《连云港市住宅小区装饰装修管理条例》

起草说明

一、制定背景

随着我市城镇化进程加快以及居民生活水平的不断提高，人民的消费观念发生转变，装饰装修成为普遍性，装饰装修行业突飞猛进发展，同时也产生了一些新问题，如非法拆除承重墙、乱搭乱建、穿墙打洞等擅自改造房屋结构的违法行为时有发生，装饰装修现场安全隐患较多，装饰装修材料参差不齐，相关部门重视不够、职责不明确、机构不健全，使人们的身体健康甚至生命安全面临很大威胁，亟待依法依规强化管理。

目前为止全国尚未出台专门规范建筑装饰装修管理的法律或行政法规，有关建筑装饰装修管理的法律规范，仅在《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》中作了概括性规定，可操作性不强。原建设部2002年颁布实施的《住宅室内装饰装修管理办法》已经难以适应装饰装修行业发展和管理的需要。2023年住房和城乡建设部印发《关于进一步加强城市房屋室内装饰装修安全管理的通知》，明确房屋所有人、使用人（以下统称装修人）是房屋室内装饰装修安全管理的第一责任人，实施房屋室内装饰装修活动应当严格遵守有关法律法规规章规定，严格执行法定情形下必须委托具有相应资质等级设计单位、装饰装修企业的规定。2023年江苏省住建厅也下发《关于进一步加强房屋装修改造管理工作的通知》，提出进一步健全事前报告机制，加强事前事中监管，加强装修改造巡查，强化部门协调联动，突出宣传培训引导，进一步加强全省房屋装修改造管理工作。这为装饰装修管理制度建设提供了指引。

为贯彻落实有关法律法规规定，规范装饰装修行为和市场秩序，保证装饰装修工程质量安全，维护当事人合法权益，提升民众满意度，打造宜居生活环境，根据我市人大常委会2023年度立法工作计划，由市住建局牵头，委托第三方起草了《连云港市住宅小区装饰装修管理条例（草案）》（以下简称《条例》），进一步促进我市建筑装饰装修行业绿色、健康、有序、可持续的发展，为装饰装修管理提供重要的制度保障。

二、制定依据

《条例》的制定主要依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《江苏省物业管理条例》《江苏省消防条例》等有关法律、法规以及2023年住房和城乡建设部《进一步加强城市房屋室内装饰装修安全管理》、2023年省住房和城乡建设厅《关于进一步加强房屋装修改造管理工作的通知》等新出台的上级规范性文件，参照了《住宅室内装饰装修管理办法》的规定，借鉴了南京、泰州、苏州、无锡、西安、淮北等地的立法经验，结合本市实际而制定。

三、制定过程

**（一）高度重视，精心组织**

市政府高度重视《条例》制定工作，成立起草工作领导小组，多次召开会议研究部署起草工作，对立法的重点和难点提出明确要求。市住房和城乡建设部门作为牵头部门，将《条例》制定工作作为本年度重点推进的工作任务，为确保立法质量，采取招投标方式委托江苏海洋大学地方立法咨询服务研究基地具体负责起草工作，并指派专门联络人全程跟踪、及时交流、积极协助，确保《条例》起草的质量和进度安排。

**（二）集思广益，开门立法**

“他山之石，可以攻玉”。为充分借鉴其他地方相关立法的有益经验，确保立法质量，课题组广泛收集并认真研读中央、省级和设区的市不同层级的立法文件，南京、泰州、苏州、无锡以及西安、淮北、荆门、铜陵、烟台、郑州、安徽等省内外立法文件；《条例》（草案）在市住建局网站向社会公开征求意见，同时征求了市发改委、市生态局、市公安局、市资规局、市城管局、市市场监督局、市工信局、市消防支队、市审批办、市司法局、市法院等相关部门单位意见；市人大、市司法局、市住建局及课题组成员组成立法团队，赴南京、徐州、苏州、无锡开展实地调研和交流，深入了解地方立法的制度经验和运行实践；组织装饰装修企业、物业管理企业、街道办事处、社区居委会、乡镇政府、村委会等代表召开立法听证会，充分听取代表意见，做好听证笔录，提高立法的科学性和可操作性。

四、主要内容

《条例》共三十九条，包括立法目的与依据，适用范围，住宅小区、装饰装修等概念界定，基本原则，职责分工，行业自律，宣传教育，装饰装修企业报备及从业人才资格、培训，装饰装修材料要求、保修制度和合同示范文本推广，事先告知并登记，装饰装修禁止性行为，限额以下拆改许可，安全生产、环境保护和竣工验收，信用监管，监督巡查、检查、抽查和投诉举报，违法行为责任，参照适用和施行时间。