

## 附件 3：福建省建筑装饰管理暂行办法

### 第一章 总则

第一条 为规范装饰装修行为，保障装饰装修质量和安全，维护公共利益和装修活动当事人的合法权益，根据有关法律、法规，结合本省实际，制定本办法。

第二条 在本省行政区域内从事装饰装修活动，实施对装饰装修活动的监督管理，适用本办法。

本办法所称建筑装饰，是指为使建筑物、构筑物达到一定的环境质量和使用要求，使用装修材料，对其外表和内部进行处理建筑活动，包括公共建筑装饰和住宅装修。

本办法所称公共建筑，包括办公建筑、商业建筑、旅游建筑、科教文卫建筑、通信建筑以及交通运输用房。

第三条 建筑装饰应当符合[城市规划](#)、工程质量、安全、消防、抗震、环保、[物业管理](#)等国家和本省的有关标准、规定。

鼓励建筑装饰采用节能、节材、节水、防火和环保的新技术、新工艺、新材料、新设备。

第四条 县级以上人民政府建设行政主管部门负责对本行政区域内建筑装饰活动实施监督管理。

县级以上人民政府[城市规划](#)、[房地产](#)、消防、环境保护、[质量技术监督](#)等部门，应当按照各自职责，做好与建筑装饰活动相关的监督管理工作。

第五条 县级以上人民政府建设行政主管部门应当加强对建筑装饰行业协会的指导，充分发挥行业协会的作用。

建筑装饰行业协会应当加强行业自律，开展行业服务，规范行业行为，受理建筑装饰咨询和投诉，协调解决装修纠纷。

### 第二章 一般规定

第六条 从事建筑装饰的设计、施工、监理单位（以下简称装修单位）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承揽建筑装饰工程。

从事建筑装饰的施工单位应当依法取得安全生产许可证。

第七条 建筑装饰设计单位应当按照工程建设强制性标准进行建筑装饰设

计，并对设计的质量负责。

建筑装饰施工单位应当按照工程设计图纸和施工技术标准施工，并对施工的质量负责。

建筑装饰监理单位应当依照法律、法规以及有关技术标准、设计文件和建筑装饰承包合同，代表装修人实施工程监理，并承担相应的监理责任。

第八条 用于建筑装饰的材料和设备应当符合国家有关设计要求、产品质量和有害物质限量及燃烧性能控制标准，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标准的建筑装饰材料、构配件和设备。

第九条 对建筑物、构筑物进行装修的业主、使用人或者房地产开发企业(以下简称装修人)应当依法与建筑装饰施工单位签订建筑装饰承包合同。合同应当包括以下主要内容：

- (一) 装修人和建筑装饰施工单位名称、地址和联系方式；
- (二) 装修工程基本情况和承包方式；
- (三) 用于装修的主要材料名称、品牌、型号、规格、等级、数量；
- (四) 开工、竣工日期；
- (五) 工程价款及其支付方式、期限；
- (六) 工程质量要求和验收办法；
- (七) 保修范围、期限；
- (八) 违约责任和解决纠纷的途径。

第十条 建筑物、构筑物有下列情形之一的，不得进行装修：

- (一) 新建的建筑物、构筑物的主体结构质量不合格的；
- (二) 原有的建筑物、构筑物存在结构安全隐患的。

第十一条 在装修活动中，禁止下列行为：

- (一) 未经原设计单位同意或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，擅自变动建筑主体、承重结构；
- (二) 损坏房屋原有节能设施；
- (三) 拆除与消防安全有关的建筑设施或者建筑构件；

(四) 自行拆卸、改装管道燃气设施;

(五) 影响建筑结构安全或者使用安全的其他行为。

第十二条 建筑工程装修涉及变动承重结构、使用功能或者超过设计标准增加楼面荷载的,其施工图设计文件应当依法报送施工图审查机构审查;按照国家工程建设消防技术标准需要进行消防设计的,其消防设计图纸应当依法报送公安消防机构审核;未经审查、审核或者经审查、审核不合格的,不得颁发施工许可证,不得交付施工。

