

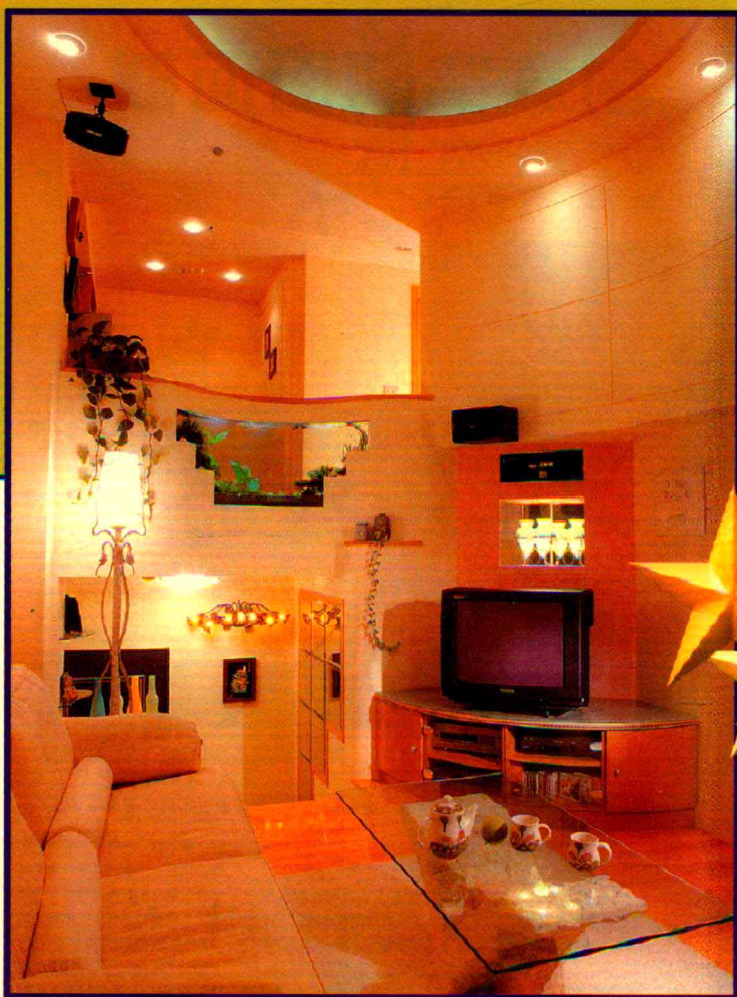
JIATING ZHUANGXIU
CONGSHU

家庭装修丛书



选房 购房 装修 验收

马 勇 / 编著



Hunan science & technology press 湖南科学技术出版社

JIATING ZHUANGXIU

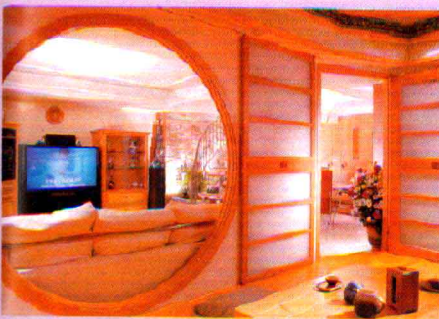
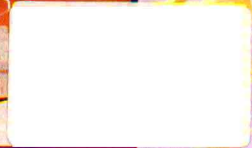
JIATING ZHUANGXIU
CONGSHU

家庭装修丛书



选房 购房 装修 验收

马 勇 / 编著



Hunan science & technology press 湖南科学技术出版社

家庭装修丛书

选房 购房 装修 验收

编 著：马 勇

责任编辑：柏 立 龚绍石

出版发行：湖南科学技术出版社

社 址：长沙市展览馆路 66 号

<http://www.hnstp.com>

邮购联系：本社直销科 0731-4441720

印 刷：深圳彩帝印刷实业有限公司

(印装质量问题请直接与本厂联系)

厂 址：深圳市香蜜湖车公庙天安工业区 F3 栋 2 楼 CD 座

邮 编：518048

经 销：湖南省新华书店

出版日期：2000 年 4 月第 1 版第 2 次

开 本：889mm×1194mm 1/16

印 张：5.75

字 数：71000

印 数：4001~8000

书 号：ISBN 7-5357-2701-8/TS·118

定 价：28.00 元

本书部分图片引自有关杂志，原设计者可与本书作者

马勇联系（广州美院）



引言

随着社会的进步和人们生活水平的日益提高,选房、购房、装修已成为人们日常生活中的重要消费内容和消费方式,受到了全社会的广泛注意。但是,怎样才能选购到一套称心如意的住房,并确定最佳的装修方案,给自己营造一个优雅舒适的居住环境呢?这更是人们普遍而急切关注的问题,本书从七个方面给读者以满意的解答。

我们知道,舒适的家居环境,除了符合个人风格的内环境外,优雅的外环境也是十分重要的。本书的第一部分从交通、环境、发展、便利、朝向、户型、楼层等方面简要介绍了购房的最佳选择,并就如何选定购房价格等作了具体实惠的介绍,是购房者难得的重要参考信息。

在生活实践中,不少读者常常为自己不懂装修设计和施工验收而发愁,甚至上当受骗。本书的第二、三、四、五、六、七部分,就住户对自己的居室如何进行装修,从室内设计、风格特点、规划确定、工程预算、施工程序到完工验收等作了全面而详细的介绍,其操作性强,具有非常实用的参考价值。以上这些是任何家庭装修必不可少的项目,也是一般住户必须掌握和了解的装修内容。因此,通过本书,读者可以清楚地了解装修的基本知识,从而科学、合理地制定自家的装修计划和进行工程质量验收。

购房、装修本身是一项复杂的系统工程,不同的家庭组成和居室结构对装修均有不同的要求,本书能给读者以启示,并起到抛砖引玉的作用。如果广大读者能根据自家的具体情况和要求,在选房、购房和装修中从本书中悟到什么,也算是实现了作者的愿望。

