



楼市“失火”

“殃及”家装

郑州家装市场走势探寻

家居行业作为房地产行业的下游产业，一直以来与房地产行业的联系非常紧密。作为家居行业的风向标，房产市场的走势很大程度上决定了家居业未来的发展趋势，记者采访发现，在楼市严厉调控之下，家装市场已悄然发生改变。

家装市场结构悄然改变

目前，随着“70、90政策”的深入推行，加上2011年全国超过1000万套的保障性住房建设计划以及未来5年全国计划建设中的3600万套保障房，这在一定程度上加速了住宅产业化发展，并直接影响到家居装饰行业今后几年的发展趋势。

业内人士认为，保障房具有户型面积小、建筑设计简单等特点，非常易于标准化和工业化的生产。

记者采访了解到，今年的中原家居装饰市场，已然充分地感受到了“70、90政策”和保障性住房接入市所带来的影响，主要体现在：首先，由于单户的住房面积减少，相对应投入用于装修的费

用就跟着减少；其次，装修的消费主体也在发生变化。因为“70、90政策”中规定“90平方以下房屋的占比不能低于70%”，造成以往所谓的由“大宅”而生的“大单”消费人群就急剧锐减，随之而来的中低端消费群体的占比剧增。第三，客户群体细分严重。具有经济实力的人群对装修有着较大的刚性需求，但是很多装饰公司还没有意识到市场变化的急剧性，没有捕捉这部分群体，结果流失主力客户；第四，由于市场格局的变化，一些家装公司的营销模式没有随之变化，营销理念滞后，亟待刷新。

刚需购房左右家装市场

大多数业内人士认为，楼市调控对家居业的冲击会在今年内得到明显印证，家居市场格局也会随之深入调整。因为当楼市中的水分挤掉之后，剩下的才是有真正装修需求的。

分析人士指出，对于投机性购房者来说，在替代性投资途径出现之前，其仍有可能依然将资金投入房地产市场，但在

居住性房产价格明显下跌的情况下，他们会选择店铺、写字楼等商业性的房产，房地产商也有可能更多地选择这一方向进行开发，从而导致商业性房产比例增高，这样的局面会给家居行业中低端市场造成强烈冲击。

“投机性购房者并不能给家居行业带来实际的经济效益，反倒是刚性需求者和改善性住房需求者是终端消费的主力军，也就是他们在左右着家居行业销售业绩。”聆海装饰集团河南总经经理邹剑锋表示：“针对这些刚性需求，只有顺应市场的变化，做出超前的决策，才能引领家居装饰行业在新的尝试中，踏上发展的新的征程。”

更多的家居业内人士则认为，“国八条”和加息等调控政策，最终目的是抑制房价过快增长，但家居企业规模都相对不大，并没有必要过度恐慌调控带来的影响。虽然房产交易量会在一定时间内有所下降，但未来房产家居市场刚性需求仍然强劲，将能促进产业链条逐步走向良性发展。

家装市场之变有目共睹。从上半年的行业形势来看，一线城市很多公司的整体业绩较往年下降了50%，甚至更多。在郑州，各大装饰企业的准客户数量也在不断减少，业绩总量较去年同期有较大幅度的“缩水”，而消费者的需求标准则在不断提高。面对更加理性的消费者和更加成熟的市场，家装行业因“市”而“变”已经刻不容缓。变向何方？这是整个家居行业的共同思考。

方向之一 精装修时代来临

聆海集团CEO冯琪雅表示：“伴随着更加严厉的房产调控，限购令将走向二、三线城市，加上精装修趋势开始从一线城市向二、三线城市迈进，家装业态发生了很大的变化。我们认为，传统的家装业态一两年之内将会在二、三线城市趋弱直至消失。长三角、珠三角地区就是很好的佐证，那里几乎没有了传统意义的家装公司，取而代之的是精装修和标准化家装产品。”

