|  |
| --- |
| **第一节 家装预算** |
| **家装预算及工程核算包括：  一、家装预算 二、工程核算 三、竣工结算** |
| **一、什么是预算**  做一个家装设计师，我们不可避免要涉及到家装预算，可以说，预算是签单中最重要的部分之一。在这里，我们首先要区分几个概念，预算、报价、决算、合同价格，我们一一来分析：  首先说报价，这是从客户的角度来说的，很多客户比较关心报价，因为这是和他们要出的装修款紧密相关的。报价就是装修公司根据客户装修情况，汇总出来以后所报给客户的预算价格。这里出现了一个“预算”字眼，也就是说先要有预算，后才有报价。预算就是根据客户的装修要求，关于装修费用各项开支的一种计划。预算要求比较详细，把装修当中可能涉及到的各种费用在事先都进行一个合理的规划；报价就是这个规划呈现给客户的总价格。  合同价格：就是指装修公司与客户之间达成装修施工协议时，在合同上标注的关于装修费用的总价格。合同价格实际上就是预算的总价格，当然在一定程度上也不完全是预算总价，为了签单，多数装修公司会在预算的基础上给客户打一个折扣，合同价格就是双方商定后的关于装修总费用的一个约定。  **决算：决算是相对于预算而言的，预算是一种费用计划，决算就是费用核算。**  根据合同价格，装修公司开始装修施工，在此期间，可能会发生一些施工项目的变动，如新增项、删减项，这样实际用于装修的费用支出就会发生变化，因此，在装修工程结束以后，家装公司与客户之间，就工程实际造价进行核算，也就是决算。最后的装修产品的价格，应当是决算的价格。  以上四个名词之间是相互联系的，客户比较关心报价和合同价格，装修公司比较关心预算价格和决算价格，双方所处的立场不一，因此关注的焦点也不一样。  装修公司关心预算，主要是从签单的角度考虑的，如果预算价格过高，那么就会影响到客户的签单，所以，多数装修公司会在预算上做足文章；第一，预算究竟是详细还是模糊？详细一些，费用项目就多，客户可能会对一些费用项目产生质疑，比如管理费、直接费等项目；模糊一些，那么后期可能双方就会因为预算模糊问题产生纠纷；第二，预算报价是低开高走，还是高开低走？低开高走就是预算报价低，不打折，通过后期增项追加费用；高开低走就是以预算报价很高，但是给客户很大的折扣，比如打8折，75折。可以说，预算是签单成功与否的关键。装修公司关心决算，主要是从利润的角度考虑的，决算是实际发生的，因此各项费用的开支都已经明朗化。  **客户关心报价，是同其它公司相比较而言的，多数客户都希望找一个价格便**  宜的，又能把自家装修做好的公司。客户关心合同报价，是因为客户对装修的了解程度不够，认为装修公司经验丰富，既然已经做了预算，那么我实际上支付的应该与此相差不多，如果最后的决算价格与合同价格相差很多，多数客户从心理上是接受不了的，因为多数家庭的经济能力是有限的，他们准备装修的资金，也主要是参考预算报价的，后期决算增加费用，给客户在心理上就增加了一定的负担。  **二、预算的格式**  我们作为设计师，需要通过制作合理的预算，以吸引客户达到签单的目的，同时也要为家装公司追求利润。这里说的预算，其实就是预算书，也就是关于预算的书面说明。  现在多数公司做家装预算，都是利润EXCEL表格系统来做，少数公司利用专门的家装预算软件来做。预算书的格式，没有统一的标准，这里我们按照行业内比较常用的格式，结合我们的研究，对比较理想的预算格式做一下说明：  **预算书**从内容上，分为以下几个部分： 1、**封面**：封面没有固定的格式，一般是印上公司名称、标志、客户工程地址等信息。这里建议家装公司制作出内部统一的预算封面，和图纸封面、合同封面及其它宣传资料风格统一，以形成公司的企业文化。  