

商品住宅装修实施细则

1 导则

1.1 总则

1.1.1

为贯彻国务院办公厅1999年72号文件转发的建设部等部门《关于推进住宅产业现代化提高住宅质量的若干意见》，“加强对住宅装修的管理，积极推广装修一次到位或菜单式装修模式，避免二次装修造成的破坏结构、浪费和扰民等现象”，落实《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部令第110号）的有关规定，特编制本实施细则。

1.1.2

商品住宅装修一次到位所指商品住宅为新建城镇商品住宅中的集合式住宅。装修一次到位是指房屋交钥匙前，所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完成，厨房和卫生间的基本设备全部安装完成，简称全装修住宅。

1.1.3 本实施细则率先在国家康

居示范工程和申请商品住宅性能认定项目执行，其他新建城镇商品住宅可采取分地区、分阶段的方式逐步全面推行。

1.1.4

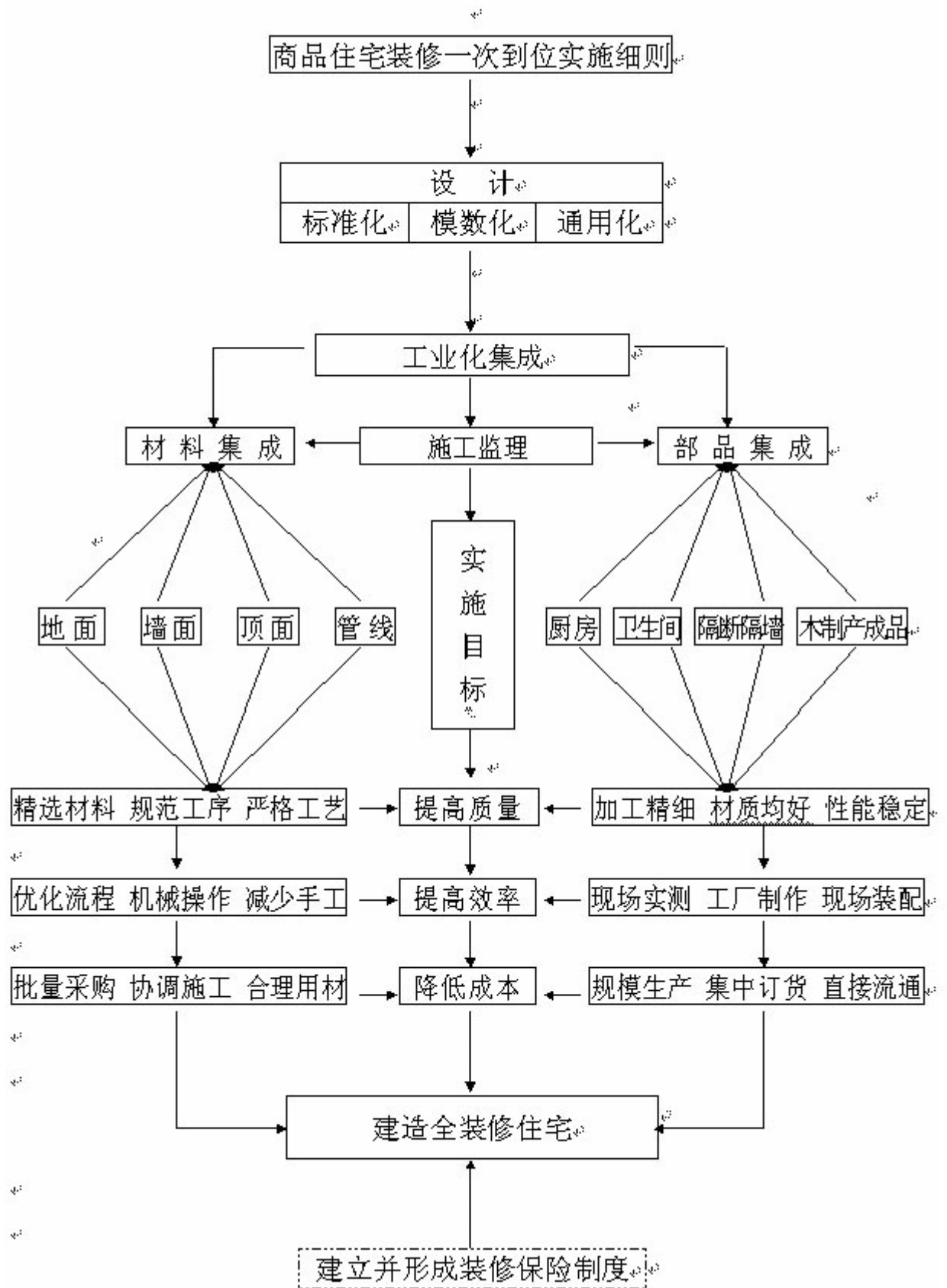
推行装修一次到位的根本目的在于：逐步取消毛坯房，直接向消费者提供全装修成品房；规范装修市场，促使住宅装修生产从无序走向有序。坚持技术创新和可持续发展的原则，贯彻节能、节水、节材和环保方针，鼓励开发住宅装修新材料新品，带动相关产业发展，提高效率，缩短工期，保证质量，降低造价。

