

商品房法律实务与案例解析丛书

Shangpinfang Falu Shiwu Yu Anli Jiexi Congshu



房屋装修

Fangwu Zhuangxiu

许海峰 主编

人民法院出版社

商品房法律实务与案例解析丛书

房 屋 装 修

许海峰 主编

人 民 法 院 出 版 社

图书在版编目 (CIP) 数据

房屋装修/许海峰主编. —北京: 人民法院出版社,
2004.6

(商品房法律实务与案例解析丛书)

ISBN 7-80161-790-8

I. 房… II. 许… III. 室内装修-法规-中国
IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 050892 号

房屋装修

许海峰 主编

策划编辑 陈建德 吴秀军

责任编辑 陈建德 赵作棟

出版发行 人民法院出版社

地 址 北京市朝阳区安慧北里安园甲 9 号(100101)

电 话 (010)65290566(责任编辑) 65290516(出版部)
65290558 65290559(发行部)

网 址 www. courtpress. com

E - mail courtpress@sohu.com

印 刷 北京人卫印刷厂

经 销 新华书店

开 本 890×1240 毫米 A5

字 数 218 千字

印 张 8.375

版 次 2004 年 6 月第 1 版 2004 年 6 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 7-80161-790-8/D·790

定 价 18.00 元

版权所有 侵权必究

(如有缺页、倒装, 请与出版社联系调换)

前 言

随着我国住房制度的改革，福利分房制度被取消，取而代之的是商品房交易。衣食住行，人生之大事，温饱问题解决之后，居住便成为人们提高生活质量的重要参照标准。但是我国目前的商品房交易市场才刚刚起步，还有许多不完善和不尽如人意的地方。与处于强者地位的房地产开发商相比，购房者的弱势地位比较明显，其合法权益的保护还面临着许多困难和问题。特别是最近几年来，随着房地产市场的启动以及时间的推移，原来购买的住房所隐藏的弊端或问题逐步暴露出来。因为房地产交易、房屋拆迁、房屋装修、物业管理等引发的纠纷呈逐年上升的趋势，法院审理房地产纠纷案件的数量在民事审判中一直居高不下。这一方面说明房地产已经在人们的生活中占据了重要的位置，另一方面也反映出人们法律意识的提高。

房地产业作为国民经济的支柱产业，在我国和西方社会已有多年的历史。我国封建社会是以拥有土地的多少来显示财富的多寡，于是出现了家财万贯的“地主”，他们靠出租土地来剥削劳动人民的辛苦果实。而现在房地产业作为新兴的支柱产业，已经和正在成为我国国民经济新的增长点。随着房地产业的迅速发展，城市建设日新月异，人民群众的居住条件和生活环境质量显著提高。规范和引导房地产业的健康发展是摆在政府部门面前的一项紧迫任务，近几年来，国家有关部门陆续出台了一系列有关房地产方面的法律法规和司法解释，主要包括《中华人民共和国城市房地产管理法》、《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《城市房屋租赁管理办法》、《城市房

地产抵押管理办法》、《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》等，为规范和完善我国的房地产业提供了强有力的法律保障。同样，严格依法保障房地产业健康规范发展，维护广大购房者的合法权益，也是每一位执业律师的神圣使命。本丛书的编撰者是长期从事房地产法律实务的资深执业律师，具有丰富的理论和实践工作经验，他们将多年执业实践中办案的经验和教训集结成书，是为了让更多的购房者不再轻易上当受骗。

本丛书共七本，包括《商品房交易》、《商品房投资》、《房屋拆迁》、《房屋装修》、《物业管理》、《房地产纠纷与处理》以及《商品房欺诈陷阱与防范》。本丛书注重理论与实践的有机结合，重点突出可操作性、实践性和通俗易懂性，并将有关的案例重点剖析，对房地产业务的方方面面进行细致的阐释，收集整理了有关房地产方面重要的法律法规。通读本丛书会使读者在购买、装修商品房，遇到商品房方面的法律纠纷时，有所裨益。

