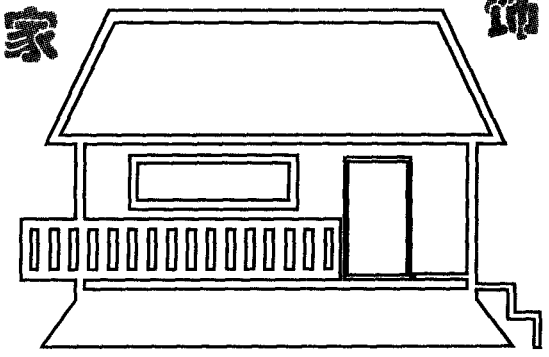
◈家庭生活百科全书

家居装饰



军事医学科学出版社

需要全本请访问 www.ertongbook.com

内容简介

人一生中百分之七十的时间是在家庭中度过的。能有自己的家，尽情地布置、美化各个居室，然后在家庭中幸福愉快地生活，这不知是多少人的梦想。但家居装饰从材料的选择，样式的选择，到用工等各方面，对一般人来说都极为陌生，本书从家居装饰的实际问题出发，对装饰过程给予明确的指导，是家庭生活的第一指导用书。

* * *

图书在版编目(CIP)数据

家庭生活百科全书·家居装饰卷/沙勤编.
-北京：军事医学科学出版社，2000.9
ISBN 7-80121-252-5
Ⅰ.家 … Ⅱ.沙 … Ⅲ.①家庭生活-普及读物
②室内装修-基本知识 Ⅳ.TS976.3
中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 63692 号

* *

军事医学科学出版社出版
(北京市太平路 27 号 邮政编码：100850)
新华书店总店北京发行所发行
潮河印刷厂印刷

*

开本：787mm×1092mm 1/32 印张：13 625 字数：294 千字
2000 年 9 月第 1 版 2000 年 9 月第 1 次印刷
印数：1-3 000 册 定价：19 00 元

(购买本社图书，凡有缺、损、倒、脱页者，本社发行部负责调换)

目 录

一、巧置家室 …… (1)

如何购房 …… (1)

购买住房的关键 …… (1)

贷款买房 …… (13)

购买商品房的步骤 …… (28)

换房的有关问题 …… (40)

如何租房 …… (41)

买房好还是租房好 …… (41)

确定房屋租金的因素 …… (43)

租房的程序 …… (45)

二、匠心独运搞装饰 …… (50)

居室装饰闲谈 …… (50)

选择合适的装修档次 …… (53)

花钱多好还是花钱少好 …… (53)

一定要做总体规划 …… (55)

学会做简单的概预算 …… (61)

经济实力与装修档次 …… (63)

自己装饰与请人装饰 …… (65)

居室装饰得处处讲究 …… (78)

地面装饰 …… (79)
墙壁装饰 …… (106)
屋顶装饰 …… (115)
灯具装饰 …… (120)
其他点缀 …… (134)
居室环境的整体美 …… (145)
各普通居室的布置 …… (146)
各功能居室的装饰 …… (150)
家具与居室的协调 …… (157)
家具的选择 …… (157)
家具的布置 …… (160)
家具的维护和保养 …… (162)
三、家居装饰艺术 …… (164)
装饰装修与陈设艺术 …… (164)
现代居室美的特征 …… (164)
室内风格格调有哪些 …… (166)
居室装饰风格的体现 …… (167)
国外室内设计的发展趋势和流派 …… (168)
世界室内装饰发展趋势 …… (170)
室内装饰意境 …… (173)
居室区域组合 …… (175)
居室装饰美化与材质 …… (176)
美化居室要创造良好的心理环境 …… (178)
居室美化要合乎人体工程学的要求 …… (180)
室内装饰布置的基本原则 …… (180)