1.1.5

坚持住宅产业现代化的技术路线，积极推行住宅装修工业化生产，提高现场装配化程度，减少手工作业，开发和推广新技术，使之成为工业化住宅建筑体系的重要组成部分。

1.1.6 住宅装修产业链框图。

住宅装修产业链框图



1.2 住宅开发

1.2.1

住宅开发单位必须更新观念，建造全装修住宅，做到住宅内部所有功能空间全部装修一次到位，销售成品房的价格中包含装修费用，并应在商品房预售合同中单独标明装修标准。

1.2.2

住宅装修应在市场调查的基础上正确定位，装修档次和标准应和住宅本身的定位相一致。在标准化、通用化的前提下，力求多样化。

1.2.3

加强住宅装修组织与管理。对设计、施工和监理单位进行资质审查，运用公开招标形式优选设计、施工和监理单位。贯彻执行国家有关规范、规定和标准，坚持高起点、高标准、高效率和高科技含量，创出装修设计、施工和管理的新水平。

1.3 装修设计

1.3.1 住宅装修必须进行装修设计，由开发单位委托具有相应资质条件的设计单位设计。

住宅装修设计是住宅建筑设计的延续，必须将装修设计作为一个相对独立的设计阶段，并强化与土建设计的相互衔接，住宅装修设计应在住宅主体施工动工前进行。

1.3.2

住宅装修设计必须树立以人为本的设计思想，多方听取意见，细化设计方案，做到符合人体工程学，适应不同的结构形式，功能合理齐全，环境舒适卫生，造价适宜不高，贴近业主的实际需要。装修简洁化，装饰个性化。

1.3.3

住宅装修设计必须执行《住宅建筑模数协调标准》，厨卫设备与管线的布置应符合净模数的要求，在设计阶段就予以定型定位，以适应住宅装修工业化生产的要求，提高装配化程度。

1.3.4

积极推广应用住宅装修新技术、新工艺、新材料和新部品，提高科技含量，取得经济效益、环境效益和社会效益。

1.4 材料和部品的选用

1.4.1

建立和健全住宅装修材料和部品的标准化体系，淘汰技术落后、性能差或不符合卫生要求的材

料和部品，开发和发展住宅装修新材料和新部品，进行标准化、系列化、集约化生产，实现住宅装修材料和部品生产的现代化。

1.4.2

住宅装修部品的选用应遵循《住宅建筑模数协调标准》，执行优化参数、公差配合和接口技术等有关规定，以提高其互换性和通用性。

1.4.3

实施材料和部品配套供应，形成成套技术。不但要求主体材料和辅助材料、主件和配件配套、施工专用机具配套，而且要求有关设计、施工、验收等技术文件配套，做到产品先进有标准，设计方便有依据，施工快捷质量有保证。

1.4.4

材料与部品的选择应符合产业的发展方向，经过国家授权机构的测试，满足国家有关环保、节能和节水的最新标准要求，对产品质量责任进行投保；生产企业通过ISO9000或ISO14000系列认证。

