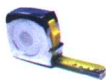


Step by Step



如何选择合格的装修公司

如何对市场上多如牛毛的装修公司进行“摸底”，选择一家合格的装修公司呢？



怎样签订安全的家装合同

一份装修合同，需要哪些必备条款？哪些内容会让您稍不小心就掉入“陷阱”？



跳过装修材料“陷阱”的关键

无论是装修公司替您采购材料，还是您自己选购，都不可缺少的“材料验收技巧”。



装修质量如何考量

家庭装修质量的验收标准在哪里？防范质量问题，如何收集和保存证据？



怎样“拧干”装修结算里的水分

装修公司有哪些让业主防不胜防的预算报价“绝招”，怎样精细工程价款，堵截结算“开口”？



让您第一次装修就能轻松上手
李焱 编著

精明装修

全程攻略

An Overall Strategy



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

精明 全程攻略

An Overall Strategy

李焱 编著

装修



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

精明装修全程攻略/李斌编著. —北京:法律出版社,
2007. 10

ISBN 978 - 7 - 5036 - 7759 - 5

I. 精… II. 李… III. 住宅—室内装修—基本知识
IV. TU767

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 150663 号

© 法律出版社·中国

责任编辑/张心萌

装帧设计/乔智炜

出版/法律出版社

编辑统筹/研发部

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京中科印刷有限公司

责任印制/张宇东

开本/787×1092 毫米 1/16

印张/16.75 字数/241 千

版本/2007 年 11 月第 1 版

印次/2007 年 11 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636 北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995 苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 978 - 7 - 5036 - 7759 - 5

定价:28.80 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)



前言

写给所有“备战”装修的业主们

现在的您是否满心欢喜地准备装修新房子了？您也许从来也没有亲历亲为地装修过房子，也并非装修行业中的行家里手，面对现今令人眼花缭乱的装修市场您一无所知、不知所措！那么，您如何才能躲过装饰公司设下的“陷阱”、不被纷纭的装修产品蒙蔽了双眼，不致陷入装修引来的无休止的纷争中，而做个“精打细算”的精明业主呢？

俗话说“不打无准备之仗”，那么，您在装修前就势必要做好充分的准备工作！我们希望做的就是帮助您“备战”整个装修过程中的各个环节，帮助您细数和应对在装修中可能出现的种种问题：从选择装修单位、签订装修合同的要诀、装修材料的验收技巧、装修质量的考量方法、装修工期的掌控，到装修安全的保障、装修污染的防治、装修结算的陷阱，以及装修纠纷的解决等方面，通过八十多个鲜活的案例和图释，深入浅出地进行讲解，并且从专业人士的角度为业主“出谋划策”；对于业主普遍疑虑的装修问题，由资深业内律师进行专门的分析解答；为了协助您妥善安排装修流程中的每个步骤，我们还为您提供了在装修中需要用到的各种实用单据和便携表格，以求全面地帮助您解决装修中遇到的各种实际难题。

人们常说：“装修是一门遗憾的艺术”。装修留下一些遗憾也许是再所难免的，但是我们希望通过我们的努力能够帮助您尽可能地避免麻烦、减少遗憾，让您尽量少走弯路，真正做到“省心、省事、省钱”，顺顺利利地入住您的新居！

编者



目录 Catalog

前言	1
第一章 选择合格的装修公司	1
一、家装游击队的“真面目”	3
(一) 家装游击队的前世今生	3
(二) 家装游击队的生存法则	5
(三) 家装游击队的致命硬伤	8
二、装饰公司的“摸底”	9
(一) 考察公司实力	10
(二) 了解人员素质	10
(三) 工程实地探访	12
(四) 审核工程预算	12
三、关于选择装饰公司的几点建议	13
(一) 有大量投诉的装饰公司勿选择	14
(二) 不使用家装合同示范文本的公司勿选择	14
(三) 允许工人“吃住现场”的公司勿选择	14
(四) 一味迁就业主“不合法要求”的公司勿选择	15
(五) 考虑选择有“家装保险”的装饰公司	15
(六) 考虑选择有“宣传意识”的装饰公司	16
② 疑问解答	16
问题 1: 听说找“马路游击队”进行装修, 会受到处罚?	16

