

南京市装饰装修管理条例

(2007年7月26日南京市第十三届人民代表大会常务委员会第三十次会议通过 2007年9月27日江苏省第十届人民代表大会常务委员会第三十二次会议批准 根据2010年10月28日南京市第十四届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过, 2010年11月19日江苏省第十一届人民代表大会常务委员会第十八次会议批准的《关于修改〈南京市装饰装修管理条例〉的决定》第一次修正 根据2021年6月29日南京市第十六届人民代表大会常务委员会第三十次会议通过, 2021年7月29日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第二十四次会议批准的《南京市人民代表大会常务委员会关于修改〈南京市装饰装修管理条例〉等三件地方性法规的决定》第二次修正)

目 录

第一章 总则

第二章 装饰装修的一般规定

第三章 建筑工程装饰装修管理

第四章 个人住宅装饰装修管理

第五章 监督管理

第六章 法律责任

第七章 附则

第一章 总则

第一条 为加强装饰装修活动的管理, 规范市场秩序, 保障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 在本市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, 应当遵守本条例。

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

第三条 本条例所称装饰装修, 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活动。

第四条 市城乡建设行政主管部门（以下称市装饰装修主管部门）是本市装饰装修活动的行政主管部门，其所属的市装饰行业发展中心（以下称市装饰装修管理机构）具体负责本市装饰装修活动监督管理的日常工作。

区、江北新区、开发区（园区）装饰装修主管部门按照市人民政府有关规定负责本辖区内装饰装修活动的监督管理工作。

房产、生态环境、应急管理、公安、市场监管、规划和自然资源、人力资源和社会保障、城市管理等有关部门，应当按照各自职责，协同做好装饰装修管理工作。

第五条 装饰装修应当遵守城市规划、环境保护、安全、消防等有关规定，不得损害国家利益、社会公共利益和他人的合法权益。

鼓励采用环保节能的新技术、新材料、新工艺。

第二章 装饰装修的一般规定

第六条 在本市从事装饰装修设计、施工、监理、检测的单位应当依照法律、行政法规的规定具备相应资质等级，并在其资质等级证书许可的范围内开展业务。

从事装饰装修活动的单位应当持营业执照、资质证书以及专业人员的相关资料向市装饰装修管理机构备案。

第七条 从事装饰装修设计、施工、监理、检测等专业技术人员应当依法取得相应的执业资格证书，并在其资格等级证书许可的范围内从业。

装饰装修单位应当建立健全教育培训制度，加强职工的职业教育培训，从事技术工种的施工人员应当经过专业培训。

国家实行职业资格证书制度的工种，其从业人员应当经过专业培训，并由依法设立的考核鉴定机构实施职业技能考核鉴定，依法取得职业资格证书；从事特殊工种的施工技术人员还应当依法取得特种作业操作证。

从事装饰装修培训的单位应当定期向市装饰装修管理机构提交培训情况资料。

第八条 装饰装修工程不得发包给不具备相应资质等级的单位或者个人。分包装饰装修工程劳务作业的，应当分包给具有相应资质的劳务单位实施。承包方不得将工程转包。

第九条 本市实行装饰装修单位以及相关从业人员的信用公示制度，具体办法由市人民政府制定。

第十条 市装饰装修主管部门应当会同市市场监管部门，按照国家有关规定制定装饰装修工程合同示范文本，并向社会公示。

装饰装修合同一般包括以下内容：

- （一）双方当事人的名称、地址、联系方式；
- （二）装饰装修项目的地址、位置、房屋间数、建筑面积；
- （三）装饰装修的内容、方式、规格、质量要求及验收方式；
- （四）开工、竣工时间；
- （五）项目的保修内容、期限；
- （六）价格、计价标准和支付方式、时间；
- （七）安全责任的分担；
- （八）合同变更和解除的条件；
- （九）违约责任及解决纠纷的途径；
- （十）合同的生效时间；
- （十一）双方认为需要明确的其他条款。

第十一条 使用的装饰装修材料、设备，应当有产品质量检验合格证明，中文标明的产品名称和生产厂名等产品标识。

第十二条 装饰装修应当保证建筑物的质量和结构安全，并按照国家有关装饰装修强制性标准、行业标准进行设计、施工、监理、检测。

第十三条 装饰装修活动应当遵守下列规定：

（一）未经规划和自然资源部门批准，不得搭建建筑物、构筑物或者改变建筑物的外立面；未经燃气经营企业同意，不得拆改燃气管道和设施；改动防水层的，应当按照防水标准制定施工方案。

