

宜昌市住宅室内装饰装修服务指南

(试行)

第一部分 前言

一、编制说明

依据国家、湖北省现行法律法规及有关标准规范，按照“服务装修人、规范行业、助力监管”的思路，编制《宜昌市住宅室内装饰装修服务指南（试行）》（以下简称《指南（试行）》），旨在达到三个目的：

对业主：提供从装修准备到装修施工，到装修验收、保修的全链条指引，帮助装修人规避风险、保障装修人权益（业主是指住宅产权人，包含住宅使用人，统称装修人）。

对企业：明确装饰装修企业法定职责、告知义务、质量安全要求，帮助企业规范经营、防范风险。

对监管：明确属地、物业服务企业、装饰装修企业责任边界，为基层提供清晰的管理和执法依据。

本《指南（试行）》涉及乡镇、街道职责的，是以《宜昌市小散工程和零星作业安全生产管控暂行办法》（宜府办发〔2019〕29号）为依据，具体实施过程中，以乡镇、街道履行职责事项

清单为准。

二、主要编制依据

1. 《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部令第 110 号）
2. 《住房和城乡建设部关于进一步加强城市房屋室内装饰装修安全管理的通知》（建办〔2023〕29 号）
3. 《住宅项目规范》（GB 55038-2025）
4. 《建筑装饰装修工程质量验收标准》（GB 50210-2018）
5. 《室内空气质量标准》（GB/T 18883-2022）
6. 《住宅室内装饰装修工程质量验收规范》（JGJ/T 304-2013）
7. 《住宅建筑室内装修污染控制技术标准》（JGJ/T 436-2018）
8. 《湖北省限额以下装饰装修工程安全管理工作指南》（湖北省住建厅 2025 年发布）
9. 《宜昌市小散工程和零星作业安全生产管控暂行办法》（宜府办发〔2019〕29 号）
10. 《宜昌市住宅装饰装修工程施工合同范本》（2025 年版）

第二部分 业主篇

从装修人角度出发，梳理住宅室内装饰装修全流程及各环节注意事项，帮助装修人规避常见风险。

一、事前准备阶段

(一) 明确需求与预算

【功能定位】

明确房屋用途（自住/出租）、居住人员、特殊需求（适老化、适儿化等）。

【预算规划】

根据市场行情预算资金，并预留总预算 10%—15% 的备用金以应对增项。资金预算构成可参考下表：

费用类别	占总预算比例	主要内容
硬装(设计+施工+辅材+主材)	约 65%	设计费约 5%，施工+辅材约 25%，主材约 35%
软装+家电	约 35%	家具、家电、灯具、窗帘等

【风险提示】

- 1.警惕装饰装修企业“超低价全包”“零利润装修”等宣传噱头；
- 2.签订合同时，要求装饰装修企业提供详细的分项报价单，

明确人工、材料、辅料、设计、管理等各项费用；

3.装饰装修行业合同增项率一般不超过 5%；

4.预付款不宜超过合同总额的 20%，避免提前支付大额资金可能带来的资金安全风险。

（二）确定装修方式

装修人根据自身实际，选择装饰装修方式，包括自装、半包、全包、整装等，可参考选择以下主流装饰装修方式：

方式	特点	适合人群	风险提示
自装	装修人自行采购材料、找工人施工	时间充裕、懂装修	安全责任自负、无售后、质量难保障
半包	装饰装修企业负责硬装施工和辅材（水泥、沙子、腻子等）	有时间选购主材（瓷砖、地板、洁具、室内门窗等）	主材衔接易出问题
全包	装饰装修企业负责设计、主材、辅料、施工。装修人负责家具、家电和软装	省心、预算充足	需严控材料品质、防止随意增项
整装	全包加上家具、家电、软装内容，由装饰装修企业一站式配齐	没时间装修，希望拎包入住	交付标准需明确

