

全装修 ≠ 精装修 尚无统一交房标准

我省2020年淘汰毛坯房还要先过开发商这关

毛坯还是精装?这是购房者需要仔细考虑的一个问题。不过将来,购房者可以忽略这一选择。近日,山东省住建厅印发了《关于加快推进全省住建领域新旧动能转换的实施意见》。其中提到,到2020年济南、青岛装配式建筑占新建建筑比例达到30%以上。推行住房全装修,淘汰毛坯房,开发销售成品住房。

本报记者 张玉岩
实习生 黄思婷 施晨蓓

“全装修”不新鲜 提过好多年了

在城市推广“全装修”住宅其实并不是一个新鲜概念。

2015年9月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。

2016年12月3日,山东省政府网站发布《关于转发省住房城乡建设厅山东省建筑设计和装修服务业转型升级实施方案的通知》,要求大力推广住宅精装修,推进土建装修一体化,推广精装房和装修工程菜单式服务。2017年,设区城市新建高层住宅实行全装修;2020年,新建高层、小高层住宅淘汰毛坯房。

近日,山东省住建厅印发了《关于加快推进全省住建领域新旧动能转换的实施意见》。其中提到,到2020年济南、青岛装配式建筑占新建建筑比例达到30%以上。推行住房全装修,淘汰毛坯房,开发销售成品住房。

何谓全装修?2016年济南住建部门曾作出解释,全装修指房屋交钥匙前,所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完毕,厨房与卫生间的基本设备全部安装完成。全装修房是相较于毛坯房的一个概念,在范围上包括精装修房。在济南目前的实际销售中,业内人士基本上将全装修等同为精装修房。

开发商逐利降成本 毛坯房价低更好卖

此前,省住建厅有关人士接受媒体采访时表示,此前房地产业转型升级实施方案提出2018年淘汰毛坯房,后来根据各地实际对淘汰毛坯房的“大限”改为2020年,至于开发销售成品住房仍是预售模式,只不

上海

2017年起,外环线以内城区新建商品住宅实施全装修的比例要达到100%,其他地区达到50%。

温州

2017年6月1日起,市区核心区新出让或划拨国有土地上的保障性住房和商品住房,均实行全装修和成品交房。

海南

2017年7月1日起,各市(县)商品住宅项目全部实行全装修。

成都

2020年底,核心城区、高新区和天府新区新建商品住宅中成品住宅比例要达到80%。

过交房是全装修产品。“我省各地推进住房全装修进展不一样,今年将根据各地进展进行细化指导,现在正在研究意见,到2020年设区城市新建高层、小高层全部淘汰毛坯房。”

记者从业内了解到,目前二三线城市房产做精装修的并不多。在省城济南,之前市场上只有恒大和万科在做精装修,2017年之后,房地产陆续开始实行精装交付。23日,一位接受记者采访的业内人士甚至断言,目前济南市场上精装修的房子依然占比非常小,市场份额不会超过5%。

这位不愿具名的项目经理认为,“全装修”难以推广的原因是多方面的。一方面,目前国家的房地产市场调控,部分区域采取了限价措施,开发商无法增加装修成本。另一方面,精装修的产品售价都会高于相同地段的相似产品,对于开发商来说,他们更愿意去库存,价格便宜了很显然更容易卖掉,这也是不少开发商愿意做毛坯房而非精装修的一个原因。

住宅装修与土建安装 进行一体化设计

采访中,一位项目经理介绍,“全装修”对开发商要求较高,并不是每个项目都有能力来做精装修。为了做好装修工作,从材料购买到房屋装修设计,企业需要一整套成体系的专业运营团队。同时,还要处理好精装修售后服务的问题。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。

目前,针对于毛坯房,国家现有《粗装饰管理办法》,而在“全装修”标准上还需要政府部门出台相应的规范细则。国家住建部对房屋精装修是一个笼统规定,装修标准不低于样板间标准,通常开发商会在样板间标注,哪些是交付标准,哪些是非交付标准。具体到每套精装修住房,通常也是按照开发商和购房人签订的合同为准。

2017年7月1日,浙江省住房和城乡建设厅发布《全装修住宅室内装饰工程质量验收规范》,7月1日起施行。这部《全装修规范》给全装修下了定义:全装修是指房屋交钥匙前,所有功能空间的固定面全

部铺装或粉刷完毕,厨房与卫生间的基本设备全部安装完成。全装修并不是简单的毛坯房加装修。按建设部规定,住宅装修设计应该在住宅主体施工动工前进行。也就是说,住宅装修与土建安装必须进行一体化设计。

“全装修”并不等同于精装修。精装修是指装修的档次以及规格,一般精装修的房子,地面是地板,墙面以及屋顶有石膏边,厨房是整体橱柜,卫生间有瓷砖,只需搬进家具和沙发等软装,就可以拎包入住。全装修房则需要以下设施以及配件:厨房中的应有设施包括灶具、洗涤池、操作台、排油烟机、电器插座、顶灯(防水、防尘型)、冰箱位及接口;卫生间内的应有设施包括浴缸或淋浴器、便器、洗面盆、镜(箱)、镜灯、排风扇(风道)、电器插座、顶灯(防水型)。