1.4.5 材料与部品采购体现集团批量采购的优势，大幅度降低采购成本。

1.5 装修施工

1.5.1 住宅装修由开发单位委托具有相应资质条件的建筑装饰施工单位施工。

住宅装修应积极推行工业化施工方法，鼓励使用装修部品，减少现场作业量，积极引进和开发、应用施工专用机具，提高施工工艺水平，有效缩短施工周期。

1.5.2 加强施工组织管理，编制施工组织设计，拟定相应措施，有效控制装修施工。

1.5.3

加强质量管理，制定质量通病防治措施，争创优质工程。严把材料和部品质量关，不合格产品不准进入施工现场。

1.5.4

加强安全生产、文明施工管理，坚持安全第一、预防为主的方针，创造良好的施工环境。

1.6 工程监理

1.6.1

住宅装修必须实施工程监理，由开发单位委托具有相应资质条件的监理单位监理。开发单位与所委托的监理单位订立书面委托监理合同。

1.6.2 装修工程监理的目标是：控制投资、进度和质量，强化合同管理和信息管理，协调各方关系。包括以下内容：审核装修合同、审核设计方案、审核设计图纸、审核工程预算、查验装饰材料和设备、验收隐蔽工程、检查工艺作法、监督工程进度、检查工程质量、协助甲方验收装修工程。

1.7 质量保证

1.7.1

确立开发单位为住宅装修质量的第一责任人，承担住宅装修工程质量责任，负责相应的售后服务。建筑装饰施工单位、装修材料和部品生产厂家负责相应施工和产品的质量责任。

1.7.2

建立和推行住宅装修质量保证体系，将设计、生产和施工的质量保证有机地联系起来，便于发现问题，研究对策，改进措施，使装修质量经得起长时间的检验。

1.7.3

住宅开发单位必须向购房者提交装修质量保证书，包括装修明细表，装修平面图和主要材料及部品的生产厂家，并执行有关的保修期。

2 装修管理

2.1 资质管理

2.1.1

推行装修一次到位的商品住宅，由住宅开发单位负责装修工程的全过程，不允许购房者个人聘请施工单位自行装修。

2.1.2 开发单位要严格选择装修设计和装修施工的单位。

(1) 根据建设部建设[2001]9号文《关于加强建筑装饰设计市场管理的意见》和《建筑装饰设计资质分级标准》，装修设计单位分为甲、乙、丙三个级别，其承担的工程项目不得超过相应级别所规定的业务范围。

(2) 装修施工单位，应持有建设行政主管部门颁发的具有建筑装饰装修工程承包范围的《建筑业企业资质证书》、个体装饰装修从业者应具有上岗证书，否则不得承接家庭居室装修工程。

(3) 由住宅开发单位通过招标选择的装修施工单位，必须具备一定的规模和经济实力，应符合下列条件：

①具有独立法人资格；

②配备相应的工程预决算人员、工程技术人员和施工管理人员；

③有固定的施工队伍，施工队伍工种齐全，主要技术工人应持有有关部门颁发的技能等级证书；

④装修施工前，应办理一定数额的工程保险。

(4) 装修施工单位应当遵循以下规则：

①采用的装饰材料不得以次充好，弄虚作假；

②施工不得偷工减料，粗制滥造；

③不得野蛮施工，危及建筑物自身的安全；

④不得冒用其他企业名称和商标；

⑤不得损害居民和开发单位的权益；

⑥国家和地方规定的有关规范和规则。

2.2 质量管理

2.2.1

工程监理单位或装修质量监督机构对装修工程进行监理，严格执行每道工序特别是隐蔽工程的签字验收制度，以保证对施工质量的控制。

2.2.2

装修施工单位应当按月填写单项工程汇总表，报开发单位和监理单位，以保证施工进度。

开发单位应根据工程汇总表和预算额按时支付费用。

2.2.3

居室装修质量首先应表现在样板间上，样板间要真实地反映装修档次和装修施工质量。交付给购房者的装修质量，不应低于样板间的质量水平。作为装修质量的衡量标准，样板间在购房者入住之前不宜拆除。

2.3 合同管理

2.3.1

住宅开发单位和购房者应按照国家 and 地方的有关规定签订制式合同，并在房屋结构及设备标准中设置相关全装修标准的内容（参见表4-3《全装修套餐选择表》和表4-2《全装修标准装饰材料》）。

2.3.2

住宅开发单位应在和装修设计单位、施工单位等签订合同，合同中包括全装修的套餐选择和标准装饰材料等内容（参见表4-3《全装修套餐选择表》、表4-2《全装修标准装饰材料》），并规定实施中应贯彻全装修住宅的思想，实行工业化装修方式。

