西安市建筑装饰装修条例

（2012年8月29日西安市第十五届人民代表大会常务委员会第三次会议通过　2012年9月27日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第三十一次会议批准　根据2016年12月22日西安市第十五届人民代表大会常务委员会第三十六次会议通过　2017年3月30日陕西省第十二届人民代表大会常务委员会第三十三次会议批准的《西安市人民代表大会常务委员会关于修改〈西安市保护消费者合法权益条例〉等49部地方性法规的决定》修正　2021年10月28日西安市第十六届人民代表大会常务委员会第四十七次会议修订通过 2021年11月26日陕西省第十三届人民代表大会常务委员会第二十九次会议批准）

目 录

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 建筑装饰装修材料

第六章 监督管理

第七章 法律责任

第八章 附 则

第一章 总 则

第一条　为了规范建筑装饰装修行为，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，维护公共利益和建筑装饰装修活动当事人的合法权益，根据《中华人民共和国建筑法》《陕西省建设工程质量和安全生产管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条　本市行政区域内建筑装饰装修活动，对建筑装饰装修活动的监督管理，适用本条例。

第三条　本条例所称建筑装饰装修，是指为了保护建筑物的主体结构、完善建筑物的使用功能和美化建筑物，建设单位、房屋建筑使用者采用装饰装修材料或者饰物，对建筑物的内外表面以及空间进行处理的活动，包括公共建筑装饰装修和住宅装饰装修。

第四条　市住房建设行政主管部门负责本市建筑装饰装修活动的监督管理，市建筑装饰装修管理机构具体负责日常管理工作。

区县住房建设行政主管部门负责本辖区建筑装饰装修活动的监督管理。

镇人民政府、街道办事处在住房建设行政主管部门的指导下，配合做好建筑装饰装修活动监督管理的相关工作。

资源规划、生态环境、市场监管、城管、应急、公安等有关部门和消防救援机构，按照各自职责，做好建筑装饰装修相关管理工作。

第五条　建筑装饰装修活动遵循质量合格、安全实用、绿色低碳的原则，坚持文明施工，不得损害社会公共利益和他人的合法权益。

第六条　建筑装饰装修设计、施工应当保证建筑物、构筑物的整体性、抗震性和结构安全。

第七条　市住房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。

建筑装饰装修行业协会应当加强行业自律，依法制定、实施行业自律规范，引导企业诚信经营。

第二章 一般规定

第八条　从事建筑装饰装修设计、施工、监理活动的企业应当依法按照注册登记的经营范围开展经营活动。

建筑装饰装修活动依法需要具备相应资质的，应当取得相应资质。

从事建筑装饰装修活动的施工企业、设计单位和监理单位应当在资质等级许可的范围内开展活动。

第九条　从事建筑装饰装修设计、施工、监理活动的人员，应当具备与其从事工作相适应的专业技能。依法需要具备相应资格的，应当取得相应资格，并在资格等级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对施工作业人员进行专业技能培训。特种作业人员应当持证上岗。

第十条　建筑外立面装饰装修应当符合城市风貌相关规划和城市容貌标准。

建筑装饰装修需要变更已批准的建设工程设计方案的总平面图的，应当向资源规划主管部门提出申请，经批准后方可实施。

第十一条　建筑装饰装修设计单位应当按照工程建设强制性标准和国家规定的工程设计深度要求进行设计，并对设计质量负责。

建筑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，并对施工质量负责。施工单位在施工过程中发现设计文件和图纸有差错的，应当及时提出意见和建议。

建筑装饰装修监理单位应当依照法律、法规以及有关技术标准、设计文件和建设工程承包合同实施工程监理，并承担相应的监理责任。

第十二条 非建筑物所有权人对建筑物实施装饰装修的，应当征得建筑物所有权人同意。

第十三条　建设单位或者房屋建筑使用者与装饰装修企业应当签订书面合同，明确双方的权利义务。

推广使用建筑装饰装修合同示范文本，合同示范文本由市市场监督管理部门会同市住房建设行政主管部门制定。

第十四条　建筑装饰装修活动开工前，建设单位或者房屋建筑使用者应当事先告知物业服务企业或者其他管理人。

物业服务企业或者其他管理人应当配合执行相关部门依法采取的监督管理措施。

第十五条　建筑装饰装修活动变动建筑主体或者承重结构的，建设单位应当在施工前委托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。施工图设计文件应当报施工图审查机构审查，审查合格后方可使用。

