

徐州市建筑装饰装修条例

(2011年6月22日徐州市第十四届人民代表大会常务委员会第二十七次会议制定 2011年7月16日江苏省第十一届人民代表大会常务委员会第二十三次会议批准)

第一条 为了规范建筑装饰装修市场秩序,保障建筑装饰装修的工程质量和安全,维护当事人的合法权益,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》等法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本市行政区域内从事建(构)筑物的装饰装修活动,实施对装饰装修活动的监督管理,应当遵守本条例。

法律、法规对古建筑、重要近现代建筑、军事管理区建筑的装饰装修另有规定的,从其规定。

第三条 本条例所称建筑装饰装修,是指装修人使用装饰装修材料,对建(构)筑物外表和内部进行修饰处理的活动,包括建筑工程的装饰装修和农村居民自建住宅以外的个人住宅的装饰装修。

本条例所称装修人,是指进行装饰装修的建(构)筑物的建设单位、所有权人或者使用人。

第四条 市、县(市)、区建设行政主管部门(以下简称建筑装饰装修主管部门)是本行政区域内建筑装饰装修活动的主管部门。市建筑装饰装修主管部门与鼓楼区、云龙区、泉山区建筑装饰装修主管部门的建筑装饰装修管理职能的划分,由市人民政府确定。

市、县(市)、铜山区、贾汪区建筑装饰装修主管部门所属的装饰装修管理机构具体负责

建筑装饰装修活动监督管理的日常工作。

规划、房管、公安、工商、质监、消防、环保、城管等相关部门按照各自职责,做好建筑装饰装修的监督管理工作。

第五条 建筑装饰装修主管部门应当建立、完善信用考核制度和体系,对从事建筑装饰装修活动的单位及其执业人员实施信用管理,并依法公示信用信息,为公众提供信息查询服务。

第六条 推行使用建筑装饰装修合同示范文本。合同示范文本由市建筑装饰装修主管部门会同市工商行政管理部门制定。

第七条 建筑装饰装修行业协会应当加强行业自律,开展行业服务,规范行业行为,受理建筑装饰装修咨询和投诉,协调解决装饰装修纠纷,对违反协会章程的会员单位进行处理。

第八条 从事建筑装饰装修活动,应当遵守规划、房屋安全、消防、环境保护以及物业管理等有关规定和标准。

鼓励建筑装饰装修采用安全、环保、节能的新技术、新材料、新工艺。

鼓励房地产开发企业对新建商品住宅统一进行装饰装修。

第九条 城市建成区内主次道路两侧和重要区域的建(构)筑物外立面装饰装修,其色彩应当符合城市建筑色彩规划和城市建筑色彩控制技术导则,遵守城市建筑色彩管理的相关规

定。

第十条 城市、镇规划区内大中型或者受保护的建筑物外立面装饰装修,装修人应当到规划行政管理部门办理建设工程规划许可手续。

建筑物外立面装饰装修设置户外广告的,应当到户外广告设置管理部门办理许可手续。

装饰装修活动影响房屋安全的,应当按照《徐州市城市房屋安全管理条例》的规定,到房产行政管理部门办理许可手续。

第十一条 禁止下列建筑装饰装修行为:

(一) 违反房屋安全管理规定进行装饰装修;

(二) 损坏建(构)筑物原有节能设施或者无障碍设施;

(三) 未经有关部门批准,改变建筑物使用功能、原外观设计;

(四) 擅自拆除与消防安全有关的建筑设施、建筑构配件,或者擅自改变建筑物防火间距、耐火等级、防火分区、消防安全疏散条件等影响消防安全的行为;

(五) 其他影响建(构)筑物结构安全或者使用安全的行为。

第十二条 从事建筑装饰装修活动,应当处理好排水、通行、采光、环境卫生、油烟排放等方面的相邻关系,不得损害相邻权利人的合法权益。

在已竣工交付使用的住宅楼内进行房屋装饰装修的,在十二时至十四时、十九时至次日七时,法定节假日在十二时至十四时、十九时至次日九时期间不得进行产生环境噪声污染的作业。在其他时间进行作业的,应当采取有效措施,避免或者减轻对周围居民造成环境噪声污染。

第十三条 从事建筑装饰装修活动,应当加强对易燃材料、物品使用的安全管理,防止或者减少粉尘、有害气体、固体废弃物、污水、噪声、

振动、施工照明等对环境造成污染。

第十四条 从事建筑装饰装修设计、施工、监理和检测活动的单位,应当具备相应的资质,并在其资质等级范围内从事建筑装饰装修活动;其专业技术人员,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范围内从事建筑装饰装修活动。

从事电、电焊、脚手架等特种作业人员,应当依法取得相应的资格证书方可上岗。

第十五条 建筑装饰装修材料应当符合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、产品执行标准、生产企业名称及地址。

禁止生产、销售和使用质量不合格、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。

第十六条 装修人不得要求施工方违反国家法律、法规和技术规范进行施工。

施工方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。

第十七条 建筑装饰装修工程按照国家规定实行质量保修制度。装修人与施工方关于质量保修的约定可以严于国家的有关规定。

第十八条 投资额或者工程量达到国家和省规定限额应当进行招投标、实行监理的建筑装饰装修工程,装修人应当办理招投标、工程监理手续。

第十九条 单独发包并应当申领施工许可证的建筑装饰装修工程,自建筑装饰装修合同订立之日起十五日内,装修人和施工方应当共同持合同向建筑装饰装修主管部门备案。

第二十条 单独发包并应当申领施工许可证的建筑装饰装修工程,装修人应当依法办理工程质量监督、工程安全监督、施工许可、建设工

程消防设计审核或者备案、建筑垃圾处置核准等手续。

第二十一条 申领施工许可证应当符合下列条件：

- （一）施工场地已经具备施工条件；
- （二）施工企业已经确定；
- （三）施工图设计文件已按规定通过了审图机构审查；
- （四）有保证工程质量和安全的具体措施；
- （五）资金已经落实；
- （六）大中型或者受保护的建筑物外立面装饰装修，已办理规划许可手续；
- （七）法律、行政法规规定的其他条件。

