

三十而立 与梦同行
影响城市30年特刊(一)

2017年5月31日 星期三
编辑:田晓涛 组版:刘静



买期房少则2年多则3年的等待未来将缩短。房子内部,济南正从买毛坯房“砸新换新”长期重新装修的时代走向菜单式全装修时代。房子整个建设的过程则彻底重构,“搭积木”盖起的小区越来越多,建造效率大幅提升。今年开始,精装修、装配式建筑将走进并改变购房者的生活。

从毛坯房、精装到装配式,住宅产业化步伐加速

建房子就像“搭积木”



未来装配式建筑市场潜力巨大。

本报记者 陈晓翠

毛坯房一直是“大哥” 不少人买毛坯房还得“砸新换新”费钱费时

去年入住奥体西路万科城的业主刘先生购置了家具后很快就入住了,三年前嫌麻烦,他直接买了精装房。不过,万科城周边的多个楼盘都是毛坯房,在济南,精装房远少于毛坯房。

“同样地段的房子,毛坯房每平方米比精装房便宜约1500元,100平的房子,就得贵15万,这对刚需人群而言,负担不小。”一位置业顾问坦言,不少购房者对新房装修的质量要求较高,对开发商装修的质量不太放心。“毛坯房多数会

刮上一层白腻子,安装防盗门,厨房卫生间有的会有马桶、洗手盆,有的厨房卫生间还会铺地砖。但是多数购房者都会认为毛坯房的这些配套质量难以保证,不是大品牌产品,所以会在自己装修时换掉。”上述置业顾问说,这样的“砸新换新”普遍存在,对业主来说,是一种浪费。

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平方米毛坯房为例,产生的装修垃圾要达到2.3吨左右,业主“砸新换新”至少得花2万多元。浪费资源还是一方面,大量的建筑垃圾要进行一系列处理,在这个过程中也会造成环境污染。

此前济南市建设部门相关人士曾介绍,在济南市场上,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%。“济南的房产市场毛坯房是绝对的‘大哥’。”上述置业顾问说。

精装修时代要来了 今年济南新建高层住宅得实行全装修

新房入住时要忍受邻居的装修声,这是毛坯房时代买房者的烦恼。不过,未来济南的住宅市场将走入精装修时代,噪音、建筑垃圾多的烦恼将一一得到解决。根据今年初《山东省人民政府办公厅关于贯彻国办发〔2016〕71号文件大力发展装配式建筑的实施意见》,大力推广菜单式全装修,2017年设区城市新建高层住宅实行全装修。同时,使用按揭贷款购买全装修商品住宅的,房价款计取基数将包含装修费用。

其实,在2015年时,我省出台的《山东省房地产业转型升级实施方案》就已要求,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。

“要实现这个目标还有不小的难度。”济南市建设部门相关人士2015年接受采访时曾表示,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。26日,二环东路与小清河北路附近一楼盘即将加推的高层仍是毛坯房,不过6月底左右将开盘的花园洋房则将是精装修的。“这个开发商以前多数做的是毛坯,今年也要开始尝试精装修了。”一业内人士说。

济南市做精装房的企业以万科、恒大等一线房企为主,绝大多

数开发商在做毛坯。“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。”有业内人士说,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。

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。

装配式建筑4年前不敢想 现在已有不少人住上

除了精装房会越来越多,“搭积木”盖房的装配式建筑也在增加。大约从去年起,家住高新区的张筱就发现,周围的房子越来越多,而且越建越快。“工业南路奥体中路路口东北角的一个楼盘,开盘不到半年,楼就已经盖得很高了,简直一天一个样,而且看起来很板正。”张筱发现,这些板正的高楼墙上都能看到一些圆圈。

这样的楼不仅在这个路口,唐冶片区、花园路、凤歧路沿线的在建楼盘中,多数都能看到有这样的圆孔。这样带着圆孔的房子是装配式建筑,每块墙板都有一个钢质的“接口”,叫做“牛腿”,可以通过接口连接起来。

济南成为国家住宅产业化综合

试点城市4年半的时间内,装配式建筑几乎随处可见。截至2016年底,济南市已有217个项目(含钢结构)通过了装配式建筑审核,建成长清、章丘、济阳三大建筑产业园区,建设10个装配式建筑试点项目,申报10家省级装配式建筑构件生产基地,装配式建筑总面积达1471万平方米。

“新建住房中,装配式建筑的占比越来越大,不过政府项目更多,开发商自己开发的项目用得更多。”山东莱钢建设有限公司相关负责人介绍,截至2016年,装配式建筑在全国新建建筑中的比例不足5%,国家力争用10年左右时间,使装配式建筑占新建建筑的比例达到30%。“这个数字意味着装配式建

筑的应用会更广,在新房中占比会大得多。”该负责人说,这进一步展示了装配式建筑市场巨大的发展空间和潜力。

今年,我省搭积木式盖房子也有了时间表。《山东省人民政府办公厅关于贯彻国办发〔2016〕71号文件大力发展装配式建筑的实施意见》,2017年,全省设区城市规划区内新建公共租赁住房、棚户区改造安置住房等项目全面实施装配式建造,政府投资工程应使用装配式技术进行建设,装配式建筑占新建建筑面积比例达到10%左右;到2020年,建立健全适应装配式建筑发展的技术、标准和监管体系,济南、青岛市装配式建筑占新建建筑比例达30%以上。