



**Consumer and  
Worker Protection**

纽约市消费者和劳工保护部 (DCWP) 执照  
 办理中心  
 42 Broadway, Lobby  
 New York, NY 10004

纽约市小型企业  
 支持中心  
 90-27 Sutphin Blvd, 4th Floor  
 Jamaica, NY 11435

## 房屋装修考试指南

纽约市消费者和劳工保护部 (Department of Consumer and Worker Protection, DCWP) 为开展符合资质的房屋装修工程的所有房屋装修公司和个人颁发执照。要获得承包商执照，您必须通过 DCWP 为测试您是否了解法律而组织的考试。本指南将帮助您为考试做好准备，但不会反映出您需要了解的所有相关法律和法规。执照持有人必须遵守所有相关法律和法规，包括消费者保护法 (Consumer Protection Law)。要查阅法律和法规，请造访 [nyc.gov/BusinessToolbox](http://nyc.gov/BusinessToolbox)。

测试包括以下内容：

- I. 纽约市房屋装修业务法的基本内容
- II. 合同与撤销
- III. 广告和销售实践
- IV. 行业和业务的一般知识

### 缩略语

- DOB** 建筑部 (Department of Buildings)
- DCWP** 纽约市消费者和劳工保护部 (Department of Consumer and Worker Protection)
- DOT** 纽约市交通局 (Department of Transportation, DOT)

### I. 纽约市房屋装修业务法的基本内容

#### 什么是“房屋装修”？

房屋装修是指建筑、修复、改建、重塑、改造、转换、复原、翻修、现代化、装饰或补足任何土地或建筑（用作或设计用作住宅或寓所）、或是土地或建筑的任何部分，包括地下室、车道、栅栏、车库、景观、庭院、门廊、人行道、游泳池和露台。房屋装修包括但不限于以下项目的安装：

- 中央暖气系统/空调
- 中央真空清洁系统
- 风雨窗

- 遮阳篷
- 通信系统

### 什么不是“房屋装修”？

不被视为房屋装修的示例包括：

- 建造新家或新建筑
- 销售商品或物料的销售者既未安排、又未参与到商品或物料的安装或应用过程中
- 针对州或市所拥有或管理的住宅开展工程
- 针对建筑、住宅、房屋或公寓进行涂漆或装饰，同时未提供其他房屋装修服务

### 谁是“承包商”？

承包商是拥有、运作、维护、实施、管理或交易房屋装修业务的任何人，他们从事或同意开展任何房屋装修工程，或者请求获得房屋装修合同，无论该承包商是总承包商还是分包商。承包商可以是个人、企业、公司、合伙企业或法人团体。

### 什么是“房屋装修合同”？

“房屋装修合同”是指一份书面或口头协议，针对房屋装修工程的执行在承包商和户主或租户之间订立，包括需要装备或开展的所有人工、服务和物料。

### 谁必须持有 DCWP 执照？

作为承包商请求获得、争取、销售、执行或获取房屋装修合同的任何人必须持有 DCWP 执照。

2020 年第 31 号地方法律废止了对于房屋装修业务员（代表承包商申请获得或洽谈合同的个人）取得执照的要求。自 2020 年 8 月 9 日起，DCWP 不再为房屋装修业务员颁发执照。

### 谁不需要持有 DCWP 执照？

以下人员不需要持有 DCWP 执照：

- 为承包商工作的个人员工，包括业务员
- 开展 200 美元以下的房屋装修工程的人员
- 在其执照许可的工艺范围内开展工作的水管工和电工
- 仅在建筑师或工程师的责任范畴内开展工作的建筑师和工程师

### 我必须在哪儿张贴我的房屋装修承包商执照？

您必须在您的办公室中张贴您的执照，以便所有消费者都能够看到，或者您也可以根据要求将其出示给消费者。

**在商号名称、公司地址或所有者（管理层）发生变动的时候，我必须做些什么？**  
您必须在商号名称或地址发生变动前至少提前 10 天通知 DCWP。

您必须提前通知 DCWP 以获得后者对于所有权（管理层）的变动的认可。

### **个人如何获得执照或续期执照？**

要获得新执照或续期执照，您必须向 DCWP 提交申请。您需要为每个营业地点单独准备一份房屋装修承包商执照。

您可通过以下方式申请新的执照：

- 通过预约亲自前往 DCWP 执照办理中心 (42 Broadway, New York, NY 10004) 或纽约市小型企业支持中心 (NYC Small Business Support Center, 90-27 Sutphin Blvd., 4th Floor, Jamaica, NY 11435) 办理，或者
- 在线办理，网址为 [nyc.gov/BusinessToolbox](https://nyc.gov/BusinessToolbox)