（三）查明房屋结构

装修前，装修人应向物业服务企业或城建档案机构申请查看房屋户型竣工图，明确承重墙、梁、柱位置。

根据《住宅室内装饰装修管理办法》第五条、第六条、第七

条规定，装修人严禁实施以下行为：

序号	禁止行为	违法后果
1	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	责令改正，对装修人处5万元以上10万元以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任
2	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，擅自超过设计标准或者规范增加楼面荷载	责令改正，对装修人处5百元以上1千元以下的罚款
3	将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房的，或者拆除连接阳台的砖、混凝土墙体	责令改正，对装修人处5百元以上1千元以下的罚款
4	擅自拆改供暖、燃气管道和设施	责令改正，对装修人处5百元以上1千元以下的罚款
5	未经批准搭建建筑物、构筑物	责令拆除，恢复原状，并由城市规划行政主管部门按规定处罚
6	未经批准改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗	责令拆除，恢复原状，并由城市规划行政主管部门按规定处罚

【名词解释】

建筑主体：建筑实体的结构构造，包括屋盖、楼盖、梁、柱、支撑、墙体、连接节点和基础等。

承重结构：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节点，包括承重墙体、立杆、柱、框架柱、支墩、楼板、梁、屋架、悬索等。

（四）选择装饰装修企业

装修人选择装饰装修企业时，可按照以下步骤开展“三查”：

一查资质：选择有固定经营场所、营业执照齐全、具备装饰装修资质证书和安全生产许可证的正规企业；

二查信用：通过网络查询、行业协会咨询或向亲朋好友了解企业信用状况、过往业绩和投诉情况及消费者评价；

三查现场：实地考察装饰装修企业经营状况、企业规模和从业人员，也可前往装饰装修企业在建工地查看施工情况。

不宜选择无资质、无固定经营场所、无合同的“三无装修队伍”。

【法规依据】

根据《住宅室内装饰装修管理办法》第九条，涉及变动建筑主体和承重结构、超过设计标准或规范增加楼面荷载、拆改供暖燃气管道、改动卫生间或厨房间防水层等情形的，必须委托具有相应资质的装饰装修企业承担。

装修人将住宅室内装饰装修工程委托给不具有相应资质等级企业的，由城市房地产行政主管部门责令改正，对装修人处500元以上1000元以下的罚款。

（五）签订规范合同

推荐使用《宜昌市住宅装饰装修工程施工合同范本》（2025版，2025年2月13日起施行），可向属地住建部门、建筑装饰协会咨询获取，或在宜昌市住房和城乡建设局官网下载。

【合同计价方式】

装饰装修工程常见计价分为清单计价、套餐计价两类，另外，部分企业采用单项计价、成本+酬金计价作为补充。

计价方式	特点	优点	缺点
清单计价	按照装修项目、材料规格、人工单价、实际工程量逐项列清明细，形成完整报价清单	透明无陷阱、增项可追溯、费用可控	项目繁多，需要对装修工艺较为熟悉，可能存在漏项和增项问题
套餐计价	按照房屋外框面积、户型规格进行打包定价，固定包含基础施工与指定材料包	简洁直观、快速定价、便于对比	易出现材料降级、后期选材升级、增项加价等问题
单项计价	按照单个施工项目（如仅水电、仅吊顶、仅贴砖）单独计价	适合局部改造	需对建筑装饰装修有一定了解
成本+酬金计价	按照实际发生的材料、人工成本结算，装饰装修企业收取固定比例或固定金额服务费	适合高品质定制装修	成本难把握

【合同必备条款】

拒绝口头约定：所有承诺须写入书面合同或补充条款，补充条款、图纸、报价单均需加盖公章或合同专用章。

明确材料标准：合同中应标注材料的品牌、型号、规格、产地、环保等级，警惕“高档”“名牌”等模糊表述。

警惕“定（订）金”：定（订）金金额不宜超过合同总额的20%，并明确返还条件（注意：定金一般不予退还，订金可退）。

约定增（减）项规则：在合同中约定增（减）项的确认流程和单价标准，避免施工中被强制加价。

明确工期和违约责任：约定延期完工的违约金赔付比例。

明确保修条款：包括保修范围、期限和联系方式。

二、备案登记阶段

开工前，装修人应完成以下两步手续：

步骤	办理对象	办理内容	提交材料
第一步： 小散工程 备案	属地乡镇（街道）或其委托的机构	提交备案申请，取得备案回执	房屋权属证明、装修人身份证、装修方案、企业资质、涉及拆改承重结构的须提供设计方案等
第二步： 物业开工 登记	物业服务企业	签订《住宅室内装饰装修管理服务协议》	小散工程备案资料

