



您所在位置: [首页](#) > [政务公开](#) > [政务动态](#)

关于加强新建商品住宅家庭居室装饰装修管理若干规定（试行）

关于加强新建商品住宅家庭居室装饰装修管理若干规定（试行）

信息来源: 市住房城乡建设委 发布时间: 2006年10月11日

京建法[2001]616号

第一章 总 则

第一条 为加强本市新建商品住宅家庭居室装饰装修管理,维护社会公共利益,保障居民居住安全,明确购房人、房地产开发企业、物业管理单位、装饰装修企业的权利义务规定。

第二条 在本市行政区域内进行新建商品住宅家庭居室装饰装修活动(以下简称家居装修)及实施监督管理,适用本规定。

第三条 北京市建设委员会、北京市规划委员会、北京市国土资源和房屋管理局依据各自职责,对全市家居装修相关活动进行监督管理。

各区县建委、规委、房地产行政主管部门对本区域内的家居装修进行管理。

第四条 家居装修设计、施工、验收应严格执行《北京市住宅工程装修部位设计要求和施工(验收)条件》(附后)和《关于印发〈北京市家庭居室装饰装修工程承包规定(试行)〉的通知》的有关规定。

第二章 家居装修

第五条 房地产开发企业开发商品住宅时,下列项目应一体设计、施工、安装到位,不允许甩项验收,家居装修时,严禁拆改:

- (一)作为家居装修部位的设施、设备;
- (二)门厅、走道、楼梯间、电梯间等公共部位的装修;
- (三)外墙(含外墙保温)、外窗、屋面工程、室内防水、外立面装修等公用设施;
- (四)电气、通信、消防等公用设备、设施。

第六条 提倡房地产开发企业开发商品住宅时,将家居装修连同住房主体结构一体设计、施工到位后销售。

房地产开发企业也可以在预售中,向购房人提供装修菜单及样板间展示服务,按购房人意愿进行家居装修设计,连同住房主体结构一体施工到位后交房。

第七条 购房人买房后进行家居装修的,提倡房地产开发企业或物业管理单位向购房人推介装饰装修企业。购房人与被推介的装饰装修企业签订合同进行装修的,房地产管理部门与装饰装修企业承担质量保修连带责任。

第八条 购房人未选用房地产开发企业或物业管理单位推介的装饰装修企业装修,自行组织装修的,应在装修前与物业管理单位签订装修管理协议,并交纳一定数额的装修保证金。

家居装修完工后,购房人没有违反装修管理协议约定行为的,物业管理单位应将装修保证金退还购房人;购房人违反协议约定行为的,物业管理单位应按协议约定处理,同时要求其限期整改,造成公共利益损失的,购房人应承担相应责任。

第三章 现场管理

第九条 购房人应于进行家居装修三日前，以适当方式将家居装修的时间、地点、装饰装修企业等情况告知相邻住户。

第十条 家居装修施工时应当采取有效措施，减轻或者避免施工过程中产生的噪音对相邻居民正常住用所造成的影响。每日12时至14时，18时至次日8时，不得从事敲、生噪声的装修活动。

第十一条 家居装修易产生噪声和污染的材料加工不得在住宅楼内进行。房地产开发企业或物业管理单位应为家居装修材料加工提供必要场所并做好相关管理工作。

第十二条 家居装修所形成的各种废弃物，应当按照房地产开发企业或物业管理单位指定的位置、方式和时间进行堆放和清运。严禁从楼上向地面或者垃圾道、下水道

第十三条 家居装修使用材料，涉及安全、质量、环保、节能的，应执行国家和本市关于建筑材料使用管理的有关规定。

第四章 法律责任

第十四条 因家居装修造成相邻房屋及公用部位管道堵塞、渗漏水、停电、物品损坏以及其它损失，由购房人负责修复和赔偿；属房地产开发企业或装饰装修企业责任的，由其追偿。

第十五条 对违反本规定的购房人、房地产开发企业、物业管理单位、装饰装修企业，由相关部门按有关规定进行处罚。

第五章 附 则

第十六条 经济适用住房以及自建、联建和合作建设的住宅项目参照本规定执行。

第十七条 本规定自2001年12月1日起施行。2001年12月1日及以前已批准立项的商品住宅项目，不适用本规定。市规划委、市建委《关于颁执行〈北京市住宅工程装修标准〉（首规办秘字[1998]278号）同时废止。

