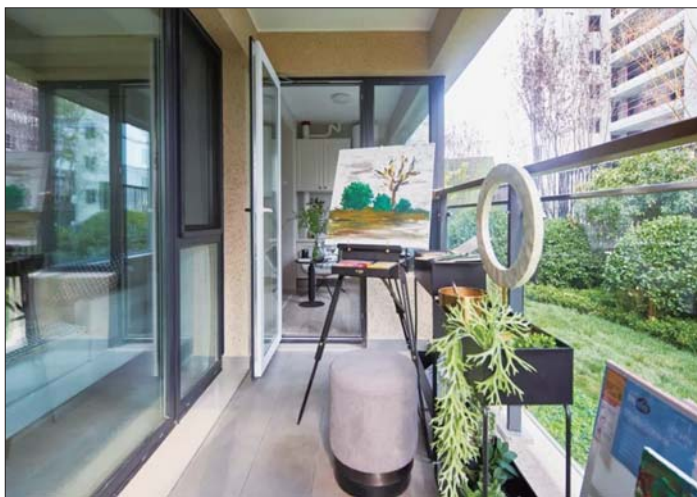




现在精装修整体的品质更完善,品质更高,相对成本更节省。

从筒子楼到精装科技住宅 人居创新不断“蝶变”

从平房、筒子楼到毛坯房,从毛坯房到精装房,再到现在的智慧住宅、科技住宅。时代的进步也体现在每次的住房变革里。几十年住房变迁,看似遥远,却是真真切切发生在我们身边的时代印记。



精装房受到越来越多老百姓的认可。

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 高茹

从筒子楼到精装科技住宅 小家的变迁映射居住趋势

李明是地地道道的济南人,从父辈开始就一直生活在济南,自己有过三次搬家经历,去年女儿结婚时,选择了一套主打科技住宅理念的小三室精装婚房,这让他对住房有了全新认识。

回想搬家经历,李先生说,每次搬家都没想过下次会有什么新东西。童年时期,李先生跟随父母住在单位宿舍里,当时的单位宿舍有一个更形象的称呼“筒子楼”。“筒子楼”建筑又称为兵营式建筑,是一条长走廊串连着许多单间。因为长长的走廊通风,形状如筒子,故名“筒子楼”。

李先生回忆说,当时的房子没有什么户型,一个大房间,水泥地,白墙。家里孩子多的,就用隔断或者直接一块布隔成几个空间,大家住在一起,每层楼有公共厕所和厨房。

80年代初期,李先生跟父母一起搬进了一套单元房,五层的楼房,一层两户,每户两个房间,有单独的厨房和卧室。当时搬进新房子后,母亲非常满意,终于不用排队做饭和上厕所了。

1989年,已经参加工作的李先生也分到一套位于制锦市小区两室两厅的单位宿舍,毛坯房,面积70平米,户型在现在看也不算过时。李先生说,分到房后对新房子进行了简单装修,铺了新地板砖,粉刷了墙面。当时李先生觉得,住在这样的房子里已经很满足了。

这套房子,李先生住了很长时间。直到2010年,李先生在旅游路看到一个135平的电梯精装洋房。看到这个房子第一眼,李先生非常满意,周边环境也不错,当即就决定买下它。

现在,空闲时候李先生就去附近爬爬山,生活非常惬意。“住在筒子楼里的时候,我肯定想不到以后还能住上精装修的房子,”李先生感慨说,说不定以后我还会再换房子呢,总爱住的越来越舒适。

而当时的精装房跟现在的精装房又有很大的区别,2010年,简单装修比如有地板、粉刷过墙面的房子,就能成为精装房,现在精装房

更多渗透到居住体验的各个细节。

毛坯到精装的升级 是人性化居住需求的革新

毛坯到精装的转型,不仅是时代发展的产物,也是购房者购房需求的体现。不仅要有房住,还要求美观。

2015年10月底,山东印发《房地产业转型升级实施方案》,明确提出“推进土建装修一体化,2017年设区城市新建高层住宅实行全装修”。

说到精装修,不得不提的是万科的精装房。万科自2012年进入济南市场,几乎所有的产品都是精装修。根据不同购房者需求,又分为几个不同系列,如满足刚需的幸福系,满足改善需求的尊享系,满足高端需求的翡翠系等。

