



王勇 何延琪 张四方 等编著

保障房

装修一本就够了

合适的装修方式

合理的设计技巧与费用规划

花小钱也能装修出满意幸福家居



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



保障房



装修一本就够了

王勇 何延琪 张四方 等编著



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

保障性住房装修既要体现经济性，又要达到实用性，所以应更加注重在较低成本下最大限度地满足居住需求。本书正是通过详细的户型点评、图文介绍、案例展示等让读者更加全面地了解如何在有限的面积标准内通过优化空间布局提升居住品质，同时装修设计方案还能够兼顾舒适与经济性。

本书可供室内设计人员以及准备装修家居的朋友阅读参考。

图书在版编目(CIP)数据

保障房装修一本就够 / 王勇等编著. — 北京:
机械工业出版社, 2013.10
ISBN 978-7-111-46599-7

I. ①保… II. ①王… III. ①住宅—室内装修
IV. ①TU767

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第088705号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

责任编辑: 张大勇

封面设计: 骁毅文化

责任印制: 乔宇

北京汇林印务有限公司印刷

2014年9月第1版第1次印刷

185mm×260mm·6印张·147千字

标准书号: ISBN 978-7-111-46599-7

定价: 29.80元

凡购本书, 如有缺页、倒页、脱页, 由本社发行部调换

电话服务

网络服务

社服务中心: (010) 88361066

教材网: <http://www.cmpedu.com>

销售一部: (010) 68326294

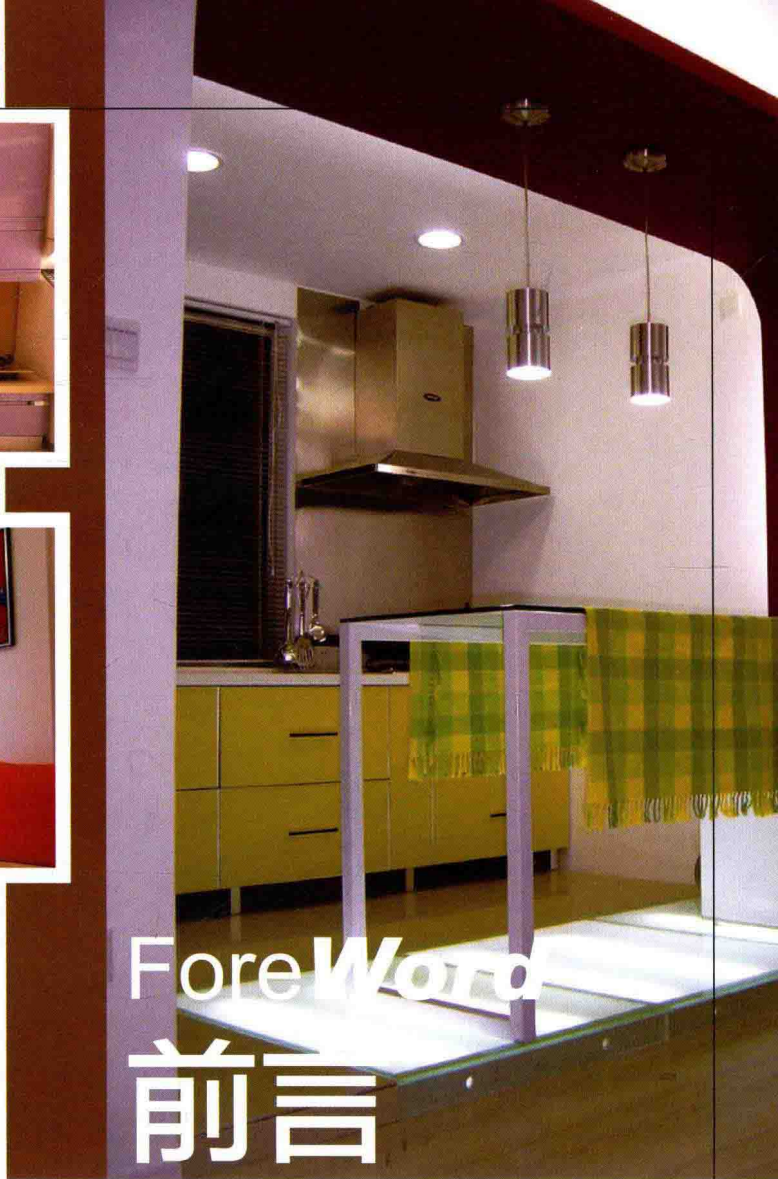
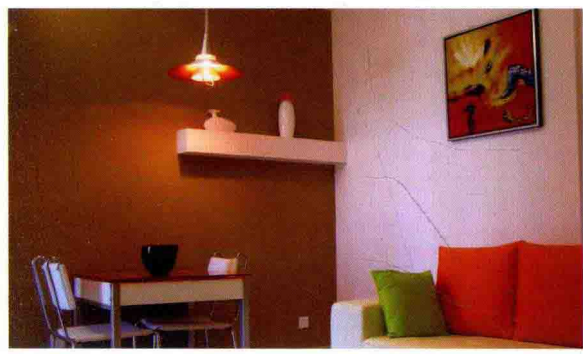
机工官网: <http://www.cmpbook.com>