房屋建筑使用者在建筑装饰装修过程中，不得擅自变动建筑主体和承重结构。

第十六条　建设、设计、施工、监理单位及其他与装饰装修工程安全生产有关的单位应当依照安全生产法律、法规的规定，建立健全全员安全生产责任制，落实安全生产措施，保证安全生产，承担安全生产责任。

第十七条　建筑装饰装修施工应当遵守下列规定：

（一）不得擅自拆除、破坏建筑物的承重墙体、梁、板、墩、柱等结构或者超标准加大建筑物荷载；

（二）不得擅自拆改室内供热、燃气管道；

（三）需要改动防水层的，应当按照防水标准进行施工，并做闭水试验；

（四）禁止十二时至十四时、十八时至次日八时之间及高考日、中考日、法定节假日全天在居住区内进行产生噪声、振动的建筑装饰装修作业；

（五）按照安全操作规范施工，保证施工作业人员及相邻权利人的人身和财产安全；

（六）采取环境保护措施，控制和处理施工现场粉尘、废气、废水、固体废物以及噪声、振动等造成的污染和危害；

（七）依照相关法律、法规规定分类堆放、清运建筑垃圾；

（八）按照国家规定购买意外伤害、安全生产责任等保险。

第十八条　建筑装饰装修实行质量保修制度。施工单位应当出具质量保修书。正常使用条件下，最低保修期限为二年；有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，最低保修期限为五年。

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。

建筑装饰装修的保修期自竣工验收合格之日起计算。

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。

第十九条　未经主体结构验收合格的新建建筑物和存在结构安全隐患的既有建筑物，不得进行建筑装饰装修。

第三章 公共建筑装饰装修

第二十条　公共建筑装饰装修工程需要依法办理施工许可的，建设单位应当申请领取施工许可证。未取得施工许可证的，不得开工。

建设单位在开工前，应当按照国家有关规定办理工程质量监督手续，工程质量监督手续可以与施工许可证合并办理。

第二十一条　住房建设行政主管部门收到建设单位施工许可申请后，对于符合条件的，应当自收到申请之日起七日内颁发施工许可证；对于不符合条件的，应当自收到申请之日起七日内书面通知建设单位，并说明理由。对于资料不全的，应当一次性告知建设单位需要补全的全部内容。

第二十二条　建设单位应当自领取施工许可证之日起三个月内开工。因故不能按期开工的，应当在期满前向发证机关申请延期；延期以两次为限，每次不超过三个月。既不开工又不申请延期或者超过延期时限的，施工许可证自行废止。

第二十三条　建设单位应当全面履行管理职责，确保公共建筑装饰装修工程质量符合法律、法规，以及工程建设强制性标准和合同约定，对工程质量承担全面责任。

第二十四条　公共建筑装饰装修工程应当发包给具有相应资质等级的建筑装饰装修企业。

建设单位不得将公共建筑装饰装修工程支解发包。

第二十五条　公共建筑装饰装修施工单位应当在施工现场设立公示牌，公示企业名称、施工负责人姓名和联系方式、开工与竣工日期、住房建设行政主管部门的投诉电话。

第二十六条　公共建筑装饰装修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，施工单位应当通知建设单位和建设工程质量监督机构。

第二十七条　依法实行工程监理的公共建筑装饰装修工程，建设单位应当委托具有相应资质的工程监理单位进行监理，并订立书面监理合同。

第二十八条　公共建筑装饰装修工程竣工验收由建设单位依法组织。建设单位应当自收到公共建筑装饰装修工程竣工报告之日起二十日内组织设计、施工、监理等单位进行验收。工程经验收合格的，方可交付使用。

建设单位应当在工程竣工验收七个工作日前将验收的时间、地点及验收组名单书面通知负责监督该工程的建设工程质量监督机构。

依法需要经消防验收或者备案的，还应当报住房建设行政主管部门申请消防验收或者办理备案。

第二十九条　公共建筑室内装饰装修工程竣工验收时，建设单位应当委托具有相关环境检测资质的检测机构对室内环境污染物浓度进行检测。检测不合格的，不得交付使用。

受委托的检测机构应当对检测结果负责，保证出具的检验检测报告真实、客观、准确、完整。

第三十条　公共建筑装饰装修工程竣工验收合格后，建设单位应当在十五日内将竣工验收相关资料报住房建设行政主管部门备案。

第四章 住宅装饰装修

第三十一条　房屋建筑使用者应当保证住宅装饰装修质量和安全，依法承担相应质量安全责任。

第三十二条　装饰装修企业不得在装饰装修合同中以格式条款不合理地免除或者减轻自身责任，加重房屋建筑使用者责任或者限制、排除房屋建筑使用者主要权利。

第三十三条　住宅装饰装修应当遵守建筑装饰装修和房屋安全使用的规定、管理规约。住宅装饰装修开工前，房屋建筑使用者应当向物业服务企业或者其他管理人告知，并提供下列材料：