【注意事项】

依据《住宅室内装饰装修管理办法》第三十五条规定，未申报登记擅自装修的，责令改正，对装修人处5百元以上1千元以下的罚款。

装修人为住宅使用人的，须提供房屋产权人同意装饰装修的书面证明。

三、装修施工阶段

本阶段是风险最高、纠纷最多的环节。建议实施分阶段验收，上道工序未验收，不得进入下道工序。各阶段验收要点参考下表：

施工阶段	装修人必做事项	验收要点	常见纠纷点
拆改施工	核对是否按图施工，是否涉及拆改承重结构	未对承重墙、梁、柱造成任何损伤	工人“顺手”敲掉不该敲的墙体
水电施工	到场参与打压试验、闭水试验，拍照留底	建议水管打压1.2兆帕，稳压30分钟无降压；厨卫必须做防水，卫生间淋浴区防水高度 ≥ 2 米；建议卫生间闭水48小时，无渗漏；强弱电间距 ≥ 30 厘米，交叉处应进行屏蔽处理；卫生间设备金属外壳应与等电位盒内端子板可靠连接	水管电线“以次充好”；未留存水电走向图；防水层偷工减料

木工施工	检查吊顶龙骨间距、板材环保等级	建议吊杆间距 ≤ 800 毫米，距主龙骨端部 ≤ 200 毫米；柜体垂直水平、柜门开合顺畅，缝隙均匀；板材符合GB18580-2025 E0级标准	吊顶开裂；板材甲醛超标
瓦工施工	检查空鼓率、排水坡度	墙、地面基层与结构层应结合牢固，每处空鼓面积不应大于0.04平方米，且每个自然间不应多于2处；饰面砖粘贴应牢固，满粘法施工的饰面砖工程应无空鼓；地面找坡合理，排水顺畅无积水	瓷砖大面积空鼓；卫生间倒坡积水
涂饰施工	检查墙面平整度、是否有开裂、起皮、掉粉	新建筑物混凝土或抹灰基层在用腻子找平或直接涂饰涂料前，应涂刷抗碱封闭底漆；既有建筑墙面在用腻子找平或直接涂饰涂料前，应清除疏松的旧装修层，并涂刷界面剂。无漏涂、透底、开裂、起皮、掉粉	乳胶漆掉粉；墙纸翘边；挥发性有机化合物（VOC）超标

【材料进场核验】

- 1.材料进场时，装修人应核对材料品牌、型号、规格、产地、环保等级，查看产品合格证、检测报告；
- 2.进场材料核对确认与合同约定一致后，方可验收使用；

3.隐蔽工程（水电、防水等）每道工序完工后需双方签字验收，验收合格方可进入下一道工序；

4.必要时可委托第三方专业机构进行质量检测。

四、竣工验收阶段

【竣工验收流程】

1.装饰装修企业提交竣工验收申请及竣工材料（至少 5 张竣工照片及水电管线图，建议打印或存入 U 盘留存）；

2.装修人对照合同和图纸，依据《住宅室内装饰装修工程质量验收规范》（JGJ/T 304-2013）逐项进行现场验收；

3.验收不合格的，装修人一次性注明整改要求，退回验收申请，装饰装修企业完成整改后重新申请验收；

4.验收合格后，双方签署《竣工验收记录》（可手写签收，建议一式两份各执一份）。装修人按照合同约定及时足额支付工程尾款；

5.装修人未进行验收确认，但实际已投入使用的装饰装修工程，视为验收合格。

【空气质量】

竣工后，如装修人对空气质量有疑虑，可委托有资质的检测机构进行空气质量检测，检测宜在工程完工 7 天后、装修人自购家居软装产品进场前进行。检测不合格的，装饰装修企业应当返工，并由责任人承担相应损失。