冯琪雅告诉记者：“装修产品是过程化产品。家装企业需要在服务的各环节中尽量减少人为的不确定性因素，从而提高产品的标准化程度，将装修产品产业化，进而提升产品质量，让消费者享受到更有保障的装修服务。”

凡事预则立，不预则废。基于对整个家居行业未来发展趋势的判断，郑州的个别大型家装公司就推出了“精装修套餐”这样的一种高性价比的产品，“由专业的人做专业的事”，这样的理念使得施工的集成化程度大幅提高，既降低了产品价格，又能缩短装修施工周期，而且可以保证产品质量的稳定性，从而满足了消费者对于减少价格、时间、精力多方面支出的诉求。这种“一站式”全包的商业模式，创造出了以客户为导向的、透明的装修产品——精装修套餐，公平的套餐。

方向之二 定制装修兴起

不是所有消费者的需求是确定的。

消费者的性别、年龄结构、受教育程度、审美喜好、家庭成员等因素，造成了消费者在选择家装产品的过程中存在着不可避免的个体差异。因此，在高端家装设计市场，则刮起了个性化定制之风。

据了解，目前家装市场上主要的销售对象开始年轻化，这些群体对于家装个性化的愿望强烈，他们喜欢自己掌控家装风格，但却缺少专业的设计、装修技能，为顺应这部分高端客户的需求，部分家装企业适时推出了运用专业知识直接按照客户的个性要求设计的家装方案，并凭借着专业的设计优势，进行产品订制、个性生产，与这些有着个性追求的客户形成良好的共鸣。

定制产品对家装企业的技术能力、表现能力要求很高，要做好这些，设计是基础。在郑州，以“聆海高端设计中心”为代表的家装产品满足了有高品质定制化需求的客户，“量身定制”、“管家式服务”升华了传统家居行业的定制概念，也接轨了装饰市场对于装修的实际需求。



装修色彩巧选择

蓝色，是一种令人产生遐想的色彩；黑白配的房间很有现代感，是一些时尚人士的首选；粉红色，常被用在儿童房中……家居装修中，颜色的选择有何诀窍？

不要用蓝色装饰餐厅

传统的蓝色常常成为现代装饰设计中热带风情的体现。蓝色清新淡雅，与各种水果相配也很养眼，但不宜用在餐厅或是厨房，蓝色的餐桌或餐垫上的食物，总是不如暖色环境看着有食欲。

黑白不宜等比

黑白配的房间很有现代感，是一些时尚人士的首选。但如果在房间内把黑白等比使用就显得太过花哨了，长时间在这种环境里，会使人眼花缭乱，紧张、烦躁，让人无所适从。最好以白色为主，局部以其他色彩为点缀，空间变得明亮舒畅，同时兼具品位与趣味。

紫色会给空间压抑感

追求时尚的人最推崇紫色，但大面积的紫色会使空间整体色调变深，从而产生压抑感。建议不要放在需要欢快气氛的居室内或孩子的房间中，可以在居室的局部作为装饰亮点，比如卧房的一角、卫生间的帷帘等小地方。

粉红色会带给人烦躁情绪

粉红色，大量使用容易使人心情烦躁。建议粉红色作为居室内装饰物的点缀出现，或将颜色的浓度稀释，淡淡的粉红色墙壁或壁纸能让房间转为温馨。

红色不能长期作为主色

居室内红色过多会让眼睛负担过重，产生头晕目眩的感觉，即使是新婚，也不能长时间让房间处于红色的主调下。建议选择红色在软装饰上使用，比如窗帘、床品、靠包等，而用淡淡的米色或清新的白色搭配，可以使人神清气爽，更能突出红色的喜庆气氛。

橙色会影响睡眠质量

橘红色或是橙色，是生气勃勃、充满活力的颜色，把它用在卧室不利于睡眠，但将橙色用在客厅则会营造欢快的气氛。同时，橙色有诱发食欲的作用，所以也是装点餐厅的理想色彩。

莫在书房用黄色

黄色，可爱而成熟，文雅而自然，使得这个色系正在趋向流行。但是长时间接触高纯度黄色，会让人有一种慵懒的感觉，所以建议在客室与餐厅适量点缀一些就好，黄色最不适宜用在书房，它会减慢思考的速度。

