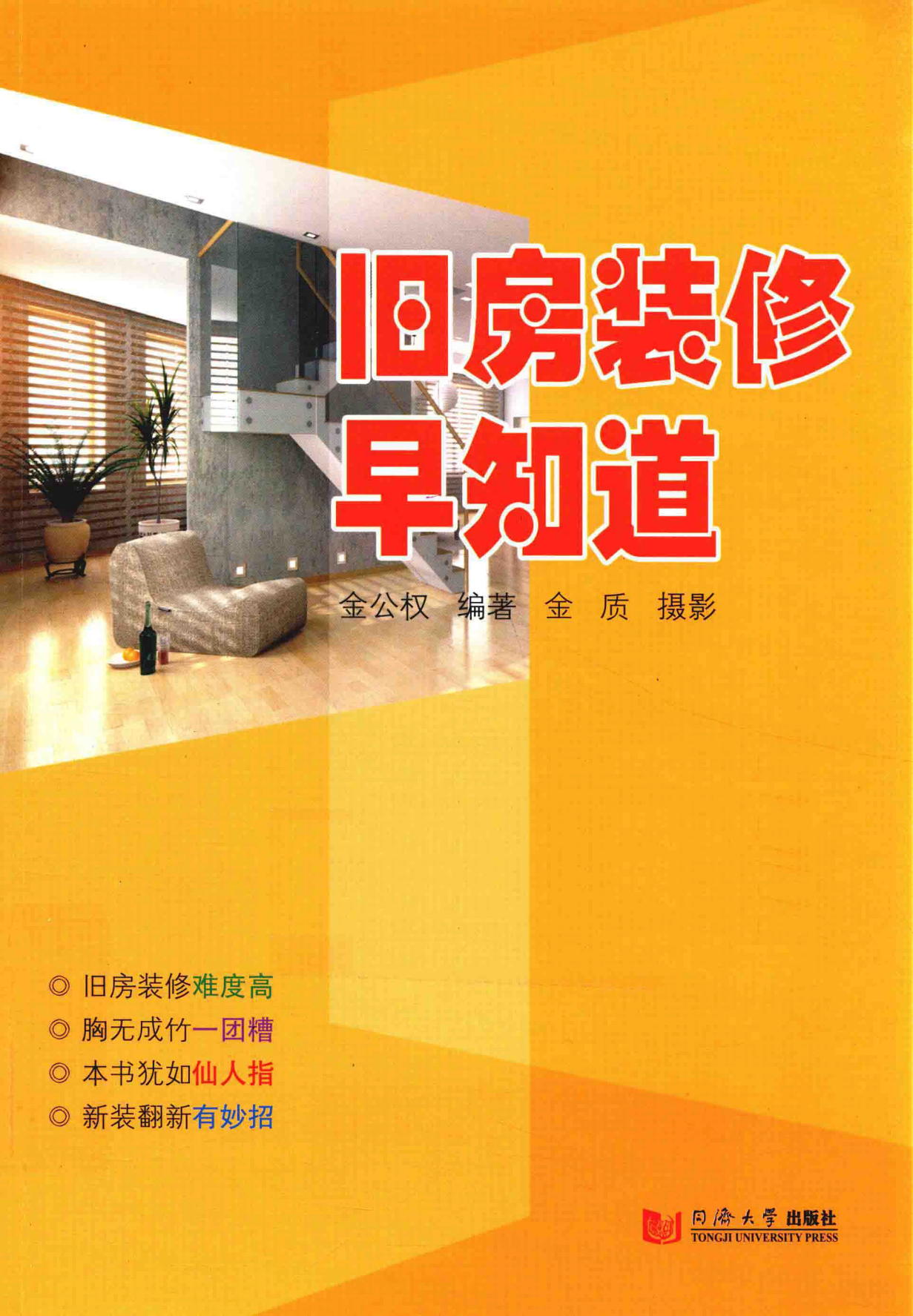




旧房装修 早知道

金公权 编著 金 质 摄影

- ◎ 旧房装修**难度高**
- ◎ 胸有成竹**一团糟**
- ◎ 本书犹如**仙人指**
- ◎ 新装翻新**有妙招**



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

旧房装修早知道

金公权 编著
金 质 摄影



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

旧房装修早知道/金公权编著. --上海: 同济大学出版社, 2016. 5

ISBN 978-7-5608-6178-4

I. ①旧… II. ①金… 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(2016)第 008520 号

旧房装修早知道

金公权 编著 金 质 摄影

责任编辑 胡 毅 特约编辑 杨柳峰 陈 晔

封面设计 陈益平 责任校对 徐春莲

出版发行 同济大学出版社 www.tongjipress.com.cn
(地址:上海市四平路 1239 号 邮编:200092 电话:021-65985622)

