

# 秦皇岛市住房和城乡建设局文件

秦建〔2021〕9号

## 秦皇岛市住房和城乡建设局 关于加强住宅全装修工作管理的通知

各县区住房和城乡建设局，开发区城乡建设局、北戴河新区规划建设局，各有关单位：

为进一步推进全市绿色建筑高质量发展，规范住宅全装修工作的开展，提升新建住宅品质，根据《河北省促进绿色建筑发展条例》《秦皇岛市绿色建筑专项规划》《秦皇岛市绿色建筑创建行动实施方案》要求，现就加强全市新建住宅全装修管理工作通知如下：

### 一、实施范围

全市行政区域内履行基本建设程序的下列新建住宅，实行全装修成品交房。

- （一）高于最低等级的绿色建筑；
- （二）装配式建筑；

(三) 被动式超低能耗建筑。

## 二、基本要求

住宅全装修应符合“在交付前，住宅建筑内部墙面、顶面、地面全部铺贴、粉刷完成，门窗、固定家具、设备管线、开关插座及厨房、卫生间固定设施安装到位”的基本装修标准，且应满足《秦皇岛市住宅全装修基本配置指引（试行）》要求（保障性住房除外）。住宅全装修设计 and 施工应当遵循适用、经济、绿色、美观原则，减少资源浪费和环境污染。

## 三、加强全装修住宅建设管理

(一) 所有全装修住宅房源均应提供基本装修方案。房地产开发企业可以根据市场需求及产品定位，提供若干升级装修方案供购房者选择，最大程度满足购房者个性化需求，减少二次装修造成的浪费。具体方案内容应当包括：装修设计图、装修主要材料和设施设备的品牌、材质及主要施工工法等。

(二) 同一项目中，户型、装修档次和装修风格相同的房源，应至少设置1套交付标准样板房。交付标准样板房可以在可售房源内设置，也可以异地就近设置。交付标准样板房应严格按照对应的装修具体方案建造，并在预售前完成。交付标准样板房保留期为全装修住宅集中交付购房者之日起不少于3个月，或者自建设项目竣工验收合格之日起不少于1年。鼓励实施样板房保全证据影像公证及样板房承诺书公证。

(三) 住宅预售合同签订前，建设单位应为购房者提供

参观交付样板房和介绍装修品质、装修材料及使用功能等内容的服务,并与购房者书面确认交付商品房的装修内容和质量标准;对未制作交付样板的非标准户型,也应向购房者确认与标准样板房的差异之处,并在合同中予以明确。

(四)建设单位应落实全装修住宅室内装修质量的首要责任,对全装修住宅装修质量负总责,具体负责全装修住宅建设过程质量管理、质量保修、售后服务以及组织相关责任单位协调处理工程质量问题等工作。鼓励建设单位开展住宅成品质量保险,实行物业前期介入管理等制度,创新装修质量管理和追偿机制。

(五)设计单位应当严格按照法律、法规、工程建设标准和合同进行全装修设计,对设计质量负责,应明确主要材料、部品的相关技术指标和质量标准。全装修设计应与建筑设计、机电设计一体化进行,强化建筑、结构、设备管线等专业设计与装修设计的相互衔接,实现固定面、设备管线、开关插座及基本设施等设计同步到位。全装修工程与主体结构工程不是同一单位设计的,全装修设计文件应经主体结构设计单位确认。

(六)住宅预售前,装修设计施工图应取得施工图审查机构的专项审查意见并单独出具审查报告。审查机构应严格履行审图职责,保证设计文件质量,重点对装饰装修设计文件中涉及结构安全、使用安全及使用功能问题进行审查。施工图审查合格后,不得擅自变更设计内容,确需变更的,对涉及工程主体结构、使用功能的装修设计变更应报原

审图机构审查。住宅预售前，对涉及住宅预售合同约定空间尺寸、装修品质和主要使用功能的变更应征得购房者同意，并在合同中明确。

（七）施工单位应当严格按照法律、法规、施工图设计文件、施工技术标准 and 合同进行全装修施工，应符合现行国家、行业 and 地方的质量安全、绿色环保 and 文明施工等方面法律和规定。