销售二部: (010) 88379649

机工官博: <http://weibo.com/cmp1952>

读者购书热线: (010) 88379203

封面无防伪标均为盗版



ForeWord 前言

近年来，国家为建立和完善住房保障制度，保障低收入家庭的基本住房需求，相继推出了限价房、经济

适用房、廉租房、公租房等各种形式的住房模式。作为家庭生活的一项重要内容，人们在装修上的投入也越来越多。这不仅限于金钱上的投入，精神和体力上的投入也占据了很大一部分。本书通俗易懂、语言平实，系统地介绍了家庭装修所涉及的理论知识及实践应用。从如何申请保障房，到装修方式的选择、房屋设计的技巧、装修费用的支出，以及成熟案例的介绍，相信读完本书，您会游刃有余地面对保障房的装修。

限于作者自身的水平，在编写过程中难免会出现一些纰漏，敬请读者与专家提出宝贵意见，共同进步！

参与本书编写的有：王勇、何延琪、张四方、黄肖、张娟、徐磊、周红亮、谢永亮、吴明、王伟、孙亮、李峰、李保华、林艳云、许静、梁越、杨柳、孙盼、周岩。



Contents 目录

前言

第一章 你知道什么是保障房吗	1	第二节 选择喜欢的风格	25
第一节 经济适用房	1	第三节 设计合理的功能区	28
第二节 公租房	6	第四节 打造强大的收纳	50
第三节 廉租房	7	第五节 营造小空间大效果	55
第四节 限价商品房	8	第四章 保障房的装修支出多少最合理	59
第二章 什么样的装修方式适合你	9	第五章 精选案例	77
第一节 自己装修	9	附录	89
第二节 拎包入住	19	保障房的申请条件	89
第三章 保障房的装修设计你了解多少	21	经济适用房的申请条件	90
第一节 解析常见的户型	21	廉租房的申请条件	91

第一章 你知道什么是保障房吗

第一节 经济适用房

一、经济适用房的特点

经济适用房是指具有社会保障性质的商品住宅（图1-1），它是根据国家经济适用住房建设计划安排建设的，是由国家统一下达计划、用地实行由地方政府行政划拨方式，免收土地出让金、对各种经批准的收费实行减半征收、出售价格按保本微利的原则确定价格的住房，具有经济性和适用性的特点。



图1-1 某城市经济适用房外观



图1-2 小区配套的娱乐设施

目前，经济适用房的配套设施跟商品房有着同样的要求，医院、学校、超市、娱乐设施（图1-2）等都必须齐全。但是，由于成本的限制，在商品房的建设过程中，可以使用一些进口或高档设备、材料；对经济适用房从政策上要求，尽量采取一些质量比较好，价格比较适中的功能设备、材料，以降低房价。

二、如何解读“经济”及“适用”

经济性是指住宅价格相对市场价格而言，是适中的，能够适应中低收入家庭的承受能力；适用性是指在住房设计及其建筑标准上强调住房的使用效果，而不是降低建筑标准。它是国家为解决中低收入家庭住房问题而修建的普通住房。这类住宅因减免了工程报建中的部分费用，其成本略低于普通商品房，故又称为经济适用房。