经 销 全国各地新华书店、网络书店

排版制作 南京新翰博图文制作有限公司

印 刷 常熟市华顺印刷有限公司

开 本 700 mm×1000 mm 1/16

印 张 14.5

字 数 290000

版 次 2016 年 5 月第 1 版 2016 年 5 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-5608-6178-4

定 价 29.80 元

版权所有 侵权必究 印装问题 负责调换

内容提要

《旧房装修早知道》是“家装”户主进行旧房翻新装修的指导用书。本书作者自2004年以来,亲历了3套新房的装修和1套旧房的翻新装修,经历了常人难以想像的复杂和困难,深感旧房翻新装修户主若对相关知识了解不深,不仅会走弯路,而且会受到不良公司的欺诈。本书全面阐述了作者在亲身经历的多次装修中总结出来的很多行之有效的经验和方法,极具实用价值。

全书内容主要分两大部分:第一部分介绍旧房翻新装修设计、预算、合同签订、施工、监理、材料采购、环保和除污、纠纷处理等装修知识和要点;第二部分结合作者亲身经历,重点介绍旧房翻新装修过程中的过程、经验和窍门,以及矛盾和纠纷的处理。

书后还附有一些装修中需遵循、借鉴的规范和标准,可供读者参考。

本书作者在亲历翻新和新装工程中,从户主的角度进行观察、分析、实践和归纳总结,撰写成本书,它把行业的实际和自身的经验介绍给千千万万待装户主。同时,本书还可以作为消费者协会和装饰装修协会工作人员以及法律工作者的参考用书。

前言

人民网于2001年7月31日载文指出:随着人们生活水准的逐步提高,目前城市居民对原有住房装修感到不满意,而进行“二次装修”的比例越来越大,并逐渐兴起了一股“装修翻新”的潮流。据统计,在目前的家庭装饰装修工程中,有5%左右属于“二次装修”。百安居装潢中心2008年统计数据——进行旧房翻新业务咨询的占到总咨询数的50%~60%。笔者对自己兄弟姐妹6人所在的6个“老家庭”和他们下一代的“新家庭”,作了“解剖麻雀”式的统计分析,结果是:在2000年之后的15年中,旧房翻新数量占装修总数的比例为68.4%,若对2008年至今的7年数据分析,旧房翻新数量占装修总数的比例已达八成。

笔者亲历过2004年(自己一套)和2005年(女儿两套)的新房装修,2013年参与女儿对其中一套的翻新装修,其间,又了解到几个亲戚在翻新装修中所遇到的各种问题,可以说,只经历过新房装修的户主想像不到旧房翻新的复杂和困难。旧房翻新比毛坯房装修需要付出更多的精力和财力,应当准备得更充分,考虑得更周全,要把房屋建筑结构安全和居住功能的改进作为重点问题来考虑,并提前做好旧房搬迁腾空和家人居住的临时安置等工作。拆旧工作是有技术含量的力气活,拆旧要分步实施,拆旧的范围和深度应当服从于翻新设计的需要,胡敲乱拆不仅费力和低效,而且会损坏相邻住户的装饰。一般情况,旧房翻新装修都在物业管理成熟,住满居民的小区里进行,翻新户主在与装饰公司和施工队处理好各种问题及纠纷的同时,又要执行小区物业对装修的有关规定,尽量减少装修垃圾对环境的破坏,减少施工噪声对邻里的扰乱,良好的形象对长期居住的装修户主来说不可或缺。本书为读者逐一讲述翻新

