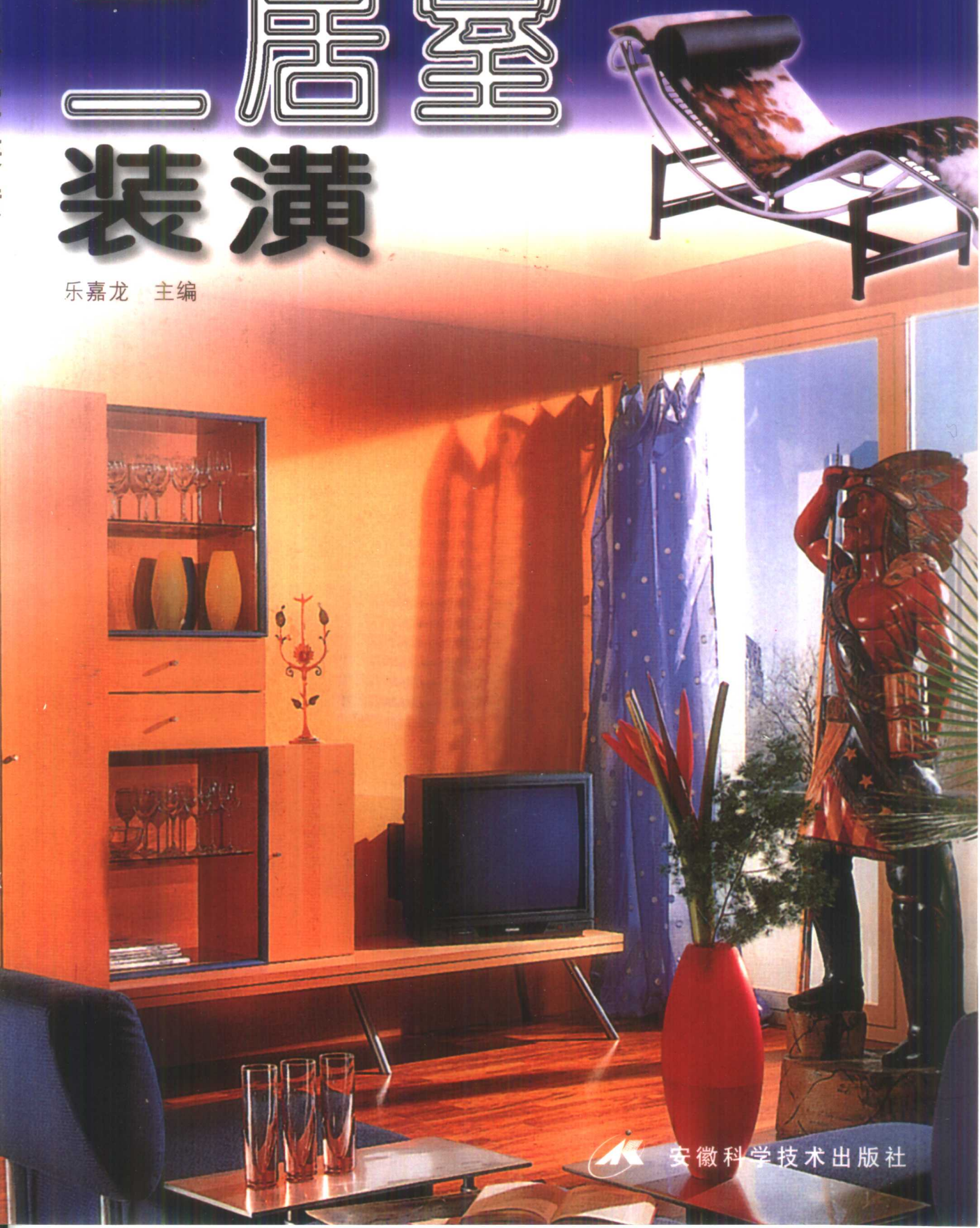


世纪家居

ERJUSHI
ZHUANGHUANG

二居室 装潢

乐嘉龙 主编



安徽科学技术出版社

世纪家居丛书

二居室装潢

主编	乐嘉龙	王丽颖				
编绘	王卓琦	顾蔚文	乐苑	李朴		
	刘姝	李喆	聂正罡			



安徽科学技术出版社

图书在版编目(CIP)数据

二居室装潢/乐嘉龙编著. —合肥:安徽科学技术出版社, 2001. 4

(世纪家居丛书)

ISBN 7-5337-2136-5

I. 二… II. 乐… III. 住宅-室内装饰-建筑设计-图集 IV. TU238-64

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 23397 号

*

安徽科学技术出版社出版

(合肥市跃进路 1 号新闻出版大厦)

邮政编码: 230063

电话号码: (0551) 2825419

新华书店经销 合肥杏花印务股份有限公司印刷

*

开本: 787×1092 1/16 印张: 3.5 插页: 16 字数: 82 千

2001 年 6 月第 1 版 2001 年 6 月第 1 次印刷

印数: 4 000

ISBN 7-5337-2136-5/TU·95 定价: 20.00 元

(本书如有倒装、缺页等问题请向本社发行科调换)

NAK37/OP

前 言

新房到手，主人们都要进行一番规划。房屋的设计者并没有规定哪间居室做客厅或起居室，哪间做卧室，这倒给主人们留下了充分的创意空间，可以根据自己的居住人口、个人喜好来安排一番。

现在建筑设计日新月异，各种户型也层出不穷。本丛书的作者是研究家居环艺的业内人士，组织了业内同行，对各种户型的应用进行了研究，提出了独到的见解，在《世纪家居》丛书中分二居室装潢、三居室装潢、四居室装潢、别墅装潢等分别讨论，旨在帮助居室主人们更好地合理安排空间，创造更美好的生活环境。

