



住宅建筑装饰装修

设计与施工

(修订版)

叶刚 主编

金盾出版社

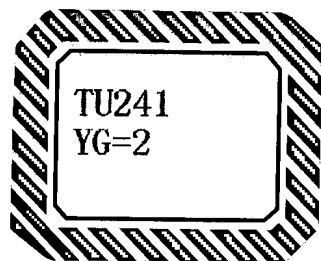


住宅建筑装饰装修设计与施工

(修订版)

主 编 叶 刚

编著者 叶 刚 徐 健 梁志涛 刘 清 黄瑞先
阳星亮 陈代华 刘常英



金 盾 出 版 社

内 容 提 要

本书根据新颁布的有关建筑装饰装修设计、施工规范和工程质量验收规范的要求,介绍住宅建筑装饰装修设计、施工和概预算的相关知识。书中融建筑装饰方面的设计、材料、构造、施工工艺、概预算等知识于一体,涵盖了住宅建筑装饰装修活动的基本内容。

本书注重理论联系实际,具有内容翔实、针对性强、可操作性强、语言精炼、通俗易懂、适用面广等特点。力求一书在手即能满足有意进行住宅建筑装饰装修者的全面需要。

本书可供有意进行住宅建筑装饰装修的业主,以及从事装饰装修工程设计与施工的企业中各级施工管理人员、施工技术人员、质量检查员参考使用,也可作为土建院校相关专业师生的学习参考读物。

图书在版编目(CIP)数据

住宅建筑装饰装修设计与施工/叶刚主编;徐健等编著. —修订版.

—北京:金盾出版社,2005.3

ISBN 7-5082-3507-X

I. 住… II. ①叶…②徐… III. ①住宅—室内装饰—建筑设计
②住宅—室内装修 IV. TU241

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 004844 号

金盾出版社出版、总发行

北京太平路 5 号(地铁万寿路站往南)

邮政编码:100036 电话:68214039 66882412

传真:68276683 电挂:0234

封面印刷:北京精彩雅恒印刷有限公司

正文印刷:北京金盾印刷厂

各地新华书店经销

开本:787×1092 1/16 印张:29.75 字数:722 千字

2005 年 3 月修订版第 6 次印刷

印数:37001—48000 册 定价:41.00 元

(凡购买金盾出版社的图书,如有缺页、
倒页、脱页者,本社发行部负责调换)

修订版前言

本书的第一版《居室装饰设计与施工》自1997年出版以来印刷了5次,累计印数3.7万册,受到读者的青睐。

随着国民经济的飞速发展,人们的物质和文化生活水平的不断提高,对居住环境和室内装饰有了更多的新观念、新要求,对建筑装饰装修行业提出了更高的要求。不仅要求有一个优美而富于个性的居住环境,而且要求装饰后居住环境安全,避免有害装饰物质对人体的损害。而且,随着国外先进的住房装饰装修模式和技术的引入,住房装饰装修市场整体水平有了进一步的开发和扩展,新技术、新材料、新工艺不断涌现,国家颁布了新的《建筑装饰装修工程质量施工验收规范》,这一切都迫切要求对原书《居室装饰设计与施工》进行全面的修订与补充。

本书在全面修订与补充后,新版本与老版本的差异主要体现在以下几个方面:

1. 新版本贯彻以人为本的精神,无论介绍设计还是施工的内容,都要将人的感受与健康放在首位,尤其是要将控制室内环境污染问题贯彻始终,保证施工后的居住环境安全。与此同时,新增了装饰装修施工管理的有关内容,强调在装饰装修活动中,要规范、文明施工,避免施工对周围环境的安全、健康、环保及主要使用功能造成不利的影响。

2. 全书以最新颁布的《建筑装饰装修工程质量施工验收规范》、《住宅装饰装修工程施工规范》、《民用建筑工程室内环境污染控制规范》和相关的设计规范为依据,对原书《居室装饰设计与施工》的内容进行全面的修订和补充,删去陈旧过时的内容,按修订指导思想增加必要的新内容。

3. 在具体内容上,注意到设计与施工的相互配合,介绍设计时,注意从施工的角度介绍;介绍施工时,注意到从设计的角度来谈施工,以期使读者对预期的设计效果与实施效果间的差异有所把握。

4. 在内容编排上,新版本对老版本作了以下的增、删和更改:

- (1) 从以人为本的角度增加第一章概述,按《住宅装饰装修工程施工规范》的要求增加第十五章细部工程、第十七章住宅电气、卫生洁具及管道安装等内容。

- (2) 删去原书第八章居住建筑室内的装饰材料一章,将其相关内容经筛选后结合分部工程施工介绍。

- (3) 改变原书按工程部位介绍相关内容的做法,按新规范的模式以子分部

工程编排，并对原内容按新规范进行全面的修订。

(4) 装饰设计部分的内容基本保留了原书的编排方式，但内容更丰富、实用，紧跟时代要求。

(5) 装饰装修概预算的内容篇幅与原来差不多，但按新定额和新编制方法进行了全面的更新，介绍了新合同文本的主要特点。

(6) 在各章中注意介绍成熟的新技术、新材料、新工艺。

本书注重理论联系实际，具有内容翔实、针对性强、可操作性强、语言精炼、通俗易懂、适用面广等特点。力求一书在手即能满足有意进行住宅建筑装饰装修者的全面需要。

本书可供有意进行住宅建筑装饰装修的业主、从事装饰装修工程设计与施工的企业中各级施工管理人员、施工技术人员、质量检查员参考使用，也可作为土建院校相关专业师生的学习参考读物。

本书由叶刚主编（编写第一章、第八～第十章、第十二章、第十五～第十七章），徐健、梁志涛、刘清编写第二～第七章，黄瑞先编写第十一章、第十三章和第十四章，阳星亮、陈代华、刘常英编写第十八章，参加编写工作的还有张颖、叶昕等同志。

本书在编写过程中，得到了许多从事建筑装饰装修设计、施工和概预算工作的同事和专家的大力支持和协助，参考了有关专家、学者的论著，吸取了一些最新的科研成果，在此，我们一并表示衷心地感谢。

由于作者水平有限，书中的缺点和错误在所难免，恳请有关专家、学者和广大读者多加批评和指正，以便今后进一步修订、完善。

作 者

2004 年 12 月

第一版前言

近年,随着国民经济的持续、平衡发展,城市外观、生活环境以及人们的居住条件出现了日新月异的变化。当前,建筑装饰在改善居住条件、美化城市、美化生活环境等方面的作用已引起社会的普遍重视。随着国家康居工程的启动,社会对建筑装饰的需求迅猛发展。目前,普通家庭在迁入新居或翻修旧居时,普遍重视室内装饰,美化居住环境。加之新工艺、新技术、新材料的不断涌现,社会对居住建筑室内装饰设计与施工知识的需要十分迫切。为了满足这种需要,我们编写了这本实用性强的普及型技术读物。

本书侧重介绍普通家庭的室内装饰,在简要叙述建筑装饰室内设计有关知识的同时,重点介绍了室内装饰材料、墙面与顶棚装饰、楼地面装饰、室内轻质隔断、门窗装饰等方面的新材料、新技术、新工艺,而且吸收了国外室内建筑装饰技术的先进经验。为便于承发包单位和个人掌握工程成本核算的相关知识,本书还根据国家有关装饰施工概预算的要求,扼要地介绍了建筑装饰工程概预算的编制方法,以及工程竣工结算、施工合同和施工索赔的实用知识,并附有编制实例,供读者参考。

本书不仅可供从事建筑装饰专业的技术人员、工人及自己进行家庭装饰的人员阅读,也适合建筑装饰工人岗位培训和自学。

本书由叶刚主编,并编写第九章第一、二节及第十章和第十二章。参加编写的人员还有:黄瑞先,编写第八章及第九章第三、四、五节和第十一章;徐健,编写第一章至第七章;陈代华,编写第十三章。

另外,在编写本书过程中,曾参考国内有关专著,并吸收了现场施工的先进经验,在此对有关的作者表示衷心感谢。

由于作者水平有限,书中内容难免有疏漏和不妥之处,热忱希望广大读者批评指正。

作 者

1996年11月

目 录

第一章 概述	1
第一节 建筑装饰装修综述	1
第二节 住宅装饰装修工程的基本规定	5
第三节 室内环境污染控制	11
第二章 室内设计基础知识	19
第一节 住宅建筑室内设计概述	19
第二节 室内设计的表现方法与建筑识图	21
第三章 住宅建筑空间环境尺度与室内空间设计	77
第一节 人体工学与室内环境尺度	77
第二节 人体与室内环境尺度	78
第四章 住宅建筑室内空间设计	91
第一节 室内空间概述	91
第二节 室内空间划分	93
第三节 室内空间的构图	96
第五章 住宅建筑室内色彩设计	99
第一节 色彩的基本知识	99
第二节 室内色彩的功能	101
第三节 室内色彩的设计原则	102
第六章 住宅建筑室内照明	104
第一节 室内照明的种类	104
第二节 照明设计的要求和原则	105
第七章 住宅建筑室内家具与陈设	109
第一节 家具在室内设计中的作用	109
第二节 家具的发展和分类	111
第三节 家具的配置原则	115
第四节 室内陈设的配置	117
第五节 室内绿化与小品	119
第八章 抹灰工程	121
第一节 抹灰的基本知识	121
第二节 各类抹灰的施工工艺与质量标准	125
第三节 成品保护与安全环保措施	143
第九章 门窗工程	146
第一节 门窗的作用、分类及组成	146
第二节 木门窗的制作与安装	150