2、**预算说明**：这里的预算说明，应当说是预算编制作说明，一般来说，应当将预算编制的方式、预算的有效时间、及双方关于预算签订、工程施工中出现问题的解决方式等内容写上，以备将来发生纠纷时有章可依。  3、**预算正文**：预算正文就是关于客户装修的费用详细计划，一般采用空间  统计法，也就是每个空间作为一组，如客厅、餐厅、玄关、过道、主卧、次卧、儿卧、书房、卫生间、厨房、阳台、储藏室等；每一空间内按照所需要施工装修的项目进行单项累计，每一单项一般标上项目名称、单位、数量、单价（部分公司将单价分为材料单价、人工单价）、小计、工艺说明等。为了不致以后发生纠纷，一般在工艺说明当中，都将每一项目的使用材料、材料规格、施工工艺、施工方法等加以说明。 4、**预算补充说明**：预算补充说明是指在预算正文中没有说明或不好说明的项目，再进行补充介绍，一般如水路改造、不包括项目等。 5、**选料单**：一般是指对于材料的材质、规格、颜色、厚度、品牌等，与客户进行明确而由客户填写的单据，作为施工材料标准。  6、**主材预算（推荐版）**：一般家装预算都是半包预算，如果家装公司同时没有配套的主材，那么设计师在预算当中，应当插入一页《主材预算推荐》，向客户介绍相适的价位、品牌的主材，并给客户做一个相应的预算，给客户形成一种家装完整预算。因为前期对于资金的合理分配至关重要，否则有可能造成后期购买主材而使客户经济紧张，或者因购买主材超支而使客户无法负担装修工程尾款。这也是给客户提供的一项附加服务，是帮助客户进行家装理财的一种方式。 7、**装修流程说明**：利用一页给客户详细介绍装修的施工流程，以帮助客户对装修形成时间概念，从而从容地打理装修，购买主材，配合家装施工。  8、**施工服务说明**：再利用一页给客户详细介绍家装公司、设计师在客户装修期间，能给客户提供的各种附加服务项目。 9、**相关信息**：比如当地的一些主材商家信息、装修注意事项等。 为什么我们把预算分成这么多内容呢？关于家装的很多内容，我们可能都无法在合同当中一一给客户说明，因此我们就要利用预算给客户加以补充说明，一方面提高自己的服务素质，另一方面也为解决纠纷提供依据。  **三、装修预算项目**  以下我们根据中国部分地区的装修情况，列出常用家装预算项目，仅供参考：  **（一）施工项目** 1、土建项目——砌墙、砸墙、阁楼楼梯洞口浇铸、墙面保温、防水工程 2、地面工程——铺地砖、铺地板、地面找平 3、水电工程——水路改造、地暖铺装、暖气改动、电路改造、吊顶布线、空气开关增改、洁具安装、灯具安装、开关插座面板安装 4、门窗工程——包门套、封门上窗、包窗套、墙护角、踢脚线、室内门、室内门安装、铝合金（塑钢）窗增加、防盗网安装、防盗门改装、窗台板（过门石）安装  5、吊顶隔断工程——单层石膏吊顶、多层石膏吊顶、石膏线、石膏板叠级、木龙骨隔断、轻钢龙骨隔墙、钛（铝）合金隔断滑动门、墙面造型  6、家具制作——鞋柜、鞋衣柜、屏风、书柜、书桌、连体书桌（柜）、衣柜、衣帽间、电视柜、酒柜、吧台  7、墙面工程——背景墙、铲除原墙面、墙面处理、墙面涂料、粘帖壁纸  8、其它工程——楼梯安装、屋顶工程、门楼工程  **（二）空间装修项目**  1、玄关——门套、门、吊顶、鞋柜（鞋衣柜、屏风）、墙面处理、墙面涂料  2、过道——吊顶、墙面处理、墙面涂料、哑口套  3、客厅——吊顶、背景墙、窗套、窗台面、护角、电视柜、阳台推拉门、窗帘盒、墙面处理、墙面涂料  4、餐厅——吊顶、餐桌背景、酒柜（吧台）、墙面处理、墙面涂料  5、厨房——铝扣板吊顶（铝塑板）、包下水管、墙砖地砖、水路改造、门套、滑动门  6、卫生间——铝扣板吊顶（铝塑板）、包下水管、墙砖地砖、水路改造、门套、滑动门  