

国家“十一五”重点规划图书

标准走进百姓家丛书

房屋选购与装修 知识问答

国家标准化管理委员会 组织编写
中国标准出版社

王丽华 主编



YZLI 0890092112



中国标准出版社

www.spc.net.cn

国家“十一五”重点规划图书

标准走进百姓家丛书

房屋选购与装修 知识问答

国家标准化管理委员会
中国标准出版社

组织编写

王丽华 主编



YZLI 0890092112

中国标准出版社
北京

图书在版编目(CIP)数据

房屋选购与装修知识问答/王丽华主编. —北京:
中国标准出版社, 2011
(标准走进百姓家丛书)
ISBN 978-7-5066-6164-5

I. ①房… II. ①王… III. ①住宅-选购-基本知识
-中国②住宅-室内装修-基本知识 IV.
①F299.233.5②TU767

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 251210 号

中国标准出版社出版发行
北京复兴门外三里河北街 16 号

邮政编码:100045

网址 www.spc.net.cn

电话:68523946 68517548

中国标准出版社秦皇岛印刷厂印刷

各地新华书店经销

*

开本 787×960 1/32 印张 6.25 字数 107 千字

2011 年 1 月第一版 2011 年 1 月第一次印刷

*

定价 14.00 元

如有印装差错 由本社发行中心调换

版权专有 侵权必究

举报电话:(010)68533533

《标准走进百姓家丛书》

编辑委员会

主 任 张健全

副 主 任 董志民 王守一 王希林 白德美

编 委 (按姓氏笔画为序)

于茁路 冯 强 李春华

张 宁 段 方 郭 丹

高 莹 魏丽萍

图书在版编目(CIP)数据

《房屋选购与装修知识问答》

中国标准出版社

编写人员

ISBN 978-7-5066-6164-5

I. ①房… II. ①王… III. ①住宅-选购-基本知识
主 编 王丽华

DF299.233.5②TU767

全新本 丑 主

编写人员 高 岩 邢 超

中国标准出版社出版发行

北京复兴门内大街6号(邮政编码100045)

电话: (010) 63792422 传真: (010) 63792423

半春李 甄 品 敬苗千

中国标准出版社北京印刷厂印刷

开 本 787×960 1/32 印 张 6.375 字 数 107千字

2011年1月第一版 2011年1月第一次印刷

定价 14.00 元

如有印装差错 由本社发行中心调换

版权所有 侵权必究

举报电话: (010) 63793353

《标准走进百姓家丛书》

(第四批)

出版说明

《标准走进百姓家丛书》是国家新闻出版总署批准的国家“十一五”重点规划图书,由中国标准出版社策划和组织编写。《标准走进百姓家丛书》的策划着眼于标准与百姓日常生活的结合,以服务百姓为创作目的。该丛书具有鲜明的思想性,旨在普及日常生活中的标准知识,阐释标准的内容和真谛,使百姓具备应用标准知识的技能,以提高百姓的标准化意识和科学素质;丛书具有广泛的普及性,适合各行各业、各个年龄段的读者使用;丛书具有严谨的科学性,引用标准准确,内容真实可靠。

该丛书按照知识性科普图书策划,其内容覆盖了与百姓生活相关的若干学科的标准知识;按照读者的文化程度划分,既有初级科普图书,也有中级科普图书;按照读者的年龄

划分,既有幼儿和小学低年级读物,也有成年人读物。在丛书体裁的设计创新上,我社根据各类标准的不同特性和百姓受众的特点,对于百姓最为关心的衣、食、住、行、游等领域的标准,采取一问一答的讲述体形式进行阐述,查阅方便,并适时配以图片、插图等,图文并茂,活泼生动。对于百姓日常生活紧密相关的公共信息图形符号、设备用标准图形符号等标准标志,采取画册和挂图形式,既教百姓认标志,又给百姓作向导,直观、简明、易懂、易记。对于儿童类题材,选取生活中常见的标志,用图形、汉语拼音、中文规范汉字、对应英文词展示,使孩子们看图知意,益智增识。

在2006年至2008年这三年里,中国标准出版社先后分三批出版了《标准走进百姓家丛书》中的知识问答图书35种,儿童画书5种,挂图3种,图集1种。2009年,在第四批丛书的策划上,我社仍围绕标准与百姓结合的主题,策划了专题项目《食品标准化知识问答》、《酒类知识问答》、《饮水安全知识问答》、《防震减灾基础知识问答》、《视力不良防

治知识问答》等。至此,《标准走进百姓家丛书》形成了与百姓生活密切相关的“衣”“食”“住”“行”“游”“学”“用”“综合”“儿童读物”以及挂图等系列,初步建立了普及标准化知识的书系,赢得了百姓的一致好评。几年中,我社力邀的既具有广博的标准知识,又熟悉行业、熟悉读者需求的热心标准科普事业的作者,为奉献出优秀的科普作品倾注了全部才智。