第三节	金属门窗的安装	156
第四节	塑料门窗的安装	171
第五节	特种门与门窗玻璃安装	176
第十章	吊顶工程	183
第一节	吊顶的作用与构造	183
第二节	木龙骨吊顶安装	189
第三节	金属龙骨吊顶的安装	195
第十一章	轻质隔墙工程	205
第一节	一般规定	205
第二节	板材隔墙的安装	206
第三节	骨架式隔墙	212
第四节	玻璃隔墙	221
第五节	活动式隔墙	227
第十二章	饰面板(砖)工程	232
第一节	饰面板安装	232
第二节	饰面砖镶贴	250
第十三章	涂饰工程	261
第一节	常用涂料及其性质	261
第二节	涂饰施工的基本要求及工艺工具	266
第三节	木基层表面施涂	271
第四节	混凝土及抹灰面施涂	277
第五节	金属表面施涂	280
第六节	涂饰工程质量标准	283
第七节	涂饰工程质量通病及防治	285
第十四章	裱糊与软包工程	295
第一节	裱糊材料及工具	295
第二节	裱糊施工	298
第三节	裱糊饰面的质量通病及防治	303
第四节	软包饰面的施工及通病防治	307
第五节	裱糊与软包工程的质量标准	309
第十五章	细部工程	312
第一节	窗帘盒、窗台板和散热器罩制作与安装	312
第二节	橱柜、门窗套制作与安装	316
第三节	护栏和扶手、花饰的制作与安装	321
第十六章	楼地面工程	330
第一节	楼地面的功能、组成与分类	330
第二节	整体式楼地面面层	333
第三节	块材面层	351
第四节	木地面	360

第五节	塑料板地面与地毯的铺设·····	376
第十七章	住宅电气、卫生洁具及管道安装·····	391
第一节	住宅电气安装·····	391
第二节	卫生器具和管道的安装·····	399
第三节	卫生间和浴室防水施工·····	416
第十八章	住宅装饰装修概预算编制·····	425
第一节	概述·····	425
第二节	建筑装饰装修工程概预算定额·····	428
第三节	建筑装饰装修工程概预算编制·····	433
第四节	工程结算·····	438
第五节	施工合同与索赔·····	440
第六节	住宅装饰装修工程概预算编制实例·····	443
参考文献	·····	450
附录一	住宅室内装饰装修管理办法·····	451
附录二	建筑装饰装修工程施工单位资质标准·····	455
附录三	北京市家庭居室装饰装修工程施工合同·····	460

第一章 概 述

第一节 建筑装饰装修综述

一、建筑装饰装修的概念

按照《建筑装饰装修工程质量验收规范》(GB 50210—2001)的术语定义,所谓建筑装饰装修,是指为保护建筑物的主体结构、完善建筑物的使用功能和美化建筑物,采用装饰装修材料或饰物,对建筑物的内外表面及空间进行各种处理的过程。

住宅装修是指建筑物表面的美化和各种设备设施的安装和完善,以达到满足基本功能使用要求的施工工艺过程。一般是指对建筑结构进行的拆、改、换、造等项目的施工。在装修活动前,要经过房管部门或物业管理部的审批才能开工,以确保工程施工方案的科学性和合理性。

目前,不少住宅从使用来看,有些就不一定方便、合理,因此,不少家庭在不破坏房子整体结构的前提下,对房间进行拆、改、换、造,以达到方便起居、舒适合理的目的。拆:是对给日常生活造成不便的部分,如不必要的门、非承重的隔断墙等给予拆除。改:是对门、隔断、电路、上下水管和暖气等的位置进行移动和改换。换:是对原有的门窗、卫浴设施、厨房设备等进行更换。造:是在结构上营造永久性的造型,如包暖气罩、顶部吊顶、做灯池等。

