

2008 中原家居年终报告之“观望与行动篇”

# 装修 or 不装修? 这是个问题

郑州晚报·第一家居岁末装修“听证会”开始征集准装修业主

房子是现在转手卖出去呢,还是装修一下出租出去?随着房地产市场的转冷,不少业主在拿到房屋钥匙后,陷入了观望当中。装修还是不装修,是现在装还是明年装,让许多消费者犹豫不定。

晚报记者 袁瑞清

## 理性选择 未来装修成本可能走高

今年的楼市可谓“一路下行”,投资客看空,购房者观望,昔日人声鼎沸的售楼部如今也是异常冷清,门可罗雀。“萧条”也成为了如今楼市的主要特征。

这也影响到了处于房产下游产业的家装行业,有业内人士称,对于郑州的家装公司而言,过去大半年的业绩相比往年缩水严重,平均缩水了30%~40%,不少实力小的中小家装企业已经无奈淡出市场。

据记者观察,装修观望情绪的浓厚主要体现在两个方面:一是受金融危机的影响,很多人都被股市套牢,收入缩水,造成资金紧张,能用来装修房子的资金也就少了;二是房价不稳定,由于对房价走势看不清,消费者既不敢贸然出手,也不愿再掏钱装修。

近日在焦点装修论坛上,有一项关于装修时间的调查,有不少网友表示,在目前的情况下,觉得钱还是捂在手上感觉安全一点,如果不是急着要入住,可能暂时不考虑装修,打算过一段时间再看。

记者在采访一些业内人士时,他们也给记者带来了相当的信息,河南星星装饰董事长孔令伟认为,家装市场受楼市成交量萎缩、股票市场低迷、原材料涨价等多种因素影响,虽然目前尚未统计出精确的数据,但可以肯定的是,随着上游产业房产以及下游产业建材整体滑坡,家装市场整体形式不容乐观。很多消费者都认为家装行业应该下调价格,这种心理导致了很多人持币观望。

南京钟凯丽装饰郑州公司总经理钟凯声在接受记者采访时说,随着楼市的转冷,新房成交量萎缩,投资客对楼市缺乏信心,空置房增多,这些都导致了装修客户的减少,市场观望气氛浓厚。

专家提醒消费者,装修不能盲目观望,应该根据自身实际谨慎选择,“如果担心资金缩水,寄希望未来装修价格的下调,我认为这是不理性的。建材等材料价格的上涨,可能会使得未来装修成本比现在更高。”

## 转变观念 装修同样是理财手段

进入11月下旬,离过完年只剩两个月的时间,记者在采访中发现,虽然目前市场观望气氛仍浓厚,但不少消费者也认为,趁年前家装公司亟须哄抬市场纷纷推出大力度优惠,现在开始装修也许是“捡便宜的好时机”。

刚刚拿到新房钥匙的李先生,经过谨慎挑选,选定了一家京派装饰公司准备开工装修了。他说:“我买的房子是自己住,而不是投资,所以,越快装修越好,我希望能赶在春节前全部装完。”他同时认为,冬季是装修的好时机,加上今年市场冷淡,许多家装公司都推出大幅度的装修优惠,“现在装能省很多费用,可以说也是一种理财手段”。

某业内人士认为,人力和建材成本都在不断提高,装修降价的可能性不大,只能是推出一些促销措施。另外,国家目前正在鼓励和刺激消费,现阶段各家装饰公司都推出了优惠措施,装修很实惠。他说,年后将是传统的装修旺季,装修价格会更加坚挺,“目前装修,是一个比较合适的时机”。

据悉,目前市场上装修的房源主要分为五大类:新房、二手房、投资性空置房、婚房和高端客户的装修房。“新房、二手房和婚房,这三类是必须装修的房子,是目前装修市场的主要房源。”一名业内人士表示,目前处于观望中的主要是投资性空置房和高端客户的装修房。

该人士分析,如今,房价下调已经不可避免,而郑州的房租却在不断上涨。由于很多投资者都在高位买的房,如果现在出手,肯定不划算,与其将房子空置,还不如将其

进行装修,然后出租,赚取租金。“现在郑州一个40平方米左右的精装小户型,月租金就在800~1200元,收益还是比较可观的。”

而高端客户,受经济形势影响非常小,主要是对房子装修有一定的要求。该人士称,目前装修市场相比往年显得冷淡,高端客户此时租房,也能享受很多好处,比如避开了装修高峰期,设计师将有更充足的时间和精力与客户沟通设计方案,管理人员有机会挑选到更优秀的施工工人。

为了让消费者更省心的装修,郑州晚报·第一家居即日起公开征集准装修业主,并向郑州各品牌装饰公司征集如下几种细分市场户型的装修设计:新房、二手房、投资性空置房、婚房和高端客户的装修房等等。报名电话:0371-67655028或67655398。

**星星装饰**  
STAR左派设计公社  
品质/专业/尊贵  
65356558



张喜昌:  
STAR左派主任设计师  
设计格言:  
用线条来谱写音,用色调来填写韵。为你的空间再续一曲,月夜花香、异国风韵。品味言自画中韵,修养自道身尊贵。  
擅长风格:  
现代风情、中式之韵、古典欧式等...  
主要作品:  
鑫苑名家、帝湖花园、21世纪社区、天下城、阿卡迪亚、东方今典、石人山别墅、九郡别墅等等。