问题 2: 装饰公司接活后还是让工人来干, 和直接找游击队有区别吗?	17
------------------------------------	----

第二章 关于家庭装修设计合同 19

一、免费家装设计的真相 21

(一) 免费家装设计 = “免费的午餐” 21

(二) 免费家装设计 = 廉价的设计师 22

(三) 免费家装设计 = 美丽的陷阱 22

(四) 免费家装设计 = 无穷的隐患 25

二、签订设计合同的必要性 26

(一) 专业设计师的重要作用 26

(二) 设计合同是维权的基本保障 27

三、家装设计的抄袭之风 27

四、签订设计合同的技巧 29

五、设计图纸发生错误, 谁之过? 33

② 疑问解答 34

问题 1: 装饰公司营业范围包含装饰设计的内容, 是否代表可以承接设计业务? 34

问题 2: 装修设计如何对施工工艺及方案进行说明? 34

第三章 怎样签订安全的家庭装修合同 35

一、装修合同的口头约定 37

二、装修合同的必备条款 38

(一) 明确合同的发包方、承包方及注意点 38

(二) 明确工程的承包方式及注意点 39

(三) 明确工程的工期及注意点 39



(四)明确工程款支付时间及注意点	42
(五)明确材料供应方式及注意点	46
(六)明确违约责任条款及注意点	47
三、家装项目经理自曝装修合同黑幕	50
四、装修合同陷阱知多少	52
(一)以次充好,埋下伏笔	53
(二)胡乱收费,埋下伏笔	53
(三)延期责任,埋下伏笔	54
(四)文字技巧,逃避责任	54
(五)漏报预算,引诱签约	55
②疑问解答	56
问题1:可以绕过装饰公司,与项目经理个人签订装修合同吗?	56
问题2:签订装修合同应保存哪些材料,资料应保存多久?	57
附:上海市家庭居室装饰装修施工合同示范文本	58

第四章 了解家装工程的主要承包方式

69

一、什么是全包、半包、清包?	71
二、三种承包方式的优缺点	72
(一)“全包”方式	72
(二)“半包”方式	73
(三)“清包”方式	74
②疑问解答	75
问题1:什么叫“转包”,什么叫“分包”?	75
问题2:半包时预算单中没有该项目,那么该项目所需材料该谁买?	76

第五章 跳过装修材料的“陷阱”

77

一、装饰公司采购的材料如何检验?	79
(一)对装饰公司采购材料的验收	80
(二)“六大材料”验收指南	86
二、业主自购材料的注意事项	94
(一)只有错买,没有错卖	94
(二)“躲得过初一,躲不过十五”	96
(三)施工人员陪同选购材料	97
三、如何避免发生装修材料纠纷?	98
(一)详细约定装修材料的全部信息	98
(二)装修材料中的辅材要单独报价	99
(三)明确约定未经验收材料不得使用	100
(四)明确约定材料供应时间及通知验收时间	100
(五)“飞行检查”模式,降低维权成本	101
② 疑问解答	102
问题 1:装饰公司使用假冒伪劣产品,可否要求双倍赔偿?	102
问题 2:装饰公司负责采购的材料应提供哪些合格证?	102
问题 3:装饰公司以属于同一档次为由要求变更主材,怎么办?	102
问题 4:装饰公司向我推荐的装修材料造成污染超标,怎么办?	103

第六章 装修质量如何考量

105

一、装修装修,装了又修	107
二、验收标准在哪里?	108



三、隐蔽工程,勿变成“隐患工程”	110
(一)“水路改造工程”验收要点	111
(二)“电路改造工程”验收要点	114
(三)“地板基层处理”验收要点	115
(四)“墙面基层处理”验收要点	117
(五)“吊顶基层处理”验收要点	118
四、施工过程中的验收	119
(一)瓦工工程验收要点	120
(二)木工工程验收要点	122
(三)油漆工工程验收要点	124
五、施工竣工验收	125
六、质量出问题,你有证据吗?	128
七、如何避免发生装修质量纠纷?	130
② 疑问解答	132
问题1:合同没有约定装饰公司要提供工程保修,怎么办?	132
问题2:为什么改动下水管会返异味?	133
问题3:施工人“按图施工”,可以解除质量责任吗?	133

第七章 怎样保证您的装修工期 135

一、工期是否应当顺延?	137
二、工期应当顺延多少天?	140
三、装饰公司延误工期,按什么来赔偿?	143
四、如何预防发生装修工期纠纷?	144
(一)合同中加入“施工计划”	145
(二)约定清楚工期是否包含节假日	146

(三) 明确约定延误工期处罚条款	147
(四) 分期付款, 即按工程进度付款	147
(五) 约定增项、变更情况下的最长工期	148
② 疑问解答	149
问题 1: 工期一再延误, 我是否可以解除合同?	149
问题 2: 梅雨季节导致延误工期可否追究责任?	150
问题 3: 工期延误可否同时主张违约金和损害赔偿金?	151
问题 4: 空气质量不合格治理了一个月, 算不算工期延误?	151

