

上饶市人民政府办公室

饶府办发〔2021〕15号

上饶市人民政府办公室关于印发 《上饶市中心城区住宅装饰装修管理办法》 的通知

各县（市、区）人民政府，上饶经济技术开发区、三清山风景名胜区、上饶高铁经济试验区管委会，市直有关单位：

《上饶市中心城区住宅装饰装修管理办法》已经第76次市政府常务会议研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。

上饶市人民政府办公室
2021年5月21日



（此件予以公开）

上饶市中心城区住宅装饰装修管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强中心城区住宅装饰装修管理，提高装饰装修工程质量，保障房屋使用安全，维护公共安全和当事人的合法权益，根据《中华人民共和国建筑法》、建设部《住宅室内装饰装修管理办法》、建设部《关于进一步加强住宅装饰装修管理的通知》和《上饶市住宅物业管理条例》等规定，结合中心城区实际，制定本办法。

第二条 在信州区、广信区、广丰区、上饶经济技术开发区、上饶高铁经济试验区（以下简称“中心城区”），从事住宅装饰装修活动，应当遵守本办法。工程建筑面积在**500**平方米以下（含**500**平方米），工程投资额在**100**万元以下（含**100**万元）的非住宅装饰装修活动参照本办法执行。

本办法所称住宅装饰装修，是指住宅竣工验收合格后，业主或者住宅使用人（以下简称“装修人”）对住宅进行装饰装修的建筑活动。

第三条 住宅装饰装修应当保证工程质量和安全，符合工程建设强制性标准。

第四条 落实住宅装饰装修属地管理制度，中心城区区域内住宅装饰装修活动分别由中心城区各区住房和城乡建设主管部门

监管。建立健全中心城区各部门、街道办事处、社区居委会、房地产开发企业、物业服务企业装饰装修分级管理体系。

第二章 主要职责

第五条 政府相关部门应当按照下列规定履行职责：

（一）住建部门：牵头负责住宅装饰装修活动管理工作，宣传贯彻有关住宅装饰装修管理的法律法规规章、政策和技术标准，对装饰装修施工企业资质核查，建立装饰装修企业诚信机制，对施工技术人员的培训及相关资格证书的颁发；负责对住宅装饰装修活动未申报登记和涉及房屋质量安全行为进行核查认定及处罚。

（二）自然资源部门：负责对擅自改变规划、搭建建筑物或构筑物，对住宅装饰装修活动中擅自改变住宅外立面、加层、扩建或拆改等违反规划的行为进行认定。

（三）城市管理部门：负责对违法建设行为和改变规划用途行为依法处理。

（四）公安机关：负责对住宅装饰装修活动中违反《中华人民共和国治安管理处罚法》的行为进行查处；负责对阻碍国家机关工作人员依法执行公务的违法行为进行查处，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（五）市场监管部门：负责对无营业执照的住宅装饰装修企业、个体经营者按相关规定进行查处，指导消费者权益保护委员

会开展消费维权工作。

第六条 社区居委会、物业服务企业负责区域内住宅装饰装修活动的开工申报登记工作，配合协调处理属地内有关住宅装饰装修的纠纷和信访问题，及时发现并向有关部门举报违法违规住宅装饰装修行为。

第三章 一般规定

第七条 装饰装修企业应当取得住建部门核发的装饰装修资质证书，个体经营者应当持有相关的《营业执照》。

第八条 装修人依法享有住宅装饰装修自主权，任何单位或者个人不得向装修人指定装饰装修企业和强行推销装饰装修材料。鼓励装修人选择具有相应资质和诚信等级的装饰装修企业承接住宅装饰装修。

第九条 装修人与装饰装修企业、个体经营者可以采用《江西省家庭装饰装修施工合同》等示范文本，签订书面合同。

第十条 在住宅装饰装修中必须遵守下列规定：

（一）遵守施工安全操作规范，采取安全防护和消防措施，保证作业人员和相邻居民的安全及维护环境秩序和卫生整洁；

（二）**12**时至**14**时、**20**时至次日**8**时之间不得进行产生噪声、振动的装饰装修活动；

（三）施工过程中产生的废弃物和其他垃圾，应当按照有关规定要求的位置、方式、时间进行堆放和分类清运；

(四) 装饰装修工程完工后, 装饰装修企业应当提供隐蔽工程施工竣工图和资料;

(五) 符合装饰装修技术规范 and 标准, 提倡采用绿色环保、防火阻燃材料;

(六) 其他装饰装修应遵守的行为。

装修人自行进行住宅装饰装修的, 负责水、电、暖、燃气等施工的人员应具有相关部门核发的技能岗位证书或从业资格证书。

第十一条 在住宅装饰装修中禁止下列行为:

(一) 未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位出具意见, 擅自变动建筑主体和承重结构;

(二) 将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房;

(三) 扩大承重墙上原有门窗尺寸, 拆除连接阳台的砖、混凝土墙体;

(四) 擅自在地坪表面下开挖地下使用空间;

(五) 圈占、占用、堵塞、封闭消防前室、楼梯间、疏散通道、安全出口、消防通道等公共区域, 损坏、挪用或者擅自拆除、停用、遮挡、埋压室内消火栓、消防喷头、火灾自动报警等消防设施;

(六) 损坏和拆除房屋原有节能设施、降低节能效果;