图1-3 高层建筑形式的经济适用房占地不多，环境优美

随着时代的发展，经济适用房的适用性也会发生质的变化，即随着经济发展水平的提高而不断地提高住房质量。因而经济适用房的建设在数量上必须满足不断增长的住房需求，在质量上要通过精心规划、精心设计和精心施工，使经济适用住房的建设达到：标准不高水平高，面积适中功能全，造价不高质量高，占地不多环境优美（图1-3）。

三、经济适用房适用对象

具有本市城镇户籍时间满5年，年满18周岁；单身家庭申请人需年满30周岁；申请家庭人均住房面积、家庭收入及资产符合政府规定标准。

下面列举一些北京市城市居民购买经济适用住房申请核定重要表单：

申请家庭需要提供的材料：

- (1) 按要求填写《核定表》（一式三份）。
- (2) 申请人及家庭成员身份证（正反面印在一张纸上）。
- (3) 申请人及家庭成员户口簿（首页、本人页、变更页，印在一张纸上，正面是首页和本人页，背面是变更页）。
- (4) 已婚家庭成员的婚姻状况证明，离异的提供离婚证或法院判决书。
- (5) 居住地住房情况证明（《房屋租赁合同》、《房屋所有权证》或房屋产权单位的证明），包括申请家庭地址、户口所在地地址、户口迁入本地原地址及他处住房等；申请家庭成员所在单位（街乡政府）出具的住房情况证明。
- (6) 夫妇双方一方户口不在申请所在地的，须提供其户口所在地的住房证明。
- (7) 原住房已经拆迁的，需提供《拆迁补偿协议书》。
- (8) 家庭成员工作单位或街道办事处（乡镇政府）出具的收入证明。离退休人员需提供由管理部门

出具的领取离退休费的凭证，享受失业保险待遇的失业人员需提供由管理部门出具的领取失业保险金期限、标准的证明。

(9) 个体工商户《营业执照》和上年度缴税凭证。

(10) 需要提供的其他证明材料。

需要优先轮候配售家庭同时提交：

(11) 房屋坐落在新建经济适用住房建设用地涉及的被拆迁、重点工程被拆迁、旧城保护和改造外迁居民住房困难家庭的情况证明。

(12) 申请家庭成员中有重残人员的，需提供区残联出具的重残证明。

(13) 申请家庭成员中有患大病的，需提供三甲医院出具的大病诊断证明。

(14) 承租危房家庭提供房屋安全鉴定机构出具的危险房屋证明。

(15) 优抚家庭，需提供区级以上民政部门核发的优抚证件或证明。

(上述材料需提供原件核验，除核定表存原件一式三份外，其余留存复印件一式三份，采用A4纸复印，可正反面复印)

四、哪些人群能够申请经济适用房

(1) 1人家庭成员，年收入在22700元及以下；人均住房面积在10m²及以下；家庭总资产净值在24万元及以下。

(2) 2人家庭成员，年收入在36300元及以下；人均住房面积在10m²及以下；家庭总资产净值在27万元及以下。

(3) 3人家庭成员，年收入在45300元及以下；人均住房面积在10m²及以下；家庭总资产净值在36万元及以下。

(4) 4人家庭成员，年收入在52900元及以下；人均住房面积在10m²及以下；家庭总资产净值在45万元及以下。

(5) 5人及以上家庭成员，年收入在60000元及以下；人均住房面积在10m²及以下；家庭总资产净值在48万元及以下。

五、经济适用房的户型设置

坚持中小户型、节约省地环保的原则合理开发建设。经济适用房要按小户型、满足基本住房需求的原则。国家在（相关文件）中明确规定：“经济适用住房套型标准根据经济发展水平和群众生活水平，建筑面积控制在60m²左右”。从这项规定中可以看出，经济适用住房作为住房保障制度的一部分，它解决的是低收入家庭住房的基本需求，改善和提高居住水平应通过市场来解决，所以经济适用住房是过渡，是让“居者有其屋”，先解决眼前实际问题。如果需要改善居住水平，则可以购买商品房。

45m²户型 (图1-4) :