第八章 装修安全谁应负责

153

一、野蛮装修导致房屋“伤筋动骨”	155
二、关于拆改工程的法律规定	156
(一) 装修中的禁止行为及其处罚	156
(二) 装修中的限制行为及其处罚	157
三、谁承担施工现场安全责任?	158
四、谁承担施工人员安全责任?	161
五、谁承担施工造成第三方损失的赔偿责任?	163
六、如何避免发生装修安全纠纷?	165
(一) 设计之初考虑的安全问题	165
(二) 务必选择正规装修队伍	167
(三) 装修合同中明确“所有变更必须书面签证”	167
(四) 约定因施工给相邻住宅造成损害的赔偿责任	170
② 疑问解答	172
问题 1: 房间为什么不能改成卫生间?	172
问题 2: 装修中动用明火需要“动火证”?	173



问题3:我能否在承重墙、共用部位隔墙打洞?	173
问题4:楼上客厅大量铺设大理石,影响楼面荷载怎么办?	174
问题5:能否为了美观敲除部分梁柱?	174

第九章 “拧干”装修结算里的水分

177

一、装饰公司预算报价八大“绝招”	179
(一)绝招之一:虚报数量	179
(二)绝招之二:漏报项目	180
(三)绝招之三:重复计算	180
(四)绝招之四:材料含糊	181
(五)绝招之五:单价含糊	181
(六)绝招之六:水电开口	183
(七)绝招之七:庖丁解牛	184
(八)绝招之八:无中生有	185
二、工程最终价款,谁说了算?	185
(一)价格的认定	185
(二)工程量的认定	186
(三)变更的认定	187
(四)其他费用调整	188
三、收集证据,也可省钱	189
四、如何避免发生装修结算纠纷?	190
(一)水电工程按图施工	190
(二)防止漏项的审核方法	190
(三)明确约定工程款代收人	192
(四)约定结算价不能超预算价百分比	192

(五)约定工程量误差的上限	193
(六)提倡使用《工程变更单》	194
(七)尽量延长验收合格后余款支付的时间	195
②疑问解答	196
问题1:合同价款支付时间没有清楚约定怎么办?	196
问题2:分包单位可否直接要求我支付工程款?	197
问题3:结算单上面的“延米”是什么意思?	197
问题4:多次进行返工,损失和费用谁来承担?	198
问题5:合同终止后结算时可以加收管理费等费用吗?	198
问题6:以亏损等理由要求加收工程管理费,能否拒绝?	199

第十章 “绿色装修”,您真正达标了吗?

201

一、装修污染,知多少?	203
二、装修污染,如何预防?	208
三、有无污染,如何预判?	212
四、装修环境检测中的误区	213
五、别被“免费检测”忽悠	216
六、检测单位,你有资格吗?	216
七、重点检测的项目	217
八、室内环境检测的“两套标准”	217
②疑问解答	219
问题1:没有约定装修后室内空气质量必须达标怎么办?	219
问题2:选择“无苯”油漆肯定没有问题吧?	219