3 装修设计

3.1 一般规定

3.1.1 室内装修的功能

（1）室内空间的美化功能。主要包括：①造型艺术处理；②照明艺术处理；③材料的色彩，材料的质感。

（2）室内空间的利用和再塑。①空间的竖向分隔；②空间的水平分隔；③空间的有效使用；④室内外空间的相互渗透。

（3）结构及设备的隐蔽功能。①土建饰面层的保护；②水暖电管线及设备的隐蔽和保护；③防渗防潮的措施。

（4）住宅物理性能的提高。①提高保温、隔热、隔声、防尘性能；②提高防火、防跌、防滑、防晒性能；③延长住宅的使用寿命。

3.1.2 设计步骤与思路

(1) 确定标准

配合开发单位通过市场调查研究，结合装修的流行趋势，明确销售对象，确定装修标准。其装修水平至少应达到购房者所期望的档次和标准。

装修一次到位应在土建施工开工前，确定装修设计方​​案，由开发单位优选队伍，统一组织，采用工业化的集成方式加以实施。装修一次到位应建立在通用化的设计基础之上，其前提是规范化的有序管理。

装修的多样化，可表现在不同套型平面采用不同“菜单”的差异上，精选出具有代表性的装修方案，强调在同一档次上的统一性和均好性，同时通过设计引导消费者向装饰个性化方向发展。

(2) 提前衔接

建造全装修住宅，首先要实施土建设计和装修设计一体化。土建设计方案确定后，装修设计单位就应提前介入，针对住宅套内的平面布置、设备及管线的位置，提出相应的装修方案图，两个方案相互补充完善并进行调整。重点解决土建、设备与装修的衔接问题，解决界面的联系，真正达到装修的标准化、模数化、通用化，为装修的工业化生产打下基础，改变土建、装修相互脱节的局面，使室内空间更趋合理。

①土建设计宜选用净模制，用模数空间包容部品群；②土建设计宜选用定型门窗洞口系列。尽量避免使用刀把门，为后装房门、做门套提供便利条件；③水、暖、气等设施管道系统应集中定型定位布置，竖向管道宜综合设计应固定在轻钢龙骨支架上，形成定型的预制管束，逐层吊装对接后包敷。水平管道可利用地石垫层、吊顶布置，或采用布管矮墙连接管束中的竖管和洁具；④强、弱电线路，最好采用独立的布线系统，以便维护、更新线路和增加、改变用电点位置，从而避免影响其他部品和装修面层的完好。

(3) 部品集成

设计人员应了解材料部品的规格、式样和品质，以及生产厂家的加工能力和安装方式等，通过

组合先在图纸上加以集成。尤其是厨房、卫生间的设备配置，必须通过排列才能确定空间的各种尺寸。对于非标准装修的部位，要进行尺寸实测。工厂加工，现场组装，要求装修设计为现场的快速组装创造接合条件，尽可能减少手工加工的环节。

(4) 提供图纸

设计图纸完成后，应向装修施工单位进行交底，说明施工中应注意的问题和技术要求。

设计单位应向开发单位和施工单位提供以下图纸资料：

①装修施工详图（包括水暖电附属专业图）；

②设备部品清单；

③概算。

开发单位应向购房者提供以下竣工图：

①套型（套内）平面图及使用面积；

②选材和设备配置使用说明书；

③设备接口位置和接口图、套内面积。

装修设计图纸作为必备资料交给购房者，购房者对照图纸进行验收。

(5) 指导施工

首先指导施工单位做出样板间，以引导装修工程按一个标准全面展开。样板间应以交付给购房者时的实景为主，以带个性化装饰为辅，真实地反映装修一次到位的商品房的内在质量。

设计人员要配合开发单位、监理单位、施工单位，对材料和部品进行把关，现场解决在安装集成过程中的问题，确保装修按图纸施工。

3.1.3 装修的环保原则

室内装修必须十分重视环保及防污问题。要在选材、施工用料方面坚持如下原则：

(1) 节约资源

- ①提倡使用可重复使用、可循环使用、可再生使用的材料。
- ②选用良好的密封材料，改进装修节点，提高外墙外门窗的气密性。
- ③选用先进的节能采暖制冷技术与设备。
- ④选用高效节能的光源及照明新技术。
- ⑤节约用水，要强制性淘汰耗水型器具，推广节水器具，选用节水水嘴和节水便器。