服务专线:  
68088501  
65350578



设计说明:

现代人每天形色匆匆,穿梭于车水马龙的街头,内心或许早已厌倦了这种快节奏的生活。为了给疲惫的身心一个没有压力浪漫温馨的港湾,尽可能的略去现代科技的影子,让人进入这个空间就仿佛通过时空隧道来到宁静致远的古代。

用一曲“沁园春·雪”来复苏沉淀千年的气韵,来挥就一幅新中式之魂。

大地装饰 中原百佳设计师创意基地

## 家装梦工场

### 免费家装一日游 推出更多惊喜优惠

家装一日游在每个周六周日如火如荼地进行,喜得三项全国装饰装修设计行业大奖更推出十二豪礼。

- 第一站:家装课堂**  
专家讲解家装要点常识、夏季装修策略,教您有效避免黑洞,现场解答您的疑问。
- 第二站:体验8套1:1实景样板房**  
尽览禅意儒风、欧陆风情等8套最新风尚家装,悉知流行趋势、新材料、工艺。
- 第三站:施工工艺解剖室**  
水电、木工、油漆、安装等工艺的解剖展示,透视家装施工过程,教您识别工程优劣。
- 第四站:千余种品牌材料展示**  
10000㎡展厅精选千余种各类品牌样板展示,价格更低、选购更省心。
- 第五站:走进地中海咖啡厅**  
轻松中与设计师深入沟通,愉悦间成就您的家装计划。
- 第六站:直击施工工地**  
现场感受大地独有的彩色工地等新工艺,让每家都成为样板房。  
省直家属院、商专家家属院、中石油家属院、龙湖花园、方圆创世等小区样板房征集,大师现场沟通答疑。特别优惠活动,即到即得(电话预约有效限前30名)。  
现场签单交付定金,即可参加“惊喜100%”抽奖及多重回馈活动,更多优惠详情敬请垂询。  
活动时间:周六、日上午9:40准时开始  
报名热线:0371-67068222 /333  
活动地址:郑州市东建材大世界精品广场4楼大地·梦工场  
总部电话:0371-65582802 /815  
地址:郑州市花园路新闻大厦天福座12楼

## 装修市场细分之空置房装修

# 空置房装修再出租有钱赚?

家住四月天小区的刘大爷告诉记者,常年在外地工作的儿子三年前在郑东新区投资了一处房产,去年末就已交房了,但至今还空着,也没有装修,儿子也表示短时间内不会来主。眼看着这套房子开始在空置中“老化”,他却还要每月为它花费一笔为数不小的物业管理费。据记者了解,郑州很多交房半年以上的小区入住率不足70%,有部分小区新房入住率甚至不足30%。 晚报记者 熊维维

### 精装出租有利可图

40岁的林女士是位大学老师,一直住在学校分配的70平方米的老房子里。前两年,看着楼市形式好,学校里不少老师都投资了房产,自己也投资了两套,其中一套是2006年初购置的,位于市中心的50多平方米,总价约23万购置的小户型,2007年初交的房;另外一套是2006年年底买的90多平方米,总价约在32万,位于北区高校附近,今年初交的房。由于林女士希望等个好时机卖个好价钱,一直没有找到合适的买家,目前都在空置。

北京实创装饰设计汪鹏了解到林女士的情况后,针对两套投资房的状况,为她设计了两套方案:大套房子,由于不足100平方米,建议使用每平方米288元的套餐装修,这样装修下来,总的花费会在4万元左右,再花费1.5万元购买简单的家具;而小套房子,则建议使用轻工辅料,自己负责购买主材,而工程则包给装修公司,再花1万元添置一些简单的家具,这样总的费用将控制在3万元左右。

一个月前,林女士的两套房子装修完,成本基本控制在预算范围之内。林女士决定将两套房子用于出租,消息一发布,很快就有人瞄上她的这两套精装修房,经熟人介绍,50平

方米小户型租给了外地来郑东新区工作的一位白领,月租1000元,90平方米的房子被一位在郑经商的中人看上——孩子上的中学正好在房子附近,月初初步商量的结果是1500元。

林女士分析说,房子空着也是空着,这两年,市场行情不好,出售是不合时宜的,出租反而会有利可图。“一来可以租个好价钱,这两年,把装修的钱赚回来;二来等过了这段楼市低迷期,再将精装修后的房子出售,或许还能卖个好价钱。”

### 是空是租因人而异

郑州现在手头上持有空置房的市民不在少数,一位资深业内人士曾先生认为,就目前的市场行情来看,对于这批空置房进行处理,还是因人而异,因时间和成本而异。

同时,曾先生还表示,郑州前些年投资房产的人士,大多是手头上有足够闲钱才涉足的,他们大多是两次或者三次以上的置业者,目的通过短线投资,来争取高额收益,他们动辄百万的投资,如果仅仅装修租出去,对他们来说,时间成本太大,但就目前的状况,这部分手持空置房的投资者可以从短线投资逐渐向长线来转变。

据某二手房交易公司负责人表示,目前,



孙景阳