居室美化装饰中应注意的问题……（184）
装饰美化居室的准备工作……（186）
装修公司的选择与认证……（187）
家庭装修合同签订方式……（188）
委托书内容……（189）
家庭装修的检查与验收……（189）
如何防止家庭装修中的欺诈行为……（191）
满室馨香有方……（192）
空间形态类别……（193）
空间与视觉……（198）
扩大空间八法……（199）
走廊、墙角、阳台的空间巧用……（200）
设计沟通技巧……（202）
家庭装修有哪些禁忌……（203）
家庭装修如何省钱……（204）
居室陈设装饰要不要统一格局……（205）
创造优美的家庭休息环境……（207）
创造家庭进餐环境的气氛……（208）
巧用镜面装饰居室……（211）
巧用屏风装饰居室……（213）
巧用壁饰美化房间……（215）
巧用床罩创造气氛……（216）
巧用抽纱刺绣品美化房间……（218）
巧用布幔装饰居室……（219）
摆设茶具、文具、烟具的艺术……（220）
怎样摆挂瓷盘画……（220）

需要全本请访问 www.ertongbook.co

怎样选择沙发覆盖织物……（221）
什么是窗户的硬装饰……（222）
怎样选择窗帘……（224）
窗帘的款式和悬挂方式……（226）
室内陈列怎样显示个性……（227）
居室空间的图案装饰……（229）
选择字画的艺术……（234）
选择画框的艺术……（235）
悬挂油画的艺术……（236）
美化窗前的艺术……（237）
怎样布置单人间……（238）
一室一厅的装饰……（240）
两室一厅的装饰……（243）
两室两厅的装饰……（245）
三室一厅的装饰……（246）
怎样装饰低矮住房……（249）
居室的分隔艺术……（250）
门厅的装饰技艺……（252）
走廊的装饰技艺……（254）
楼梯装饰技巧……（255）
柱子装饰技巧……（256）
怎样布置中式住宅的客厅……（257）
怎样布置阁楼……（258）
节日的居室怎样布置……（260）
怎样布置儿童房间……（261）
怎样布置青少年的房间……（265）

怎样设计新婚居室……（266）
怎样布置老人居室……（269）
怎样设计书房……（271）
卧室的装饰艺术……（274）
怎样在卧室中放置床……（277）
怎样装饰有缺陷的卧室……（278）
怎样改变厨房面貌……（279）
巧用“凹处”辟“酒吧”……（280）
怎样装饰设计卫生间……（280）
怎样布置家庭盥洗处……（281）
怎样布置露台式庭园……（282）
怎样建立庭院花坛……（282）
巧用水环境装点庭院……（283）
巧用石环境装点庭院……（284）
光环境与室内绿化……（285）
怎样合理利用阳光……（285）
灯饰与空间……（287）
怎样设置壁灯……（289）
怎样巧用射壁灯……（290）
怎样选择居室的吊灯……（291）
怎样布置落地灯……（293）
怎样布置台灯……（294）
怎样选择厨房灯具……（294）
巧用灯光变幻居室色调……（295）
巧用灯光创造夜的温柔……（296）
色彩与图案和质感有什么关系……（297）

怎样突出色彩的层次……（298）
怎样利用色彩的错觉……（299）
家具色调和房间色调怎样调配……（299）
巧用植物装饰室内……（301）
巧用水石盆景美化居室……（304）
悬吊式绿化添光彩……（306）
花卉的背景色彩有讲究……（307）
在居室怎样插花……（308）
自制插花有哪些种类区分……（309）
选择插花容器要注意什么……（315）
花材处理怎样讲究方法……（317）
花卉美化客厅的艺术……（319）
花卉美化书房的艺术……（320）
花卉美化餐厅的艺术……（320）
花卉美化餐桌的艺术……（321）
花卉美化走廊的艺术……（321）
花卉美化窗台的艺术……（322）
顶棚、墙面、地面装修技艺……（323）
顶棚的装饰艺术……（323）
吊式顶棚装饰技艺……（324）
棚顶灯道的装修技艺……（336）
木质墙饰装修技艺……（337）
墙纸装饰技艺……（344）
天然石材的装修技艺……（350）
室内管线装饰技艺……（352）
地面装饰艺术……（354）