装修的工程量大,消耗资金多,专业技术强,工期也比较长,因此,对每个家庭来讲,不仅必须慎重,同时要请专业的施工队伍完成,才能收到满意的效果。

装饰一般是指对建筑物的表面进行的包装处理。如采用家具、布艺摆设、艺术品、色彩、光线等不同组合,渲染烘托家庭居住气氛、文化气质,既满足功能使用的需求,又反映住户的个性和喜好,以提高生活环境的质量和突出各个家庭的个性。一般以粉刷、裱糊、贴挂等手段完成。因此在室内进行装饰时,不必经过房管部门或物业管理部门的同意,家庭内部即可做出决策。

住宅装修和装饰是家居装饰前后两个阶段的不同内容,前者是住宅作为商品的不可分割的重要组成部分,是体现居住功能的重要方面。所谓精装修和毛坯房只是生产完整产品过程中的半成品,尚未达到最终住宅的设计目标。而装饰是在装修完成后的第二阶段,是居住功能的完善和完美过程,是居住者本人的兴趣、喜好、文化修养、经济水平、职业特征的综合表现,是极富个性、表现力极强的阶段,这个阶段应由不同的住户完成,它应是千变万化的。

装修是工程的、技术的、物化的过程,它的特征是精密的、科学的、本质的,要求简约化、标准化、系列化、公众化;而装饰应是多样的、艺术的、个性的,针对户主心理上和生理上的追求,以达到最大的居住满足度。

就建筑工程而言,一般习惯分为基础工程、主体结构工程和装饰工程三部分。因此,建筑装饰装修工程是现代建筑工程的有机组成部分。

二、建筑装饰装修理念与功能

（一）住宅装饰装修的理念

随着社会的进步和经济的发展，人们越来越重视住宅的装饰装修。但是，有人错误地认为高档的装修就是昂贵材料的堆积，就是豪华气派的展示，其结果是把住宅装饰装修成了星级宾馆或酒吧，反而给自己的生活带来不便。近年来，人们开始对装饰装修中的误区和错位进行反思，认识到住宅是人躯体寄寓的处所，也是人精神寄托的载体，住宅装饰装修应该以实用为本，在此基础上体现较高的文化品位。因此，装饰装修中要坚持实用、舒适、生态和文化四大理念。

1. 实用的理念

住宅是人们赖以安身的居所，不是艺术品，不是博物馆。因此，在装饰装修过程中应该以实用为主，切不可本末倒置。无论是客厅、卧室，还是厨房、卫生间，在装饰装修设计和施工中都要从实用出发，进行合理的设计，使人生活觉得适用方便。人每天都要在自己的住宅里生活、活动，如果为了“好看”而放弃“适用”，为了豪华而不顾“方便”，不是太亏待自己了吗？

2. 舒适的理念

住宅是人温馨的精神港湾，让人生活起来舒服，应是住宅装饰装修的重要目的之一。要注重休闲空间的设计，要使人一走进自己的住宅就有回家的感觉，而不要误以为是走进酒吧或其他公共场所。

3. 生态的理念

健康比美丽更重要，这是谁都明白的常识，但许多人在装修时恰恰忘记了这一点。如前几年时兴的吊顶，看起来图案精美，但把居室的净高大大降低了，不利于通风和采光，不利于人的身体健康，现在这种做法已经被多数人所摒弃。装修装饰时应选用无毒、无害、无污染、符合“绿色标准”的材料，不要让无形的“杀手”闯进自己的家里。回归自然是人类的追求，时代的呼唤。可以用植物、盆景、奇石等点缀住宅，“把大自然引入家中”，使人在家里，有在大自然怀抱中的心静如水的感觉。

4. 文化的理念

住宅装饰装修是文化品位的体现。它在无言中传递着主人特有的文化信息，最忌千篇一律随大流。室内的空间布局、家具的陈设摆放、色彩的设计组合，是采用中式，还是倾向西式；是爱好简洁，还是喜欢繁复，都要体现自己的个性特点，体现自己的文化内涵，体现自己的审美情趣。装饰装修中应该在实用的基础上注重文化品位的提高，一个好的装饰装修方案，不仅应该为人们提供一个舒适、实用方便的生活环境，而且，还应对人有着不可忽视的熏陶作用。

（二）建筑装饰装修的功能

建筑装饰装修的功能归纳起来有以下三个方面：

1. 保护结构主体和构件

各种建筑物的主体结构和各种构件不仅需要有足够的强度和刚度，而且还应有足够的耐久性。主体结构和各种构件借助于装饰装修材料的覆盖和保护，直接避免了风吹、雨淋、湿气的侵蚀和有害气体的腐蚀。同时可以有效地增强建筑物的保温、隔热、隔声、防火和防潮