本丛书还从装潢筹划、如何同装潢公司打交道、如何请质量监理、怎样谈合同订价钱、如何验收、出现质量问题时的仲裁等方面提出了自己的见解，旨在帮助居室主人把握好自己居室的装潢质量，做到少花钱、多办事、办好事。

目 录

概述篇	1
一、二居室装潢	1
二、居室装潢的基本步骤及特点	2
三、确定装潢费用标准	3
四、装潢时如何确保其他设施安全	4
五、装潢时如何不破坏建筑结构	5
六、如何与装潢公司打交道	6
七、装潢合同缺一不可	7
八、经济型一居室、二居室装潢价格表(2000 年)	8
九、北京市家庭装饰工程参考价格(2000 年)	9
十、居室装潢合同参考文本	10
图例篇	17
一、二居室装潢筹划	17
二、二居室装潢用料	51
三、二居室装潢分项详做	59
129m² 二居室装潢详图(59) 木墙裙做法(60) 瓷砖装修的做法(61) 吊顶板做法(62) 木线、石膏线装饰做法(64) 石膏板隔墙做法(64) 加设搁板、搁架(66) 踢脚板、挂镜线、 楼梯油漆(67) 锁具安装(68) 墙面上铺石膏板做法(72) 顶棚与地面木压条施工(72) 楼梯间的空间利用(73) 室内设备的包镶美化(75) 木嵌条的安装、施工(75) 吊柜与贮藏间 布置(76) 空调安装(77) 排风扇及管道安装(78) 管道泄漏的应急处理(80)	

一、二居室装潢

概述篇

二居室在我国属于经济适用房范围。二居室装潢一般指二室一厅与二室二厅房屋的装潢。

1. 二室一厅装潢

二室一厅的住房,通常其居住面积大约在 60 平方米以上,其使用者大多为新婚夫妇或老年伴侣,常住人口较少。因为该种套型的房屋房间少,面积有限,所以在设计时要把重点放在各个房间内局部的使用功能上。设计要考虑以下几方面:

客厅 是主人用餐、休闲与会客的主要空间,年轻人则有可能将此作为工作的辅助场所。在装潢设计时,可考虑在会客区局部铺设地毯,同时借助矮柜、花卉盆景或其他装饰物件,将其与工作区、就餐区作象征性划分,形成虚拟空间,三大区域之间既有区别又相互贯通,使各区域之间隔而不断、顺应方便。

卧室 这是主人休息、睡眠的场所,由于房间少,所以卧室之中可能会相应增加不少橱柜类的家具,因此,在整个设计之中,既要充分考虑其主要功能,又要兼顾家具的布置,其整体色调应以明快亮丽的高色调为主,地面以铺设木地板为主,这样,就可以显示出幸福、甜蜜、和美、优雅的家庭氛围。

2. 二室二厅装潢

二室二厅多为目前中国典型的三口之家的居室,其使用面积一般在 70 平方米以上。此种套型居室的装潢设计,在总体上可以考虑把传统的审美意识和现代的流行风格相结合,创造出一个充满温馨的、活泼的家庭住所。

客厅应以体现主人审美情趣和艺术修养为主旨,其家具造型及布局应庄重而典雅,天花板采用反光灯池,漫射光照射,各类橱柜装饰可主次分明,经济适用,这样,既可恰如其分地烘托其华贵高洁的气氛,也可使人回味中国传统的古色古香的文化氛围。餐厅布置应紧凑实用,与厨房有较好的联系。

卧室,因其受使用面积所限,在考虑包括睡眠、更衣、梳妆等活动时,还要兼顾主人书写、工作的职能,所以卧室中的家具不应繁杂、拥挤,其设计要注意线面的结合。现代意识的装饰和传统文化饰品的点缀要结合得比较自然,在色彩和光线的安排上,要注意以亮色调为主,辅之以柔和的灯光,力求达到舒适、安静、柔和。

3. 卫生间的装饰

卫生间的装饰设计是住宅设计中不可忽视的组成部分,有的甚至把它当成住宅装饰设计成功与否的标志之一。小小的卫生间,在装饰设计上也是变化多姿的。

根据需要选择卫生间的主要设施用品。

首先应根据家庭人数和年龄范围来确定设备及洗手盆、镜子等的高度。家有老人或行动不便的成员,卫生间里就要安装足够的扶手及其他的辅助设施,以方便使用。

选择洁具时,不妨收集各类产品的资料,如价格、款式、尺寸、用材等,然后加以比较,从中选出适合自己经济条件、使用要求、审美情趣和环境需要的产品。

一般地说,便器、洗手盆和浴缸或淋浴设施是卫生间的必需品。在有条件装置浴缸的卫生间内,浴缸与其对面的设备之距应在 0.7 米以上。一个浴缸的标准长度为 1.5 米,高度在

0.3~0.45米不等,而缸底至满泄去水处的距离即为浴缸的实际水位高度。洗手盆的设计可根据卫生间的面积大小作不同的组合,比如可配以梳妆台、镜箱、灯饰等。

卫生间内的其他配件位置也应加以注意,最重要的是方便使用,如毛巾棒离浴缸与洗手盆的距离不应过远,皂盒位置应触手可及,如在浴缸上部一侧设扶手棒,则更能保证安全。

由于在卫生间内常常使用电吹风机、剃须刀等电器用品,因此卫生间里应安装电源插座。其位置应是浴缸使用者不能触及的,以防发生意外。

镜子是卫生间里不可缺少的装置。大面积的镜子,能使狭小的浴室看起来宽敞一点;安装在适当位置的小镜子,则可使剃须、化妆等更加方便。

防湿和易于保洁是卫生间天花板及墙壁必须具备的条件。叠合塑胶板、防水墙纸、瓷砖、油漆都是适合的材料,而地面以使用防滑地砖或马赛克为宜。

由于浴缸、便器及洗手盆占去卫生间的大部分空间,余下可供贮藏物品的空间不会太多。因此,在设计贮物柜时,务求尽量利用空间,如采用入墙式镜箱,在贮物柜的门里加上隔板,增加贮物的数量,只要有可能,就要隐蔽卫生间上部的下水弯管,同时考虑扩充贮物的空间。

