

精装修成第三代住宅标配

标准尚未明确, 品牌房企探索试水



鲁能公园世家精装效果

去年九月, 省政府办公厅印发了《山东省房地产业转型升级实施方案》, 提出到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。一年时间过去了, 济南市场不少开发商准备试水精装修, 不过市场精装房并未出现井喷。目前, 该政策的实施还受到标准不明, 监管困难等限制, 未来仍有很长的路要走。

本报记者 魏新丽 葛未斌

第三代住宅一定是精装修的

“新房子马上就要交房, 现在天天需要考虑厨卫装修布局、地面防水、地面墙面瓷砖等, 一想到装修就头大。”据记者了解, 像马帅这样买了新房为装修所困扰的购房者不在少数。

2016年9月6日, 山东省政府办公厅印发了《山东省房地产业转型升级实施方案》。2017年社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。

这一方案为未来山东的房市指明了方向。“精装是未来的趋势, 发达国家基本是精装交房, 拎包入住的。这样可以节约时间, 减少资源浪费, 房屋的质量和安全性也能够得到保障。”济南市某房地产开发商设计部负责人王新说。毛坯房“重装”太资源浪费。根据住建部数据显示, 我国毛坯房“二次装修”仅“敲敲打打”这一块, 每年的损失就在300亿元以上。

开发商已开展试水

据了解, 目前省城房地产市场上, 除万科、恒大这样的全国龙头房企一直致力于全装修房。它们可以达到百分之百的精装修, 而新政策发布对他们影响不大。

但是对于其他开发商来说, 都在为方案进行准备。像重汽、鲁能、三箭等本土实力房企也推出了精装修房源。其中重汽地产在其开发的重汽1956、重汽翡翠雅郡两个项目都推出了精装修房源, 据了解, 重汽1956项目精装修房源已经售罄, 重汽翡翠雅郡的“精装两代居”产品正在市场上销售, 购房者对产品非常认可。据重汽翡翠雅郡

项目负责人介绍, 项目推出的精装房源可以满足业主携家具即可入住的条件, 除基础装修外, 厨房均配备了整体橱柜、油烟机、煤气灶, 卫生间则配备了整体台盆、坐便器、扣铝板集成吊顶等, 其中两代居产品还配备了花洒。

土建与装修无法批量匹配 精装品控把关是业界难题

不过, 目前精装市场仍然存在很多问题, 很多开发商仅是简单试水, 还缺少大举进入的气魄和决心。

“除了万科、恒大外, 龙湖、绿地等开发了小部分精装房, 大部分仍是毛坯, 而其他开发商仍是毛坯。”王新说。一年前, 济南精装房只占市场的一成, 目前, 这个局面并没有得到很大的改善。

一些房企对精装修本身就心存畏惧。“有的开发商能力达不到精装要求。这对施工管控要求很高, 有的开发商非常害怕做精装。”业内人士分析指出, 目前开发商打造精装修楼盘, 配套的装修材料在工厂中统一尺寸大批量生产, 待土建完工后再对每所房子进行装修组装。这跟个人的家装私人订制工艺流程不同, 标准的装修材料与“不标准”的房屋匹配很容易出问题。

譬如, 在目前未大规模推广实施住宅产业化的情况下, 土建墙体在建筑施工中出现误差是大概率事件, 这会使得大批量生产的精装组件, 无法与墙体严丝合缝的拼装, 造成大量品控问题, 严重的甚至大批精装材料作废, 造成房屋成本激剧上升, 成为开发商不敢接的烫手山芋。

据报道, 今年, 济南市就有几家精装房遭到业主维权投诉, 认为装修质量缩水, 达不到交房标准。

另外, 精装房让总价增多了, 对于三四线城市来说, 会影响楼市的销售去化, 这让很多开发商都很

发憷。“对于一些县市区, 房价比较便宜, 很难推广精装房。因为精装至少一平也要七八百块钱, 本来房子就不好卖, 加上这个成本后就更难卖了, 偏远地区去化就很难。”王新说。

业内期待精装标准细化

虽然政策已经发布, 但是不少业内人士普遍认为, 要在2018年达到新建高层、小高层住宅淘汰毛坯房, 还比较困难。

“关键是政府没有定义清楚标准。”王新说, “我把厨房和卫生间精装了, 是不是也算? 还是一定要拎包入住? 精装到哪一步才算精装呢? 对精装的定义和标准还没有进行细化。”