建筑装饰装修主管部门应当自收到申请之日起十五日内，作出许可或者不予许可的决定。予以许可的，向申请人颁发施工许可证；不予许可的，应当书面通知申请人并说明理由。

第二十二条 公共建筑装饰装修工程竣工验收前，装修人应当委托具有相应资质的检测机构对室内环境质量进行检测，未经检测或者检测不合格的，不得投入使用。

第二十三条 建筑装饰装修工程竣工后，装修人应当依法组织竣工验收，并自验收合格之日起十五日内将竣工验收报告、室内环境质量验收报告和有关资料报建筑装饰装修主管部门备案。个人住宅和依法不需要竣工验收备案的装饰装修工程除外。

第二十四条 个人住宅装饰装修前，应当到物业服务企业或者居民委员会进行登记；物业服务企业或者居民委员会应当将有关房屋装饰装修、房屋安全、电梯使用、建筑垃圾处置等有关管理规定告知装修人和施工方。

物业服务企业、居民委员会应当对装修人或者施工方违反建筑装饰装修有关规定的行为予以劝阻、制止，并及时报告建筑装饰装修主管部

门、房产行政管理部门等有关部门。有关部门接到物业服务企业的报告后，应当及时到现场检查核实，并依法处理。

第二十五条 个人住宅装饰装修活动，造成共用部位的设施、设备损坏或者相邻住宅渗漏水、管道堵塞、停水停电的，装修人应当予以修复；造成损失的，依法予以赔偿。属于施工方责任的，装修人可以向其追偿。

第二十六条 物业服务企业在建筑装饰装修管理活动中，不得有下列行为：

- （一）排斥装修企业或者装修作业人员进入本物业管理区域；
- （二）排斥装修人购置的装饰装修产品进入本物业管理区域；
- （三）违背装修人意愿直接或者间接提供各种与装修活动相关的有偿服务；
- （四）违法收取各种费用。

第二十七条 在建筑装饰装修活动中，使用电梯搬运装修材料应当遵守电梯安全运行的管理规定。

第二十八条 房地产开发企业销售统一进行装饰装修的商品房，应当就装饰装修工程的保修范围、保修期限、保修责任等内容作出书面承诺。

房地产开发企业交付统一进行装饰装修的商品房时，应当向买受人提供装饰装修工程竣工图、室内空气质量抽样检测报告和包含装饰装修内容的质量保证书、使用说明书。

第二十九条 建设单位或者物业服务企业、其他管理人应当为装修人提供房屋结构图、管线图以及其他相关图纸的查询服务，不得违法收取费用。

第三十条 违反本条例第十二条第二款规定，施工方在禁止作业期间进行产生环境噪声污染作业的，由公安机关责令改正，并给予警告；

警告后不改正的，处二百元以上五百元以下罚款。

第三十一条 违反本条例第二十二条规定，公共建筑未经室内环境质量检测或者检测不合格投入使用的，由建筑装饰装修主管部门责令限期改正；逾期不改正的，对装修人处以五万元以上二十万元以下的罚款；检测机构提供虚假检测报告的，责令改正，可处以五万元以上十万元以下的罚款。

第三十二条 违反本条例第二十六条规定行为之一的，由房产行政管理部门责令限期改正；逾期不改正的，处以五千元以上二万元以下的罚款；有违法所得的，没收违法所得。

第三十三条 违反本条例第二十八条第二款规定，房地产开发企业交付统一进行装饰装修的商品房时，未向买受人提供装饰装修工程竣工图、室内空气质量抽样检测报告或者包含装饰装修内容的质量保证书、使用说明书的，由建筑装

饰装修主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处以一万元以上三万元以下的罚款。

第三十四条 违反本条例规定的其他行为，法律、法规规定由相关行政管理部门实施处罚的，按照有关法律、法规规定执行。

第三十五条 建筑装饰装修主管部门以及所属的装饰装修管理机构及其工作人员有下列行为之一的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分：

（一）对举报的建筑装饰装修违法行为不进行调查处理的；

（二）不履行监督检查职责，造成安全事故的；

（三）违反规定审批、发放施工许可证的；

（四）其他滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的行为。

第三十六条 本条例自2011年12月1日起施行。

关于《徐州市建筑装饰装修条例》的说明

——2011年7月13日在省十一届人大常委会第二十三次会议上

徐州市人大常委会

主任、各位副主任、秘书长、各位委员：

《徐州市建筑装饰装修条例》（以下简称条例），已于2011年6月22日经徐州市十四届人大常委会第二十七次会议制定，现提请省人大常委会本次会议审议批准。我受徐州市人大常委会的委托，现就条例的有关问题作如下说明：

一、关于建筑装饰装修管理部门的职责划分
建筑装饰装修管理主体的职责不清，是造成建筑装饰装修管理混乱的主要因素之一。为此，条例第四条明确了管理主体的职责划分：

“市、县（市）、区建设行政管理部门（以下简称建筑装饰装修主管部门）是本行政区域内