编者

1999年7月

●目 录●

1. 购房的最佳选择	(1)	二、室内设计的意义	(11)
一、如何选择住房的位置	(1)	(一) 合理地使用空间	(11)
(一) 选住房位置的第一要素——交通	(1)	(二) 使住宅更美观,更具有个性	(11)
(二) 选住房位置的第二要素——环境	(2)	3. 居室装修风格	(13)
(三) 选住房位置的第三要素——发展	(3)	一、欧陆风格	(13)
二、如何选择住房朝向	(3)	(一) 古希腊装饰风格——典雅	(13)
(一) 根据地理位置来选择朝向	(3)	(二) 古罗马装饰风格——强悍	(14)
(二) 根据建筑环境来选择朝向	(3)	(三) 洛可可装饰风格——奢华	(14)
三、如何选择户型	(4)	(四) 古典主义装饰风格——庄重	(15)
(一) 户型选择的实用性原则	(4)	(五) 现代主义装饰风格——简洁	(15)
(二) 户型选择的安全性原则	(4)	(六) 斯堪的那维亚国家的装饰风格	(15)
四、如何选择楼层	(5)	——温馨	(15)
(一) 低层建筑和高层建筑	(5)	二、东方风格	(16)
(二) 楼层与环境	(5)	(一) 日本装饰风格——雅致	(16)
五、如何选择售房价格	(5)	(二) 中国传统装饰风格——儒雅	(16)
(一) 价格高的房子不一定是好房子	(5)	三、后现代主义装饰风格	(17)
(二) 价格低的房子须慎重	(5)	4. 制定好装修计划	(18)
(三) 免费送的装修是不是浪费	(5)	一、制定装修计划的意义	(18)
(四) 实用率高的房子并不一定好用	(6)	二、正确使用装修资金	(18)
(五) 细心比较就是钱	(6)	(一) 资金安排轻重缓急的原则	(18)
2. 室内设计的内容	(8)	(二) 资金安排使用的顺序	(18)
一、何谓室内设计	(8)	(三) 房间装修的侧重顺序	(18)
(一) 室内空间设计	(9)	(四) 装修中的几大项目用料的参考价格	(19)
(二) 装饰设计	(9)	三、装修投资的几种策略	(19)
(三) 结构设计	(10)	(一) 一次到位法	(19)
(四) 家具设计	(10)	(二) 分步到位法	(19)
(五) 照明设计	(10)	(三) 重点保证法	(19)
(六) 色彩设计	(10)	5. 装修工程的预、结算	(20)
		一、什么是预算、结算	(20)
		二、预算的常见形式	(20)
		(一) 全包干型的预算	(20)

(二) 单纯包工型的预算	(20)	(七) 电器部分	(27)
三、审预算应该注意什么	(20)	(八) 水管安装	(27)
(一) 审单价	(21)	(九) 其他要注意的事项	(27)
(二) 审项目	(21)	四、装修施工管理	(27)
(三) 审用料	(21)	五、装修的客观局限	(28)
四、要注意的问题	(21)	(一) 建筑结构带来的局限	(28)
6. 装修工程的进行	(23)	(二) 管道的局限	(28)
一、装修的基本步骤	(23)	7. 家庭装修的验收	(30)
(一) 设计	(23)	一、量的验收	(30)
(二) 预算	(23)	(一) 量地面的面积	(30)
(三) 施工	(23)	(二) 量墙面的面积	(30)
(四) 验收	(24)	(三) 量天花的面积	(30)
二、家庭装修工程的施工过程	(24)	二、材料质量的验收	(30)
三、装修施工中的几个问题	(24)	三、装修工艺的验收	(30)
(一) 施工一定要画图	(24)	(一) 泥工工艺的验收	(30)
(二) 施工中房主要注意检查用工和用料	(24)	(二) 木工工艺的验收	(31)
(三) 天花吊顶时要注意的事项	(25)	(三) 油漆工艺的验收	(32)
(四) 铺地砖时要注意的事项	(25)	(四) 电工工艺的验收	(33)
(五) 铺木地板时要注意的事项	(26)	(五) 水工验收	(33)
(六) 墙面装饰应注意的事项	(26)	(六) 其他工艺验收	(33)
		四、保质期	(33)

1. 购房的最佳选择

随着住房制度改革的深入，购房和装修几乎是每个家庭都面临的问题。但大多数人都缺乏这方面的经验。买房，买哪一套房才最合用？最合算？购房者面对各种传播媒体上如潮涌来的购房广告，各种售房价格、各种信贷优惠、各种各样的广告宣传方式，比较来比较去，多数都已近麻木，渐渐失去了初始时的精明。

对正在选购住房的朋友来说，选一处好的住房与把住房好好装修一下相比，前者的意义更加重要。因为，美好家庭那种温馨的感觉，在很大程度上并非来自于对住房的装饰，而更多地是来源于对住房本身的正确选择。住房的位置好、朝向好、户型好、使用面积够大等等，才是居住满意的本质原因。因此，首先应认真地选择房子，然后再谈如何对房子进行装修。选购到一处好的住房，不装修可能也十分好用；选购的房子不理想，装修得再好，也会让人感觉遗憾。因此，在介绍如何具体装修房子之前，实有必要先提供一个如何选择住房的思维框架。

以广州的住房为例，售价低的楼盘大约为每平方米 2800 元，而最贵的楼盘每平方米竟可达 40000 元。实际上相同结构的楼盘，建筑成本差别很小。那么，同一个城市，在建筑造价大致一样的情况下，是什么原因致使低价住房与高价住房的价格相差 10 多倍呢？住房本身是一个硬件，建筑的等级标准不是拉大住房价差的本质原因。一所住房值不值钱，关键取决于它的软件含量，即它的潜在价值。这些潜在价值归纳起来，主要来源于三个方面：住房的位置、住房周围的综合环境、住房所在区域今后的发展。

一、如何选择住房的位置

（一）选住房位置的第一要素——交通

住房不论是建在城里还是城外，也不论是建在城市的东南还是西北，首先要交通方便。方便的交通带给人许多生活、工作上的便利。一般来说，交通条件主要是指交通工具及道路状况。交通工具包括自家的交通工具及公共交通工具。很多人以为如果自己拥有一台私家小车，住在离城市远一点的地方也不要紧，其实不然。离城较远，就算对有车的屋主来说没有大的不便，但对家人的影响还是很大，全家人的工作、学习，出出入入都要受到汽车的制约。中国民众的汽车拥有量目前还很低，因此，在购房时，不论自己使用何种交通工具，都要对当地的公共交通系统作比较深入的考察。住房所处位置的公共交通是否方便，是衡量住房价值的指标之一。交通状况具体有以下几种情况。

① 住房的位置在市内的中心区域，这当然是最好的位置。

② 其次，在有地铁的城市，住房虽不住在市中心，但要尽量靠近地铁站。各城市的地铁都是经过市中心区域的，离地铁站近，即意味着能准时赶到市内的主要位置，再加上地面公共交通系统的辅助，工作、学习、生活就较方便。

③ 再其次是居住在交通主干道附近。道路主干道上的交通流量大，流速快，行经的公共交通线路多，设站密度高，出门比较方便。住房不一定要挨着大马路，以免受噪声及灰尘之害，但离大马路最好也不要超过 500m。