本丛书编写时间仓促，疏漏之处在所难免，竭诚希望广大读者朋友批评指正。

编 者

2004年5月

目 录

第一部分 房屋装修疑难问题释解

第一章 装修需要更新观念	(3)
一、别走进家装误区	(3)
二、哪些装修过时了	(7)
三、装修更新理念	(9)
四、未来家庭装修新趋势	(11)
第二章 住宅装饰装修工程施工规范	(12)
一、装修施工基本规定	(12)
二、防火安全要求	(14)
三、其他设施工程要求	(15)
第三章 装修资金预算	(34)
一、常见装修包工方式	(34)
二、家庭装修资金预算	(37)
三、装修的钱怎样花更合算	(41)
四、常见装修陷阱与防范	(44)
第四章 选择装修公司	(48)
一、建筑装饰设计资格分级	(48)
二、选择装修公司的步骤	(50)
三、选择装修公司应注意的问题	(58)
四、家装工程的招投标	(60)
第五章 家庭装修合同	(62)

一、签订装修合同前的准备工作	(62)
二、装修合同的主要内容	(63)
三、签订合同时应注意的问题	(66)
四、装修合同的无效和违约责任	(68)
附 1: 住房装修合同 (范本)	(72)
附 2: 家庭居室装饰装修工程施工合同 (示范文本)	(79)
第六章 家庭装修的管理	(93)
一、家庭装修应注意事项	(93)
二、装饰装修管理规定	(95)
三、开工申报与监督	(97)
四、物业公司对装修的管理	(99)
第七章 装修面积和选材	(101)
一、装修前动手测量居室面积	(101)
二、家装选材要合理估算用量	(102)
三、买瓷砖选购要领	(103)
四、选择木地板要因家而异	(104)
五、挑选新型水管有学问	(106)
六、买材料常碰到的欺诈行为及对策	(107)
第八章 家庭装修的验收	(109)
一、初装修竣工验收规定	(109)
二、验收装修房屋的简单办法	(111)
三、装修隐蔽工程施工项目	(114)
四、隐蔽工程的检查和验收	(117)
第九章 家庭装修防污染	(120)
一、警惕装修的隐形杀手	(120)
二、甲醛是装修中最大的污染源	(123)
三、科学认识与对待石材的放射性	(125)
四、室内装饰装修材料有害物质限量	(129)

五、提倡绿色装修, 消除污染危害·····	(132)
第十章 家庭装修纠纷的解决 ·····	(136)
一、装修经常出现的问题·····	(136)
二、装修纠纷中的消费者责任·····	(139)
三、处理家装工程中纠纷的步骤·····	(142)
四、装修纠纷索赔有学问·····	(144)
五、避免家庭房屋装修争议的方法·····	(147)

第二部分 房屋装修案例解析

1. 吴先生与北京某装修公司装修环境污染赔偿案 ·····	(151)
2. 牛某与贾某、大道惠仓公司装修纠纷案 ·····	(154)
3. 程某与胡某家庭装修合同无效纠纷案 ·····	(158)
4. 姜某与某装饰有限公司房屋装修赔偿纠纷案 ·····	(160)
5. 甘某与石某房屋装修纠纷案 ·····	(163)

第三部分 房屋装修相关法律法规

住宅室内装饰装修管理办法·····	(169)
住宅工程初装饰竣工验收办法·····	(178)
建筑装饰装修管理规定·····	(181)
全国室内装饰行业家庭装饰管理办法·····	(187)
家庭居室装饰装修管理试行办法·····	(191)
室内装饰工程质量规范 (QB1838-93) ·····	(195)
全国室内装饰行业管理暂行规定·····	(207)
建筑内部装修设计防火规范 (节录) ·····	(212)
室内装饰装修材料溶剂型木器涂料中有害物质限量 (GB18581-2001) ·····	(216)
商品住宅装修一次到位实施细则·····	(226)

第一部分

房屋装修疑难问题释解

第一章 装修需要更新观念

一、别走进家装误区

装修家居对现代都市人来说，已经不是单纯的扮靓房屋的概念了，它在一定程度上升华到了显示人生尊贵价值、加强家庭精神文明建设的高度。然而，现实中人们对楼宇装修的整体因素认识不足，自然就存在这样那样的误区和困惑。为此，整体提高装修价值和使用价值刻不容缓。在进行家庭装修时，有些消费者就走进了家庭装修的误区，不仅浪费了装修资金和材料，而且达不到应有的装饰效果。因此，在进行家装设计时，就要注意以下几个误区：