图1-4 进深型户型，优点是空间不浪费，缺点是采光不平均

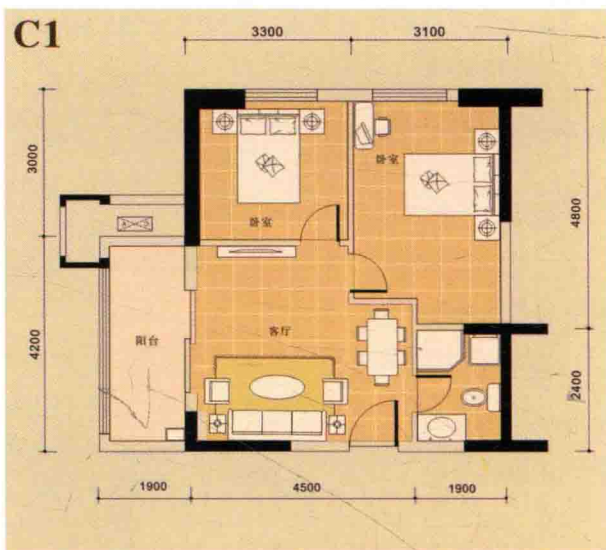
67m²户型 (图1-5) :

图1-5 方正型户型，优点是采光较好，缺点是建筑面积偏大

六、经济适用房上市买卖

已购经济适用住房家庭取得契税完税凭证或房屋所有权证未满五年的，不得按市场价格上市出售，确需出售的，产权人应当向户口所在区县住房保障管理部门提出申请，由区县住房保障管理部门通过摇号等方式确定符合条件的购房人（购房人须按照有关规定，已办理经济适用住房的购买资格审核手续），由购房人按原价购买或由区县住房保障管理部门按原价回购。



图1-6 局部吊顶与舍弃顶角线的完美结合

七、如何装修经济适用房

经济适用房是为了满足实际居住问题的，所以在装修上，一切都要以实用为主。那些纯粹为追求视觉效果的设计可以完全摒弃掉。一般来说，经济适用房的装修可以遵循以下几点来做：



图1-7 现代风格装修效果

(1) 经济适用房各空间面积较小，不适合吊顶这一装饰项目，虽然有时候可做局部吊顶，但从实惠的角度出发，顶角线是代替吊顶的不二之选，甚至可以连顶角线都不要（图1-6）。

(2) 在选择风格方面，最好选择现代风格（图1-07），这样既适合经济适用房的定位，又有利于日常生活的打理。

(3) 在墙体结构允许的情况下做镂空造型，这样既能节约空间，增加储藏，又能丰富墙面装饰（图1-8）。而且在造价上要比买成品家具低很多。

(4) 以浅色为主色调，不要使用过多的重色。多注重灯光及镜面的运用，尤其是镜面（图1-9），它能造成视觉的空间假象，能扩大视觉空间效果。

(5) 用软隔断来区分功能区，常用的材料有珠帘、纱帘、竹帘等（图1-10）。



图1-8利用墙体做镂空造型，既美观又实用



图1-9 带有镜面的装饰，能促成视觉上的延伸



图1-10 用珠帘作为软隔断，似隔非隔，能减少对人的视觉阻碍

第二节 公租房

一、公租房的特点

公共租赁住房，是解决新就业职工等夹心层群体住房困难的一个产品。公共租赁住房不是归个人所有，而是由政府或公共机构所有，用低于市场价或者承租者承受起的价格，向新就业职工出租，包括一些新的大学毕业生，还有一些从外省市迁移到本市工作的群体。