(2) 减少室内空气污染

- ①选用环保型装修材料。
- ②选择无毒、无害、无污染环境、有益于人体健康的材料和部品。宜采用取得国家环境标志的材料和部品。
- ③使用能改善室内空气质量的先进技术及设备。
- ④防止成品家具对室内造成的污染。

3.2 住宅功能空间设备配置推荐标准

3.2.1

商品住宅装修必须达到购房者入住即可使用的标准，从装修入手，整合提高住宅的品质，达到相应等级的舒适程度。

3.2.2 住宅功能空间的推荐标准：

(1) 住宅功能空间推荐标准

标准		设备名称					
		电视插口	电话	空调专用线	电热水器专用线	电源插座	信息插口
主卧室	普通住宅	1	1	√		3组	1
	中高级住宅	1	1	√		4组	

	高级住宅	1	1	√		5组	
双人卧室	普通住宅			√		2组	
	中高级住宅	1	1	√		3组	
	高级住宅	1	1	√		4组	
单人卧室	普通住宅			√		2组	1
	中高级住宅		1	√		3组	1
	高级住宅	1	1	√		3组	1
起居室	普通住宅	1	1	√		4组	
	中高级住宅	1	1	√		5组	
	高级住宅	1	1	√		6组	1
厨房	普通住宅					3组	
	中高级住宅					4组	
	高级住宅	1	1		√	5组	
卫生间	普通住宅					3组（含 洗衣机插 座）	
	中高级住宅				√	4组	
	高级住宅		1		√	5组	
餐 厅	中高级住宅					1组	
	高级住宅	1	1	√		2组	
书 房	中高级住宅		1	√		3组	1
	高级住宅		1	√		4组	1
其余设备	给水设备	用水量200升 300升人·日 热水管道系统					
	采暖通风	散热器（空调机）北方地区采暖如用电					
	电器设备	电表5（20）A 10（40）A（特殊设备选型用电量，设计定）负荷6000W以上					

注：这里将住宅分为：普通住宅、中高级住宅、高级住宅。普通住宅相当于商品住宅性能评定中的A级商品住宅；中高级住宅相当于商品住宅性能评定中的AA级商品住宅；高级住宅相当于商品住宅性能评定中的AAA级商品住宅。

（2）厨房、卫生间部分

标准	设施配置标准	
功能空间	普通住宅	灶台、调理台、洗池台、吊柜、冰箱位、排油烟机（操作面延长线 \leq 2400mm）（防水防尘）吸顶灯，配置厨房电器插座3组
	中高级住宅	灶台、调理台、洗池台、搁置台、吊柜、冰箱位、排油烟机（操作面延长线 \leq 2700mm）、消毒柜、微波炉位、厨房电器插座4组，吸顶灯（防水、防尘型）
	高级住宅	灶台（带烤箱）、调理台、洗池台、洗碗机、搁置台、吊柜、冰箱位、排油烟机（操作面延长线 \leq 3000mm）微波炉位、电话、电视插口、厨房电器插座5组、吸顶灯（防水、防尘型）
卫生间	普通住宅	淋浴、洗面盆、坐便器、镜（箱）、洗衣机位、自然换气（风道）吸风机、电剃须等电器插座3组，吸顶灯（防水型）镜灯
	中高级住宅	浴盆（1.5m）和淋浴器、（蒸汽房）洗面化妆台、化妆镜、洗衣机位、座便器（2个）、排风扇（风道吹风机、电剃须等电器插座4组，电话（挂墙式分机）接口
	高级住宅	浴盆（水按摩）和淋浴器、（蒸汽房）洗面化妆台、化妆镜、洗衣机位、座便器（2个）净身盆、换气扇、红外线灯、吹风机、电剃须等电器插座5组，电话接口、顶灯、镜灯

注：不含整体浴室

3.3 商品住宅装修防火与安全

3.3.1 住宅装修设计应严格执行建筑设计防火规范（GBJ16-87）、高层民用建筑设计防火规范（GB50045-95）、建筑内部装修设计防火规范（GB50222-95）及1999年局部修订条文等规范相关条文。住宅装修设计安全因素要把防火设计放在首要位置。

3.3.2

商品住宅装修防火等级：分为高层住宅及低层、多层住宅两个等级，高层住宅为一级防火，低层、多层住宅二级防火。

3.3.3 装修材料按其燃烧性能划分为四级，见下表：

装修材料燃烧性能等级

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/296022224114011010>