建筑工程装修施工图设计文件或者消防设计图纸需要修改的,应当依法报经原审查、审核机构同意。

第十三条 未经城市规划行政主管部门批准,不得擅自搭建建筑物、构筑物或者改变建筑物使用功能,不得擅自变动原设计立面、色彩、外观格式;未经公安消防机构批准,不得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、消防设施、燃油设施及实施其他增加建筑物火灾荷载或者影响火灾扑救的行为。

第十四条 建筑工程装修应当处理好排水、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。

第十五条 建筑工程装修施工单位应当采取措施,加强对易燃材料、物品的使用安全管理,控制和处理施工现场的各类粉尘、有害气体、固体废弃物、污水、噪音、振动等对环境的污染和危害。

第十六条 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和室内环境污染控制标准的要求。

第十七条 从事室内空气质量检测的单位,应当依法取得相应的资质证书。

检测单位应当按照有关检测规范进行检测,出具的检测结论应当真实、准确、完整。

第十八条 在正常使用条件下,建筑工程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,按约定执行。

保修期自建筑工程装修工程竣工验收合格之日起计算。

第十九条 中午12点到下午14点30分,夜间22点到次日早上6点,不得

进行影响邻里正常休息的装修活动；中考、高考期间，除抢修抢险外禁止在噪声敏感建筑物集中区域内从事产生噪声的装修活动，具体时间和区域范围由市、县人民政府公告。

第二十条 建设行政主管部门或者建筑装饰行业协会应当建立装修单位信用档案，开展信用等级评定，并将评定情况及时向社会公布。

### 第三章 公共建筑工程

第二十一条 公共建筑工程应当发包给具有相应资质等级的装修单位。

公共建筑装修工程施工依法必须招标的，招标文件应当明确建筑装修主要材料的规格、型号和质量等级。

第二十二条 公共建筑工程单独发包的，装修人应当依法向工程所在地的县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证；与主体工程一并发包的，随主体工程一并依法办理施工许可证。未依法取得施工许可证的，不得开工。国家规定的限额以下建筑工程除外。

第二十三条 装修人收到公共建筑工程竣工报告后，应当组织设计、施工、监理等有关单位进行竣工验收，并依法办理消防验收手续。

装修人应当在装修工程竣工验收合格之日起 15 日内，将竣工验收报告和公安消防机构出具的认可文件报建设行政主管部门备案。

第二十四条 公共建筑工程投入使用前，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。经检测合格后，方可投入使用。

### 第四章 住宅装修工程

第二十五条 业主可以自行装修住宅，也可以委托依法取得相应资质证书的装修单位装修住宅。

业主自行装修的，负责室内水电管线施工的人员必须依法持有岗位证书。

第二十六条 装修人在住宅装修工程开工前，应当告知物业管理企业或者房屋管理机构；住宅承租人进行装修的，还需提供出租人同意装修的书面证明。

第二十七条 物业管理企业或者房屋管理机构应当将住宅装修中的禁止行为以及允许施工的时间、废弃物的清运与处置等事项告知装修人。

装修人要求建设单位或者物业管理企业提供房屋结构图、电气及其他管线线路图的，建设单位或者物业管理企业应当提供。

第二十八条 装修施工人应当在施工现场挂牌,告示装修施工人名称(姓名)及联系方式。

第二十九条 装修过程中产生的废弃物和其他垃圾,应当按照物业管理企业或者房屋管理机构指定的位置、方式、时间进行堆放和清运,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。

第三十条 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。

第三十一条 物业管理企业或者房屋管理机构发现住宅装修存在违法行为的,应当予以劝阻、制止;对违反业主公约的行为劝阻、制止无效的,应当在24小时内报告业主委员会;对违反有关规定的行为,应当在24小时内报告有关执法部门,有关执法部门应当依法对违法行为予以制止或者依法处理。