公租房的配套设施更应该注重室内，一般情况下，应配备暖气、太阳能、天然气，网络宽带等管线，并都设有预留口，且应包含简单装修（图1-11）。

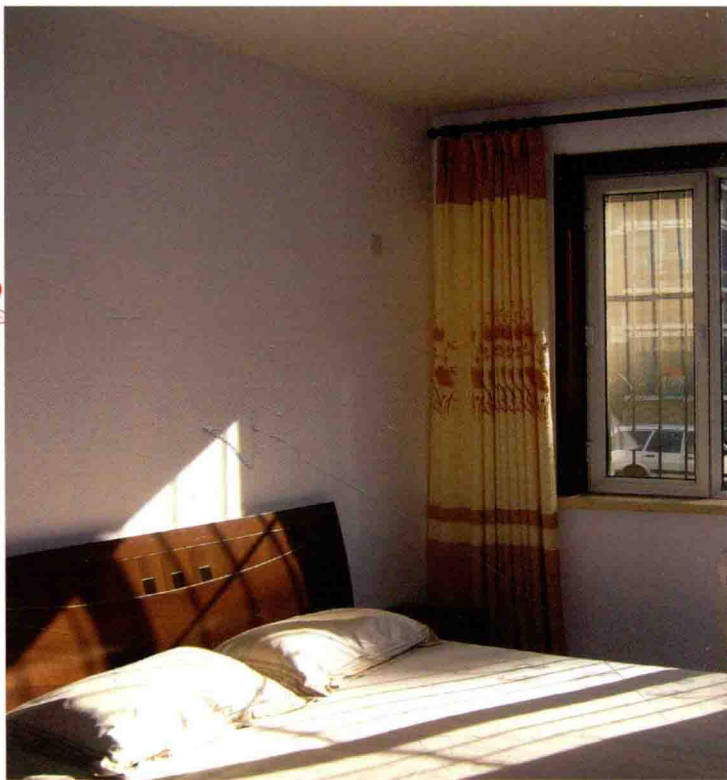


图1-11 承租者购置简单家具后即可入住

二、如何解读公租房

有一部分人买得起经济适用房，却没有资格。要买商品房，却买不起。另一部分人则是没有资格租廉租房，有资格买经济适用房，却买不起。这就造就了相当数量的一批“市场夹心层”，许多这样的家庭和新就业人员处在这个体系当中。于是，各个城市纷纷开工建设或收购了一定规模的公共租赁住房房源。这种由政府建设、低于市场租金限价出租、能长期稳定居住的保障性住房，成为填补当前住房保障体系空白的希望所在。

三、公租房适用对象

公共租赁住房的供应对象包括三类人员：一是廉租住房、经济适用住房、限价商品住房轮候家庭；二是申请人具有本市城镇户籍，房屋使用面积和人口数以及年均收入有限制；三是外省市来本市连续稳定工作一定年限、能提供相应证明且在本市无住房的人员。

四、公租房的来源

公共租赁住房房源通过新建、改建、收购、在市场上长期租赁住房等方式多渠道筹集。新建公共租赁住房以配建为主，也可以相对集中建设。

新建公共租赁住房主要满足基本居住需求，应符合安全卫生标准和节能环保要求，确保工程质量安全。成套建设的公共租赁住房，单套建筑面积要严格控制在60m²以下（图1-12）。以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，应认真落实宿舍建筑设计规范的有关规定。