万科装修房为什么可以做成特色,很重要一点是在细节上的人文关怀,如玄关入户处的一键总控开关,轻松实现对室内各个房间的照明控制,在城市之光、中麓府、翡翠公园等项目上的恒温龙头,精准控温,提升使用舒适度的同时,也节省了调节水温浪费的时间和水资源。另外,还有紧急报警系统,一键应答在特殊时刻可以直接联系到物业,第一时间解决各种紧急问题。

虽然精装房在价格上比毛坯要贵一些,但是购买精装房,购房者省去了费心费力费钱的装修环节,同时避免了二次装修噪声污染。

2018年下半年,因为限价等原因,不少开发商开始疯狂的将毛坯房改成装修房进行加价销售,一时间,装修房市场鱼龙混杂,购房者成了混乱的买单者。

2018年7月,济南市城乡建设委员会发布实施《关于规范带装修商品房预售管理的通知》,对济南楼市的带装修销售项目进行规范。《通知》规定,带装修销售的商品房应明示装修价格。对开发企业借“毛坯变装修”、未办理施工图设计变更审查的项目,一经发现,责令企业限期整改,整改期间停止商品房销售,不良行为记入企业诚信档案,拒不整改的,移交执法部门依法查处。

装修房是未来住宅的发展趋势,但整个装修房市场的建筑质量,还有待更严格的考核制度来制约和规范。

以健康生活方式为出发点 智慧科技破解生活难题

说到精装房,作为精装房分支的科技住宅,近几年发展势头迅猛。2018年3月,山东省住房和城乡建设厅《关于加快推进全省住建领域新旧动能转换的实施意见》中提到,要积极打造“智慧住建”。以基础设施智能化、公共服务便利化、社会治理精细化为重点,创建绿色智慧住区、智慧建造、智慧市政、智慧工地等示范项目。开发建设集城乡规划建设管理于一体的“住建大数据平台”,推动城市规划、城市建设、城市管理智慧化、精细化。

绿色科技是从老百姓健康生活方式为出发点,解决生活中的痛点和问题。通过科技要实现人居的舒适,提升生活的质量。

据了解,碧桂园操盘的公园学府项目拥有八大绿金科技以及四大科技系统。

绿金科技定义舒适、舒温、舒氧三舒标准,通过八大科技系统,为客户提供舒适、健康的居住环境。

据置业顾问介绍,公园学府三层双中空玻璃,采用LOW-E镀膜处理,有效地阻止紫外线和红外线等不可见光,大大增强了窗户对有害光的过滤,令居室更加舒适,让阳光只有温暖没有伤害。24小时新风系统具有新风除湿、净化多重功能,提高室内空气质量,调节室内湿度。3M末端净水器,内设五级过滤装置,去除细菌、重金属等有害物质,保留对人体有益的矿物质,过滤后的水无论是洗衣服、对皮肤清洁、口腔清洁都非常好。

另外,智慧社区系统、智能安防系统、除尘抗霾系统、湿度调节系统等其余四大科技,为购房者提供全方位的舒适人居生活。

精装产品是大势所趋 5G时代或有颠覆性创新

关于住房产品变迁以及未来的发展趋势,记者采访了合富辉煌山东公司副总经理许传明,许传明表示,济南住宅从毛坯到精装是一个大趋势,这背后其实是济南住宅产品整体品质不断提升的一个过程。

居民对提高居住品质的需求、科技的进步、社会经济的发展、竞争水平的提升等,都是推动住宅品质提升的一些影响因素。但是客观上说,济南住宅品质较同级别城市、房价水平接近的城市而言,并无优势。甚至与部分城市相比,品质短板还比较突出。

许传明提到,近年来,行业主管部门也在大力推进全装修。因为设计、施工等方面的制约,精装修还存在很多瑕疵。尽管如此,从长期来看,全装修甚至精装修是大趋势。

现在精装修已经从此前的建筑规划和装修设计施工独立的状态,转变为建筑规划、装修设计与采购施工上下游一体化统筹。整体的品质更完善,品质更高,相对成本更节省。

这个整合过程,不仅是传统家装那样只是从装饰装修的角度发力。除了建筑与户型优化,还会在建筑节能技术、室内环境控制技术、智能家居、安防智能化等方面整合统筹。

尤其是在5G起步的关键阶段,物联网的发展有可能将数字化生态进行革命性、颠覆性的影响。这对于住宅的智能化发展方向都有着难以想象的影响。