功能，从而延长建筑物的使用寿命。

2. 改善空间环境

内部建筑装饰装修不仅对主体结构有保护作用，而且可以改善室内的使用条件，美化空间，创造一个整洁、舒适的工作、生活环境，改善业主的生活质量。

3. 美化建筑

建筑物的装饰设计效果主要取决于建筑体量、比例、虚实对比、线条等的平面和立面设计手法，而建筑装饰装修可通过材料的质感、色彩、线条和不同的装饰处理手法来弥补设计的不足，做到在满足建筑基本功能的前提下，美化建筑，改善居住、工作和生活环境的目。

三、建筑装饰装修工程施工管理

随着我国经济的快速发展和人民生活水平的提高，人们对家居装饰装修的欲望越来越强，对装饰装修的要求也越来越高，关注安全、健康、环境保护已成为大家的共识。建筑装饰装修行业为公众营造出了美丽、舒适的居住和活动空间，已成为现代生活中不可缺少的一个组成部分。但是，在装饰装修活动中也存在一些不规范甚至危及安全的做法。例如，为了扩大使用面积而随意拆改承重墙，随意改动室内防水、采暖、上下水、供电、燃气管道；在施工过程中，造成施工噪声、施工垃圾、扰民等诸多问题；施工后，室内空气质量不符合国家标准，危及住户的身体健康。为了加强住宅室内装饰装修管理，保证装饰装修工程质量和安全，维护公共安全和公众利益，2002年3月5日建设部颁布了《住宅室内装饰装修管理办法》（见附录一），以规范各方的行为，维护各方的利益。

四、住宅装饰装修行业的发展趋势

（一）我国住宅装饰装修的基本形式

目前我国住宅装饰装修的基本形式有三种：新建住宅的装饰；二手房的装饰装修；家庭自住房的阶段性装修。住宅粗装修是我国住宅发展的一大“特色”，可以说在国际上也是绝无仅有的，是实施住房分配到住宅商品化过程的产物。人们从追求平方米到追求舒适方便，自行动手改造和重新装修住房成为风尚。铲除粉刷，拉出电线，改动水暖管件，更有甚者凿门开洞“偷梁换柱”，这种随意性很大的行为有越演越烈的趋势，它不但浪费了资源财产，而且造成了大量伤害和隐患，干扰了人们的正常生活，“劳民伤财”成为装修者共同的结论。住户抱怨无放心成品房购买，开发商担心“精”装修房反映不了住户个性的要求，而不能应对市场。成品房供应机制迟迟不能进展。

（二）社会呼唤住宅装饰装修产业化快速发展

如今，中国的住宅产业已呈现良好的发展势头，其发展速度之快、规模之大举世瞩目，几乎成为中国经济发展的支柱产业。中国房地产协会顾云昌秘书长认为：住宅产业作为一项优雅的高档艺术产业，其目标是从居者忧其屋，到居者有其屋，最后达到居者优其屋，从而使住宅产业成为更新换代的新型产业。房地产作为当代一项正在发展的重要产业，无论是在规划、设计还是装饰装修方面，都有其自身的重要性。目前我国的房地产业正处于健康和理性的良好发展阶段。

但是，把毛坯房销售出去，让一家一户生产，重新制作，是小生产观念。社会呼唤住宅装饰装修一次到位。推行住宅装饰装修一次到位的根本目的在于：逐步取消毛坯房，直接向

消费者提供精装修住房。规范装饰装修市场，促使住宅装饰装修生产从无序走向有序，坚持住宅产业现代化的技术路线，积极推行住宅装饰装修工业化生产，提高现场装配化程度，减少手工作业，开发和推广新技术，使之成为工业化住宅建筑体系的重要组成部分。建设部在《关于推进住宅产业现代化，提高住宅质量若干意见》中，明确提出“加强对住宅装修的管理，积极推广一次性装修或菜单式装修模式，避免二次装修造成的破坏结构、浪费和扰民等现象。”如今有关实施的操作细则也相继出台，全面取消毛坯房，倡导住宅一次装修到位已是大势所趋。

（三）商品房住宅装饰装修一次到位（商品住宅精装修）

2002年5月，建设部住宅产业化促进中心正式颁发了由有关单位和专家历时8个月编写的《商品住宅装修一次到位实施细则》（下称《细则》）和《商品住宅装修一次到位材料、部品技术要点》，这个全国第一个关于商品住宅精装修的实施细则以及相关技术标准的出台，目前虽然还只是指导性意见，但是建设部已经将此标准推广到康居示范工程3A级住宅里面，而且同时也推荐给全行业的房地产开发、设计和施工单位参照执行。

