

不做菜鸟

我的第一本

装修全书

理想·宅 编

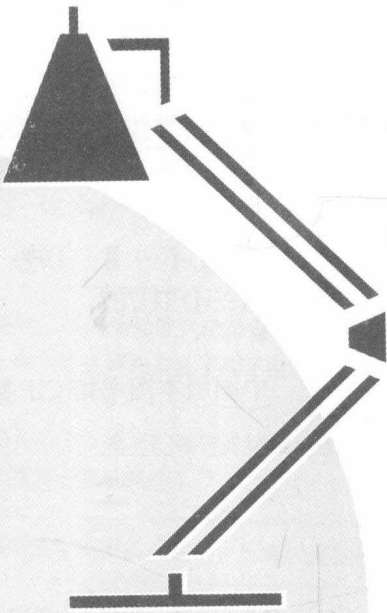
拒绝被装修公司“糊弄”

拒绝被工人“蒙骗”

不把家里搞成“四不像”

提前规避装修黑心猫腻





不做菜鸟

我的第一本

装修全书

理想·宅 编



海峡出版发行集团 | 福建科学技术出版社
THE STRAITS PUBLISHING & DISTRIBUTING GROUP | FUJIAN SCIENCE & TECHNOLOGY PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

不做菜鸟，我的第一本装修全书 / 理想·宅编. —福州：福建科学技术出版社，2017. 4

ISBN 978-7-5335-5263-3

I . ①不… II . ①理… III . ①住宅 - 室内装修 - 基本知识 IV . ① TU767

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 040806 号

- | | |
|------|--|
| 书 名 | 不做菜鸟，我的第一本装修全书 |
| 编 者 | 理想·宅 |
| 出版发行 | 海峡出版发行集团
福建科学技术出版社 |
| 社 址 | 福州市东水路 76 号 (邮编 350001) |
| 网 址 | www.fjstp.com |
| 经 销 | 福建新华发行 (集团) 有限责任公司 |
| 印 刷 | 福州华彩印务有限公司 |
| 开 本 | 700 毫米 × 1000 毫米 1/16 |
| 印 张 | 11 |
| 字 数 | 163 千字 |
| 版 次 | 2017 年 4 月第 1 版 |
| 印 次 | 2017 年 4 月第 1 次印刷 |
| 书 号 | ISBN 978-7-5335-5263-3 |
| 定 价 | 39.80 元 |

书中如有印装质量问题，可直接向本社调换



前言

房子的装修对一个家庭来说，是很重要的工作，然而对于一个从未装修过的菜鸟来说，却是一项艰巨的工程。

房屋装修，是一个较专业、有很多细节需要考虑的工程。如果装修过程中只跟着工人或进度走，就会完全处于被动局面。其实，只要了解装修的整个过程，抓住重点，就可以轻轻松松地进行装修。

本书是针对不大熟悉装修行业的业主，以一条清晰完整的装修流程为主线，全面讲解装修过程中所需要的各方面知识。包含如何进行新房验收，如何确定设计风格，如何编制家庭装修预算，如何挑选环保材料，以及后期如何进行装修完工验收等。同时让业主了解装修中应警惕的九大陷阱，并有效地解决这些问题。书中内容精炼易懂，并搭配表格的形式，直观、简明、易记，能够切实地帮助业主解决实际问题。



