

装修前，先把地雷图摸清楚。

90% 找上门的屋主，第一句话都是"我怕被追加、怕跑路、怕预算爆"。这本手册，就是把这几年踩过和拆过的坑，一次性摊开给你看——10 分钟读完，够你避开大多数人交完学费才懂的事。

80%

常见装修陷阱可提前避开

RM5,000+

读完本书可省下的冤枉钱

10

分钟读完，受用一整个装修周期

"预算够不够？报价差几万块，到底该信谁？" —— 这是我听过最多次的两句话。

你好，我是 Hau，Minscon Design 的创办人。这几年接触过上百位第一次装修的屋主，我发现真正让人焦虑的从来不是"钱不够"，而是"信息不对称"——不知道钱该怎么分配，也不知道对面的人有没有把话说全。

找不找我们装修都没关系。这本手册，是我把这几年真实案例整理出来的实战笔记——目标只有一个：让你在签合同之前，就已经比大多数人更懂行。

—— Hau, Minscon Design 创办人

这本手册，会带你走过这些坑

01	为什么第一次装修最容易超预算？
02	开工前必须做好的 5 件筹备事宜
03	装修预算黄金分配法则（附配比图表）
04	十个最烧钱的新手错误（插座/收纳/灯光/尺寸/验收…）
05	挑 Contractor 别只问"多少钱"——防低价陷阱指南
06	RM40k / RM60k / RM85k 三档落地案例参考
07	标准装修 11 周时间路线图
08	屋主十大高频提问深度解答
09	交屋验收 Checklist（木工/水电/油漆地板）
10	低价陷阱对照表 + 专属福利

为什么第一次装修，最容易超预算？

核心观点只有一句话：**预算应该决定设计，而不是设计决定预算。**大多数超支，都是从"没先划线"开始的。

超支主因 01

没设预算上限

边做边改，做到一半才发现早已超出承受范围。

超支主因 02

忽视隐蔽工程

水电气改造被忽略，开工后被迫追加，且最难省。

超支主因 03

硬装挤压软装

预算全押在柜子和天花，入住才发现没钱买沙发窗帘。

超支主因 04

低价诱导追加

只看总价选了最便宜的，"漏报项"后期疯狂 Variation Order。

超支主因 05

缺乏收纳规划

入住后柜子不够，临时买成品柜，既贵又不合尺寸。

Minscon 建议

开工前列出「Must-Have（必须有）」和「Nice-to-Have（想要有）」两张清单，把预算优先砸在每天高频使用的核心区域——厨房、收纳、插座，永远排在造型前面。

