

杨坤 编者

业主装饰装修典藏书

大宅修成

私人订制

大宅修成

业主装饰装修典藏书

私人订制

杨坤
编著

中国水利水电出版社

内 容 提 要

本书从业主的角度出发,讲述了从设计师的选择到确定,从施工队伍的选择到管理细节、从配饰方案的设计到现场摆放,以及室内空间环境等方面的装修设计理念。这本书涵盖了打造房地产样板间及精装修住宅的全部环节及要点,从地产开发商专业化的细节管理角度讲述如何订制打造私属居所,做到一宅一装修,一家一境界。

这本书引入装修顾问管理服务的理念,实现大宅装修的私人定制,让业主既放心又安心。本书适用于私人业主、房地产开发商的专业团队、室内设计师、装修施工管理人员、相关专业的院校师生以及装修爱好者阅读。

图书在版编目(CIP)数据

大宅修成·私人订制:业主装修典藏书/杨坤编著

—北京:中国水利水电出版社,2014.8

ISBN 978-7-5170-2391-3

I. ①大… II. ①杨… III. ①住宅—室内装修—建筑设计 IV. ①TU767

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第197198号

策划编辑:祝智敏

责任编辑:杨庆川

装帧设计:梁 燕

书 名	大宅修成·私人订制:业主装修典藏书
作 者	杨 坤 编著
出版发行	中国水利水电出版社 (北京市海淀区玉渊潭南路1号D座 100038) 网 址: www.waterpub.com.cn E-mail: mchannel@263.net (万水) sales@waterpub.com.cn
经 售	电 话: (010) 68367658 (发行部)、82562819 (万水) 北京科水图书销售中心(零售) 电 话: (010) 88383994、63202643、68545874 全国各地新华书店和相关出版物销售网点
排 版	北京万水电子信息有限公司
印 刷	北京市雅迪彩色印刷有限公司
规 格	170mm×235mm 16开本 9印张 156千字
版 次	2014年8月第1版 2014年8月第1次印刷
印 数	0001—3000册
定 价	58.00元

凡购买我社图书,如有缺页、倒页、脱页的,本社发行部负责调换
版权所有·侵权必究



我们生活的时代已经与装修这件事儿紧密联系起来，装修活动已经成为我们生活中不可缺的组成部分。不论情愿与否，都会接触这个行业，了解她、感受她、最后可以爱上她，享受过程与成果的快乐。在向往美好的生活，努力打造适合居住的舒适空间时，这本书，将给大家带来全新的装修服务。

不同于一些室内设计与装修施工工艺方面的书。这本书站在业主的角度、从设计师的选择与确定出发，讲述从施工队的选择到细节管理、从配饰方案的设计到现场摆放，以及室内空间环境等方面的装修设计理念。

这本书涵盖了房地产的样板间及打造全装修精品住宅的全部环节，用地产开发商的细节管理讲述如何订制打造家居，一宅一装修，一家一境界。

这本书虽然配置的标准均可称得上是豪宅，但又不局限于豪宅，目的是为了满足不同对室内设计与装饰装修感兴趣的广大人群。大家通过阅读此书，了解设计，了解装修。

未来的发展，从室内设计到装修施工的管理将更加专业独立。管理，可以交给专业的团队去完成。未来，有更多的人会接受这样的订制，专业的人做专业的事，接受全过程的订制服务。业主享受专业服务的同时，体验不一样的装修过程。

本书很荣幸被筑客网选中，作为筑巢系列丛书之一，推荐给各设计师及设计爱好者们。同时，在这里要诚挚感谢紫香舸黄伟先生对此书的大力支持，感谢他为创新行业发展、提升客户服务品质所做出的巨大努力。

私人订制，不一样的选择，不一样的服务，从此书开始……。

于北京 2014年5月21日



写在前面的话

目录

第一章 从“设计师”说起

- 一 怎样选设计师/设计团队、设计公司 002
- 二 选择境外设计公司需要注意的问题 006
- 三 主创设计师的重要性 008
- 四 业主与设计师的关系 010

第二章 室内设计的内容

- 一 住宅室内设计的细分 014
- 二 室内设计的主要阶段 021
- 三 业主需要确认的各专题设计汇报 028
- 四 明确机电设备功能分布 029

第三章 科技住宅的功能系统

- 一 暖通、给排水与消防系统 034
- 二 电气系统 034
- 三 其他系统 035

第四章 选好队伍 做好监督

- 一 施工队的选择原则 056
- 二 施工过程管理的要点 058
- 三 施工过程变更的处理 064
- 四 施工验收的质量要求 066
- 五 需要关注的装修细节 068

目录



第五章



室内软装订制与布置

075

- 一 软装设计的基本内容 076
- 二 软装订制的一般流程 082
- 三 室内软装的布置原则 083
- 四 配饰现场布置的一般顺序 083
- 五 配饰案例介绍(节选) 084

