



装修一本通

主编◎王泳丁

中国矿业大学出版社

China University of Mining and Technology Press

装修一本通

主 编 王泳丁

中国矿业大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

装修一本通 / 王泳丁主编. — 徐州 : 中国矿业大学出版社, 2018. 5

ISBN 978 - 7 - 5646 - 3754 - 5

I. ①装… II. ①王… III. ①住宅—室内装修—基本知识 IV. ①TU767

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 270965 号

书 名 装修一本通

主 编 王泳丁

责任编辑 满建康

出版发行 中国矿业大学出版社有限责任公司

(江苏省徐州市解放南路 邮编 221008)

营销热线 (0516)83885307 83884995

出版服务 (0516)83885767 83884920

网 址 <http://www.cumtp.com> **E-mail:** cumtpvip@cumtp.com

印 刷 江苏淮阴新华印刷厂

开 本 787×1092 1/16 **印张** 8.25 **字数** 153 千字

版次印次 2018 年 5 月第 1 版 2018 年 5 月第 1 次印刷

定 价 38.60 元

(版权所有,侵权必究。图书出现印装质量问题,本社负责调换)

参与编写人员名单(排名不分先后)

章静	马明	邵琦	赖鸿儒	张可	冯斌
潘擎	吴昱磊	盖保民	李平静	唐云侠	朱浩
刘欢欢	陈海涛	李丽	徐伟	孙玲	许静
沈威	李一凡	吴蒙	王翔宇	董文斌	吕苗
张金良	彭富全	韩雨露	李祥	刘祥海	饶伟光
吴伟	韩瑞景	马国栋	蔡培友	董辉	张帅
许小梅	王德水	王立立	高翔	王莲	王超
刘轲	郭爱芝	梁双鹏	刘艳	赵桂华	李梅
张陶陶	李士靖	刘丽娜	洪亮	孙超	张博
马修良	孟凡利	朱春玉	赵立夏		

前 言

能为装修的业主们编写一本简单实用的家庭装修工具书一直是我多年来的一个愿望。

从事媒体工作时,就经常听到一些朋友感叹:“购房装修,刚装完就要修!”在感叹的同时,不免悔恨当初,在房屋装修之前了解一些家装知识是非常有必要的。

现在市场上家居装饰材料品牌众多,装修公司专业水平参差不齐,建材家具质量鱼目混珠,稍有不慎就将跌入选择失误的陷阱,不仅增加装修开支,而且可能购买到劣质物品,导致后期出现质量问题,甚至影响居住者的身体健康。

因此,掌握一定的装修专业知识非常必要,明白其中的门道,这样才能买到适合自己的优质家装建材,选择合适的家装公司、经销商和装修公司。

本书介绍了50多个类别的家居建材选购知识和日常注意事项,也融入了大量业主的装修经验和心得体会。同时,应装修业主要求,我们专门创建了徐州装修业主交流群和徐州半包业主交流群,方便业主进行家装交流和一站式集体采购;筛选出一些在徐州家装市场上老业主们比较满意的品牌供装修业主进行选择 and 对比,以帮助业主在装修时少走弯路,达到省心、省时、省事、省钱的目的。

装修应当是一件快乐的事情,希望业主朋友们读完本书,能够带给您帮助和轻松的心情。

由于作者水平有限和时间仓促,部分内容还不够细致和实用,不妥之处在所难免,敬请读者批评指正。

王泳丁

2017年9月

目 录

第一章 验房	1
1. 新房的验收	1
2. 二手房的验收	3
3. 上房手续办理	4
第二章 前期准备	7
4. 装修前的准备	7
5. 装饰公司的选择	8
6. 设计师的选择	9
7. 设计方案的洽谈	10
8. 装修费用详解	11
9. 面积的计算方法	12
10. 图纸的设计和审核	13
11. 装修预算的计算和审核	14
12. 装修合同的签订	15
13. 付款流程	15
14. 装修的一般流程	16
15. 价格陷阱及规避方法	19
16. 家装配色不老的“十大定律”	20
17. 装修中的“禁区”	21
18. 装修模式的选择	22
19. 需要到物业公司办理的装修手续	24
第三章 硬装篇——水、电、暖，结构改造等隐蔽工程	25
20. 家装隐蔽工程	25
21. 结构改造	26
22. 安全排线方法	27