开工前，先做好这 5 件事

01

明确预算上限

RM40k 做基础、RM60k 做精致定制、RM80k+ 做轻奢墙板。

02

预判未来 5 年

结婚、生子、父母同住、养宠物——提前留出空间弹性。

03

收集 20 张参考图

小红书 / Pinterest 找图，别只对设计师说"我想要高级感"。

04

盘点生活习惯

每天煮饭吗？用扫地机器人吗？需不需要居家办公？

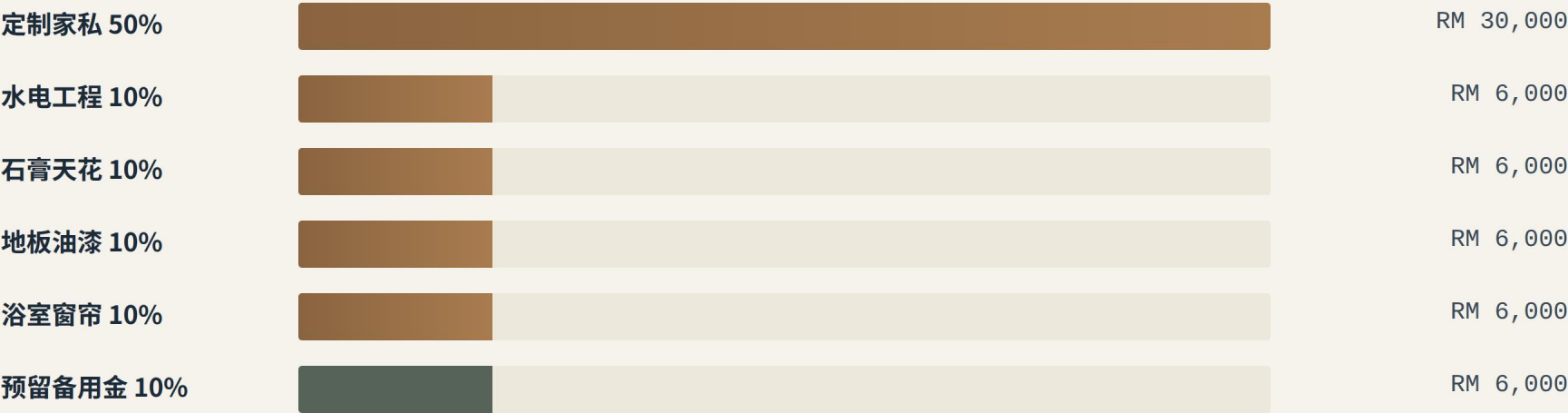
05

评估服务模式

自己找包工头省钱但累且风险高，一站式公司省时更安心。

装修预算黄金分配法则

以 3 房 Condo、总预算 RM60,000 为例——这张图，能帮你一眼看穿"钱该往哪砸"。



设计师提醒：备用金千万不能提前花掉——它是你唯一的保底资金，专门防范现场突发状况。

十个最烧钱的新手错误

每一条，都是真实屋主用真金白银换来的教训。

01 插座规划不足	✗ 入住后只能拉拖线板，或重新砸墙打线，多花 RM900+ 还弄脏墙面。 ✓ 装修前顺手预留，单个插座成本仅 RM80–100。
02 过多开放格	✗ 整面开放式书柜，入住半年全部积灰，清洁到崩溃。
03 为省钱拆散找 Contractor	✗ 水电跟木工互相甩锅，最终延期 2 个月无人负责。
04 全屋用 6000K 强白光	✗ 像冷冰冰的办公室，毫无家的温度。 ✓ 采用 3000K–4000K 暖白光做层次布局。
05 过度追求流行造型	✗ 复杂岩板电视墙、格栅易积灰——实用性永远该排在美观前面。
06 没先确认大件家电尺寸	✗ 橱柜做完才买冰箱，凸出 15cm 挡住门，退换货亏 15% 损耗费。
07 次卧做死做满	✗ 新婚夫妻把次卧塞满衣柜，两年后要生宝宝，被迫拆掉重做。
08 只比总价，不比规格	✗ 选了低价报价，开工才发现全是易膨胀劣质板，没做防潮封边。
09 预算花光没留窗帘家具钱	✗ 房子装得很美，却没钱买遮光窗帘和一张舒服的沙发。
10 没验收就付清尾款	✗ 签字后才发现漏水、柜门歪斜，Contractor 早已消失难约回访。

挑 Contractor, 别只问"多少钱"

低价往往只是套路的开始——签了约、拆了墙,才被逐一告知"这个另外算"。

☐ 报价单里用的是什么板材? 封边是 PUR 防水封边还是普通 EVA 封边?

☐ 在 Klang Valley 有没有实体 Showroom? Warranty 保修多久?

☐ 付款节点怎么安排? 是否按阶段验货付款?

☐ 合同里有没有明确的交付日期 (Turnkey Date) 与延期赔偿条款?

☐ 能不能带我去看正在施工或刚完工的真实工地?

你的预算，能落地成什么样？

三档真实案例配置，找到最贴近你户型和预算的那一档。

出租房 / 首套房 • 850–1,000 sqft

RM 40k–45k

- 厨房 L 型高防潮 Melamine 橱柜 + 石英石台面
- 主卧到顶衣柜 + 玄关基础鞋柜
- 全屋基本拉电 + 筒灯更换
- 全屋 Nippon 墙面刷漆

