

泉丰政办综〔2018〕6号

各街道办事处，区直有关单位，各园区管委会：

为进一步加强建筑装修安全管理工作，规范装修市场，保障人民群众生命财产安全，按照《泉州市人民政府关于进一步加强房屋建筑质量安全管理工作通知》（泉政文〔2014〕207号），依据《中华人民共和国建筑法》、《建筑工程施工许可管理办法》、《福建省建筑装修管理暂行办法》、《福建省建设工程安全生产管理办法》等法律法规规章，现就进一步加强全区建筑装饰装修领域监管工作通知如下：

一、严格执行基本建设程序

（一）公共建筑装修

1. 施工合同估算价在30万元以上且建筑面积300平方米以上的公共建筑装饰装修工程，装饰装修人应办理工程报建和质量、安全监督手续，领取施工许可证后方可施工。

2. 凡涉及建筑外立面及建筑使用功能变更的装饰装修工程，必须经规划部门批准方可办理施工报建手续。施工图审查机构必须根据规划部门批准文件、图件进行审查。

（二）住宅装修工程

1. 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。

2. 房屋产权人、使用人对居住的房屋进行装饰装修，必须向物业管理单位申报开工登记。凡涉及变动建筑主体和承重结构或明显加大荷载的，在承重墙上穿洞，拆除连接阳台门窗的墙体，扩大原有门窗尺寸或另建门窗等，须持有原设计单位或具有相应资质等级的设计单位提出设计方案变动申请，经批准后方可实施。

3. 加强对装饰装修企业和人员管理，维护物业服务区域内的安全和广大业主的合法权益。凡进入物业服务区域进行住宅装饰装修的企业，必须提供营业执照、资质证书和家装准入证书及从业人员上岗证书。

二、具体工作要求

1. 各有关单位要高度重视，周密部署、精心组织，要以对人民生命财产高度负责的精神，进一步增强抓好装饰装修工程管理工作的责任感和紧迫感，切实履行监管职责。要建立巡查制度、落实长效管理措施，确保人民群众的生命财产安全与社会的和谐稳定。

2. 区住建局、各街道办事处要进一步严格落实签订物业小区室内装修管理服务协议，加强物业管理活动报告制度。各物业服务企业应当建立物业小区违规装修行为信息员制度，严格按照《泉州市丰泽区人民政府办公室关于要求物业服务企业与小区业主签订室内装饰装修管理服务协议的通知》（泉丰政办综〔2017〕9号）要求，在业主交房后，与业主、装饰装修企业签订三方协议（无物业管理的由所在社区或业主委员会牵头签订），做好登记造册，加强日常巡查工作。发现业主或使用人在物业使用或装饰装修过程中有违规行为的，应当及时阻止违规装修或违建施工人员、装修材料、施工设备进入小区，并及时责令业主或使用人、装饰装修企业整改，直至采取各种有效措施（包括停水停电等）使其停工，同时在24小时内报告区有关部门。

3. 区住建局要加强装饰装修施工项目管理，严格督促施工许可规定，切实加强报建、受监项目的监管，加大对违法违规建设行为的查处力度。一是根据《建筑工程施工许可管理办法》第二条第二款和《福建省建筑装修管理暂行办法》第二十

五条规定，工程投资额在30万元以下或者建筑面积在300平方米以下的小规模住宅装修工程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。对于业主自行装修的，物业服务企业要督促负责室内水电管线施工的人员必须依法持有岗位证书，业主作为产权人要督促所聘请的施工工人落实安全防护措施，进入施工现场必须佩戴安全帽、高处作业必须系安全绳等防护措施，区住建局、城市管理行政执法局及所在街道工作巡查时也应检查是否落实以上防护措施。二是工程投资额在30万元以上且建筑面积在300平方米以上的装饰装修工程的施工，在开工前应当依照《建筑工程施工许可管理办法》申请领取施工许可证方可开工。各街道办事处对本辖区内的建设安全生产进行巡查检查时发现超上述规模的装修工程违反基建程序及建设工程安全生产法律、法规、规章行为，应当及时制止，同时上报区住建局、区城市管理行政执法局，共同督促建设单位或个人整改落实、限期依法办理施工许可等相关基建手续。

4. 区城市管理行政执法局要加强辖区范围内未经规划部门批准擅自改变建筑外立面及建筑使用功能的违法建设行为，对未取得《建设工程规划许可证》擅自开工建设的违法行为，要及时坚决予以制止。