④ 再差一点的地方是住房附近暂时没有大马路，但至少房前房后要有路，才能南北东西通四方。

⑤ 购房的位置最好不要与市中心区域隔河隔桥，也不要为铁路干线所阻隔。从售房价格上不难看出：两个楼盘，有时仅隔着一条河流，售楼价格每平方米就相差上千元。因为隔了一条河，乘车、办事，在行动上已受制于路的情况下，又多了一重船或桥的制约。特别是有的城市建桥少、公共交通发展缓慢，河流以外的地区的住户，在工作、生活、学习等诸多方面，无形中处于一种竞争的劣势。

住房所处位置与房价是一种对应关系，打开报纸，将报上售房广告中的楼盘对应着地图看一看，人们不难发现：那些售价低的住房，其位置几乎全都处于市郊；而售价贵的楼盘，则总是处在商业繁华，交通方便的地方。但是，有的地段的楼盘，在目前看来情况并不很好，因此售价不高。但过几年再看，就升值了。因此，对于实力强的人来说，可直接选目前位置就好的住房，而经济实力有限的朋友就可动脑子挑选那种价格便宜而不远的将来就会成为繁华地段的住房。

（二）选住房位置的第二要素——环境

人们的生活和工作，没有一项离得开社会提供的服务。因此，居住环境是挑选住房的一项重要因素。

① 商业环境。与衣食住行直接有关的商业和服务设施分别是百货商店、饭店、菜市等。这些都是选购住房位置时必须留意的。

② 文化环境。在居家附近如果有公园、文化站、图书馆、博物馆、电影院、展览馆甚至美术馆、音乐厅、体育馆、游泳馆、大型健身中心之类的文化娱乐设施，那就等于享有了一笔无形的财富，对家庭的男女老少都十分有益。文化活动设施近，便于经常参加各种文化活动，既可充实精神生活，又可使身心得到调整休憩。

③ 教育环境。现在的家庭多数是独生子女家庭，子女的教育及安全十分重要。如果在住处附近有一所质量较好的学校，家长可尽早放心地锻炼儿童的自立能力，既有助于孩子们的身心健康发育，又减轻了家长的精神负担。其次，住处附近有一两所高等学府也是十分难得的。一方面，高等院校的学习环境和

学习气氛会潜移默化地激励孩子们的学习上进心；另一方面，高等院校还常常有许多学术交流活动，参与其中，可以开拓视野，对小孩，对家长都是有益的。

④ 医疗保健环境。医疗保健，对于男女老幼都十分重要。而生病是一种不可避免的现实。特别是上了年纪之后，身体状况会自然有所下降。因此，在挑选住房时，应考虑选购一处健康保健条件较好的地方。如果在住宅小区附近有一所技术水平高、医疗设施齐全的医院是较理想的。

⑤ 治安环境。住房治安状况的好坏，一方面与住户的职业及文化素质有关，一方面与建筑群的布局及治安的管理手段有关。如果购房对象都是自己本单位的同事，或者大多为本地常住人口，职业构成又多倾向于技能型、文化型，治安状况会好些。建筑间距合理，建筑群的拐角少，造型简洁，又有闭合式小区围墙的建筑，其治安状况也会好些。建筑结构错综复杂，单层户数较多，小区没有围墙，位置又处于城乡结合部的住宅楼，治安状况会差一些。选购住房时应考虑清楚，即算购房价格再便宜，住的面积再宽敞，如果治安状况太差，天天让人寝食不安、鸡犬不宁，不但自己无法长期住下去，想转卖给他人也很难。

⑥ 自然环境。住房能在青山绿水、公园湖泊、河流草地附近自然是最好不过的事情。退一步讲，住处附近有一两个水塘、有一片绿地也属不错。要尽量远离工厂，特别要远离那些能产生引发酸雨的物质或有污染粉尘的工厂。其次，有的住房地处雷雨多发区，如果别无选择，就要留意住宅附近有没有较高的坚实建筑，因为一组好的避雷针可控制针下约45°的圆锥范围，使这个区域免遭雷击。附近带避雷针的建筑越高，它所庇护的范围也就越大。有的住宅建造在山坡下，应留意一下山的质地、走势及植被情况。对山势陡峭，植被较差，降雨又较集中的地区，应考虑躲避泥石流的危险；太过低洼的地区，则要考虑雨后积水及洪灾的可能性，加油站、危险品仓库等附近的住宅应放弃。

⑦ 环保环境。风水中有“凶宅”的说法。科学家对一些奇怪现象进行深入研究后发现：“凶宅”的成因多数与建筑地点不良的地质因素及环保状况有

关，其中最常见有电磁污染、放射性污染、重金属污染、水利资源污染和大气污染等。例如，在地电流与磁力扰动交叉的地方建筑住宅，会受到电磁波辐射，损害人体的健康，使人精神恍惚、烦躁不安或失眠等。又例如曾有一处住宅，凡是住在这里的人，不用多久就会得上一种怪病，患者说话口齿不清、面部发呆、双目失明、精神错乱，后经多方查证才弄明白，原来该座“凶宅”的附近有一家生产温度计的工厂，由于忽视环境保护，放任水银溢出渗入地下，污染了地下水源，从而酿成了神秘的悲剧。故在选购房屋时，应特别注意住宅周围的环保状况。

噪声污染也是要重视的问题，现在多数城市的白天，路面的噪声都在 70dB 以上，夜晚也有 50dB，超过了国家规定的标准。1982 年中国制定的《城市区域环境噪声标准》规定：一般居住区噪声允许值为白天不超过 50dB，夜间不超过 40dB。居室若靠近大马路，虽交通方便，视野也开阔，可不论白天黑夜，外面总是车水马龙、熙熙攘攘、尘土飞扬、一片喧嚣，再加上其他（如锅炉房、饭馆、小食店、商店、学校等）噪声源，就会给居住的家庭生活和健康带来负面影响。

⑧ 管理环境。物业管理机构是住房商品化之后诞生的一个商业性的住宅管理公司，它负责住宅区的治安、卫生、绿化、设施维护、防火、紧急状态时的组织疏散、日常的煤气水电的缴费管理等服务性工作。好的物业管理机构对住户来说十分重要，购房时应了解物业公司的管理方式及是否具有足够的管理经验。物业公司的管理水平高，小区的局部环境就会井然有序，住户的生活才会安定。