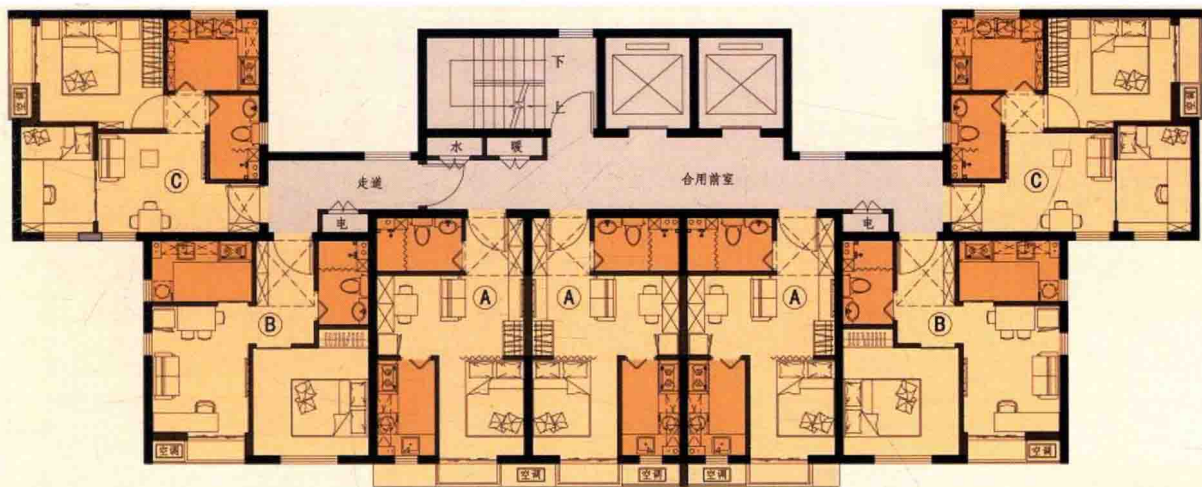


图1-12 以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，面积全部在60m²以下

第三节 廉租房

一、廉租房的特点

廉租房是国家和当地政府为了解决城市中低经济收入家庭住房困难而建的普通住宅，有社会公共福利和住房社会保障性质。

廉租房是指政府以租金补贴或实物配租的方式，向符合城镇居民最低生活保障标准且住房困难的家庭提供社会保障性质的住房。廉租房一般有两种表现形式，一是由政府出资建好后，以低租金出租给住房困难户，二是由政府发放租金补贴给住房困难户，由他们租赁社会房屋居住。廉租房的分配形式以租金补贴为主，实物配租和租金减免为辅。

二、廉租房的适用对象及申请条件

廉租房的供应对象为具有本市城镇户籍，家庭人均住房面积、家庭收入和家庭资产符合申请标准的城市低收入人群。申请条件为：1人家庭成员的年收入在6960元及以下；人均居住面积在7.5m²及以下；家庭总资产净值在15万元及以下。

三、廉租房的户型设置

廉租房按照小户型、满足基本住房需求、节能省地的原则建设。具体标准由市规划委会同市建委、市土地局、市发改委等部门研究确定。

四、廉租房上市买卖

廉租房只能用于申请家庭及其成员自住，不得转租、转借，对连续1年超出规定标准的家庭取消廉租房保障资格、停发租房补贴或收回房源。

第四节 限价商品房

一、限价商品房的特点

限价房是一种限价格限套型（面积）的商品房，主要解决中低收入家庭的住房困难，是目前限制高房价的一种临时性举措，并不是经济适用房。限价商品房按照“以房价定地价”的思路，采用政府组织监管、市场化运作的模式。与一般商品房不同的是，限价房在土地挂牌出让时就被限定房屋价格、建设标准和销售对象，政府对开发商的开发成本和合理利润进行测算后，设定土地出让的价格范围，从源头上对房价进行调控。

二、限价商品房适用对象

3人以下家庭年收入在8.8万元及以下；人均住房面积在15m²及以下；家庭总资产净值在57万元及以下可以申请购买限价商品住房。

三、限价商品房的户型设置

限价商品住房套型建筑面积以90m²以下为主；一居室控制在60m²以下；两居室控制在75m²以下。

60m²限价商品房户型图（如图1-13）所示，90m²限价商品房户型图（如图1-14）所示。

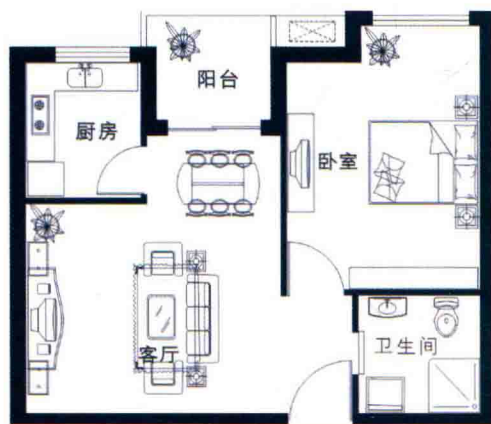


图1-13 建筑面积59.3m²

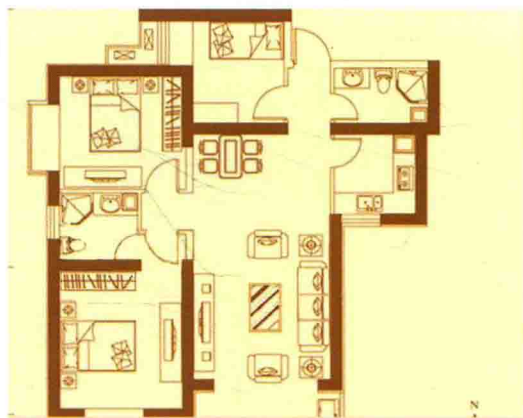


图1-14 建筑面积92.6m²

四、限价商品房上市买卖

购买限价房在5年内不得转让，确需转让的可向保障部门申请回购，回购价格按原价格并考虑折旧和物价水平等因素确定；满5年转让限价房要按照届时同地段普通商品房价和限价房差价的一定比例缴纳土地收益价款。