(七) 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。

第十二条 在住宅装饰装修活动中，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，在外墙上开门、窗；
- （三）拆改燃气管道和设施。

本规定所列第（一）、（二）项行为，应当经自然资源部门批准；第（三）项行为，应当经城市管理部门批准。

第十三条 有下列情形之一的，不得进行住宅装饰装修：

- （一）经鉴定属危险住宅的；
- （二）房屋严重损坏或者未经修缮加固处理的；
- （三）已列入征收和拆除范围内的；
- （四）其他依法不得进行装饰装修的房子。

第十四条 改动卫生间、厨房间、阳台等防水层的，应当按照防水标准制订施工方案，并通过闭水试验。

第十五条 装修人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十一条第（一）项、第十二条、第十四条内容的，必须委托具有相应资质的企业承担。

第十六条 房地产开发企业统一组织进行商品房装饰装修活动应遵循以下原则：

（一）商品房预售前应公示由相关专业人员评审的装饰装修设计、施工方案图和住宅装饰装修价格、住宅装饰装修交付标准清单、装饰装修价格评估报告，并报送住建部门存档；

（二）商品房装饰装修活动中应建立装饰装修施工监理机制；

（三）房屋买卖合同附属的装饰装修合同条款应注明使用装饰装修材料的品牌及等级；

（四）组织专业人员进行商品房装饰装修验收并出具房屋装饰装修验收合格意见。

第十七条 从事住宅装饰装修活动，必须遵守法律、法规和规章，严格按照《住宅装饰装修工程施工规范》（**GB50327-2015**）进行，不得妨碍或损害社会公共利益和他人合法权益。

第四章 开工申报与监督

第十八条 装修人在住宅装饰装修工程开工前，应当向辖区社区居委会进行申报登记；有物业服务企业进驻的，应当向所在小区物业服务企业申报登记。

第十九条 社区居委会和物业服务企业负责住宅装饰装修开工申报登记工作。对符合条件的，办理登记，并签订《住宅装饰装修管理服务协议》；对不符合条件的，不予受理并说明理由。

第二十条 开工申报应当提交下列材料：

（一）房屋所有权证书（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）变动建筑主体或者承重结构的，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和施工方案；

（五）涉及本办法第十二条行为的，须提有关部门的批准文件，涉及本办法第十四条行为的需提交施工方案；

（六）委托装饰装修企业施工的，需提供该企业相关资质证书复印件。

装修人装饰装修共有房屋或房屋共有部分的，应当取得房屋共有人或房屋共有部分所有权人的书面同意。非业主的房屋使用人，还需提供业主同意住宅装饰装修的书面证明。

第二十一条 《住宅装饰装修管理服务协议》应当包含以下内容：

（一）住宅装饰装修工程的实施内容；

（二）住宅装饰装修工程的实施期限；

（三）允许施工的时间；

（四）废弃物的分类清运与处置；

（五）房屋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）违约责任；

(八) 其他需要约定的事项。

第二十二条 社区居委会、物业服务企业应当加强对装饰装修活动的监督，发现有违反本规定第十一条、第十三条、第十四条、第十八条或未经批准实施第十二条行为的应当立即制止；装修人或施工单位不予配合的，应当及时报告住建部门。

第二十三条 社区居委会和物业服务企业应当监督装修人在楼道适当场所公示装修人姓名、住宅门牌、举报电话和联系人，接受群众对装饰装修违法、违规行为的检举、控告、投诉。

有关部门在接到关于装饰装修投诉后，应当进行调查处理，7日内答复投诉人；对属于其他部门处理的，应当在3个工作日内转交其他部门处理，并告知投诉者。

第五章 其他

第二十四条 住宅装饰装修双方当事人应当严格履行合同，住宅装饰装修活动中发生纠纷的，可以自行协商，也可以向消费者权益保护委员会或有关部门投诉。不愿协商、调解或协商调解不成的，可以依法申请仲裁或者向人民法院起诉。

第二十五条 因住宅装饰装修活动造成相邻房屋的管道堵塞、渗漏水、停水停电、物品毁坏等，装修人应当负责修复和赔偿；属于装饰装修企业或者个体经营者责任的，装修人可以向装饰装修企业或个体经营者追偿。

第二十六条 住宅装饰装修未办理任何手续就开工和违反

第十一条、第十三条第（一）和（二）项、第十四条行为的由住建部门依法依规进行处罚。

第二十七条 在住宅装饰装修活动中，侵占公共空间，对公共部位和设施造成损害的，由城市管理部门责令改正；违反第十二条行为的，由城市管理部门依法依规进行处罚。

第二十八条 装修人或装饰装修企业、个体经营者在住宅装饰装修期间违反有关规定施工扰民的，由公安机关依法依规进行处罚，情节严重的依法追究刑事责任。

第二十九条 有关行政管理部门工作人员，在住宅装饰装修活动中，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由所在单位和上级机关依法依规给予政务处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第三十条 各县（市）可参照本办法，结合实际，制定住宅装饰装修管理实施细则。

第三十一条 本办法由市住房和城乡建设局负责解释。

第三十二条 本办法自**2021**年6月21日起施行，原《上饶市住宅室内装饰装修管理实施细则》（饶府办字〔**2006**〕**161**号）同时废止。