硬质材料装修技艺……（356）
中性材料装修技艺……（362）
软质材料装修技艺……（373）
装修材料选购指南……（376）
板材的识别与选购方法……（376）
石材的识别与选购方法……（378）
瓷砖的运用与选购方法……（379）
漆类的运用与选购方法……（381）
五金件的运用与选购方法……（383）
装饰线条的运用与选购方法……（383）
洁具设备的运用与选购方法……（384）
家具选用指南……（385）
室内家具怎样配色……（385）
怎样鉴别家具的质量……（387）
怎样选购套装家具……（388）
怎样选购组合家具……（389）
怎样选购红木家具……（391）
怎样选购板式家具……（392）
怎样选购雕刻家具……（393）
怎样选用竹制家具……（394）
怎样选购钢木家具……（396）
怎样选购金属家具……（397）
怎样选购茶色玻璃家具……（397）
厨房家具的特征……（398）
怎样选择家具用材……（401）
怎样鉴别木材质量……（402）

怎样干燥木材…… (403)
怎样选择软垫家具布料…… (405)
怎样选择家具拉手…… (408)
竹制家具怎样涂饰…… (409)
怎样养护家具…… (411)
居室环境卫生…… (412)
怎样改善居室现代化污染的隐患…… (412)
怎样进行家庭消毒…… (414)
怎样减少厨房的有害气体…… (414)
怎样去除厨房的油污…… (415)
怎样擦洗门窗…… (416)
怎样清扫纱窗…… (416)
怎样创造良好的睡眠环境…… (417)
寒冬室内怎样防干燥…… (418)
怎样增加阳台空气湿度…… (418)
梅雨季节怎样防霉…… (420)
搬进新房怎样防潮…… (421)
怎样防止室内返潮…… (421)
怎样进行家庭除湿…… (422)
怎样消灭家中的害虫…… (423)

一、巧置家室

如何购房

✣ 购买住房的关键

如果你准备买房，去圆那个期盼已久的梦，你不但需要有一定经济实力，而且需要你了解许多有关住房的知识，这样才能帮助你更好地运用自己的财力，买到合适的住房。

要知道，住房的类型不同，其价位相差甚大，为此我们要区分房改住房与一般商品房的区别。

在我国，深化住房制度改革的一项重要举措，就是实行房改售房，其目的是改变福利性分房机制，以特殊政策向广大中低收入家庭提供住房，进而促进住房商品化。个人购买房改住房与在房地产市场上购买商品房是有一定区别的，这种区别主要表现在以下几点：

第一，房改售房的价格是受政府控制的。由于房改售房在一定程度上体现了国家对职工工资中没有包含住房消费基金的一种补偿，是住房制度向住房商品化机制过渡的一种形式，房改售房的价格不由市场供求关系所决定，而是由政府根据实现住房简单再生产和建立具有社会保障性质的住房供给体系的原则所决定的，主要以标准价或成本价售房。市场

需要全本请访问 www.ertongbook.com

上的住宅商品房的价格，则是建立在价值规律基础上的，由市场供求关系所决定的，是市场价格。

第二，房改售房的销售对象是有限制的。不是任何人都可以享受国家房改中的优惠政策，购买房改住房的人只能是承租自用成套公有住房的居民户和符合分配住房条件的职工。而市场上的住宅商品房的销售对象是基本上无限制条件的，作为住房的消费者，只要有住房的消费需求，有足够的资金，都可以购买住宅商品房。

第三，房改售房对购房的面积有所控制。政府一般要规定一个人均可购买的建筑面积和控制指标，以防止一些人大量低价购买公有住房，造成国有资产流失。而消费者在市场上购买住宅商品房，在面积上是没有限制的，只要有足够的经济实力，购买多大面积的房屋都可以。

第四，购买房改出售的公有住房有一定的优惠政策。职工购买公有住房的价格在标准价或成本价的基础上，还有工龄、职务或职称方面的优惠折扣。而购买市场上的商品房，一般是没有政府优惠政策支持的。至于开发商售房时的某些折扣行为，只是开发商的营销手段而已，是市场行为。

明确了房改住房与一般商品房的区别，我们来看一下两者的价格。《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》中明确规定，向中低收入职工家庭出售公有住房实行成本价，目前以成本价售房确有困难的地区，可以实行标准价作为过渡。

