



河南财经学院房地产专家 李晓峰



郑州轻工学院环艺设计专家 曹瑞林



河南思达置业有限公司副总裁 刘文良

□ 晚报记者 卢林/文 吴琳/图

6月15日,由郑州晚报主办,河南思达置业承办的“精装成品住宅,精细品质生活”精装修论坛在中原国际数码港一期住宅蓝堡湾财智生活馆举行。河南财经学院房地产教授李晓峰、郑州轻工学院环艺设计专家曹瑞林、郑州市房管局开发企业管理办公室副主任侯苏、河南思达置业有限公司副总裁刘文良、郑州数家地产公司负责人以及蓝堡湾数名业主参加了此次论坛,分别就精装修住宅市场前景、精装修的定义和优势、精装修住宅与成品住宅的关系以及精装修住宅能否提高生活品质,如何引领生活精细等问题进行了论述。

“精装修论坛” 热点聚焦之一

1. 精装修住宅市场前景如何?

侯苏:住宅产业化是行业发展的方向,住宅精装修避免了各种资源浪费;另外,住宅建设好已经是精装修,这样就避免了入住后扰民的问题。

李小立:精装修是发展的趋势,人们现在都需要方便、舒适和享受型的生活,尤其是生理满足了,必定要追求精神的满足,我觉得精装修完全满足这些。

2. 精装修楼盘如何打破个性化瓶颈?

曹瑞林:精装修对私人的个性化发展留有充分的余地,比如可以通过一些隔断推拉门灵活的东西,所以说精装修和个性化是不矛盾的。同时,现在很多精装修公司都是设计很多种装修风格任购房者选择。

3. 精装修住宅与成品住宅的关系。

李晓峰:成品住宅比精装修住宅更高层次,精装修住宅仅仅局限于装修装饰,成品住宅除了楼内的住宅之外还涉及到整个小区的环境,小区的个性化的服务以及整个人文环境,内涵应该是非常丰富的。

马岩:成品住宅必须是精装修,但是精装修不一定是成品住宅,精装修是追求装修的细节,而成品住宅要为消费者创造这么一种生活方式。

- 中国精装修住宅不足中国住宅年开发量的 10%
- 开发企业精装修费用约占建安成本的 20%~25%
- 精装修房可减少邻里之间由于装修问题带来的纠纷

精装修离你有多远

郑州晚报“精装修”论坛系列报道一



“精装修”的国内征途

“目前,北京 50%以上的高档楼盘在实行精装修,而城市中心的酒店式公寓、高级公寓及高档住宅区几乎全部在推广精装修。上海精装修试点项目入住率、业主总体满意率都在 90%以上。而在售精装修楼盘约占总数的五成以上的广州,购房者已习惯了精装修住宅。”6月16日,在由郑州晚报主办的楼盘“精装修”论坛上,承办单位河南思达置业副总裁刘文良列出了目前全国个大城市的精装修发展情况。

精装修在国内的发展,已有一段历史。2001年初,北京市建委就提出建议取消毛坯房;2002年,建设部公布了《商品住宅装修一次到位实施细则》,明确提出:推行装修一次到位的根本目的,就是逐步取消毛坯房,直接向消费者提供全装修成品房;规范装修市场,促进装修生产从无序走向有序。

去年11月,首个国家住宅产业化综合试点城市花落深圳,深圳市并承诺力争到2010年,基本取消毛坯房。

而就在今年3月份,中国建设部副部长仇保兴指出,中国一步到位的精装修住宅不足中国住宅年开发量的 10%,而发达国家精装修住宅一般占开发量的 80%以上。有的城市每年因拆除旧建筑和新建筑产生的建筑垃圾就达 2000 万吨之多。每年中国住宅装修造成的浪费高达 3000 亿元人民币。

“现在买车,没有哪一个厂家会生产毛坯车,也没有哪一个消费者会购买一辆半成品车,那么有什么理由一直固守着建设半成品的毛坯房让国人居住呢?”顾云昌曾这样形容精装修之于住宅的重要意义。

“目前,全国各大城市的精装修已经成为一种趋势,因为精装修有着毛坯房不可比拟的优越性。”李晓峰坦言。

精装修,“精”在哪里

精装修房是将原有的毛坯房进行设计装修后,以建筑全成品出售,购房者购房后即可入住。曹瑞林认为,这样显然可解除业主购房后自行装修带来之烦恼。因为消费者一般对装修不专业,对装饰材料的价格和质量、装修队伍的资质都心中无数,往往是花了钱又得不到好效果。而购买精装修房则免除了这些麻烦事,品质有了保证,为业主解除了自行装修带来的后顾之忧。

“为什么说精装修在上海、北京非常的火,因为那个地方的生活节奏让人没有精力去装修,这不仅仅是节省你的时间,而且是一个习惯。”对此,张健认为生活节奏的加快,让精装修的优势越来越明显。

建设部副部长刘志峰曾算了这样一笔账,从建筑成本上说,开发企业建造精装修房子,装修的费用约占全部建安成本的 20%~25%,而个人装修成本则在 35%左右。精装修对于节约社会资源,在侯苏看来也有着重要的意义。他表示:“1998 年国家开始倡导一次性的装修,而产业化、集团化的发展可以在装修的过程中节约大量的材料,也可以是节约能源,降低成本。因为由于开发商与装饰装修公司联手做精装修,其实行的是规模化、批量化生产,设计、施工、供材一条龙服务,从而降低了成本。”

另外李晓峰认为,精装修的发展模式不仅仅与绿色地产相关,而且与和谐地产密切相关。“和谐涉及到业主与业主之间的和谐,精装修房由于是成批量加工,购房即可入住,减少邻里之

间由于装修问题带来的纠纷,有利于和谐社区的建立。同时,因为精装修是一次性地在银行里面获得按揭,如果作为精装修的房子去按揭的话,不仅毛坯房可以按揭,而且精装修也可以按揭,这样一方面可以解决生活压力,同样某种意义上也处理好银行与业主之间的关系。”

谈到绿色与和谐,现场邹剑锋坦言,很多人都是装修污染的受害者。“如果你家装修是环保的,你的邻居装修是不环保的,就会影响你家。”他表示,精装修可以减少污染,有利于环保。一般来说,一个住宅区建成交付使用之后,业主将陆续进行装修和改造,这种情况往往会持续二三年,这期间,那些装修废土、废料就会随处可见,往往是这家装修完那家接着来,因此,这些废土废料便常常对周围环境造成污染。而精装修房由于是整栋楼整栋楼统一装修,便可以有效地解决业主散户难以解决的环保问题,购房者不用长期受左邻右舍装修污染的影响。

而对于意欲投资的业主来说,邵国轩认为,现在有一些房子,比如集中式的公寓必须做精装修,“因为很多业主买就是为了以后出租。但买过以后有的很快就装修,有的装修得很晚,同时,有的花 2000 元装修,有的花 2 万元钱装修,这样以来整个项目的租金体系也会打断了,租金的回报可能也不会高。”在他看来,做精装修更多时候是一种成熟的体现。

除此之外,刘文良还认为,精装修在楼盘的系统性、安全性、经济性、美观性、理财性等方面比毛坯房有着巨大的优势。



市房管局开发企业管理办公室副主任 侯苏



《城视》总编辑 虎章印



《领跑》总编辑 张健