（一）盲目攀比

同一幢楼里，张家用柚木、李家用榉木；张家用去 10 万元、李家用去 20 万元，结果是走进张家和李家如同是一家，材料有所差别，形态并无分别，花了钱和精力而忘记了自己。时下不少消费者错误地认为房子都买了，也不能吝啬装修那几个钱。加上包工头从旁动情地鼓吹，头脑开始发热，便萌生出要生硬地照搬，而不顾自己的房间是否具备条件，这亦造成了盲目的攀比与照搬。同时中国人向来对购房置业持有一种特殊的感情，因此对自己房屋的装修不惜工本，一掷千金，力求一步到位，以为从此可以安枕无忧。在这种心理的驱使下，消费者极容易形成相互攀比、过度消费的不成熟心理。譬如如今大多房屋内部只有 2 米多高，做天花吊顶装修是不适宜的。你吊出的顶即使很漂亮，也极易给人一种压抑感，不如改为贴饰些木材或石膏饰件。装修材料未必越高档越好，而采用质优价廉的材料，每平方米能省下几十元的装修费，用这省下的钱买

些高档大气的家具及电器，则更为实用美观。作为一个现代人，家装的理念应该是从简、环保、舒适，“过度装修”投入资金比重偏大、侵占室内空间较多，对原来房屋结构破坏较严重，以及使用有毒有害材料较多等已不适应社会潮流。

（二）自以为是

日常生活中，不少消费者对于装修只是一知半解，单凭主观臆断，顽固地坚持按自己的想法进行房屋装修，这种自以为是的做法往往导致业主蒙受金钱与精神上的损失，实在不可不察。譬如按照国家有关规定，住户未经批准是不允许擅自拆改房屋结构的，但在生活中，许多人偏偏不听，试图通过改阳台为厨房，或打通阳台以增加客厅的面积，甚至于打掉卫生间的防水层等等。这些人图一时痛快、惬意，认为只是小小的一点改动无关紧要，却不知自己的行为已为房屋结构安全造成极大的隐患。因为改变了房屋结构，造成受力不均匀，发生质量问题只是时间问题。笔者曾经接触过一个真实的例子，有一位业主没有咨询专业人士的意见和向有关部门提出申请，私自聘请装修公司将原本阳台与卧室间的墙壁打通，房间的面积的确增大了许多，但不久以后问题接踵而来，房屋在年初装修完工，年终一看墙壁多处出现大裂痕，房顶涂料开始有些脱落，吊柜等更与墙壁脱开，夜里发出“咔咔”的声响。

（三）东搬西抄

许多居民为装潢可谓呕心沥血，专门到书店花几百元买来一堆国外装饰图集，然后告诉装修队，客厅按第几页装修，卧室按第几页装修。书上的图片确实很美，但他们忘了由于缺乏统一格调，很多美的东西放在一起结果是不美，愿望是好的，而结果是东施效颦。装修牵涉到一大堆细微琐碎的事情，需要消费者花费大量的时间与精力去处理，尤其要认真关注其中一些细节。生活中消费者往往只是关注较大的事项，如材料的购买与材料的质量等，的确这些是消费者应该重视的，但有一些比较细微的方面在许多时候却被人们所忽略，给以后的使用造成不必要的麻烦。如高层楼的地面在装

修时，户主往往不注意对楼板的保护，像在铺设瓷砖时为了使其与楼面粘结牢固，使用了过多的水泥砂浆，增加了楼面的载荷。另外，在原有楼板上加设墙体以分隔房间，或者铺装较重的石板地板，大大地增加了楼板的承重量，时间长了会导致楼板开裂或折断。而电线的安装亦是值得关注的一点，有些装饰队伍在敷设隐蔽线路时，不按规定施工，到处乱设，并且增加负荷电器的数量，改变电器及管线的走向。这样极易造成线路漏电、短路或防护不当而引起火灾事故。

（四）高档材料堆砌

许多居民把高档、豪华理解为装饰材料的贵贱，一味追求最好的品牌和最贵的材料，一套居室装修下来，耗去几十万元，但由于缺乏总体设计，缺少用材对比，缺少画龙点睛等手法，反而弄巧成拙，金钱没有用在“刀口”上。

