

精装or毛坯 谁是你的菜

近年来，在恒大、保利、中海、海尔绿城、黄金、鲁商、诚基等品牌企业精装房产品带动下，省城精装房的比重大幅度上升。一边是“拎包入住，省心省力”的精装房，一边是“较低总价，选择自由”的毛坯房，当两个选择同时摆在购房者的面前时候，不少购房者对待精装房的态度差异化也日益明显。

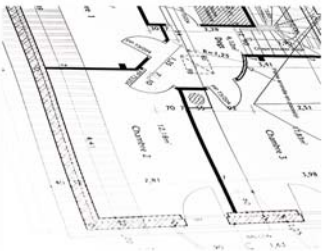
支持者：省时无省心“更经济”

据调查，与倾向选择毛坯房的购房者相比，购买精装房的主力为年轻群体，他们选择精装房的原因主要有以下三点：第一，精装房的总价并不是特别高，以西区的恒大雅苑、东都国际、三庆青年城为例，较低的价格还送精装确实在价格上吸引了一大部分的购房者。其次，很多年轻人工作繁忙压力大，没有充裕时间去自己装修房子，对于省时省力的精装房，他们认为只要能保证居住质量就可以满足自身的要求。第三，很多选择精装房的人群认为精装房在当前的市场中，也是一种不错的投资手段，投资于房产的话可以起到保值和增值的作用。

近日，刚购买恒大雅苑的李先生告诉记者：“自己本身对装修不是很懂，刚参加工作现阶段工作太忙，也没有时间在装修现场盯着，不如选择个精装房省心省力，另外，同样的毛坯房，我自己装修可能花得更多。”采访中鲁商置业相关负责人也表示：“装修设计与土建设计同步，可节省工程开支；规模化采购，降低了零散采购成本；流水线施工，降低了装修施工成本等。一般来说，开发商装修比购房者自己装修节省30%。同时，购买精装房无形中把装修花费算入了总房款，这样也减轻了一次性装修投入的成本压力。”

反对者：缺乏个性，质量难保证

在实际调查中，不少购房者还是比较抵触，觉得自己的房子就该按照自己喜欢的风格来装修。“精装房虽好，但装修格调一致，缺乏个性。”明白



事实上，精装房并非拎包入住，而是更偏重地面、墙面及卫浴等基础工程

记者帮办

这是齐鲁晚报《齐鲁楼市》推出的买家做主角的栏目。如果您在买房、卖房、收房、验房、物业、按揭等方面遇到任何问题，都可以致电本报。楼事无大小，记者帮您办。
电话：0531—85196379

商品房认购书中的“定金”和“订金”有何区别？

读者求助

近期，刘女士反映，位于槐荫经十西路与党杨路交会处的大杨新区对外销售商品房宣称：该楼盘有产权证，可以落户口，可以分期贷款。刘女士与开发商签订了认购协议，协议约定：“如果业主没有按时选定房屋，则认购金不予退还。”刘女士按照协议约定提前支付了1万元认购金。事后得知楼盘既没有正规的产权，也不能办理分期付款，更不能落户口。为此刘女士要求开发商退还认购金，结果遭到拒绝。

律师分析

对于本案，北京市隆安(济南)律师事务所建筑房地产部主任白金印律师提示，开发商销售商品房时，要求购房者按照认购书的约定，支付一定的定金或者订金。“定金”和“订金”虽然只有一字之差，但是带来的法律后果有很大不同。定金是一种担保，是承担违约责任的一种形式，其目的主要在于对合同的成立、履行起担保作用，并有特定的定金法则，带有惩罚性质，依据法律规定，在购房者与开发商签订了商品房认购书之后，购房者交付定金，若由于开发商的原因导致没有签订正式的买卖合同，开发商应双倍返还定金；若由于购房者的原因而导致没有签订买卖合同的，开发商不退还定金。若买卖双方顺利地按照认购书签订了买卖合同，那么定金充作购房款或者由购房者收回。

