



装修内幕



装修防上当

一本通



先装修后付款的内幕
 揭开预算的神秘面纱
 效果图如同浮云
 设计图纸中的陷阱
 衣柜抽屉柜门设计藏玄机
 水管电线“缺斤少两”
 掩饰质量缺陷的技巧
 监守自盗层出不穷
 正规军与游击队
 衣柜抽屉柜门设计藏玄机
 购买铝扣板警惕骗局
 上门测量花样多
 防水施工瞒天过海



汤留泉◎等编著



揭开

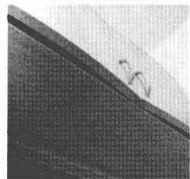
装修内幕



装修防上当

一本通

汤留泉◎等编著



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

本书从多角度客观地普及家居装修知识,根据国内装修市场实际情况,真实揭露装修行业中的内幕,为广大业主提供宝贵的装修实践经验,避免上当,使业主能实实在在装修,明明白白消费。全书分为装修业主篇、装饰公司篇、设计师篇、材料经销商篇、施工队篇、地产物业篇六大篇章,深度剖析装修行业,分析总结各种装修经验,涵盖了家居装修的全过程,是家居装修业主识别真伪、拒绝上当的重要参考读本。

图书在版编目(CIP)数据

揭开装修内幕 装修防上当一本通/汤留泉等编著.
—北京:机械工业出版社,2012.9
ISBN 978-7-111-38981-1

I. ①揭… II. ①汤… 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(2012)第140969号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

策划编辑:宋晓磊 责任编辑:宋晓磊 郑佩

封面设计:鞠杨 责任印制:杨曦

保定市中华美凯印刷有限公司印刷

2012年9月第1版第1次印刷

160mm×239mm·14印张·200千字

标准书号:ISBN 978-7-111-38981-1

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

社服务中心:(010)88361066

销售一部:(010)68326294

销售二部:(010)88379649

读者购书热线:(010)88379203

网络服务

教材网:<http://www.cmpedu.com>

机工官网:<http://www.cmpbook.com>

机工官博:<http://www.weibo.com/cmp1952>

封面无防伪标均为盗版

前 言

家居装修行业存在内幕已是不公开的秘密，但是内幕到底有多少却鲜为人知。家居装修市场之所以有内幕，是因为有利益在驱使，其根源在于市场不规范。家居装修现在仍在以个体经济的形式在运作，业主们并不信任那些5~10年甚至更久才会同他们打一次交道的装饰公司。虽然现在有了精装商品房，但是这些内幕仍会长期存在。现在，我国大多数家庭在装修上的认知是自己选购主材，让装饰公司或施工队承包辅材和施工，并且能接受3~5万元的合同价位（住宅建筑面积100m²左右）。装修业主往往宁愿在主材和配饰上多花钱，也不愿提高合同价格。这种心理最终会导致硬装修与软装饰不协调，高档主材与低档辅材不匹配，影响装修质量。

十年来，我做了200多项家居装修，80多项公共装修，解答过无数业主的提问。通过沟通，我发现比较诚恳的业主都能积极配合装饰公司顺利完成装修，当然，他们也会提出自己对设计和施工的不同看法，但是他们会时常站在施工方的角度考虑问题，所以，即使装修价格不高，装饰公司也热衷于为他们提供尽善尽美的服务。有的业主往往要求低价位，这就难免使用中低档材料，如果双方都能接受也罢。令我感到为难的是那些既要求低价位，又要求使用高档环保材料的业主。多次实践证明，即使装饰公司没有利润也达不到这样的要求。因此，装修业主可以通过本书了解装修内幕，获知一个正确的心理价位，才能促使装修圆满成功。

