

JIALING JUSHI ZHUANGXIU

家庭

居室装修

用户必读

朱维益 编

中国建筑工业出版社

家庭居室装修

——用户必读——

朱维益 编



中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

家庭居室装修/朱维益编. -北京: 中国建筑工业出版社, 1999

ISBN 7-112-03968-1

I. 家… I. 朱… III. 住宅-室内装修-基本知识
IV. TU767

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (1999) 第 36532 号

家庭居室装修

——用户必读——

朱维益 编

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京云浩印制厂印刷

*

开本: 850×1168 毫米 1/32 印张: 5½ 字数: 145 千字

1999 年 10 月第一版 1999 年 10 月第一次印刷

印数: 1—4000 册 定价: 10.00 元

ISBN 7-112-03968-1

TU·3099 (9347)

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)

本书专为住户在进行家庭居室装修时作为参考而编写。阅读此书可以获得家居装修的有关知识，了解在装修前后和装修过程中如何与装修公司打交道，如何计算装修造价和检查装修工程质量。

主要包括：住宅房型选择、居室装修前准备、装修材料选用、居室装修设计、装修工程的发包、装修工程预算编制与审核、装修施工中用户（业主）的事务、装修工程竣工验收、装修工程使用与维护等。

* * *

本书编写承沈莉同志协助，特此致谢。

目 录

1 住宅房型选择	1
1.1 住宅类型选择	1
1.2 住宅各房间要求	2
1.3 房型选择	3
2 居室装修前准备	6
2.1 居室装修前检查	6
2.1.1 住宅销售类型	6
2.1.2 装修前检查内容	7
2.2 计算地面、墙面面积	8
2.3 装修档次选择	9
2.4 装修施工时间选择	10
2.5 装修费用估算	11
2.6 了解材料商情	12
2.7 物色施工单位	13
3 装修材料选用	15
3.1 地面装修材料	15
3.1.1 天然大理石板	15
3.1.2 天然花岗石板	16
3.1.3 陶瓷地砖	17
3.1.4 陶瓷锦砖	18
3.1.5 木地板	21
3.1.6 塑料地板	22
3.1.7 地毯	23
3.2 墙面装修材料	24
3.2.1 釉面砖	24
3.2.2 内墙涂料	26

3.2.3	壁纸	27
3.2.4	木护墙板	28
3.3	顶棚装修材料	30
3.3.1	顶棚涂料	30
3.3.2	石膏花饰	31
3.3.3	吊顶	32
3.4	门窗装修材料	33
3.4.1	铝合金推拉门	33
3.4.2	铝合金推拉窗	33
3.4.3	木内门	34
3.4.4	窗帘盒	36
3.4.5	门窗套	37
3.5	隔墙与隔断	38
3.5.1	玻璃木隔墙	39
3.5.2	石膏板隔墙	39
3.5.3	花格隔断	41
3.6	辅助材料	43
3.7	卫生洁具	44
3.7.1	浴缸	44
3.7.2	便器	45
3.7.3	洗面器	46
3.8	厨房用具	47
3.8.1	橱柜	47
3.8.2	洗涤槽	48
3.9	灯具	49
4	居室装修设计	51
4.1	装修设计的必要性	51
4.2	居室装修设计的委托	52
4.2.1	装饰设计单位资格等级	52
4.2.2	委托装饰设计单位设计	54
4.2.3	委托装修施工单位设计	55
4.3	自己设计居室装修	56
4.4	家居装修禁做项目	60

4.5	家居装修不宜项目	61
4.6	装修设计防火要求	63
4.7	装修设计方案的示例	65
4.7.1	两室两厅装修方案	65
4.7.2	三室两厅装修方案	66
5	装修工程的发包	72
5.1	装饰施工企业资质等级	72
5.2	装修工程承包方式	74
5.3	装修工程合同签订	75
5.3.1	装修工程的合同内容	75
5.3.2	签订合同具备条件	85
5.3.3	签订合同方法	85
5.4	装修合同纠纷处理	87
5.4.1	装修合同纠纷原因	87
5.4.2	合同纠纷处理办法	88
6	装修工程预算编制与审核	90
6.1	装修工程费用构成	90
6.1.1	直接工程费	90
6.1.2	间接费	92
6.1.3	计划利润	93
6.1.4	税金	93
6.1.5	装修设计费	94
6.2	装修工程预算编制	94
6.3	装修工程量计算	97
6.4	装修工程预算审核	101
7	装修施工中用户的事务	104
7.1	进场材料清点与检查	104
7.1.1	胶凝材料清点与检查	104
7.1.2	地面材料清点与检查	105
7.1.3	墙面材料清点与检查	106
7.1.4	顶棚材料清点与检查	106
7.1.5	门窗材料清点与检查	107
7.1.6	卫生洁具清点与检查	107