23. 电工电料的选购及常识	28
24. 水路改造	30
25. 供水管件管材	31
26. 地漏	32
27. 防水处理	33
28. 常用辅料	34
29. 暖气片	38
30. 地暖	39
31. 壁挂炉	41
32. 中央新风系统	43
33. 中央空调	45
第四章 硬装篇——厨房,卫生间	48
34. 厨房橱柜	48
35. 厨房水槽	50
36. 厨房水处理设备	51
37. 厨房电器	52
38. 集成环保灶	54
39. 瓷砖	56
40. 瓷砖美缝剂和瓷缝剂	57
41. 电视背景墙	58
42. 卫生洁具	60
43. 浴室柜	61
44. 洗衣机柜	62
45. 淋浴房	63
46. 卫浴五金	65
47. 空气能热水器	66
48. 电热水器	66
49. 太阳能热水器	68
50. 新型吊顶材料	69
第五章 硬装篇——客厅,餐厅,卧室	72
51. 板材	72
52. 涂料	73

53. 地板	75
54. 移门	78
55. 衣柜	79
56. 榻榻米	81
57. 断桥铝门窗	82
58. 隐形纱窗	84
59. 阳光房	84
60. 楼梯	85
61. 石材	87
62. 晾衣架	88
63. 防盗门	89
64. 木门	89
65. 锁具	91
第六章 工程验收篇	93
66. 水电工程验收	93
67. 防水及其他工程验收	94
第七章 软装篇	96
68. 灯具	96
69. 墙纸	97
70. 无缝墙布	98
71. 硅藻泥	100
72. 窗帘	101
73. 地毯	101
74. 床垫	102
75. 沙发	103
76. 松木家具	105
77. 实木家具	106
78. 板式家具	107
79. 藤制家具	108
80. 儿童家具	108
81. 红木家具	109
82. 客厅液晶电视	111

83. 智能家居	112
84. 网购家电	114
85. 网购建材	114
第八章 装修污染	116
86. 家庭装修污染	116
第九章 装修纠纷与投诉	120
87. 装修投诉概述	120
88. 装修纠纷与投诉常识	120

第一章 验 房

1. 新房的验收

开发商将房屋交付业主以后,很多业主都不知道如何验收,也有一些业主认为质检站已经验收过,再验收多此一举。其实,在很多情况下,业主在签字前发现问题,可以追究开发商的责任。

房屋交付使用后最好能亲自验收,验收时要带上水桶、小锤、卷尺、计算器、笔等工具,一般物业处也会提供这些工具。

验房前,先到物业处查看资料,包括“建设工程质量认定证书”、“住宅质量保证书”、“住宅使用说明书”、“竣工验收备案表”、面积实测表、管线分布竣工图等,确认结构和原设计图相同,房屋面积与合同面积误差不超过3%。

作为业主,如何验收房子呢?当然,下面所列的项目,对于验收任何类型的房子都是有用的,包括验收商用办公室和别墅。

(1) 看墙壁

看墙壁是房屋验收的首要问题。作者看过情况最严重的一栋房子,窗户在雨天有渗水现象,甚至整栋楼所有窗户下面的墙壁都渗水,一旦遇上暴雨,令人担忧。因此,验收新房,最好是在房屋交付前,下过大雨的第二天前往验收,这时候墙壁如果有问题,几乎是无可遁形的。

墙壁除了渗水外,还有一个问题,就是墙壁是否有裂纹。有一位业主曾反映过他家的墙壁有一个门形的裂缝,后来追问开发商,才知道原来是施工时留下的升降梯运货口,后来封补时马虎处理以致留下后患。

(2) 验水电

首先是验一下房屋的水电是否通了。对于一些装修来说,因为多数的水电后期都是要更换的,所以有时候这些内容倒不是那么关键,但如果不打算更换水电的话,那么就必须认真验收了。验电线,除了看是否通电外,主要是看电线质量是否符合国家标准,还要看电线的截面面积是否符合要求。一般来说,家里的电线不应低于2.5平方毫米(装修中简称“平方”),空调线应达到4平方,否则使用空调时,电线容易过热变软。当然,这是一种理想的配置,多数土建的电

线会差一个等级。

(3) 验防水

这里所说的防水,指的是卫生间的防水。目前交付的房屋,有一些事先已经声明没有做防水工程,这就需要装修时再施工。如果在交付时已经做了防水,那么必须对防水是否做好进行验证。如果在装修前不验收好,那么在装修后再发现漏水,维护工程量就很大,需要拆除已经装修好的地面来重做一层新的防水层。验收防水的方法是:用水泥沙浆做一个槛堵住厨卫的门口,再拿一胶袋罩着排污水口,加以捆实,然后在厨卫放水,约高 2 cm 深。然后约好楼下的业主在 24 h 后查看其卫生间的天花板。主要的漏水位置是:楼板处直接渗漏;管道与地板的接触处。