卫生间的色彩,一般以白色系为主,也可用绿色系、黄色系和粉红色系。

灯具以柔和光线为宜,若要取得特别效果,可在镜的两旁、浴缸附近安装直射灯。

为了保证卫生间的空气流通,在卫生间门的下部应安装百叶式通风口,或在门与地板间保留一条缝隙,配合抽气扇,使新鲜空气不断注入室内。若再能给卫生间添上几盆植物,令室内绿意盎然,则人们虽久留其中,仍觉舒畅自如。

二、居室装潢的基本步骤及特点

居室装潢是一项比较费时、费力的工作。要达到事先设计的要求,应尽量一次完成,避免返工,以节省时间、人力和物力。

一般来讲,可从基本程序的角度考虑以下三个方面:

第一是了解居室的构成、朝向和环境,根据个人的性格、爱好、环境以及经济情况确定耗资限额。这是准备阶段。

第二是确定每个房间的功能;确定居室的格调与色调,包括墙面、地面和顶棚的装饰材料及颜色,并相应考虑室内物品的用色;最后依经济情况确定选用材料。这是构思设计阶段。

第三是在基本构思的基础上,对居室的设计进行分析比较,包括实施方案的难易程度,材料的来源,家庭成员对设计方案的满意程度,所需费用的可接受程度,能否达到最佳居住、起居条件的要求。经过认真地分析,最后确定一种切实可行的具体施工方案。

室内装潢所需材料与人工费用之比约为1.5:1。如果自己有动手能力,还是省下人工费用为好。即使在发达国家,很多人也愿意自己动手装修粉饰居室,不仅节省开支,也可从中获得自豪与满足感,可谓一举两得。

装潢时,先是根据设计方案选购所需的材料,如墙纸、油漆、墙面涂料、地板砖、马赛克等。这些材料可以按照装修的先后次序分别购买。

装潢顺序是:第一步布置电线、电源插座、灯具接线装置等,一般的新居可以省去这一步,而只在有特殊需要,如加装吸顶灯、吊灯、壁灯等需另设电线时才考虑电线的配置;第二步对墙面、顶棚不平整的地方进行修整,以便开展下一道工序;第三步装潢顶棚,或用吊顶的方式

装顶棚板,或贴墙纸,也可只装灯具;第四步装潢墙面,可用油漆、涂料涂饰,也可贴墙纸,安装壁灯等;第五步装潢地面,包括水泥地坪、塑料地板革、塑料地板砖、木制地板、釉面地砖、地毯等材料的铺设。

卧室装潢,一般档次的墙面可采用涂料装潢,较高档次的则可贴墙纸。地面可采用塑料地板革或地板砖,档次较高的可选用木制地板条或地毯做地面装潢。

起居室是人们日常活动的场所,墙面可选用涂料,也可采用墙纸装潢面层。而地面则可采用釉面地砖或木制地板为装饰材料,这样的装饰使居室更具实用性和艺术性。

厨房的装潢可采用红缸砖或陶地砖地面,现在市场上出售的一种不吸油的釉面砖,使用效果较好。墙面可采用瓷砖墙面,为了节省也可做瓷砖墙裙,上部做涂料墙面。

卫生间墙面可采用瓷砖墙面或油漆涂饰,地面可粘贴马赛克。但要特别注意,卫生间地面的防水非常重要,装潢时不要破坏原防水层。卫生间用水比较多,要防止地面渗水。

三、确定装潢费用标准

居室装潢要达到什么样的标准,要根据自己的经济情况而定。家庭经济很宽裕者,可以装潢得豪华一些;经济情况稍好者,则可以装潢成小康型;经济情况一般者,就装潢成经济型。总之,消费者要量力而行。

1. 豪华型套房装潢

豪华型套房装潢的部位及用料如下:

起居室、客厅、卧室 铺设高级木质拼合地板或羊毛整体地毯,墙面贴进口壁布,吊顶作轻钢龙骨架石膏板,设木板挂镜线,装石膏套管,装平面开关、插座,装射壁灯架、吊灯,装铝合金窗、铝合金隔断、木质门、隔音墙。

浴厕 封管,改暗管,彩釉陶瓷墙面,马赛克地面,彩色陶瓷凹式柱形脸盆,彩色陶瓷浴缸,坐式便桶,通风设施,装不锈钢毛巾架、拖鞋架、连镜梳妆台、皂缸、卷纸盒、防潮灯、涂料吸湿顶棚、淋浴器或淋浴间铝合金门。

厨房 墙面贴釉面陶瓷砖,地面铺缸砖,装大理石操作台、铝合金架壁橱、多眼燃气灶箱、热水器、不锈钢洗涤槽、洗碗机、防潮灯、抽油烟机、排风扇、灶柜、镀铬水龙头、铝合金间隔、玻璃门、铝合金门窗、餐具柜、金属网炊具挂盘。阳台与厨房统一装潢。

2. 小康型套房装潢

小康型套房装潢的部位及用料如下:

厅室 铺地板或陶瓷锦砖,墙壁施涂料,装护墙板,顶棚喷涂料,设石膏板、石膏线窗帘盒,埋设电线,装平面开关、插座,装路轨暗管射灯架,改装双窗结构,木板门改装合成革或木板包镶门,设计条挂镜线。

