

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)

第一章 总 则

第一条 为了规范建筑装饰装修行为,加强建筑装饰装修行业管理,保障建筑装饰装修工程质量和安全,维护当事人的合法权益,根据《中华人民共和国建筑法》、《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 本市行政区域内从事建筑装饰装修活动,实施对建筑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,是指使用装饰装修材料对建筑物、构筑物外表和内部进行修饰处理的工程建筑活动,包括公共建筑装饰装修和住宅装饰装修。

第四条 市建设行政管理部门是本市建筑装饰装修的行政主管部门，负责本市建筑装饰装修活动的监督管理。市建筑装饰业管理机构具体负责日常管理工作。

阎良区、临潼区、长安区、高陵区、鄠邑区和市辖县的建设行政管理部门负责辖区内建筑装饰装修活动的监督管理。

规划、环保、房管、工商、质监、安监、消防、城市管理等有关部门，按照各自职责做好建筑装饰装修相关管理工作。

第五条 建筑装饰装修活动应当坚持文明施工、质量合格、安全实用、节能环保的原则，不得损害社会公共利益和他人合法权益。

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 市建设行政管理部门应当加强对装饰装修行业协会的指导，推进行业自律。

装饰装修行业协会应当充分发挥行业协会的作用，开展行业服务，规范行业行为，推动装饰装修行业健康发展。

第二章 一般规定

第八条 从事建筑装饰装修设计、施工、监理活动的企业应当具备下列条件：

- （一）具有独立的法人资格和相应的注册资本；
- （二）取得建设行政管理部门颁发的资质证书，并在资质等级许可的范围内开展业务；

- (三) 施工企业应当依法取得安全生产许可证;
- (四) 具备相应数量的专业技术人员;
- (五) 具有从事相关设计、施工、监理活动所应有的技术装备。

第九条 从事建筑装饰装修设计、施工、监理活动的专业技术人员,应当依法取得相应的执业资格证书,并在其执业资格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对作业人员进行专业技能培训。特种作业人员实行持证上岗。

第十条 注册地在本市以外的建筑装饰装修企业来本市承揽工程的,应持相关资料向市建设行政管理部门备案,并接受工程所在地建设行政管理部门的监督管理。

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空气质量要求进行设计,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。

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、设计文件和工程监理合同实施工程监理,并承担相应的监理责任。

第十二条 建筑装饰装修工程应当依法签订书面合同。

推广使用建筑装饰装修合同示范文本,合同示范文本由市建设行政管理部门会同市工商行政管理部门制定。

第十三条 建筑装饰装修工程变动建筑物、构筑物主体或者

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施工图设计文件,并报施工图审查机构审查,审查合格后方可施工。房屋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。

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。

第十四条 施工企业应当依照有关安全生产法律、法规的规定,严格企业安全生产管理,制定安全事故应急预案,落实生产安全作业措施,确保装饰装修施工安全。

第十五条 建筑装饰装修工程的施工应当遵守下列规定:

(一)不得随意拆除、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)需要拆改室内供暖、燃气管道的,应当征得供暖、燃气管理机构同意;

(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)禁止在12时至14时、20时至次日7时之间及高考、中考期间进行产生噪声、振动的建筑装饰装修作业;

(五)遵守施工安全操作规范,保证作业人员及相邻人的人身和财产安全;

(六)建筑装饰装修产生的各种废弃物,应当与生活垃圾相区分,并依照相关法规规定堆放、清运。

第十六条 鼓励施工企业为进入施工现场的人员购买意外

伤害保险。意外伤害保险期限自工程开工之日起至竣工验收合格止。

第十七条 建筑装饰装修工程实行质量保修制度。施工单位应当出具质量保修书，正常使用条件下，建筑装饰装修工程的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。

建筑装饰装修工程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。

第十八条 建筑装饰装修企业资质实行考核制度，考核结果记入企业信用档案，作为企业资质升级、降级或者吊销的依据。企业信用信息应向社会公示，为社会公众提供信息查询服务。

第三章 公共建筑装饰装修

第十九条 工程投资额在三十万元以上或者建筑面积在三百平方米以上的建设单位直接发包的公共建筑装饰装修工程，建设单位应持相关资料到建设行政主管部门申请领取施工许可证。未取得施工许可证的公共建筑装饰装修工程，不得开工。