（八）监理单位应当严格按照法律、法规以及有关技术标准、施工图设计文件和合同，采取旁站、巡视 and 平行检验等形式实施全装修监理，对工程质量承担监理责任。监理单位应根据成品住宅装修特点，编制专项监理实施细则并实施。

（九）各级建设行政主管部门要将新建住宅全装修纳入工程质量监督范围，健全对建设主体 and 施工现场的监督体系，加大日常巡查 and 监督力度。要加强政策解读 and 宣传引导，为住宅全装修工作营造良好的社会舆论氛围。对建设单位不履行质量保修责任的，要依法加大查处力度，查处结果要与参建单位企业信用、市场准入等信息挂钩。

（十）预售的全装修住宅项目应引入准业主监督机制，通过设立工地开放日，建设单位组织购房者代表成立监督小组参与监督等形式，允许购房者参与全装修工程质量监督。建设单位应制定《准业主监督实施方案》，科学合理确定监督节点 and 人员，方案实施过程应以公开透明为原则。

（十一）住宅全装修完成后，建设单位应依照现行《民

用《建筑工程室内环境污染控制规范》(GB50325)的污染物浓度限量标准,委托具有相应资质的检测机构对住宅室内环境质量实施检测。未取得室内环境质量检测报告或检测报告结论为不合格的,建设单位不得组织分户验收。

(十二)全装修住宅应严格按工程验收制度进行分部、分户验收。建设单位应当组织设计、施工、监理等有关单位对装修工程实行一房一验,并形成分户资料档案备查。装修工程分部、分户验收不合格的,建设单位不得组织工程质量竣工验收。

(十三)建设单位与购房者签订的商品房买卖合同中应当约定全装修商品住宅的总价,并载明装修主要材料、部品、设备、施工质量和质量保修期的具体标准。合同中未明确上述内容的,不得向住建部门申请合同备案。

(十四)建设单位应当认真履行全装修住宅质量保修责任,严格按照《住宅质量保修书》及约定内容予以保修,成立工程质量缺陷投诉受理和保修管理机构,公开保修电话,畅通投诉反馈渠道,建立内部投诉处理机制,及时处理购房者诉求。

