施,不得擅自用明火和进行焊接作业,保证施工人员和周围住房及财产的安全。

第五十二条 物业服务企业或者其他管理人应当对住宅装饰装修活动进行巡查,装饰装修人和建筑装饰装修施工方不得拒绝和阻碍。

物业服务企业或者其他管理人发现装饰装修人和建筑装饰装修施工方有违反本办法规定行为的,应当予以劝阻、制止;对劝阻、制止无效的,应当及时报告有关部门。有关部门接到报告后,应当及时到现场检查核实并依法予以处理。

第五十三条 禁止物业服务企业或者其他管理人向装饰装修人指派建筑装饰装修施工方或者强行推销建筑装饰装修材料。

第五十四条 委托建筑装饰装修施工企业施工的住宅装饰装修工程竣工后,装饰装修人应当按照合同约定组织竣工验收。

建筑装饰装修施工企业交付住宅装饰装修工程时,应当向装饰装修人出具住宅装饰装修工程质量保修书和各类管线竣工图。建筑装饰装修工程承包合同对室内空气质量检测有约定的,还应当出具室内空气质量检测报告。建筑装饰装修施工企业负责采购建筑装饰装修材料的,应当向装饰装修人交付主要材料的合格证、说明书、保修单。

第五十五条 委托建筑装饰装修个体经营户施工的住宅装饰装修工程竣工后,参照第五十四条规定执行。

建筑装饰装修个体经营户按照本办法第二十条的规定,承担质量保修责任。

第五章 监督管理

第五十六条 建设行政主管部门负责本行政区域内建筑装饰

装修活动的监督管理工作,组织实施本办法。其主要职责是:

- (一)贯彻执行国家和省有关建筑装饰装修的法律、法规和规章;
- (二)实施建筑装饰装修企业和人员的资质、资格以及信用管理;
- (三)负责建筑装饰装修工程的招标投标、工程造价计价依据管理;
- (四)负责建筑装饰装修工程施工许可和竣工验收备案管理;
- (五)负责建筑装饰装修工程的质量管理和安全管理;
- (六)负责查处建筑装饰装修活动中的违法行为;
- (七)同级人民政府规定的其他职责。

第五十七条 公安消防机构负责本行政区域内建筑装饰装修工程消防安全的监督管理工作。其主要职责是:

- (一)贯彻执行国家和省有关消防安全的法律、法规和规章;
- (二)负责建筑装饰装修工程消防设计审核、消防验收、消防设计和竣工验收的备案抽查;
- (三)负责建筑装饰装修材料防火性能的监督管理;
- (四)负责督促建筑装饰装修企业和人员进行消防培训;
- (五)负责查处建筑装饰装修活动中的消防违法行为;
- (六)同级人民政府规定的其他职责。

第五十八条 建设行政主管部门和公安消防机构对建筑装饰装修活动履行监督检查职责,装饰装修人、施工和监理各方应当配

合监督检查。

建设行政主管部门和公安消防机构检查时有权采取下列措施：

- (一) 进入被检查方的施工现场进行检查；
- (二) 要求被检查方提供有关建筑装饰装修工程的文件和资料；
- (三) 要求被检查方提供企业资质证书和施工人员的执业资格证书或职业技能岗位证书；
- (四) 发现有影响工程质量的问题，责令限期整改；
- (五) 纠正施工中违反安全生产要求的行为；
- (六) 法律法规规定的其他行为。

第五十九条 建设行政主管部门应当建立投诉处理制度，公开投诉电话、信箱，受理有关建筑装饰装修活动的投诉，并及时予以处理。

第六十条 任何单位和个人对影响公共利益的建筑装饰装修质量事故、质量缺陷、安全隐患以及影响相邻业主、使用人正常工作、生活的建筑装饰装修活动，有权向有关部门和单位举报、投诉。

第六十一条 建设行政主管部门接到投诉后，应当及时调查处理，15个工作日内将处理结果告知投诉人；对属于其他部门处理的，应当在5个工作日内转交有关部门处理，并通知投诉人。

第六章 法律责任

第六十二条 违反本办法规定,未取得施工许可证擅自施工的,由建设行政主管部门责令停止施工,限期改正,并按照《建筑工程质量管理条例》第五十七条规定处罚。

第六十三条 违反本办法规定,对主体结构质量不合格的新建建筑物、构筑物或者存在结构安全隐患的既有建筑物、构筑物进行装饰装修的,由建设行政主管部门责令限期改正;逾期不改正的,按照《山东省建筑装饰装修管理办法》第四十五条规定处罚。

第六十四条 违反本办法规定,损坏建筑物原有节能设施或者无障碍设施的,由建设行政主管部门责令限期改正,并按照《山东省建筑装饰装修管理办法》第四十六条规定处罚。

第六十五条 违反本办法规定,对公共建筑装饰装修工程未进行室内空气质量检测的,由建设行政主管部门责令限期改正;逾期不改正的,按照《山东省建筑装饰装修管理办法》第四十七条规定处罚。

第六十六条 违反本办法规定,房地产开发企业交付统一进行装饰装修的商品住宅时,未向商品房买受人提供住宅装饰装修工程竣工图、室内空气质量检测报告或者包含住宅装饰装修内容的住宅质量保证书、住宅使用说明书的,由建设行政主管部门责令限期改正;逾期不改正的,按照《山东省建筑装饰装修管理办法》第四十八条规定处罚。

第六十七条 违反本办法规定,公共建筑装饰装修工程在竣

工验收合格之日起 15 日内未办理工程竣工验收备案的,由建设行政主管部门责令限期改正,并按照《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》第九条规定处罚。

第六十八条 违反本办法规定的其他违法行为,依照相关法律、法规、规章的规定进行处罚。

第六十九条 建设行政主管部门、公安消防机构和其他有关部门及其工作人员在建筑装饰装修管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第七十条 本办法自 2010 年 5 月 1 日起施行。2003 年 8 月 5 日滨州市人民政府发布的《滨州市建筑装饰装修管理办法》同时废止。

主题词:城乡建设 建筑 通知

抄送:市委各部门,市人大常委会办公室,市政协办公室,市纪委办公室,市中级人民法院,市检察院,滨州军分区。

滨州市人民政府办公室

2010 年 3 月 29 日印发