（五）贪图便宜

许多装修上的纠纷是由于消费者贪小便宜的侥幸心理，聘请无牌施工队装修房屋所致。不少所谓的装修队由三五人组成，你问他，没有不能干的，没有不敢干的。后来才发现完工期越拉越长，有合同也没用，急不得、恼不得。而且这些装修队大多在材料上做手脚，使用的材料以次充好、以廉充贵，甚至把装修上家剩余的材料能用的都拿来使用，这当然便宜了。但问题是天下没有白吃的午餐，其后家装接连出现质量问题，尤其在环保方面。许多甚至在装修结束后几个月内还不能入住，原因是室内的味道实在让人不敢正常呼吸，活脱脱一个毒气室。同时这些“装修游击队”缺乏管理和监督的客观环境，以致各种问题丛生。“游击队”承接工程时，首先就是以低价格吸引客户，甚至可以低过正常的标准，然后是客户想装成什么样就什么样，但按合同该竣工时却迟迟不能完工，反正工人不退场，业主也住不成，最后只能听从装修队的意愿加价，却不能落地还价。因此奉送各位消费者一句：一分钱一分货，装修这钱，省不得。

(六) 异化成娱乐场所

好多居民把宾馆、餐厅、舞厅的豪华装修搬到自己家里来了，房间里吊上刻花玻璃，客厅里装上五彩吊灯，顶上再圈上红、蓝霓虹灯。居室特性完全被异化，主人在这样的环境里能得到温馨舒适的享受，能够安静休息吗？其实，居民的家庭装潢应该根据自己的个人爱好、文化修养、职业特点、家庭生活习惯来设计适应自己居住的室内环境。如主人喜好文学，爱养鱼养花，那么书房一定是装饰的重点，居室内要安排养鱼的景点及设施，同时留下相当的空间布置花草；如主人是个美食家，那么厨房一定要讲究，除了清洁、宽敞还要操作方便，用餐具及酒具装饰餐厅，营造用餐的氛围；如主人是个音乐爱好者，他的客厅设计一定要满足音响需要，墙面材料须有吸音功能。

由于业主对自己的房屋倾注太多的感情，因此在装修设计上尽量追求精益求精，恨不得将天下所有好的设计统统搬进自己的居室中，结果采用了许多不适当的设计，例如颠倒了“保护”与“爱护”的位置。在宾馆与饭店等公众场所，因出入者众多，故装修时首先是考虑到对环境的保护，如贴壁纸、修墙裙、地面贴坚硬耐用的花岗岩、壁灯装修得富丽堂皇等等。而在家居中，主人本身十分爱护室内环境，贴壁纸、修墙裙及用沉重的花岗岩去贴地面等均失去了原先的实际意义，对消费者而言，更重要的是针对自己的个性、爱好和实际使用性等方面来衡量装修的风格，事实上当居室大量采用了宾馆化装修时，整个生活氛围会变得不伦不类。导致装修画蛇添足的另一个原因是，忽视了装修后要有大量家具“入驻”的问题。通常二三十平方米的客厅，摆放了沙发、电视机、音响等家具后，整个空间被家具掩盖了许多。因此，画蛇添足实属浪费。

(七) 言听计从

许多人对于装修只是一知半解，因此比较倾向于相信装修公司的意见，若是正规的或真正为客户着想的公司自然是无可厚非，但不排除某些居心不良的公司会从中做手脚，因此业主必须保持自己

的独立思考性。有些装修公司，其目的就是追求最大利润，它们从盈利的目的出发，当然是希望多施工、多投入，故在家居装修的方案上，难免偏向于“全面开花”和“画蛇添足”。如过分强调要采用高档材料，家居一味向奢华靠拢，这就需要消费者认真思考是否真的需要采纳。但最重要的是消费者要坚持着一种“删繁就简”的原则，经过理性思考和多方考证，制定出合理、具体的装修方案，绝不能与装修公司一道追加预算投资。

二、哪些装修过时了

房子是有气质的，而且房子的气质应该和主人的气质相称。最贵的、最美的、最精细的不一定是最好的，只有适合自己的，才是最好的。多数人在装修之前都会觉得心里没底，总会买些时尚家居类杂志翻看，到朋友新装修的家中参观，或去开发商的样板间学些东西回来。这本来是一件好事，但对一些装修手法的照搬和局部的复制，很可能带来可怕的恶俗效果。如在 18 平方米的房间做壁炉和电视墙，这些让墙面更复杂的设计会使本来就不太宽敞的空间显得更压抑；在 5 平方米的卫生间安装按摩三角浴缸会令狭小的环境更加拥挤不堪。

国外的普通家庭都喜欢自己动手粉刷房子，自己设计色彩，给门和家具刷上混油，这样既省钱还实用，甚至过几个月就可以变换颜色，换一个全新的家居环境。目前我国一般的装修寿命只有 5 年，复杂的装修可能就要花更多的钱进行改造。其实，简洁的装修既节省装修时付出的费用，更便于日后翻新，不必费力，换一下室内装饰品就能赶上流行的脚步。