7、卧室——门套、门、窗套、衣柜、墙面处理、墙面涂料、床头背景、吊顶（石膏线、石膏叠级）、窗帘盒  8、儿卧——门套、门、窗套、儿童床、顶面或墙面造型、墙面处理、墙面涂料、吊顶（石膏线、石膏叠级）、窗帘盒  9、书房——门套、门、窗套、书柜（书架）、电脑桌、墙面处理、墙面涂料、吊顶（石膏线、石膏叠级）、窗帘盒  10、阳台——墙砖地砖、水路改造、吊顶、墙面处理、墙面涂料  11、阁楼——储物柜、墙面处理  12、楼梯——楼梯支架、楼梯踏板、楼梯栏杆  13、衣帽间——铝扣板吊顶、整体衣帽间  14、储藏室——墙面处理、墙面涂料、储物柜  15、车库——车库门改造、储物吊柜  **（三）服务项目**  1、材料搬运费——指材料的运输费、上楼费等  2、垃圾清运费——指现场的装修垃圾清理到物业指定位置的费用  3、竣工保洁费——指装修竣工以后对现场进行开荒、保洁的费用  4、主材代购费——指代客户购买主材所收的服务费用  **管理项目**  1、**工程管理费**——指装修公司用于整个施工的综合管理的费用  2、**设计费**——指设计师对客户装修的整体设计的费用  **四、主材配套项目**  主材配套是指家装公司在装修之外，同时给客户进行主材或家居用品的配套服务，这里既包含了主材的采购，也包含了安装和售后服务。一般来说，经常遇到的装修主材配套项目有：  1、地板、地砖的采购及安装（铺帖）  2、整体厨房的配套  3、卫浴洁具的配套（洗手盆、座便、淋浴、手纸盒…….  4、灯具开关插座的配套  5、五金件的配套（门锁、门吸、门折页、镜片、晾衣架、挂衣钩、拉篮、滑道……）  **五、编制家装预算书**  **1、编制家装预算速度致胜**  家装预算在签单中的作用不低于设计方案，对于中低档业主，预算的作用比设计方案还要大，因此，作为设计师，我们要给予预算足够的重视。我们想要多签单，一定要加快做预算的速度。一般来说，设计师要在量房回来第二天，推全套预算方案。有时为了吸引客户，我们需要在量房回来以后，立即着手做家装预算，并当场和客户沟通。我们建议设计师朋友，利用平时加强对于预算的练习，要有能够在20分钟内做出普通家装的预算书的能力。这要求设计师加强两方面的训练，一方面是预算项目的调整、控制能力，另一方面是预算软件的使用熟练能力，也就是EXCEL软件的使用能力。有些设计师朋友平时有时间不练习打字，结果做预算时，打字速度很慢，因为自己的简单技术不行，而导致预算速度过慢的事情也很常见，这些希望读过我们八项全能的朋友不要再犯。  **2、编制家装预算多算致胜**  家装对于客户而言是一件大事，设计师朋友一定要重视客户对预算的感觉。我们说多算致胜，也就是说设计师朋友在做预算的时候，要尽可能推出多种预算方案，以满足客户装修心理的变化之需要，一般来说，建议有时间做预算的设计师朋友，推2+1或2+2预算方案，也就是做两套装修预算，同时再做1套主材或2套主材配套方案，这样，在客户和我们沟通时，我们就站在主动方，给客户提供多种选择的机会。有些设计师比较懒，连一套方案做得也不全面，肯定会因此影响自己的签单能力的。  **3、项目核算的方法**  在家装预算当中，与总价有关的因素是单价和数量。家装公司一般会推出自已的报价系统，设计师朋友只要套用就可以；但是家装是不断变化的，客户的要求也是不断变化的，设计师不能拘泥不化，在必要的时候要根据自己对材料和施工核算的了解，对部分项目的造价进行适当地调整，以达到控制造价的满足客户对价格的需要。比方说，对于背景墙，不同造型不同材质造价会有很大的不同，不能做一个很简单的造型也按照公司的报价来做，可以适当地调整该项目的报价，把价格往下降。