

2008年北京市家庭居室装饰装修行业

家装管理指南

北京市建筑装饰协会 编

中国建筑工业出版社

2008 年北京市家庭居室装饰装修行业

家装管理指南

北京市建筑装饰协会 编

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

2008 年北京市家庭居室装饰装修行业家装管理指南/北京市建筑装饰协会编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2008
ISBN 978-7-112-10451-2

I. 2… II. 北… III. 住宅—室内装修—工程施工—监督—北京市—指南 IV. TU767-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 168272 号

责任编辑: 吴 绫 李东禧

责任设计: 赵明霞

责任校对: 兰曼利 陈晶晶

2008 年北京市家庭居室装饰装修行业

家装管理指南

北京市建筑装饰协会 编

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京永峥排版公司制版

世界知识印刷厂印刷

*

开本: 850 × 1168 毫米 1/32 印张: 2 $\frac{7}{8}$ 字数: 77 千字

2008 年 11 月第一版 2008 年 11 月第一次印刷

定价: 18.00 元

ISBN 978-7-112-10451-2

(17375)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码: 100037)

主 编：贾中池

副 主 编：彭纪俊

委 员：张世亮 许国忠

参编人员：吕素华 刘淑云

前 言

随着我国经济的快速发展和人民生活水平的提高，住宅装饰装修市场不断扩大。北京市建筑装饰行业历经十五年，在市政府市建委指导下，装饰装修行业更加迅猛地发展。

为了适应市场专业化快速发展的需要，针对不同层次消费者需求加强并改进施工技术，不断创新和开发自主知识产权的新材料、新工艺、新技术、新设备，加快城市化建设步伐，加强行业科技进步基础上的设计、管理、环保、节能、减排、效能等更高层面上的实力竞争，使行业整体水平产生新的飞跃。需要对“五统一”作必要的修改和补充。由过去的“五个统一”增加为“九个统一”，即：统一家庭居室装饰装修合同文本，统一家庭居室装饰装修质量验收标准，统一家庭居室装饰装修参考价，统一保修制度，统一家装投诉解决办法，统一设计师、工长持证上岗，统一集成家居及材料代购管理，统一诚信经营和满意原则，统一全国连锁经营的管理及家装必读。因此市装饰协会成立了《家装管理指南》一书的修改小组，进行专题调查研究，起草各类文件，聘请专家召开专业论证会、审核会并进行小组讨论，提出修改意见，报市建委、市工商局主管部门审核批准。

《家装管理指南》对家装行业的工作具有指导作用，北京市建筑装饰协会倡导全行业认真执行。现将 2008 年版《家装管理

指南》一书正式向社会推出，希望全市的家庭装饰装修行业企业以及广大的消费者贯彻执行。

北京市建筑装饰协会

贾中立

目 录

前言

北京市建筑装饰协会家装委员会关于向社会推介有关家装 行业管理制度若干规定的意见	1
《北京市家庭居室装饰工程质量验收标准》介绍	3
《北京市家庭居室装饰装修工程参考价格》编制说明	4
《北京市家庭居室装饰装修设计服务规范及取费参考标准 (试行初级、中级、高级)》简介	6
北京市家庭居室装饰装修设计服务规范及取费参考标准 (试行初级、中级、高级)	7
北京市家庭居室装饰装修工程施工合同(2008版)	12
关于发布北京市标准《高级建筑装饰工程质量验收标准》 《家庭居室装饰工程质量验收标准》的通知	29
北京市家庭居室装饰装修工程参考价格	30
北京市家庭居室装饰装修工程质量保修二年制度	68
北京市家庭居室装饰装修工程处理投诉管理办法	69
统一设计师、工长持证上岗	73
统一集成家居及材料代购的管理	75
统一诚信经营和满意原则	76
统一全国连锁经营的管理	77
家装必读——家庭居室装饰装修前期准备和施工步骤	78