黑色忌大面积运用

黑色，在五行中属水，是相当沉寂的色彩，所以一般没有人会用黑色装饰卧室墙面。很多人将其用在卫生间，但也要讲究搭配比例。建议在大面积的黑色当中点缀适当的金色，会显得既沉稳又有奢华之感；而与白色搭配更是永恒的经典；与红色搭配时，气氛浓烈火热，一般应该在饰品上使用纯度较高的红色点缀，神秘而高贵。 李震

牵楼市一发 动家装全身

自“住宅限购令”实施以来，各地楼市趋冷，住宅成交量大幅缩水。从7月中旬开始，楼市又迎来了一轮政策密集期，先是国务院、中共中央政治局分别在7月14日和7月22日表态，必须坚持调控力度不放松，并要求扩大限购政策执行的范围；接着住建部在7月30日宣布：限购政策年内不取消，三线限购城市名单8月底将出炉。

无论新一轮限购令何时到来，范围有多大，都有一个事实无法回避：新一轮限购必定会对楼市乃至一些与之相关的产业造成广泛的影响，作为与楼市密切相关的下游产业，家装市场受“殃及”几何？家装风向由此产生了何种变化？

本报记者 李莉

敢问家装路向何方



防水重在细节

进入雨季以来，房屋渗漏现象给不少的居民造成了困扰。日前，市民宋女士打电话向记者反映，她去年才装修完房屋，今年雨季就发生了严重的渗漏现象。记者随后来到宋女士家中进行了实地查访，发现屋中的确存在多处雨水渗漏的痕迹，屋顶表层遭到严重破坏，侧壁处水迹犹存。

据调查，在装修过程中因为防水问题没处理好，给业主造成的麻烦和苦恼非常多，消费者往往有苦难言。专家表示，建筑防水的渗漏往往是由四大问题导致的：一是材料问题，这方面约占20%到30%左右；二是设计上的问题，约占10%到20%的比例；三是施工上的问题，约占40%以上，四是维护管理的问题，这方面也占到5%以上。这就要求房屋住户充分重视室内防水的各个环节。

每当房屋漏水，住户往往感觉不胜其烦，房间墙壁受损，屋内设施一塌糊涂，不得已请假维修，又要耽误工作。却很少有人意识到，比这些更严重数倍的损害是房屋渗漏所带来的安全隐患。业内人士告诉记者，原本70年产权的房子，在连年渗漏的情况下，很有可能30年就变成危房。带来的重大经济损失固不必说，住在危房当中尚浑然不觉的屋主的人身安全才是最大的威胁。

某装修公司负责人表示，现今房屋户型呈多样化，比如双卫设计的房屋，主卧带有独立的卫生间，一般卫生间的一道隔墙就是卧室的一道墙，如果这道隔墙的防水没有处理好，日久天长卧室这边就会发生漏水现象。

《住宅装饰装修管理办法》规定，有防水要求的房间必须要做防水，因此在装修开始之前，要先进行闭水试验，检验原结构的防水层。在装修过程中，尤其要注意防水附加层的施工，比如一些阴阳角、门窗的洞口，里面墙的拐角等。这些位置一定要处理好，甚至要多做一些增设的防水层，因为渗漏时，大平面很少漏水，基本都是节点处漏水。 丁毅

1 安全先行

夏季气温较高，气候干燥，施工现场材料堆放较多，从安全角度出发，材料尽量放在阴凉处，避免内部由于空气不流通、温度过高而引起燃烧造成火灾。

夏季材料还要尽量减少在工地堆放，这样可以减少事故发生的隐患，另外，作业时的电器、工具尽量与材料保持一段距离，带电作业时尽量远离材料，最好将工作区域和材料区域做一个合理的划分。