关于数量，部分设计师不是采用毛估的方法，最后导致预算与决算价格差别很大，就是采用单项分别计算的方法而浪费大量的时间，建议大家好好研究一下EXCEL表格系统，可以自己制作自己的办公快速计算系统。  **4、编制家装预算注意事项**  这里列举几个家装预算的注意事项，以免您因此而影响签单：  1）不要犯最低级的错误，如计算失误，最明显的丢项漏项。建议一切计算以  电脑为主，不要相信自己的计算，在做完预算后，要对照《**设计量房指标书**》，以免丢下客户最重要的或最明显的项目。 2）不要犯面积或数量特别夸大的错误，在墙面处理面积、地板地砖面积计算方面，要尽量准确，切忌夸大以给客户造成不信任或警惕心理。 |

|  |
| --- |
| **第二节 工程核算** |
| **一、工程核算的意义**  工程核算分为两种：一种是工程施工成本预算，一种是工种施工成本核算。前者是指导我们在签订合同前或者做好装修预算后，对于整个工程的施工成本的总体预算，也就是说，这个工程如果我们接下来，用于施工大约需要多少资金；后一种是工程施工结束后，我们对于整个施工成本的核算，也就是说，这个工程到底施工花了多少钱。这两点，多数装修公司或者设计师都没有很好地进行。有很多设计师根据公司的报价，做出预算以后就不管了，设计师并没有详细核算出这个工程如果签下来，我们公司到底能挣多少钱，只有一个模糊概念，由于对具体的施工成本不清楚，设计师就不敢太过于调整报价，这样，我们可能在价格上就比其它同行要高。如果我们有了工程预算的核算，我们就可以知道，这个价格还能不能再降。  对于实际发生的工程成本的核算，我们很多公司也没有进行详细核算，因此，  对于单个家装客户（产品）的真实成本，我们就不清楚，这是很不好的。同样的工程，有可能会因为不同的工人，不同的工艺，不同的施工手法，造成施工成本不一样，如果我们对此能够有详细的分析，就可以找到推广标准工艺、节省施工成本，为公司降价或提高利润争取更大的空间。  **二、工程核算的方法**  1、工程成本预算的核算方法：由公司工程部根据以往的施工经验，列出单位工程的施工成本，设计师在制作预算的同时，就可以将施工成本核算出来，具体方法是在预算单后一页另设计一个格式相同的成本预算表，这样设计师不需要另外花时间去制作成本核算，只需要正常完成预算单，施工成本预算就同时产生。部分新项目或创意项目，设计师可请教工程施工人员或根据自己的经验进行另外核算。  2、工程施工成本的核算方法：公司统一配送材料的，由公司监理统计出该户的实际材料成本（送料减去剩料），并根据施工进度表，核算出人工成本，最后由财务进行统一核算。工程实际成本的核算，我们即要统计出该户的总施工成本，也要计算出每一单项的实际成本，单项的实际成本，是作为我们公司制订单项报价的基础。项目经理承包制的，施工监理也要根据施工实际情况和工程进度表，统一计算出各项人工成本，同时由项目经理向公司财务报告工程施工材料的实际使用情况，以工程监理材料采购单为基础进行核算。工程实际施工成本核算出来后，我们可以清楚地知道项目经理到底赚不赚钱（有些公司调整报价的基础只是根据项目经理反映不赚钱，缺乏对实际成本的掌握），项目经理不赚钱的真正原因是因为报价过低还是由于项目施工管理不当，公司的实际成本是不是过高等。  **三、家装项目用料参考**  1、铺地砖墙砖  主材：地砖或墙砖  辅材：水泥、砂子、胶水、白水泥或填缝剂  砖计算方法：根据铺帖面积，先进行铺帖设计，分别以铺帖地段的长和宽除以地砖的长或宽，得出地砖铺帖的行数和列数，然后将行数和列数相乘，就得出地砖的实际需要块数。一般来说，购买地砖时以实际需要的块数购买就可以，在此基础上，为防止铺帖过程当中出现损坏，可以酌情增加几块以作为预备。墙砖计算方法同上。