装修中会遇到的问题,并以自身经验介绍处置的方法,以免翻新户主遇到尴尬才想起“旧房翻新难度高,心无成竹一团糟”这句话。

旧房翻新同样存在新房装修时会遇到的各种困扰,其原因是家装行业诚信危机的现象多少年来未曾好转,有些问题愈演愈烈。早在2005年3月17日,《家庭周末报》就有如下的报道:3月9日,面对记者采访,多年从事家装监理工作的百万家园监理公司老总许国忠,在聊起家装中的骗局和陷阱时说:“概括起来就是,市场是一个‘乱’字,部分从业人员素质是一个‘低’字,签订装修合同是一个‘骗’字,施工中材料是一个‘劣’字,执行价格是一个‘虚’字,施工进度是一个‘磨’字,款项预付是一个‘逃’字,售后服务是一个‘推’字,家装监管是一个‘松’字。”这几个字把目前家装行业实施的黑暗欺诈手段抖搂得一清二楚。

2006年1月《中国智能装修网》对行业管理走在全国前列的上海,也作过类似的报道:

上世纪90年代,上海的家装行业伴随着房地产热而起。全市2500多家装修企业97%以上是私营企业,30万从业人员以农民工为主体。承接家庭装修后“发包、分包”现象一度严重,价格“低开高走”、材料“以次充好”,施工现场“混乱不堪”,市民意见纷纷。

上海市装饰装修行业协会,在国内同行中第一个设立消费者投诉中心,4年来已接受市民投诉2000余起(没有去投诉的纷争,更是不知其数)。

翻新和新装的户主面对不良装饰公司和浩瀚的建材市场,如果不掌握一定的家装知识,不懂得处理各种纠纷的方法,那么,犹如盲人闯入了迷宫——只得听从那些唯利是图的声音走,到头来,家装质次价高,吃了亏还不知道。如何选择装饰公司,如何选购家装设施和材料,为何说图纸设计常常是诱饵,为何说属于格式合同的家装合同问题多多,“工程预算只是预先算算,最后还有决算”这句话能相信吗,如何对装修各工种的现场监理,应当从哪些方面着手来审核公司做的决算,如何处理与公司以及施工队的纠纷……本书都有详尽阐述。凡事“预则立,不预则废”,本书犹如仙人指路,新装翻新有妙招。

笔者在亲历翻新和新装工程中,从户主的角度进行观察、分析、实践和归

纳总结,并撰写成本书,它把行业的实际和自身的经验介绍给千万个翻新和新装的待装户主,他们是本书的广大读者。本书还可以作为消费者协会和装饰装修协会工作人员以及法律工作者的参考用书。

本书在出版过程中得到同济大学出版社的支持和帮助,在此谨表感谢。

金公权

2015年8月

目 录

前 言

第一章 概述	001
第一节 方兴未艾的旧房翻新	001
第二节 解剖“麻雀”:探寻“翻新”占家装的比例	003
第三节 旧房翻新麻烦多、风险大	004
第二章 旧房翻新的实施方式	007
第一节 全托给公司的交钥匙方式	007
第二节 委托公司并参与的方式	008
第三节 地下施工队实施的方式	014
第三章 合同附件——设计图纸和工程预算	016
第一节 图纸设计是鱼饵,设计常识 ABC	016
第二节 对工程预算勿上“这只是预算,最后有决算”的当	029
第四章 对公司做的决算应当认真审核	045
第一节 为审核决算应事先做好两项工作	045
第二节 对公司决算表中的费用增加和减少项目的审核	049
第三节 对预算表中未被决算涉及过的项目的审核	054
第四节 对公司在工程中发生各种问题的扣罚	055
第五章 户主的参与和监理	057
第一节 户主参与现场监理的重要性	057
第二节 各工种现场监理之要点	067
第六章 选购设备和主材之要津	078
第一节 卫生间设备和主材的选购	078