(4) 验管道

这里所说的管道,指的是排水和排污管道,尤其是阳台处的排污口。验收时,预先拿一个盛水的器具,然后将水倒进排水口,看水能否顺利流走。为什么要验收管道呢?因为在工程施工时,有一些工人在清洁时往往会把一些水泥渣倒进排水管,如果这些水泥较黏的话,就会在弯头处堵塞,造成排水困难。

还有一种情况,就是看看排污管是否有蓄水防臭弯头。排污管的这种弯头会蓄水,这样来自下层管道的臭气就会被阻挡在这层之下。而没有弯头的话,洗衣间和卫生间的排水口就可能散发一种异味。也许会有建筑商认为用防臭地漏就行了,工程实践证明,防臭地漏远远不能满足人们的实际需要。而正是这种细节部分往往最能体现建筑商的施工质量。

(5) 验地平

验收地平对于普遍用户是有一定难度的。验地平就是测量一下离门口最近的室内地面与门口内地面的水平误差。验地平很多时候也能体现建筑商的建筑质量。业主不可能去验收主体结构,那么只能从这些细节来看质量了。测量的方法是:用一条小的透明水管,长度约为 20 m,注满水。先在门口离地面 0.5 m 或 1 m 处画一个标志。然后把水管的水位调至这个标志高度,并找个人固定在这个位置。再把水管的另一端移至离门口最远处的室内,看水管在该处的高度,再做一个标志。最后用直尺测量一下这个标志的离地高度。这个高度差就是房屋的水平高差。也可以采用这种办法,测量出全屋的水平高差。

一般来说,如果差异在 2 cm 左右是正常的,3 cm 是可以接受的范围内的。如果超出这个范围,装修时需要特别注意。以上工作有点烦琐,如果用激光扫平仪,这个问题就很好地解决了。

(6) 验层高

如果合同有层高的条款,那么应该测量一下楼宇的层高。方法很简单,将

尺子顺着其中两堵墙的阴角测量(这是最方便放置长尺而不变弯的办法),且应该测量户内的多处地方。一般来说,2.65 m左右是可接受的范围,如果房屋低于2.6 m,将使人有压抑感。

(7) 验门窗

这里尤其以验收窗户为主。验收的关键一点是验收窗户和阳台门的密封性。窗户的密封性验收最关键的一点是,只有在大雨后方能试出好坏。但一般可以通过查看密封胶条是否完整牢固来证实。阳台门一般要看阳台门的内外水平高差。如果阳台的水平与室内的水平是一样的,有可能出现雨水渗入的问题。

(8) 其他项目

除了上述的项目外,其他的验收项目需要比较专业的人员。

2. 二手房的验收

目前,二手房市场也是非常活跃的,很多人都会购买二手房作为置业或投资方式。当业主去看二手房时,也应该验房。

除了可以参考新房的验收办法外,由于二手房多数已经装修过,有一些特征不太容易按照新房的验收方法来进行。下面提供一些二手房的验收方法:

(1) 看墙壁

一般来说,如果二手房没有经过临时粉刷,那么墙壁有渗水的话,会有泛黄或者乳胶漆“流涕”的迹象。如果房主在转手房屋前做了粉刷也是比较容易看出来的,这种粉刷往往比较马虎,从刷痕中也可以隐约看出一些迹象来。房主在转手房子前如果对墙壁进行全体的装修,成本相对较高。

(2) 看地面

主要是要看清楚踢脚线部位有没有渗水痕迹,包括乳胶漆或者墙纸表面有没有异常。另外,尤其要注意看是否存在发黑的部位。

(3) 把已放家具搬开

买二手房时,有时会看到房子里面还放有一些家具,这时应把家具从原地搬开,检查这些部位是否存在隐蔽的问题。

(4) 验防水

二手房验防水的方法可能更简单点。到楼下邻居室内看一下天花板,看是否有漏水现象。另外,洗手间与厨房的邻近墙面(另一面)也是可以看到一些迹象的。

在二手房验收中,除了地平外,其他的项目最好认真地检查一下,以免日后给自己带来麻烦。另外,如果发现问题,可以在现阶段杀价,这样可以弥补一下

日后维修的开支。

3. 上房手续办理

(1) 办理上房手续需要带哪些材料?

① “商品房买卖合同”原件;② 所有购房收据;③ 身份证复印件;④ 上房(或入伙)通知书;⑤ 照片(办理业主档案用);⑥ 其他开发商要求的资料。

(2) 房屋交房手续有哪些?

