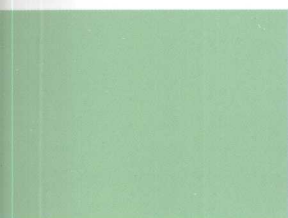
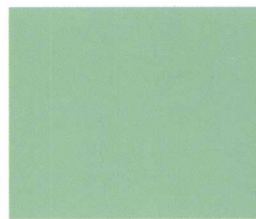
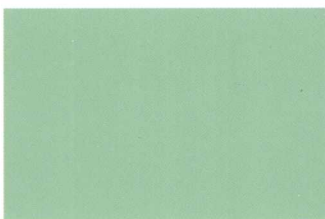


王勇 编著

家装我知道系列

家装预算我知道



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



家装我知道系列

家装预算我知道

王勇 编著



机械工业出版社

作为家装的一个重要环节，家装预算关系到整个家装费用的支出，因此，能够准确的进行家装预算是每个装修者必备的能力。本书以实际家装为基础，全面系统的介绍了家装预算报价中应该注意的各种事项以及对装修公司预算的了解与审查，同时，书中展示的实例可供消费者参考与借鉴。

本书适合准备装修家居的朋友以及从事建筑装饰装修行业的设计人员阅读参考。

图书在版编目（CIP）数据

家装预算我知道/王勇编著. —北京：机械工业出版社，
2008.1

（家装我知道系列）

ISBN 978-7-111-23315-2

I. 家… II. 王… III. 住宅—室内装修—建筑预算定额
IV. TU723.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2008)第005267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：葛楠

封面设计：骁毅文化 责任印制：李妍

保定市中国画美凯印刷有限公司印刷

2008年2月第1版第1次印刷

169mm×239mm·5印张·185千字

标准书号：ISBN 978-7-111-23315-2

定价：18.00元

凡购本书，如有缺页、倒页、脱页，由本社发行部调换
销售服务热线电话：（010）68326294

购书热线电话：（010）88379639 88379641 88379643

编辑热线电话：（010）68327259

封面无防伪标均为盗版

前 言

如果你恨一个人,就让他去装修吧!因为它会让人痛苦!

如果你爱一个人,也让他去装修吧!因为它会让人幸福!

随着生活水平的不断提高,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。大部分亲身经历过的人都会说,装修真累!装修堪称是一项庞大、复杂的系统工程,因此即使有很多人是初次置业,那种我马上就有个家了”的喜悦也会被繁琐的家装冲淡许多。

那么,为什么装修会让人感到累呢?其原因就在于大部分业主对家庭装修的各种操作方式、流程等方面缺乏一定的了解,很多时候已经看到了错误却找不出一个正确的理由来说服自己。

本系列丛书通俗易懂、语言平实,系统地介绍了家庭装修所涉及到的理论知识及实践应用。包括了《家装设计我知道》、《家装风格我知道》、《家装材料我知道》、《家装工艺我知道》和《家装预算我知道》。相信读完本套书,您会游刃有余地面对装修,希望您会成为一个幸福的人!

本书为《家装预算我知道》,分为五个章节和一个附录,内容包含了家装预算的基础知识介绍,家装费用的合理估算,家装预算中的各种陷阱,可以作为参考对比用的预算快速查询表以及大量的家装预、决算实例。附录中的家装预算制定标准表是在综合北京、上海、广州三地的平均预算报价数据的基础上编制而成的,具有极高的参考价值。

在此感谢陈骥、李向涛、王刚、杨昊、郭林洲、苏立伟、李迎利、徐宝楠等朋友为本套书提供的效果图和实景照片,以及黄肖、邓毅丰在编写过程中给予的大力支持,正是有了这些朋友们的支持、帮助,本书才能顺利完成。

本书可供从事建筑装饰装修行业的设计人员以及准备装修家居的朋友阅读参考。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。