浴厕 封管,改暗管,装毛巾架、镜台、梳妆台,铺地砖,墙面贴瓷砖,装彩色陶瓷脸盆及防潮灯、取暖炉、排风扇。

厨房 铺地砖,墙面贴瓷砖,改暗管,装热水器、抽油烟机、不锈钢灶具,改装或装灶具柜,装壁橱及排风扇、灯具、隔断柜橱。

阳台 地面铺缸砖,护栏装饰,封窗。

3. 经济型套房装潢

经济型套房装潢的部位及用料如下：

厅室 铺地板或地板砖，粘贴墙壁纸，顶棚施涂料或粘贴顶面纸，做顶角线、石膏线、踢脚线，装直板塑料窗帘盒，电线埋设、装平面开关和插座。

浴厕 封管，改暗管，铺地砖，墙面贴瓷砖，吊顶，装脸盆和淋浴设施。

厨房 铺地砖，墙面贴瓷砖，改暗管，装热水器、抽油烟机，保留原操作台及原灶具架。

四、装潢时如何确保其他设施安全

进行家庭装潢时，必须保证室内暖气、卫生、煤气、电气等设备及管路的安全、使用功能，并符合有关方面的规定、要求。

暖气设备 室内装潢不得私自更改、拆换暖气管道和设备，因为暖气管道设备是按住宅楼整体考虑设计的，私自变更会影响全楼系统的正常运行，影响采暖效果。

加设散热器外罩要注意不同类型散热器的对流、辐射传热功能要求。如“对流散热器”护片罩不能封闭；“板式散热器”前面不能遮挡等，以免影响散热效果。

管道及散热器加设装饰罩要注意检修方便，如管道阀门，要设检修口(门)，护片罩要采用活动罩。房间装饰时不得把地面、墙面的暖气套管堵死，尤其装修卫生间地面绝对不能高出套管，否则使地面积水渗到下层，影响其他住户使用。

给排水卫生设备 室内排水管道及给水立管、水表分户阀门等均不得拆改，否则造成渗漏，影响使用安全。

卫生器具(面盆、便器等)如更换时，不能破坏和变动原有器具的地面排水甩口位置，因为这些排水甩口均和地面的防水层有密切关系，私自变动会破坏防水层和管道的严密性，造成楼板和管道渗漏。

进行室内装修时，应及时将地漏及卫生器具排水口封闭，避免装修垃圾或泥浆排入下水管道造成堵塞。

室内煤气 煤气管道及设备对用户的人身及防火安全至关重要，所以在装潢时不得私自拆改，如需增加煤气热水器或更换灶具必须经煤气管理部门审定批准，必须是经煤气管理部门认定的合格产品并由煤气公司审查合格的专业施工队伍安装，安装完必须经煤气管理部门验收合格后方可使用。

室内装潢时，还要保证煤气管道和设备的安全要求：电气管线及设备与煤气管的水平间距不小于 10 厘米；电线与煤气管交叉净距不小于 3 厘米。室内煤气管道与暖气管道水平净距不得小于 10 厘米；交叉间距不小于 1 厘米；煤气主立管与水池的净距不小于 0.2 米。

装饰墙面时要注意煤气表背面距墙面不小于 1 厘米，热水器应安装在不燃的墙壁，且与墙壁净距不小于 2 厘米。

电气安装方面 室内装潢前，应了解暗敷设的电气管线的位置和走向。一般是根据竣工图来确定，防止在墙壁和楼板上打孔、剔洞时损坏线路造成触电及火灾。装设在每户的电表盘是电气线路的汇总点，切不可私自移改，以免发生危险。

卫生间如增加淋浴设备,要注意与电气开关、插座间保持一定距离并具有防溅、防潮功能,防止因潮湿造成漏电事故。厨房装设排油烟机的电源插座应避开灶具的上方;室内装潢如更换灯具、更改开关、插座,须由持有电气安装执照的专业人员操作,不得私自随意拉线、接线、安装电器。在安装开关时应注意断火线,安装插座时(面对插座方向)上孔接保护地线,左孔接零线,右孔接火线。

安装完必须对电气线路进行绝缘检测,对电器(具)进行全面检查,特别是对保护系统的导线进行测试,安全可靠后方可使用,万不可马虎从事。

五、装潢时如何不破坏建筑结构

目前,多数居民对住宅装潢是在已确定的建筑实体上进行的。因此,保持现有住宅的整体结构的完整无损,保证住宅质量以及居民的居住安全,是家庭居室装潢的重要前提。仅为美化居室而破坏了建筑物的结构,给居住安全造成隐患,这是得不偿失的,也是十分危险的。

目前,家庭装潢中出现破坏建筑结构的主要问题有:

任意拆改墙体,在上面搭有楼板的承重墙上开门洞、扩大原有门窗洞口尺寸;拆掉阳台连门窗下的墙体,在墙体上多处钻孔、任意剔凿。

在楼面加铺大理石、花岗岩板材等,砂浆找平层及结合层过厚,大幅度增加楼面荷重。在室内加砌砖墙,分隔房间。

在阳台周边加砌砖墙封闭下部,或将阳台改为厨房,集中堆放重物,大幅度增加阳台的荷重。

在室内另加吊顶,安装大型灯具、吊扇等物时,任意剔凿顶板、多处钻孔甚至切断楼板中的受力钢筋。有的在加气混凝土屋面板下多处剔凿、钻孔。

一般住宅建筑,主要组成部分是屋盖、楼盖、墙体和基础,通常所说的承重墙、梁、板、柱、基础等都属于房屋结构的一部分。北京地区一般住宅建筑抗震设计裂度为8度。如果住户在家庭装潢改造中损坏了墙体、楼板、阳台等结构部分,破坏了建筑结构的整体性,不仅会削弱建筑结构的承重能力,更严重的是还将大幅度降低建筑结构的抗地震能力,甚至造成坍塌。