作为装修业主应当明确的一点是，无论以哪种形式来装修，它都属于商业行为。业主只有让装饰公司、材料经销商、施工队赚到满意的利润，他们才会不折不扣地提供服务。几乎所有业主都要求我在预算报价中将真实的利润反映出来，甚至表示只要能保证质量并不介意我多赚钱。这就相当于在大街上随意询问一个陌生人的工资收入，是完全不可能的。提出这类问题的业主自己并不了解装修，或者根本不懂装修，他们想得到成本价和利润，自己再去寻找施工队来进行装修。一套100m²的住宅装修需要近

两个月，除了材料费和施工费以外，至少还要增加一名设计师和一名项目经理（或监理）一个月的工资，如果是正规装饰公司，还要扣除与设计师和项目经理（或监理）工资相当的经营利润。在这里我只能说，若一套100m²住宅装修的合同价格定为5万元，如果没有1万元的纯利，任何公司或个人都是不会承包的。这个数据要是真的说出来，我想任何业主都难以接受。

目前，政府与行业协会对装修市场提出了诚信经营、环保装修的号召，在保证装修质量的同时要整合市场，对装修从业者加强管理，杜绝坑骗消费者的行为，净化我国的装修市场。近年来，我国各大省会城市纷纷制定了装修验收标准和预算报价体系，目的在于监督装修市场，对严格守法、诚信经营的企业加以宣传，打击侵犯消费者利益的装修行为。本书内容有利于保护装修业主的切身利益，杜绝可能发生的装修侵权行为，降低装修市场的投诉率，提高家庭装修消费质量，适应国家政策方针，对净化装修市场起到推动作用，也是装修业主维权的重要参考。

本书的撰写得到了以下同仁的支持，感谢他们为我提供的第一手资料。

柴永杰 刘涛 孟培 马一峰 孙未靖 白泽林
魏巍 鲍莹 李平 李映彤 杨清 李吉章
李建华 陆焰 赵媛 万阳 张惠娟 张刚

由于作者水平有限，书中的错误和不足之处在所难免，恳请专家和读者批评、指正。

汤留泉

目 录

前 言

第1章 装修业主篇	1
1.1 揭开装修利润面纱.....	2
1.2 交房验房意义重大.....	3
1.3 住宅验收工具应配置齐全.....	4
1.4 不要轻信他人见解.....	6
1.5 省钱装修不等于廉价装修.....	7
1.6 简化装修要考虑周全.....	9
1.7 装修性价比因人而异.....	10
1.8 装修各方的利益所在.....	11
1.9 要让设计师与施工队有钱赚.....	12
1.10 理清繁琐的装修流程.....	13
1.11 装修计划要预先安排.....	15
1.12 正确识别虚假广告.....	16
1.13 熟人介绍有内幕.....	19
1.14 考察行情势在必行.....	19
1.15 不必在意免费装修讲座.....	20
1.16 参观样板间要全面.....	21
1.17 团购陷阱层出不穷.....	22
1.18 谨慎确定付款细节.....	22
1.19 正确学习装修知识.....	23
第2章 装饰公司篇	27
2.1 装饰公司抢先入驻新小区.....	28
2.2 装饰公司的创建形式.....	29
2.3 正确认识装饰公司实力.....	32
2.4 假荣誉假奖项.....	33
2.5 先装修后付款的内幕.....	35

2.6	工程包干价毫无意义.....	37
2.7	混淆预算报价概念.....	38
2.8	报价表格扑朔迷离.....	39
2.9	材料品牌和型号蒙混过关.....	41
2.10	难辨的真假数据.....	42
2.11	揭开预算的神秘面纱.....	44
2.12	拒绝被动的装修合同.....	50
2.13	利用合同漏洞来获取.....	51
2.14	弄清标准合同批号.....	55
2.15	理清装修承包方式.....	56
2.16	强化工程变更条款.....	58
2.17	付款方式有蹊跷.....	58
2.18	明确付款细节.....	60
2.19	装修工程责权不分明.....	61
2.20	关注合同细节.....	62
2.21	附件材料要配齐.....	63
2.22	合同公章辨真伪.....	65
2.23	签约还价技巧.....	66
2.24	签约赠品不可信.....	67
2.25	装饰公司材料价格不比市场低.....	69
2.26	验收与入住的微妙关系.....	70