在您的执照到期前三个月左右，DCWP 将寄送给您一个执照续期包。您可通过该邮件办理续期、亲自前往 DCWP 执照办理中心或纽约市小型企业支持中心办理续期，或者在线办理续期，网址为 [nyc.gov/BusinessToolbox](https://nyc.gov/BusinessToolbox)。

### **总承包商有哪些义务和责任？**

1. 总承包商必须确保拥有所有必要的许可、执照、居住证明或豁免证明，以便按照州和地方的建筑法律完成合同。
2. 每一家房屋装修承包商都必须保存合同副本、账本和反映房屋装修业务的所有相关交易的其他记录，保存时间为六 (6) 年或任何合同规定的担保的时间长度，以较长者为准。
3. 房屋装修承包商必须使用收到的所有资金直接支付房屋装修的相关费用。承包商不得使用收到的资金支付与房屋装修无关的费用，除非房屋装修已宣告结束，且与房屋装修相关的人工、物料和分包商所需的所有直接费用均已支付完毕。
4. 在 3 天撤销期结束之前，不应进行任何工程，也不应支付任何费用。

### **承包商不得：**

1. 不开展商定好的工程或对其弃之不管。
2. 在请求获得房屋装修合同时进行任何重大虚假陈述。
3. 在与房屋装修交易相关的合同、抵押贷款、期票或其他票据生效期间出现诈骗行为。

4. 发布任何包含虚假、欺骗或误导性表述的广告。
5. 违反建筑、卫生、防火和健康相关的法律。
6. 在所有权（管理层）、公司名称或公司地址发生任何变动时不通知 DCWP。
7. 以公司名称或执照中列出的经营别称 (DBA) 以外的其他任何名称开展房屋装修业务。
8. 作为代理人或向消费者宣传、推荐或安排房屋贷款或房屋装修贷款。

#### **承包商是否必须向消费者提供书面估价？**

是的，如果消费者需要的话。您可为估价工作收取合理费用，但您必须在提供估价前向消费者披露该费用，且您必须将该费用包含并详细记录在总体合同估价当中。

#### **不实或欺骗性的表述将受到哪些处罚？**

犯下欺骗行为的承包商将为每一次虚假陈述接受最高 500 美元的民事处罚。

此外，在虚假陈述后生效的合同可能会被宣布无效，且承包商可能需要按照命令向消费者支付赔偿。

#### **无照经营房屋装修业务将受到哪些处罚？**

无照或者执照被吊扣或收回的任何人员，如果拥有或经营房屋装修业务，可因犯有轻刑罪面临刑事诉讼，并接受最高六 (6) 个月的监禁和/或 1,000 美元的处罚。每一次的违法行为均视为一次单独的犯罪行为。

此外，参与无照经营活动、或者协助和教唆无照人员或企业进行经营的人员，可面临民事诉讼和最高每天 100 美元的处罚。

最后，DCWP 可禁用（查封）和没收（带走）用于无照经营的房屋装修工程的工具和货车。

## **II. 合同与撤销**

#### **房屋装修合同必须为何种样式？**

每份房屋装修合同都必须为书面合同，并包含所有相关人员的签名。您必须在签署合同同时和完成任何工程前给予消费者一份填写好的、字迹清晰的合同。合同必须以浅显易懂的英文撰写，除非任何口头（口述）销售报告中使用了其他语言，在此情形下合同需要使用该种语言和英文同时写就。