承重墙,是一般住宅建筑中承受各层楼盖、屋盖传来的竖向荷载并抵抗水平地震荷载的墙体。在承重墙上开洞,设计人员根据洞口的位置与宽度,上方均设有不同的过梁;混凝土墙体上的门窗洞口,周边都增设构造钢筋,以保证在地震力等外力的作用下,不至于产生过大的变形,从而保持结构的整体性。如果住户在墙体上任意开洞、擅自拆改而又没有采取相应的技术处理措施,加之在剔凿时产生的巨大震动,无疑都会破坏结构的整体性,削弱建筑结构的承重能力与抗地震能力。

一般住宅建筑在结构设计时,楼面均布活动荷载标准值按每平方米150千克计算。如果在楼面加铺天然石材板或过重的地面材料,再加上过厚的砂浆找平层及结合层,将大大增加楼板的荷重。若在使用中再超负荷,其结果将会造成楼板裂缝甚至折断。

为了保证住宅质量和居住安全,目前,政府有关部门制定了家庭装潢管理办法,明确提出了居民对住宅进行装潢时,不得破坏建筑物结构。确需改造结构的,必须报当地区、县房管局,并经法定的房屋鉴定机构对装潢改造方案审查批准后,方可施工。

六、如何与装潢公司打交道

许多家庭在装潢前都会去找装潢公司,但装潢公司对家装工程是如何运作的却少有人知。很多用户觉得自己很被动,装潢公司让做什么就做什么,自己却不清楚该在什么时候提出自己的意见和要求。由于双方不能很好地交流配合,总会闹出一些矛盾。其实一般家装公司的工程运作都是按五个步骤进行的。

第一步:洽谈 用户想请装潢公司装潢,就要把自己的想法和要求告诉公司。用户提出的要求最好事先经过全家人详细讨论后,拿出一套完整的意见来,一次性告诉公司。否则如果大家意见不一,不断改变意见,会给装潢带来很多麻烦。甚至会影响装潢质量。装潢公司仔细听取用户的意见后做下记录。如果公司发现有不清楚的地方,会主动与用户联系,直到全部明了用户的意见为止。

第二步:设计 装潢公司收到用户的住宅平面图后,会由设计师或技术人员亲自到现场度量尺寸,观察现场环境,研究用户提出的要求是否可行,获取现场设计灵感。然后初步选择一些材料样品介绍给用户,如果用户表示同意,设计师会进一步提供详细的工程图纸和逐项分列的报价单。这时用户也要向装潢公司提供准备采用的家具、设备资料,以便配合设计人员设计。

装潢公司向用户提供的图纸和报价单,上面列出的每一个项目都应清楚地列出尺寸、做法、用料(包括品牌、型号)、价钱。例如,不能用“厨房组合柜一套”这样的说法笼统地概括详细项目;因为组合柜是由许多小柜子构成的,用户应清楚地知道这些小柜子的型号、尺寸、相关配件等内容。这些都应由装潢公司注明。

用户收到工程图和报价单后,一定要逐项仔细阅读,查看自己所要求的装修项目装修公司是否已经全部提供,例如有没有漏掉窗帘等。许多用户往往只注意最后的总体报价,假若这个总报价并不包括用户需要的全部项目,那用户将会受到经济损失,并容易引起纠纷。

用户如果不清楚要做的家具做好后是什么样子,可以要求装潢公司提供该件家具的立体图,对自己不明白的要问清楚,觉得不合适的地方也要及时改正,直到认为满意为止。由洽谈到设计完成,中小型住宅的设计时间通常需要2~4周。

第三步:确认 当用户对装潢公司提供的设计图纸和报价都满意之后,就可以进入签约确认的阶段。

双方签订的合同一般包括:签约双方名称、装潢费用、付款方式(注明分期或一次性)、施工期限(是工作天数,不是完工日期)、以及双方应负的责任或义务等。另外还备有一份附件,附件一般包括分列项目的报价单、设计图纸和材料样品。合约和附件一般是一式两份,用户和装潢公司各执一份。如果装潢公司没有给用户,用户要主动向公司索取,作为日后使用的凭证。

第四步:开工 装潢公司在开工时都会做一个施工进展计划,用户如果想了解,可以主动向公司询问。施工期间,用户可以同装潢公司一同检查工程质量,有什么问题或不满意的地方,要当面指出来,让装潢公司马上修改。每套住宅房的施工期不同,中小型住宅的施工期通常应该在半个月至一个月左右。

第五步:验收 这是装潢工程的最后一个阶段,也是一个重要的阶段。工程完工后由用户

验收,用户如有认为不妥当的地方,最好开出一张项目清单,逐项指出,通知装潢公司修改,直到用户满意为止。装潢公司修缮妥当后,通常最后替用户安装好新大门锁,并当面把钥匙交回用户手中。

装潢公司在项目书上注明工程的保修期限,有的装潢公司对某些装潢项目有免费保养期,完工后会向用户说明设计的家具使用和保养的方法,这样会减少家具的人为损坏以及客户投诉。

七、装潢合同缺一不可

1. 要充分了解合同条款

装潢合同中应注明客户与装潢公司应负的责任及付款方式、违约责任及具体规定,如果客户在没有充分理解条款内容的情况下就草率签字,会带来不必要的损失。如在合同书的具体规定中有一款注明:“居室的垃圾由装饰公司清运出场,甲方要支付清运费。”条款中所注明的垃圾并不完全是工程中剩下的废料,由于许多家庭装潢时要重新置换门窗,原有门窗被装潢公司拆卸下来后,如果客户不要,那原有门窗就会被作为垃圾清运出场,客户要付给装潢公司清运费。所以有时客户会问:“为什么把我家的门拉走,还向我要钱?”就是这个原因。

2. 填写内容应与事实相符

客户要仔细阅读合同,填写内容,做到内容与事实相符。承揽装修工程可以有多种方式,如由装潢公司包设计和施工、由装潢公司承揽施工和部分材料的选购,或由客户供料,公司方只管施工等。形式不同,双方所负的责任也就不同,在合同中要清楚注明承揽方式以免造成责任不清、互相推诿。

