



论

住宅产业化与摆摊卖房子

□周锦江

近来,有两个事儿挺受关注。一个是文件,潍坊市政府出了个《加快推进住宅产业化发展》的意见;一个是现象,街道上涌现出越来越多的摆摊卖房者。这两者没有什么直接联系,但却对未来房子形象和定位都会有深远影响。

住宅产业化的话题谈了很久,在日本、欧美等国家已经颇具规模。但在中国推进速度一直比较慢,很多人认为是开发商为了照顾老百姓的喜好。其实其受阻的根本原因是高成本,万科一直在住宅产业化的前沿,集团高级副总裁毛大庆在接受采访时多次谈到,因为社会化生产度低、工人熟练度不高、培训成本高等原因,万科在推进产业化之初,成本比普通房子要高三五百元。现在因为政府补贴再加上各方面技

术的提升和工人熟练度的提高,刚刚与普通房子持平且开始略有降低。

“像搭积木一样盖房子”,是大家对于住宅产业化的一个基本认识。不过在现在看来,住宅产业化仍在业内被看作“烧钱”之举。从长远来看,模式化建设肯定是对现行施工流程的革命。利好就是成本大幅下降,负面是产业化程度过高对于住宅产品的多样化是一个约束。

房子,不再是一个高高在上的,一叠一型的甚至一户一型的独一无二的产品,除了地理位置,其余属性更为标准化。

再谈到一个现象,摆摊卖房子。我曾问过几个行业内的朋友,大家对这种销售方法的效用表示好奇,但这种模式仅限于刚需房。于是我去询问摆摊者,他们说,比坐在店里效



果好太多了,业务量较之前能翻一番。想想也是,你刚从超市出来,像问土豆一斤多少钱一样,问问房子多少钱,或许这个位置

这个价格就打动你了。

随着住宅产业的发展,房子的分级会越来越来大,以后高富帅们会做高端订制的奢华房

子,而普通人的购房会像买一斤土豆那么随意,反正长得差不多。因为产业化的前提就是标准化。

潍坊出台住宅产业化发展意见 推行装配式住宅;新房交房前要装修

本报6月18日讯(记者张浩 通讯员戴玉霞 郑召伟 于浩)潍坊市政府于近日出台关于加快推进住宅产业化发展的意见,自今年7月1日起实施,利用3-5年的时间,初步建立起先进适用、符合住宅产业化现代化发展方向的成套住宅技术体系、标准化体系和部品产品体系。

根据《意见》,到十二五末,全市装配式住宅面积达到新建住宅面积的10%以上,新建住宅全装修面积达到建设总面积的30%以上。到2018年,全市装配式住宅面积达到新建住宅面积的20%以上,市区新建住宅全装修面积达到建设总面积的50%以上。

所谓的装配式住宅,即用工业化方式生产住宅,将

住宅的部分或全部构件在工厂预制完成,然后运输到施工现场,将构件通过可靠的连接方式组装而建成住宅。这种住宅建筑周期短、资源消耗少,绿色环保,还能有效减少建筑垃圾等。它对部分零件进行了预制,到施工现场也要和传统建筑一样浇筑,因此房屋建成后从外观根本看不出区别。

《意见》指出,推广装配式住宅技术、住宅全装修培育市场实施主体、建设住宅产业化集散基地、开展工程试点示范将是接下来的重点任务。

装配式钢筋混凝土结构、钢结构和其他符合产业化标准的住宅结构体系,符合标准化设计、工厂化生产、装配化施工条件的建筑墙板、楼梯、叠

合楼板、阳台、雨篷、柱、梁等非砌筑类型建筑部品重点推广。

同时,倡导工业化装修方式,实施土建和装修一体化,鼓励采用“菜单式”集体委托方式进行装修,促进个性化装修和产业化装修相统一。对住宅产业化项目和保障性安居工程项目,全部实行一次性装修到位。

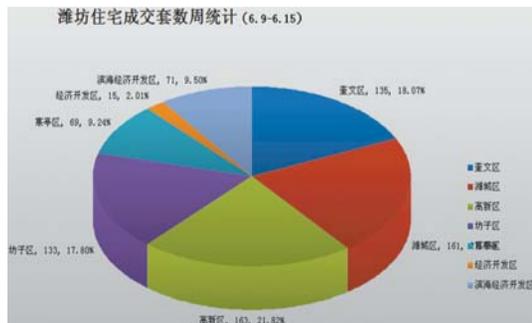
鼓励商品住宅项目进行全装修,原则上在交付使用前套内所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完成,厨房和卫生间的基本设备全部安装完毕。今后,全市新建普通商品住宅项目应积极开展全装修。