第3章 设计师篇.....73

3.1	真实的家装设计师.....	74
3.2	身兼数职的设计师.....	75
3.3	专职与兼职设计师.....	77
3.4	熟人介绍陷阱多.....	78
3.5	与设计师沟通有门道.....	79
3.6	灰色收入超越工资.....	80

3.7 上门测量花样多.....	81
3.8 免费设计的本质.....	82
3.9 不能带走的图纸.....	84
3.10 效果图如同浮云.....	85
3.11 设计绘图很简单.....	86
3.12 以一抵十的平面图.....	88
3.13 水电图不能省略.....	89
3.14 流行趋势伸手即得.....	91
3.15 设计图纸中的陷阱.....	98
3.16 现场设计无保障.....	99
3.17 个性设计力不从心.....	99
3.18 原始平面图尺寸最关键.....	100
3.19 简约设计不等于无设计.....	101
3.20 简单构造复杂设计.....	102
3.21 不要让施工员充当“设计权威”.....	103
3.22 衣柜抽屉柜门设计藏玄机.....	104
3.23 修改不满意的设计方案.....	105
3.24 家装设计并没有深入人心.....	105
3.25 设计制图也能DIY.....	106
第4章 材料经销商篇.....	111
4.1 材料销售回扣惊人.....	112
4.2 折扣材料价格不低.....	113
4.3 降价材料有圈套.....	114
4.4 虚假的门缝广告.....	114
4.5 山寨品牌遍地开花.....	116
4.6 以次充好是家常便饭.....	118
4.7 廉价材料并不省钱.....	120
4.8 材料名称指鹿为马.....	121


4.9	尺寸与虚寸要分清.....	123
4.10	定金与订金有区别.....	124
4.11	模糊的辅材概念.....	125
4.12	辅材利润也很高.....	127
4.13	钢材生锈不要买.....	128
4.14	木龙骨干燥工艺有区别.....	129
4.15	积压水电材料低价促销.....	130
4.16	水管电线缺斤少两.....	131
4.17	散装水泥变袋装.....	132
4.18	海砂不能替代河砂.....	133
4.19	抛光砖与玻化砖难辨别.....	134
4.20	板材包装偷梁换柱.....	136
4.21	注意识别装饰公司提供的板材.....	137
4.22	难辨清的薄木贴面板.....	138
4.23	环保板材的真面目.....	139
4.24	水龙头质量要辨清.....	140
4.25	购买铝扣板警惕骗局.....	140
4.26	节能灯不节能.....	141
4.27	廉价的复合木地板.....	143
4.28	涂料假冒产品多.....	144
4.29	塑钢门窗偷工减料多.....	145
4.30	经销商讨债上门.....	146
4.31	选购配饰还价有技巧.....	146

第5章 施工队篇.....149

5.1	正规军与游击队.....	150
5.2	施工现场有真伪.....	151
5.3	关系复杂的工程转包.....	153
5.4	指派监理难负责.....	153
5.5	材料进场有内幕.....	156

5.6 当即入场当即施工要注意.....	157
5.7 “万能”的施工人员.....	158
5.8 难以驾驭的分解施工.....	160
5.9 墙体改造隐患多.....	161
5.10 水电材料经销商承包施工.....	163
5.11 墙面随意开槽.....	164
5.12 强弱电路同入一管.....	166
5.13 防水施工瞒天过海.....	166
5.14 瓷砖浸水时间短.....	169
5.15 瓷砖大小决定施工费用.....	169
5.16 干铺湿铺不分明.....	170
5.17 墙地砖铺贴不对齐.....	171
5.18 木质构造应防腐防火.....	172
5.19 板材切割无章法.....	173
5.20 永远变形的柜门.....	174
5.21 有面子无里子的家具.....	176
5.22 木质构造收口简易.....	177
5.23 玻璃砖隔断无骨架.....	178
5.24 硝基漆施工易打折扣.....	179
5.25 墙面腻子胡乱刮.....	180
5.26 乳胶漆涂刷厚薄不均.....	182
5.27 涂料调色不均.....	184
5.28 安装工程破坏大.....	185
5.29 施工员偷工又偷料.....	186
5.30 永无止境拖延工期.....	187
5.31 验收标准版本多.....	188
5.32 掩饰质量缺陷的技巧.....	192
5.33 容易被忽视的验收细节.....	194
5.34 没有着落的收尾工程.....	195
5.35 水电费用奇高无比.....	196