(十五)全装修住宅交付使用后,购房人不得擅自拆除和破坏相关公共设施,不得拆改承重结构及水、暖、电、燃气、通信、防火门等配套设施。

(十六)大力推进装配化装修方式在住房项目中的应用,推广管线分离、一体化装修技术,推广干式工法楼(地)面、集成厨房、集成卫生间等集成化模块化建筑部品,提高

装修品质，降低运行成本。

附件：《秦皇岛市住宅全装修基本配置指引（试行）》

秦皇岛市住房和城乡建设局

2021年9月13日



---

秦皇岛市住房和城乡建设局办公室

2021年9月13日印发

## 附件

# 秦皇岛市住宅全装修基本配置指引（试行）

本指引中基本配置标准为全装修住宅应满足的最低标准，项目单位可根据市场需求和产品定位提高此标准。

项目	功能空间	基本配置标准	细则内容	
门窗	户内门	卧室	实木复合门或生态门	①安装牢固、开启灵活、无阻滞感且关闭严密，无倒翘、反弹、异响，框扇平行，无大小头。②表面平整光洁、色泽一致、无磕碰、划痕、毛刺等现像。③门框与门扇有防撞措施，安装密封条，割角、拼缝严密平整，裁口顺直，房间门向内开启。
		卫生间	合金钢化玻璃门或实木复合门	①型材厚度不小于 1.2mm，钢化磨砂玻璃 CCC 认证。②配件齐全、开启灵活、表面光滑整洁，无划痕、锈蚀、碰伤。
		厨房	设钢化玻璃观察窗的实木复合门或合金钢化玻璃门	合金型材厚度不少小 1.2mm，钢化玻璃 CCC 认证。
		套内门五金	包含门锁、拉手、合页（导轨、地弹簧）、门吸（闭门器）等。	①所有五金应安装牢固无松动，合页宜选不锈钢或铜材质，宜选合页中轴内含滚珠轴承，以便开启轻松无噪音。②拉手、门吸宜选耐磨防腐蚀材料。③门锁宜选 用安全舒适、使用灵活、耐磨损质量高的锁具，材质宜选不锈钢、铜制等材料。
	窗	窗	应使用节能窗	建筑设计原有窗
		窗台板	人造石、石英石	①台面坚固耐用易清洁、光洁平整无拼接，边缘处做倒角或磨边处理。②宜选用瓷砖、天然理石及木制材料。③厨卫窗台宜用墙砖统一铺贴，不宜单独设窗台板。
		窗套	可无窗套	宜选用与门配套的套口线或其它材质套口线。
		窗帘杆/盒	明装式或暗藏式	①成品窗帘杆或依合同约定预留暗装窗帘盒、及明装窗帘杆的安装条件。②宜与吊顶统一设计。

	洞口	垭口	可无垭口	宜选用与门配套的套口线或其它材质套口线。
套内空间	起居室、餐厅	顶棚	水性内墙耐擦洗环保涂料	宜采用吊顶、造型、色彩、局部线条、灯饰等装饰手法。
		墙面	水性内墙耐擦洗环保涂料	宜采用涂料或墙纸装饰手法。
		踢脚	与楼地面饰面配套或室内门配套踢脚	要求安装牢固、表面平整、色泽一致、接口拼接整齐。
		楼地面	瓷砖	①宜采用防滑、耐磨的地砖、地板或符合要求的新型材料。②地砖规格不宜小于800*800以下(艺术砖、欧式砖除外)。
		开关插座点位	照明开关,起居室、餐厅各1个。电视区插座(不少于4个五孔插座及2个宽带接口、一个网络有线电视接口)、就餐区插座(1—2个)、沙发区插座2个、其它备用智能家区插座不少于2个、餐厅插座2个	①应按照方便使用的原则,根据室内基本家具位置预留相关开关插座点位。②设置空调机或预留空调机安装条件,柜机距地宜0.3M,挂机距地宜1.8—2.0M。③餐桌区预留插座距地宜1.0M—1.1M,餐边柜区宜可预留插座一个。④沙发两侧插座距地宜0.6M—0.7M,电视区(根据安装高度)预留相应位置,下方插座距地宜0.3M,如采用壁挂电视,墙面应预埋直径≥50PVC管。⑤照明开关宜距地宜1.3M。⑥智能家电区备用插座距地宜0.3M。
	卧室	顶棚	水性内墙耐擦洗环保涂料	不宜全部采用装饰性吊顶、宜采用局部或线条、灯饰等装饰手法。
		墙面	水性内墙耐擦洗环保涂料	①宜采用涂料或墙纸装饰手法。②儿童居住的房间宜采用抗污染易清洁的材料,老人卧室应满足无障碍和相关特殊使用需求。
		踢脚	与楼地面饰面配套或室内门配套踢脚	要求安装牢固、表面平整、色泽一致、接口拼接整齐。
		楼地面	瓷砖或复合木地板	宜采用防滑耐磨的地砖、木地板或符合要求的新型材料。
		开关插座点位	照明应采用双控开关2个,位于门口和床头各一个。每个床头柜处设两个五孔插座与开关并排安装。主卧室设电视强弱电点位。	①如设书桌位置,桌下不少于2个五孔插座及1个网线接口,距地宜0.3M,桌上至少1个五孔插座距地宜1.0M—1.1M。②床头开关插座安装高度距地宜0.6M—0.7M,宜考虑个别带USB接口的插座。③如有梳妆台需预留五孔插座1个。④主卧床头柜处应预留紧急救助面板。
玄关、走	顶棚	水性内墙耐擦洗环	所用材料应与其它各功能空间相	