目录

contents

第一章

新房验收注重细节

不掉入开发商花言巧语的陷阱

001

房屋验收流程

002

房屋验收方法

003

准备验收资料

005

收房注意事项

006

装修达人的课堂提示

警惕收房时被开发商糊弄

007

第二章

装修风格自己做主

不掉入各类美图陷阱

009

选择适合自己的家居风格

010

追求时尚的现代风格

014

简洁明快的简约风格

017

古色古香的中式古典风格

020

沉稳大气的新中式风格

024

雍容华贵的欧式古典风格

027

清新唯美的新欧式风格

030

温暖舒适的美式乡村风格

032

自然有氧的欧式田园风格

035

富有海洋气息的地中海风格

038

具有异域风情的东南亚风格

041

装修达人的课堂提示

警惕效果图过度美化

044

第三章

功能空间的合理规划

不掉入各类豪华设计的陷阱

045

客厅：会客空间 046

餐厅：美食空间 049

卧室：起居空间 052

书房：读书空间 055

厨房：烹饪空间 057

卫浴：洗漱空间 060

阳台、露台：休闲空间 062

装修达人的课堂提示

警惕室内空间过度“设计”而影响使用功能 064

第四章

确认装修需求、选准设计师

不掉入“熟人”设计的陷阱

065

装修基本程序 066

相关手续及办理装修贷款 070

找到合适的设计师 073

找对合适的设计公司 076

装修达人的课堂提示：

警惕家装“被杀熟”的现象 078

第五章

合理制订预算规划

不掉入设计公司“一口价”的陷阱

079

了解市场行情 080

预算书的内容构成 081

常见的预算报价方法 082

装饰装修的省钱秘诀 084

装修达人的课堂提示

警惕装修价格低开高走 086

第六章

合同签订要谨慎小心

不掉入装修合同细节模糊的陷阱

087

签订合同的前期准备	088
了解合同内容	090
合同中需要注意的细节	093
装修达人的课堂提示	
警惕装修合同偷换概念	095

第七章

精打细算选材料

不掉入材料选购“无知”的陷阱

097

装饰材料的了解	098
绿色环保材料	100
装修必备建材	104
装修达人的课堂提示	
警惕装修材料五花八门而挑花眼	144

第八章

重点监督掌握品质

不掉入工期拖延的陷阱

145

了解施工流程	146
了解材料进场顺序	148
施工时期的监工要点	150
装修达人的课堂提示	
警惕施工进度监督不力，工期拖延	151

第九章

装修完工验收

不掉入施工质量以次充好的陷阱

153

验收前的准备工作	154
家装验收所需工具	156
各项施工质量验收表	157
装修达人的课堂提示	
警惕验收误区，防止装修公司蒙混过关	170



第一章

新房验收注重细节

不掉入开发商花言巧语的陷阱



房屋验收流程

1. 核验业主材料。



2. 业主领取《竣工验收备案表》《房屋土地测绘技术报告书》《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》，并由开发商加以说明。《竣工验收备案表》《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》必须为原件而不是复印件。



3. 业主领取钥匙并签署《住宅钥匙收到书》。



4. 业主做综合验收。



5. 业主就验收中存在的问题提出咨询、改进意见或解决方案。



6. 开发商与业主协商并达成书面协议。



7. 根据协议内容解决交房中存在的问题，无法在 15 日之内解决的，双方应当就解决方案及期限达成书面协议。

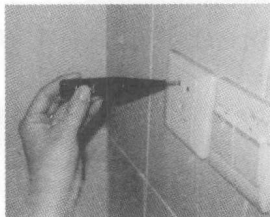


8. 业主签署《入住交接单》。

房屋验收方法

1 电

在施工验收房屋时要检测每个房间是否电路通畅，打开每个房间的白炽灯泡看它们是否都正常。每个房间内的插座千万不能忘记，现在市场上有卖简易的试电笔，可以用试电笔来测试每个插座是否有电。如果没有试电笔可以用土办法，用手机充电器或是电吹风都能测试出来。



2 水

在毛坯房中，卫生间、厨房都有安装好的水管线，但大多都没有水龙头。排水系统的检验可以接一桶水，分别灌进排水管道中，看排水有没有堵塞的现象，如果听见咕咚咕咚的排水声则说明排水通畅。卫生间的地面应该是做好防水的，所以收房时闭水实验必须要做，这影响到以后二次防水施工的成败。



收房提示

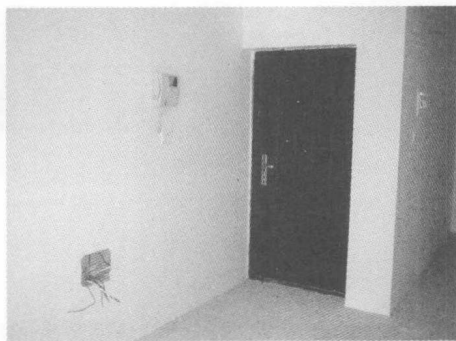
如果买的是顶层，一定要查看各个房屋的顶面有无雨水渗漏的痕迹。按照建筑施工要求，所交工的房屋要么经过两场大雨的“考验”，要么施工方在监理单位的监督下进行过雨淋实验。

3 通风系统

通风系统是在验房时容易被忽视的地方。烟道、排风道都是容易为以后日常生活留下隐患的地方。在烟道、通风口中用手电检查是否存有建筑垃圾。用纸卷点燃后灭火冒烟，放在厨房烟道口下方 10 厘米处，如果烟上升到烟道口立即拐弯吸走则说明通风良好。卫生间的吊顶下应留有通风口，同时，应查看是否方便拆装，可以用冒烟的方法测一下通风是否良好。