第六章



装修主材控制要点

105

- 一 装饰石材 106
- 二 装饰瓷砖 108
- 三 装饰木饰面 109
- 四 装饰壁纸 115

第七章



关注室内环境安全

117

- 一 室内空气污染物的危害 119
- 二 室内空气主要污染因素 123
- 三 室内装修污染的误区 124
- 四 室内空气检测的必要性 128
- 五 室内环境污染的监测方法 129

- 室内精装修管理工作流程图 130
- 专家推荐 132
- 后记 133
- 作者介绍 134



第一章 从“设计师”说起

室内设计是建筑的灵魂，是人与环境的融合，是人类艺术与物质文明的结合。通过一定途径了解境内外设计师及设计公司的品牌、声誉和能力，已成为业主们选择室内设计单位的一种常见现象。

室内设计师提供的是一种个性化订制服务，由于各设计师生活理念及思维方式的不同，设计标准往往也不统一，偶尔会出现设计合作上的一些失误。可以说，选择设计师关系着住宅装修的全局。



一、怎样选设计师 / 设计团队、设计公司

1 | 2
| 3

1. 主卧室
2. 次卧
3. 书房

室内设计单位的选择，主要从以下三点出发，综合确定。

1. 考察以往的设计实例，初步了解设计与设计师。如果有条件，可进一步与其以往合作过的业主进行沟通，了解设计服务全过程。
2. 考察有意向的设计公司的办公场所，对设计人员的工作环境有一个切身的感受，从而了解设计公司实力、员工的工作环境及工作状态。与意向设计师面对面交流，了解他们服务的内容、擅长的风格，以及设计的流程等。
3. 由业主选出所中意的案例，或直接与设计师初步沟通后请对方提供初期设计方案，并提交设计费报价。通过几家比较分析，综合考虑设计流程及管理水平、服务态度、工作饱和度、设计效果、设计周期与设计费用等能否满足要求，最终确定设计与设计师。









1. 客厅
2. 家庭厅

一般情况下，设计公司都有自己的设计合同模板，业主需要在确定委托之前对主要条款作详细了解，避免后期的合同签订受到影响。





二、选择境外设计公司需要注意的问题

有时候，选择境外公司虽然给我们带来了新的设计理念及亮点。但是，在设计公司的考察和选择上要充分考虑存在的风险，合理规避由于地域差别而引起的误会。对每个备选的设计公司考察并逐一鉴定，最后通过综合评价做出选择比较稳妥。经过考察之后，业主形成一定的信任度，确定矛盾焦点，明晰责任，将设计进度、质量与付款综合考虑，在合同阶段尽量把可能出现的问题明确下来，这样在合作过程中有章可循，设计质量与效率将显著提高。由于多种原因，境外的设计工作周期时间要长一些。设计的思维与业主要求能否相通相融，是合作愉快与否的最关键因素。

目前，大多数境外的设计机构在国内一线城市均设有分公司、办事处或联络处等，参与包括私人住所在内的设计工作。中国有实力的企业也通过收购、控股的形式，对境外设计机构进行兼并，如苏州金螳螂公司收购了 HBA，上海现代设计集团收购了威尔逊，北京江河创建收购梁志天等。





1. 家庭厅
2. 客厅





三、主创设计师的重要性

根据公司规模、管理模式及发展阶段的不同，每个设计公司有一个或多个设计团队，每个设计公司或设计团队有自己独特且擅长的设计风格，设计公司或设计团队的选定就是初步确定了设计的主题与风格。

不论是选择境外的设计师还是国内的设计师，核心就是选择设计的主创人员，就是选择其最擅长的风格，主创人员对设计整个过程的把握起着关键性的作用。同时，设计主创人员的设计与管理能力及团队的领悟能力，对业主的要求应该能够正确的理解，并做出合理的设计修改。

由于很多业主不是专业人士，而且每个人对美的理解、认知标准与要求不尽相同，设计师要帮助业主实现他们想要的效果，而不是单纯的设计作品，也不是完全迎合业主的想法。这就需要做到既要尊重业主的想法，又要进行专业的引导，加强沟通，把控整体设计方向，做合理的解释与坚持，以保证最终效果。同时，要避免在空间尺度及色彩感上出问题。



1. 起居室
2. 客厅与餐厅





1 1 2

1. 起居室
2. 卧室

四、业主与设计师的关系

1. 成为兄弟，以设计图为重点，彼此交流关切，达成共识。
2. 解决后顾之忧，消除彼此的顾虑，逐步增强信任感。
3. 业主就是业主，是大宅之主人，要有自己的思想和主见。

对设计人员要“既信又不信”，设计师也是人，人都会有所长与所短。



不要迷恋哥，哥也是传说。设计本身是一个从“抄袭”到“超越”的过程。

选择合适的设计师是第一步，也是选择未来生活场景的核心。

设计师不仅是品牌，也是信誉的保证。从选择设计开始，接下来，会有一系列的选择，最终将汇成对生活模式的选择。