特别需要注意的是,在合同上把将要装潢的每一个项目的工艺做法和材料说明在合同上注明,以备客户在施工过程中及施工完成后对照检查。避免因材料或工艺注明不清,与客户要求不符,引起双方不必要的纠纷。

3. 图纸说明要清晰完备

装潢公司在与客户签订合同时,要把装修中所涉及的项目图纸出齐,其中包括房间的平面图、顶面图和非常规立面图。在出具的图纸上注明其详细尺寸、材料品种。例如一个柜子的立面图要注明内部构造(有没有抽斗及层板)、柜子尺寸以及是否粘贴饰面板和饰面板的选材。

4. 预算是签订合同的重点

客户首先要对装潢公司列出的预算项目加以审核,看是否有缺项或重复收费的项目,要逐一核实。如某些装饰公司为了用低报价来吸引客户,故意把一些必做的项目从预算报价单中省去,当客户签字后,再让客户被迫加项。另外,某些装饰公司在计算过门的装潢费用后,又做人门套的预算费用。实际上门的价格已包括门套在内,属于重复收费。

预算中每一个项目的单位要写清楚,作为施工的项目不要以“项”为单位出现,以“项”为单位,工程量不清楚,预算费用易产生出入。例如预算费用做成“施工项目:石膏吊顶;单位:项;价格:600元”,这样就没有在预算说明中写清石膏吊顶做多大,做几个石膏吊顶。正确的预算费用中,应把“项”改为“平方米”,并列出石膏吊顶每平方米价格及总体价格,以便客户核实,而且预算的单位应尽可能与装饰市场所发布的参考价格中的单位一致。

预算中所做的工程量,以米或平方米为单位。如果装潢公司包工包料,预算费用中就会加

入建筑行业规定的材料耗损量,一般在 10% ~ 15%。一般预算工程费以实际发生的工程量为准。

5. 承诺应“书面化”

客户在与公司签订合同时,应把公司的承诺和客户的承诺以书面形式写在合同补充条款中,不要采取口头承诺方式。特别是要准确地确定保修时间及双方的责任范围,避免房屋需要维修时发生不必要的纠纷。

客户在对工程图纸和预算书全部明了后,就可以同装潢公司签订合同了。与正规装饰公司签订的合同是 × × 市统一规定的标准装修施工合同书,客户要求装饰公司加盖公司公章,并由公司负责人签字,在家装交易中还应由市场管理部门加以认证、盖章,才成为一份完整的合同。客户与装潢公司各持一份,如果装潢公司没有给客户,客户应主动向公司索取,作为日后审核时使用。

八、经济型一居室、二居室装潢价格表(2000 年)

一居室建筑面积(40m²) 总价:10255 元

序号	内容	价格(元)
1	室内墙、顶面立邦漆以实际施工 75m ² 计算	75m ² × 18 = 1350
2	室内墙、地面砖、木地板:1. 施工(复合木地板、环保型);2. 厨房、卫生间防滑砖施工;3. 门厅、阳台通体砖:主材地砖以 25 元/米为准	15m ² × 89 = 1335 6m ² × 60 = 360 10m ² × 60 = 600 合计:2145 元(包工包料)
3	包门及套(木龙骨、大芯板、水曲柳、原门框改)施工、2.5 樘	760 × 2.5 = 1900(包工包料)
4	暖气罩(木龙骨、大芯板、水曲柳)施工 3 组,以每组 1 米计算	600(包工包料)
5	踢脚板(9 厘板、水曲柳、三合板)	500(包工包料)
6	厨房柜、吊柜(木龙骨、大芯板、水曲柳、三合板、防火板)施工 3 个	1350(包工包料)
7	塑钢阳台、窗户	8m ² × 260 = 2080

二居室建筑面积(65m²) 总价:15534 元

序号	内容	价格(元)
1	室内墙、顶面立邦漆以实际施工面积计算	120m ² × 18 = 2160
2	室内墙、地面砖、木地板:1. 施工(复合木地板、环保型);2. 厨房、卫生间防滑砖施工;3. 门厅、阳台通体砖:主材地砖以 25 元/米为准	26m ² × 89 = 2431 8m ² × 60 = 480 15m ² × 60 = 900 合计:3434 元(包工包料)
3	包门及套(木龙骨、大芯板、水曲柳、原门框改)施工、4.5 樘	760 × 4.5 = 3420(包工包料)
4	暖气罩(木龙骨、大芯板、水曲柳)施工 4 组,以每组 1 米计算:	800(包工包料)
5	踢脚板(9 厘板、水曲柳、三合板)	800(包工包料)
6	厨房柜、吊柜(木龙骨、大芯板、水曲柳、三合板、防火板)施工 4 个	1800(包工包料)
7	塑钢阳台、窗户	11m ² × 260 = 2860

九、北京市家庭装饰工程参考价格(2000 年)