第二节	厨房设备的选购	085
第三节	供水供电管线材料的选购	089
第四节	木地板、细木工板、胶合板和吊顶材料的选购	093
第五节	窗帘的选购	098
第六节	内墙乳胶漆和木器漆的选购	099
第七节	家居灯饰的选购	101
第八节	壁纸的选购	104
第七章	旧房翻新的环保和除污	106
第一节	家装污染对健康的危害触目惊心	106
第二节	减少家装污染须从多方位控制	109
第三节	居室积污聚毒的危害和几种消毒方法	111
第八章	旧房翻新的纠纷处理	112
第一节	户主与施工队纠纷的处置	112
第二节	户主向公司维权和纠纷处置	117
第九章	旧房翻新装修实例	141
第一节	翻新目的需要首先明确	141
第二节	一种较为特殊的实施方式	147
第三节	户主的准备工作和配合工作	149
第四节	本例中的经验和窍门	154
第五节	妥善处理遇到的矛盾和纠纷	161
附 录		164
附录一	住宅装饰装修工程施工规范	164
附录二	上海市住宅装饰装修验收标准(DB 31/30—2003)	186
附录三	上海市住宅室内装饰装修工程人工费参考价(2012 参考版)	208
附录四	上海市家庭装饰工程投诉处理暂行办法	216
附录五	几种房屋消毒法	219

第一章 概 述

第一节 方兴未艾的旧房翻新

人民网于2001年7月31日登载署名为松文和晓松的《第二次装修 旧房翻新有妙方》的文章,有这么一段话:

进行“二次装修”的住宅,基本上都是在8到10年前装修过的房屋,由于缺乏设计、装饰手法单一以及施工质量不佳等原因,到现在已经“不堪入目”,因此户主决定进行改造。另外,有些家庭因为居住者发生了变化,也需对原有装修进行改动。基于以上两个原因,“二次装修”便逐步升温。

由于“二次装修”是在消费者居住的住宅内进行的,并且消费者具有一定的装修经验,“二次装修”与新居新装相比,呈现出很多不同之处。

上述报道给我们提供了两个基本情况:旧房翻新早已有之,然而,它的掀起之初是在上世纪末和本世纪初;旧房翻新改造兴起的起动,开始于大城市,这一点不难理解,无需多说。

二次装修是相对于全新毛坯房第一次装修而言的,消费人群主要有两类:一类是购得二手房的新业主,一类是已经装修多年的老居民。据近期某专业网站调查数据显示,50%以上的网友认同5~8年的房子应该进行二次装修或局部装修;而来自百安居装潢中心的统计数据也显示,进行旧房翻新业务咨询的占到总咨询数的50%~60%。

从近两年市场情况反映看,二手房交易量越来越大,无论是毛坯房“换手”,还是老房子“转手”,都面临装修。目前,不少装饰公司已经意识到这个趋势,并及时调整经营思路,挖掘这块蛋糕的市场潜力。在广东东莞,一些大的装饰公司也相继推出了“旧房翻新”的业务,据百安居装潢中心介绍,“局部装修”在深圳、青岛等城市已经有成熟的运营经验,目前已直接复制到东莞市场。一格装饰也表示,将有更多的装饰公司开始经营“局部装修”的业务。

以家装公司为主体的商家,不只是有眼光,不只是停留在思路上,他们的行动及时且实在。2009年3月6日,“星空资讯中心”在网上发表《卖场主推局部装修》

的文章,旨在将旧房翻新装修的各种各样业务一网兜住,使企业面对这块巨大的“蛋糕”能获得更多商机和利益。该文如下:

日前,世界著名的建材零售品牌百安居正式宣布:在中国 26 个城市的 60 多家百安居门店推出局部装修服务,以满足市场日益增长的需求。

当前,中国家庭对于局部装修服务的需求正急速增长。根据上海装饰装修行业协会预测,翻新装修业务的市场需求在未来 5 年内将超过 100 亿元。中国近几年二手房市场表现活跃。同时,受上世纪九十年代中国房改政策带动,当时大批消费者购买的新房,如今正面临着变成旧房的尴尬局面,许多问题和不便无可避免,比如:排水管老化、卫生间积水、墙面裂缝等。这些家庭正迫切需要改善家居环境。

作为中国最大的装饰建材零售集团,百安居在华业务不断发展和升级。继成立装修设计中心、推出家装一站式服务之后,此次百安居再度领跑于市场,正式推出局部装修服务的国际家装品牌,将帮助更多渴望旧房换新貌的消费者,用有限的费用大幅改善家居环境,提升生活质量。