北京市建筑装饰协会家装委员会关于 向社会推介有关家装行业管理 制度若干规定的意见

多年来，北京市建筑装饰协会家装委员会在全行业执行家装“五统一”管理制度（即：统一家庭居室装饰装修合同文本，统一家庭居室装饰装修质量验收标准，统一家庭居室装饰装修参考价，统一保修制度，统一家装投诉解决办法）以来，对规范家庭装饰装修市场起到了积极作用。但随着中国经济的迅猛发展，为了适应消费者的需求，满足不同层次的消费者的需要，加快城市化建设的步伐，适应新材料、新工艺、新技术、新设备的不断创新和发展，加快行业科技进步，增强设计、管理、环保、效能等更高层面上的实力竞争，使行业整体水平产生新的飞跃，亟需对“五统一”管理制度作必要的修改和补充。为此，北京市建筑装饰协会专门成立了以家装委员会秘书长张世亮为组长，协会总工彭纪俊为副组长的北京市家装行业“五统一”管理制度修改小组，并开展专题调查，起草各类文件。同时，多次组织召开专业论证会、审核会、讨论会，提供可行的修改方案，得到行业骨干企业的认同。现已将 2008 年版《北京市家庭居室装饰工程质量验收标准》、《北京市家庭居室装饰装修工程施工合同》报市建委、市工商局主管部门审核批准；将 2008 年版《北京市家庭居室装饰装修工程参考价》、《北京市家庭居室装饰装修工程质量保修二年制度》、《北京市建筑装饰协会投诉管理办法》报北京市建筑装饰协会有关部门审核批准。

新版的《2008 年北京市家庭居室装饰装修行业家装管理指

南》较原北京家装行业“五统一”管理制度要求更高了、更严了。一经向社会推出，将以更高的标准在行业的发展中发挥积极的作用，进一步规范北京市装饰装修市场，维护消费者和经营者的合法权益。希望全市的家居装修行业企业以及广大的家装消费者，在贯彻执行《2008 年北京市家庭居室装饰装修行业管理指南》的同时发挥监督作用。

北京市建筑装饰协会家装委员会

2008 年 7 月 10 日

《北京市家庭居室装饰工程 质量验收标准》介绍

根据北京市建设委员会（京建科教〔2002〕371号）《关于开展全面修订北京市工程建设标准工作的通知》要求，北京市建筑装饰协会组织有关单位成立修订小组，对《北京市家庭居室装饰工程质量验收标准》（DBJ/T 01—43—2000）进行了修订。

修订小组在修订标准过程中进行了广泛地调查研究，结合近几年各级建设行政管理部门颁发的有关法规、规范、办法的规定，按照充实标准内容，加大量化指标，强化专业验收，便于检验的原则，进行了修改，最后经北京市建委审查定稿。本标准在修订过程中参照了中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的《建筑装饰装修工程质量验收规范》（GB 50210—2001）、《住宅装饰装修施工规范》（GB 50327—2001）和《民用建筑工程室内环境污染控制规范》（GB 50325—2001）以及中华人民共和国住房和城乡建设部《关于加强建设工程室内环境质量管理若干意见》和《住宅室内装饰装修管理办法》的精神，作到本标准与国家规范的协调一致。为了不断改进提高本标准质量，请各单位在执行本标准的过程中注意总结经验，积累资料，随时将有关意见反馈给北京市建筑装饰协会，以供今后修订时进行参考。

注：如需索取全文，请到北京市建筑装饰协会购买。

《北京市家庭居室装饰装修工程 参考价格》编制说明

2003年版的《北京市家庭居室装饰装修工程参考价格》至今已实施五年。五年来，装饰装修市场发生了巨大的变化。无论从装修的设计风格，施工工艺、技术的变革，材料的更新换代，以及市场人工费的调整等诸多因素，2003年版的“五统一”中的参考价格已远远跟不上市场变化。因此，为了满足广大客户的需求，稳定北京市家居装饰装修市场的价格，北京市建筑装饰协会家装委员会在进行了细致的市场调研后，组织行业有关专家对参考价格进行重新编写。在经过资深专家论证并得到骨干企业的认同后，现将《北京市家庭居室装饰装修工程参考价格》提供百姓参考。

执行本参考价时应注意的内容：

1. 本参考价是在宏观调控的前提下，经过对市场材料行情的调研，参照2001年《北京市建设工程预算定额》中的定额量、按照市场价，以新材料、新工艺、新技术进行编制的，并经专家审核定稿。