5. 各街道办事处要落实属地管理原则，按照《福建省建设工程安全生产管理办法》（福建省政府令第106号）和《泉州市

丰泽区人民政府办公室关于进一步加强房屋建筑质量安全管理工作通知》（泉丰政办综〔2016〕193号）要求，加强管辖范围内装饰装修活动的管理，建立日常巡查制度，掌握项目动态，对违法违规装修行为采取有效措施及时加以制止，并将辖区范围内的非法违法经营建设行为抄告相关部门，并协助做好跟踪管理工作。要加强对沿街主次干道、背街小巷和老旧工业区的外立面景观整治工程、住宅小区装饰装修工程的日常监督巡查工作。按照属地管理原则，把辖区内既有建筑的装饰装修、私人房屋修建等工程严格纳入监管范围。要建立和实施长效管理工作机制，落实责任，加强巡查，对于个人私人住宅装饰装修，要监督物业服务企业等住宅管理单位按照装修人与施工企业及人员签订的装饰装修管理服务协议的约定，切实履行各自的责任。对发现未经批准擅自开工、不按装饰装修方案施工行为的，应当及时制止或责令立即整改，并要求相关业主办理监督手续，同时抄告相关部门。对发现小区业主擅自变动房屋主体结构和承重结构的违法违规装修行为，应责令改正，拒不改正的，所在街道办事处应将有关情况报送区住建局和区城市管理行政执法局，由区住建局、区城市管理行政执法局共同开展联合执法行动。由于我区处在中心市区，虽然有些项目属于市级管理，但是在巡查过程中，只要是在辖区的建筑装修项目就应当要求建设业主出示相关证件，查看相关手续是否完整，是否符合基建程序。一旦发现无证施工行为的，要及时制

止并告知业主到市或区土地、规划、建设行政主管部门办理相关手续，以便及时发现、及时查处无证非法组织施工及“两违”建设行为。

6. 承接装修工程的施工单位应严格履行安全生产职责、落实安全生产防范措施。建筑施工企业发生生产安全事故一律按《福建省建筑施工企业安全生产许可证暂扣管理办法》上报省住房和城乡建设厅暂扣安全生产许可证。

7. 对辖区发生的建筑装修施工一般亡人生产安全事故，由区政府依据《安全生产法》、国务院《安全生产事故报告和调查处理条例》、《福建省安全生产条例》等法律法规规定，组织开展事故调查，查明原因，分清责任，严肃追究当事人的法律责任，同时，对负有安全生产监管职责的区有关部门、街道办事处、社区居委会及相关人员，因履职不到位，导致事故发生的，依照有关规定予以严肃问责甚至追究法律责任。

附件：1. 房屋建筑和市政基础设施工程监理项目备案登记表
2. 房屋装修服务三方协议

泉州市丰泽区人民政府办公室

2018年1月10日

附件1

监理单位盖章：

法定代表签章：

监理单位				联系电话		
资质等级				监理 合同价	万元	
项目名称		标段名称		项目地点		
合同编号		项目承揽方式	公开招标 ☐ 邀请招标 ☐ 直接委托 ☐			
工程规模	工程类别	建筑面积 (m^2) 或市政 长度(m)	工程造价(万元)			
施工单位			勘察设计单位			
建设单位			项目负责人		联系电话	
开工时间		计划竣工 时间		备案登记时间		
合同(投标)承诺的项目监理机构人员配备情况						
序号	工作岗位	姓名	职称	专业	注册证、岗位证 或培训证书编号	身份证号
1	总监理工程师					
2	总监理工程师代表					
专业监理工程师及监理员配备数量						
序号	工作岗位	配备数量(人)				
		房屋建筑工程			市政基础设施工程	

		基础阶段	主体阶段	装修阶段	
1	专业监理工程师				
2	监理员				
建设单位 意见	(盖章) 年 月 日		备案 机关 意见	(盖章) 年 月 日	

备注：1、总监理工程师代表，视项目需要设置。

2、按标段备案的，填写标段名称

附件 2

住宅室内装饰装修管理服务协议书

(示范文本)

甲方（物业服务企业）：

住所地：

法定代表人：

统一社会信用代码：

乙方（业主或使用人，简称装修人）：

身份证号码：

住所地：

联系电话：

丙方（装饰装修企业）：

住所地：

法定代表人：

统一社会信用代码：

为加强装饰装修管理，保证装饰装修工程质量和安全，维护公共安全和公众利益，根据国务院《物业管理条例》及原建设部《住宅室内装饰装修管理规定》等法律法规的规定，甲乙丙三方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方住宅装饰装修管理服务达成协议如下：