### 需要消费者想要完成一些原始合同中没有规定的工程，承包商应该如何做？

承包商应提供合同的书面修正协议，称为变更订单，消费者和承包商双方都必须在上面签名。

### 房屋装修合同必须包含哪些信息？

1. 交易日期；承包商的名称、办公室地址、电话号码和 DCWP 执照编号。
2. 工程开始和大致结束的大概日期，包括一份声明，说明可改变大概完工日期的任何因素、以及完成日期是否是一个固定不变的必须按合同履行的日期。
3. 要完成的工程的描述、所提供的物料以及人工和用料成本。
4. 发送给业主的通知，说明如何业主不支付承包商或分包商的应得费用，承包商或分包商可起诉业主。
5. 发送给业主的通知，说明法律要求承包商在完工前向银行存入收到的所有付款，或者承包商必须向屋主提供保证金或赔偿合同，保证按照合同退款或支付适当费用。
6. 如果合约要求递增付款，付款时间表及要执行的作业/服务。
7. 任何广告性的表述内容，包括收费、保证或担保都必须得到明确声明。
8. 合同必须通知消费者，承包商将在开展工程前提供一份工伤赔偿保险证明。
9. 合同必须通知消费者，承包商将会按照本地法律要求获得所有许可。
10. 合同必须在签名栏正上方包含以下声明：

**“贵方，即买方，可以在此交易日期后的第三个工作日午夜前随时撤销此交易。有关此项权利的解释，请参阅随附的撤销通知表。”**

该声明必须以**粗体**显示，且字体大小必须至少为 10 号。

### 承包商是否必须为消费者提供一份单独的撤销通知书？

是。在消费者签署合同时，承包商必须为所签署的合同单独随附两份填写好的表格，其标题为**“撤销通知书”**。表中的文字必须以**粗体**显示，且字体大小必须至少为 10 号。该表必须以英文和商讨合同时使用的其他任何语言撰写，还必须包含以下内容：

1. 承包商的名称/地址
2. 交易日期

3. 消费者可给予撤销通知的截止日期，以及
4. 以下声明必须包含在内：

### 撤销通知

(输入交易日期)

您可以在自上述日期起的三 (3) 个工作日内撤销此项交易，而无需承担任何处罚后果或义务。

如果您选择撤销，您根据本合同或通过销售交易的任何财产以及您支付的任何款项，以及由您签署的任何可转让票据，将在卖方收到撤销通知后的 10 个工作日内退还，且交易产生的任何担保权益将予以撤销。

如果您选择撤销，您必须在您的住宅向卖方退还根据本合同或通过销售交付给您的任何货品，其状态与收到时基本相同；或者，如果您愿意，您可以遵循卖方关于货品退货的说明要求退货，费用和 risk 由卖方承担。

如果您准备好将货品退还给卖方，而卖方没有在撤销通知传达之日起 20 天内提货，您可以保留或处理该货品，无需承担其他任何义务。如果您未能在应该退货时将货品退还给卖方，或者如果您同意将货品退还给卖方，但您未能这样做，那么您仍然有责任履行合同中的所有义务。

要撤销此次交易，请在此撤销通知书和其他任何书面通知书上面签名和签署日期后，将各通知书邮寄或快递一份至 [卖方名称]，地址为 [卖方的经营场所地址]，最晚不得超过 [日期] \_\_\_\_\_ 当日午夜。

本人特此撤销此次交易。

---

(消费者/买家签名，姓名 (正体字)，日期)

### 承包商是否必须口头 (口述) 就消费者的撤销权利通知消费者？

是。承包商必须在签署合同时告知消费者，后者拥有在合同订立之日起三 (3) 个工作日内撤销房屋装修合同的权利。

### 如果承包商未能遵守此类规定，即要求他们通过口头 (口述) 和书面方式通知消费者的撤销权利，会怎样？

在承包商遵守要求以口头和书面方式通知消费者的撤销权利前，消费者可撤销合同。

### 如果消费者想要撤销合同，承包商应该如何做？

承包商应尊重任何有效的撤销通知，并必须在 10 个工作日内：

1. 退还根据合同支付的所有费用。
2. 撤销并退还与合同相关的所支付的费用。
3. 终止任何担保权益。以及
4. 通知消费者，承包商是否需要收回任何已运送/交付的物料，还是放弃收回它们。