首先我们看一下标准价的计算方法。

所谓标准价是国家依据城镇中低收入职工家庭平均经济承受能力确定公有住房的售房价格，标准价含有较多国家政

策性优惠（主要包括现房折扣、工龄折扣、一次性付款折扣、税费优惠等）。标准价按负担价和抵交价之和测定。具体计算方式如下：

1. 标准价计算办法

标准价按负担价和抵交价之和测定。

（1）负担价的计算。

负担价指按城市双职工年平均工资的一定倍数计算的房价，是职工用个人工资收入直接支付的住房价格。从市场经济国家长期住房供求调节的结果看，房价与家庭收入之间有一个合理的比值，一般在3～6倍之间。同时，一个国家从温饱阶段向富裕阶段发展过程中，居民家庭用于吃、穿的费用占家庭支出的比重逐步下降，住的费用相应增长。一般情况下，房价与家庭收入之间的比值发达型国家为5～6，小康型国家为4～5，发展中国家为3～4。目前我国大多数城市基本解决了温饱问题，部分地区向小康迈进，因此借鉴上述规律，结合我国经济发展的现状，国家规定1994年一套56平方米建筑面积的标准新房的负担价，按所在城市年平均工资的3倍计算。经济发展水平较高的城市应高于3倍，具体倍数由省、自治区、直辖市人民政府决定。

负担价的计算公式为：$X=A\times2\times P\div56$。其中X为每建筑平方米的负担价；A为当地统计部门公布的上年职工平均工资（下同）；P为房价与双职工年平均工资的倍数，1994年为3；56是指两居室的建筑面积。

（2）抵交价的计算。

抵交价是指职工用于房改中增发的住房补贴和住房公积金支付的房价。房改中给职工增发住房公积金和住房补贴，

就是为了增强职工购建、维修住房的支付能力。因此在确定标准价时将这部分资金积累单独计算打入房价，称为抵交价。抵交价按双职工65年（男职工35年，女职工30年）内积累的由单位资助的住房公积金贴现值的80%计算（留下20%作为住房维修等费用）。

由于在职职工建立公积金，而职工离退休后，个人不再交纳住房公积金，单位也不再给予资助。因此，在计算职工得到的单位资助的住房公积金的数量时，必须考虑国家规定的男、女职工的就业年限。抵交价按职工65年，其中男职工35年，女职工30年的工作年限计算就是依据国家明确的规定。

抵交价的公式为：$Y=(Y_1+Y_2)\div 56$

$$Y_1=A\times a\times b\times\frac{(1+8.12\%)^{35}-(1+6.66\%)^{35}}{(1+8.12\%)-(1+6.66\%)}\times 80\%\div(1+6\%)^{35}$$

$$Y_2=A\times a\times b\times\frac{(1+8.12\%)^{30}-(1+6.66\%)^{30}}{(1+8.12\%)-(1+6.66\%)}\times 80\%\div(1+6\%)^{30}$$

其中，Y指建筑平方米的抵交价；Y_1、Y_2分别指按男、女职工工作年限内测算的抵交价；a指住房公积金交存率，目前为5%；b指当年单位发给的住房公积金的年本息和系数（计算公式为：本息和系数$=1+\frac{12+1}{2}\times$公积金储蓄月利率），依据上海等城市公积金管理中心规定的当年内住房公积金的月储蓄利率2.6‰计算，本息和系数为1.017；8.12%为预测期内年工资增长率；6.66%为预测期内住房公积金年储蓄利率；6%为预测期内年物价增长指数。

(3) 标准价的计算。

标准价的计算公式为：

标准价 $S=X+Y=A\times2\times P\div56+(Y_1+Y_2)\div56$

例如：某市 1993 年职工人均工资为 4000 元，公积金交存率为 5%，当年内公积金月储蓄利率为 2.6‰，一年以后按年利率 6.66% 计息，按上述办法计算 1994 年的标准价为：

负担价 $X=4000\times2\times3\div56=429$（元/平方米）

本息和系数 $=1+\frac{12+1}{2}\times2.6‰=1.017$

$$Y_1=4000\times5\%\times1.017\times\frac{(1+8.12\%)^{35}-(1+6.66\%)^{35}}{(1+8.12\%)-(1+6.66\%)}\times80\%\div(1+6\%)^{35}$$