5.36	维修难落实.....	196
5.37	环保检测花样多.....	198
5.38	甲醛清除剂目前无国标.....	200
5.39	季节与气候对工期影响不大.....	201
第6章	地产物业篇.....	203
6.1	地产商的装修服务.....	204
6.2	精装修的房价虚高.....	205
6.3	物业公司从事装修更简单.....	208
6.4	垄断收费难阻挡.....	209
6.5	装修处罚变本加厉.....	210
6.6	监守自盗层出不穷.....	211
6.7	装修押金的生财之道.....	211
6.8	装修管理简单粗暴.....	212



打开冬季
装饰

第1章 装修业主篇

装修业主是装修的主体，装修的最终目的是要满足装修业主的生活起居需求。当然，装修内幕的受害者也是装修业主。揭开装修内幕的首要原则就是让装修业主了解真实的细节，深入到表象的背后才能驾驭装修，维护自己的权益。本章从装修业主的角度出发，精选内幕中的要点分析缘由，提出合理的应对措施，读者可以参考本章内容，辨清真相，运用其中的方法来提升装修品质。

1.1 揭开装修利润面纱

很多装修业主都知道装修是个“无底洞”，无论多少钱都可以投进去，但是却不知道投进去的这些钱有多少真正用到了装修中。

我国的家居装修行业一直被个体、私营企业所占据，他们对于装修业务的操控很灵活，能随时面对变化的市场行情来转变盈利点。

20世纪90年代中期，我国开始流行“装修热”，家家户户搬新房都要装修，从传统的打造家具开始逐渐转变为集水电路改造、门窗翻新、阳台封闭、墙地砖铺贴、吊顶等一体化施工的系统工程（图1-1），受当时市场局限，使用的大多是建筑材料，价格低廉，装修的盈利点只限于人工费，纯利润大约占工程总价的20%。

2000年以来，装修市场开始活跃起来，出现了以往只有在高档图册上才能看到的成品板材和彩色涂料，装饰材料划分出不同档次，以木芯板为例，单张价格从30~120元不等。装修的盈利点开始转向以材料采购为



图1-1 现代家居装修



图1-2 装饰材料采购

主（图1-2）、人工费用为辅的新时期。很多业主担心在购买材料时会上当受骗，往往跟随包工头采购，于是又出现了“吃回扣”的现象，这是当时装修市场的典型特征。装修的利润大约占工程总价的40%，工程项目越多，运用的材料品种越多，利润也就越大，有时甚至能达到60%。在这种利润的驱使下，出现了多如牛毛的装饰公司。

2006年后，装修市场逐渐明朗，各种媒体都在报道装修盈利内幕，市场开始重新整合，高端装修业务主要集中在重组、兼并后的大型装饰公司，中低端装修业主更青睐自己动手，只聘请专业性较强的施工员来完成水电改造、墙地砖铺贴等工程。装修业主更倾向于购买少而精的高档装饰材料、成品家具和软装饰品，装修的盈利点转向精品材料经销商和家具经销商那里，给包工头的利益带来了影响。但是，装修的综合利润从不会低于40%，只不过被分解到不同的经销商手中去了。

