

地王频现,房价高企,房子如何更好卖?

业内支招:试点开发精装修商品房

行业呼吁,相关配套政策能早日出台



刚刚过去的8月份,郑东新区龙湖副CBD地区的3块商住用地挂牌出让,以“地王”姿态先后面世,业内人士分析,这些地块将来的房价每平方米预计都在3万元以上。高价房如何卖?卖给谁?

近日,在河南省房地产业商会和房管部门联合主办的商品房精装修座谈会上,业内人士一致认为,郑东新区作为郑州乃至河南商品房开发最高端的区域,应该试点开发精装修商品房,并逐步在郑州及全省进行推广。省房地产业商会常务副会长兼秘书长赵进京表示,商品房精装修涉及标准制定、规划设计、监督管理、竣工验收、税费减免等多个方面,希望政府和企业共同努力,推动河南精装修商品房市场健康发展。 郑州晚报记者 胡申兵



精装正当时 楼盘优等生?



现状

精装修商品房在郑州初步发展

据介绍,商品房精装修从2003年开始在国内起步,到2010年有一个初步的发展。2010年之后,进入快速的整体发展趋势。特别是这几年,像一线城市北上广深以及东南沿海地区,精装修商品房都占有一个较大的比例。不过,整个中部城市和西部城市,精装修商品房的发展还处于初步的发展阶段。

郑州市场,从2003年开始也逐步出现了一些精装修项目,但目前还不

多。郑东新区从2012年以来,新推出的27个项目中,有7个项目的个别楼栋进行了精装修。包括建业、正商、海马、嘉亿等多家公司都试点推出了精装修商品房。

座谈会上,多位房地产企业负责人指出,像一线城市及一些房价较高的城市,在商品房建设成本特别是拿地成本越来越高之后,如何让房子卖得物有所值,开发精装修商品房、提高房子的附加值成为市场发展的必然趋势。

出路

用精装修表达土地和产品的溢价

中国水电地产河南中新置业有限公司董事长方轶认为,像龙湖副CBD地区出现的每平方米楼面地价高达1.7万多元的地块,开发商进入这个区域,必然会慢慢地选择精装修房子。“为什么北上广深,特别是在深圳、广州,这几年大家慢慢都会不约而同地选择精装修,就是因为土地的溢价、产品的溢价,必须要通过精装修的方式把客户的体验表达出来,这是一个必然的选择。”

方轶指出,对于龙湖副CBD地区出现的每平方米1.7万多元的楼面地价,如果说只是按普通的毛坯房去做的话,企业盈利难度是很大的,但如果通过精细的规划,把户型、客户以后的生活场景都给他规划出来,产品的

附加值做出来,市场会受到欢迎的。

华润集团精装事业部高级工程师吕林指出,对于二套房、三套房的购买者来说,可能更容易接受精装修房。企业在推精装修房的时候,应做好产品定位,给客户不同标准的分级产品,是每平方米800元的标准还是1000元的标准,或者是1500元的标准,甚至是3000元的标准。同时,因为不同的区位,提供的精装修产品也会不一样。假如说是学区房,可能购买人群只要求能基本满足居住需要就可以了,精装成本也许只要求500元到800元就可以了。但是如果地处高端区域,可能就需要一个精细打造的豪宅,可能精装成本要在每平方米3000元以上。

挑战

推出毛坯房价格的精装房

座谈会上,多家开发企业负责人均表示,政府在规范商品房精装修市场的同时,不要对企业进行强制,开发企业自然会按照市场的需求开发产品。

易居营销集团河南区域总经理金琪昌介绍,去年找他参加各种精装修研讨的项目特别多,因为去年限价,开发企业想突破政策,想解决户型问题,想追求高溢价,所以被逼才去做精装修,“如果不遇到这个问题,他肯定做毛坯”。

另外,金琪昌说,项目地价拿得高了,开发企业一算成本,我的面粉比人家面包还贵,没办法,只能选择去做精装修。但是,如果开发企业愿意拿出最好的产品来做精装,给客户更好的体验的话,这种出发点就不一样,“如果是客户自己装,每平方米达到6000元,你装下来是3000元的话,你把这个装修卖3000元或者卖4000元,客户可能也能接受。”

不过,金琪昌指出,随着郑州房价不断上涨,精装修市场已经到了需要发展的时候了。“我从2004年来郑州,就开始向开发商推荐做精装修,吃了许多亏,也吃了许多苦头,但是市场之前很多不理解,当中最核心的原因是房价不支撑。”金琪昌分析,因为当时房价每平方米只卖两三千块钱,跟消费者说每平方米要做四五百元的装修,根本没法做。“现在的房价到了每平方米八九千,甚至到了一万多,如果拿出一千五或者拿出两千来做精装,我觉得这个市场接受度还是很好的。去年易居代理的一个项目,2000套精装修高层很快全部抢光。”

此外,金琪昌认为,一些大的开发企业凭借自己的资金优势,推出的精装修房低价入市,和周围的毛坯房售价差不多,将会对市场造成很大冲击。并不是一说起精装修房,它的房价就很高,也可能有和毛坯房价格差不多的精装房。

困境

希望相关配套政策能出台

由于目前国内以及各地对于精装修房的标准并没有明确规定,在实践中,各家企业都“倒苦水”,希望相关部门能出台规定,加强相关部门的协调。

建业集团副总裁陈剑指出,希望政府从5个方面进行完善。一是图纸审查阶段,像日本的设计图纸,简单到一个开关插座的位置,它定位以后施工就是这个位置,能精确到毫米,我们现在的施工图审查还处在毛坯房阶段,希望将来精装房的施工图也要进行审查。二是监理,目前在工程管理过程中,很少有监理单位进行全过程监督,将来一旦出现纠纷,就容易造成扯皮。三是部门配合,精装修涉及水电气暖等部门,建议政府部门在施工图审查的过程中,一次性审查到位。四是验收,精装修涉及二次验收,原有的土建图纸和精装修时可能不

一样,怎么去处理;房价上涨过快需要控制价格的时候,精装修的价格能否去掉;计算契税的时候能否不计算精装部分等,都需要进行规范。五是交付使用,精装修后期通常会产生产质量等各方面问题,出现一些纠纷,需要成立具备相关资质的机构组织或中介对这些质量问题进行监督、检测、鉴定。

鑫苑置业副总经理冯楠也指出,希望在制度建设上,规划部门、测量部门以及相关的配套部门,能一起协同作业,同时建立精装修行业的明确标准。

东方鼎盛副总裁申晓红希望政府在审批和验收的体系监管当中,对精装房能有适当的灵活度。如果企业能够根据市场自主调整精装房源,解除企业的后顾之忧,会更有力地推进精装房开发。同时,希望政府在政策制定上有导向性,引导消费者接受精装房。

建议

郑东新区先行试点精装房

省住建厅建筑管理处处长李新怀指出,从市场角度来说,房地产产品装修上从简装到精装,这是一个趋势。郑东新区可以试点先行,培育典型,发挥它的引导示范作用。“全省看郑州,郑州看东区,郑东新区经过试点,总结经验,可以为郑州乃至全省的房地产在精装修方面探索一些经

验和做法,推动全省商品房精装市场的发展。”

省住建厅巡视员陈海勤提出,对于主管部门来说,一定要做好政策的引导和支持,把这方面的政策制定好,由政策先行,政策推动。同时,开发企业一定要树立良好的信心,因为河南房地产市场发展潜力仍然非常大。