编者

目 录

Contents

前 言

第一章 装修先预算,不花冤枉钱——家装预算了解/1

第一节 预算报价的基本了解/2

第二节 家装预算程序/3

第三节 预算报价的各项明细/11

第二章 巧妇难为无米之炊——合理估算家装预算费用/13

第一节 预算细节/14

第二节 资金预算/15

第三节 省钱秘诀/18

第四节 不能省钱的地方/19

第五节 预算审核秘诀/19

第六节 成本控制秘诀/20

第三章 小心驶得万年船——家装预算防狼术/23

第一节 绕开装修陷阱/24

第二节 防狼重点/32

第四章 明明白白消费——普通装修预算快速查询表/37

第五章 他山之石可以攻玉——家装预算决算实例/67

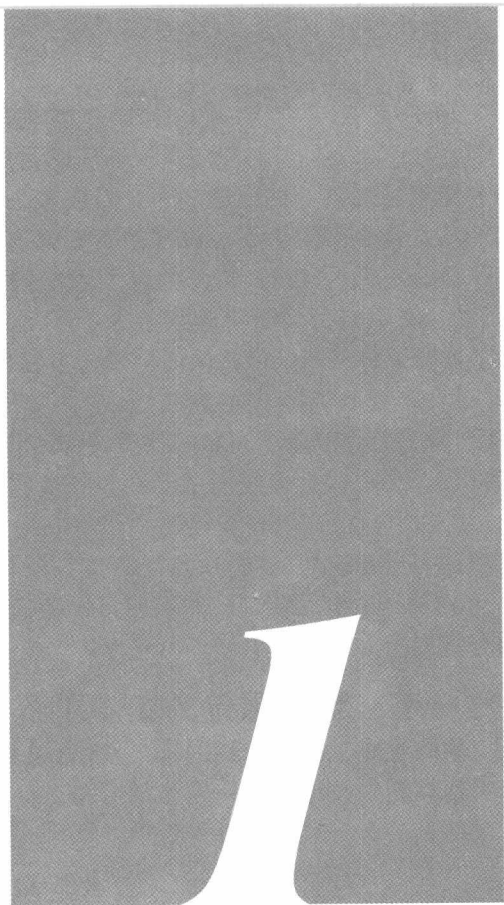
第一节 两万元装修预算实例(两室一厅)/68

第二节 三万元装修预算实例(三室一厅)/75

第三节 某三室两厅决算实例/83

第四节 某别墅决算实例/92

附录 家装预算定制标准/114



第一章 装修先预算,不花冤枉钱 ——家装预算了解

装修报价始终是装修家庭最关心的问题之一。目前市场上家装公司繁多,报价相差几千上万的已经不是什么新鲜事了。许多消费者都遇到过这样的尴尬,在同一个家装市场,100m²两室一厅的新房,装修内容大致相同的前提下,一家装修公司报价4.5万元,而另一家装修公司报价却只有3.2万元。装修价格竟然相差近1.3万元之多。所以正确了解装修报价是保证消费者装修出满意的房子的前提之一。

另一方面,很多消费者为装修准备了充足的款项,然而装饰公司的报价却大大低于之前的估算,不禁喜出望外,但大多数消费者在装修快完工时才发现,实际的价格远远超出了预算,结果是仓促筹款,仓促收工。

以上的这些情况都是相当普遍的,终归一点是消费者没有对装修费用的构成进行系统的学习了解,浮于眼前的表面数据,并不能显示装修工程的实际价款,更不能表明装饰公司的真实利润。

第一节 预算报价的基本了解

预算是指预先算出装饰装修工程所消耗的人工费、材料费和管理费等费用的价值总和。正确合理的预算能完整地反映一定量的合格产品所规定的消耗标准。家庭装饰工程的预算包括直接费与间接费两大部分。

一、直接费

直接费包括人工费、材料费、机械费等一切直接反映在装饰装修工程中的费用,通常情况下是以单位面积下的工程量乘以该工程的单位价格所得出的费用数据。

人工费是指装修工人的基本工资及基本生活费用,如一般情况下一个成熟的木工一天的人工费为100元,一个成熟的油漆工一天的人工费为120元。这里包含了基本工资和基本生活费用,但并不是所有的木工或油漆工都是“成手”,如某装饰公司为消费者指派了四个木工,其中“成手”只有一名,其他三名为一名有经验的木工和二名学徒工。但装饰公司的报价中却是按照四个“成手”木工的价格来报给消费者,无形中就使消费者受到了损失。