随着房地产市场的持续发展，在今后相当长的一段时期内，我国居民的装修需求仍会持续上升，装修消费会缓慢上升，装修利润被分解到装饰公司、包工头、材料经销商及家具经销商身上。面对这种状况，装修业主如果希望能将有限的资金用到实处，就得亲自参与到装修中来，提升装修品质，降低装修成本。

1.2 交房验房意义重大

房地产开发商交房时会组织业主到房屋现场进行实地验收。很多业主认为住宅验收是走过场，只是简单看过后就草率签字，并没有认真对待。交房验收在购房合同中属于必须执行的程序，业主不能忽视这一重要环节，需要认真对待。有的地产商为了体现房屋的质量，在交房时特地为业主准备验收工具和使用手册，表现出诚恳的态度，而有的地产商却敷衍了事，只顾催促业主签字，往往会给后期装修、入住带来不少隐患。

房地产开发商一般会将交房验收的时间安排在购房合同约定的时间之前，方便接待管理。如果条件允许，业主可以在正式验收的前几天到房屋现场进行一次考察，或称为预验收，目的在于排除开发商接待员的干扰，彻底找出质量问题，待正式验收时能郑重地提出修整意见，防止被开发商

牵着鼻子走。住宅验收不仅是业主对房屋质量的认定，还是装修设计的前奏。装饰公司在进场施工之前，会对房屋质量重新检查，如果发现不合格，就会要求增加施工费用。如果让开发商或物业公司来重新修整，则会拖延装修工期，给业主带来损失。现在全国各地的新楼盘如雨后春笋般树立起来，质量必定有差异，只有严格执行交房验收手续，才能维护业主的合法权益。

现代住宅建筑的规范要求很多，为了保证验收效率，仅仅靠一个卷尺是远远不够的。验收工具是否齐备决定了验收是否到位。很多开发商或装饰公司在组织业主进行房屋验收时，都会赠送一把小铁锤，用于检测墙地面或构造内是否存在空鼓，这为房屋验收提供了必要的保证。但是业主仍然要有选择地准备一些验收工具，针对房屋重点部位进行详细检查。

1.3 住宅验收工具应配置齐全

住宅验收最好亲力亲为，这样能防止被开发商蒙混过关。常见的住宅交房验收工具主要有卷尺、水平尺、铁锤、水桶、试电笔、废旧报纸与打火机、小镜子与手电筒、笔与计算器等（图1-3）。

