

7日,我省出台《山东省房地产业转型升级实施方案》。根据要求,2017年设区城市新建高层住宅实行全装修,2018年新建高层、小高层住宅淘汰毛坯房。目前房地产市场上,精装房和毛坯房的供应是什么情况?为何要大力推广精装房?相比毛坯房,精装房身价能抬高多少?老百姓能否认可接受……省城目前毛坯房所占比例高达九成多,面对三年后全部淘汰的目标,还有多远的路要走?

本报记者 喻雯 张玉岩

► 济南一精装房样板间,房屋内墙面、地板砖均已采用较高档的材料装修好。本报记者 周青先 摄



购房者不放心、大多数开发商玩不好

推广精装房,质保标准先跟上

1 同一地段 精装房贵千元

根据省政府有关要求,2017年设区城市新建高层住宅实行全装修。全装修的房子跟毛坯房有啥区别?同地段的房子,二者价格能差多少?

8日下午,济南经十路上的一新建楼盘正在销售。该项目的全部新房户型都是精装修,在一家143平米的样板间内,地板采用大理石铺砖,入户门是钢木复合材质,并且带有密码锁。厨房里安装了整体橱柜,包括抽油烟机、燃气炉灶以及消毒柜都安装完毕。而在卫生间,除了太阳能之外,水盆、马桶、镜子、喷头都已经装好。“凡是不能移动的物品,在交房的时候基本上都已经完成,业主只要购买一些家具,即可拎包入住。”

该项目同时也推出了108平米的精装修户型,其样板间与143平米户型相比面积小了不少,装修的风格也有所不同。置业顾问李影介绍,大户型装修上比较大气,采用大理石地板,小户型则会清新一些,用木地板。但是在使用的材料上,都是同等品牌。

置业顾问刘静雪介绍,关于精装修交房时需达到什么样的标准,在购房合同上都会有详细的约定。比如墙面涂乳胶漆,顶棚吊顶,电器开关插座等,都会有明确的品牌要求。“精装修的价格都算在房价里了,我们公司有集团化统一的采购渠道,成本要比个人装修控制得好,业主买精装修房,也会省不少钱。”

这种精装修的房子,相比同等地段的毛坯房,价格相差多少?与该项目相隔不远。便是主推毛坯房的另一楼盘。记者了解到,交房时开发商做好了白墙、水泥地、暖气片,没有内门,不贴瓷砖。卫生间里做好防水,留出马桶口和下水道口,瓷砖、马桶、水盆都得由业主自己来安装。

目前毛坯房楼盘的均价在9300元每平方米左右,而精装房的均价是10800元每平方米,二者相差1500元,一套100平米的房子,价格相差15万元左右。

对此,省城东部一家大型房企负责人说,一般来说,同等地段的精装房、毛坯房,单价相差在几百元到千余元。



一精装楼盘的工作人员向购房者介绍精装房门口的鞋柜。 本报记者 周青先 摄



精装房里的卫浴设备。 本报记者 周青先 摄

2 精装房不足一成,只有少数开发商敢玩

根据要求,2018年新建高层、小高层住宅淘汰毛坯房。“目标的实现需要一个过程,从目前来看,毛坯房还是占了很大比例。”济南市建设部门相关人士介绍,在目前的济南市场上,精装房只占不到一成。全省其他城市来看,青岛推广较好,精装房比例占到了40%。

该人士说,文件中提到的“全装修”和精装修意义相近。总的来看,精装修住宅在交房前,所有功能空间的固定面要求全部铺装或粉刷完成,厨房和卫生间的基本设备全部安装完成。也就是说住户入住后,只要买家具家电等就可以了。

从市场主体来看,做精装房的企业以万科、恒大等一线

房企为主,绝大多数企业在做毛坯。“保利的一个项目尝试做过精装,但是很快又转毛坯了,绿城除了奥体附近的高端项目做了精装外,其他项目也都回归到了毛坯。”该人士说,不是每个企业都有能力来做精装房。一方面需要产业化的投入和专业化的运作,另一方面,还要处理好精装房售后服务的问题,否则难以推进。

对此,一家一线房企工程部的负责人深有感触,他们在市中心的酒店式公寓做的是精装,但是在北部的刚需住宅项目,推广的就是毛坯。“精装相比毛坯,价格要高几百元至上千元不等。对于首次置业或是弱改善的客户来说,能否接