材料费是指装修工程中用到的各种装饰材料成品、半成品及配套用品的费用;机械费是指机械器具的使用、折旧、运输、维修等费用。

二、间接费

间接费主要包括管理费、实际利润、税金等。间接费是装饰工程为组织设计施工而间接消耗的费用,是消费者必须承担的。

管理费是指用于组织和管理施工行为所需要的费用,包括装饰公司的日常开销、经营成本、项目负责人员工资、工作人员工资、设计人员工资、辅助人员工资等。目前管理费取费标准按不同装饰公司的资质等级来设定,一般为直接费用的5%

~10%。

实际利润是装饰公司作为商业营利单位的一个必然取费项目,为公司以后的经营发展积累资金,尤其是私营企业,获取计划利润是私营业主开设公司的最终目的,一般为直接费的5%~8%。

税金是直接费、管理费、计划利润总和的3.4%~3.8%,凡是具有正规发票的装饰公司都应有向国家交纳税款的责任和义务。

三、预算报价计算公式

预算总价 = 直接费 + 管理费 + 实际利润 + 税金

其中管理费为直接费乘以5%~10%,实际利润为直接费乘以5%~8%,税金为直接费 + 管理费 + 实际利润之和乘以3.4%~3.8%。

第二节 家装预算程序

一、了解自己的家

在进行装修前,首先应对自己的房屋结构仔细了解,丈量一下实际面积并绘制详细的结构图。主要是了解一下具体布局(包括对原有结构进行合理更改)以及装修总费用(包括材料的价格和人工费用),对自己的房屋如何装潢有个大致的思路。同时在装修过程中,有很多影响到最终花费的因素,而面积的计算便是其中之一。其实与其他因素相比,计算施工面积的方法是有章可循而且比较简单的。

家庭装修中所涉及的项目大致分为墙面、天棚、地面、门、窗及家具等几个部分。

(一)计算墙面面积

墙面(包括柱面)的装饰材料一般包括:涂料、石材、墙砖、壁纸、软包、护墙板、踢脚线等。计算面积时,材料不同,计算方法也不同。涂料、壁纸、软包、护墙板的面积按长度乘以高度,单位以“ m^2 ”计算。长度按主墙面的净长计算;高度:无墙裙者从室内地面算至楼板底面,有墙裙者从墙裙顶点算至楼板底面;有吊顶天棚的从室内地面(或墙裙顶点)算至天棚下沿再加20cm。门、窗所占面积应扣除 $1/2$,但不扣除踢脚线、挂镜线、单个面积在 $0.3m^2$ 以内的孔洞面积和梁头与墙面交接的面积。镶贴石材和墙砖时,按实铺面积以“ m^2 ”计算,安装踢脚板面积按房屋内墙的净周长计算,单位为“m”。

(二)计算顶面面积

天棚(包括梁)的装饰材料一般包括涂料、吊顶、顶角线(装饰角花)及采光顶棚等。天棚施工的面积均按墙与墙之间的净面积以“ m^2 ”计算,不扣除间隔墙、穿过天棚的柱、垛和附墙烟囱等所占面积。顶角线长度按房屋内墙的净周长以“m”计算。

(三)计算地面面积

地面的装饰材料一般包括:木地板、地砖(或石材)、地毯、楼梯踏步及扶手等。

地面面积按墙与墙间的净面积以“ m^2 ”计算,不扣除间壁墙、穿过地面的柱、垛和附墙烟囱等所占面积。楼梯踏步的面积按实际展开面积以“ m^2 ”计算,不扣除宽度在30cm以内的楼梯井所占面积;楼梯扶手和栏杆的长度可按其全部水平投影长度(不包括墙内部分)乘以系数1.15以“延长米”计算。