（三）选住房位置的第三要素——发展

事物是变化的。随着社会的发展，好地段有可能变成不那么热手的地段，而以前看似不怎么样的地段，可能会在某种特殊的条件下转变成高价地段。购房对于普通家庭来说是一件大事，决策之前，应该同时收集、了解政府规划部门对建房地区或附近地段在近期和中期的发展意图，然后再综合作出判断。去住宅所属的房地产开发公司了解也是一条途径。其实房地产开发公司更留意这方面的动向。如果向他们咨询，他们会很乐意提供的。但要保持清醒：房地产公

司所提供的信息，可能仅是介绍了这个地段好的一面，对销售不利的信息他们是不会讲的。因此，只能把房地产开发公司提供的信息作为参考，而不能由它左右自己的决策。

这些信息包括：

- ① 交通状况是否会改善（如建桥、扩建道路、铁路改道等）；
- ② 商业及文化设施是否会健全（建立商业中心、文化中心等）；
- ③ 建筑密度是否会降低（搬迁、拆楼、旧楼改建等）；
- ④ 自然环境、环保状况是否会得以改善（兴建公园、搬迁工厂等）。

收集和分析这些信息，可使购房避免盲目。

二、如何选择住房朝向

（一）根据地理位置来选择朝向

选择房屋的朝向时要先自己拟购房的建筑朝向，我国南方大部分地区，合适的朝向是从南偏西 15°到偏东 30°的范围。

假设有一栋建在空旷地方的坐北朝南的住宅楼，那理所当然以东南位置的住房为首选。因为东南方向的住宅冬暖夏凉，最适宜居住。建筑的北面相对于西面来说也要好一些。夏季不会给北面的住房带来特殊的不便。北面最大的威胁是冬天的北风，但如果建筑质量好，其保温性能也就好些。

（二）根据建筑环境来选择朝向

购房时，应该考虑室外前后左右空间的状况。一般来说，东南向和有南北对流的房子受欢迎。但买楼时只凭经验，而不去现场看是不行的。例如，有的建筑与建筑之间的间距不够标准，购买到的房子虽然的确是东南向，可在本建筑以东不出 5m 的地方还有一幢比本建筑更高的建筑，东南风全被这座建筑挡住，到了下午太阳西斜，炽热的阳光照在这座建筑物的西墙上，把光和热全反射了回来。这样的东南向住房，其朝向上的优势已经不存在了。建筑的理想间距是以其南向最近楼宇的高度为标准，建筑的间距是该高的 1.5 ~ 1.8 倍距离。

西向的住宅也并非绝对不可选择。西向住宅的最大弊端在于夏季太阳西斜时的辐射。选择西向的住房时，应实地察看其正西面是否有更高的建筑。如果在本楼的西面有更高或同高度的建筑，而且本楼与彼楼的相距不超过彼楼高度的 $1/2$ 时，选本楼的西向也是不错的。有的高级住宅楼，设计时已在西面专门另加了一层隔热墙，可使西向住宅免受酷热之苦。另外，按照东向好于西向的一般惯例，在建筑设计时，设计人员为了使开发商的整个楼盘都能顺利推销出去，将西向居室的空间设计得较宽大，而且也较合理，以提高西向住房的销售吸引力，同时，在售房价格上，往往西向住宅也略低一点。这样一来，把方方面面的因素综合考虑，西向住宅也许是个不错的选择。

三、如何选择户型

(一) 户型选择的实用性原则

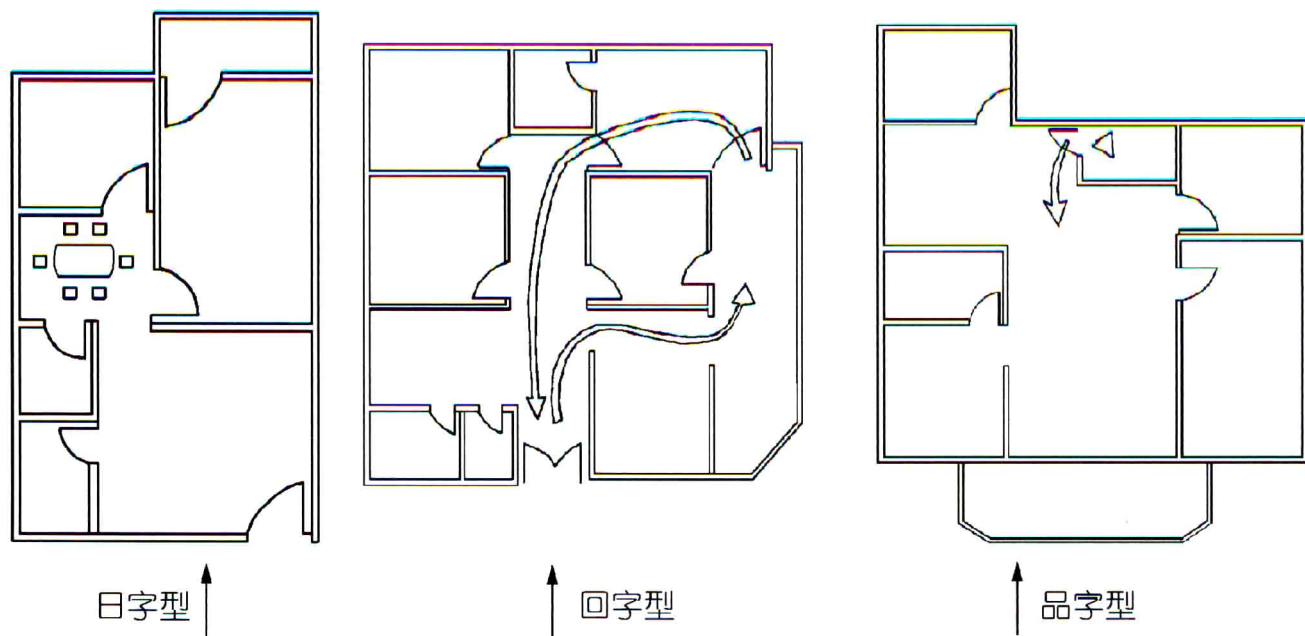
户型的选择与家庭常住人口的数量、性别、年龄的条件有密切关系。国内资料表明，人均居住面积由 3m^2 增至 4m^2 ，室内细菌总数可减少 $1/3$ ，若增至