北京市住宅工程装修部位设计 要求和施工（验收）条件

序号	部 位		设计要求	施工（验收）条件
1	楼、地面	卧室、起居 室、内走道、 阳台。	根据业主要求将垫层，面 层全部设计到位。	不论面层用任何材料，施 工至少做到：现浇砼楼、 地面面层一次成活赶光， 预制砼楼面35mm厚细石 砼一次成活抹平压光。
		厨房、卫生 间。	卫生间必须设计防水	做完防水层和保护层。
2	墙面	卧室、起居 室、走道等	按业主要求一次设计到 位。	做至基底，刮耐水腻子。
		卫生间 厨房	基层作防水，面层贴瓷 砖。基层做防潮	做完防水。基层做防潮。
3	踢脚		按00-120mm高，与墙 表面平。	1、不抹灰只提供结构面， 不作踢脚。2、抹灰：00- 120mm高水泥踢脚与墙基 底面平
4	顶棚		按刮腻子喷浆设计。	刮耐水腻子。
5	户门		符合防火、防盗、隔热、 隔声规定，设计一次到 位。	按设计一次安装到位。
6	内门		设计应明确内门品种、规 格、数量。满足使用要 求。	全部内门至少留出口和 门框埋件并标清埋件位 置。

7	外窗及有关部件	外窗（包括通往阳台的落地门窗）	完成外窗全部设计工作。	按设计一次安装到位
		窗台板	按业主要求设计	做水泥窗台
		窗帘盒轨	按业主要求设计。	墙面内保温作法时应留出预埋铁件并标明位置；外保温作法时，不留埋件。
8	卫生间		一次设计到位，并提供各专业管线综合图。	所有卫生洁具均不装，冷、热水管按设计将管道接至卫生间预留接管位置（并安装截止阀门）。防水层以下污水管均应安装到位。
9	厨房		按照洗、切烧工艺设计到位，设备齐全，设排油烟、排气道，提供各专业管线综合图（包括煤气管线。煤气表为低锁表）。	排气竖管必须施工到位。燃气热水器的冷、热水管经水表安装至卫生间。燃气管安装至接灶具支管的转心阀门（含阀门）不装灶具；煤气表宜按低锁方式设计安装。污水管除与洁具相连短管外均应安装到位。
10	非承重的分隔墙		提供可选择的分隔墙位置和选材并按规定提供各种线路和开关点位置等的全部设计图纸。分隔墙应规定重量限制。	分户墙，厨、卫间隔墙必须安装。并在预安装非承重墙部位预留配电、电讯等管线及接线盒。
11	阳台		设计荷载不小于250Kg/m ² 1、封阳台栏板高度应与窗台高度一致（900mm高），室内外地面高度宜一致。2、不封阳台时，900mm高度以上应作横向栏杆并考虑封阳台的条件和排水设施。	阳台栏板内面和楼面做法与房间内部规定相同。
12	空调器支架		完成空调器定位、管线、支架、托板全部设计。	按设计一次施工，孔洞预留。
13	暖气片		按规范要求设计	按设计安装到位
14	照明灯、灯具及控制开关	起居室、卧室、卫生间、内走道、阳台等。	按规范要求设计。	可按简易灯具安装。未安装内隔墙的，灯具及开关可不安装。但应在可能安装非承重墙部位预留接线盒。
15	插座（含一般插座，空调专用插座，卫生间、厨房、内走道、浴室的专用插座，电冰箱、食品加工	起居室、卧室、卫生间、厨房、内走道、阳台等。	按规范要求设计。	按设计安装到位。未安装的非承重墙，其管线及插座可不安装。但应在可能安装非承重墙部位预留接线盒。

	器具、洗衣机插座等)			
6	电视及电话插座	起居室、卧室、卫生间。	按规范要求设计。	按设计安装到位。未安装的非承重墙，其电视、电话插座可不安装。但应在可能安装非承重墙部位预留接线盒。
7	消防设施		按规范要求设计	按设计安装到位。
8	户内跃层楼梯		按业主要求设计	钢筋砼楼梯，踏步作到基层，木钢楼梯作到踏步基层，扶手一律不作。

【页面纠错】 【大 中 小】 【



[关于我们](#) [站点地图](#)

办公地址：北京市通州区达济街9号院

[建议意见](#) [法律声明](#)

联系方式：55597014（传真）



微信公众号

主办：北京市住房和城乡建设委员会

承办：北京市住房和城乡建设信息中心

备案编号：京ICP备17053655号

政府网站标识码：1100000159

京公网安备1