$=8440$（元）

$$Y_2=4000\times5\%\times1.017\times\frac{(1+8.12\%)^{30}-(1+6.66\%)^{30}}{(1+8.12\%)-(1+6.66\%)}\times80\%\div(1+6\%)^{30}$$

$=6762$（元）

抵交价 $Y=(8440+6762)\div56=271$（元/平方米）

标准价 $S=429+271=700$（元/平方米）

2. 以标准价出售旧公有住房成新折扣的计算办法

以标准价出售旧公有住房，以出售当年新房标准价为 100%，按下述办法给予成新折扣：负担价部分的成新折扣，按住房折扣年限 50 年计算，每年竣工使用一年成新折扣 2%，使用期限超过 30 年按 30 年计算。

抵交价部分的成新折扣，根据使用年限适当给予折扣，但最多不能超过新房抵交价的20%；依据上述规定以标准价出售公有住房的年折旧率计算公式为：

$$\text{年折旧率}=\frac{(\text{负担价}\times 2\%+\text{抵交价}\times 20\%\div 30)}{\text{标准价}}\times 100\%$$

例如：一套旧住房已竣工使用20年，给予的成新折扣只能按年折旧率乘20%计算。如出售的旧住房已竣工使用40年，给予的成新折扣只能按年折旧率乘30%计算。

出售经过大修或设备更新的旧住房，按简单的比例成新折扣确定出售价格，与其实际价值不符，所以应按有关规定，经评估后确定。

3. 工龄折扣的计算方法

我国多年来实行的福利性住房制度是以国家对职工工资中应包含的住房消费资金的大部分作扣除，然后统一建房、无偿分配为特点的。因此，对于建立公积金前参加工作的职工来讲，购房时应对原来的扣除部分予以返还，即对购房职工没有享受住房公积金的工作年限应给予工龄折扣。同时由于公积金性质即是实物分配向货币分配的转化，所以建立公积金后，职工已经得到了一定的住房消费补偿，不再给予工龄折扣。因此，工龄折扣的计算年限以各城市公积金建立的时间为限。

每建筑平方米工龄折扣的数额，按各城市每建筑平方米抵交价除以65计算。计算公式为：

每建筑平方米年工龄折扣额＝抵交价Y÷65

例如：某城市1994年售房抵交价为271元/平方米，则该城市职工购房年工龄折扣额为：271÷65＝4.17元/平方

米。

现已离退休职工购房，工龄折扣按其实际工龄计算。工龄计算时间，从职工参加工作之日起至国家规定的该职工工作岗位离退休年龄止。

例如：某同志（副部级）1945 年（15 岁）参加革命工作，按规定应于 1990 年离休，但实际于 1992 年离休，其工龄只能计算到 1990 年，为 45 岁。其爱人 1952 年参加革命工作，1990 年退休，其工龄为 38 年。夫妻两人合计工龄为 83 年，该地自 1993 年推行住房公积金制度，该夫妇购房时，其工龄折扣总额＝年工龄折扣额×83×所购住房建筑面积。

4．现住房折扣的计算办法。

根据规定：职工购买现已住用的公有住房，可适当给予折扣。1994 年现住房折扣率为负担价的 5%，今后逐年减少。2000 年前全部取消。这样规定，目的是促进出售现房。因为租售相比，售房收回资金快，有利于加快住宅建设。新房实行先售后租，因购房人为优先取得住房而具有买房动力。现住房则不同，住房人已经取得了使用权，且租金较低，租售比价相差较大，只有适当让利，才有利于促售。今后，随着租金的逐步提高，至 2000 年达到双职工家庭平均工资的 15%，职工购、租住房支出负担趋于一致，现住房折扣也随之减少，直至取消。

1994 年现住房的折扣的计算公式为：

每建筑平方米现住房折扣额＝负担价（X）×5%

5．出售公有住房实际售价的计算公式

实际售价＝（标准价－年工龄折扣×夫妇双方建立公积

需要全本请访问 www.ertongbook.com