(四)其他面积计算

其他栏杆及扶手长度直接按“延长米”计算。对家具的面积计算没有固定的要求,一般以各装饰公司报价中的习惯做法为准:用“延长米”、“ m^2 ”或“项”为单位来统计。但需要注意的是,每种家具的计量单位应该保持一致。例如,做两个衣柜,不能出现一个以“ m^2 ”为计量单位,另一个则以“项”为计量单位的现象。

面积的多少,会直接影响到最终与装修公司决算时的费用。因此,最好能在未装修前,自己计算出这些具体数据,并与装修公司的数据进行对比,做到心中有数,同时也避免最后决算时在具体数据上产生不必要的纠纷。

二、资金的准备

投资比例:

根据不同的装修档次区分,装修制造安装造价与主材造价合理投资分配比例如下:

(1)装修投资总金额(含制造安装与基本主材,不含洁具、灯具、锁具、拉手、窗帘、活动家具、电器):

中档偏下装修:制造安装工程约70%,主材约30%;

中档装修:制造安装工程约65%,主材约35%;

高档装修:制造安装工程约55%,主材约45%。

(2)整个房屋按常规功能装修,以中档装修局部投资比例如下(含相应主材):

客厅(含阳台,匹配中档瓷砖,见图1-1),约占22%;

餐厅(匹配中档地砖,见图1-2),约占10%;

厨房(匹配中档地砖、橱柜,见图1-3),约占17%;

卫生间(含主、次卫,匹配中档瓷砖,见图1-4),约占 $7\% \times 2 = 14\%$;



图 1-1



图 1-2



图 1-3

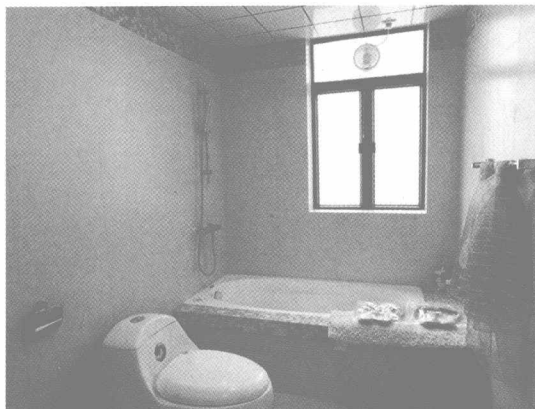


图 1-4



图 1-5



图 1-6

主人房(匹配中档复合地板,见图 1-5),约占 15%;书房(匹配中档复合地板,见图 1-6),约占 10%;

小孩房(匹配中档复合地板,见图 1-7),约占 12%。

三、预算报价方法

家庭居室装修所涉及到的门类丰富、工种繁多,在预算报价时基本上是沿用土木建筑工程的计算方式。但随着市场的完善,各种方法也层出不穷,这里介绍实用性最强的四种方式。

(一)方法一

对所处的建筑装饰材料市场和施工劳务市场调查了解,制订出材料价格与人工价格之和,再对实际工程量进行估算,从而算出装修的基本价,以此为基础,在计入一定的损耗和装饰公司即得利润即可,这种方式中综合损耗一般设定在 5%~7%,装饰公司的利润可设在 10%左右。

例如:根据某省会城市装饰材料市场和施工劳务市场调查了解到要装修三室两厅两卫约 120m² 建筑面积的住宅房屋,按中等装修标准,所需材料费约为 50000 元,人工费约为 12000 元,那么,综合损耗约为 4300 元,装饰公司的利润约为 6200 元。以上四组数据相加,约为 72000 元,这即是方法一所估算的价格。



图 1-7

出的综合造价再乘以即将装修的建筑面积。

例如:现代中高档居室装修的每平方米综合造价为 1000 元,那么可推知三室两厅两卫约 120m^2 建筑面积的住宅房屋的装修总费用约在 120000 元。

这种方法可比性很强,不少装饰公司在宣传单上印制了多种装修档次价格,都以这种方法按每平方米计量。例如:经济型每平方米 400 元;舒适型每平方米 600 元;小康型每平方米 800 元;豪华型每平方米 1200 元等。消费者在选择时应注意装饰工程中的配套设施如五金配件、厨卫洁具、电器设备等是否包含,以免上当受骗。