（二）遵守消防安全管理规定。

（三）符合临时管理规约、管理规约的规定。

（四）不得擅自占用城市道路和设施，不得侵占公共空间或者损害公共部位和设施。

（五）施工应当符合装饰装修的有关规范要求，不得偷工减料、粗制滥造、野蛮施工，危及建筑物自身的安全。

（六）施工中产生的建筑垃圾，不得与生活垃圾混放，并按照规定堆放、清运；施工的材料、工具、设备进出场时，不得污染公共环境。

第十四条 装饰装修工程依法应当实行监理的，装修人应当委托装饰装修工程监理单位对工程进行监理。监理单位应当依照法律、法规以及有关技术标准、设计文件和承包合同，代表装修人对施工质量实施监理，并承担监理责任。

装饰装修主管部门及其管理机构应当依法加强对装饰装修监理单位的监督、管理。

第十五条 施工方应当在施工现场挂牌，告示单位的名称、施工负责人姓名、联系方式、开工与竣工日期和投诉电话。

第十六条 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，保障工程质量。

第十七条 施工方应当遵守安全生产法律、法规的规定，制定安全生产管理制度和安全事故应急预案，保障装饰装修施工安全，并依法承担工程安全生产责任。

第十八条 装饰装修作业时，应当按照环境保护法律、法规的有关规定，在施工现场采取措施，防止或者减少废气、废水、粉尘、振动、噪声、固体废弃物和施工照明对人和环境的危害和污染。

除抢修抢险作业外，法定休息日、节假日全天以及工作日十二时至十四时、十八时至次日八时之间，不得在居民住宅区使用产生噪声或者振动的工具进行施工作业。法律、法规另有规定的除外。

第十九条 装饰装修工程实行保修制度。建筑装饰装修工程最低保修期限按照国家有关规定执行。住宅室内装饰装修在正常使用条件下，最低保修期限为二年，有防水要求的厨房、卫生间和外墙面的防渗漏期为五年。保修期自装饰装修工程竣工验收合格之日起计算。

装饰装修工程竣工验收后，施工方应当移交水电等线路图。

第二十条 装饰装修活动中发生争议的，可以通过以下途径解决：

- (一) 双方协商;
- (二) 人民调解;
- (三) 向装饰装修主管部门及其管理机构投诉;
- (四) 装饰合同中有仲裁约定的, 按照约定申请仲裁;
- (五) 向人民法院提起诉讼。

第三章 建筑工程装饰装修管理

第二十一条 依法应当实行招标投标的建筑装饰装修工程, 装修人不得将项目肢解, 规避招标管理。

第二十二条 涉及建筑主体、承重结构变动的建筑装饰装修工程, 按规定不能免于施工图审查或者专家论证的, 装修人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, 并报送审图机构审查或者组织专家论证。没有施工图设计文件和施工图设计文件未经审图机构审查或者专家论证通过的, 不得施工。

第二十三条 装修人在开工前应当按照规定办理工程质量监督手续、申请领取施工许可证, 国家和省另有规定的除外。

第二十四条 对公共场所和公共设施的建筑装饰装修工程项目, 依法应当对装饰装修材料的有害物质含量进行检测的, 装修人应当委托检测机构进行检测; 未经检测或者检测不合格的, 不得使用。

装修人不得明示或者暗示施工方使用不合格的装饰材料。

第二十五条 建筑装饰装修工程完工后, 装修人应当委托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建筑装饰装修工程不得投入使用。检测不合格的, 施工方应当整改, 并按照合同的约定承担责任。

第二十六条 检测机构接受委托后, 应当按照国家、行业的标准和规范进行检测, 向委托人提交书面检测报告, 并对检测报告的真实性、准确性负责。

第二十七条 建筑装饰装修工程经检测合格后, 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装饰装修主管部门备案。

第四章 个人住宅装饰装修管理

第二十八条 住宅装饰装修不得有下列行为：

（一）未经房产行政主管部门许可，拆改承重梁、柱、板和基础结构，拆除承重墙或者在承重墙上开挖壁柜、门窗洞口，超过设计标准增大荷载，在楼面结构层开凿洞口或者扩大洞口，为增加房屋使用空间降低房屋地面地坪标高；