虽然在交房的时候,开发商都会有专人负责和业主一起验房,但是,建议初次收房的业主们最好找有过购房经验的朋友陪同一起收房。在交房前要准备什么手续?基本的流程什么呢?在交房时,开发商需有专人陪同业主验房,并且有一份“住户验房交接表”,供业主记录验房过程中发现的问题,如果开发商未提供这类表格,业主可自己记录,整理后形成一份书面文件,一式两份,由开发商盖章,一份交给开发商,一份由业主自己保存。

(3) 交房要具备哪些条件?

按照规定,开发商交付商品房屋必须符合以下条件:

① 经建设工程质量监督机构核验合格。商品房一般是由所在区、县建设工程质量监督站核验,出具是否合格的书面证明。如果验收合格,还须说明质量等级,如合格、优良等。

② 住宅房屋所属的楼盘必须取得住宅交付使用许可证。住宅交付使用许可证是由市或区住宅发展局颁发的。未取得许可证的房屋,不允许交付,公安户籍管理部门不予办理入户手续。

③ 办理房地产初始登记手续,取得了新建商品房房地产权证,俗称“大产证”。实际上只要取得“大产证”,就必须具备①、②条所列条件。没有取得“大产证”的,开发商不能办理交房手续,若开发商向买方预先交付房屋钥匙的,买方应拒绝接受。

一些购房者在开发商房屋不具备合法交房条件时,提前进房装修。等交房期届满,开发商却交不出符合合同约定标准的房屋。或配套不到位;或质量存在问题或产权有纠纷;或有些费用未缴付,导致不能按时取得住宅交付使用许可证和商品房房地产权证。这时购房者可能会左右为难:退房吧,已投入大量装修资金和时间、精力;不退吧,住进去确有诸多不便,或干脆无法居住。再说,即使是要求退房,购房者也无法要求开发商赔偿自己的全部经济损失,因为购房者也有过失,也应对提前装修造成的损失承担一定责任。

(4) 房屋交房中需要哪些手续?

① 通知。

开发商取得商品房房地产权证后,应以书面形式通知购房者在约定时间内对房屋进行验收交接。开发商约定的收楼时限一般在收楼通知书寄出 30 天内,按有关规定,如购房者在约定时间内没有到指定地点办理相关手续,则视为开发商已实际将该房交付购房者使用(即默认交接已经完成)。

② 验收。

购房者应根据购房合同约定的标准对房屋工程质量及配套设施一一进行验收,并做好记录。同时,不要忽视对房屋产权是否清晰进行核验。

验收时,开发商应主动向购房者出示建设工程质量检验合格单和商品房房地产权证。开发商不出示的,购房者可以拒绝验收,由开发商承担责任。

③ 提供“住宅质量保证书”和“住宅使用说明书”。

根据《商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》等相关法规,商品房交付使用时,应当提供“住宅质量保证书”和“住宅使用说明书”。“住宅质量保证书”是开发商对销售的商品住宅承担质量责任的法律文件,可以作为商品房预、出售合同的补充约定,与合同具有同等效力。开发商应当按“住宅质量保证书”的约定,承担保修责任。开发商不提供的,购房者可以拒签房屋交接书。商品住宅售出后,委托物业管理公司等单位维修的,应在“住宅质量保证书”中明示所委托的单位;而“住宅使用说明书”应当对住宅的结构、性能和各部位(部件)的类型、性能、标准等作出说明,并提出使用注意事项。

④ 签署房屋交接书。

购房者对房屋及其产权进行检验,认为符合合同约定条件的,应与开发商签订房屋交接书;对不符合合同约定的,应做好记录,要求开发商签字,直至开发商的房屋完全符合交房标准,再签署房屋交接书。

在开发商交房时,业主们要特别注意以下三点:

a. 在验房之前,如果开发商要求交费或者是签署文件,业主最好不要答应,应在验房后再进行办理。

b. 如果开发商提出代办产权证,业主是可以拒绝的,因为产权证业主完全可以自己办,如果交给开发商,会多花费代办费。

c. 验房中所发现的质量问题一定要书面记录,不能完全听信开发商的口头承诺,并且在房屋问题的后面,还要写明开发商承诺的解决时间,这样业主才能在开发商无限期拖延之后拥有主动权。

⑤ 收房时必须仔细查看的文件。

在正常交房过程中,业主应该查看以下文件:

第一是房产开发商必须已经取得“建筑工程竣工备案表”,这是强制要求的。

第二是常说的“两书”，即“质量保证书”和“使用说明书”，这是建设部《商品房销售管理办法》中要求的，交房时开发商都应提供。

第三是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有出入，以便有问题尽早解决。

(5) 逾期交房可否先收房后追究责任？

对于开发商逾期交房，一旦接收房屋后，就不能再追究开发商违约责任的担心是没有必要的。第一，接收房屋与追究开发商逾期交房责任之间并无法定的先后顺序，也没有任何法律规定接收房屋后就不能再追究开发商违约责任；第二，在开发商已经逾期交房且不存在免责事由的情况下，是否追究以及何时追究开发商违约责任完全是购房者自身的权利；第三，除购房者明确表示放弃外，接收房屋本身并不意味着购房者放弃追究开发商违约责任。当然，追究开发商违约责任受到诉讼时效限制，购房者应当在开发商实际交房之日起两年内主张自己的权利。

购房者在没有验收房屋之前，不能签署“住宅钥匙收到书”，领取住宅钥匙，办理入住手续。根据《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》的规定，“交钥匙”就算房屋交付使用。因此领取住宅钥匙以后验房发现问题，开发商只承担房屋质量包修责任，而没有逾期交房的压力。

第二章 前期准备

4. 装修前的准备

很多人在刚买房子,甚至还没有买房子的时候就开始考虑装修事宜。那么,该如何着手开始准备装修的事宜呢?

(1) 首先,需要确定房子的交付日期。装修准备阶段一般以提前一个月为佳,太长和太短都是没有什么益处的。太长,只会让自己操心时间过久;太短,时间过于仓促。

(2) 其次,需要计划的是资金方面的内容。装修一套房子,需要多少钱,这往往是业主们最关心的。而这个问题因为各地物价的不同,装修项目的不同,又往往很难一概而论。一般来说,中档的装修款大约会占房价的 $1/10\sim 1/5$ 。例如一栋房子为 100 m^2 ,房价是50万元(旧房子应以相等的新房的市价计算),那么装修款在5万元到10万都是可能的。

(3) 处理好装修中的夫妻角色。装修,有时候会成为夫妻讨论的一个焦点甚至引起争论,因此需要妥善处理。

(4) 装修时机的选择问题。

这里主要有三个方面的考虑:

① 时间的因素。业主最好选择在自己比较空闲的时候装修,如果在装修时期工作一直很忙,还要坚持装修,那么需要找家人或朋友来帮忙装修,否则还宜等到空闲时间。

② 天气的因素。一些人传闻,在一些潮湿的天气不能装修,其实,这种说法是没有科学根据的。潮湿天气对于装修的唯一影响是油漆,如果处理不当,会出现泛白、发霉现象,处理得当就不是问题了。

③ 价格的因素。装修有淡季和旺季之分。如果装修公司的技术水平可以的话,那么在淡季装修可以节省不少费用。在装修淡季,不仅装修公司降价,而且材料经销商也会降价,这笔账算下来,节省的费用还是很可观的。

(5) 买房后应该提前做的工作。

① 制定装修方案:

了解家庭成员习惯喜好。

装修档次的选择：高档、中档、普通装修风格的选择。

家具、家用电器、卫生洁具的选择。

建材选择：顶、地面、墙面、瓷砖等。

② 了解装修公司：

收集广告。

收集优秀装修公司资料。

③ 了解建材家具市场：

收集市场地址。

记录需要了解的建材、家具的价格，并横向比较。

家具风格要和装修风格相符。

④ 了解途径：

多参观一下朋友、亲戚、邻居的住宅。

多参观新房周围正在装修的房屋。

向专家咨询。

阅读一些装修方面的书籍。

5. 装饰公司的选择

在住宅装饰装修时，业主需要选择好的装饰公司。选择好的装修公司，建议业主不妨试试下面五招。总的来说是一看、二忌、三配合、四口碑、五限定。

一看：

(1) 看营业执照、看资质证书、看相关人员的技能等级证书；

(2) 看负责人是否经常下工地检查督促施工进度和现场管理状况，看材料单价、管理制度和服务态度；

(3) 看公司的规模、实力大小、人员构成，了解公司的口碑；

(4) 看正在施工的工地，而非“样板间”，可以直观地看到隐蔽工程、施工工艺水平，尤其能够了解到工程是否存在转包等现象；

(5) 看是否用市工商局与市装饰装修行业协会制定的“徐州市家庭居室装饰装修工程施工合同”，是否用《住宅室内装饰装修设计规范》(JGJ 367—2015)的标准来装修。

二忌：

签订合同中忌报价闭口、材料无品牌名称、一味要便宜、赠送小礼品、贪小失大，忌基价入门后期增项。

三配合：