不过有时，为了考虑铺帖的美观，我们需要考虑主要通道或明显地段采用整砖，那么就应当适当增加一些采购量。  砂子使用量：根据地砖或墙砖的铺帖厚度，乘以面积就得出所需砂子的体积，然后按照体积去购买砂子即可。  水泥使用量：地砖铺帖采用干铺法时，一般是以面积乘以系数0.33，如地砖铺帖面积在80平方,那么大约使用的水泥为25袋。墙砖铺帖多采用纯水泥湿铺法，因此使用的水泥较多，一般系数是0.4-0.5。  2、水路改造  水路改造所使用的材料除主材（座便、洗手盆、洗菜盆、淋浴……）外，主要使用的辅助材料是水管和接头、生料带、玻璃胶等。水管按照实际改造的线路（直线行走、直角转弯）计算，接头按照转弯的数量和分支接管的数量进行统计。  3、电路改造  电路改造根据电器功率的不同和使用的数量，对于电线的要求是不一样的。一般来说，家庭装修主线路的改造和空调线路多采用4平方国标电线，插座线路的改造和主要灯线的改造多采用2.5平方电线，各自根据实际的使用数量购买即可（墙面开槽采用直线行走、直角转弯，棚面行走按照灯位长短进行计算）。电路改造当中墙面开槽使用PVC硬管布线固定或采用轻钢硬管布线固定，棚面布线采用蛇皮软管穿线，根据实际使用数量购买即可。主材（开关面板、插座面板根据实际更换或新增的数量进行购买）根据实际使用数量进行购买。  4、木制品  普通门套约使用细木工板1/2张，面板3/5张，现场制作普通造型门所需细木工板约2/3张，面板2张（剩余部分帖门套即可），电视地台约用细木工板1.5-2张，面板1张，鞋衣柜（1200\*2200\*380）约用细木工板1.5张，五厘背景板1张；衣柜(1600\*2550\*600)约用细木工板4张（含上柜门）、面板2张、背板2张（剩余部分可做电视地台背板）……  5、墙面处理  墙面处理所用的材料主要是嵌缝石膏和腻子粉、绷带、白乳胶和内墙涂料，部分设计师或客户会设计一部分壁纸。嵌缝石膏根据吊顶的面积和墙面破损的程度而定，一般使用的数量是1-2袋，成品腻子粉的使用数量是100平方房屋约10  袋，内墙涂料的用量根据不同的涂料品牌和涂料种类，100平方房屋使用普通涂料（18L）约1.5桶。如果墙面粘帖壁纸，则壁纸的使用数量，根据实际使用的面积计算出来即可，购买时根据施工情况稍微增加几平方。  6、油漆饰面  家装中木器漆的使用，根据现场施工的木制作数量而定，一般100平方米左右的房屋，室内门不超过5套，家具如电视地台、衣柜、书柜、鞋柜、墙面部分木制作造型，底漆用量大约在3组（9L装），面漆用量在2组（9L装）。  7、吊顶  家装普通石膏吊顶所需材料为木方、石膏板、自攻钉、白乳胶。客餐厅造型吊顶其中木方的使用量大约是2-3根/平方，石膏板则按照实际吊顶的面积除以单块石膏板的面积(一般为3.6平方)得以需要购买的块数，可以在此基础上，根据材料浪费的程度，多买1张或2张。自攻钉、白乳胶等辅材根据情况，这里不做说明。  8、台面  窗台面或橱柜台面，一般采用大理石或人造石较多，其辅助安装材料为理石胶、玻璃胶。橱柜台面如果选用人造石一般按照延长料计算，宽度规格不超过600㎜，窗台面一般按照平方米计算。大理石则都是按照平方米，大理石还需要加上加工费（如磨边费、开孔费、水盆槽位费等）。  **四、家装项目人工参考**  以下家装项目施工人工参考为1人/天：  1、瓦工  砌单墙大约8-10平方/天，含抹灰大约5平方/天，铺地砖大约12-15平方/天，铺墙砖大约10-12平方/天，铺踢脚线大约30-40米/天.  2、木工  包门套大约1个/天，制作室内门大约1扇/天，安装室内门（含锁具门吸）大约3-4扇/天，包窗套大约2个/天，包大哑口套大约1个/天，包造型哑口套大约2个/天，吊客厅简单造型顶大约5-7平方米/天，吊复杂造型大约3-5平方/天，石膏线石膏叠级大约40米/天，简单背景墙制作1个/天，简单电视柜制作1个/天，单纯鞋柜1个/天，鞋衣柜（屏风）1个/2天，普通无门衣柜1个/1.5天，含上门衣柜1个/2天，含水量上下门1个/3天，书柜（1200\*2200）无门1个/天，含水量上下门1个/2天，包暖气4米/天，PVC吊顶10-15平方/天，铝扣板吊顶8-12平方/天，铝塑板吊顶4平方/天，包管4-6米/天，铺复合地板大约40平方/天，铺实木地板大约8-10平方/天……  3、油工  墙面处理大约100-120平方\*遍/天，墙面涂料滚刷大约80-100平方/天，铲除墙面大约150平方/天，木器漆根据装修项目复杂程度而定，这里暂不做说明。  4、水暖工  一般性的普通家庭水路改造1天即可完成，卫生间水路全面改造约1天，地暖铺设约3人合作3天完成（含找平），洁具安装1天即可完成。  5、电工  一般性的家庭电路改造2-3天，开关插座和灯具安装大约2天，灯具较为复杂的，后其安装大约需要3天。 |

|  |
| --- |
| **第三节 竣工结算** |
| **一、付款方式**  目前家装行业的付款方式一般有两种，一种是先付款后施工，工程款一般分四期：  1、预订期：客户交纳一定的设计订金，一般为500-3000元不等。订金一般情况下是不退的，客户如果签订施工合同，就作为首付款的一部分；客户如果交纳设计订金后不签施工合同，这个订金一般情况就作为设计费用，公司和设计师各分一部分。  2、首付款：一般在合同签订当日或三天时间内交付，首付款的比例各地会有所不同，大部分地区是60-65%。客户交纳首期款后，家装公司才开始进行施工准备。  3、中期款：指在工程施工进度过半或木工制作部分完成后支付的工程款项，  一般比例在30-35%，家装公司应当在工程过半或木工制作完成后，由施工监理邀请业主对前面施工的部分进行验收，验收合格，由公司财务或工程监理向客户下达中期款通知书，客户应当在指定时间内交付中期款，客户如果不及时交付中期款，家装公司一般会以停工等形式与客户进行交涉。中期款交付时间以工程进度过半或木工制作完成，由双方在施工协议标注。  4、工程尾款：指工程施工结束后，双方进行验收，验收合格，客户支付剩下的款项，一般比例在5%左右。客户如果不支付尾款，家装公司一般不开具保修单，也就是说客户放弃保修和权利，家装公司对工程质量不作保修。  先付款后施工是目前家装行业的主要付款方式。但也有部分地区，实行先施工后付款，在某些普遍实行先付款后施工的地区，也有一部分家装公司为拉客户推出“先施工后付款”方式，这种方式即是指家装公司先期垫资施工，然后干一部分收取一部分工程款。这种付款方式，目前没有统一的支付比例，有的是水电施工结束后支付30-50%，然后进行瓦工施工或木工施工，工程结束后支付30——35%；油工结束后以付支付20-30%，最后是整体验收合格后，支付余款。先施工后付款对于客户而言，是一种比较安全的操作方式，家装公司在前期就需要垫一部分资金，如果同时施工的客户量很大，家装公司的风险也随之加大。  **二、增项减项与改项**  增项是指当签订合同后，客户新增装修项目。增项分为多种情况，从增项的主客方来看，分为客户增项和家装公司增项。客户增项又分为情况，一种是客户随机性增项，也就是说客户在装修过程当中，对家装的设计或项目又产生新的需求，这时要求增项；另一种是故意性增项，即客户将一些项目事先不进行说明或说明后故意删去，但在施工过程中又增加出来，客户故意增项的真实想法是希望增项时能够比合同上价格要降低一些；有些客户为了达到增项的目的，将一些不起眼或花钱少费工小的项目不断增加，客户指望装修公司对这些小项目不在意，少收费或不收费；也有一些客户，为达到增项的目的，就故意寻找装修公司施工中的问题，以问题作为要胁要求增项，装修公司为了免除问题的困扰，就会少收费或者不收费，以增项来摆平质量总量或施工纠纷。  