**第十一章 妥善处理与物业和邻里的关系**

221

一、装修物业纠纷 223

(一) 装修管理服务协议 223

(二) 物管究竟管什么 224

(三) 物管收费是否合法 224

② 疑问解答 226

问题 1: 物管是否有权向家装公司收取进场费? 226

问题 2: 物管是否有权禁止使用电梯搬运装修材料? 227

二、装修邻里纠纷 227

(一) 远亲不如近邻 227

(二) 如何避免装修邻里纠纷 229

(三) 防止造成相邻损害的施工要点 231

(四) 装修邻里纠纷的处理 233

② 疑问解答 236

问题 1: 我是否有权要求楼下拆除“防盗窗”? 236

问题 2: 楼上敲了承重墙, 我该怎么办? 236

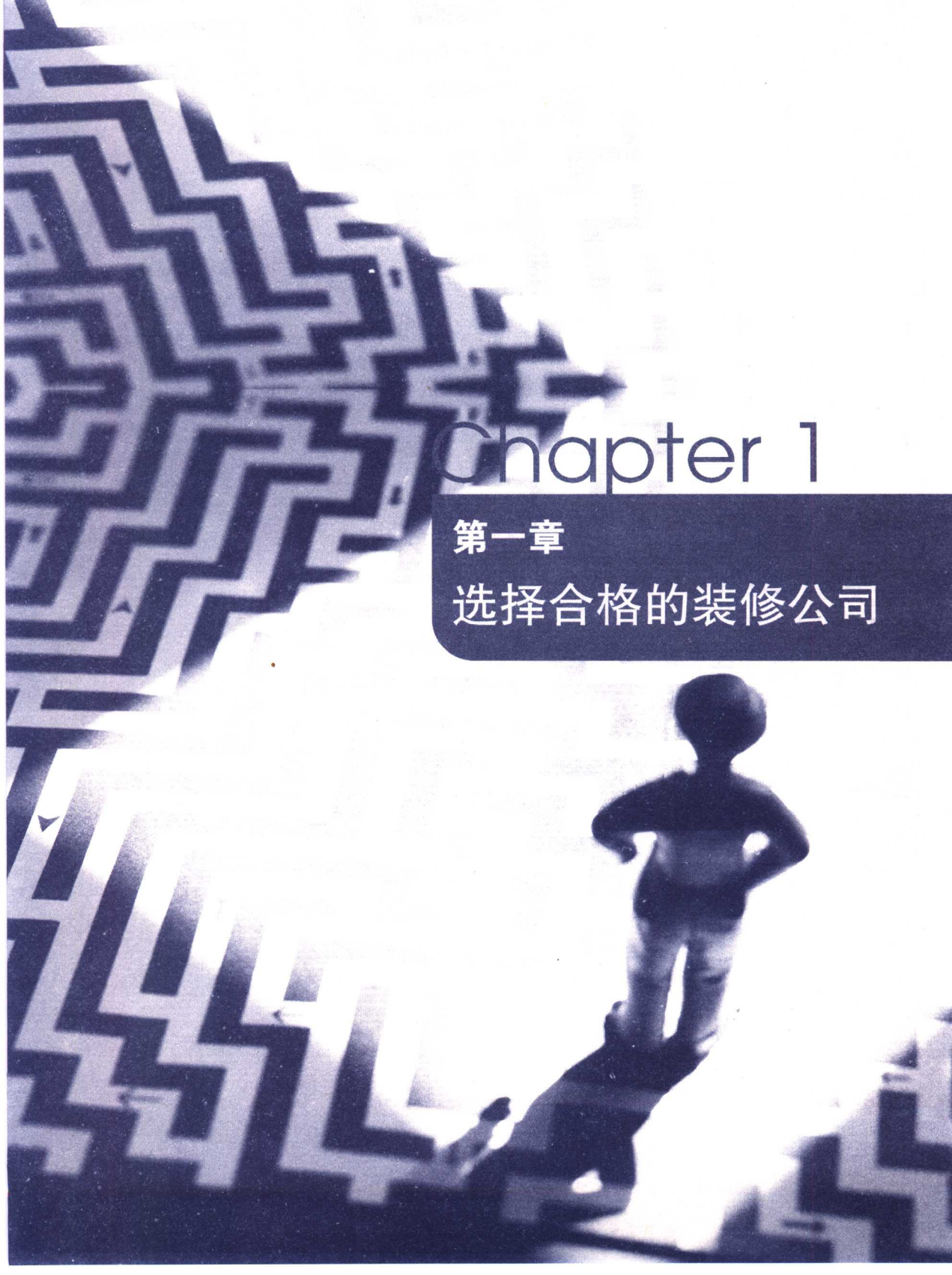
问题 3: 相邻关系的诉讼有时效限制吗? 237

第十二章 解决装修纠纷的七种途径

239

一、直接与装饰公司联系 241**二、向装饰协会进行投诉** 242**三、向消协进行举报投诉** 244**四、向新闻媒体进行投诉** 246**五、向工商部门进行举报** 247**六、通过仲裁程序来解决** 249

(一) 仲裁的一般规定	249
(二) 仲裁的自愿原则	249
(三) 仲裁协议或约定	250
七、通过诉讼程序来解决	252
② 疑问解答	253
问题 1: 仲裁与诉讼相比有哪些优点?	253
问题 2: 仲裁员在什么情况下必须回避?	254



Chapter 1

第一章

选择合格的装修公司



一、家装游击队的“真面目”

王先生买了一套房子,想装修却不知道找谁好。找正规的装饰公司,觉得收费太贵,去街头找零工,又怕质量得不到保证。咨询了几家装饰公司,相互间报价相差很大。这让他左右为难。

王先生的这种顾虑,其实也正是许多业主在装修时表现出的一种共同心态。其根源,是当前家庭装修市场无序发展、恶性竞争的无奈的现状。

(一)家装游击队的前世今生

现在城市中有这样一群人,他们三五个人凑在一起,组成“装修队”,一般有一名施工队长,然后配备水电工、木工、油漆工等工种,便开始承接家庭装修工程。这些装修队因为没有设计和施工资质,因此被人们俗称为“马路游击队”。

过去提起“马路游击队”,人们头脑中普遍会闪现出这样的画面:几个农民工模样的人蹲在路边或立交桥下,前面立块纸牌,上写“装修”、“水电”、“木工”、“漆工”等字样,等待着业主或者包工头的“眷顾”。

现在,随着消费市场的日渐成熟,虽然上面这种现象仍然存在,但是业主直接选择游击队进行装修的情况越来越少,游击队开始调整“战术”。残酷的事实让这些散兵游勇的游击队员们认识到,必须进行改头换面和“重组改编”,再也不能把大街作为“办公场所”了,无论如何手上也要搞个“执照”。于是,这些游击队找到一些不正规的工商代理机构,交上一些钱,代理机构替他们垫付“注册资金”,然后营业执照不久就顺利地办了下来,再随便租个房子,办公场所也有了。