我们设想,经过几年的不懈努力,该丛书将以它特有的形式,构成普及标准化知识的斑斓长卷。我们期待,标准化科普知识的宣传和传播,能使百姓的科学素质得到提高,从而为构建和谐社会贡献力量。

中国标准出版社

2009年1月

前言

房屋是商品,但又不是普通的商品,是普通消费者一生中付出最多、使用最多的特殊商品,它直接决定了我们的生活品质和幸福程度。

特别是近年来,由于地质灾害频发、房价不断上涨,人们对房屋的问题越来越关注。但房屋质量影响因素纷繁复杂,包括设计、材料、地形、施工机械、水文等多个方面。我国目前建筑工程质量情况非常严峻,个别开发商过分追求经济利益,缺乏“百年大计”的质量责任心,使普通消费者蒙受了巨大经济损失。

因此,作为普通消费者,需要了解房屋的结构、材料、计算方法等多个方面的基础知识,这样在选购、装修和居住中遇到各种问题时,才能做到心中有数。

关于房屋的设计和施工,国家质检总局和建设部发布了一系列国家标准、行业标准,涉及建筑的抗震、给排水、采暖、通风、防火、

节能等多个方面,特别是2008年汶川大地震以后,这些标准的实施,为我国房屋的建设和管理提供了统一的技术基准,对提高我国房屋建设总体水平、保护人民财产和生命安全具有重要意义。

本书编写时,选择了在房屋从建设到居住过程中,与百姓联系较紧密、和房屋质量关系重大的问题,依据相关国家标准和建设部行业标准,以知识问答的方式,进行通俗易懂的讲解。具体包括房屋的基础知识、房屋选购、房屋装修、常识和物业五部分内容。

本书可作为消费者掌握房屋要求的普及读物,也可以为百姓解决日常遇到的房屋问题提供参考。本书适合读者包括广大购房者,一般大众,房地产开发、销售人员,房屋装修企业和人员,物业管理人员,房地产政策制定及相关研究人员。

由于编者水平有限,书中难免存在不妥之处,敬请读者批评指正。

编者

2010年10月

目 录

一、房屋基础知识

1. 住宅和民用建筑的关系? 1
2. 什么是住宅? 住宅有哪些类别? 1
3. 什么是毛坯房? 2
4. 什么是精装房? 3
5. 国家标准对套、住宅单元是如何定义的? 3
6. 国家标准对无障碍通路、无障碍住房是如何定义的? 建筑物的无障碍设计包括哪些方面? 4
7. 绿地分哪几种类型? 国家标准对居住用地内绿地、公共绿地、绿地率是如何定义的? 5
8. 国家标准对地下室、半地下室是如何定义的? 人防地下室有什么特殊性? 6
9. 国家标准对设计使用年限是如何定义的? 什么是房屋使用年限? 7
10. 国家标准对老年人住宅是如何定义的? 8
11. 什么是生态住宅? 9
12. 什么是容积率? 住宅的容积率最低要求 9

- 是多少? 9
13. 什么是剪力墙结构? 10
14. 什么是框架剪力墙结构? 10
15. 框架结构、砖混结构、剪力墙结构、钢结构各自的特点是什么? 10
16. 我国民用建筑的基本设计原则是什么? 11
17. 我国民用建筑的分类有哪些? 12
18. 我国民用建筑的设计使用年限是多少? 12
19. 不同地区建筑物的基本要求有何不同? 12
20. 建筑突出物建设时应符合哪些规定? 15
21. 房屋设计资质有哪些要求? 16
22. 房屋建设的建立机构必须具备哪些条件? 19
23. 房屋的层高标准是多少? 23
24. 标准对钢筋混凝土结构房屋的承重结构有哪些要求? 23
25. 标准对钢结构房屋的承重结构有哪些要求? 30
26. 标准对多层砌体房屋和底部框架、内框架房屋的承重结构有哪些要求? 30
27. 与住宅相关的国家标准主要有哪些? 38
28. 住宅的基本要求是什么? 38
29. 住宅的建设应符合哪些许可原则? 39
30. 既有住宅应符合哪些要求? 40

31. 居住用地内的道路交通应符合哪些要求? 40
32. 住宅的套内空间及设置应符合哪些要求? 41
33. 阳台栏杆应符合哪些规定? 41
34. 住宅的公共部分应符合哪些规定? 42
35. 7层及7层以上的住宅应对哪些部位进行无障碍设计? 43
36. 建筑入口及入口平台的无障碍设计应符合哪些规定? 43
37. 住宅的地下室应符合哪些规定? 44
38. 住宅地下机动车库应符合哪些规定? 44
39. 住宅的结构应符合哪些基本规定? 44
40. 住宅地基基础应符合哪些要求? 45
41. 住宅的上部结构应符合哪些要求?
抗震设防地区的住宅有哪些特殊要求? 45
42. 住宅室内环境的噪声和隔声应符合哪些要求? 47
43. 住宅室内的日照、采光、照明和自然通风应符合哪些规定? 48
44. 住宅的防潮应符合哪些规定? 48
45. 国家标准对住宅室内空气污染物的限值是如何规定的? 48
46. 住宅建筑的相关设备有哪些一般规定? 49