	廊		保涂料	协调统一。
		墙面	水性内墙耐擦洗环保涂料	宜设置储物柜空间，设置储物柜时应于开关面板及强弱电箱整体设计。
		踢脚	与楼地面饰面配套或室内门配套踢脚	要求安装牢固、表面平整、色泽一致、接口拼接整齐。
		楼地面	瓷砖	宜采用防滑、耐磨的地砖、地板或符合要求的新型材料。
		开关插座点位	照明开关 1 个、(宜可采用两端双控方式)插座 1 个、可视对讲 1 个	玄关区宜预留插座 1 个。
	厨房	顶棚	金属扣板集成吊顶或纸面石膏板吊顶	①要求吊顶平整，金属扣板集成吊顶照明灯具可集成安装与吊顶内。 ②纸面石膏板吊顶宜选用 LED 吸顶灯或 LED 筒灯。
		墙面	带饰面装配式墙板或瓷砖	①材料性能要求防火、防水、易清洁、耐腐蚀。②墙砖规格不宜小于 300*600（艺术砖除外）。
		楼地面	防滑地砖	材料性能要求防滑、耐磨、易清洁、耐腐蚀。
		整体橱柜	台面可选用（人造石、石英石） 柜体分选用环保板材（除低柜外应设 0.3M-0.4M 宽的吊柜）	①宜采用整体设计，案台宜按洗、切、烧流程连续布置，依户型可选择“一”形、“L”形、“U”形设计，台案长度不宜小于 2.4M，宽度不宜小于 0.6M，高度 0.8M-0.85M。 ②台面选用无毒无害、耐水、耐腐蚀、易清洁、具有相应强度的材料。 ③五金选用防生锈、防腐蚀、耐磨具备应有的承重力。④厨柜台面与墙面交接处应设挡水采用防霉密封胶封闭。⑤门板安装留缝均匀、开启灵活无异响，开启时不得碰到灯具及厨房设备，尤其转角位置。
		部品设备	燃气灶具、抽油烟机、洗涤池、节水型龙头（2 级节水器具）	①油烟机横管宜在吊顶内部或吊柜上部，不宜横穿吊柜。②洗涤池宜采用嵌入式安装于操作台面下，便于清洁，要求安装牢固。③排烟采用共用排气道时，应选用具有防倒灌措施的成品。
上下水点位	洗涤池	①厨房内应预留洗涤池冷热水点位、宜增加洗碗机冷水点位，无循环热水支管超 8 米时，应预留小厨宝冷热水电位，及相应下水（宜距		

				地 0.5M 高)。②如厨房内有燃气热水器应的预留冷热水点位,宜距地 1.1M 高。③如厨房内设置洗衣机位置应增加相应上下水点位。
		开关插座 点位	照明开关 1 个。 插座点位:抽油烟机 1 个、水盆下 4 个(净水机、垃圾处理机、小厨宝或洗碗机各 1 个)、电冰箱 1 个、灶具 1 个、燃气报警器 1 个、各类小家电不少于 4 个	①厨房内开关插座点位,根据户型特点及使用需求,需达到具有安全性、合理性、便利性及美观性的特点。②台面上小家电区的插座宜用带翘板开关五孔插座,个数不少于 4 个距地宜 1.1M-1.2M。③厨房内设有燃气热水器的需增加插座 1 个及相应燃气接口。④如有其它设备需增加相应插座点位。⑤洗涤池下插座均需带防溅盒。
卫生间		顶棚	金属扣板集成吊顶或防水纸面石膏板吊顶	①要求吊顶平整,如不采用可拆卸吊顶,应根据设备检修需要在合适位置预留相应检修口。②顶面灯具要求防水防潮、静音换气扇、暖风浴霸等。
		墙面	带饰面装配式墙板或瓷砖饰面	①材料性能要求防滑、耐磨、易清洁。②墙砖规格不宜小于 300*600(艺术砖除外)。
		楼地面	防滑地砖或其它	材料性能要求防滑、耐磨、易清洁。
		洁具	所有卫生器具的节水效率等级应按照现行绿色建筑评价标准确定,且不低于 2 级节水器具。	①洗面盆要求带柜体,不可使用柱盆,洁具要求表面光洁无裂纹。②所有洁具安装均要求牢固耐用。③如卫生间采用玻璃淋浴隔断时,应采用安全玻璃(钢化 CCC 认证),玻璃门采用推拉或开启方式,开启角度大于 90 度,门宽不小于 0.55M。④洁具需打胶处应用防霉胶,五金处可用免钉胶。⑤所有卫生器具相应配件应齐全,且上下水无堵塞、无渗漏水。
		五金及其它	节水型手持式带下出水淋浴龙头(2 级节水器具)、304 不锈钢防臭地漏、化妆镜子、毛巾架、浴巾架、厕纸盒等。	五金应选用防锈、耐腐蚀,宜选用不锈钢或铝合金等材料。
		上下水点位	洗面器、淋浴器、座便器、	①卫生间内基本三件根据平面位置预留相应的给排水点位,(如建筑本身未配备阳台壁挂式太阳能的,需增加电热水器的给排水点