（二）将未经防水处理的房间或者阳台改为厨房间；

（三）将房间、阳台改为卫生间；

（四）将生活污水排入雨水管道；

（五）损坏房屋原有节能设施、降低节能效果；

（六）其他影响建筑物结构、使用安全的行为。

第二十九条 住宅装饰装修的，装修人在开工前告知物业管理单位，并提供下列材料：

（一）房屋权属登记证明，装修人是使用人的，还应当提交房屋所有权人同意房屋结构变动的证明；

（二）房屋所有权人或者使用人身份证明；

（三）涉及共用部位的，应当提供共用人同意变动的证明。

按照《南京市房屋使用安全管理条例》的规定，需经市房产行政主管部门许可的，还应当提交市房产行政主管部门的许可文件。

第三十条 物业管理单位应当将装饰装修的禁止行为、施工噪声管理、建筑垃圾的处置、施工人员出入物业管理区域等有关事项的要求告知装修人和施工方。

第三十一条 装修人在装饰装修前应当告知相邻权利人。装饰装修造成相邻权利人的墙体损坏、管道堵塞、渗漏水、停水停电等，施工方、装修人应当及时修复；造成损失的，施工方、装修人应当依法承担侵权责任。

第三十二条 住宅装饰装修的，装修人可以委托检测机构检测室内环境质量。

第五章 监督管理

第三十三条 装饰装修主管部门应当履行下列监督管理职责：

（一）按照国家、省有关法律、法规和政策规定，制定装饰装修行业发展规划并组织实施；

- (二) 实施装饰装修工程施工许可和竣工验收备案管理；
- (三) 实施装饰装修单位和个人的资质、资格以及信用管理；
- (四) 负责装饰装修工程的质量管理；
- (五) 依法加强装饰装修活动的安全管理；
- (六) 查处装饰装修中的违法行为。

装饰装修管理机构按照本条例规定和装饰装修主管部门的要求，行使监督管理职责，并做好装饰装修管理的具体工作。

第三十四条 装饰装修主管部门及其管理机构在接到当事人的投诉后，应当调查处理，十五个工作日内答复投诉人；对属于其他行政管理部门处理的，应当在三个工作日内转交有关部门处理，并告知投诉人。

第三十五条 装饰装修执法人员履行监督检查职责时，有权采取下列措施：

- (一) 要求被检查的单位提供有关装饰装修工程质量的文件和资料；
- (二) 进入被检查单位的施工现场检查；
- (三) 发现违反工程质量规范、标准的，责令限期整改。

第三十六条 房产行政主管部门应当依法加强对国有土地上房屋使用过程中的修缮、改造安全的监督管理。

第三十七条 生态环境部门和公安部门应当按照各自职责，依法加强对装饰装修活动产生的噪声及污染等方面的监督管理。

第三十八条 市场监管部门应当依法加强对装饰装修格式合同、流通领域的装饰装修材料质量和对本市从事装饰装修材料生产单位的产品质量的监督管理。

第三十九条 物业管理单位应当加强对装饰装修施工现场的巡查，发现装修人或者施工方在装饰装修施工中违反法律、法规规定和物业合同约定的，应当予以制止；对不听劝阻、拒不纠正的，应当及时向业主委员会或者有关行政管理部门报告。有关行政管理部门在接到报告后，应当及时到现场检查核实，依法进行处理。

第六章 法律责任

第四十条 违反本条例第二十三条规定，装修人未取得施工许可证擅自施工的，由装饰装修主管部门或者其委托的装饰装修管理机构责令停止施工，限期改正，可处以工程合同价款百分之一以上百分之二以下的罚款。

第四十一条 违反本条例第二十四条规定，装修人未将装饰装修材料委托检测，或者施工方使用未经检测或者检测不合格的装饰装修材料的，由装饰装修主管部门或者其委托的装饰装修管理机构责令限期改正，可处以五千元以上五万元以下的罚款；情节严重的，可处以五万元以上二十万元以下的罚款。

第四十二条 违反本条例第二十六条规定，检测机构提供虚假检测报告的，由装饰装修主管部门或者其委托的装饰装修管理机构责令改正，可处以一万元以上十万元以下的罚款。

第四十三条 负有装饰装修管理职责的行政管理部门及其工作人员，应当依照法定程序履行管理职责，文明执法。执法人员有下列行为之一的，由其所在单位或者上级主管部门给予处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）不依法履行职责或者相互推诿；
- （二）不按照规定实行装饰装修施工许可；
- （三）对群众举报不及时处理造成后果；
- （四）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为。

第七章 附则

第四十四条 本条例所称装修人，是指对建筑物、构筑物进行装饰装修的所有权人或者使用人。

第四十五条 本条例自2008年1月1日起施行。2001年6月20日南京市人民政府颁布的《南京市装饰装修管理办法》同时废止。