序号	项目名称	单位	单价(元)	做法、材料说明
1	包门及套	樘	880	1. 拆除原门框。细木工板衬底,普通曲柳三合板。曲柳实木木线制作门套 2. 原门改制,使用原门木龙骨(在原门龙骨不变形情况下)5mm 厚多层板衬底,普通曲柳三合板,曲柳实木木线 3. 使用原合页,不含新合页、门锁、门吸等五金配件,含五金安装费 4. 油漆:硝基清漆 10 遍 5. 此价格适用于规格在 1000mm×2000mm 以下,门套宽不小于 100mm,非实木门套的制作
2	包哑口	樘	380	1. 拆除原门框细木要板衬底,普通曲柳三合板,曲柳实木木线制作门套 2. 此价格适用于规格在 1000mm×2000mm 以下,门套宽不小于 100mm,非实木门套的制作 3. 油漆:硝基清漆 10 遍
3	包窗套	m	70	1. 多层板衬底,普通曲柳三合板,曲柳实木木线 2. 窗套宽不小于 100mm 的非实木窗套 3. 油漆:硝基清漆 10 遍
4	包暖气立管	个	100	松木龙骨,石膏板封包,饰面乳胶漆
5	木质顶角线挂镜线	m	20	1. 曲柳实木木线,规格:50mm×50mm 平线 2. 油漆:硝基清漆 10 遍
6	石膏顶角线	m	18	石膏线规格≤80mm 素线
7	踢脚板	m	30	1. 9 厚多层板衬底,普通曲柳三合板,曲柳实木木线 2. 硝基清漆 10 遍
8	窗帘盒	m	105	1. 细木工板衬底,普通曲柳三合板,曲柳实木木线 2. 窗帘盒高度≤250mm,不含轨道 3. 硝基清漆 10 遍
9	一般吊柜	组	350	1. 细木工板衬底,普通曲柳三合板,硝基清漆 10 遍 2. 细木工板衬底,刷硝基调合漆 3 遍 3. 一层板,有后衬板,内衬漆片,水一遍或硝基清漆一遍平开门,宽 80mm 为一组,不含五金,含其安装费用 4. 吊柜规格:高度≤1000mm,厚度≤400mm
10	防火板吊柜	组	440	1. 细木工板衬底,外部贴合资防火板,曲柳实木木板,有一层层板,可做后衬板处应有所衬板,平开门 2. 规格要求同一般柜宽 800mm 为一组不含五金,含其安装费用
11	防火板地柜 (含厨房地柜)	组	520	1. 细木工板衬底,外部贴合资防火板,曲柳实木木板,有一层层板,可做后衬板处有后衬板,平开门 2. 高度≤100mm,厚度≤600mm,宽 800mm 为一组,不含五金、石材等,含其安装费用
12	台柜(阳台底)	组	340	1. 细木工板或多层板衬底,普通曲柳三合实木木线,有一层层板,有后衬板,平开门 2. 油漆:硝基清漆 10 遍或硝基调合漆 3 遍 3. 规格要求:高度≤1000mm,厚度≤300mm,不含五金等,但含其安装费用
13	墙面软包	m ²	240	1. 多层板,木龙骨做基层处理 2. 5 厚多层板衬底,20 厚海绵,国产装饰布
14	铝合金窗	m ²	240	70 系列 1~1.2mm 厚带纱窗含安装
15	铝合金门	m ²	300	70 系列 1~1.2mm 厚不带纱窗含安装
16	墙纸面	m ²	25	1. 对原墙为乳胶漆,内墙涂料墙面进行铲除,刷粘合剂溶液 1 遍 2. 批刮腻子 2 遍,并打磨铺粘壁纸、壁布 3. 对除乳胶漆或内墙涂料墙面处,墙面处理需另收费用。此价格不包括主材

续表

序号	项目名称	单位	单价(元)	做法、材料说明
17	内墙涂料	m ²	20	1. 对原墙为乳胶漆,内墙涂料墙面进行铲除,刷粘合剂溶液 1 遍 2. 批刮腻子 3 遍,并打磨,刷立邦漆(美得丽或与美得丽同价格的乳胶漆) 3. 此价格不含底漆,且单色
18	护墙板	m ²	180	1. 木龙骨,多层板垫层,普通曲柳三合板,曲柳实木木线,平面起线 2. 硝基清漆 10 遍 3. 高度 ≤ 900mm
19	墙砖	m ²	50	1. 含对原墙进行处理 2. 做法为水泥加粘合剂粘贴 3. 瓷砖磨边碰角 4. 此价格不包括主材(瓷砖)
20	防水处理	m ²	95	1. 用改性沥青和玻璃丝布,进行三油二毡处理 2. 含对原基层处理和做完防水的处理
21	木地板	m ²	100	1. 此价格不包括主材(木地板),木地板使用漆板,不包括油漆处理 2. 含水泥找平和多层板衬底(多层板应为 9 厚以上)
22	地面砖	m ²	45	1. 做法:水泥加粘合剂粘贴 2. 含对原地面进行处理 3. 此价格不包括主材
23	花岗岩地面	m ²	60	1. 做法为石材地面,水泥砂浆做法 2. 含对原地面进行处理 3. 此价格不包括主材
24	PVC 吊顶	m ²	70	1. 木龙骨,规格:25mm×30mm,网格规格不大于 300mm×300mm 木方固定 2. 此价格包括木龙骨、塑料和板及塑料顶棚角线
25	石膏板吊顶 (平面无造型)	m ²	95	1. 木龙骨吊顶,9mm 厚纸面石膏板 2. 石膏板的接缝,应进行板缝处理
26	电路施工	m,处	30	1. 墙面剔槽下 PVC 线管 φ2.5mm ² 2. 铜线或三芯铜护套线,国产普通面板(鸿雁) 3. 钢筋混凝土墙每米 50 元 4. 特殊弱电(音箱线等)及电缆不在此范围内 5. PVC 线管内电线、电视天线数量不超过 4 根
27	水暖施工	m	60	1. 包括管道、阀门及固定件 2. 不含龙头 3. 刷防锈漆和银粉

十、居室装潢合同参考文本

合同编号 第 页 共 页

× × 市工商行政管理局 制定
× × 市 建 设 委 员 会

家庭居室装饰装修施工合同

发包方(简称甲方): _____

承包方(简称乙方): _____

根据《中华人民共和国合同法》、《建筑安装工程承包合同条例》、《中华人民共和国消费者权益保护法》、《中华人民共和国价格法》、《市保护消费者合法权益条例》,中华人民共和国建设部(1997)92 号文《家庭居室装饰装修管理试行办法》以及其他有关法律法规规定的原则,为保护双方的合法权益,结合本工程的具体情况,双方达成如下协议,共同遵守。