这个细则首先对什么是住宅装修一次到位进行了确定：商品住宅装修一次到位所指商品住宅为新建城镇商品住宅中的集合式住宅，装修一次到位是指房屋交钥匙前，所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完成，厨房和卫生间的基本设备全部安装完成，可以简称全装修住宅。

建设部住宅产业促进中心的专家孙克放对此解释说，内部所有功能空间全部装修一次到位的住宅，开发商要在销售成品房的价格中列出装修费用，并应在商品房预售合同中单独标明装修标准。

建设部有关人士透露，国家将鼓励各级政府和开发商向市场推出全装修房。为此，以国家康居示范工程作为突破口，建设部近日提出发展商申请康居示范工程3A级住宅，必须一次性装修到位。作为面向21世纪的住宅升级换代产品，康居示范工程强调商品房一次性装修到位，同时满足购房客户个性化要求，强调要求提高选用建筑部品和产品性能。

倡导住宅一次装修到位是大势所趋，从各地的试验情况看，精装修的商品房普遍得到了市民和开发商的欢迎。它具有以下优点：

1. 对消费者的好处

- （1）不需要再为寻找和选择装修公司而劳神费力；
- （2）减少受低素质开发商与装修商蒙骗的可能；
- （3）不必长期承受左邻右舍装修污染的影响；
- （4）避免低水平装修带来的不安全后果（结构破坏、水灾与失盗等）；
- （5）解决对室内设计无知所带来的遗憾，可享受经过专业室内设计之后的装修效果；
- （6）方便将装修与住宅进行一次性按揭贷款，由于工艺过程中少了一些交叉破坏，总成本与总售价应当更加合理。

2. 对社会的好处

- （1）减少装修方面日益增多的法律纠纷；
- （2）遏制低水准的装修（无设计、乱选材、低品位、破坏性），淘汰不合格的装饰装修企业；
- （3）减少社会资源的浪费，提高装饰装修的技术与艺术；

(4) 建立健康的邻里关系, 保护周围环境, 提高居住水平和改善生活方式;

(5) 促进中国住宅产业的整体发展。

3. 对发展商的好处

(1) 适应加入 WTO 之后行业竞争的需要, 提高企业的竞争力;

(2) 商品房精装修将成为市场国际化后的住宅商品的准规则, 是发展商进入市场的“高门槛”之一;

(3) 住宅与装修一体化可形成住宅产品新的卖点, 住宅产品的创新空间加大, 催生出更加适合于居住的生活环境;

(4) 促进发展商综合素质的整体提高。

当然, 对商品房精装修的认识社会各界还有分歧, 配套的政策和措施有待完善, 这项工作要得到社会的认同还有很多工作要做, 但趋势是肯定的。针对购房者目前对精装修的住宅在质量保证方面的担忧, 《细则》首次明确规定, 确立开发单位为住宅装饰装修质量的第一责任人, 承担住宅装饰装修工程质量责任, 负责相应的售后服务。而且, 住宅开发单位必须向购房者提交装饰装修质量保证书, 其中包括装饰装修明细表, 装饰装修平面图和主要材料及部品的生产厂家, 并执行有关的保修期。在装饰装修中, 住宅开发单位负责装饰装修工程的全过程, 不允许购房者个人聘请施工单位自行装修。

购房者比较关心的是在全部精装修一次到位的住宅中如何保持装饰装修的多样性的问题, 对此问题《细则》指出, 土建设计方案确定后, 装饰装修设计单位就应介入, 装饰装修的多样化, 可表现在不同套型平面采用不同“菜单”的差异上。《细则》里还提到, 开发商的样板间应以交付给购房者的实景为主, 以带个性化装饰为辅, 真实地反映装饰装修一次到位的商品房的内在质量。

第二节 住宅装饰装修工程的基本规定

一、设计

(一) 装饰装修设计的基本要求

1. 装饰装修工程必须进行设计, 并出具完整的施工图设计文件

住宅装饰装修设计是住宅建筑设计的延续, 必须将装饰装修设计作为一个相对独立的设计阶段, 并强化与土建设计的相互衔接, 住宅装饰装修设计应在住宅主体施工动工前进行。承担住宅装饰装修工程设计的单位应具备相应的资质, 并应建立质量管理体系。由设计原因造成的质量问题应由设计单位负责。为方便施工和保证施工单位按照业主认可的设计方案施工, 设计单位要出具完整的施工图设计文件。