(三)方法三

对所需装饰材料的市场价格进行了解,分项计算工程量,从而求出总的材料购置费,然后再计入材料的损耗、用量误差、装饰公司的毛利,最后所得即为总的装修费用。这种方法又称为预制品核算,一般为装饰公司内部的计算方法。下面运用该方法计算某衣柜的预算报价(表 1-1)。

该衣柜尺度为 $2200\text{mm} \times 2200\text{mm} \times 550\text{mm}$ (高 $\times$ 宽 $\times$ 深),木芯板框架结构,内外均贴饰面板,背侧和边侧贴墙钉,配饰五金拉手、滑轨,外涂聚酯清漆(图 1-8)。

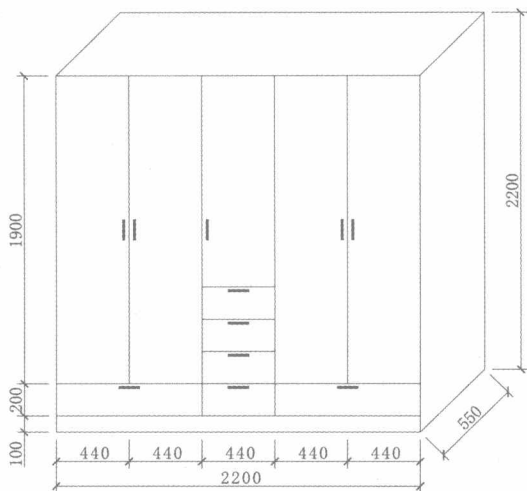


图 1-8

表 1-1 某衣柜的预算报价

序号	材料名称	数量	单价/元	总价/元	备注
A 主材					
1	木芯板	6 块	80	480	知名品牌,AAA 级
2	九厘板	3 块	40	120	知名品牌,合资生产
3	外饰面板	2 块	30	60	黑胡桃科技板
4	内饰面板	4 块	30	120	红榉科技板
5	滑轮	6 对	8	48	合资生产品牌
6	铰链	14 个	1.5	20	合资生产品牌
7	拉手	11 个	2.8	30	合资生产品牌
	小计			878	
B 辅材					
8	20mm 枪钉	1 盒	4	4	普通品牌
9	25mm 枪钉	1 盒	4	4	普通品牌
10	聚脂清漆	7m ²	0	100	知名品牌,亚光漆
11	20mm 木线条	35m	0.6	20	黑胡桃
12	其他	1 项	60	60	辅助材料
	小计			188	
C 人工:按平均每人每天 40 元计算,制作该衣柜需要 2 人工作 5 天,即人工费为 400 元					
工程直接费				1466	以上 A、B、C 三项之和
工程管理费				117	直接费×8%
计划利润				73	直接费×5%
税金				56	以上三项×3.4%
工程总造价				1712	以上四项之和
预算说明:该衣柜的制作是家庭装饰装修的一个组成部分,没有在衣柜中计入运输费、力资费等综合计费;没有计入材料损耗					