室内空气指标及要求					
序号	指标分类	指标	计量单位	要求	备注
1	化学性	氨(NH ₃)	mg/m ³	≤0.20	1 小时平均
2		甲醛(HCHO)	mg/m ³	≤0.08	1 小时平均
3		苯(C ₆ H ₆)	mg/m ³	≤0.03	1 小时平均
		甲苯(C ₇ H ₈)	mg/m ³	≤0.20	1 小时平均
		二甲苯(C ₈ H ₁₀)	mg/m ³	≤0.20	1 小时平均
4		总挥发性有机化合物(TVOC)	mg/m ³	≤0.60	8 小时平均
5	放射性	氡(²²² Rn)	Bq/m ³	≤300	年平均(参考水平)

五、质量保修阶段

【法定保修期限】

依据《住宅室内装饰装修管理办法》第三十二条：

- 1.整体装饰装修工程保修期≥2年；
- 2.有防水要求的厨房、卫生间和外墙面的防渗漏≥5年；
- 3.保修期自工程竣工验收合格之日起计算。

【质量纠纷处置】

如在保修阶段遇到质量问题，可按照以下流程处置：

步骤	装修人做什么	注意事项
第一步：协商	联系装饰装修企业负责人，提出报修事项	保留沟通记录（微信截图、通话录音、维修申请函等）及维修凭证等

第二步：调解	装饰装修企业5日内未回应或拒不保修 → 向属地乡镇（街道）、社区或消费者协会申请调解	可同时向属地住建（房管）部门和建筑装饰协会反映问题，申请调解
第三步：法律途径	调解不成 → 按照合同约定的争议解决方式通过仲裁或诉讼处理	注意收集证据资料

六、资金支付管理

【付款方式】

装饰装修资金建议按照合同约定分节点支付，装修人可自行向装饰装修企业直接支付，也可通过第三方实施资金存管服务。

方式	操作说明	适用人群	风险提示
自行支付	按照合同约定节点，直接支付给装饰装修企业	了解装饰装修市场、装饰装修金额不高的装修人	建议保留支付凭证（银行转账记录、收据等），分阶段验收后再付款，切忌一次性付款
资金存管服务	装饰装修款存入第三方监管账户（如银行），按照验收节点划转。需依托有关装修平台实现	装修新手、大额装修装修人	需认清正规、合法的装修平台

【付款节点】

装饰装修资金支付节点应在合同中约定，建议按照以下方式确定：

- 1.开工前，预支付合同总额的 20%；
- 2.水电完工验收合格后，瓦工进场前，支付合同总额的 30%；
- 3.木工完工验收合格后，油漆工进场前，支付合同总额的 45%；
- 4.竣工验收合格后 7 日内，支付合同总额剩余 5%的尾款。

七、装修人安全责任风险防范指南

装修人是住宅室内装饰装修安全管理的第一责任人，可采取以下安全责任风险防范措施：

【与装饰装修企业签订明确的安全责任条款】

在装饰装修合同中，应明确以下安全责任条款：

条款内容	法律作用
明确装饰装修企业对施工现场安全生产负主体责任	发生安全事故时，责任划分清晰
要求装饰装修企业提供安全生产责任制文件、安全作业方案	证明企业具备安全管理能力
查看装饰装修企业提供特种作业人员（电工、焊工、架子工等）操作资格证书原件，留存复印件	确保持证上岗，防范作业风险
明确装饰装修企业须为自有职工缴纳工伤保险	发生工伤时避免装修人连带赔偿
要求装饰装修企业为从业人员购买人身意外伤害险和第三方责任险	事故赔偿有保险兜底

【核查装饰装修企业的安全管理能力】

装修人在签订合同前，可查阅装饰装修企业以下材料：

- 1.安全生产责任制文件（证明企业有安全管理体系）；
- 2.安全作业方案（针对本工程的专项方案）；
- 3.特种作业人员操作资格证书（电工、焊工、架子工等）；
- 4.工伤保险缴费凭证；
- 5.意外伤害险、第三方责任险保单。