其实,早在 2008 年,就已经有部分家装公司开始重视二次装修市场的拓展,上海“佳园装潢”更是针对翻新装潢的市场需求,推出了墙地面翻新、厨房及卫生间吊顶翻新、整套厨具翻新等 16 个大类,60 个细分的翻新项目,几乎涵盖了家居的各个空间。但是仍旧没有百安居的“动静”大。

百安居的局部装修服务,包括厨房翻新、卫生间翻新、儿童房升级改造、卧室改装为书房、油漆和墙纸翻新、客厅背景墙再设计等项目。未来,百安居的局部家装服务将在此基础上,逐步拓展至其他领域,为消费者提供更细致的专项家装服务。消费者可以在百安居门店“一站式”购齐所需的家装产品,然后由装修中心的工作人员为您完成设计和施工。或者,消费者也可以选择百安居度身定制的多款局部装修套餐,不同价位、不同产品能够满足所有家庭的装修需求。

据了解,装潢种类主要分为新房、二手房、改建住房等等,“翻新装潢”因为作业时间受到限制、施工技术要求高、装潢公司现场服务风险大、利润低等问题,一直被家装公司视为“鸡肋”,但是,在大环境不景气的情况下,一些家装企业也开始揽一些局部翻新的活儿,家装市场的边角料也成了“香饽饽”。

“相比将整套房屋再装修,仅翻新部分空间无疑能大大降低预算,节省费用和时间。其次,局部装修除目标空间之外,其他空间仍能正常使用,几乎不影响消费者的正常生活。”百安居装修中心负责人表示,“除了省时省心省力之外,百安居的局部装修服务拥有绝对的优势,那就是专业的装修团队能提供高质量、有保障的家装服务,并且百安居还为局部家装顾客提供 2 年保修、终身

维修服务,为消费者免去后顾之忧。”

上面的报道以及当前装潢公司通过报纸和网络对旧房翻新业务的招徕已经说明:在之前的 15 年头里,居民对住房需求的多样化、旧房的自然老化、新装修材料和器材的层出不穷,以及人们对时尚的追求、政府的良性推动、装修行业竞争介入,旧房翻新、局部改造、二次装修、二手房装修的比例迅速上升,可以断言,它们占家庭装修的比例早已超过新房装修,它的势头方兴未艾。

第二节 解剖“麻雀”:探寻“翻新”占家装的比例

旧房翻新市场方兴未艾,那么人们不禁要问:旧房翻新究竟占家装总量的比例是多少呢?实际上,这个比例数是动态的、不断变化着的,再说,求得精确的比例数毫无必要,但了解大致的比例数,对家装行业的涉及者都很重要。笔者不可能对一个城市甚至全国进行统计分析,然而,可以用解剖麻雀的方法,将笔者家人及亲属在 2000 年至今的 15 年中的旧房翻新占家装的比例,与自“房改房”推行起至 2000 年这 15 年中的旧房翻新占家装的比例作对比。情况汇总如表 1-1 所示。

表 1-1 15 年中旧房翻新占家装的比例统计

笔者家人及亲属	房改房至 2000 年	2000 年后的 15 年
大姐	1996 年装修新房(动迁房)	未翻新
二姐	1995 年装修新房(动迁房)	2010 年局部翻新
妹妹	1994 年装修新房(动迁房)	2012 年翻新
	2014 年儿子买旧房翻新作婚房	
大弟	1995 年装修新房(动迁房)	2010 年翻新(作儿子婚房)
	又买旧房翻新(老两口用)	
小弟	单位分房新装修	2010 年翻新
	2013 年买经济适用房新装修	
笔者	2004 年购置商品房新装修	未翻新
笔者女儿	无房	2005 年购两套新房装修
		2013 年将其中一套翻新(正是第九章的翻新实例)

从上面“亲戚群”统计看出,2000 年之前旧房翻新数量占装修总数的比例为零(全社会不可能为零,不应被个案取代,只是极小的比值,到了 2001 年 7 月,北京的统计才只有 5%左右),而在 2000 年之后的 15 年中,装修总量为 9.5 套(注:局部翻