### III. 广告和销售实践

以下法规是房屋装修工程进行广告宣传的基本法规：

1. 所有广告和销售文案必须包含 DCWP 房屋装修承包商的执照编号。
2. 广告宣传的价格和说明不得具有欺骗或误导性。
3. 标题不得包含夸大其词或具有欺骗性的用语。
4. 不得使用“省钱”之类的字样暗示所指定的价格即为销售价格。
5. 广告中的商品或服务的说明和图示必须准确反映产品的规格、质量、数量和设计。
6. 物料的任何说明都必须准确无误。
7. 使用价格或信用术语时，它们必须准确描述所提供的商品和服务。
8. 如果安装需要额外费用，广告必须明确指出这一点。
9. 如果您并不实际制作或生产商品，则不得使用“厂家直销”和“采购自制造商”之类的声明。
10. 不得允诺“终身”保证或保修。所提供的保证或保修只能延长至商品/服务的正常寿命结束为止。如果存在有缺陷的物料和工艺，则不得针对缺陷有可能出现的这段时间之外做出任何保证。

### IV. 行业和业务的一般知识

#### 谁必须获得许可？

总承包商有责任和义务根据适用的州或地方建筑法律的要求，获得所有必要的许可、执照和居住证明或特殊豁免证明。承包商不得将责任转嫁给消费者。

### 承包商在哪里能够获得房屋增建或改建的许可？

承包商可从纽约市建筑局 (Department of Buildings, DOB) 获得所有必要的许可。承包商必须确保加装或改建符合建筑规范标准，不得违反地方的分区法。最后，虽然承包商可在 DOB 获得许可，但注册建筑师或持照工程师必须向 DOB 提交建筑计划的改建方案。

### 分包商和员工之间有何不同？

分包商是自行开展业务的个人或公司，与总承包商签订合同以完成房屋装修合同中规定的部分工程。员工则为工资而工作，接受雇主（总承包商或分包商）的直接监督和管理。

### 工程的净利润是什么？

净利润是指任何工程除掉费用后的最终利润。

### 分包商是否必须获得 DCWP 颁发的执照？

是。相比总承包商的员工，分包商必须拥有 DCWP 执照才能在纽约市开展房屋装修工程。

DOB 为电工和水管工颁发执照。

### 您对于员工需要承担哪些义务？

您必须为员工投保工伤保险和伤残保险。

您必须向美国国税局 (Internal Revenue Service, IRS) 上报员工的工资，还必须承担扣税义务。

此外，您还必须遵守联邦移民法律，其中要求雇主确保员工拥有在美国合法工作的身份。

### 承包商是否可以选择不订立保证书或参与到 DCWP 的房屋装修信托基金中？

是。承包商既可以订立保证书，还可以每两年向 DCWP 的房屋装修信托基金缴纳一次费用。

### 为多层房屋的外墙涂漆时需要一些什么？

您可能需要 DOB 授予的悬挂式脚手架和索具许可，才能为单层或多层房屋的外墙涂漆，除非您可以使用梯子完成这项工作。您必须在开始这项工作前联系 DOB 了解更多信息。

### 谁有责任获取修正后的居住证明？

如果需要修正后的居住证明，承包商有责任为消费者获取该证明。注册建筑师或专业工程师必须向 DOB 提交实际修正后的居住证明。

### 房屋装修承包商是否有必要雇用持照电工完成特定类型的工作？

您必须使用持照电工安装任何与灯光、供热和电力相关的设备，无论其电压如何。



### **承包商必须如何处理消费税？**

承包商必须从消费者处收取维修产生的消费税。

### **哪种类型的工程可视为资产修整？**

向房屋添加浴室是资产修整的一个例子。

维修窗框或为起居室涂漆等维修工作不视为资产修整。

### **扩建房屋时，承包商在开展工程前首先应该做什么？**

承包商在开始针对房屋开展工程前首先应做的是咨询持照建筑师或工程师——而非 DOB——以便确定业主是否符合使用分区法所规定的扩建要求。

### **承包商在哪里能够获得在街上放置大型垃圾箱的许可？**

承包商应联系纽约市交通局 (Department of Transportation, DOT) 获得放置大型垃圾箱的许可。

### **房屋装修承包商在开展人行道工程时是否需要许可？**

是。人行道工程需要获得 DOT 颁发的许可。请致电 311 或访问 [www.nyc.gov/dot](http://www.nyc.gov/dot)。

### **如果承包商要运送或运输房屋装修工程产生的废物，应该如何做？**

如果您计划运送或运输企业经营活动产生的废物，则必须从纽约市商业诚信委员会 (New York City Business Integrity Commission) 取得一级自助运输商登记证 (Class One Self Hauler Registration)。如需获得申请表和更多信息，请致电 311 或访问 [www.nyc.gov/bic](http://www.nyc.gov/bic)。