意见自2014年7月1日起施行,有效期至2018年6月30日。

上周潍坊住宅共成交747套 环比上涨4.6%

据新浪乐居数据中心统计显示:6月9日至6月15日潍坊住宅共成交747套,其中潍城区成交161套,高新区成交163套,奎文区成交135套,坊子区成交133套,寒亭区成交69套,经济开发区成交71套,另外商业项目成交147套,办公用房成交9套。

上周(6.9-6.15日)潍坊住宅共新房795套,环比上上周(6.2-6.8日)成交的714套增加了81套,环比上涨了4.6%。新房住宅商品房成交总面积85978.36m²,比上上周(6.2-6.8日)的76572.84环比上涨了12.28%。商办用房网签共成交156套(办



公用房成交9套,商业用房成交147套),比上上周(6.2-6.8日)的65套增加了91套。

从上周单日网签成交数据统计图来看,上周新房住宅成交量起伏较大有3天的成交量破百,其中6月

11日成交量最高为166套,最低值为6月15号成交32套。上周(6.9-6.15日)潍坊市各区中,高新区、潍城区、奎文区跻身上周新房住宅销量的前三甲。

周锦江 整理

@ 上期微话题>> 你的房子公摊多少?

北京曾有一楼盘实际公摊系数高达52%,二百多名业主面对自己期盼多年的房子无言以对,据业主张先生表示,当初签订合同时约定建筑面积是85平方米,但套内面积、公摊面积都没有说明。

对于公摊,你有想吐槽的吗?

夏日心情1:我们家买房子的时候,也算过公摊费的,我家买的是24楼,公摊面积算算还是比较多的。照我老公的说法,这些个公摊就应该是开发商来承担的,肯定的哇!咱们国家现在面积算法不对的,直接显示出来的就是套内面积的。

ktdsadfw:暂时,家里面还没有买房子呢。还牵扯不到这些问题。

xiaohan712:原来的多层公摊都不止12.5啊,如果是小高层高层,得房率一般在80%左右。不过既然是村里说好的东西,即使加也要协商协商的。

福山银杏树:以前对房子一窍不通,回家一趟,老妈逼着找对象,单位的同事的说没房咋找啊?你还是先买房吧,所以最近一直关注房产的板块,如果我买,当然首选通透的,带飘窗的,哈哈,公摊我觉得都是20%多,没得选择的。

小吧:和刚开始定的超出二十多平方,是不是算违约?

天空的星:开发商提供的公摊数据是27%,但是我自己量出来的净面积都超过40%。103平方米的房子,只算脚能走到的地方,再加上飘窗才61个平方。

皓晴贝贝:哪天国家公布一下,只能按套内面积算钱就好了,公摊怎么算的,哪些是这幢楼的公摊面积,谁都不说。搞得业主只能吃哑巴亏。

易碎的瓶子:真搞不懂为什么要有公摊面积这一说的,只算室内面积多好,清清楚楚的,多了个公摊面积,藏了N多猫腻在里面。

本期微话题>>

买房,你讲究品牌效应吗?

我们平时买东西,很多时候都讲究品牌,比如说一定要喝“康师傅”的冰红茶啦,绝不要“康帅傅”的。

那咱买楼的时候,是不是也有很多人讲究品牌效应呢?即使价格高些,在同地段中,大家可能更乐意买他家的房子,觉得质量有保障。对此,你会如何选择?

购房有难题 拨打齐鲁晚报维权热线

你有购房烦恼吗?你的房子是否如期交付了?新房是否存在质量问题?当你的消费权益受到损害时,你知道怎样解决吗?

如果你曾经在购房过程中权益受到损害,问题至今仍未解决;如果你正在遭受权益侵害,却无法拥有平等对话的平台,那赶紧拨打齐鲁晚报·今日潍坊的房产维权热线吧,专业房产律师,为你排忧解难。

为了帮助广大消费者解决在购房中遇到的问题,本报特联合潍坊王杨律师事务所,开展房产维权行动。为

此,本报将定期特别邀请多位资深房产专业律师值守本报维权热线,现场解答购房者遭遇的购房难题。

有购房方面的问题,或者你在购房过程中产生了纠纷,均可以通过拨打维权热线,专业的房产律师将现场为你解答购房中遇到的难题。

联系方式: 0536-8073110
发送邮件: qilufangzi@163.com
新浪微博: @jnriweifang
关注微信: 今日潍坊
车友会QQ: 323667089