一、概况

1. 甲方装饰住房系合法居住。

乙方为本市经工商行政管理机关核准登记并经市建委有关部门审定具有民用装饰《资质证书》的企业法人。

2. 装饰施工地点:____区(县)____路____弄(村)____号____楼____室。

3. 住房结构:____房型____房____厅____套,施工面积____平方米。

4. 装饰施工内容:详见附件一《装饰施工内容表》。

5. 承包方式:_____(包工包料、清包工、部分承包)。

6. 总价款:¥____元,大写(人民币):_____

其中:

材料费:_____,人工费:_____

管理费:_____,设计费:_____

垃圾清运费:_____,税金(3.41%):_____

其他费用:_____

经双方认可,变更施工内容,变更部分的工程款按实际另计。

7. 工期:自____年____月____日开工,至____年____月____日竣工,工期____天。

二、关于材料供应的约定

1. 甲方提供的材料:详见附件二《甲方提供材料、设备表》。

本工程甲方负责采购供应的材料、设备,应为符合设计要求的合格产品,并应按时供应到现场,乙方应办理验收手续。如甲方供应的材料、设备发生质量问题或规格差异,乙方应及时向甲方书面提出,甲方仍表示使用的,由此造成工程损失的,责任由甲方承担。甲方供应的材料抵现场后,经乙方验收,由乙方负责保管,乙方可按照甲方提供材料价款收取一定的保管费,费率由双方约定,由于保管不当造成的损失,由乙方负责赔偿。

2. 乙方提供的材料:详见附件三《主材料报价单》。

3. 乙方对甲方采购的装饰材料、设备,均应用于本合同规定的住宅装饰,非经甲方同意,不得挪作他用。如乙方违反此规定,应按挪用材料、设备价款的双倍补偿给甲方。

4. 乙方供应的材料、设备,如不符合质量要求或规格有差异,应禁止使用。如已使用,对工程造成的损失由乙方负责。如乙方提供的材料、设备系伪劣商品,应按材料、设备价款的双倍补偿给甲方。

三、关于工程质量及验收的约定

1. 本工程执行 DBJ00-62-97《住宅建筑装饰工程技术规程》和市建设行政主管部门制定的其他地方性标准,及质量评定验收标准。

2. 本工程由____方设计施工方案。

3. 甲方提供的材料、设备质量不合格而影响工程质量,其返工费用由甲方承担,工期顺延。

4. 由于乙方原因造成质量事故,其返工费用由乙方承担,工期不变。

5. 在施工过程中,甲方提出设计修改意见及增减工程项目时须提前与乙方联系,在签订《工程项目变更单》(详见附件四)后,方能进行该项目的施工,由此影响竣工日期,甲、乙双方商定。凡甲方私自与工人商定更改施工内容所引起的一切后果,甲方自负,给乙方造成损失的,甲方应予赔偿。

6. 工程验收:甲、乙双方应及时办理隐蔽工程和中间工程的检查与验收手续,甲方不能按

预约规定日期参加验收,由乙方组织人员进行验收,甲方应予承认。事后,若甲方要求复验,乙方应按要求办理复验。若复验合格,其复验及返工费用由甲方承担,工期也予顺延。

7. 工程竣工:乙方应提前三天通知甲方验收,甲方应自接到通知三日内组织验收,并办理验收移交手续(详见附件五《工程质量验收单》)。如甲方在规定时间内不能组织验收须及时通知乙方,另定验收日期。如通过竣工验收,甲方应承认原竣工日期,并承担乙方的看管费用和其他相关费用。

四、有关安全生产和防火的约定

甲方提供的施工图纸或做法说明及施工场地应符合防火、防事故的要求,主要包括电气线路、煤气管道、自来水和管道畅通、合格。乙方在施工中应采取必要的安全防护和消防措施,保障作业人员及相邻居民的安全,防止相邻居民住房的管道堵塞、渗漏水、停电、物品毁坏等事故发生。如遇上述情况发生,属甲方责任的,甲方负责和赔偿;属于乙方责任的,乙方负责修复和赔偿。

五、关于工程价款及结算的约定

1. 工程款付款方式见下表:

	付款时间	付款百分比	金额
对预算设计认可	签订合同之日		1000元,第二次付款时扣除
合同签订后	开工前二至五天	65%	元
施工过程中	工期进度过半	30%	元
竣工验收	当天	5%	元
增加工程项目	签订项目变更表	100%	元

2. 工程结算:详见附件六《工程结算单》。

注:装饰工程有形市场另有规定的,亦可按市场规定办理。

3. 工程保修期壹年。须工程款全部结清,甲、乙双方方能签订《工程保修单》(详见附件七),保修期从竣工验收签章之日起算。

4. 双方款项往来,均应出具收据,施工结束须开具发票。

六、其他事项

1. 甲方工作:

(1) 甲方应在开工前 _____ 天,向乙方提供经物业管理部门认可的施工图纸或做法说明 _____ 份,并向乙方进行现场交底。全部腾空或部分腾空房屋,清除影响施工的障碍物。对只能部分腾空的房屋中所滞留的家具、陈设等应采取保护措施。向乙方提供施工需用的水、电等必备条件,并说明使用注意事项。

(2) 做好施工中因临时性使用公用部位操作以及产生影响邻里关系等的协调工作。

(3) 如确实需要拆改原建筑物结构或设计管线,负责到所在地房管部门或物业管理部门办理相应审批手续,并承担有关费用。

2. 乙方工作:

(1) 参加甲方组织的施工图纸或做法说明的现场交底。

(2) 指派 _____ 为乙方驻工地代表,负责合同履行。按要求组织施工,保质、保量、按期完成施工任务,解决由乙方负责的各项事宜,对其行为乙方应予认可。如更换人员,乙方应及时书面通知甲方。

(3) 未经甲方同意和所在地房管或物业管理部门批准,不得随意拆改原有建筑承重结构及各种共用设备管线。