受,这是非常现实的问题。”该负责人说,精装房对一个开发企业的综合统筹能力的考验很大。精装房项目需要大规模的施工、安装、设计等,如果管理运营等跟不上,也很难做好。也有的企业能力不足,为了抢时间和工期,只能在装修的质量上打折扣。“像我了解的一些精装房项目,在房屋交付使用一段时间后,墙面出现空鼓、开裂、起皮甚至是渗透等,都成了普遍的问题。”

同时,开发企业也会算一笔经济账。客户拿到精装修的新房后,有可能会产生各种投诉。如果投诉过多,处理这些后期问题的成本,也不会让开发商好过。

3 百平毛坯房“二次装修”产生垃圾两吨多

虽然目前精装房的市场比例不高,但是考虑到毛坯房的二次装修浪费、环境污染、噪音污染等一系列问题,精装房被政府认定是未来发展的趋势。

济南市建委工程质量与安全生产监督站有关负责人说,住建部一直在提倡“一次性装修”,也就是说减少目前经常出现的“二次装修”等后遗症问题,而这在毛坯房中不可避免。

根据济南市建委提供的数据,98%的新房业主都会把墙皮铲掉重新做,还有20%的业主会把厨房、洗手间的瓷砖铲掉重装,而防盗门的更换也占了10%的比例。据了解,100

平米毛坯房装修垃圾在2.3吨左右,业主“砸新换新”二次装修,至少得花2万多元。

“只要能买得起房子的,基本都会进行二次装修。”正在装修房子的张先生代表了很大一部分人。张先生装修的是第二套房子,对装修,他已经比较了解。目前各地会对毛坯房的门窗、墙皮、开关插座及灯具、厨卫瓷砖等做出装修要求,并需要测试电源、下水和防水。“如果不装这些,房子就通不过验收。但开发商往往会以次充好,业主为了放心就不得不重新装了。”

“老百姓所说的毛坯房,其专业称谓是‘粗装饰’。”该负责人说,从现行的《粗装饰

管理办法》来看,毛坯房交房时,开发商要提前做好的是“底层”,“面层”部分可以由业主自己来做。以墙为例,开发商可以把墙腻子做好,乳胶漆等可以由客户自己来做。至于厨房、卫生间等的墙面、地面等没有铺砖的要求。“现在开发商多数把墙面做好了,刷了乳胶漆,也有的做了厨房、卫生间的铺砖以及洗手盆、马桶等,这些客户一般都不会满意,所以砸掉重做的较多。”

除了装修浪费外,新建小区新住户会陆续入住,小区在很长一段时间内将处于装修期,各种噪音、环境污染都是问题。这对一些入住较早的住户来说,显得不太公平。

4 尊重个性,可推出多种装修选项

“如果未来的房子都是精装修,买的房子都是一个风格,自己的一些装修想法怎么实现?”白领王芳说出了不少人的担忧,房子装修风格、个人喜好不同,众口难调。而买的房子都是装修好的,能满足大家的个性化需求吗?“现在买毛坯房,砸的东西相对不多,如果都是精装的,自己不喜欢的,重做会不会浪费更多呢?”

对于购房者担心的精装房众口难调,一家房企工程部负责人建议,开发商可以从购房者的个性化需求出发,在装修

设计的风格上,可以尝试多元化,比如设置田园、简欧、美式等几个选项,在购房协议上也可以约定。“现在一般是‘轻装修,重装饰’,购房者也可以通过家具家电、窗帘设计等装饰,实现自己的个性化需求。”

“现在毛坯房在交房时,政府是有明确的标准要求的。而对于精装房,不同项目、不同面积户型,装修的标准、风格等都不一样,这个能有一个技术标准吗?”世联行山东区域董事总经理朱江说,精装房在装修时是相对封闭的,业主只能看到

成品,看不到开发商使用的材料,质量的把控如何实现,也是一个重要的问题。“在未来推广精装修的过程中,质量问题是监管部门必须重视的,此外,制定一套科学的技术标准,也是推广精装房的重要前提。”

“毛坯房在装修时,业主能实时检查装修公司的进度、质量,装修完之后也有一定的质保年限。”朱江说,以后将推广精装房,一套房子装修好以后,质量保修期也是一个很重要的问题,把这一点明确了,才能更好地维护广大购房者的权益。