8m^2 ，室内细菌总数可减少 $2/3$ 。故选购住宅，一般住房的面积不宜小于 8m^2 ，厅的面积大致等于住房所用面积的总和。

中国家庭结构的发展趋向以核心家庭（一对夫妻和一个未成年子女）占绝大部分。直系家庭（一对夫妻上有父母，下有子女）和其他类型的家庭则为数有限。

比较理想的户型构成模式为：每户都有一套包括起居、就寝、炊事、进餐、贮藏、个人清洁卫生以及工作、学习空间的住宅；起居、进餐、就寝分离；6岁以上的子女可与父母分室，12岁以上的子女可按性别分室，15岁以上的子女有独用居室，起居就寝房间数基本上等于家庭人口数；人均居住面积达到 11m^2 （使用面积 15m^2 ）；厨房面积不小于 5m^2 ，灶台、洗池、备餐操作台、餐具台、贮藏柜、排油烟机以及冰箱等设备齐全；卫生间不小于 4m^2 ，内设浴盆、淋浴器、坐式便桶、盥洗盆、梳妆台、洗衣机以及排气机等；分户墙和楼板隔音良好；冬至日有 $1\sim 2$ 小时的日照；室内热环境，夏季不高于 28°C ，采暖区冬季不低于 18°C 。

(二) 户型选择的安全性原则



家居既要适合于社交性的活动，如家人团聚、朋友造访等，又要适合于“独守空房”。即使一个人在家，也要有安全感。户型呈“品”字型的住宅空间，厅房之间相距近，适合于户内的沟通与相互照应；日字型的居室户型，住宅的私密性较品字形好，远离门口的一端相对独立，家人与朋友能互不妨碍；最好用的房型是回字型空间，有两个出入口，有两条通道，方便管理，家庭区域相对独立。

四、如何选择楼层

（一）低层建筑和高层建筑

按照建筑学的规定，低层建筑指1~3层，中高层指7~9层的建筑物。高层建筑 ≥ 10 层，超高层 $\geq 100\text{m}$ 。从经济的角度看，低层住宅的开发成本要低些，高层住宅因为要做庞大的地下基础结构，用大量的钢筋混凝土，装设电梯、供水加压装置及消防设施，建筑质量高些，故成本费用确实要大得多。

同地段同规格的住房价格，高层建筑的价格高些。从实用的角度看，楼层虽高，但因为加装了电梯，减轻了爬楼的负担，使高层反而变得方便了；楼层越高，地面的空地也会宽敞些，既增加了活动场地，又增加了日照和通风，视线也比较好，噪声影响小，空气污染也少。因此，高层建筑提供的生活硬件环境质量较高。年轻人充满活力，爬楼梯并无大碍，在高层建筑中则可选低层，因为年轻人经济基础较弱，而高层建筑的上半部售价相对要高，同样数量的资金购买的楼层低，面积可以购买大一些，而且年轻人以后还有换房的机会。经济上有较多积累的中老年人，在购买高层建筑时，可选择较高一点的楼层。

（二）楼层与环境

从环境保护的角度来看，楼层选择也是不容忽视的。选购的住宅应适当远离马路，以避免噪声的污染。住房越靠近马路，楼层越低，噪声的影响越大。其次是机动车废气的影响。一般来说，尾气中的氮氧化物和一氧化碳，45%积聚在距地面10m以下的街面，47%的二氧化硫积聚在距地在20~50m处，按3m一层的楼层计算，应是在第7~17层之间。因此，如果选购的住房靠近街面，那就要尽可能选高一点的

楼层。

五、如何选择售房价格

价钱是购房者最关心的问题，然而，在购房时，如果仅仅考虑价格因素而不进行周密比较，同样可能导致投资失误。

（一）价格高的房子不一定是好房子

一般情况下，建筑的质量高，成本就高，住房的售价自然也高。然而，应注意一种情况，那就是，住房的质量并不高，但价格却不便宜。购房者不要盲目地认为价高就会物美。造成这类房价高质不高的原因是：开发商没有足够的资金作后盾，工程的进度一拖再拖，销售受到影响、资金回笼困难，从而加大了还贷的利息支付费用，增加了开发成本，开发公司势必转嫁这一支出；同时，这样的开发公司多数是内部存在分歧，购买这样的住房后难免会出现麻烦。因此，购房要货比三家，高价位的住房要考虑值不值。

（二）价格低的房子须慎重

能以低廉的价格购房，当然是每个人都求之不得的。但有的房子售价过低时，其中必有问题。购房者切不可一时冲动，要注意看几点：一是要看这些住房是否有预售房证；二是否属于那种马上就要拆迁的房子；三是否有齐全而合法的手续，以免刚买下房子就打官司。

（三）免费送的装修是不是浪费

现在为了售房，开发公司想出各种吸引人的招数，其中最多见的便是购房送装修。从道理上讲，房地产开发公司统筹安排装修确有优势。每户都要做地面、天花的装修，如果统一做，量大，肯定可以在购买材料、挑选施工单位、监督施工质量等方面，比住户个人去办理具有更多的优惠。然而事实上，接受卖家的装修，买家并不一定合算。其一，房地产开发公司做的装修，不是根据每一户的特殊要求来度身订做的，不少住户仍要将已做的装修打掉重做，拆下来的浴缸、坐厕等材料卖也卖不了多少钱，还得出拆装费，造成浪费。另一方面，“羊毛出在羊身上”，卖家绝对不会真正自己掏钱为住户搞装修。房产商一说送装修，不但赚取了买家装修环节的利润，而且还掩盖

了其房地产开发销售的真实价格。

(四) 实用率高的房子并不一定好用

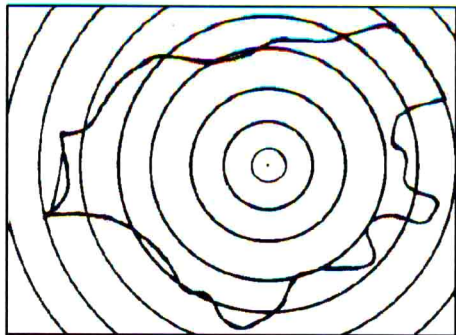
房地产公司的广告中经常标榜自己的住宅实用率高。什么是实用率呢？简单地说，建筑是一层一层建造的，把每一层建造的面积加在一起，可得出总建筑面积。居住面积则是指居室的净面积。由于层与层有楼梯连接，户与户有走廊连接，故居住面积必然小于建筑面积。实用率等于居住面积除以总建筑面积，再乘以 100%。先假定这些宣传是真实的，从建筑学的角度来看，提高实用率意味着要尽量减少公用面积，来扩大居住面积。一栋住宅如果把走道压得过窄，天井通通取消，同时还要减少户内用于交通的面积，减少厨房、卫生间等辅助面积，这样只会造成使用上的不便，最终使居住面积变成过道。