新作 0.5 套计),旧房翻新为 6.5 套,旧房翻新数量占装修总数的比例为 68.4%,它高于上述来自百安居装潢中心 2008 年统计数据——进行旧房翻新业务咨询的占到总资讯数的 50%~60%。

从上述分析得到 2000 年之后的 15 年中,笔者家族群旧房翻新数量占装修总数的比例为 68.4%,这个比例数并不能反映近些年的实际情况,如果统计分析 2010—2013 年这 4 年的数据,得到的比例数为 86.7%(总装修数 7.5 套,其中 6.5 套为旧房翻新)。小范围统计结果会有一点误差,它不能真正代表大局实际,然而,个性包含有共性,有一定的实际意义和参考价值。笔者与多名长年从事家装工作的师傅聊过此事,他们从实际工作中感觉到“旧房翻新已占家装总量的八成”(即 80%),笔者认为,这个比例数比较靠谱。在新房销售滞涩的形势下,这个比例数只会增大,不会减小。

百安居装潢中心 2008 年统计数据——进行旧房翻新业务咨询的占到总资讯数的 50%~60%。这个比例数只能作为一个单位的业务工作统计数,不能当作近些年翻新占家装总量的比例,原因有三个:它是 6 年的统计,而不是最近的 4 年,离现实远了一点,比例数肯定会小些;经历过新房装修的户主,家装对他失去了神秘感,他感到自己不是门外汉了,遇到自己和子女旧房翻新,不会特意到百安居装潢中心咨询;不少户主的旧房翻新以“清包工”的方式,请地下施工队完成翻新工程,百安居装潢中心的统计数据难以包括这些翻新。

面对越来越大的旧房翻新市场,装饰公司是不会漠视这块大蛋糕的,争取更多的利润是企业的追求。不难发现,各种媒体成了公司招徕旧房翻新业务的窗口,公司门口制有“旧房翻新,包您称心”、“局部改造,质量确保”之类标语招引路人,这是本世纪装修市场的新变化新情况。装修公司成了旧房翻新的主力。地下施工队的“清包工翻新”比装饰公司更胜一筹,他们在旧房翻新市场上“挺身而出”,笔者在上海虹莘路上看到在马路边等候、招徕、接洽的地下施工队的人齐刷刷地排成 200 米长的队伍便是明证。

第三节 旧房翻新麻烦多、风险大

相对新房装修来说,旧房翻新麻烦多风险大。我们先谈谈旧房,尤其是买来旧房的“风险”:

凡事以安全为第一。旧房翻新不比新房装修,新房未曾装修过,其结构未被改动,符合建筑设计要求,新房建成时的强度最大最坚固。旧房就不一样了,尤其是买来的二手旧房;有的二手房看上去就相当陈旧简陋;有的二手房早已几易其主,装修过多次,成为三手四手房了,房屋的强度已经打折扣;有的二手房在以前有违规装修,房屋的建筑结构受损,房屋存在“硬伤”,新户主并不知晓。全国曾多次发

生房屋突然倒塌、人员伤亡的事件,这除了该楼建筑质量有问题,接连不断的翻新装修也是原因之一。户主面对买来的一套二手房,看上去就有点“吓人”,敢大胆阔斧地按照自己的意愿翻新装修吗?所以说,二手房翻新有风险,需谨慎而为。顺便指出,买二手房需要考虑的因素较多(面积、楼层、环境、交通等),房屋的年份和外观牢度也要关注,因为它与安全有关。

为了安全,二手房翻新装修中,不要为了省钱而尽量“利旧”(即利用原有物件而不更换)。譬如,空调的室外机有各种安置方式,在外墙没有小平台的情况下,用安装铁架子的方法解决(室外机放在铁架上),如果铁架年久腐烂,新户主又不注意检查架子和更换,翻新装修时把自己的室外机放在原来旧架子上,那么,随着旧架子腐烂扩大,可能会坠机伤人,非常危险,因此,铁架子该换就换,而且要用不锈钢架子。