始做精装房,目前房价19000元/平方米左右。这位客户经理介绍,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。

样板房里是豪装,交房时则是简装,门框、地面、墙面的白色乳胶漆都会为客户装修好,其中卫生间、厨房也是按照样板间的样子装好,但是考虑到业主会有个性化的需求,壁纸,家具、地板则需客户自行安装。

按照目前装修的市场价格,业主自己购买毛坯房装修的话,如果设计复杂,材料要品牌的话大约在1500元/平方米。这位客户经理表示,通过开发商集中进行装修,大批量进货,费用会比业主自己装修便宜很多,分摊到房价中的成本自然也就变低。

不过“全装修”的楼盘,售价明显要比毛坯房高许多。在距离该楼盘更往东的一个楼盘,这里尚售卖毛坯房,据置业顾问介绍,该地段的毛坯房价格和精装房相比,每平米便宜2000元左右。而在茶叶市场附近,相邻地段两个不同楼盘,一个在售精装房,另一个在售毛坯房,综合品牌、服务等因素,两个楼盘的价格上甚至达到每平方米四五千元的差距。

但业内人士表示,精装修并不是房价的主要推手,拿地成本等才是影响房价的主要因素。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,精装修被政府认定是未来发展的趋势。

2015年,济南市建委曾提供数据称,有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平方米毛坯房装修垃圾在2.3吨左右,业主“砸新换新”至少得花2万多元。

部铺装或粉刷完毕,厨房与卫生间的基本设备全部安装完成。全装修并不是简单的毛坯房加装修。按建设部规定,住宅装修设计应该在住宅主体施工动工前进行。也就是说,住宅装修与土建安装必须进行一体化设计。

“全装修”并不等同于精装修。精装修是指装修的档次以及规格,一般精装修的房子,地面是地板,墙面以及屋顶有石膏边,厨房是整体橱柜,卫生间有瓷砖,只需搬进家具和沙发等软装,就可以拎包入住。全装修房则需要以下设施以及配件:厨房中的应有设施包括灶具、洗涤池、操作台、排油烟机、电器插座、顶灯(防水、防尘型)、冰箱位及接口;卫生间内的应有设施包括浴缸或淋浴器、便器、洗面盆、镜(箱)、镜灯、排风扇(风道)、电器插座、顶灯(防水型)。

毛坯房与精装房相比 每平米便宜2000元

3月23日,在历下区经十路附近的两家房地产项目,客户经理介绍了精装房的大致成本。第一家楼盘自2014年就开

2017年中国独角兽企业达164家 总估值6284亿美元,主要分布于19座城市

本报讯 3月23日,科技部火炬中心、中关村管委会等联合发布了《2017中国独角兽企业发展报告》。报告以10亿美元估值为门槛,收列了164家独角兽企业,这些企业分布于18个行业领域,遍布全国19个城市。

榜单中,蚂蚁金服以750亿美元估值第一,滴滴、小米分别以560亿美元、460亿美元估值列第二、第三。排名前十的其它

公司还有阿里云、美团点评、宁德时代、今日头条、菜鸟网络、陆金所、借贷宝。

相比2016年上述机构发布的独角兽榜单,2017年的榜单上,入选的独角兽企业总数增加了33家,估值总额也飙升了1408亿美元。2016年榜单上的知名企业,新疆因成立时间不符合评选标准在新一年度的评选中落榜,乐视系4家公司则因估值问题而落选。

目前中国独角兽企业总估值6284亿美元,平均估值38.3亿美元。其中,估值100亿美元以上的超级独角兽企业共有10家,估值在50亿-99亿美元间的企业10家,估值在20亿-49亿美元间的企业33家,估值在10亿-19亿美元间的企业111家,85%的企业估值处于平均估值水平以下。

报告显示,2017中国独角兽企业多在2010年之后创立,

占比达90%。2014年是独角兽企业成立最多的年份,共有31家,2014年及之后成立的独角兽企业数量占比达37%。

2017年中国独角兽企业主要分布于19座城市,北京70家,上海36家,杭州17家,深圳14家,武汉5家,香港4家,广州3家,南京、天津、镇江各2家,成都、东莞、贵阳、宁波、宁德、沈阳、苏州、无锡、珠海各1家。

根据榜单,2017年有6座城

市首次出现独角兽企业,分别为成都、宁波、东莞、无锡、镇江和沈阳。

上榜企业分布在电子商务、互联网金融、大健康、文化娱乐、物流、交通出行、互联网教育、新能源汽车、云服务、人工智能、房产服务、新媒体、大数据、企业服务、智能硬件、旅游、软件应用和社交等18个领域。

(宗禾)