1.3.1 卷尺

卷尺一般以3~5m长为宜，用于测量房屋长、宽、高等各项数据。

1.3.2 水平尺

水平尺又称为水平仪，用于测量墙面、地面、门窗及各种构造的平整度。

1.3.3 铁锤

可选用小型铁锤，用于检查房屋墙体与地面是否存在空鼓，也可以查看墙体内部构造。很多装饰公司和物业公司会将铁锤赠送给业主。

1.3.4 水桶

选用体积较大的水桶为宜，可用于验收下水管道、地漏是否阻塞，也可以进行闭水试验。

1.3.5 试电笔

试电笔用于测试各插座是否可用，这需要一定的电学常识，也可以请

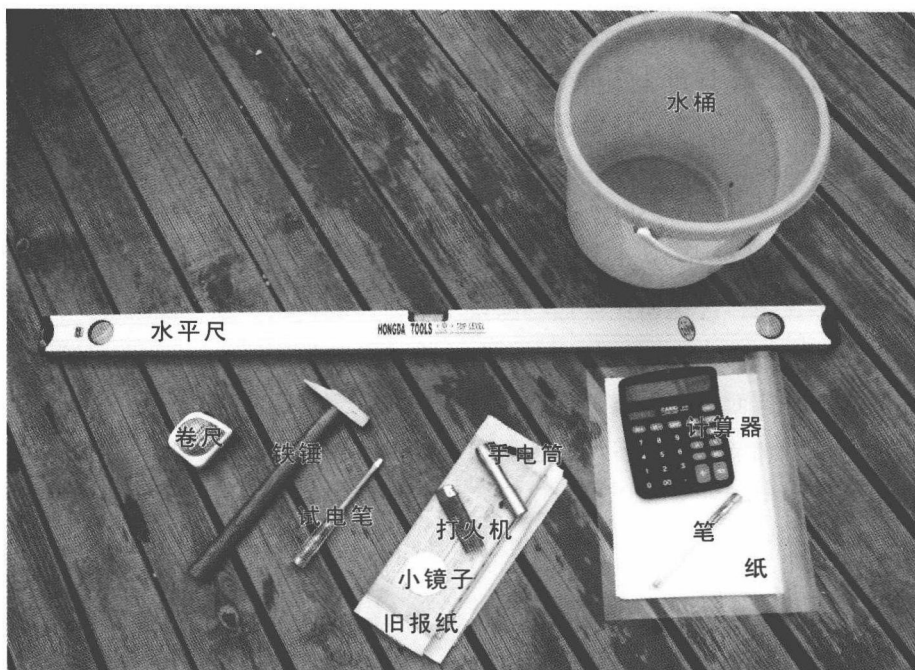


图1-3 住宅交房验收工具

懂行的亲友来协助。

1.3.6 废旧报纸与打火机

点燃废旧报纸并熄灭明火熏烟，可以测试厨房、卫生间烟道和风道是否通畅。

1.3.7 小镜子与手电筒

小镜子与手电筒可用于查看隐蔽的构造或细节，也可以用来照明采光不足的部位。

1.3.8 笔与计算器

用中性笔做记录，铅笔做标记，计算器主要用于计算测量数据，得出实际装修施工面积。

大部分验收工具都能方便获取，至于水平尺可以向物业管理公司借用或向装修杂货店租用。必要时还可带上一部有日期显示功能的数码照相机，拍下验收中存在的问题，作为责令房地产开发商整改的依据。

1.4 不要轻信他人见解

面对装修，很多业主都是“门外汉”，常会求助周围的亲友，希望获得有价值的见解。有过装修经验的亲友提出的意见往往比较务实，能帮助业主解决实际问题，当然，同时也存在一些局限，所以应该根据自己的实际状况来选择。例如，以下几类装修见解即不可轻信。

1.4.1 自负浮夸的见解

这类见解一般出自比较懂行的亲友之口，他们认为自己在装修中所起到的作用很大，对于装修很“专业”，常将自己的装修经验添油加醋地表述出来，一方面能表现出成就感，另一方面希望别人能称赞自己，至于装修中的关键细节则不会多说，甚至根本不懂。自负浮夸的见解一般表现为装修价格如何低，装修质量如何好，如开关面板的安装位置恰到好处（图1-4），衣柜门板平整不变形（图1-5）等，过于强调装修结果而忽略装修过程，可借鉴的意义并不大。

1.4.2 危言耸听的见解

这类见解一般出自在装修中有过挫折的亲友，他们在装修中曾经上当受骗过，对装修有阴影，认为装修是件劳神费力的事情，无论投入多大的精力都无法获得满意的效果。有这类见解的人一般太过于计较得失，将装修过程想象得过于简单轻松。当然，如果亲友确实遭受过重大损失，则应高度关注其所说案例。

1.4.3 炫耀的见解

很多装修过的业主反复强调自己的装修如何成功，如何满意，如何昂贵，中间也会穿插一些有价值的经验和细节，但是这些都建立在高消费的

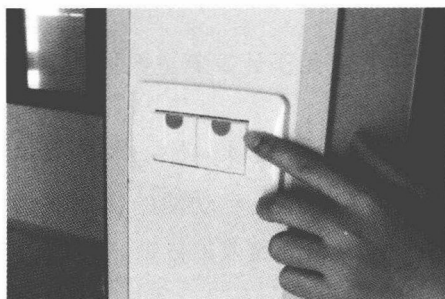


图1-4 开关面板安装位置



图1-5 衣柜门板质量