

像开发商一样,把毛坯房直接变成精装修交付给业主,还要比开发商做得更好,难道龙瑞比开发商“能力”还强?龙瑞的精装修还允许业主体现自己的个性,那么又怎样形成规范统一的报价系统呢?用和开发商差不多的每平米单价,所用材料却远远好于开发商,龙瑞为什么能做到?

龙瑞装饰在南京首家推出精装修龙瑞模式以来,连续两周咨询的读者不断。就此,快报记者专访这一模式的创始人,龙瑞装饰董事长王允林,了解这一模式出炉的台前幕后,以及它的核心关键所在。

□本版撰文 孙洁



龙瑞装饰董事长王允林谈精装修模式

# 六问精装修式服务模式 龙瑞凭什么能超越精装房

## 亮点

### 龙瑞精装最大的特点 就是真正省心

**01问:**龙瑞的精装修模式跟普通套餐有什么不同?是不是就是升级版的套餐?

**王允林:**很多人会把它们弄混,但实践操作起来会有大不同。表面看起来普通套餐比较便宜,龙瑞的精装修就是高档一点套餐。套餐本来有省心的好处,但实践中为了吸引客户,普通套餐所列出来的价格太低,现实中无法实现的时候,就借由各种新增名目来加收钱,把业主搞得不堪其扰,怎么还能跟“省心”的初衷沾上边呢?但龙瑞的精装修因为本身就定位“有品位的装修”,“省心”和为客户考虑都是最基本的,所以在南京家装界第一次实现“省心”,真正地省心。

**02问:**龙瑞的精装修跟开发商的精装修效果有什么不一样?

**王允林:**过程是一样的“省心”,结果是要“超越开发商精装修”。从效果上来说,开发商的精装修因为要适应大众口味,一般比较简单;但龙瑞式的精装修,因为配备一户一位的设计师,所以可以兼顾业主的个性,打破精装修楼盘千篇一律的弊端,整体效果要大大好于开发商精装修。

从价格上来说,开发商的精装修因为跟房价混在一块,很难说清房价是多少,装修价是多少,所以报出来2000-3000元/m<sup>2</sup>的装修标准,往往名不副实,业主很难认同,但龙瑞的精装修是根据项目数量、材料品牌、工艺标准、设计风格得来的价格,

因此每一分钱都有出处,公司前期共装修6套不同设计风格样板房,提供6套价格体系,以供消费者实景参考,装修中每一分钱都看得见,每一分钱都要物有所值。

从工艺来说,开发商的精装修因为是统一施工,但却不可能每一套都有专门的监督人员,所以过程比较难控制;而龙瑞的精装修特别制定了高标准,并对标准进行公示,除了业主随时监督,龙瑞公司还有专门的质检,对号入座地对每一户负责,因此工艺精细程度肯定好于开发商精装修。

**03问:**龙瑞的精装修所用材料都很大牌,是否有必要用这么高档的材料?

**王允林:**我们所选的品牌都是各个行业的一线品牌,一般都是前3名之列的。

在前3名里,我们还要选择其中安装、售后等服务力量强的。因为即使是大牌材料商,其服务的好坏也取决于南京经销商的实力和眼界。但龙瑞一旦引进了该品牌,该品牌的安装工就以龙瑞装饰一分子的形象进入业主家,龙瑞就有义务对其管理、监督,包括工人对业主的礼貌态度在内,龙瑞必须以其行业经验、对材料商的严格监管来保证业主的舒心。

用好的材料并不意味着就是最贵,因为我们每种材料给业主1-3个选择,形成相对集中的采购以及整合送货安装等流程,能够降低成本,提供一种高性价比的、有价值的家装服务。

## 疑问

### 没有惊艳的性价比 我们无法胜出

**04问:**龙瑞的精装修说到底目前仍是做的业主个体装修,这样的集中采购规模能跟开发商相比吗?成本控制怎能强过开发商?

**王允林:**目前我们采购的规模肯定无法和开发商整个楼盘,甚至整个集团的楼盘的采购量相比,因此价格不如开发商的低,因为量没有上来,但肯定比业主自己去找材料商要低很多。

但是同样是3000元/m<sup>2</sup>的标准,龙瑞精装修的性价比不见得比开发商低,甚至更高一些。因为开发商往往外包装修工程,外包价只有报价的60%-70%,开发商要从中赚到30%-40%,即使材料采购能省30%,这一项也足以抵消了;同时开发商一般只在几样主材上选择大牌建材,而且只选大牌的低端款,虽然采购价很低,但对业主的报价模糊,给业主营造的是一种高端的感觉;而龙瑞的精装修却实实在在地在各个品类都选大牌材料,而且绝不低端款。作为装修公司,要用实实在在的性价比去赢得客户,此外别无他法。

**05问:**龙瑞的精装修包含了软装甚至绿植,但这是充分体现业主喜好的东西,统一配置可行吗?如何选用不同的东西,它们如何影响装修价格?

**王允林:**这次龙瑞的精装修模式包含软装和绿植两方面的考虑,一是部分业主工作忙碌,没有时间配置这些东西,我们作为专业家装公司,自然应该提供这样的贴心服务;其二是这些饰品如果在装修之初就考虑进来,更

容易和硬装部分相互搭配,形成浑然一体的效果,同时考虑到业主的个性需求,这些配置我们是有设计师去征询业主意见的,并非格式化配置,业主选用了我们提供的不同的东西,甚至采购来自自己喜好的东西,这些价格都会在区间里进行调整,我们每个风格都有500元/m<sup>2</sup>的调整区间,一定会让装修质价相等。

