



# 新精装时代 NEW ERA

□陈晓翠

谈起“精装”这一概念，其实是大陆业界地道的原创。殊不知，在国外是没有“毛坯房、精装房”这一提法的。例如加拿大，商品房的标准就是“可直接使用的成品”，包括家具家电，一个电话一切搞定。

出产于大陆的“精装房”，一直有两种声音并行，一种是赞扬其便利，拎包即入住的优势；一种是贬低其用材，人前人后的鲜明落差。不管怎样，能够持续贯彻精装理念的房企有着高于其它房企的品牌与资金实力，并非所有人都玩得起精装房。

提到精装房，我们有必要提及一下与之关联的样板间，它不仅仅是精装房的专利，几乎所有房企在楼盘建立之初都会做一个样板间供购房者实体体验。然而，针对于样板间的声音却消极的多：样板间就是花瓶，中看不中用。

样板间就是一个实体的销售工具，毋庸置疑。为了达到预想效果，它需要富丽堂皇的面具，给人以赏心悦目的感觉。“样板间审美时限最多为十五分钟，这个界点之前，多是感官享受，过了这个界点，就开始发现种种不足：床小，无储物空间，不同比例，不同环境呈现。”业内人士表示。有同行调侃，样板间犹如一个姑娘，看其背面婀娜多姿，转过头来可能就惨不忍睹了。

直到万科进入济南，顺势带来了一种新的精装风格，这种“新”更多的体现在空间布局、功能分区、人性化设计、储物空间的再延伸等方面，它与其它精装房样板间呈现的最大不同，就是一个生活居所的全景呈现。它越过了单纯营销工具的门槛，将美与实用有效结合，打破了精装房“花瓶”身份的尴尬格局，迎来了一个新精装时代。

相比国外许多国家的成熟化市场运作，精装房已渐成为行业趋势。某研究中心教授表示，3-4年精装房将成市场趋势，这与小户型带精装修的刚需市场有关。他也指出，近两年来，精装市场一直处于摸索阶段，在标准方面没有确切标准，以至于引发系列质量问题，使得精装市场利弊同行。

## 精装房不断推陈出新

## “全面家居”风格首现济南

近日，位于奥体西路的万科城，打出精装房房源每平米8800元起价，在市场上引起轩然大波。其倡导的“全面家居解决方案”，成为济南房地产市场首次打出该精装理念的项目，它代表了精装房的一种新思路，这也引起了不少购房者的关注。

### 自己装修费时费力费钱

### 诸多细节差强人意

王哲就是精装房的拥护者之一。他告诉记者，自己的首套房是毛坯，收房以后，从联系装修公司、跑家居建材市场，加上装修过程，前前后后花了四个多月时间。除了时间成本外，110多平米的房子，装修就花了10万多，加上家具家电花了15万。

“装修特别费精力，虽然是装修公司给做，但是我不放心，什么东西都得自己去转，什么事情都得自己去看市场，整个装修下来，搞得筋疲力尽。”

“而且装修之后，很多地方都让人不够满意，存在很多细节问题，比如地板铺得不够平，乳胶漆刷的不过关，门装的不够严实，色调也不够和谐。”

自从经历过一次装修后，王先生对于装修是深恶痛绝。

### 济南市场以豪装为主 动辄几千精装标准

鉴于第一套房装修时的繁琐和出现的问题，王哲想再换房时，索性买套精装房。

“为了买套精装房，前前后后在市场上看了得有近两年时间，既有保利、恒大、绿城、中海等大品牌，又

有天泰、清竹园、实力、新汇福等一些中小开发商。”

王哲转完发现，市场上虽然有很多精装房子，但是真正适合自己的并不多。“一部分精装楼盘远离市区，工作和生活很不方便。有一部分开发商做的精装实在很一般，单从样板房来看，就不能让人满意。”

他告诉记者，精装楼盘多为豪装盘，装修标准动不动几千元。“比如保利海德公馆，房子装修的很豪华，置业顾问告诉我是四千元的装修标准，而且精装房源多数都是大户型。九英里领寓，房子装修标准每平米3000元，最小户型为155平米的三室，单价在15000元左右。”

王哲表示，其他的项目像海尔绿城全运村、恒大帝景、天泰太阳树等几个位置不错的精装楼盘，虽然都很喜欢，但是单价基本每平米都超过15000元，装修标准超过3000元，最小的三室户型也都在150平米以上，“过于奢华了，不是普通改善人群能够承受得了的。”

### “全面家居解决方案”出现 从客户需求出发

在这种行情下，市场迫切需要能够满足普通刚需和改善人群的精装产品，价格又能合理，而且各个方面能够达到要求。

8月20日下午，在万科城体验中心，王哲参观了110平米三室两厅的精装样板房，“户型整体感觉不错，最主要的是比较实用，储物空间较多，空间利用合理，装修用的品牌也都不错。”

“由于是二套房，自己想买个140平米的三居室，最主要是看开盘价格，如果价格合适就会出手。”王

哲说到。

记者从万科城工作人员了解到，其所倡导的“全面家居解决方案”不等于简单的精装修，而是在设计之初就深入考虑不同客户需求差异化，提供从项目定位、设计、部位配置、项目施工到后期服务等一系列的精装修标准体系设计理念。

这位工作人员告诉记者，“全面家居解决方案”主要体现在以人为本、严控质量和用材皆品牌三个方面。在精装样板间，工作人员告诉记者，考虑到洗澡后出来冷，在一出淋浴间的上方安装了浴霸。

而在此之前的市场，鲜有这么实用的产品，也算是济南市场出现的新精装风格，不同于以往市场的奢装。

### 装修问题不少

### 精装房并非一劳永逸

一直以来，精装房问题此起彼伏，即使是一些以高端品牌著称的开发房企，在精装房上也是问题多多。而一些中小开发商精装房问题就更多了，如偷工减料、装修低劣等质量问题屡见不鲜。

王哲告诉记者，朋友买了套海尔绿城全运村的房子，在交房的时候，也存在地板不平、灯具不亮、厕所瓷砖裂缝等系列问题，虽然不是致命问题，但也是比较明显的瑕疵。

他表示，去年不少楼盘的精装房也被媒体报道过问题，精装质量一度深受质疑。一位业内人士告诉记者，精装的便利性无可否认，但精装房并非完美无缺，最终质量如何更需要时间来检验。

(楼市记者 刘万新)