2 勤通风，防装修污染

为了避免在夏季装修污染“高发期”中受到伤害，除了要尽量选用无毒和少毒的装饰材料，请正规的装修公司施工之外，还要做好装修房间的通风和空气净化。在条件允许的情况下，要尽量让房间多通风；如果没有条件，可选用室内通风装置和能降低室内有害气体的空气净化装置。

3 防潮、防暴晒

夏季购买木制品包括施工主料大芯板，辅料白木条、阴角线、门边线、窗框线和在墙下沿的踢脚板等，都需要检测木制品的含水率。在建材市场，一般木制品专营店都应有木材含水率的测量仪。按国家规定，标准板材的含水率不能超过12%。专家建议，在雨季购买材料时，可适当选择干燥些的，当材料进场后略放置一两天，使它与周围湿度相同，这样使用起来就比较合适了。另外，板材要防止强烈阳光的暴晒；如遇雨天湿度大时，储存时则需要采取防潮、防变形的措施。不要把板材、木料搁放在阳光直射的房间，阳光的暴晒会使木制品装饰的油漆和胶加速老化。也要防止雨水会使木制品引起膨胀变形，甚至发霉，因此在日常生活中要特别注意。

4 壁纸、涂料应自然阴干

涂料和壁纸是常用的饰墙材料。春季因为空气潮湿，为了让墙壁尽快干而大开门窗通风透气。夏季则不同，因为干燥，所以壁纸在铺贴前一般要放在水中浸透，然后再刷胶铺贴。如要这时大开门窗，让刚铺贴好的壁纸吹“穿堂风”，壁纸会因为迅速失水而发生收缩变形现象。

5 注意去除霉味

家居装修中常会碰到乳胶漆因为干得慢，在潮热天气中会发霉变味的问题。对此，装修公司通用的办法是开空调抽湿，抽走空气中的水分；家具柜门不关闭，保持通风。装修后，还会遇到各种气味散不出去的问题，影响人们的健康。建议装修后多摆绿色植物，或者在房间内放两三个柠檬、桔子、香蕉，均可达到快速去味的效果。

6 雨天莫刷漆

专家建议，对于木制品，无论是刷清漆还做混油时，都切记不要在下雨天时刷。雨天请施工队先干点别的活，甚至暂时停工两天，也别在下雨天时做油漆活儿。

夏季装修八大注意

本报记者 李莉

1 季节性莫急于修补

春季空气湿度大，墙、地面、木质家具中所含的水分都比较多。夏季空气干燥，这时可能会因季节变换，气温、湿度不同而出现一些问题，如木地板收缩，板与板之间缝隙加大；墙面与门框因种类不同的材质，收缩率不同，出现缝隙，墙面出现开裂……这些都是属于季节性转换中出现的正常现象。这时修补，水分继续挥发，墙面仍有可能继续开裂。应等到墙面水分与外界气候适宜的情况下再进行一次修补，这样效果会更好。

8 把暖气片考虑在内

虽然您在炎热的盛夏不会用到暖气，但是在今后的居住中，您就会感觉到暖气的重要了。而且家庭装修工程有“不可重复性”，因此您无论何时装修，都要把暖气的更换考虑在内。在目前的家庭装修中，将传统的铸铁暖气片，更换成取暖效果好、外形美观的新型钢管散热器，已经成为一种流行。但应与有关部门打招呼。



虽然时令上已经立秋，但是持续的高温天气，让郑州仍然处在酷暑之中。记者从郑州部分家装公司了解到，为了在金秋时节步入婚姻殿堂，不少年轻人选择在夏季进行装修。夏秋之交装修有哪些注意事项？带着这一问题，记者走访了郑州多家装修公司设计师和施工人员，希望下面列举的八大注意对您装修婚房有所帮助。

专家表示，夏季由于空气过于干燥或过于潮湿两种极端天气现象，一向不被认为是家装的好季节。其实在夏季家居装修，只要处理好应注意的问题，按照正常的施工工艺、施工工序来做每一项工作，同样也可以做出让您满意的工程。