

我市不少全装修住宅建筑主体完工,正进入装修阶段 从毛坯到全装修,购房者还适应吗

我市城区国宾府、永康府、悦虹湾、融悦湾、香樟公馆等新建房产项目均实行全装修交付。近日,记者发现,其中的房产项目建筑主体建设已完成,正进入装修阶段。

记者 舒姿

全装修住宅 广获市民青睐

10日,市民王女士带着家人,来到国宾府售楼处,选择木地板的颜色。她告诉记者,现在住着的房子买得比较早,那时还没有全装修的楼盘,家里又没人懂装修,装修时遇到不少烦心事。得知我市有了全装修住宅,她就计划买一套,改善居住环境。从去年国宾府、永康府不错的销售业绩可以看出,全装修住宅广获市民青睐。

记者在国宾府交付标准中看到,地面瓷砖、木地板、吊顶石膏板、铝合金扣板、橱柜、厨房电器,以及淋浴房、卫浴等都包含在全装修项目中,业主只要再添置些电器、家具、软装等,即可入住。

香樟公馆建设时间晚于国宾府,但因总建筑体量小,建设进度较快,样板房已面世。步阳置业销售总监鲍鲲近日告诉记者,今后,全装修住宅肯定是一个方向。以前业主无处参照装修标准,现在有了统一的参考标准,这是好事。

香樟公馆是步阳置业在我市推出的全装修交付的第一个项目,在标准上有意向精装修靠拢。如建筑面积96平方米的户型,三房二厅二卫一厨,采用安装中央空调全装修交付,地面、墙面、厨房电器等室内取材多采用国内一线品牌。

浙江经典建筑装饰有限公司是香樟公馆的全装修设计施工方,总经理方海涛告诉记者,他从事装修行业20余年,买房容易,装修难,是很多市民的感受。毛坯房在装修时存在诸多问题,一直受人诟病:重复装修带来资源浪费,装修过程中敲墙挖洞,给建筑安全带来隐患,装修过程冗长,既污染了小区环境,也影响邻里关系。

全装修住宅交付,让很多问题迎刃而解:节省建筑材料、减少建筑垃圾,可以避免装修过程产生的噪声、废弃材料清运等二次污染,有利于提高住宅品质,保证房屋结构安全,改善人居环境。全装修住宅也是绿色建筑评价标准的一个重要加分指标。

全装修住宅总体上是可以降低装修成本的。方海涛说,房产商统一采购装修材料,相比单户少量采购,价格优势更加明显。全装修住宅是统一批量施工,成本会降低,质量有保证,做到硬装标准化,后期通过软装来达到业主个性化需求。



全装修房产项目外景

将全装修住宅纳入全程监管

近两年,我市全装修住宅密集入市。但很多准备购买或是买了全装修住宅的市民,却对这一概念依然很模糊。为此,近日,记者采访了市住房和城乡建设局下属的建设工程质量监督站总工程师施蕴杭,了解全装修住宅的有关问题。

施蕴杭告诉记者,2016年,省政府发布《关于推进绿色建筑和建筑工业化发展的实施意见》,提出全省各市、县中心城区或城市核心区出让或划拨土地上的新建住宅,实行全装修和成品交付。2018年,我市住房和城乡建设局出台全装修住宅交付的相关细则。全装修住宅要达到如下标准:在交付使用前,住宅内所有功能空间及固定面、管线全部完成,水、电、厨房、卫生间等日常基本配套设备完备,具备基本使用功能。市民需要明白,全装修不等于精装修,精装修是全装修的升级版。

我市不少购房者对全装修住宅的质量存在顾虑。如何对全装修住宅进行有效监管?市建设工程质量监督站已将全装修住宅纳入全程监管,明确要求建设单位作为首要责任人,要落实建设、设计、施工、监理和材料供应商等的主体责任;引入样板示范制度,在预售前房产商必须制作完成交付样板房,以交付的样板房为交付质量标准,控制交付时的全装修工程质量,保护购房者权益。

据了解,交付的样板房必须真实反映户型、结构及尺寸、装修标准和

施工质量。其保留时间,自该户型全装修住宅集中交付购房者之日起不少于6个月,或者建设项目竣工验收合格之日起2年内。在房屋销售合同中,房产开发商必须明确装修标准等交付要求,并列明所用主要装修材料和所提供的设施设备的名称、品牌、规格、型号、等级等内容。值得一提的是,全装修住宅工程质量将实行分户验收,减少装修质量问题出现的概率。

建设单位应在全装修住宅交付前,委托具有相应资质的单位进行室内环境检测,出具空气质量检测合格报告。另外,住宅工程质量逐套验收表以及水电布线位置图、空间尺寸测量点位置图,应作为住宅使用说明书、住宅工程质量保证书的内容之一,在住宅交付使用时一并交给业主。

施蕴杭表示,实行全装修住宅交付,可以提高房屋附加值,对提升我市楼市住宅整体品质有积极意义。

那么,以后房产项目还会推出毛坯房吗?根据规定,全装修住宅实施范围是在中心城区,这个中心城区划多大,给了各地一定的弹性空间。全装修住宅在挂牌公告、文件和国有建设用地使用权出让合同中,会加以明确要求。其余的在建住宅项目,则鼓励积极实施全装修。比如,我市西山头、塔海等城中村改造项目,还是按原来的建设标准。全装修住宅在未来会是主流产品,但购房者仍然有选择毛坯房的空间。



全装修住宅内景一



全装修住宅内景二



全装修住宅内景三

记者手记

理性对待楼市新品

全装修、精装修,看似一字之差,但内涵相差甚远。记者采访中发现,有的房产商、购房者喜欢把两者画等号。房产商希望自己的楼盘能出彩,因而花大力气进行精装修。一千个观众眼中就有一千个哈姆莱特,精装修住宅不可能符合所有购房者的需求,应该给他们留有发挥空间。购房者想当然把全装修当成精装修,过度解读不可取。房产商、购房者都要理性对待楼市中的新产品。

住宅产业化成熟的一个标志

其实,关于商品住宅全装修交付,早在2002年住建部就出台了《商品住宅装修一次到位实施细则》,定义如下:房屋的隐蔽工程、基础工程、装饰工程等需开发商完成,甚至能直接提包入住。现在北京、上海、广州、深圳等城市,全装修住宅交付占比非常高。国内外的住宅产业发展经验表明,推出全装修住宅是一种趋势,也是住宅产业化成熟的一个标志。

商品住宅从毛坯发展到全装修,购房者会有一个适应过程。如果业主不喜欢全装修住宅的装修风格,能不能加以重新装修?这也是有明确规定的。业主选择再次装修时,不能破坏承重墙体、受力钢筋,不能拆改水、暖、电、燃气、通信等配套设施,不能破坏主体结构。一旦出现以上违法装修行为,物业管理单位有权劝阻,有关行政主管部门,有权加以依法处理。