(四)方法四

通过比较细致地调查,对各分项工程的每平方米或每米的综合造价有所了解,计算其工程量,将工程量乘以综合造价,最后仍然计算出工程直接费、管理费、税

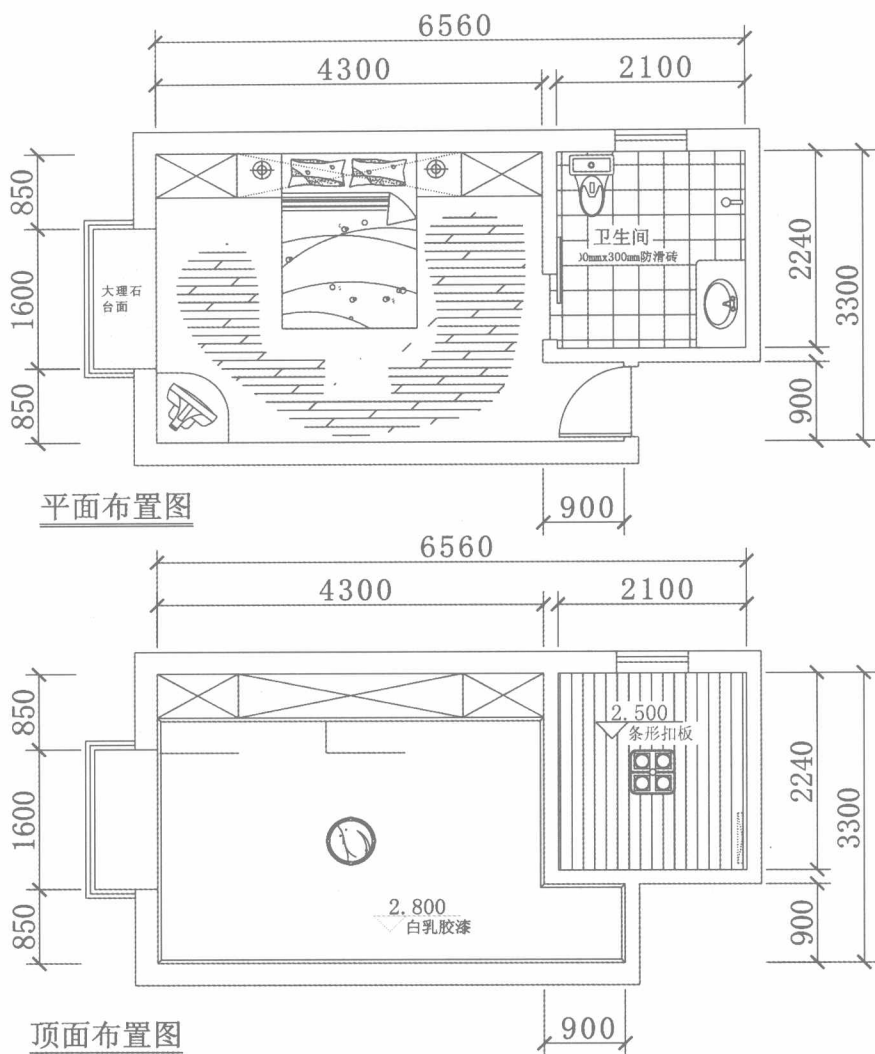


图 1-9

金,所得出的最终价格即为装饰公司提供给客户的报价。

这种方法是市面上大多数装饰公司的首选报价方法,名类齐全、详细丰富、可比性强,同时也成为各公司之间相互竞争的有力法宝。由于工程复杂,这里只列举某居室室内卧室与卫生间的预算报价,整套报价方式可参照第六章所列举的实体案例。

该卧室地面铺设复合木地板,墙面涂饰乳胶漆,室内家具包括组合衣柜、电视

角柜等,装饰构件包括门窗套、叠级顶墙线、大理石窗台面、房间门与卫生间门;卫生间地面铺设防滑地砖,墙面铺设瓷砖,顶部为吊顶铝扣板;图 1-9 中所标注的家电、洁具、灯具,以及开关面板、大型五金饰件均不在预算(表 1-2)之列。