4 门窗

现在住宅安装的都是防盗门，打开门后要仔细观察并用手去触碰门的表面，看它是否平整，有没有划痕或被撞击过的地方；再目测看门框正不正，因为门框不正会直接影响日后的使用，更应该来回地试试锁具看是否能正常开启、关闭，遇到问题要及时向开发商反映并进行更换。



5 墙面、地面

在毛坯房的验收中，墙面、地面是面积最大、最关键的地方。要检查所有房间的墙面、地面是否平整，厨房、卫生间的墙面是否有空鼓。卫生间和厨房的墙面如若有空鼓的地方，日后装修在贴上瓷砖后容易造成脱落。墙面是否有空鼓，可以用小锤子敲打来测试，通过敲打时发出的声音来判断。



收房提示

看承重墙是否有裂缝，若裂缝贯穿整个墙面并且透到背后，表示该房存在危险隐患，对这类房屋，购买者一定不能报以侥幸心理。局部墙面存在细微裂缝，属粉刷层开裂引起，不影响主体结构安全，可在装修过程中予以解决。

准备验收资料

序 号	内 容
1	《交房通知书》和《收楼须知》(原件)
2	业主身份证原件和复印件 2 份
3	家庭成员身份证原件、复印件各 1 份
4	业主及家庭成员每人 1 寸照 (2.54 厘米) 2 张
5	《购房合同》原件、已缴款项的收据原件
6	未缴的购房款和物业管理应缴的款项
7	卷尺: 用来测量房高
8	手电: 检查房屋角落是否渗漏
9	堵下水材料: 封堵下水管道
10	《住宅质量保证书》
11	《住宅使用说明书》
12	《保修卡》和《住户手册》
13	《竣工验收备案表》。它通常包括: 工程的基本情况; 勘察、设计、施工、监理单位意见; 工程竣工验收报告等文件在内的竣工验收备案文件清单等
14	面积实测表
15	管线分布竣工图 (水、强电、弱电、结构)
16	要求解释物业管理费用: 何时起, 何时止, 并索取票据
17	索取房屋面积的相关资料 (设计图), 要求解释公摊面积的具体内容及面积大小, 看与合同是否一致
18	钥匙: 楼层、进户门、信箱、水表、电表箱等钥匙要齐全

收房注意事项

1 收房流程不合理

开发商总是要求业主先补齐房款（面积涨水）、缴纳公共维修基金（房屋总额的 2%）和契税（房屋总额的 1.5%）、缴纳一年的物业服务费和产权代办费等费用，然后方可以办理入住手续、领取房屋钥匙和相关资料，才能验收房屋，如果房屋有问题再交物业慢慢维修。

事实上，在业主支付了全部房款的前提下，开发商应无条件向业主交付符合合同约定的房屋，否则应视为开发商违约，如果开发商拒不交房，应承担逾期交房的责任。

2 收房不应以缴纳各项不应缴纳的费用为前提

收房以缴纳各项不应缴纳的费用（公共维修基金和契税、产权代办费等费用）为前提，开发商单方为业主收房设置了义务。而依据法律规定，契税、公共维修基金业主必须在办理产权证书时向税务部门和小区办缴纳，至于产权代办费，业主完全有权选择自行办理产权证，开发商无权强行向业主收取该笔费用。

3 收房时必须仔细查看的文件

序 号	概 述
1	房产开发商必须已经取得《建筑工程竣工备案表》。这是国家强制要求的
2	“两书”——《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。这是城乡与住宅建设部《商品房销售管理办法》中要求的，交房时开发商都应提供
3	开发商已取得国家认可的专业测绘单位对面积的实测数据。看是否与购房合同中约定的面积有出入，如有问题尽早解决



装修达人的课堂提示

警惕收房时被开发商糊弄

验收房子是买房过程中最重要的一步，所以在头脑中要有一定的法律意识。不能被开发商糊弄而草草签字。以下是应该特别关注的五大收房陷阱。

陷阱 1

收房时限

开发商约定的收房时限一般为收房通知书寄出 30 天内。按照有关规定，如果业主在规定时间内没有到指定地点办理相关手续，则一般视为开发商已将该房交付业主使用，业主应从通知单的最后期限之日起承担所有购房风险责任及税费。收房通知书一般以挂号信方式寄出。