前款规定以外的公共建筑装饰装修工程，建设单位应当在开工后三十日内将工程相关资料报建设行政主管部门备案。

第二十条 建设单位申请领取施工许可证，应当提供下列资

料：

- （一）建筑装饰装修工程施工许可证申请表；
- （二）建筑装饰装修工程质量安全监督申报书；
- （三）施工合同；
- （四）具有相应资质条件施工企业的相关资料；
- （五）满足施工需要的图纸及技术资料；
- （六）保证工程质量和安全的具体方案；
- （七）按照规定应当委托监理的工程已委托监理的相关资料；
- （八）建筑装饰工程场地使用相关证明；
- （九）法律、法规规定应当提供的其他资料。

法律、法规规定需经公安机关消防机构、规划等行政管理部门审核批准的公共建筑装饰装修工程，建设单位应当办理相关手续。

第二十一条 建设行政主管部门收到建设单位报送的资料后，对于符合条件的，应当自收到申请之日起十五日内颁发施工许可证；对于证明文件不齐全或者失效的，应当要求建设单位限期补正；对于不符合条件的，应当自收到申请之日起十五日内书面通知建设单位，并说明理由。

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 建设单位在领取施工许可证前,应当办理工程质量安全监督手续。

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。

第二十五条 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管理部门的投诉电话。

第二十六条 涉及社会公共利益、公众安全的公共建筑装饰装修工程应当实行工程监理。

第二十七条 公共建筑室内装饰装修工程竣工验收前,建设单位应当委托具有民用建筑工程室内环境污染检测资质的检测机构对室内环境质量进行检测,检测合格后方可组织竣工验收。

受委托的检测机构,应当对检测结果负责。

第二十八条 公共建筑装饰装修工程竣工验收由建设单位组织。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。

法律、法规规定,需经消防验收的,还应当报公安机关消防机构验收。

第二十九条 公共建筑装饰装修工程经竣工验收合格后,建设单位应当在十五日内将竣工验收相关资料报建设行政管理部门备案。

第三十条 城市道路两侧和重要区域的建筑物、构筑物外立

面装饰装修，应当符合城市规划要求，并遵守城市市容和环境卫生管理的相关规定。

第四章 住宅装饰装修

第三十一条 市建设行政管理部门应当对从事住宅装饰装修企业的资质进行核实，汇编住宅装饰装修企业名录。

市建设行政管理部门应当定期公布住宅装饰装修企业名录。

第三十二条 提倡居民选择具有相应资质、进入住宅装饰装修企业名录的企业承接住宅装饰装修。

居民对住宅自行装饰装修的，提倡选择持有上岗证书的施工作业人员进行施工。

第三十三条 居民对住宅进行装饰装修前，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居民和施工方。

第三十四条 居民对住宅进行装饰装修，需要住宅的建设单位、物业服务企业或者其他管理人提供住宅电气及其他管线线路图的，相关单位、企业应当予以配合。

第三十五条 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、公用设施设备。

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人的墙体损坏、管道堵塞、渗漏水、停水停电、物品毁坏等，居民应当及时修复；造成损失的，依法予以赔偿。属施工方责任

的，居民先行赔偿后有权向其追偿。

第三十六条 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本条例规定行为的，应当予以劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当报告有关部门。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。

第三十七条 物业服务企业在住宅装饰装修管理活动中，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居民购置的装饰装修材料进入本物业管理区域；

（三）违背居民意愿直接或者间接提供各种与装饰装修活动相关的有偿服务；

（四）违法收取费用。

第三十八条 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，应当遵守物业管理方面的有关规定，保持社区环境的整洁、美观。

第三十九条 建筑装饰装修施工企业交付住宅装饰装修工程时，应当向居民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

向居民交付主要材料的合格证、说明书、保修单。

第四十条 建设单位对新建住宅进行统一装饰装修的,适用公共建筑装饰装修一章规定。

第五章 建筑装饰装修材料

第四十一条 建筑装饰装修工程使用的材料应当符合国家规定的强制性标准。禁止出售、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。

第四十二条 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。

第四十三条 出售建筑装饰装修材料,应当向买受人明示下列资料:

(一) 生产企业营业执照和注册商标;

(二) 代理商的代理证明;

(三) 产品执行标准;

(四) 产品合格证书;

(五) 产品使用说明书;

(六) 法定产品质量检测机构出具的相应批次的产品质量检验报告。

第四十四条 建筑装饰装修施工企业应当使用合格的建筑装饰装修材料。公共建筑装饰装修材料使用前应当按照工程设计要求、施工技术标准 and 合同约定,对装饰装修材料进行检验检测。未经检验检测或者检验检测不合格的,不得使用。