(五) 细心比较就是钱

① 比位置

可采用画圆法、九宫格法来比较几处住房的位置，为选择住房作参考。

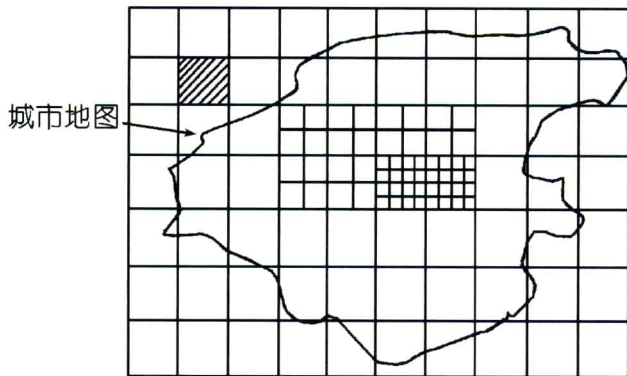
画圆法：用一张正式出版的地图，以市中心为圆心，以市中心到地图最近的一条边为半径，将半径分为 4~6 等份，再以各等份点为半径画同心圆，然后分别把各地盘的房地产报价写在各所在位置上，这样便可以帮助权衡价格。



画圆法图

九宫格法：以市中心区域为中心，在中心至城市边缘左右区域的 1/3 处作两条垂直等份线，再在市中心的上下作两条位于 1/3 处的水平等份线，形成一个九宫格（如图九宫格法）再在地图上标上房地产公司的售价，你可根据住宅处于九宫格的哪个位置以及它

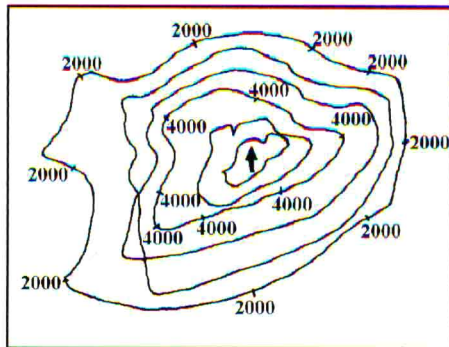
的价格来帮助自己分析、决策。或将上述两种方法任意结合在一起，来综合分析。



九宫格法图

② 比价格

等高线法：收集近期的报纸，按照报纸上房地产广告所介绍的信息，分别在地图上标明住宅位置的名称及该位置的房地产价格，如：二马路每 m^2 3000 元以 500 元为级，把所有报纸上介绍的房地产信息均列于地图上，再用线将近似价钱的地盘联系起来，形成一圈一圈的价格圈，然后再综合其他因素进行分析。



等高线法图

③ 比条件

为了吸引客户，房地产商推出了不少售楼的优惠条件：有的楼盘送全屋复合地板，送名牌热水器、抽油烟机，送全套炉具、洁具，首层绿化带扩展，六楼架空层豪华会所、健身房、游泳池、阅览室等等；有的送全屋复合木地板及高级橱柜，前 8 名买家送两年物业管理费等。把各房地产公司的条件，分别抄列出来，可有助于分析。