最多屋主的选择

3 房自住 Condo • 1,000–1,200 sqft

RM 60k–65k

- 全屋定制：厨房+中岛、玄关柜、电视墙柜、双衣柜
- 全屋石膏天花 + 3000K/4000K 无主灯氛围灯带
- 卧室铺设高品质 SPC 防潮地板
- 15+ 插座、隐藏线槽、浴室防溅插座

品质生活 • 意式/现代轻奢风

RM 85k–95k

- 悬浮电视墙 + 木饰面板 + 格栅暗藏灯带
- 岩板（Sintered Stone）厨房岛台
- 干湿分离浴室改造 + 镜柜隐形收纳
- 智能灯光控制 + 全屋遮光布艺窗帘

标准装修 11 周路线图



屋主高频提问

Q1 什么时候找装修公司最好？

拿钥匙前 1-2 个月。这样拿钥匙当天就能直接安排量尺，节省 2-3 周空置期。

Q2 RM45,000 够装修 3 房 Condo 吗？

足够。把预算集中在橱柜、衣柜、基本油漆和拉电上，放弃昂贵的复杂吊顶和石材。

Q3 石膏天花板必须全屋做吗？

看预算决定。如果预算有限又想有氛围感，建议只做客厅或主人房。

Q4 开放式厨房油烟大怎么办？

加装玻璃推拉门做半开放式，透光又能阻挡油烟。

Q5 进度款怎么付才安全？

按定金 → 硬装开工 → 木工进场 → 验收合格付尾款，切忌开工前付清全款。

Q6 防潮板和全铝橱柜怎么选？

干区与卧室用防潮板性价比最高；厨房水槽湿区用 PVC Board 或全铝防腐防水，预算够也可以厨房全做全铝。

Q7 施工途中想改设计怎么办？

出图阶段可免费修改；开工切板后修改会产生额外补料费用（VO）。

Q8 你们的售后 Warranty 怎么计算？

Minscon 提供结构与手工保修服务，专人跟进售后。

Q9 可以自己买电器让你们安装吗？

可以，只需提前提供尺寸给设计师留孔位即可。

Q10 一站式装修比自己找包工头贵吗？

表面看略高，但算上请假监工的时间成本、材料损耗与后期维修风险，一站式反而更划算。

交屋验收 Checklist

签字付尾款前，逐项对照——这是你最后一次能免费叫回现场的机会。

柜体与木工

- ☐ 柜门开合流畅，缓冲软停正常
- ☐ 封边平整无剥落，柜体无划痕
- ☐ 抽屉拉轨顺畅，无异响松动
- ☐ 柜体与墙面接缝打胶均匀

水电与照明

- ☐ 测电笔测试每个插座是否通电
- ☐ 开关准确，灯光无闪烁
- ☐ 水龙头与下水流畅无渗漏
- ☐ 冷热水切换正常，地漏通畅

油漆与地板

- ☐ 墙面无开裂、破损或色差
- ☐ SPC 地板无空鼓异响
- ☐ 压条踢脚线打胶平整
- ☐ 瓷砖无空鼓、爆角

低价陷阱对照表

项目	低价商家做法	Minscon 标准做法
板材材质	普通刨花板，易膨胀发霉	E0 级高防潮 Melamine / 优质板材
封边工艺	普通手工 / EVA 封边，易脱胶	高标准 PUR 防水封边工艺
报价明细	模糊"全包"，施工中追加	100% 透明明细报价单，无隐形消费
售后保障	无实体店，完工即失联	实体 Showroom，专人跟进 Warranty

凭这本手册，免费领 3 大福利

不管最后找不找我们装修，这三件事，都值得你先弄清楚。

01

1 对 1 装修预算规划与配
比评估

02

新家空间动线与 3D 布局
建议

03

现场交屋验屋建议
(Defect Advice)

WhatsApp 预约 Hau →

📞 019-6466298 (Hau) • 🌐 www.designminscon.com • 📍 No.34, Jalan Jasmin 6/KS 6, Bandar Botanic, 41200 Klang, Selangor

"第一次装修，不需要一次就懂所有事情。找对团队，比找最便宜更重要。"
Minscon Design —— 装修前极尽热情，装修中极尽耐性，装修后极尽负责。
© Minscon Design Sdn. Bhd.