第三十二条 委托装修的工程竣工后,装修人应当按照合同约定组织验收。验收合格的,装修单位应当出具住宅装修质量保修书和各类管线竣工图,并按合同约定委托具有相应资质的检测单位对室内空气质量进行检测。

装修单位负责采购装修材料及设备的,应当向装修人提交主要材料和设备的说明书、保修单和环保说明书。

第三十三条 房地产开发企业制定的业主临时公约,应当包含装修规范的内容;向购房人提供的《住宅使用说明书》,应当明确装修中的禁止行为、装修规范、室内环境污染控制要求等相关事项。

第三十四条 鼓励公民、法人和其他组织投资兴办住宅装修交易市场,为装修人选择住宅装修设计、施工、监理、检测单位及装修材料提供便利服务。

第三十五条 房地产开发企业销售实行统一装修的商品住宅时,购销双方应当在商品房买卖合同中就装修的保修范围、保修期限、保修责任等内容作出约定。交付使用时,房地产开发企业应当向购房人提供装修竣工图、室内空气质量检测合格报告和包含装修内容的《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》。

## 第五章 罚则

第三十六条 违反本办法第十条规定的,由县级以上人民政府建设行政主管部门责令改正;拒不改正的,对公共建筑装修人处以1万元以上3万元以下的罚款,对住宅装修人处以1000元以上3000元以下的罚款。

第三十七条 违反本办法第十一条第（二）项、第（四）项规定的，由县级以上人民政府建设行政主管部门责令改正，并按下列规定处以罚款：

（一）损坏房屋原有节能设施的，对装修单位处以 1000 元以上 5000 元以下的罚款；

（二）自行拆卸、改装管道燃气设施的，对装修人处以 200 元以上 2000 元以下的罚款。

第三十八条 违反本办法规定，将未经室内空气质量检测或者经检测不合格的建筑物交付使用的，由县级以上人民政府建设行政主管部门责令改正，对装修人处以 5000 元以上 3 万元以下的罚款。

第三十九条 违反本办法第三十条规定，未按照防水标准进行施工或者做闭水试验的，由县级以上人民政府建设行政主管部门责令改正，对建筑装饰施工单位处以 1000 元以上 5000 元以下的罚款。

第四十条 违反本办法第三十五条规定，房地产开发企业交付使用统一装修的商品住宅时，未向购房人提供装修竣工图、室内空气质量检测合格报告或者包含装修内容的《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》的，由县级以上人民政府建设行政主管部门责令改正，处以 1000 元以上 1 万元以下的罚款。

第四十一条 对违反本办法规定的行为，法律、法规已有处罚规定的，从其规定。

第四十二条 因履行建筑装饰合同发生纠纷的，当事人可以向建筑装饰行业协会、消费者权益保护委员会投诉，也可以依法申请仲裁或者向人民法院起诉。

建筑装饰影响公共利益或者相邻权人利益的，相关权利人可以请求业主委员会依照业主公约进行处理，也可以依法向有关执法部门投诉、举报，或者依法向人民法院起诉。

第四十三条 有关部门和执法机构及其工作人员有下列行为之一的，对负有责任的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分：

（一）接到物业管理企业或者房屋管理机构对装修人或者装修单位违法行为的报告后，未依法予以调查处理；

（二）不履行本办法规定的监督检查职责，造成重大安全事故；

（三）违反本办法规定审批、发放施工许可证；

(四) 其他滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守行为。

## 第六章 附则

第四十四条 房地产开发企业对新建的商品住宅统一进行装修的,适用本办法有关公共建筑装修的规定。

从事工业建筑装修活动及对其实施监督管理的,参照本办法有关公共建筑装修的规定执行。

第四十五条 本办法自 2007 年 6 月 1 日起施行。