第四十五条 市建设行政管理部门应当加强对用于公共建筑装饰装修工程材料的监督检查，定期向社会公布检查结果。

第六章 监督管理

第四十六条 市建设行政管理部门在建筑装饰装修管理中履行下列职责：

- （一）按照有关法律、法规和政策规定，制定建筑装饰装修行业发展规划并组织实施；
- （二）实施建筑装饰装修工程施工许可和竣工验收备案管理；
- （三）实施建筑装饰装修资质和执业资格及企业信用管理；
- （四）负责建筑装饰装修工程的质量安全管理；
- （五）受理建筑装饰装修行政相对人投诉；
- （六）查处建筑装饰装修活动中的违法行为。

建筑装饰业管理机构按照本条例规定行使监督管理职责，并做好建筑装饰装修管理的具体工作。

第四十七条 建设行政管理部门进行执法检查时，应当依照法定程序出示执法证件，文明、公正执法，执法人员不得少于两人。

被检查单位或者个人应当如实提供必要的资料、文件等。

第四十八条 建设行政管理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。

第四十九条 建筑装饰装修活动中发生争议的,可以通过下列途径解决:

- (一) 双方协商;
- (二) 向装饰装修行业协会申请调解;
- (三) 合同中有仲裁约定的,按约定申请仲裁;
- (四) 向人民法院提起诉讼。

第五十条 建设行政主管部门应当建立投诉处理制度。接到当事人的书面投诉后,应当调查处理,十五日内答复投诉人;对属于其他部门处理的,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

第五十一条 违反本条例第八条第(二)项规定,未取得资质证书或者超越资质等级从事建筑装饰装修活动的,由建设行政主管部门责令停止违法行为,限期改正,没收违法所得,处五千元以上五万元以下罚款。对超越资质等级的,可以暂扣或吊销资质证书。

第五十二条 违反本条例第十三条第一款规定,涉及建筑主体或者承重结构变动的装修工程,没有施工图设计文件擅自施工的,由建设行政主管部门责令改正,处五十万元以上一百万元以下的罚款;房屋建筑使用者在装修过程中擅自变动房屋建筑主体和承重结构的,由建设行政主管部门责令改正,处五万元以上十万元以下的罚款;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的罚款。

违反本条例第十三条第二款规定，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改正；拒不改正的，对建设单位可处一万元以上三万元以下罚款。

第五十三条 违反本条例第十五条第（一）项规定，危害房屋结构安全的，由房屋行政主管部门依法处理。

违反本条例第十五条第（二）项规定，未经燃气管理机构同意，擅自拆改室内燃气管道的，由市政行政主管部门责令改正，处五百元以上一千元以下罚款。

违反本条例第十五条第（三）项规定，建筑装饰装修施工单位未按照防水标准进行施工，并做闭水试验的，由建设行政主管部门责令改正，处一千元以上五千元以下罚款。

违反本条例第十五条第（四）项规定，在禁止时段进行产生噪声、振动的建筑装饰装修作业的，由环境保护行政主管部门责令改正，处五百元以上二千元以下罚款。

第五十四条 违反本条例第十七条规定，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。

第五十五条 违反本条例第十九条第一款规定，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工，可以并处工程造价百分之一以上百分之二以下罚款。

第五十六条 违反本条例第二十七条第一款规定，建设单位

对公共建筑室内装饰装修工程未进行室内环境质量检测的，由建设行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，对建设单位可处五千元以上三万元以下罚款。

第五十七条 违反本条例第二十八条第一款规定，建设单位对公共建筑装饰装修工程未组织竣工验收或者验收不合格交付使用的，由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。

第五十八条 违反本条例第三十七条规定，物业服务企业在住宅装饰装修管理活动中实施相关禁止行为的，由房屋行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处五千元以上二万元以下罚款；有违法所得的，没收违法所得。

第五十九条 违反本条例第三十九条规定，建筑装饰装修施工企业交付住宅装饰装修工程时，未向居民出具住宅装饰装修工程质量保修书、各类管线竣工图、室内空气质量检测报告及主要材料的合格证、说明书、保修单的，由建设行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处五百元以上二千元以下罚款。

第六十条 违反本条例第四十一条、第四十四条规定，施工单位使用不合格的建筑装饰装修材料的，或者建设单位强令施工单位使用不合格的建筑装饰装修材料的，由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。

第六十一条 对单位处三万元以上罚款，对个人处二千元以上罚款的，应当告知当事人有要求举行听证的权利。

第六十二条 违反本条例规定的其他行为，法律、法规另有

规定的，从其规定。

第六十三条 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。

第六十四条 当事人对行政处罚决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第六十五条 建设等有关行政管理部门工作人员，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，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第六十六条 本条例自 2012 年 12 月 1 日起施行。2006 年 5 月 1 日施行的《西安市室内装饰管理条例》同时废止。