**06问:**每套房的结构不同,但龙瑞的报价却相对固定,这公平吗?比如100平方米的房子可以是三房一卫,也可以是二房二卫,一般来说卫生间多装修要贵一些,请问龙瑞怎样确定合理的价格?

**王允林:**报价相对固定是给业主一份真正透明的价格,比如讲确定是3150元/m<sup>2</sup>,那我们最终的完工价格是只允许在这个价格上下5%的区间内浮动,也就是最高不超过3307元/m<sup>2</sup>,最低不低于2993元/m<sup>2</sup>。因为市场上不少装修公司都在报价时故意漏项,装修过程中采取诱骗、威逼等方式让业主增项,以抬高装修价格,龙瑞这样“限定价格”的做法就是为了和它们区别开。假使龙瑞真的在个别单子上报价上有错失,那这也会由龙瑞来买单,绝不会因此让业主的装修超预算,给业主造成压力。

至于每套房结构不同,报价上是有差异的,龙瑞精装修的每个风格都有500元/m<sup>2</sup>的调整区间,但这个价格的差异一定是装修前就调整好,给一个确定的价格给业主,获得认可再开工,这和后期调整是有区别的。



## 最强装修礼遇 年度全城尊享

### 预约尊享最强报价

装修报价执行ERP系统报价,各个装修项目报价构成透明,项目数量、单价、品牌、规格、工艺等清晰明了,不恶意低进高出报价,不恶意漏项增项,并郑重承诺预决算误差控制在5%以内,多退少不补。

### 预约尊享最强设计

近千幅设计作品,百套在建工地,先赏析后定夺,海量浏览。在启发装修灵感的同时,选择适合您的设计师。确定后,由该设计师主案,龙瑞装饰设计专家组为装修业主提供多套整体家装设计解决方案。

### 预约尊享最强施工

百套在建工地,顶尖家装工艺,先考察后选择,实景体验。在检验水电、瓦木、乳胶漆工程同时,选择你满意的项目经理。确定后,由指定项目经理进行工程管理,龙瑞质量挑剔团全程跟踪监督服务。

### 预约尊享最强服务

行业首创管家式装修服务,先沟通后确认,实地考察。确认后,您的装修管家将制定详细的装修服务计划,通过电话、短信、邮件、QQ、约见等多个渠道向您汇报,让您享受无与伦比的装修服务。

### 预约尊享最强优惠

12月8日-12月23日活动期间,前30名预约成功的装修业主,将享受龙瑞装饰设计费、管理费团购折扣;享受一线品牌主材市场最低优惠,确保市场最低价,否则差价双倍返还,并由龙瑞提供双重质保。

### 预约须知

- 建筑面积:**主城区,装修房屋建筑面积120平方米以上;
- 服务形式:**龙瑞装饰提供业主整体家装设计解决方案;
- 版权专属:**龙瑞装饰享有样板参观摄影、媒体宣传权;
- 限量征集:**征集30套装修样板房,享受管家贴心服务;
- 设计风格:**现代、中式、欧式、美式、法式、地中海。

**活动时间:**12月8日-12月23日  
**活动地点:**山西路军人俱乐部内书5楼(龙瑞装饰)  
**预约电话:**84218666  
**WWW.LONGRUI.NET**

## 口碑龙瑞 创领盛举

### 【口碑价格】纪实

- 预决算误差控制在5%,多退少不补
- 设计方案选材只选性价比高的材料
- 公司追求持续发展,只赚取合理利润
- 轻装修,重装饰,资金分配倾向软装
- 零风险保障,退钱速度比收钱速度快
- 源头掌控,确保主材市场最低的价格

### 【口碑设计】纪实

- 1个户型精心提供N个设计选配方案
- 设计师团队提供多位一体贴心服务
- 从资金规划到软装提供整体规划
- 将每一个产品都纳入设计思考范畴
- 限量定制,每月仅服务30位装修业主
- 关注风格,更关注居住者的生活方式

### 【口碑保障】纪实

- 工艺现场公示,打造完美示范工程
- 挑战国标,5%空鼓率变为0空鼓率
- 首创质量挑剔团,装修严防防火墙
- 行业首家将施工环境纳入工程管理
- 管家服务,一个窗口解决了多个问题
- 全国首家承诺:十年质保,终身维修

### 不同设计风格精装服务价格区间

现代简约	2000元/m <sup>2</sup> -2500元/m <sup>2</sup>	法式风格	3500元/m <sup>2</sup> -4000元/m <sup>2</sup>
简中风格	3000元/m <sup>2</sup> -3500元/m <sup>2</sup>	地中海风格	3500元/m <sup>2</sup> -4000元/m <sup>2</sup>
美式风格	3500元/m <sup>2</sup> -4000元/m <sup>2</sup>	奢华欧式	4500元/m <sup>2</sup> -5000元/m <sup>2</sup>
造价构成	基础装修+主材选配+管理费+设计费+税金+西门子电器+大金空调+威能地暖+软装配置+工艺品+绿色植物		
主材类别	空调、地暖、大理石、瓷砖、地板、橱柜、木门、衣柜、阳光房(根据房型情况选配)、洁具、灯具、开关面板、壁纸、窗帘、集成吊顶、移门、淋浴房、楼梯(根据房型情况选配)、硅藻泥(根据装修风格不同选配)、智能系统(根据业主需求选配)、工艺品、花卉、石材、石膏线条		