2. 住宅装饰装修设计必须树立以人为本的设计思想

设计单位在进行住宅装饰装修工程设计时, 要多方听取意见, 细化设计方案, 做到符合人体工程学, 适应不同的结构形式, 功能合理齐全, 环境舒适卫生, 造价适宜, 贴近业主的实际需要。装修简洁化, 装饰个性化。

3. 住宅装饰装修设计必须执行国家现行的有关标准

住宅装饰装修设计必须执行《住宅建筑模数协调标准》, 厨卫设备与管线的布置应符

合净模数的要求，在设计阶段就予以定型定位，以适应住宅装饰装修工业化生产的要求，提高装配化程度。建筑装饰装修工程的防火、防雷和抗震设计应符合现行国家标准的规定。

4. 住宅建筑装饰装修设计必须保证建筑物的结构安全和主要使用功能

近几年来，随着国民经济的飞速发展，人们的物质和文化生活水平的不断提高，建筑装饰装修行业已经成为一个重要的新兴行业。建筑装饰装修行业在改善居住条件、美化城市、美化工作和生活环境等方面发挥了重大的作用，为社会积累了财富，已成为现代生活中不可或缺的一个组成部分。但是，在装饰装修活动中也存在一些不规范甚至相当危险的做法。例如，为了扩大使用面积随意拆改承重墙等。为了保证在任何情况下，建筑装饰装修活动不会导致建筑物的安全度降低，或影响到建筑物的主要使用功能如防水、采暖、通风、供电、供水、供燃等，要求设计方案必须保证建筑物的结构安全和主要使用功能。当涉及主体和承重结构改动或增加荷载时，必须由原设计单位或具备相应资质的设计单位核查有关原始资料，对既有建筑结构的的安全性进行核验、确认。

5. 住宅建筑装饰装修工程必须取得好的效益

积极推广应用住宅装饰装修新技术、新工艺、新材料和新部品，提高科技含量，取得经济效益、环境效益和社会效益。

(二) 住宅室内装饰装修设计基本原则

(1) 住宅室内装饰装修设计应遵循实用、安全、经济、美观的基本设计原则。

(2) 住宅室内装饰装修设计时，必须确保建筑物安全，不得任意改变建筑物承重结构和建筑构造。

(3) 住宅室内装饰装修设计时，不得破坏建筑物外立面，若开安装孔洞，在设备安装后，必须修整，保持原建筑立面效果。

(4) 住宅室内装饰装修设计应在住宅的分户门以内的住房面积范围进行，不得占用公用部位。

(5) 住宅室内装饰装修设计时，在考虑客户的经济承受能力的同时，宜采用新型的节能型和环保型装饰装修材料及用具，不得采用有害人体健康的伪劣建材。

(6) 住宅室内装饰装修设计应贯彻国家颁布、实施的建筑、电气等设计规范的相关规定。

(7) 住宅室内装饰设计必须贯彻现行的国家和地方有关防火、环保、建筑、电气、给排水等标准的有关规定。

二、施工

(一) 对承担建筑装饰装修工程施工单位的要求

承担建筑装饰装修工程施工的单位应具备相应的资质，并应建立质量管理体系。施工单位应编制施工组织设计并应经过审查批准。施工单位应按有关的施工工艺标准或经审定的施工技术方案施工，并应对施工全过程实行质量控制。承担建筑装饰装修工程施工的人员应有相应岗位资格证书。

有关建筑装饰装修工程施工单位的资质标准见附录二。

（二）施工基本要求

1. 强制性要求

（1）建筑装饰装修工程施工中，严禁违反设计文件擅自改动建筑主体、承重结构或主要使用功能；严禁未经设计确认和有关部门批准擅自拆改水、暖、电、燃气、通讯等配套设施。

（2）施工中，严禁损坏房屋原有绝热设施；严禁损坏受力钢筋；严禁超荷载集中堆放物品；严禁在预制混凝土空心楼板上打孔安装埋件。

（3）施工单位应遵守有关环境保护的法律法规，并应采取有效措施控制施工现场的各种粉尘、废气、废弃物、噪声、振动等对周围环境造成的污染和危害。

（4）施工现场用电应符合下列规定：①施工现场用电应从户表以后设立临时施工用电系统；②安装、维修或拆除临时施工用电系统，应由电工完成；③临时施工用电开关箱中应装设漏电保护器，进入开关箱的电源线不得用插销连接；④临时用电线路应避开易燃、易爆物品堆放地；⑤暂停施工时，应切断电源。