第一条 乙方装修地址：_____（建筑面积：_____），现由丙方承接乙方住宅的装饰装修工程。乙、丙双方已签订住宅室内装饰装修书面合同，明确双方的权利和义务。

第二条 装饰装修的实施内容（可另附说明）

第三条 装饰装修工程的实施期限
实施期限约计__个月，从____年__月始至____年__月止。

第四条 允许施工时间

（一）无噪音装修活动的允许施工时间：

（二）噪音装修活动（钻孔、敲墙、切割等）的允许施工时间：

第五条 废弃物的清运与处置

乙、丙方将装饰装修废弃物清运至小区_____的临时堆放点，由甲方统一安排清运出小区进行处置。

第六条 防盗窗的安装要求（可附图说明）

第七条 乙方在装饰装修工程开工前，应当向甲方提交下列材料进行申报登记。

（一）购房合同或房屋所有权证（或者证明其合法权益的有效凭证）；

（二）乙方身份证件；

（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方案；

（五）涉及原建设部《住宅室内装饰装修管理规定》第六条行为的，需提交有关部门的批准文件，涉及第七条、第八条行为的，需提交设计方案或者施工方案；

（六）委托装饰装修企业施工的，需提供该企业相关资质证书的复印件。

(七) 非业主的住宅使用人，还需提供业主同意装饰装修的书面证明。

乙方在对住宅进行装饰装修前，应当告知邻里。

第八条 乙、丙方的装饰装修活动，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提出设计方案，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、厨房间；

(三) 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；

(四) 损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；

(五) 侵占、损坏共用部位、公用场地、共用设施设备；

(六) 其他影响建筑结构和使用安全的行为。

本协议所称建筑主体，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。

本协议所称承重结构，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。

第九条 乙、丙方未经批准，不得有下列装修行为：

(一) 搭建建筑物、构筑物；

(二) 改变住宅外立面；在非承重外墙上开门、窗；在窗户外安装防盗网。

(三) 拆改供暖管道和设施;

(四) 拆改燃气管道和设施。

本条所列第(一)项、第(二)项行为,应当经城市规划行政主管部门批准;第(三)项行为,应当经供暖管理单位批准;第(四)项行为应当经燃气管理单位批准。

第十条 乙、丙方装饰装修超过设计标准或者规范增加楼面荷载的,应当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。

第十一条 乙、丙方改动卫生间、厨房间防水层的,应当按照防水标准制订施工方案,并做闭水试验。

第十二条 乙、丙方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原建设部《住宅室内装饰装修管理规定》第六条、第七条、第八条内容的,丙方应具有相应资质,或委托具有相应资质的装饰装修企业承担。

第十三条 乙、丙方必须按照工程建设强制性标准和其他技术标准施工,不得偷工减料,确保装饰装修工程质量。

第十四条 乙、丙方应当遵守施工安全操作规程,按照规定采取必要的安全防护和消防措施,不得擅自用明火和进行焊接作业,对作业人员和周围住房及财产的安全负责。

第十五条 甲方应依法对乙、丙方的装修活动进行巡查监督检

查，严格履行报告责任。按照本协议实施管理，发现乙、丙方有违反国家法律法规规定、小区管理规约及本协议的，应当立即劝阻、制止。对违反管理规约的行为劝阻、制止无效的，甲方应当在二十四小时内报告业主委员会；对违反国家有关规定的，甲方应当在二十四小时内书面报告有关行政管理部门。

第十六条 如果乙、丙方施工过程中违反原建设部《住宅室内装饰装修管理办法》相关规定的、以及发现存在不安全因素的，甲方应及时责令乙、丙方整改直至采取各种有效措施使其停工（包括停水、停电等），同时甲方应当禁止乙、丙方装修材料及施工人员进场，在二十四小时内书面报告有关行政管理部门。

第十七条 本协议一式叁份，本协议自签字之日生效。甲、乙、丙双方各执一份，具有同等法律效力。

甲方签章：

乙方签章：

丙方签章

签订地点：

签订时间：

区直有关单位：区住建局、城市管理行政执法局、市国土资源局丰泽分局、市规划局丰泽分局。

抄送：市住建局。

泉州市丰泽区人民政府办公室

2018 年 1 月 10 日印发