④ 比质量

住房的质量体现在以下几个方面：

(1) 是高层建筑还是中低层的建筑；是框架结构还是砖混结构的建筑；有无电梯；建筑的抗震级数是否在 7 级以上，耐火等级、耐久年限是否在 70 年以上；

(2) 外墙是否用光滑防水的材料，如条形锦砖、玛赛克等；是否用的浅色或反光条形砖以降低太阳的辐射，玻璃是否用镀膜、绿色等有色降温玻璃等；屋顶有无加通风隔热层；

(3) 遮阳设施有无加遮阳花格和窗外廊等；楼梯

是否宽于 1.2m；有无防火通道；

(4) 户外有无草坪等绿化面积和喷水池等，以减少地面的热反射和墙面蓄热；

(5) 门窗的密封性能是否好。是用的木门窗、还是钢窗、铝合金门窗；

(6) 建筑与建筑有无连廊；

(7) 有无建地下车库等配套设施；有无小区围墙及 24 小时保安服务等；

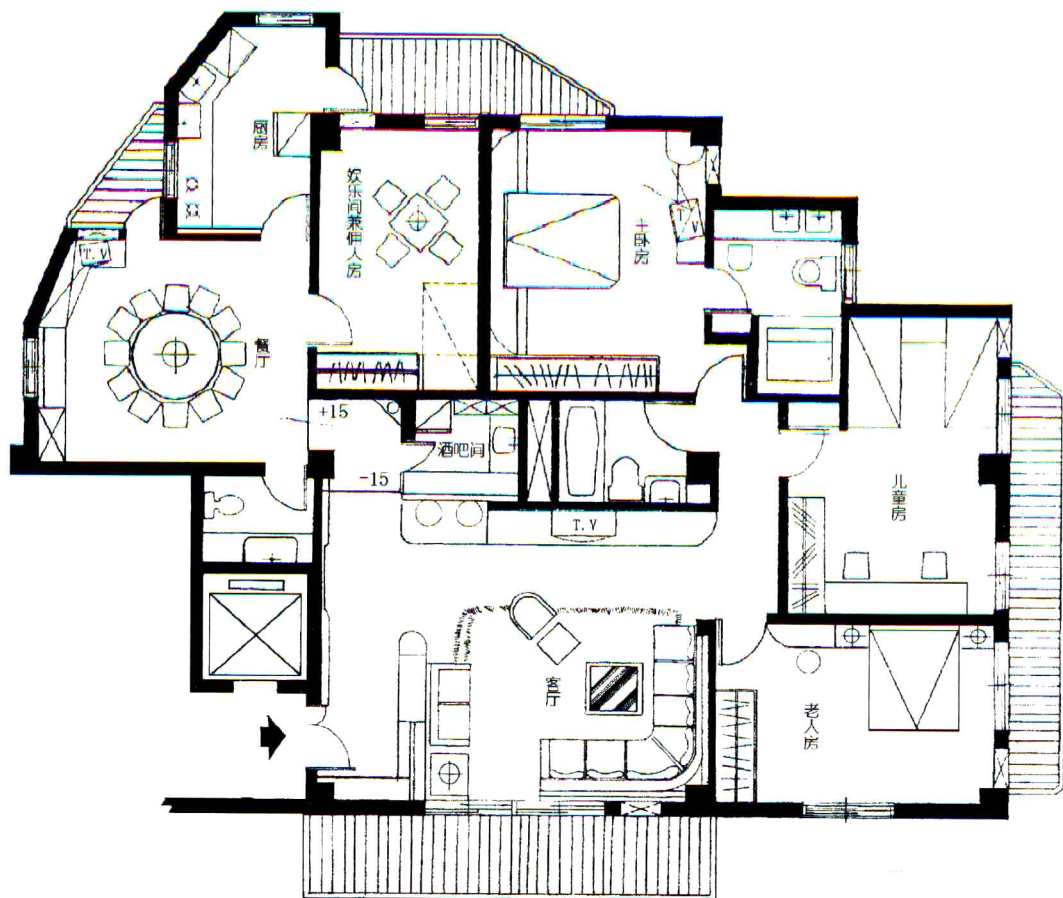
(8) 住宅层数、居住密度、公共设施用地等情况。

2. 室内设计的内容

一、何谓室内设计

大多数人以为装修就是敲敲打打、贴贴墙纸、吊天花、铺地面等一些具体施工方面的事。其实，通常所讲的装修包括两个方面的工作：即室内设计工作和

装修工程的施工。装修施工，的确是敲敲打打的，但在此之前，先要确定打哪里，改哪里，怎样改，这就是室内设计的内容。室内设计跟其他设计工作一样，是一种具体工作前的构思与计划的过程。它的内容相当广泛，一般由下列几项构成：

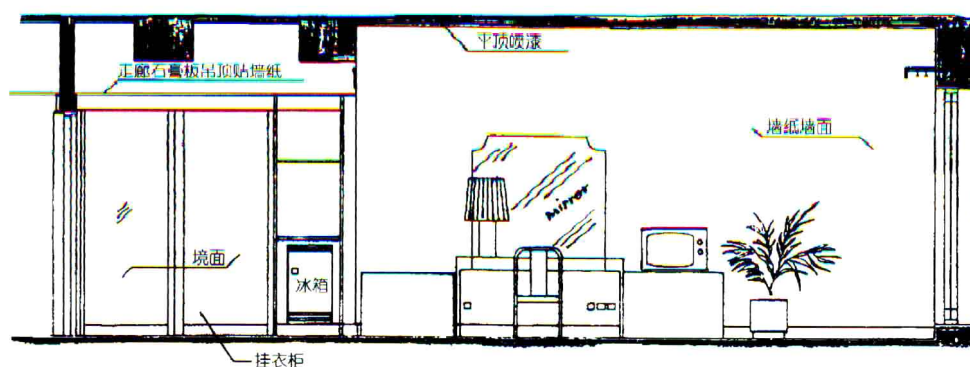


总平面图

（一）室内空间设计

室内空间设计是室内设计的核心问题。一个有限的室内空间、不同的居住人口、不同的使用侧重点，可以作不同的处理和划分。例如，同样 100m^2 的室内空间，可划分为三室一厅，也可划分为二室二厅，或三室二厅、四室一厅等，室内的空间可进行垂直和水平的划分。垂直划分一般指对地面的划分，确定什么范围是活动空间，什么范围是静止空间，什么范围是户内公用空间，什么范围是私密空间，什么地方摆桌子，什么地方摆床等等。水平划分是对空间从上到

下、从天花到地面的划分。例如，天花吊多高，吊什么形式；地面是搭建一个地台或是平铺，以及用多高的空间隔断等。垂直划分以平面图来体现，水平划分则以立面图来体现的。无论是作垂直划分还是水平划分，其划分的依据：一是要根据使用者的需要；二是要符合人体工程学所研究的人体活动空间尺度。平面图的合理性意味着人在室内活动的合理性和方便性，因此，平面图是室内空间设计的灵魂，是室内空间布置的总纲。



A 立面图



B 立面图

（二）装饰设计

室内装饰设计是室内设计工作中的一个重要组成部分。它的职能在于：按照总的设计构想对建筑各构件和各室内空间的装饰，如对天花、墙、地面、柱、梁、门、窗、台阶、走道、正门入口处（俗称玄关）及餐厅、客厅、主卧房等具体位置作装饰。装饰设计

的意义是仅次于空间划分的，因为装饰设计的好坏巧拙，将直接影响到装修的视觉效果。空间划分像是整体设计活动中的一条链，局部装饰则像链上的一个个环节，每个环节如果过分单一，则会显得沉闷；而太多变化，又会显得零乱，没有主从。室内设计师应像一个音乐指挥家，缜密地把握一首曲的旋律发展，何

处处理成一个小高潮，何处安排一个大高潮，何处作为高潮之间的过渡，等等，设计组织得好时，才成了一门艺术。

一个好的装饰设计，从经济角度上讲应是十分合理的。这里所讲的经济，不是讲具体花钱的多少，而是指花钱的合理性。钱花在点子上时，能产生事半功倍的效果。一个不成熟的设计师，往往会简单地迎合住户，迎合市场。住户喜欢什么材料，就简单地把这些材料全放进去。市面上流行使用什么新材料、贵材料，便东拼西凑，把木质材料、金属材料、玻璃、石材、电脑实木雕花木线、罗马柱头等通通用上去，这样的装修，花钱不少，看似豪华，实则无异于一堆高级垃圾。

（三）结构设计

结构设计，是对装饰设计的补充，即把各种装饰具体化的设计。设计师的构思再好，如果无法实现那就变成了纸上谈兵，设计就没有任何意义。有时设计师的构想很奇特，施工人员可能会不知如何体现，因此要有详细的设计，才能顺利施工，保证装饰效果。设计师不但要有新颖的构思，而且要知道如何具体地体现其构思，并且能用图纸表达出来。任何装饰和改造，都是用木板、木枋、石板、铁条等材料加工结合而成的，介绍结合的方式就是结构设计图纸表达的内容。它可成为施工的指令，也可作为用工用料的计算依据。

（四）家具设计

家具是室内设计的一个重要组成部分。天花、地面、墙面设计得不好会让人感觉难看，家具设计不好则会使人难受。因为每一件家具都直接与人体发生接触，家具的样式、色彩、材料、摆放位置等等都直接表现着室内设计的格调，成为装修风格的一个主要注释。当然，家具的设计与家具的制作是分不开的。过去家具多请人上门制作，现在，随着家具生产日趋工业化，从开料到完成已基本实现机械化，家具的平整度和直线度都较高，特别是烘炉烤漆和喷漆技术，更是手工操作所无法比拟的。因此，现在的家具除入墙而立的部分外，一般直接去家具市场买要好得多。从经济的角度上说，工厂批量生产的家具与请人用手工制作的家具在价格上是差不多的。工厂生产的家具具有