五、如何装修限价商品房

限价商品房的装修从某种意义上来说，跟一般商品房装修已经没有区别了。唯一需要注意的就是资金的控制，为日后购买改善型住房时节省资金。

第二章 什么样的装修方式适合你

第一节 自己装修

一、自己如何装修

虽说是自己装修，但是总不能所有的施工项目都由业主自己一个人来完成，这只是广义上的说法。一般来说，自己装修有两种形式：

一是包清工方式。装饰公司及施工队提供设计方案、施工人员和相应设备，由消费者自备各种装饰材料。这种方式适合于对装饰市场及材料比较了解的客户，通过自己的渠道购买到的装饰材料质量可靠，经济实惠。不会因装饰公司在预算单上漫天要价、材料以次充好而蒙受损失。但在工程质量出现问题时，双方责权不分，如有些施工员在施工过程中不多加考虑，随意取材下料，造成材料大量浪费，从而给消费者带来一定的经济损失，这些都需要消费者在时间精力上有更多的投入。

以下列举部分包清工方式的报价单（表2-1）：

表2-1 包清工方式报价单

编号	工程项目	单位	辅材/元	机械/元	人工/元	损耗/元	金额/元
1	单面双线门套	m	20	4	21	5	50
2	铺地砖(300mmx300mm)以上	m ²	25	4	40	6	75
3	多乐士 竹炭森呼吸五合一顶面乳胶漆	m ²	0	0	12	3	15
4	石膏板二级平顶	m ²	38	3	35	3	79
5	上木框玻璃门下平板门酒柜	m ²	24	3	148	15	190
6	双面双线门套	m	21	5	21	5	52
7	长条铝扣板吊顶	m ²	20	2	25	3	50
8	地面防漏处理	m ²	8	1	6	1	16
9	包上/下水管道	根	50	5	65	5	125
10	平板开门顶(吊)柜	m ²	133	2	260	15	410
11	一厨一卫PPR管连接	套	640	30	365	40	1075
12	房间铺管穿线	间	75	20	120	10	225

乳胶漆是目前最常见的墙面装饰材料，在具体施工中可以进行涂刷、辊涂或喷涂，对于居室的内墙装修来说，一般乳胶漆需要涂两遍以上才算合格（图2-1）。如果工人在施工时不认真或敷衍了事，常会出现色差，尤其是颜色较深的乳胶漆更会出现这种问题。

乳胶漆在使用之前需要加入一定的水，调配好的乳胶漆要一次用完。同一颜色的涂料也最好一次涂刷完毕。如果施工完毕后墙面需要修补，就要将整个墙面重新涂刷一遍。

二是半包方式。半包方式是目前市面上采取最多的方式，由装饰公司负责提供设计方案、全部工程的辅助材料采购（基础木材、水泥砂石、油漆涂料的基层材料等）、装饰施工人员及操作设备等，而客户负责提供装修主材，一般是指装饰面材，如木地板、墙地砖、涂料、壁纸、石材、成品橱柜、洁具灯具等。这种方式适用于大多数家庭装修，消费者在选购主材时需要消耗相当的时间和精力，但主材形态单一，识别方便，外加色彩、纹理都需要根据个人喜好设定，绝大多数家庭用户都乐于这种方式。

以下列举部分半包方式的报价单见表2-2。

表2-2 半包方式报价单

编号	工程项目	单位	工程量及单价		分项（为估算价格/元）					复加合计	备注
			数量	单价/元	主材	辅材	机械	人工	损耗	金额/元	
一	主卧室										
1	单线双面门套	m	5.05	120	70	21	3	21	5	606	饰面板饰面，木工板立架，实木板线10mm×60mm 1.大芯板衬底，饰面板饰面，实木门套线。门套线宽不大于60mm，厚不大于10mm 2.门套线宽每增加10mm，每米另增加6元 3.高级木器漆喷漆工艺二底四面处理 4.材料选用特级环保型大芯板；优质饰面板；立邦保得丽超级面漆；白塔牌白乳胶