表 1-2 某居室室内卧室与卫生间的预算报价

序号	材料名称	数量	单价/元	总价/元	备注
A 卧室工程项目					
1	墙顶面基层处理批灰	65.1m ²	9	586	刮腻子二、三遍,打磨
2	顶面乳胶漆	14.4m ²	8	115.2	立邦美得丽二遍
3	墙面乳胶漆	47.9m ²	10	479	立邦美得丽二遍,米黄色
4	叠级顶墙线	17m	16	272	15mm 木芯板条叠二级
5	组合衣柜	9.5m ²	470	4465	木芯板基层,黑胡桃面板
6	电视角柜	0.8m	440	352	木芯板基层,黑胡桃面板
7	双面包门套	10m	65	650	九厘板基层,黑胡桃线条
8	造型房间门	1 樘	380	380	知名品牌实木门
9	包窗套	6.8m	35	238	九厘板基层,黑胡桃线条
10	外挑窗台铺大理石	1.6m	420	670	黑金砂 18mm 厚大理石
11	复合木地板	15.2m ²	96	1459.2	知名品牌,包送踢脚线
	小计			9666.4	
B 卫生间工程项目					
1	铝扣板吊顶基层	4.7m ²	42	197.4	30mm × 40mm 木龙骨基层
2	铝扣板	5.6m ²	58	324.8	合资品牌
3	铝扣板边角线条	10.4m	10	104	合资品牌
4	墙面贴瓷砖	24.2m ²	66.4	1606.8	知名品牌,中档 2.8 元/块
5	地面贴瓷砖	5.6m ²	80.4	450.2	知名品牌,中档 4.2 元/块
6	单面包门套	5 m	50	250	九厘板基层,黑胡桃线条
7	造型卫生间门	1 樘	350	350	知名品牌实木门
8	卫生间防水处理	7.3 m ²	55	401.5	沿墙脚以上 300mm 高度
	小计			3684.7	
工程直接费				13351.1	以上 A、B 二项之和
工程管理费				1068.1	直接费 × 8%
税金				490.3	以上二项 × 3.4%
工程总造价				14911.2	以上三项之和
预算说明:装饰工程中不计入灯具、洁具、开关面板、五金配件等					

四、审查预算

在做好自己的准备工作后,就面临着与装修公司打交道了。通常在这个阶段,必须慎之又慎、仔细审查,否则马虎的是自己的钱袋。

一般来说,在家庭装饰施工前,装饰公司应该提供一份预算书。通常装饰公司的预算价格,由材料费、人工费、管理费三部分构成。其中管理费包括内容比较多,既有各种管理费用,又有税金和合理的利润等。一般装饰公司的优惠让利是在合理利润允许的范围内进行的,如果为贪图便宜,“砍”价的幅度超出这个范围,而装饰公司又希望得到这个工程,就只好在工料上将失去的损失补回来,即人们常说的“偷工减料”。

审核图纸要准确:在审核预算前,应该先审核好图纸。一套完整、详细、准确的图纸是预算报价的基础,因为报价都是依据图纸中具体的尺寸、材料及工艺等情况而制定的,图纸要是不准确,预算也不准确。

工程项目应齐全:核定预算中所有的工程项目是否齐全。看是否把你要做的东西都列在预算单上。特别注意别漏了一些该做的项目,这些漏掉的项目到了现场施工时,肯定还是要做的,但免不了要办增项手续,增加意料之外的又一笔开支。

尺寸标注应一致:审核时,应参照图纸核对预算书中各工程项目的具体数量。

例如,由图纸上的尺寸计算出铺地砖是 100m^2 ,那么预算书应该是 100m^2 左右,如预算书是 110m^2 ,这就是明显的误差,搞不好就会付冤枉钱。

材料工艺要写清:装饰公司应准确告诉客户,所报价格是由什么材料、什么工艺构成的。比如看到这么一项报价:墙面某牌号的漆 $30\text{元}/\text{m}^2$,这显然不够具体,因为一种漆的品牌有很多产品,有内墙漆、外墙漆、木器漆;内墙中又分几大项,每种漆又有很多种颜色。还有具体工艺要写清楚,因为不同的操作方法将直接影响到今后的使用寿命。

特殊情况的预算:如墙面裂缝。大面积的裂缝处理要另行收费,这项收费往往在预算中体现出来,而到现场施工时,根据实际情况再单独提出。

有的家庭在铺地砖时喜欢用不同的颜色拼成一定的图案,这笔费用通常也是在结算时才提出来的;再如水路、电路施工时,预算中关于水路、电路的改造费用通常是先预收一小部分,竣工时再按实际情况进行结算。

第三节 预算报价的各项明细

消费者在索取装饰公司的预算报价时,会发现报价单上的项目非常少,而且材料及工艺做法说明不够详细。一份详细的报价单应该含有工程名称、单位、材料价格、人工价格、单价、材料及工艺说明等。为使消费者对预算报价有个初步的了解,笔者根据北京、上海、广州三地的平均预算报价数据,修订了一份家装预算定制标准(见附录),仅供参考,实际操作中应以当地实际情况为准。

