

## D03 WEI FANG LOU SHI《潍坊楼市》

今日潍坊

“拎包入住”  
给潍坊  
一个理由先?

张焜

无论“口水战”如何,让购房者“拎包入住”,似乎已经成为必然的趋势。面对潍坊市政府的决策,可能是在恒大、阳光100等国内知名房企的带动下,潍坊房地产业内的反响还算不错。不少业内人士表现出了对一次性装修到位的肯定与支持。他们表示,只有开发商承担起了责任,提供好了服务,买新房追求“拎包入住”,就不会缺少理由。

理由一  
购房性价比

在潍坊市民的心目中,购买一套精装房,是一件出钱不讨好的事情。如果自己花钱装修毛坯房,价格都会比精装房低廉。事实并非如此。

南金奥林星城项目经理王磊说,房屋装修一旦形成规模,肯定会更加便宜。开发商在提供房屋装修时,肯定是规模性定制,就是由指定的装修企业入驻,对所有的房屋户型等进行细致研究,做出每种户型最优的装修方案提供给客户。

他说,每种户型的装修方案可能是三四种,客户可以自行选择,甚至像选手机套餐一样。这样,在保证每户装修风格不同的情况下,装修材料等还可以大批定制、使用,成本价格肯定要比单独一户购买便宜很多。

这种类似“私人定制”的新房装修,可能是新房还未建成时就已经开始了,房屋装修不再是给成品做嫁衣,而是两者真正地深度融合,反而装修效果会更好。或许,许多楼盘的样板间就是一个很好的例子。

最终要的问题是,在这样的装修情况下,如果是开发

商承担装修费用,装修费用是计入购房房款中的。市民贷款购房时,相当于只承担了部分装修款,就可以入住新房了。对于手头不太充裕的刚需族来说,将十分划算。

理由二  
大势所趋

恒大名都、恒大翡翠华庭的9A级装修,已经在潍坊楼市里掀起了巨大波澜。国内知名房企的品牌保证和较为实在的价格,让不少潍坊市民心动,无论是首次置业还是改善性购房,很多市民都将自己的目光放在了恒大地产上。

“这也说明这是大势所趋。”王磊曾在北京、上海、成都、郑州等国内多地多个楼盘工作过,他说,房屋精装是房地产发展的一个趋势,在我国一二线城市已经十分常见。如今,像恒大、万科这样的地产巨鳄,在这一方面的经验已经十分成熟,客户群体也十分庞大、稳定。还有像远大这样的住宅产业巨头,已经可以从建筑材料这源头就开始进行产业化生产,大大提升了房屋的建设效率和质量,无论是对于环保还是对于购房者的需求来说,都非常有利。

6月底,潍坊阳光100城市

广场一期盛大亮相,阳光100集团副总裁江沁园、华北管理中心总经理莫轻潘接受本报记者专访也表示,住宅产业化是大势所趋,精装更是已经成熟,潍坊阳光100的二期工程,也要在装修上下功夫。

有对潍坊市民购房需求的相关调查显示,53%的受访者表示愿意接受精装房,因为作为首次置业的年轻人,他们没有时间和精力去装修房子,精装房省心省力方便,可立即入住,而且不需要一户单独装修,避免了装修时间不统一造成的相互干扰。不过,购买精装房的前提是,装修材料的品牌、品质和环保性能有保证。

看来,想要在在相对平稳的潍坊楼市中分一杯羹,在房产大鳄们抢滩潍坊的局面下,潍坊其它的房企真得提供更好的服务,来迎头赶上才行。

理由三  
未来成本

住宅一次性装修,意义不止于装修的层面。它仅仅是住宅产业化的一个内容,一个表现形式。住宅产业化是一个系统性的工程,它要改变的是传统的建造方式,以更节能、环保、低成本的方式建造住宅。

“在潍坊也有同样的情

况。”国内某知名房企潍坊项目的一位负责人说,建筑工地上很多劳动力年龄都比较大,这批工人很多已经无法爬上脚手架。而由于就业观念的问题,年轻的建筑熟练工越来越少。时间一长,传统建筑方式下的建设成本肯定会越来越高,这些成本,最终都会转移到购房者身上。