图2-1 合格的乳胶漆涂刷墙面

(续)

编号	工程项目	单位	工程量及单价		分项 (为估算价格/元)					复加合计	备注
			数量	单价/元	主材	辅材	机械	人工	损耗	金额/元	
2	工厂化双面凹凸造型门 (紫檀)	扇	1	1950	0	0	0	0	0	1950	自动高温热压贴皮, 内实心杉木指接板, 再用双面密度板找平
3	紫荆花抗甲醛净味多功能墙面漆顶面乳胶漆	m ²	16.39	65	47	0	0	12	6	1065.35	乳胶漆一底二面 1、刷108胶1遍。墙衬找平, 并打磨 2、辊刷三遍面漆或一遍底漆、两遍面漆, 单色, 每增加一色另加200元/间 3、若遇保温墙、混合砂浆抹灰墙、隔墙, 须满贴化纤布, 增加10元/m ² 。顶墙空鼓须铲除后用水泥砂浆找平, 增加30元/m ² 。客户不做上述处理应书面说明 4、材料采用优质墙衬; 美巢牌环保型108胶
4	紫荆花抗甲醛净味多功能墙面漆墙面乳胶漆	m ²	43.76	65	47	0	0	12	6	2844.4	乳胶漆一底二面。 1、刷108胶1遍。墙衬找平, 并打磨 2、辊刷三遍面漆或一遍底漆、两遍面漆, 单色, 每增加一色另加200元/间 3、若遇保温墙、混合砂浆抹灰墙、隔墙, 须满贴化纤布, 增加10元/m ² 。顶墙空鼓须铲除后用水泥砂浆找平, 增加30元/m ² 。客户不做上述处理应书面说明 4、材料采用优质墙衬; 美巢牌环保型108胶
5	无屉无门内饰面走入式衣柜	m ²	4.56	525	270	36	3	200	16	2394	内饰面板饰面, 木工板立架, 无抽屉, 五厘板封后背
6	窗台大理石台板安装 (30cm以外)	m ²	1.28	345	280	15	5	35	10	441.6	磨双边, 嵌铜条, 开洞, 主材按半成品实购价计

(续)

编号	工程项目	单位	工程量及单价		分项 (为估算价格/元)					复加合计	备注
			数量	单价/元	主材	辅材	机械	人工	损耗	金额/元	
二	主卫生间										
1	单线双面门套	m	5.05	120	70	21	3	21	5	606	饰面板饰面, 木工板立架, 实木板线 10mm×60mm 1、大芯板衬底, 饰面板饰面, 实木门套线。门套线宽不大于60mm, 厚不大于10mm 2、门套线宽每增加10mm, 每米另增加6元 3、高级木器漆喷漆工艺二底四面处理 4、材料选用特级环保型大芯板; 优质饰面板; 立邦保得丽超级面漆; 白塔牌白乳胶
2	工厂化双面凹凸造型半玻门(紫檀)	扇	1	1800	0	0	0	0	0	1800	自动高温热压贴皮, 内实心杉木指接板, 再用双面密度板找平
3	铺地砖 (300mm×300mm以内)	m ²	4.45	55	0	21	2	30	2	244.75	主材价格按购价计价, 损耗按实计算 1、水泥+沙子+108胶粘贴。对原基层进行处理另计 2、主材甲方供, 拼花及高档瓷砖另计 3、普通白水泥勾缝, 如采用专用勾缝剂, 另加10元/m ² 4、材料采用优质水泥; 中沙; 美巢牌环保型108胶
4	墙面铺墙 面砖	m ²	12.32	50		21	2	25	2	616	主材价格按购价计价, 损耗按实计算 1、水泥+沙子+108胶粘贴。对原基层进行处理另计 2、主材甲方供, 拼花及高档瓷砖另计 3、普通白水泥勾缝, 如采用专用勾缝剂, 另加10元/m ² 4、材料采用优质水泥; 中沙; 美巢牌环保型108胶