【知晓住宅室内装饰装修禁止行为和安全注意事项】

依据规定，物业服务企业应向装修人和装饰装修企业告知《住宅室内装饰装修禁止行为和安全注意事项》，装修人应仔细阅读并留存，并将有关内容告知装饰装修企业现场负责人。

【要求装饰装修企业建立安全管理制度并监督执行】

管理要求	装修人检查方式
配备项目安全生产管理人员	询问项目负责人谁是安全员，查看是否有任命文件
定期开展安全隐患排查治理	要求查看隐患排查记录
对作业人员进行安全教育培训	抽查工人是否接受过安全交底
涉及动火作业的须办理动火审批	查看动火审批表，确认有监护人

【现场安全状况定期检查】

装修人应定期（建议每周至少 1 次）到现场检查以下内容：

检查项目	合格标准	不合格风险
安全帽佩戴	所有进入现场人员必须佩戴	物体打击伤害、高处坠落
高处作业防护	2米以上作业须系五点式安全带	高处坠落
消防器材配置	每个动火点至少2个灭火器，压力正常	火灾无法及时扑救
用电安全	临时用电由电工安装，不得私拉乱接	触电、火灾
易燃品存放	油漆、稀释剂等存放在阴凉通风处，不过夜存放	火灾、爆炸
洞口临边防护	楼梯口、电梯井口、预留洞口有防护	坠落事故

如发现安全问题，按以下流程处理：立即拍照/录像固定证据→要求装饰装修企业现场负责人整改→拒不整改的，向乡镇（街道）报告。

【禁止强令冒险作业】

依据《中华人民共和国安全生产法》，装修人不得强令装饰装修企业或作业人员违章冒险作业，禁止行为示例：

- 1.要求工人拆除承重结构；
- 2.要求工人在未采取防护措施的情况下高处作业；
- 3.要求工人在存在燃气泄漏风险的环境动火。

风险提示：装修人强令冒险作业，一旦发生事故，装修人将

承担刑事责任。

【配合物业服务企业巡查检查】

根据《住宅室内装饰装修管理服务协议》，装修人应配合物业服务企业，对装饰装修现场进行日常巡查，及时整改物业服务企业巡查发现的问题，不得阻挠物业服务企业正常履职。

物业服务企业发现违法违规行为的，可劝阻制止并上报；装修人拒不配合的，物业服务企业可限制装修材料进场。

【接受乡镇（街道）监管】

装修人应配合乡镇（街道）实施现场检查。

- 1.主动提供备案回执、施工方案、企业资质等材料；
- 2.配合检查人员现场检查；
- 3.对检查发现的安全隐患，督促装饰装修企业限期整改。

第三部分 企业篇

从装饰装修企业角度出发，明确法定职责、告知义务、质量安全要求，引导企业规范经营、防范法律风险、提升服务质量。

一、规范企业行为

(一) 市场行为

事项	具体内容	依据
企业资质要求	从事住宅室内装饰装修的企业应当取得相应的建筑业企业资质证书，并在其资质等级许可的范围内承揽工程	《住宅室内装饰装修管理办法》 第二十二条
承揽工程限制	不得超越资质等级承揽工程，不得以其他企业名义承揽工程，不得允许其他企业以本企业名义承揽工程	《住宅室内装饰装修管理办法》 第二十二条
作业人员要求	特种作业人员（电工、焊工、架子工、高处作业吊篮安拆等）必须持有效操作资格证书上岗	《中华人民共和国安全生产法》 第三十条

装饰装修企业超越资质等级承揽工程、擅自变动承重结构的，依法处以罚款、停业整顿、降低或吊销资质，记入企业信用档案。

(二) 禁止行为

序号	禁止行为	违法后果
1	未经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，擅自变动建筑主体和承重结构	责令改正，对装饰装修企业处50万元以上100万元以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任
2	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，擅自超过设计标准或者规范增加楼面荷载	责令改正，对装饰装修企业处1千元以上1万元以下的罚款
3	将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间的，或者拆除连接阳台的砖、混凝土墙体	责令改正，对装饰装修企业处1千元以上1万元以下的罚款
4	损坏房屋原有节能设施或者降低节能效果	责令改正，对装饰装修企业处1千元以上5千元以下的罚款
5	违反国家有关安全生产规定和安全生产技术规程，不按照规定采取必要的安全防护和消防措施，擅自动用明火作业和进行焊接作业的，或者对建筑安全事故隐患不采取措施予以消除	责令改正，并处1千元以上1万元以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿，并处1万元以上3万元以下的罚款；造成重大安全事故的，降低资质等级或者吊销资质证书