据相关统计资料显示,住宅产业化(工业化)建设方式可以节约木材消耗53.5%,节约用水36.4%,节约用电30.8%,减少建筑垃圾36.9%,比传统建造方式提高施工效率4至5倍,还可大幅提升房屋品质和性能。这些成本问题,在传统建造方式上,都是巨大的损耗,而这些损耗,都可能会无一例外地转移到购房者的购房款上。

理由四  
政府支持

潍坊市推进住宅产业化的工作核心一直是以创建国家康居示范工程、国家A级住宅性能认定为平台,推广集成“四节一环保”成套住宅技术体系,作为推进住宅产业化的主要方向。经过几年的努力,已有16个国家A级住宅小区,6个国家康居示范工程,3个国家住宅产业化基地。

在7月1日起实施的《潍坊市人民政府关于加快推进住宅产业化发展的意见》中,对潍坊市的住宅产业发展提出了主要目标,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。所谓的装配式住宅,即用工业化方式生产住宅,在工厂生产加工建筑主要构件,运送到工地现场,拼装成高品质的商务楼、住房。也可称为“积木型住宅”,建筑周期短、资源消耗少,绿色环保,可以有效改善施工环境,改善窗框漏水、保温性能不佳等弊病,还能有效减少建筑垃圾、节约钢材、混凝土、电、水等。

潍坊市还将鼓励小区全装修项目发展,对采用装配式技术建设的开发项目,预制装配式构件投资达到25%以上的即可办理商品房预售许可。对采用装配式技术建造的保障性住房,所增加的成本计入项目建设成本。对新建住宅小区全装修到位率高于50%的项目,依据有关规定优先返还墙改基金、散装水泥基金。

“开发商得到了实惠,自然会努力做好住宅的装修,对于购房者来说,装修质量就会更有保障。”一位业内人士认为,在潍坊购房,可能会体会到别的城市无法体会到的精装房高性价比。

阳光100城市广场一期投入使用  
给潍坊市民带来不同生活体验

本报记者 张浩

6月27日,阳光100城市广场一期正式全面投入使用,作为精心打造的潍坊城市会客厅,阳光100城市广场将为潍坊市民打造一个新鲜又舒适的开放式街区商业氛围。记者还了解到,阳光100二期开发还会有更大改进,要给潍坊市民们的生活带来更多惊喜。

国外先进经验进入潍坊  
市民尝鲜开放式街区商业

阳光100开放式街区商业充分参照了大量国外商业街区开发建设的经验,并将其优势与特点结合潍坊的实际情况,打破了传统购物中心“盒子式”构造,也不同于单一的商业街,而是以开放的空间,将丰富多元的业态进行混搭组合,打造全新平台。

阳光100集团副总裁江沁园在接受采访时表示,开放式街区商业在北京上海等大城市推开,已经成为当地人的一种生活方式,阳光100城市广场就是要把这种生活方式带给潍坊市民,让他们有种全新的生活体验。

无论在哪个年龄层  
都能找到您想要的

作为开放式街区商业,阳光100城市广场不仅是新颖多样的休闲购物方式,更是一处能够满足人们消费、交流、休闲娱乐等多方位层次体验的生活方式中心,一个面向大众的全新城市空间,一个为整座城服务的城市会客厅。

“不管哪个年龄层的人,在这边都能找到你所需要的。”江沁园举例说,一家人到这边放松,孩子可以去专门的儿童游乐设施区,家长可以去逛逛店,去咖啡厅坐坐,想看书就去书店,想锻炼就去健身房,老人可以来喝茶、散散步,而不是窝在家里,对着电脑,消费方面不用担心,他们提供的是让普通市民都能接受的价位。

二期还有新理念  
城市会客厅有更多惊喜

对于阳光100城市广场二期产品,阳光100集团副总裁江沁园表示,“阳光100城市广场在二期上会有更大的改进:比如在设计理念空间来说,我们要更加利用地下的空间,还有地上的一些间距、距离,未来打造以商务为主的商务综合体。”

对于阳光100城市广场的城市价值,阳光100华北管理中心总经理莫轻潘多次提到了“城市会客厅”的概念,并说“城市会客厅就是说,我的朋友来或者以后来潍坊的人都会想到的地方。”随着阳光100城市广场二期的到来,阳光100作为城市会客厅的价值将更加突出。