				位, 宜距地 1.8M 高)。②要求所有上下水点位, 给排水通畅无阻塞。③如卫生间内有洗衣机, 应预留相应水电位, 宜预留在洗衣机侧面。
		开关插座 点位	照明开关 1 个、集成浴霸开关 1 个。洗面区插座、座便器插座、洗衣机插座、如有热水器热水器插座	①卫生间内插座均要求带防溅盒插座。②开关、浴霸开关距地高度宜 1.3M。③洗面盆区插座至少 1 个距地宜 1.3M、如设镜柜, 镜柜内预留 1 个, 如无镜柜, 洗面盆柜内 1 个距地宜 0.5M、坐便器旁 1 个距地宜 0.5M、(设有电热水器的电热水器插座 1 个距地宜 2.2M)、洗衣机 1 个距地宜 1.2M。(其中洗衣机、热水器根据户型平面有无配置定, 其余项都应设置)
		防水	墙地面防水层、做闭水实验。	①墙面防水层高度: 淋浴区防水高度 $\geq 2.0M$ 、洗面区防水高度 $\geq 1.2M$ 、其它部位 $\geq 0.4M$ 。②宜地面及四面墙体均做防水, 防水高度 $\geq 2.0M$ 。③卫生间过口石下防水应做止水坎。
	阳台/露台	顶棚	耐擦洗环保涂料	宜采用局部吊顶、或局部线条、灯饰等装饰手法。
		墙面	耐擦洗环保涂料	宜采用耐磨、易清洁材料。
		踢脚	与楼地面饰面配套或室内门配套踢脚	要求安装牢固、表面平整、色泽一致、接口拼接整齐。
		楼地面	瓷砖或其它	①材料性能要求防滑、耐磨、易清洁。②设洗衣机时地面宜做相应防水。
		上下水点位	有用水设备时预留	①阳台设置洗衣机时应预留相应上下水及地漏点位。②洗衣机水电位宜预留在洗衣机侧面, 洗衣机旁有洗衣池空间的宜预留相应冷热水的点位。
		开关插座 点位	照明开关 1 个、备用插座 1 个、电动晒衣架插座 1 个、其余依设备预留相关点位	①阳台设置洗衣机及其它设备时应预留相应插座点位。②宜预留电动晒衣架插座位。
综合项目	电气、智能化	成品插座、开关面板	①住宅内建议预留零线, 以方便后期实现智能家居控制。②卫生间内开关、插座应有防水保护。③住宅内所有插座安装高度在 1.8M 以下	