(三) 落实安全生产主体责任

责任事项	具体要求
安全生产责任制	建立安全生产责任制，配备项目安全生产管理人员，制定安全作业方案
隐患排查治理	定期对施工现场开展安全隐患排查治理，留存隐患排查治理记录
安全教育培训	对作业人员进行安全教育和安全技术交底
特种作业管理	特种作业人员持证上岗，动火作业须办理动火审批手续，配备监护人
安全防护	配备必要安全防护用品和消防器材，督促作业人员正确使用
现场管理	对作业区域实施安全围挡和安全警戒告知，采取有效的防火分隔措施
保险保障	依法为企业自有人员缴纳工伤保险费，为从业人员购买人身意外伤害险和第三方责任险

二、履行告知义务

(一) 履行向装修人的告知义务

告知事项	告知内容
禁止行为	告知装修人装修禁止行为清单，包括不得擅自变动建筑主体和承重结构、不得将无防水房间改为厨卫间等

安全注意事项	告知装修人施工现场安全风险及防范措施，包括动火作业、高处作业风险等
备案登记义务	告知装修人须在开工前向乡镇（街道）办理小散工程备案，向物业办理开工登记
邻里提醒	提醒装修人装修前告知邻里，避免影响他人
材料标准	告知装修人所用材料的品牌、型号、规格、环保等级，并提供检测报告

（二）履行向作业人员的告知义务

告知事项	告知内容
安全技术交底	告知作业人员危险事项、安全生产要点、操作规程
特种作业要求	告知特种作业人员持证上岗要求、操作规程
动火作业告知	告知动火作业审批流程、防火措施、监护人职责

【企业实操要求】

1.项目开工前，项目负责人必须组织全体作业人员进行安全技术交底，内容包括：工程概况、危险源辨识、安全操作规程、应急处置措施；

2.安全技术交底应形成书面记录，交底人和被交底人双方签字确认；

3.交底记录应存档备查。

三、协助配合事项

(一) 协助装修人完成备案申报

申报事项	企业协助内容
小散工程备案	协助装修人准备备案材料（装修方案、施工合同、企业资质证书复印件等），指导装修人到乡镇（街道）窗口办理备案
物业开工登记	协助装修人准备登记材料，配合签订《住宅室内装饰装修管理服务协议》
涉及拆改承重结构的报备	协助装修人准备设计单位出具的设计方案，配合报乡镇（街道）

【企业实操要求】

- 1.应在签订合同后，及时向装修人提供企业资质证书复印件、安全生产许可证复印件（如有）、施工方案、设计图纸；
- 2.指派专人（如项目经理）协助装修人完成备案和登记手续；
- 3.不得以任何理由拒绝提供备案所需材料；
- 4.应在施工现场显著位置张贴备案回执，自觉接受监督。

(二) 配合监督检查义务

监管事项	企业配合内容	时限要求
首次现场核查	配合乡镇（街道）现场检查，提供备案材料、施工方案等	检查时立即配合

日常巡查	配合物业服务企业日常巡查,对指出问题及时整改	巡查时立即响应
安全隐患整改	收到《限期整改通知书》后,立即组织整改,提交整改报告	按整改期限执行
重大隐患停工	收到《停工整改通知书》后,立即停止相关作业,并组织整改	收到后立即
复工核查	整改完成后,提交复查申请,配合现场核查	整改完成后
事故调查	发生安全事故时,配合相关部门调查取证	事故发生后

【企业实操要求】

- 1.应指定专人（项目经理或安全员）负责对接监管检查；
- 2.对监管部门指出的问题，应在 24 小时内启动整改；
- 3.整改完成后，应在 24 小时内提交整改报告（附整改前后对比照片）；
- 4.应建立监管检查台账，记录检查时间、检查单位、发现问题、整改情况。