（一）房屋权属证明。不是所有权人的，还应当提供房屋所有权人同意的书面证明；

（二）申请人身份证件；

（三）住宅装饰装修方案。

第三十四条　物业服务企业或者其他管理人应当提供住宅装饰装修管理服务，建立和保存住宅装饰装修相关档案和资料。

物业服务企业或者其他管理人，应当将有关住宅装饰装修、房屋安全、电梯使用、建筑垃圾处置等注意事项和禁止行为告知房屋建筑使用者及其委托的施工作业人员，并对施工进行监督。

第三十五条　房屋建筑使用者进行住宅装饰装修，需要建设单位或者物业服务企业、其他管理人提供住宅水、电及其他管线线路图的，相关单位应当予以配合。

第三十六条　从事住宅装饰装修活动不得危及相邻不动产的安全，不得侵占公共空间、损害共用部位和设施设备。

住宅装饰装修活动造成共用部位和设施设备损坏或者相邻权利人的墙体损坏、管道堵塞、渗漏水、停水停电、物品毁坏等的，应当及时修复；造成损失的，依法予以赔偿。

第三十七条　禁止在住宅装饰装修活动中实施下列行为：

（一）将下层住户卧室、起居室、厨房和餐厅的直接上层改为卫生间；

（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）未经批准改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗；

（四）损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；

（五）法律、法规禁止的其他行为。

第三十八条　物业服务企业或者其他管理人发现住宅装饰装修活动有违反法律、法规规定行为的，应当及时劝阻、采取合理措施制止；劝阻、制止无效的，应当报告有关行政管理部门并协助处理。有关行政管理部门接到报告后，应当及时到现场检查核实并依法处理。

第三十九条　物业服务企业或者其他管理人不得有下列行为：

（一）指派装饰装修企业或者限制其他装饰装修企业及施工作业人员进入本物业管理区域；

（二）强行推销装饰装修材料或者限制房屋建筑使用者购置的装饰装修材料进入本物业管理区域；

（三）违背房屋建筑使用者意愿直接或者间接提供有偿服务；

（四）违法收取费用。

第四十条　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，应当遵守物业管理有关规定，保持环境整洁、美观。

第四十一条　施工单位完成合同约定的住宅装饰装修内容后，应当向房屋建筑使用者出具住宅装饰装修工程质量保修书和各类管线竣工图。

对室内空气质量检测有约定的，从其约定。

第四十二条　鼓励新建住宅推行全装修成品交房。

房地产开发企业交付统一装饰装修的住宅时，应当向房屋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。

第四十三条　建设单位对新建住宅统一装饰装修的，适用公共建筑装饰装修的规定。

第五章 建筑装饰装修材料

第四十四条　建筑装饰装修使用的材料应当符合强制性标准。禁止使用不符合产品质量标准和国家明令淘汰的建筑装饰装修材料。

第四十五条 施工单位应当按照工程设计要求、施工技术标准和合同约定对公共建筑装饰装修材料进行检验，检验应当有书面记录和专人签字。未经检验或者检验不合格的，不得使用。

第四十六条　公共建筑装饰装修工程各责任主体应当履行建筑装饰装修工程材料质量主体责任。

住房建设行政主管部门应当加强监督检查，必要时可以对施工中使用的材料进行抽样检测。检查结果应当向社会公布。

第四十七条　鼓励建筑装饰装修采用节能、节材、防火、环保的绿色材料。

第六章 监督管理

第四十八条　市住房建设行政主管部门依照有关法律、法规,制定建筑装饰装修发展规划和管理措施；监督指导区县住房建设行政主管部门履行建筑装饰装修监督管理职责；负责建筑装饰装修企业资质和信用的监督管理等工作。