装修公司增项一般情况下都是故意增项。装修公司为什么要故意增项呢？主要是为了使前期的预算报价最低化，以吸引客户签单；也就是说装修预算中故意少做一些项目，在客户与其它公司比较价格当中，装修公司就会以低价胜出。但是在工程开工后，由于某些施工项目必须增项，否则后续施工就无法进行，逼迫客户必须增项。装修公司故意增项当中最主要的内容，就是水电路改造，在前期将水电预收一小部分或者不收，以实际发生结算，这样开工后，第一件事就是收取水电增项。客户对于装修公司的故意增项，多数是持反感态度的，有时，水电路增项的费用高达5000-10000万元，大大超出了客户的想象。  无论是哪一种增项，装修公司都面临增项款的收取问题，增项的费用一般都是一次性付清。设计师在增项时要主动和客户沟通，求得客户理解，并与监理配合，将工程增项款顺利收取。增项一般在中期款以前进行，工程施工到后期，如果新增部分项目，就会带来程序上的混乱或影响工期。因此，设计师要和客户沟通清楚，对于增加项目，一定要相应顺延期，并与客户签订工程延期单。  减项是指在装修过程中，客户因购买成品或装修思想发生变化，将合同当中的一部分项目减去。减项也就意味着合同金额的减少，因此多数装修公司不提倡减项，对于减项作出了相应的规定，比如：减项时按原造价的一半还工程款，这样客户减项就会受到很大的损失，从而有效避免装修公司的损失。减项款一般在合同结束时与工程款结算一起进行，中途装修公司不会给客户退钱。减项时，工期相应不会变更，即工期不减短！  增项、减项都属于改项，但改项还有一种特殊情况，那就是客户对原有的装修项目在材料上或设计上进行新的调整。改项后一般按照新的预算进行调整，多数情况下，改项如果超出原预算，装修公司就会要求客户增加款项，如果低于原预算，则按照原预算执行。改项也受到工程施工进度的限制，一般规定，工期过半或木制作结束后，就不允许改项，如果改项，则按增项处理。改项同时也涉及到工期的变更，装修公司要和客户签订工程延期单。  **三、竣工结算**  竣工结算就是指工程结束以后，家装公司与客户进行关于工程施工全部金额的结算。  在一般情况下，竣工结算就是尾款的结算，因为增项、改项的款项，都被要求在签订工程增项单或改项单时一次性付清。但是，也有一些特殊情况，因此双方会在工程结束以后进行全部工程款的结算。减项的款项也会在此时与客户进行结算。  竣工结算与工程验收是相挂钩的，也就是说工程结算是在工程验收合格后进行的，所以，设计师要配合监理，及时通知客户进行工程验收，为了使最后的竣工验收一次合格，家装公司应当进行严格的内部验收，并按照相应的质量标准进行，这样就会减少最后验收的麻烦。由于家装施工难免会出现一些问题，因此部分家装公司会在施工协议当中对竣工验收进行相应的约定，一般情况下是家装公司通知客户进行竣工验收，客户应当在收到竣工验收通知后三日内进行验收或委托别人进行验收，逾期则视为验收合格；验收合格后，客户应当于三日内去进行工程结算，逾期则收取相应的违约金或取消客户家装保修的权利。  在工程结算当中，可能出现就双方在合同实施当中出现的违约问题进行一次性结算的情况，这种违约多数与工期方面有关，或者是家装公司没有按期竣工，或者是由于客户原因造成工程延期竣工，双方会对工期的拖延进行相应的违约处理。这里，提醒家装公司或设计师、监理们，当工程发生任何一点变更、改项、增项时，都应当与客户书面签署工程变更单及工程延期单，对于竣工验收通知单、工程结算通知单，都应当以书面形式发给客户，以作为将来处理纠纷的依据，切忌口头承诺！ |