47. 住宅的给水排水应符合哪些要求? 49
48. 住宅的采暖、通风与空调应符合哪些规定? 51
49. 住宅燃气应符合哪些要求? 52
50. 住宅电气设施应符合哪些要求? 53
51. 住宅建筑防火的一般要求有哪些? 53
52. 国家标准对住宅建筑的耐火等级及其构件耐火极限是如何规定的? 54
53. 住宅建筑的防火间距应符合哪些规定? 56
54. 住宅建筑的防火构造应符合哪些规定? 57
55. 住宅安全疏散的相关要求有哪些? 58
56. 住宅建筑设置的安全出口应符合哪些要求? 58
57. 住宅建筑的消防给水与灭火设施应符合哪些要求? 59
58. 住宅建筑的消防电气应符合哪些要求? 59
59. 住宅建筑的消防救援应符合哪些要求? 60
60. 国家标准对住宅节能的一般规定是什么? 60
61. 房屋的建筑面积是指什么? 61
62. 房屋的使用面积是指什么? 61
63. 房屋的抗震等级是如何划分的? 61
64. 房屋的电路设计有哪些要求? 62

- 65. 地热供暖设计有哪些要求? 63
- 66. 房屋的下水应满足哪些要求? 65
- 67. 房屋建筑用材料质量有哪些规定? 66
- 68. 住宅的楼梯应该如何设计? 68
- 69. 高层住宅的楼梯有哪些要求? 70
- 70. 哪些高层建筑应设消防电梯? 高层建筑的消防电梯数量应是多少? 73
- 71. 建筑物的地面、墙身等应有哪些防潮措施? 74
- 72. 为什么高度超过 100 m 的高层建筑要设置避难层? 76
- 73. 各类建筑结构抗震能力如何规定? 77
- 74. 房屋的楼板应多厚? 78
- 75. 房地产广告具有哪些法律效力? 79
- 76. 目前我国住宅建设中禁用哪些落后技术? 80

二、房屋选购

- 77. 如何挑选自己满意的户型? 81
- 78. 对土地使用年限应考虑哪些方面? 83
- 79. 如何选择合适的地理位置? 85
- 80. 如何选择合适的住房面积? 86
- 81. 如何观察小区的环境布局? 88

82. 对小区的配套设施应有哪些要求? 89
83. 如何考察园区绿化? 90
84. 什么是公用建筑面积? 什么是公摊面积? 如何看待公摊面积? 92
85. 如何考察居住区内及周边的交通状况? 93
86. 如何正确分析及选择购房价格? 94
87. 对于房屋通风问题应注意哪些方面? 96
88. 如何考察房屋的日照? 97
89. 对于房屋的隔声与噪声应考虑哪些方面? 98
90. 如何看待“私密性”问题? 99
91. 如何选择合适的住宅结构? 100
92. 如何判断真、假节能? 101
93. 如何考察住宅的配套设施? 103
94. 如何判断住宅的抗震能力? 105
95. 如何判断住宅的防火功能? 105
96. 在销售阶段,如何看待小区的物业管理? 106
97. 如何选购别墅? 108
98. 什么样的住宅适合老年人居住? 111
99. 如何选购复式住宅? 112
100. 购买高层住宅应注意什么? 113
101. 购买底层住宅要注意什么? 116
102. 顶层住宅的优缺点是什么? 118
103. 购房时应注意开发商的哪些陷阱? 119

104. 购买住房时主要测量哪些尺寸? 120

三、房屋装修

105. 如何做好装修整体规划? 122

106. 如何做好家装预算? 124

107. 装修公司有哪些类别? 126

108. 查验装修公司应注意哪些方面? 127

109. 房屋装修有哪些选择标准? 128

110. 签订装修合同时应该注意哪些方面? 129

111. 装修合同中应明确哪些内容? 131

112. 家装过程中易出现哪些问题? 133

113. 如何解决装修公司拖延装修工期? 136

114. 如何进行饰面板(砖)工程的装修? 137

115. 装修时吊顶工程有哪些注意事项? 138

116. 装修电气部分有哪些注意事项? 142

117. 装修时如何进行器具及管道的安装? 144

118. 对燃气管道改装应注意什么? 146

119. 房屋装修时如何防止破坏防水? 146

120. 儿童房装修有哪些特殊的注意事项? 147

121. 地热装修地表面的适宜温度是多少? 149

122. 地热系统的供、回水温度差应是多少? 149

123. 哪些管材适合做地热的加热管? 149

124. 地热供暖的优缺点各是什么? 150