第四十九条　区县住房建设行政主管部门在建筑装饰装修管理中履行下列职责：

（一）实施建筑装饰装修工程施工许可，以及竣工验收和备案的监督管理；

（二）负责建筑装饰装修工程质量安全的监督管理；

（三）受理建筑装饰装修举报和投诉；

（四）查处建筑装饰装修活动中的违法行为；

（五）法律、法规规定的其他职责。

第五十条　住房建设行政主管部门应当建立建筑装饰装修工程质量、安全监督管理的协调机制，与相关管理部门加强配合，共同做好建筑装饰装修工程质量安全管理工作。

第五十一条 住房建设行政主管部门对建筑装饰装修企业资质情况和市场行为实施动态监管，相关信息记入信用信息共享平台。

第五十二条　住房建设行政主管部门应当依照有关法律、法规和职责建立投诉处理制度。接到投诉后，应当调查处理，十五日内答复投诉人；对属于其他部门职责范围的，应当在五个工作日内转交有关部门处理，并告知投诉人。

第七章 法律责任

第五十三条　违反本条例第八条第三款规定，超越资质等级从事建筑装饰装修活动的，由住房建设行政主管部门责令停止违法行为，对设计单位或者工程监理单位处合同约定的设计费或者监理酬金一倍以上二倍以下罚款；对施工单位处合同价款百分之二以上百分之四以下罚款，可以责令停业整顿，降低资质等级；情节严重的，吊销资质证书或者报请发证机关吊销；有违法所得的，予以没收。

违反本条例第八条第二款规定，未取得资质证书承揽建筑装饰装修工程的，予以取缔，依照前款规定处以罚款；有违法所得的，予以没收。

以欺骗手段取得资质证书承揽建筑装饰装修工程的，吊销资质证书或者报请发证机关吊销，依照本条第一款规定处以罚款；有违法所得的，予以没收。

第五十四条　违反本条例第十五条第一款规定，涉及建筑主体或者承重结构变动的装修工程，没有设计方案擅自施工的，由住房建设主管部门责令改正，对建设单位处五十万元以上一百万元以下罚款；施工图设计文件未经审查或者审查不合格，擅自施工的，责令改正，处二十万元以上五十万元以下罚款。

违反本条例第十五条第二款规定，房屋建筑使用者在建筑装饰装修过程中擅自变动房屋建筑主体和承重结构的，由住房建设行政主管部门责令改正，处五万元以上十万元以下罚款。

有前款所列行为，造成损失的，依法承担赔偿责任。

第五十五条　违反本条例第十八条第四款规定，施工单位不履行保修义务或者拖延履行保修义务的，由住房建设行政主管部门责令改正，处十万元以上二十万元以下罚款，并对在保修期内因质量缺陷造成的损失承担赔偿责任。

第五十六条　违反本条例第二十条第一款规定，未取得施工许可证擅自施工的，由住房建设行政主管部门责令停止施工，限期改正，对建设单位处工程合同价款百分之一以上百分之二以下罚款。

第五十七条　违反本条例第二十八条第一款规定，建设单位有下列行为之一的，由住房建设行政主管部门责令改正，处工程合同价款百分之二以上百分之四以下罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任：

（一）对公共建筑装饰装修工程未组织竣工验收，擅自交付使用的；

（二）公共建筑装饰装修工程验收不合格，擅自交付使用的；

（三）对不合格的公共建筑装饰装修工程按照合格工程验收的。

第五十八条　违反本条例第二十九条第一款规定，建设单位有下列行为之一的，由住房建设行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，对建设单位可处合同价款百分之二以上百分之四以下罚款：

（一）对公共建筑室内装饰装修工程未进行室内环境污染物浓度检测，擅自投入使用的；

（二）公共建筑室内装饰装修工程室内环境污染物浓度检测不合格，擅自投入使用的；

（三）对检测不合格的公共建筑室内装饰装修工程按照合格工程验收的。

第五十九条　依照本条例规定，对个人作出五千元以上罚款、对单位作出五万元以上罚款处罚决定前，应当告知当事人有要求举行听证的权利。

第六十条　违反本条例规定的其他行为，法律、法规有法律责任规定的，适用其规定。

第六十一条　建筑装饰装修活动造成相邻人、其他人财产损失或者人身伤害的，应当依法承担民事责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十二条　住房建设行政主管部门和其他部门工作人员，在建筑装饰装修管理活动中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第六十三条　开发区管理委员会依照市人民政府授权，比照区县人民政府职责，负责开发区范围内装饰装修活动的监督管理工作。

第六十四条　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。

抢险救灾及其他临时性房屋建筑和农民自建低层住宅的建筑装饰装修活动，不适用本条例。

第六十五条　本条例自2022年3月1日起施行。2005年12月29日西安市第十三届人民代表大会常务委员会第二十五次会议通过，2006年4月2日陕西省第十届人民代表大会常务委员会第二十四次会议批准的《西安市室内装饰管理条例》同时废止。