四、落实质量安全责任

（一）施工质量责任

责任事项	具体要求
------	------

按标准施工	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
材料把关	使用的材料必须符合国家标准，提供检测报告
隐蔽工程验收	分阶段提请装修人验收，不得擅自覆盖未经验收的隐蔽工程
竣工验收	工程竣工后，向装修人提交竣工验收申请，配合验收
资料归档	向装修人提交水电管线图、竣工照片、结算单等竣工资料

(二) 施工安全责任

责任事项	具体要求
施工安全操作规程	遵守施工安全操作规程，不得擅自用明火和进行焊接作业
安全防护措施	按照规定采取必要的安全防护和消防措施，保证作业人员和周围住房及财产的安全
特殊作业管理	动火作业等危险工序应严格按规范执行，配备监护人
安全设备配备	施工现场必须配备安全帽、安全带、灭火器等设备
事故报告	发生安全生产事故，立即报告相关部门

(三) 质量保修责任

责任事项	具体要求
法定保修期限	整体装修工程保修期 ≥ 2 年，有防水要求的厨房、卫生间和外墙防渗漏 ≥ 5 年
保修响应	24小时内受理反馈，属于保修范围的5日内制定保修方案
保修实施	按保修方案实施维修，完成后提请装修人验收
逾期处理	逾期未回应或未完成整改的，纳入有关信用评价管理

第四部分 监管篇

从县市区住建部门、乡镇（街道）角度出发，明确各环节职责、法律依据及执法流程。

一、责任主体与职责边界

（一）装修人安全责任

1.开工前，装修人应向属地乡镇（街道）办理小散工程备案，并向物业服务企业办理开工登记，签订装饰装修管理协议，完工后及时进行完工销号。

2.装修人应当委托具有相应资质等级的装饰装修企业承接其装饰装修工程。

3.装修人不得擅自改变房屋使用功能、变动建筑主体或承重结构，不得明示或者暗示装饰装修企业从事影响建筑结构安全、消防安全等违法作业。

4.按照合同约定的节点和方式，及时足额支付装修资金。

5.装修人选择自装的，需自行承担安全生产管理责任。

（二）装饰装修企业安全责任

1.严禁实施擅自拆除、变动建筑主体和承重结构等影响房屋结构安全的行为。

2.建立装饰装修施工现场安全生产责任制，配备项目安全生

产管理人员，制定安全作业方案，定期对施工现场开展安全隐患排查治理，并留存隐患排查治理记录。

3.对作业人员进行安全教育培训和安全技术交底，涉及建筑电工、焊工、架子工、高处作业吊篮安拆等特种作业的，作业人员应持证上岗。

4.涉及动火作业的，应按照规定办理动火审批手续，配备监护人，落实防火措施。

5.配备必要安全防护用品和消防器材，督促作业人员正确使用安全防护用品。对作业区域实施安全围挡和安全警戒告知，合理划分施工区域，采取有效的防火分隔措施。

6.依法为企业自有职工缴纳工伤保险费，为从业人员购买人身意外伤害和第三方责任险，预防生产经营风险。

（三）物业服务企业安全责任

按照《住宅室内装饰装修管理服务协议》约定，向装修人和装饰装修企业告知《住宅室内装饰装修禁止行为和安全注意事项》，严把门禁关，并对装饰装修活动开展日常巡查，留存巡查记录，履行“发现—劝阻—报告”职责。发现未经备案登记擅自施工、擅自变动建筑主体和承重结构等违法违规施工行为的，及时劝阻制止，并向乡镇（街道）报告。

（四）乡镇（街道）安全责任

1.负责本辖区内住宅室内装饰装修安全生产日常管控工作，

受理小散工程备案申请，建立管理台账，实时监控备案情况。

2.组织开展室内装饰装修工程现场检查。

3.发现未经安全报告擅自工作业、违法违规作业和存在安全隐患的，及时制止并责令整改。对拒不改正的，属于职责范围内的，依法查处；不属于职责范围内的，移交相关部门处理。