2. 本参考价旨在为在市场经济运行中提供消费者明明白白消费的参考值，该价格不作为指定装饰公司的指令性价格。

3. 本参考价中所列项目仅为家装工程中常用的、有共性的项目，其个性化的装修设计工程内容较为复杂，其参考价的内容无法一一涵盖。

4. 本参考价内容包括：地面工程，顶棚工程，隔墙及贴砖工程，涂饰工程，门窗、细木制品工程，电路工程，水路工程，

拆除及其他项目工程，共八章（82 个子目）。

5. 本参考价的编制中，分为普通装饰和高级装饰两种。其普通装饰和高级装饰参考价格，将分别按 DBJ/T 01—43—2003 《家庭居室装饰工程质量验收标准》和 DBJ/T 01—27—2003 《高级建筑装饰工程质量验收标准》两个标准验收工程。

注：执行《高级建筑装饰工程质量验收标准》（以下简称高标）的工程，应具备以下条件：

（1）普通、高级参考价格主要区分于验收标准不同。

（2）执行高标的工程，要与装饰公司在装修合同中进行明确约定，注明执行高标，并经双方确认预算报价后，方可按高标验收工程。施工工艺应按照《高级建筑装饰工程质量验收标准》进行施工，并达到验收要求。

（3）装修工程的单方造价应达到 2000 元/m² 以上。

（4）高科技复合型材料及多功能、智能化、人性化的新型材料已是市场发展趋势，这些材料、设备，目前还无法编制指导性价格，如有发生，甲乙双方协商定价。

6. 本参考价格中，综合了装修管理费和税金，人工费，材料费，利润等费用。因此，管理费和税金两项费用不再另行收费。

7. 本参考价中人工工日不分工种，各技术等级一律以综合工日表示。

8. 本参考价中所使用的装饰材料均按环保材料考虑。

9. 工程量计算规则，在参考价格的工程量和造价计算规则一栏中有明确说明。遇有缺项时可参考 2001 年《北京市建设工程预算定额》配套使用。

10. 由于编印时间仓促以及市场变化，甲、乙双方在签订合同时还要根据各自不同的实际情况协商定价。

2008 年 8 月

《北京市家庭居室装饰装修设计服务规范及取费参考标准（试行初级、中级、高级）》简介

为促进统一认识，规范家装工程设计服务标准，增强设计人员的责任感，提高设计人员的专业水平，在结合我市家装工程设计的具体情况及参照国家规定的建筑设计制图与取费标准后，特制定《北京市家庭居室装饰装修设计服务规范及取费参考标准》。《北京市家庭居室装饰装修设计服务及取费参考标准（试行初级、中级、高级）》由北京市建筑装饰协会家装委员会于2006年10月18日发布。此标准经行业理事扩大会议审议后，于2007年1月1日起实施，在行业内实行设计师持证上岗制度，执行《北京市家庭居室装饰装修设计服务规范及取费参考标准（试行初级、中级、高级）》。该标准明确了设计规范要求、设计师责任、方案图设计要求、施工图设计要求、设计费取费标准、设计师岗位资格等内容。

北京市家庭居室装饰装修设计 服务规范及取费参考标准 (试行初级、中级、高级)

一、前言

家装工程设计长期存在设计师水平参差不齐、设计制图与标准不符、工程图不全等问题。为促进统一认识,规范家装工程设计服务标准,增强设计人员的责任感,提高设计人员的专业水平,在结合我市家装工程设计的具体情况及参照国家规定的建筑设计制图与取费标准后,特制定《北京市家庭居室装饰装修设计服务规范及取费参考标准》。此标准经行业理事扩大会议审议后,于2007年1月1日起实施,在行业内实行设计师持证上岗制度,执行《北京市家庭居室装饰装修设计服务规范及取费参考标准(试行初级、中级、高级)》。

设计规范要求:

(1) 设计图纸应符合《北京市建筑装饰装修设计制图标准》(DBJ 01—613—2002);

(2) 进行家装设计必须保证建筑物的结构安全;

(3) 进行家装设计要满足《民用建筑工程室内环境污染控制规范》(GB 50325)的要求,选材应符合《室内装饰装修材料有害物质限量》(GB 18508—10588)的标准;

(4) 家装设计内容:应包括室内顶面、墙面、柱面、地面、非承重分隔墙面的装饰设计,家具、灯具、帷帘、织物、陈设、绿化园艺布置、室内各种饰物造型的设计。

二、设计师责任

家装设计师对所承接的家装工程设计负责，其职责是：取得委托设计的依据，方案设计前的资料准备工作，方案设计，施工图纸设计，技术交底和答疑，设计变更，处理在施工过程中出现的有关图纸内容中一切技术性问题并参加竣工验收。