7.2	施工工序监督	107
7.2.1	刷涂料工序	108
7.2.2	贴壁纸工序	110
7.2.3	铺地面工序	111
7.3	工程变更签证	112
7.4	隐蔽工程验收	115
7.5	装修施工联系事务	116
8	装修工程竣工验收	118
8.1	竣工验收准备	118
8.2	装修工程质量标准	119
8.2.1	地面工程质量标准	119
8.2.2	抹灰工程质量标准	120
8.2.3	门窗工程质量标准	121
8.2.4	玻璃工程质量标准	123
8.2.5	吊顶工程质量标准	123
8.2.6	隔墙工程质量标准	124
8.2.7	饰面工程质量标准	125
8.2.8	涂料工程质量标准	126
8.2.9	裱糊工程质量标准	129
8.2.10	花饰工程质量标准	129
8.2.11	木制品质量标准	129
8.2.12	卫生器具质量标准	132
8.2.13	照明灯具质量标准	133
8.3	竣工验收步骤与示例	133
8.3.1	竣工验收步骤	133
8.3.2	墙面刷涂料验收	135
8.3.3	墙面贴壁纸验收	136
8.3.4	墙面贴釉面砖验收	137
8.3.5	地面铺地磚验收	139
8.3.6	木门验收	140
8.4	工程款结算	141
9	装修工程使用与维护	143
9.1	装修工程使用要求	143

9.2 装修工程的修理	144
附录一 建设部家庭居室装饰装修管理试行办法	147
附录二 上海市住宅装饰装修验收标准	151

1 住宅房型选择

1.1 住宅类型选择

供家庭日常居住使用的建筑物称为住宅。

目前，住宅按层数一般可分为：

低层住宅：一层至三层；

多层住宅：四层至六层；

中高层住宅：七层至九层；

高层住宅：十层以上。

低层住宅中，独户独院的又称为别墅。

高层住宅多带有电梯。

按住宅的结构可大致划分为砖混结构、混凝土结构。砖混结构采用砌体墙承重、钢筋混凝土楼板。混凝土结构多是剪力墙、内浇外砌，或梁板结构等。低层住宅、多层住宅多为砖混结构。中高层、高层住宅多为混凝土结构。

选择哪一种住宅类型，视各人经济能力及爱好而定。

按每平方米建筑面积的售价比较，别墅售价最高，高层、中高层住宅次之，多层住宅最低。

在一个居住小区内，物业管理费收取依住宅类型而定。别墅最高，高层、中高层住宅次之，多层住宅最低，这主要是多层住宅中无电梯，免收电梯费。目前，高层住宅的物业管理费每月每平方米建筑面积约为 1.8~2 元，多层住宅约为 0.4~0.8 元。

有人认为高层住宅结构坚固、抗震能力强；有电梯上下楼；住在上面清静，环境污染少。

有人认为多层住宅的房间布置较合理，自然通风良好，无需借助电梯上下，物业管理费少。

各种类型的住宅各有其优缺点，买什么类型住宅，一定要慎重选择。当前，在大城市中高层住宅最受欢迎，它具有多层住宅中房间布置合理（房型好）、自然通风良好的优势，还有小型电梯上下楼。物业管理费还比高层住宅稍低一些。

1.2 住宅各房间要求

一套住宅应包括：客厅（起居室）、卧室、厨房、卫生间、餐厅、书房等。客厅可兼餐厅，卧室可兼书房。

客厅是供居住者会客、娱乐、团聚等日常活动的房间，有明客厅和暗客厅之分。明客厅有外窗，能直接采光；暗客厅无外窗，靠周边房间的腰头窗及门玻璃间接采光。客厅面积不宜小于 10m^2 ，亦不宜太大。客厅开间（房间宽度的轴线尺寸）不宜小于 3m 。

卧室是供居住者睡眠、休息的房间。卧室应有直接采光、自然通风。主卧室（双人卧室）面积不宜小于 12m^2 ；次卧室（单人卧室）面积不宜小于 8m^2 。卧室开间不宜小于 2.7m 。

厨房是供居住者进行炊事活动的房间。厨房应有外窗或开向户外走廊的窗。厨房内应设置厨柜（或案台）、炉灶、洗涤槽等设备，厨房面积以炉灶燃料而定。采用管道煤气、液化石油气为燃料的厨房不应小于 5m^2 ；采用蜂窝煤为燃料的厨房不应小于 6m^2 。冰箱如放在厨房内，其面积还应扩大 1m^2 。单面布置设备的厨房开间不应小于 1.7m ；双面布置设备的厨房开间不应小于 2m 。

卫生间是指设有卫生洁具（便器、浴缸、洗面器）的房间。主人用卫生间内应设卫生三件套（浴缸、坐便器、洗面器），客人用卫生间内应设便器（坐或蹲式）及洗面器。主人用卫生间面积不宜小于 5m^2 ；客人用卫生间面积不宜小于 3m^2 。卫生间内放置洗衣机时，其面积应增加 1.5m^2 。卫生间开间不得小于 1.5m 。