			的均使用带安全门插座面板。④装有淋浴或浴盆的卫生间应做局部等电位连接。
		灯具	高效节能光源或依合同约定预留个性化灯具安装条件
		给排水	给水管 PPR 排水管 PVC
		采暖	有市政热源的采用市政热源
		生活热水	18层以下和18层以上的逆18层应用太阳能热水。
		燃气	宜设于下柜内
		空调机	机位统一设置，孔洞统一预留，冷凝水系统 PVC 管统一安装
		防火	全装修设计材料应选用不燃、难燃性材料，严禁使用燃烧时产生大量浓烟及有毒气体材料。材料
			<p>选用 LED 灯具时，应满足《灯和灯光系统的光生物安全性》GB/T20145 规定的无危险类等级要求。照明功率满足《建筑照明设计标准》GB50034 要求。</p> <p>①排水管道不应穿过卧室、排气道、风道和壁柜，排水立管不应设置在靠近与卧室相邻的内墙，必须设置时，应用低噪音管材。②生活给水管道阀门和配件均采用不易锈蚀的材质，产品质量应符合相关标准要求。③厨房洗涤池、卫生间洗面盆排水均应设存水弯，且不应采用软管连接。④套内设有中央净水机或中央软水机等水处理设备的位置，应设置排水设施。⑤给水管线全部暗装。⑥排水立管包饰。</p> <p>无市政热源的，应采用太阳能、空气源热泵等可再生能源。</p> <p>其余楼层宜优先采用太阳能热水。亦可用电热水器及燃气热水器。</p> <p>燃气表及管线处，设计时应方便检验维修，并预留相应通气孔。</p> <p>空调室内机位置应布置合理，出风口不宜直接吹向人体。</p> <p>①全装修住宅的装修材料不应低于现行国家标准《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-2017 的规定。②全装修住宅内的厨房，顶、地、墙面均采用燃烧性能为 A 级的材料，厨房内固定家具采用燃烧性能不低于 B1 级的材料。</p>

		环保	应选用绿色、环保、低碳的材料。	住宅室内环境污染物浓度限量，应符合《室内装饰装修材料有害物质限量标准》《民用建筑工程室内环境污染控制规范》《室内空气质量标准》等。
--	--	----	-----------------	-------------------------------------------------------------------

公共空间	入口门厅	顶棚	无机涂料	宜采用耐擦洗涂料。
		墙面	面砖饰面	
		踢脚	与楼地面饰面配套踢脚	要求安装牢固、表面平整、色泽一致、接口拼接整齐。
		楼地面	瓷砖	宜采用防滑、耐磨的地砖或符合要求的新型材料。
		其它	信报箱、公告栏、门禁系统、可视对讲、安全监控	①信报箱、公示栏宜采成品不锈钢材质。②门厅出入口的门应向外开启，兼具防盗及保温功能。
	电梯厅	顶棚	无机涂料	宜采用耐擦洗涂料。
		墙面	面砖饰面、电梯门套、楼层标识	电梯套口应有防碰刮措施，宜采用不锈钢或石材套口。
		踢脚	与楼地面饰面配套踢脚	要求安装牢固、表面平整、色泽一致、接口拼接整齐。
		楼地面	瓷砖	宜采用防滑、耐磨的地砖或符合要求的新型材料。
	地上走廊（前室）	顶棚	无机涂料	宜采用耐擦洗涂料。
		墙面	无机涂料	宜采用耐擦洗涂料。
		踢脚	与楼地面饰面配套踢脚	要求安装牢固、表面平整、色泽一致、接口拼接整齐。
		楼地面	瓷砖	宜采用防滑、耐磨的地砖或符合要求的新型材料。
	地下室走廊	顶棚	防水腻子及涂料	宜采用耐擦洗涂料。
		墙面	防水腻子及涂料	宜采用耐擦洗涂料。
		踢脚	与楼地面饰面配套踢脚	要求安装牢固、表面平整、色泽一致、接口拼接整齐。
楼地面		防滑瓷砖	应采用防滑、耐磨的地砖或符合要求的新型材料。	

注：住宅室内各部位装修除满足本指引要求外，还应满足《住宅室内装饰装修设计规范》JGJ367、《住宅室内装饰装修工程质量验收规范》JGJ/T304、《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB50210等现行标准规范的要求。