应对：业主在购房时切记要写清楚邮寄地址（一定要容易接收并能保障亲自签收的地点），如合同约定的收房期恰遇上业主外出不在家，可通过电话或亲友咨询开发商相应的处理办法。如特殊情况不能如期到场的，可以书面形式委托亲友、律师帮忙，也可及时与开发商联系，商议另行约定时间，并以书面形式确认。

陷阱 2

证件不齐要交房

“三书一证一表”（即《住宅使用说明书》《住宅质量保证书》《建筑工程质量认定书》、《房地产开发建设项目竣工综合验收合格证》《竣工验收备案表》）不齐全，特别是没有《建筑工程质量认定书》与《房地产开发建设项目竣工综合验收合格证》，是不符合交房条件的。

应对：遇到这种情况，业主可选择不收房，如果确实被要求收，也要在相关文件，如《住户验房交接表》《验房记录表》等相关文件中写明“未见《××××表》”等字样并妥善保留好相关文件副本。

陷阱
3

先签文件后验房

先验房后交费、签文件的收房程序是较合理的，但开发商大多数采取先交钱填表、签文件，再验房的流程，目的是让业主先签了收房认可书，等发现房屋质量问题时业主后悔已经来不及了。

应对：针对这种陷阱，业主在签订购房合同时就应该将先验房再收房作为附加条款写在合同里，不验房就不收房。当初合同未有约定，开发商要求一定要先签文件，则可采取变通方法，在每份文件中注明“房内情况未看”、“屋内情况未明”或“未验房”等文字，验房时如出现什么情况，也可灵活处理。

陷阱
4

灰尘满积

清洁明净一般较让人喜欢，因此大多数开发商交房时都会提前将屋内打扫干净，以博取印象分。但也有开发商例外，有意或无意地在地板、窗台等地方留下一层尘土。可别小看这层尘土，往往裂缝、漏水渍、砖面不齐等问题就全在这层尘土底下了。因为这层尘土，业主可能忽略了好多质量问题。

应对：扫去尘土，往地面冲水，一方面冲去赃物，看清地板质量，另一方面也可检查地板的平整状态及排水情况。

陷阱
5

大事化小

无论在验房时发现了什么问题，陪同验房的人员第一句话总会说：“这没什么，小问题，我到时候让工人整一整就可以了。”还直拍胸口让业主放心，无需写进验收文件里。其实这又是开发商的一个陷阱，将房屋的一些毛病如墙地砖破裂、漏水，甚至是房屋结构性等问题故意说得无足轻重，让外行的业主麻痹大意，又以“私人感情”动之以情，目的就是 not 将缺陷写进验收文件里。

应对：不管陪同人员如何口舌如簧，如何信誓旦旦，如何套交情，业主都要坚持原则，只要发现问题，不管大小，都要在相关文件或表格中记录下来，如楼盘没准备《验收记录表》，则要自备纸笔，将有关问题一一记录，并写清自己的意见，再与开发商交涉。



第二章

装修风格自己做主 不掉入各类美图的陷阱



选择适合自己的家居风格

装修风格有很多种。从建筑风格衍生出多种室内设计风格，根据设计师和业主审美和爱好的不同，又有各种不同的幻化体。装修风格的确立让设计师更容易把握设计的立足点，让业主朋友更容易表达出对装修效果的需求。

时下，家装人群越来越广，人们对美的追求也远远不局限于原始的几个模式，更多的装修风格开始融入家居装饰中。装修从风格上可分为：现代风格、简约风格、中式古典风格、新中式风格、欧式古典风格、新欧式风格、美式乡村风格、欧式田园风格、地中海风格等。这么多的装修风格哪种最适合自己呢？以下问卷可以帮你梳理自己对设计风格的喜好。



请按实际情况在□内打√，最后作为选择设计风格的参考。

1. 现代风格

- ☐ 喜欢简洁明快的风格
- ☐ 喜欢黑白、黄色、红色等对比强烈的色彩
- ☐ 喜欢充满科技感的东西
- ☐ 喜欢大理石、不锈钢、镜面玻璃等材质
- ☐ 空间强调个性与时尚感
- ☐ 对家具喜好偏向现代风格
- ☐ 不喜欢复杂的木工
- ☐ 喜欢充满造型感的几何结构
- ☐ 平时工作忙碌，很少有时间打扫卫生
- ☐ 喜欢无厘头的现代抽象画