餐厅是供居住者用餐的房间，也是与客人共餐之处。餐厅面积以餐桌大小及用餐人数而定。当用长方形餐桌，六人以下用餐，

其面积不宜小于 6m^2 ；当用大圆桌，八人以上用餐，其面积不宜小于 8m^2 。一般三人以下小家庭，餐厅在客厅的一隅，不另设单独餐厅。

书房是供居住者看书学习之用，应有直接采光、自然通风，其面积不宜小于 6m^2 ，开间不小于 2.4m 。有电脑设备时其面积不宜小于 8m^2 。

阳台是供沐浴阳光、晾晒衣服之用，其面积不宜小于 2m^2 ，净宽不小于 0.9m 。寒冷地区宜封闭阳台，作为居室或厨房的一部分。

过道：通往卧室、客厅的过道，净宽不宜小于 1m ，通往卫生间的过道净宽不应小于 0.8m 。通往厨房的过道净宽不应小于 0.9m 。

住宅层高不宜低于 2.8m 。经过装修后，客厅、卧室的净高不应低于 2.4m ，厨房的净高不应低于 2.2m ；卫生间的净高不应低于 2m 。

1.3 房型选择

房型是指住房的型式，包括组成房间的多少、各房间的面积、住房所在层次以及各房间的相互布置等。

一套住宅的房型是买房的首选条件。

房型好的住宅应达到以下要求：

(1) 房间分隔间数要实用

成套住宅按其房间多少有两室一厅、两室两厅、三室一厅、三室二厅、四室一厅、四室二厅；个别有一室一厅、五室二厅的。卫生间有一个或二个。“室”是指卧室，“厅”是指客厅，两厅者是指一客厅、一餐厅。三口之家宜选两室一厅或两室两厅；祖孙三代居住者应选三室一厅或三室二厅；有条件的宜选四室一厅或四室二厅。理想的房型是三室二厅二卫，三、四口之家可以住得开，有两个卫生间使用既方便又卫生。

(2) 房间面积要适中

现在时兴“三大一小”，即大客厅、大厨房，大卫生间、小卧室。

客厅面积要满足家具布置及日常活动需要，至少要在 12m^2 以上，但不要太大，一般客厅面积宜在 $12\sim 25\text{m}^2$ 。

厨房面积要满足厨房设备安置及操作需要，并有宽裕。厨房内能容纳冰箱及消毒柜的布置，其面积宜在 8m^2 以上。

卫生间面积要满足卫生洁具及洗衣机的安置，并有余地，其面积宜在 6m^2 以上，客人用卫生间可以小一些。

卧室面积要满足床位、衣柜等家具的安置，其面积为：主卧室 $12\sim 16\text{m}^2$ ；次卧室 $8\sim 12\text{m}^2$ 。

(3) 所在层次要合适

多层住宅中，住房宜在二、三、四层，家有老人宜选底层；顶层住房夏热冬凉、上下不便，但其售价较低。

高层住宅宜选中间几层，不宜选顶层或下面几层。顶层住房夏热冬凉，空调费用高，上下楼费时，下面几层有如多层住宅，没有显出高层住宅的优势，如果底层及二层是商业用房，则噪音干扰大。

(4) 房间布局要合理

客厅宜选朝南的明客厅。客厅周边的房门不宜太多，至少有一面墙是无门无窗完整的。暗客厅白天要开灯照明，多费电力；客厅周边门太多不好布置家具。客厅应近户门。

卧室宜朝南，三个卧室至少应有两个朝南，二个卧室的最好都是朝南，四个卧室的至少应有两个朝南。其中主卧室最好朝南。朝东或朝西的卧室有东晒一上午或西晒一下午的缺点。朝北卧室最不好，不见阳光。

厨房宜朝北，与客厅、餐厅相近，离卧室较远。

卫生间最好有两间，一间主人用，设在主卧室套间内，晚间使用方便。一间客人用，在客厅近旁，并离次卧室较近。

餐厅最好是单独一间，也可以利用客厅用餐。餐厅离厨房要近些，以便端饭、端菜。

过道要尽量少。

阳台最好有两个，一个阳台在客厅或卧室前面，朝南；一个在厨房前面，朝北。

一套住宅的房型不可能十全十美，总有些不足之处。购房中房型一定要选好，否则会造成居住者莫大遗憾。

要注意的是，房型的优劣是基本，它对家居装修有较大的影响，房型不好的住宅，即使装修设计精美，也难补救它的不足。

2 居室装修前准备

2.1 居室装修前检查

2.1.1 住宅销售类型

房地产开发公司承建的住宅，在销售时有以下几种类型：

1. 毛坯房

毛坯房是指各居室、卫生间、厨房等都是毛墙面、毛地面等。即：墙面只抹底层灰；地面只基本找平而无面层；内门只有门框而无门扇；卫生间内仅有低档便器；厨房内仅有低档洗涤盆；水嘴是普通的，无灯具或仅有白炽灯泡；无橱柜。有统一的户门，有外窗。