1. 设计说明书：根据业主的委托进行家装工程设计构思及设计内容和图面表示而选用的材料所作的工程预算。工程预算（或合同工程造价）要根据北京市建委于2001年颁发的《北京市建设工程预算定额》装饰工程分册，参考北京市建筑装饰协会编制的《家装工程预算参考价》，结合市场的人工工资材料价格的实际情况进行编制。在工程报价单中每项工程子目都要附有用料和工艺说明，同时附工程材料使用一览表。

2. 图纸范围依据实测图纸按一定比例进行设计。

三、方案图设计要求

1. 平面布置图：注明图内设计的各种物件与建筑之间的尺寸，物件自身的尺寸。所注尺寸之和应与总图纸尺寸相符。

2. 顶棚平面图：注明顶棚内灯具位置布置尺寸，顶棚变化部位尺寸。

3. 主要剖面图：要按建筑标高绘制装修剖面图，注明所剖部分尺寸，尺寸总和与整体建筑标高相符。

4. 主要立面图：图中注明所设计内容、形式的主要尺寸。

5. 主要部位效果图。

6. 家装工程设计方案：附室内空气污染控制达标预评价计算书。

7. 提供材料样品：

（1）依据方案及效果图的设计，主要装饰材料应附样品或彩色照片，注明规格、型号、材质等；

（2）电气设备及灯具选用应有样本及规格、型号和质量说明；

(3) 纺织品：各种室内设计选用的帘、罩、巾类纺织品材料，样品要注明使用范围、规格、花色质量和阻燃等级；

(4) 选用的厨房设备、卫生洁具要注明生产厂家、产品说明书和型号、规格、色彩；

(5) 图纸及材料装订：方案图、效果图及材料样品、产品说明书等用统一规格的纸板装订成册。装订封面要详细标注：工程名称、设计单位名称、单位负责人、项目设计师、日期。

四、施工图设计要求

依据方案图的平、立、剖面图和结构、水、暖、电专业图纸及配线要求、有关技术资料详细绘制施工图。施工图阶段的设计要求如下。

1. 平面图：注明地面使用的材料，材料的尺寸、做法、索引详图必须准确；注明地面上不动和可动物件与地面的关系，做法、索引详图必须准确。

2. 顶棚图：

(1) 顶棚布置形式、龙骨排列图、表面装饰材料的使用、详图索引必须明确；

(2) 灯具的布置和使用要按照电气图设计，注明灯具位置尺寸，灯具名称、规格及详图做法；

(3) 装饰物件的悬挂位置：注明悬挂物件与建筑结构的关系、做法及节点详图。

3. 剖面图：

(1) 标明室内建筑标高，注明所剖部位吊顶高度，灯具灯槽悬挂物的高度尺寸；

(2) 所剖部位材料做法、节点详图。

4. 立面图：注明立面图上设计物件与地面或顶棚的尺寸和物体自身的尺寸。

5. 水、暖、电专业图纸的设计符合专业设计规范的要求，

竣工后要绘制竣工图。

6. 门窗：注明门窗的种类、开启方向、规格、表面色彩、五金件名称、安装节点详图。

7. 设计制作室内家具：

(1) 设计尺寸符合人体工程学的要求，符合国家颁发的有关家具设计规范；

(2) 设计制作的家具要有平、立、剖面及节点详图；

(3) 注明使用材料名称、色彩及做法要求。

8. 卫生间：

(1) 卫生洁具的布置：注明尺寸、颜色、型号及安装做法和节点详图；

(2) 注明防水材料 and 做法；

(3) 注明排气口材料和做法；

(4) 注明墙面、地面材料的分格尺寸和做法；

(5) 注明镜面、五金件、电气设备的位置、尺寸及节点详图做法。

9. 防火：

(1) 室内装饰设计必须遵守有关建筑防火规范，对防火设施及设备的装饰必须首先满足使用方便、开启顺利的要求；

(2) 装饰材料应使用耐燃或不燃材质，木制品必须涂刷防火涂料；

(3) 电气设计必须注意防火，顶棚及物件内的电气配件注明防火的外护材料。

10. 室内环保设计：

(1) 必须满足中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的《民用建筑工程室内环境污染控制规范》的要求；

(2) 家装设计必须对室内环境污染物含量进行预评价，并做出预评价计算书，评价达标后方可进行施工；