装修，第一位是功能和实用，其他都是次要的。就像一个卫生间，使用频率最高的是洗手盆、坐便器、镜子等，那么就应该优先考虑。对空间的运用也很重要，好的设计师会力求保持室内空间的流畅，减少没必要的繁复装饰性装修，把剩余的空间留给主人后期的装饰。重视功能，最简单的例子，在坐便器的旁边放手纸盒，很

多都是安装在背后的墙上。但是转身对老人、小孩都不方便，其实安装在侧面或前面才更合理，新出台的装修规定中就有相关的条款。生活中最基础的东西，一定要设计得符合日常生活的需要。那么哪些装修过时了呢？

（一）墙面上的装饰线

按照传统的装饰手法，一面墙从上到下应该有4道装饰线：阴角线、挂镜线、腰线和踢脚线。但目前房间的净高一般都只有2.5米到2.8米，如果墙壁上平等线过多，会给人压抑的感觉。所以墙壁上的装饰线可以省略甚至可以不用。所谓“阴角线”，是指天花板与墙壁相交的那条线；而“腰线”则是指距地面1米左右、用来区分墙围和墙面的线。这两条起装饰作用的线，一般家庭居室都用不着，装修时完全可以省略。

（二）大面积的吊顶

吊顶最大的用途，是遮蔽房顶上难看的设备层。如果您家的天花板上没有纵横交错的管线，而房间又不高，大可不必做大面积的吊顶。目前，比较好的顶部装饰手法，是采取局部吊顶的方式，既活跃了空间，又不致使人感到喘不上气来。您也可以采用天花板四周吊顶，中间留灯池的手法，效果也相当不错。

（三）墙壁上的墙裙

目前，家庭居室面积大多都不大，所以一间房里需要摆许多家具。这些家具会遮挡大部分墙壁，所以人不大可能会接触到墙壁。在这种情况下，墙裙就完全失去了原有的作用，更起不到装饰作用。

（四）暖气罩

暖气罩原来的用途是遮掩暖气片。因为老式的暖气片样子很难看，与室内的其他装饰不相协调，因此要把它遮盖起来。现在使用的新型暖气片，一改原来暖气“傻大黑粗”的形象，变得秀气了。所以暖气罩的作用也就不大了。使用暖气罩还有不少弊病，如影响散热、不便于维修等等。如果想把暖气遮蔽起来，可以用木头或铝

合金做一个框子，四周再绷上喜欢的装饰布，然后往暖气上一罩就可以了。

（五）窗帘盒

也许您还记得，几年前流行使用窗帘轨。窗帘盒是与窗帘轨配套使用的，目的是挡住不美观的窗帘轨。窗帘轨因为质量不稳定、不易更换，所以日渐被各种窗帘杆替代。窗帘杆本身就具有一定的装饰作用，如果再使用窗帘盒，就有点画蛇添足了。

（六）各种门套

所谓“门套”，是指设在门框四周的装饰造型。门套起着装饰门和门框的作用。并可以和墙壁装饰相呼应。但在家庭中，这种装饰手法容易给人杂乱无章的感觉，尤其在小房间中更是如此。早年装修中使用大面积木墙裙、高高的吊顶、繁复的多宝格隔断，木墙裙增加了木工活的分量，既不经济又容易产生环境污染；吊顶其实只适宜特殊的、有大量管线需要遮挡的房间，否则只会白白浪费有限的空间；多数被打造成多宝格的隔断，都是多余的把空间流畅的房间画蛇添足地切割开，结果是装饰的效果没出来，还白花了很多冤枉钱。这类装修手法正在逐渐被淘汰，简洁明快的设计风格正为大家所喜爱。

三、装修更新理念

随着生活水平的提高，人们越来越重视住宅的装修。但是，有人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，其结果是把住宅装修成了星级宾馆或酒吧的翻版。其实，住宅是人寄寓的处所，也是人精神寄托的载体，住宅装修应该以实用为本，在此基础上体现较高的文化品位。装修中要坚持实用、舒适、生态和文化四大理念。

（一）实用

住宅不是艺术品，不是博物馆，它首先是人们赖以安身的居所，因此应该以实用为主，切不可本末倒置。无论是客厅、卧室，