4.及时受理关于安全隐患和违法违规行为的投诉，并记录检查和处置信息。

（五）县市区住建部门安全责任

履行技术指导职责，指导乡镇（街道）处理重大事故隐患和违法违规行为，依法受理职责范围内的违法违规案件。

二、安全生产管控流程

乡镇（街道）在室内装饰装修工程备案登记后5日内，开展首次现场检查。涉及变动建筑主体和承重结构的，结构拆改施工期间检查应不少于1次。现场检查应留存记录。

发现安全隐患的，按照隐患严重程度，实施分类处置：对一般安全隐患，向装修人、装饰装修企业送达限期整改通知书；对重大事故隐患或者影响房屋安全的违法违规行为，向装修人、装饰装修企业送达停工整改通知书，同步告知县市区住建、城管等部门。

一般安全隐患整改完成后，督促装饰装修企业提交整改情况；重大事故隐患整改完成后，督促装饰装修企业提交整改情况

并复查申请，乡镇（街道）现场核查合格后，出具复工通知书。

三、违法违规行为处置流程

住宅室内装饰装修过程中，有关单位发现装修人、装饰装修企业存在违法违规行为的，按以下流程处置：

（一）现场处置与取证

乡镇（街道）、物业服务企业发现违法违规行为的，应立即劝阻制止；对已造成事实后果或者拒不改正的，实施拍照、录像取证，同时收集施工合同、图纸、方案等资料并留存。

（二）线索移交与处置

乡镇（街道）对职权范围内的违法违规行为，依法依规实施处置；对职权范围外的违法违规行为，移交县市区相关部门处置，并留存处置信息。

（三）后续安全处置

涉及擅自拆改承重结构、超过设计标准或规范增加楼面荷载、开挖地下空间等影响房屋安全的，除按照有关规定依法查处外，乡镇（街道）还应督促装修人委托专业机构实施房屋安全鉴定。

经鉴定，房屋需要维修加固处理的，乡镇（街道）督促装修人落实维修加固措施；需要停止使用、整体拆除的，督促装修人腾空房屋、封闭管控或拆除房屋，并留存处置信息。

四、违法违规行为查处依据

根据《住宅室内装饰装修管理办法》，装修人或装饰装修企业存在违法违规行为的，可依法进行查处。

违法行为	处罚对象	处罚标准	执法主体
未申报登记进行住宅室内装饰装修活动的	装修人	处5百元以上1千元以下的罚款	房地产行政主管部门或乡镇（街道）
将住宅室内装饰装修工程委托给不具有相应资质等级企业的	装修人	处5百元以上1千元以下的罚款	房地产行政主管部门或乡镇（街道）
将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房的，或者拆除连接阳台的砖、混凝土墙体的	装修人/装饰装修企业	对装修人处5百元以上1千元以下的罚款；对装饰装修企业处1千元以上1万元以下的罚款	房地产行政主管部门或乡镇（街道）
损坏房屋原有节能设施或者降低节能效果的	装饰装修企业	处1千元以上5千元以下的罚款	房地产行政主管部门
擅自拆改供暖、燃气管道和设施的	装修人	处5百元以上1千元以下的罚款	房地产行政主管部门

<p>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，擅自超过设计标准或者规范增加楼面荷载的</p>	<p>装修人/装饰装修企业</p>	<p>对装修人处5百元以上1千元以下的罚款，对装饰装修企业处1千元以上1万元以下的罚款</p>	<p>房地产行政主管部门</p>
<p>违反国家有关安全生产规定和安全生产技术规程，不按照规定采取必要的安全防护和消防措施，擅自动用明火作业和进行焊接作业的，或者对建筑安全事故隐患不采取措施予以消除的</p>	<p>装饰装修企业</p>	<p>处1千元以上1万元以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿，并处1万元以上3万元以下的罚款；造成重大安全事故的，降低资质等级或者吊销资质证书</p>	<p>建设行政主管部门</p>
<p>涉及建筑主体或者承重结构变动的装修工程，没有设计方案擅自施工的</p>	<p>装修人/装饰装修企业</p>	<p>对装修人（装修人）处5万元以上10万元以下的罚款；对装饰装修企业处50万元以上100万元以下的罚款</p>	<p>建设行政主管部门</p>

第五部分 附则

本指南自发布之日起试行，试行期间，若有新规定或发生政策调整的，从其规定。