又譬如,如果二手房装着的铝合金防盗窗不是与外墙面齐平,而是向外凸出40 cm的(原户主为了在凸出的窗台上放东西),那么最好改成与外墙面齐平的防盗窗,因为这种由铝合金管子构成的窗台有很大空档,若放东西易跌落伤到路人(最近有报道,深圳某户主将切菜的砧板放在那里,跌落到路人头部致人死亡)。有些高层的窗户有一个不算小的窗台,窗台上的窗向外推出后,下面只有约50 cm高的固定玻璃挡着,如果新户主家里有小孩,那么应在翻新时在该窗的窗框上用几根扁铁加固(原户主家里都是成人,未予设防),以防小孩不慎从该处翻身坠落。再譬如,户主对二手房的原装修的隐蔽工程情况并不了解,如果为了省钱而利用原来的水电管线(或是部分),那么将承担“遇障难修、敲掉重来”的风险,就是没有出现故障,这些管线的寿命早已“去掉一半”,得不偿失。

上述举例提醒户主应注意旧房翻新隐藏着的各种风险,为了房屋建筑安全和居住者安全,须谨慎而为。相对新房装修,旧房翻新有更多的麻烦,这里先扼要地提一下(后文有详述):

小区物业对住户装修施工的时间有规定,施工受一定限制,对工程进度稍有影响(新建楼盘里新房装修的时间方面较宽松)。

旧房翻新一般都在住满居民的小区里进行,由于居民多,特殊情况也多,譬如某高层的电梯里贴了一张纸,要求翻新装修的施工在午后停2小时,照顾面临生产的孕妇的午睡,施工队不照顾也讲不过去,处理不好会影响邻里关系。

买来的二手房翻新户主对原房结构不了解,需要到小区物业查看或复印房屋建筑结构图,从墙、柱、梁的设计,看出哪些墙可敲拆,哪些不可,以作为翻新设计的依据。

将居住着的套房翻新,需要对家具物件的搬移和家人的临时居住都要有一个具体安排,对不再用的家具和设备物件要及时联系收购和拆除,提早腾空旧房,以不影响开工。少量物件临时堆放在公共场所,不要影响大家行走,并贴上“临时摆放、敬请谅解”纸条。

旧房翻新的拆旧应当与装修设计结合,以免拆过头和没有拆到位的情况发生。拆旧工作可以另行安排拆除,也可由装饰公司和地下施工队拆,拆旧的人工费在家装行业的人工费指导价中列有(如,拆一平方米墙多少钱,敲一平方米墙砖多少钱,拆一扇门多少钱等等),有的装饰公司对拆旧人工费是以拆卫生间多少钱,拆一间卧室多少钱,拆厨房多少钱等等来收费的(如百安居装潢部),所以,户主要做好各种功课,便于选择。

旧房翻新是房屋消毒清洁的好时机,尤其是买来的二手房。本书有房屋消毒方法的介绍。

由此看来,翻新装修比新房装修麻烦得多,会遇到各种意想不到的问题,正如本书前言中的话:“旧房翻新难度高,胸无成竹一团糟”。

第二章

旧房翻新的实施方式

旧房翻新的实施方式大致上有三种(毛坯房即新房装修亦然)。

第一节 全托给公司的交钥匙方式

交钥匙家居装饰方式适用于不在乎花多少钱,又无暇(或懒得)参与装饰全过程的户主,户主全部托付给装饰公司(以下简称公司)实施完成,只等拿钥匙入住。

采用这种方式的户主一般较为富有,不愿在工程造价、设备性价比上精打细算地花费时间和精力,只提出翻新中的各种要求,在自己认可的使用功能和前卫设计中,采用最好建材和品牌设备进行装饰和配置。建材和设备的购置及安装全部委托公司,这是交钥匙方式的主要特征。户主通常对平面设计和效果(公司制作的效果图)特别重视,对公司提交的设计方案认真推敲,几经修改才予以确认,只求效果尽量完美和居住舒适。公司依据户主所认可的设计编制预算,并交予户主审阅,接下来双方签订合同,甲方(户主为甲方)向乙方(公司为乙方)交付工程首付款。签约后户主在按合同要求的时限内腾空居室,将待翻新的居室钥匙交给公司(有的公司请户主将车库钥匙也交出,协助解决工程材料堆放的困难),由公司安排进场施工。此后,户主一般很少去现场察看,无需劳碌和费心(若公司遇有需商谈的问题,会用电话与户主联系,或约请户主到现场商定。材料进场签收和阶段工程验收是正规公司规定的过程环节,公司届时会通知户主验看,户主签字认可,再交付阶段工程款)。工程的总体验收,即竣工验收通过时公司在现场请户主签字,再将钥匙交还户主,让户主入住(户主之后应当换掉进门钥匙)。之后,公司出具决算,结清工程款并签字,工程结束。简言之,户主是委托而基本不参与。