2. 一般要求

（1）建筑装饰装修工程施工前管道、设备的安装及调试应提前完成，当必须同步进行时，应在饰面层施工前完成。装饰装修工程施工不得影响管道、设备等的使用和维修。涉及燃气管道的建筑装饰装修工程必须符合有关安全管理的规定。

（2）装饰装修工程施工前应进行设计交底工作，并应对施工现场进行核查，了解物业管理的有关规定。

（3）建筑装饰装修工程施工应在基体或基层的质量验收合格后施工。对既有建筑进行装饰装修前，应对基层进行处理并达到现行有关规范的要求。

（4）建筑装饰装修工程施工过程中，各工序、各分项工程应做好自检、互检及交接检工作，并做好半成品、成品的保护，防止污染和损坏。

（5）建筑装饰装修工程验收前，应将施工现场清理干净。

（6）施工单位应遵守有关施工安全、劳动保护、防火和防毒的法律法规，应建立相应的管理制度，并应配备必要的设备、器具和标识。

（三）对材料和设备的基本要求

住宅装饰装修工程所用材料的品种、规格、性能应符合设计的要求及国家现行有关标准的规定。严禁使用国家明令淘汰的材料。

住宅装饰装修工程施工所用的材料应按设计要求进行防火、防腐和防虫处理。施工单位应对进场主要材料的品种、规格、性能进行验收。现场配制的材料应按设计要求或产品说明书制作。住宅装饰装修工程应积极使用新材料、新技术、新工艺、新设备。

（四）质量验收

1. 质量验收要求

建筑装饰装修工程应按下列要求进行验收：

（1）建筑装饰装修工程施工应符合《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB 50300—2001）、《建筑装饰装修工程质量验收规范》（GB 50210—2001）及各地制订的住宅装饰装修工程施工验收标准等标准及规范的规定。

- (2) 参加工程施工质量验收的各方人员应具备规定的资质。
- (3) 工程质量的验收均应在施工单位自行检查评定的基础上进行。
- (4) 隐蔽工程在隐蔽前应由施工单位通知有关单位进行验收, 并应形成验收文件。
- (5) 涉及结构安全的试块、试件以及有关材料, 应按规定进行见证取样检测。
- (6) 检验批的质量应按主控项目和一般项目验收。
- (7) 对涉及结构安全和使用功能的重要分部工程应进行抽样检测。
- (8) 承担见证取样检测及有关结构安全检测的单位应具有相应资质。
- (9) 工程的观感质量应由验收人员通过现场检查, 并应共同确认。

2. 主要质量验收及质量管理文件

(1) 主要质量验收规范和标准包括:

- ①《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB 50300—2001);
- ②《建筑装饰装修工程质量验收规范》(GB 50210—2001);
- ③《住宅装饰装修工程施工规范》(GB 50327—2001);
- ④《民用建筑工程室内环境污染控制规范》(GB 50325—2001);
- ⑤《建筑地面工程施工质量验收规范》(GB 50209—2002);
- ⑥其他相关的专业验收规范、材料标准。

(2) 主要质量管理法规和文件包括:

- ①《中华人民共和国建筑法》;
- ②《建设工程质量管理条例》;
- ③《建设工程项目管理规范》(GB 50326—2001);
- ④ISO9000 系列标准;
- ⑤GB/T 19000 国家系列标准。

三、防火

(一) 施工单位必须制定施工防火安全制度

施工现场的消防安全由施工单位负责, 施工现场实行逐级消防责任制, 施工单位应确定一名施工现场负责人为防火负责人, 全面负责施工现场的消防安全工作。

各级领导要认真贯彻防火安全责任制, 真正做到“谁主管, 谁负责”, 使防火工作落实到各个部门、各个工种、各个岗位, 并把防火工作纳入到生产、经营活动之中, 做到同计划、同布置、同检查、同总结、同考核评比。

施工现场应根据工程规模配备消防干部和义务消防员, 重点工程和规模较大的工程的施工现场应组织义务消防队。消防干部和义务消防队在施工现场防火负责人和保卫组织的领导下, 负责日常消防工作。施工人员必须不折不扣地严格遵守施工现场制定的防火安全制度。

施工现场防火安全制度的主要内容有:

(1) 现场要有明显的防火宣传标志, 每月对职工进行一次防火教育, 定期组织防火工作检查, 建立防火工作档案。严格用火证的申请、审批制度。

(2) 施工现场必须设置消防车道, 其宽度不得小于 3.5m。消防车道不能环行, 应在适当地点修建回转车辆场地。易燃物品应相对集中放置在安全区域, 并应有明显标识。施工现场不得大量积存可燃材料。