加工上的优势，好看，但内部材料多用纤维板；请人上门制作的家具，因可以自己选用比较好的材料，所以耐用。

（五）照明设计

室内照明分自然光照明和灯光照明两大类。建筑上所有的门窗，除了考虑通风的需要之外，也是出于解决采光的需要。一般住宅的采光，要求窗口的面积与主要房间的地面面积之比为 $1:3 \sim 1:6$ 。面积达标不到 $1:6$ 的窗，室内光线会不够。自然光有光照度好，光线均匀，光色稳定，节省能源，方便卫生等优点。但自然光受时间和空间的局限，因此，人工光源是自然光必不可少的补充手段。如何充分利用自然光，巧妙地使用人工光，具体地说，用多少盏灯？安装在什么位置？以何种方式照明？何种强度照明？要取得何种照明效果？是照明设计的任务。

（六）色彩设计

色彩对于人的作用，很大程度上是一种视觉刺激引起的心理感觉，色彩能给人带来什么样的感觉呢？

① 冷暖感。红、橙、黄色系的色彩，能使人联想起阳光、火焰，给人以温暖的心理感觉，故称之为暖色。青绿、青蓝色系让人联想起森林、湖水、青天，给人以清新、清凉的感觉，因此称之为冷色。

在住宅的色彩设计中，色彩的冷暖概念是经常使用的。在阳光充分的房间可以考虑墙上涂上冷色，让人得到清爽的感觉；在寒冷的地区，房间墙涂上暖色，以增加温暖的感觉。在实际的住宅装修中，一般没有必要刻意地逐间房间改变颜色。分色涂刷，会增加人工支出和材料的浪费。

② 兴奋沉静感。暖色能使人兴奋，情绪高涨；冷色则给人以冷静感、沉静感。除了色彩的冷暖作用以外，色彩的明暗程度（专业上称之为明度），及鲜明与浅淡（即纯度），对心理感觉的形成也起着很大作用。鲜艳而又明亮的色彩，使个性更加鲜明；淡雅而非亮非暗的色彩，则显得中庸、含蓄一些。在室内设计中，大幅的墙面或大面积的窗帘，一般宜采用中等明度、中等纯度的色彩，这些色彩对眼睛所产生的刺激度比较低，因而显得耐看、柔和；在单身宿舍，色彩夸张一点倒也无妨，只要个人喜欢就行。儿童房的色彩适当纯点、活跃点，更符合儿童天真活泼

的年龄特点,可培养儿童对色彩的敏感。作为家庭装修,色彩上应全面顾及全家人的心理感受,不应太走极端。

③ 进退感。暖色及明度高的色彩,具有进逼感、膨胀感,而冷色、暗色则有紧束感和退缩感。在浴室里,常使用深暗而冷峻的深蓝色、墨绿色,甚至纯黑色,这些色彩能给人以镇定、厚实的感觉,适合于私密性强、安全性要求高的场合。

④ 轻重感。同色相的色彩,色彩明度高的物体,使人感觉轻盈,而明度低的物体使人感觉沉稳。家居装修中常常是天花用浅色甚至是用纯白色,而地面则用深沉的颜色。如果天花的颜色浅,地面的颜色也浅,用浅色的大理石、地毯、木地板,会给人以高雅的感觉;天花用深色,地面用浅色,也是一种不俗的设计,像茶室、酒吧、夜总会,虽可能会使人有压抑感,但又能给人一种很实在、很有力的感觉。

⑤ 软硬感。粉色系列,脂粉味较重,给人以柔软的感觉,粉色系列的室内环境温馨、甜蜜,受新婚的年轻夫妇的欢迎。黑色、深灰色,常使人联想起生铁制品、重金属制品等,使人感觉生硬。在室内环境中使用,可以别具一格,但要十分小心。

室内空间之中的一切物体都是有形有色的。色彩通常表现在天花、墙面、地面、家具、用品等物品上,它人们对人们的情绪往往可起调节作用。因此,在居室中,人们自然不能不对其有所选择,并事先加以设计。

中国人多喜欢用较温和、含蓄的中性颜色。这一方面是中国性格较含蓄、内向和中庸之道的缘故,另一方面则是由于目前国内居室普遍偏小所致。居室小,太过鲜艳的色彩,会使房间显得过小,同时在情绪上也受色彩的干扰太大。

二、室内设计的意义

(一) 合理地使用空间

原有的建筑设计是一种共性的空间划分。而每一个家庭的使用需求又千差万别,所以不少新房,仍需要重新调整室内空间,以达到更合理使用空间的目的。但花钱来装修,不是为了变化而变化。建筑设计

的墙体和柱本身具有一定的合理性。应该尽可能地利用原建筑构件,不可盲目地拆改,也不应仅出于一种“人拆我拆,人改我也改”的信念。装修的拆与改,应该根据使用的需要。建筑本身的采光通风如何,改建之后是否得以改善,要有预见性。调整空间归纳起来有如下几种情况:

① 修改厅房的比例。有的人喜欢厅大房小,有的人喜欢厅大房也大。

② 修改厅房的数量。有的人需要有二个厅,三个厅,有的人喜欢多几间房。

③ 修改厅房的位置。

④ 修改厅房的功能。

(二) 使住宅更美观,更具有个性

室内设计的第二目的是使一个建造的住房空间经设计后变成具有个性的空间,使室内空间在解决使用需求的同时,变得更美观、更具情趣。

室内空间的装饰美包括以下方面:

① 对称的美。对称是最简单的美学法则。客厅里沙发摆设的对称;餐厅里长六人餐桌椅的对称;卧房里床两边与床头柜的对称等等,都是常见的实用而美观的布置方法。但对称法的使用有一定的局限性。太多的对称,容易显得简单、沉闷,没有活力。

② 统一的美。统一的法则使用的条件较为宽松,既可作简单的统一,又可作较宽容的统一。

色彩的统一:以一个色为主调,使其他色彩被削弱,甚至完全统一在一个色彩之中。当色彩统一于白色时,整个室内显得素雅、纯净;当色彩统一于黑色时,室内显得神秘、幽深;房间墙壁用深色,家具用白色也很好看。

造型的统一:在造型上,最简单的获取美的方法就是统一。用直线形,就尽量都用直线形以表现现代风格;用乡土田园线形,如原竹、原木等,就都用乡土田园线形,这样容易取得好的效果。

材质的统一:现在装饰材料很多,每种材料都有自己的特色,家居装修在材料的选用上应先考虑材料统一,特别是木料的统一,如柜、脚线、门套等,用桦木就清一色桦木,用橡木就清一色橡木。单独选用一种材料,会使材料自身的个性得以充分展示。将多种色彩、特性的材料拼贴在一起,目前常作为一种新