毛坯房对用户进行装修的自由度较大；用户可随心所欲，发挥自己的个性和爱好进行装修，但装修工程量较大，而且花费在装修上的精力和财力亦多。

2. 半毛坯房

半毛坯房是指卧室、客厅是毛墙面、毛地面，卫生间及厨房的墙面、地面做了中档装修（如墙面贴了釉面砖、地面铺了地砖）；内门只有门框而无门扇，卫生间内仅有低档便器，厨房仅有低档洗涤盆，水嘴是普通的，有简易灯具；无橱柜。有统一的户门，有外窗。

半毛坯房对用户来说可以省做卫生间、厨房的墙面和地面的装修。如果用户对卫生间、厨房的墙地面装修不满意，要敲掉重做，比较费劲。

3. 简装修房

简装修房是指各房间已做了中低档装修（如墙面已刷上涂料、地面已铺了地砖或做了水泥地面），有内门扇并刷了油漆，卫生间

内有普通卫生洁具，厨房内有案台；有普通灯具；有普通洗涤盆。有统一的户门，有外窗。

简装修房对用户来说，有的部位可不再装修，对一些觉得装修档次不够的部位，再加工装修就可以了。用户在装修方面可少花精力和财力。

4. 全装修房

全装修房是指已将各房间按高档装修标准全部装修完毕，并备有相应的家具，用户不用装修即可入住。这种全装修房一般销售不出去，各个用户欣赏水平不同，全装修房不可能令人全部满意。

当前，高层、多层住宅楼的销售大部分是毛坯房，也有半毛坯房或简装修房。用户在购房时必须问清是哪一种类型，以便考虑家庭居室装修所需费用。

2.1.2 装修前检查内容

用户办理好购房手续，拿到钥匙后，即应进入空房内仔细检查房地产开发公司完成的工程项目及其质量情况。

先按照房地产开发公司的售房承诺，检查所完成的土建、水、暖、电、卫各项目是否与承诺的一致，有无漏做的项目。如有漏做项目，应立即向房地产开发公司提出要求退赔工程款。例如：承诺上写明卫生间贴釉面砖，而实际上没有贴砖，只留下毛墙面。这一部分贴釉面砖的工料费，用户应向房地产开发公司提出要求退赔。

接着，应按下列方法检查各个完成项目的质量：

- （1）检查墙面抹灰情况及其平整度。
- （2）检查地面的情况及其平整度。
- （3）察看顶棚的抹灰情况。
- （4）检查木门框的木材材质及缺陷情况。
- （5）检查外窗的安装质量：试开关外窗，泼水到外窗盘上检查外窗是否有渗水现象。
- （6）试开关户门，检查其防盗功能。
- （7）开启各个水嘴，看水流量及水压力。

(8) 拨动水箱按钮,看水箱中的水流向便器的情况,也可方便一次,冲水一次,看便器排污情况。

(9) 在有地漏的房间内要进行倒水试验,看地面上的水是否畅流到地漏处,地漏下水是否顺利。

(10) 用试电笔测试各插座是否有电。

(11) 有灯具的,可以开启灯具,看其是否发光,开关是否灵敏。

(12) 有冷、热水管的,应检查墙上水管的接口情况,有无歪斜或堵塞情况。

以上各个内容的检查是指毛坯房。如果是半毛坯房、简装修房、全装修房,对于已装修好的项目,应对照相关的装修质量标准,评定其质量是否合格。

检查出来的不合格项目、存在缺陷等等,应详细写在纸上,一式两份,其中一份立即交给所承建的房地产开发公司,请他们及时修整,修整工作务必在开始装修前完成,否则会影响装修施工的进行。另一份应交给来承包装修工程的装修公司,作为他们装修施工时参考。

2.2 计算地面、墙面面积

如果采取包工不包料、包工包辅料的承包方式,将居室装修发包给装修公司施工,则需自己采购装修材料,要购进多少材料,应根据装修工程量来计算。例如:要铺地砖,必须知道需铺砖的地面面积,要刷涂料,必须知道需涂刷的墙面面积等。

有些工程量是装修公司负责计算的,其中各房间地面面积,业主应该计算出来。

地面面积的计算方法,是:先分别计算各房间的地面面积。

各个房间的地面面积是指房地面的净面积,矩形房间地面面积就是房间净长乘以净宽。内门开口处的面积亦应包括在内,以内门门框边为界,不扣除门框所占面积(图 2-1a)。如门口无门框