交钥匙方式的特点:户主不惜多花钱,不计较费用高低,只追求居住舒适和效果满意(诚信较差的公司遇到不惜花钱的户主,斩客更省心省事。不过,就一般情况而言,材料和工程质量还是能够确保的,公司不敢轻易造次,这种家装方式的“揩油”主要通过在预算上多搞些“泡沫”),户主予以全部委托,为的是省力、省心和省时。有的户主会花钱聘请第三方监理人员,代为进料验收和签字,负责施工质量监理,以及阶段验收和竣工验收。

这种方式在新房装修中较为少见,富人新别墅装修和旧别墅翻新估计有一定

的比例。广大户主极少采用这种方式来翻新旧房,因为他们深感到,钱应当算着用,消费应当明白。

第二节 委托公司并参与的方式

经济条件中等和良好,对装修要求中等和稍高,又想明白消费的户主,通常会采用委托装饰公司,自己全过程参与的方式进行旧房翻新。

就当今而言,诚信度好的装饰公司为数不多,诚信较差的公司(下面均称之为不良公司)存在的问题往往不是单一的,而是多方面的。如果户主对合同内容和预算表似懂非懂,却签了字,那么翻新工程未动,户主就身陷泥潭。若户主对装饰材料真伪优劣的鉴别、对施工工艺和验收标准不熟悉,甚至不懂,那么这无疑为素质不良的项目经理(他有所属项目的实际操作权)的偷工减料提供了方便(包工包料的工程出现的问题会更多)。一般说,公司的水电工、泥水工、木工和油漆工都经过一定的培训(水电工还必须持有上岗证),都有较为熟练的技能,能够按照施工标准完成自己的工作。然而,素质不良的项目经理往往“看人行事”:对懂行的户主、盯得很紧的户主,以及聘用了监理的户主,一般不大敢妄为;对不大懂行的、无暇常来工地的、居住在外地的,以及对工程要求较为马虎的户主,就操起一把惯用的“刀”,随意偷工减料,甚至在户主的眼皮底下进行。为了免受其害,极个别的户主聘用监理,代为自己进行签约把关、材料验看、施工工艺监督和质量验收等工作。聘用监理可以为户主进行多方面的把关和维权,只是增加户主一笔费用支出。是否聘用监理,户主可以根据自身的情况来定,从家装开展情况来看,聘用监理的户主,真是寥寥无几。

委托并参与方式的特点:钱用得实在,花得明白,但户主主要花费不少的时间和精力。采用这种方式时户主务必考虑:为防止偷工减料,要根据自身对装饰熟悉的程度,以及投入时间和精力可能,决定是否聘用监理。

家装中,采用委托公司并自己参与的方式占有相当的比例,这种方式存在的问题相对多一些,情况更为复杂,处理起来又比较棘手。笔者于2008年1月出版的《家庭装修金手指》一书对装饰行业中存在的各种欺诈进行了揭露,并介绍了户主反欺诈的种种实例。这主要是针对没有聘用监理的情况下,委托公司实施,户主参与的方式。这些介绍对其他实施方式有触类旁通的作用。

旧房翻新采用这种方式实施的占有相当的比例。对采用这种方式进行旧房翻新的户主需要提醒几点:

(1) 对家装公司的选择是首要和重要的。对公司的资质等级、获得的荣誉和奖状,以及媒体宣传只能作参考,不能十分相信和当真,现实中不乏自吹自擂的公司,他们常被尝过苦头的网民曝光其偷工减料、坑蒙拐骗的劣迹。笔者以为,多听