而订金不具备定金性质，一般情况下，订金只是预付款。出现违约事项时，不能适用定金法则进行处理，一般只能按照预付款的规则进行处理，即接收预付款的一方不履行合同时，应当承担返还预付款、赔偿损失等违约责任。因此，购房者在签订认购协议书的时候，一定要认真识别“定金”和“订金”。

记者提醒

由于大杨新区虚假宣传导致刘女士做出错误的意思表示，按照法律规定，大杨新区不仅要退还1万元认购金，同时也要承担虚假宣传导致的后果，即使用定金罚则，双倍返还认购金。

(帮办记者 杜壮)

出了购房者对精装房的怀疑态度，也是精装房市场发展的瓶颈。

专家建议：重品牌，签细则

装修专家建议：在选择精装房时，应考虑一些大品牌或者资质较好的团队推出的房产与装修；在参观样板间的同时应注意观察装修细节及装饰材料的运用；最后要仔细阅读购房合同，将装修细则写入其中。合同中应将精装房的装修标准、材料品牌、环保级别、保修期、赔偿责任认定、换房、退房等条款做详细约定，在验房和收房过程中，应及时发现问题，与开发商就合同约定做及时补充。只有开发与监督并存，精装房市场才能得到持久的发展，业主的需求才会得到更好的满足。

(楼市记者 田晓涛)

表示不买精装房的张女士告诉记者，“自己的房子想要有家的感觉，就必须要按照自己的意愿来装修。”的确，标准化下的精装房，使得户户“长相一致”。对于崇尚品位生活的都市人而言，“缺乏个性”成为了精装房的一道“硬伤”。

相对于个性化而言，质量问题才是让众多购房者望而却步的关键，“其实装修质量才是我们最担心的。”准备买精装房结婚的陈先生道出了自己的担忧，“高级橱柜、优质防火防盗门、进口地板等，这些都是可以在精装房装修配置中看到，但一般开发商在装修配置说明里都只会表明品牌，却不会详细地标出型号，想要以此进行精装的成本核算也成了天方夜谭。”确实，像电影《爱情呼叫转移》中的经典台词一样：“精装房里用的永远都是名牌，但却是最廉价的一款。”这说法道

而言，最大的优势是减少了装修时的奔波之苦。适合有一定积蓄，却没有太多时间装修的上班族。如今，选择精装房是工薪阶层购房的一个大趋势。

如今，精装修产品市场有两大亮点，一是精装修已经从公寓延伸至住宅，并且形成了一定的规模及影响力。

二是无论住宅还是公寓或是别墅，精装修的品质都较以往有了很大的提升。但对于终极置业人群来说，因为追求个性化需求，对精装房源的追求并不会太多。因此，在济南市场上，“拎包入住”的精装公寓已经相当普遍，而精装修住宅的数量还相对比较少。

济南在售精装修住宅（部分）

楼盘名称	地址	价格(元/㎡)	推荐户型(㎡)	交房时间	其他
万科城	奥体西路与工业南路交会处北800米	均价9600	80—140	2015年底或2016年初	预计9月中下旬开盘
万豪国际	文化东路76号	均价11000	110—150	现房	近期推出十套特价房
海尔绿城全运村玫瑰园	经十东路以南，奥体中心南侧300米	24000	150—210	现房	一次性付款98折；按揭付款99折。
恒生伴山	经十东路与凤岐路交叉口以北	均价7600	130	2013年底	认购99折优惠
中国中铁诺德名城	世纪大道南章丘新政务区西邻	6300	50—260	2013年底或2014年初	3万抵5万
齐鲁涧桥	章丘明水双山大街35号	6000	160	2014年4月底	具体优惠电询
碧桂园凤凰城	经十东路南侧	4750起价	92—150	2014年3月	具体优惠电询
实力泺湖居	经十路与腊山北路交会处	均价8000	148、158	2014年底	2万抵3万 一次性付款98折；按揭付款99折。
保利海德公馆	二环东路与花园路交会处东行500米路北	13000—14000	139—280	2013年底	暂无优惠

(楼市记者 刘亚伟)