王新说, 过去有一段时间, 济南市质监站要求住房实现厨卫精装, 而由于很多开发商达不到要求, 就去敷衍。“很多公司钻空子, 只要求墙地顶精装, 但是没有规定装修到哪个档次。我们知道很多业主买回去都会砸掉重做, 有钱人看不上这些低档次的装修, 所以我们都是按照最低标准进行装修, 比如说卫生间预算不要超过200块钱之类的。我也贴瓷砖, 但是是最便宜的, 装的水龙头、马桶, 都是最便宜的。”

根据济南市建委提供的数据, 济南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。以100平米毛坯房为例, 产生的装修垃圾要达到2.3吨左右, 业主“砸墙换新”至少得花2万多元。

“对精装修的定位, 不准确的话会带来巨大的浪费, 定位好了给社会资源带来巨大的节约。”王新说。

目前, 业内期待政府能早日出台具体的精装修标准。

记者手记

把装修交给擅长的人

三年前装修现在住的这套房子, 那一阵子真是忙碌啊, 只要是假期, 身影就飘在建材城, 买涂料、油漆, 选地板、门、台面、灯具等等, 每天都让人感觉风风火火, 而自己也是不亦乐乎, 似乎是做了一件很有意义的事情。

装修期间, 自己有空会时不时的盯着装修, 自己没空就委托朋友帮忙照着, 总之不能说因为装修操碎了心, 但也因此退了一层皮, 而自己也对作品比较满意。

然而好景不长, 房子入住以后, 自己的作品层出不穷的问题就出来了。比如瓷砖颜色太浅, 比较容易脏; 比如淋浴器动不动就坏, 常常为了一个零件出去跑一趟; 比如地板怎么看起来那么LOW; 再比如门的色彩和整体风格不协调。

前几天再次和做设计的好友聊起来, 他取笑自己当初太固执不听劝, 没有选择专业的装修设计或者选择精装房, 而他的话无非是让装修这种需要下功夫的东西交给擅长的人去做, 如果在当时情况下, 是听不进的, 但是放在眼下就变成良师益友的经典语句。

记得去年这个季节, 山东出台了精装房的计划, 要求在短短几年内实现精装房的宏大目标。这个政策虽然带有一定的行政色彩, 但是确实是符合专业、环保需求的, 是一个符合方向性的政策, 也是适应大家需求的政策。把装修交给专业的开发商也是一件靠谱、责任明确的好事。

就比如我, 换做是现在再买房, 很可能会买套靠谱的精装房, 不愿再重演之前的装修梦魇。据我了解, 我身边很多打算改善置业的朋友, 也有相同的想法和理念。

(刘万新)

“晚报带您去选房”预约持续报名中

九月中旬看房再出发

上周, 由齐鲁晚报购房俱乐部组织的“晚报带您去选房”大型公益活动推出以来, 报名火爆备受购房者关注。据主办方透露, 此次“晚报带您去选房”选房直通车初定于9月15日中秋节前后, 短短一周时间内, 近百余购房者来电咨询, 预约报名。

据记者了解, 2016晚报策划大型公益活动——“晚报带您去选房”。自开通报名渠道后, 四月首批报名人数突破300人, 需求主要集中在济南东、西区域, 以三、四室改善型户型为主。根据读者需求, 本报近期前往楼盘进行实地考察, 拟定于九月中秋节后再次发车, 带领购房者统一看房, 确保看房质量为购房者提供优质全面服务。

活动期间, 齐鲁晚报《齐鲁楼市》还将开设《记者荐盘》、《记者帮办》等专栏, 解读市场行情, 帮助读者维权, 届时读者可通过电话、网络、手机客户端等与《齐鲁楼市》记者分享买房看房心得, 咨询楼市问题, 读者亦可关注“齐鲁晚报齐鲁楼市”官方微信给楼市记者留言。

(楼市记者 刘文倩)

报名咨询电话:

851 961 76/851 963 79/951 965 95/851 960 30

齐鲁晚报济南置业会QQ群: 467301591



齐鲁晚报齐鲁楼市
官方微信



齐鲁壹点客户端