



首次要求住宅地块 100%配建成品房 无锡正加速推进成品房建设的步伐

相关部门正在起草有关文件,成品房交付或将执行样板交付制,在通知业主收房起三个月后方可撤除

今年以来无锡土地市场可谓风起云涌。接连有品牌房企进驻无锡拿地的热闹背后,很少有人去留意职能部门对于土地本身出让条件的限制。就在下个月,无锡又有4幅纯居住用地即将“出嫁”。其中位于梁溪区的地块是该区首幅限价+竞自持地块,也是无锡首幅要求100%配建成品房住宅的地块。



很重要

成品房配建比例是无锡“绿色建筑示范城市”的考核指标

成品房就是我们口中所说的装修好的房子。根据相关定义,成品房是指“住宅在出售前,人们起居、卫生、饮食、学习等基本生活需求的功能空间一次合理设计并设置完成;水、电点位及设备所需配套端口一次设计并安装到位,顶棚、墙面、地面全部粉刷、镶嵌、铺装完成,厨房和卫生间的必要设备及用具安装完成,入住后能直接使用的住宅”。从这个意义上理解,就是硬装已经装好,购房者

者只要自行添置一些可移动的部件,如沙发、床、窗帘、家电等就可以入住了。至于开发企业的硬装好与不好,用材或风格是否高大上,则依据楼盘的定位和客群。在无锡,有的是简装,投入相对低。有的是精装,采用高端乃至国际一线品牌的厨卫设施和地板。

成品房的好处显而易见。既节省了装修的时间,又省力。深受年轻人的追捧。同时在全社会提倡节能减排、绿色建筑的今

天,依据省级有关文件,成品住宅又被纳入绿色建筑和建筑节能建设重要内容之一,并把全装修房的比例作为无锡“绿色建筑示范城市”的一项重要考核指标。因此为推进供给侧结构性改革,鼓励成品住宅建设,这两年无锡对前期的土地出让条件中,除了规定容积率、建筑限高等之外,不少地块作出了配建成品房的“硬性规定”,进而从源头上将成品房的推进落实到位。足见职能部门的智慧与用心。

有突破

嵌入智能家居元素,可选定制化装修

由于种种原因,成品房历来是业主投诉或维权的重灾区。针对购房者购买成品房的一些顾虑,如装修质量问题,包括装修材料是否环保,所用厨卫品牌是否与样板间一致,墙面是否会有空鼓,尤其是隐蔽工程是否做到位等等,开发企业在过去的几年间做了种种努力与探索。早在2009年,太湖锦园的开发商就在无锡开创了一个新举措,由买房的业主代表成立监督委员会,随时随地监督工地的装修施工现场。这种透明化的操作方式也在当时赢得了业主的心。工地向业主开放的做法也被其他开发企业所效仿,由此在很大程度上消除了业主的顾虑和担心。

随着近几年楼市高质量发展时代的来临,无锡不少开发企业又不断推陈出新。针对业主反映的装修千篇一律的问题,有的楼盘则推出了菜单式装修,即由开发企业提供几种不同风格的样板间,业主可以从中自选一种,由此摆脱单调与统一。在装修标准上,无锡的楼盘档次也越来越高。金茂府的12大黑科技嵌入了人脸识别等智能家居元素、朗诗绿卡小镇除了传统的三恒系统,也有智能元素的导入,百合国际花园的国际化选材,积水的定制化装修体系等等,让现在的购房者觉得,选择成品房,既省时省力,又能装的高大上,还能有特别的“范儿”。

新征程

成品房交付或将执行样板交付制

的确,成品住房的发展,既顺应了房地产市场自身内在需求,也推动了住宅开发升级,满足了人民群众对高品质住宅的需求。但在成品住房建设发展中,依旧存在着一些需要不断完善和改进的地方。有时候“货不对板”就是一方面。在今年年初召开的无锡市十四届政协三次会议上,就有政协委员就“关于建立精装修示范样板房作为房屋交付标准”进行了提案。前不久无锡市住建局就此进行了答复。

据悉,目前相关部门正在起草《关于进一步加强我市新建成品住房建设管理的通知》。在《通知》中,将要求建设单位执行江苏省《成品住房装修技术标准》,并符合国家、行业和省现行标准和相关规定,积极应用绿色建材和绿色建造方式,采用土建和装修设计、施工、管理一体化建设,并应用住宅产业化成套技术包括节能环保及新能源利用技术、整体厨卫技术、生态环境保障技术、管网技术与智能化技术等。

《通知》还将要求:成品住房作为商品房预售的,开发企业应在办理预售许可前,按不同户型设置与交付标准相同的样板房,直至预售成品房通过交付使用验收,并在通知业主收房起三个月后方可撤除。样板房内如有非交付标准的硬装修、软装饰和家具等,应在现场设置明确和醒目的标牌指示。成品住房预售合同中,应约定装修主材和设备的品牌、规格、颜色,并在样板房中展示。如工程周期较长,所订购产品因厂家原因发生变化,开发企业可在买卖合同中就此类可能产生的变化约定处理方式,但不应使用同等档次品牌等含糊性表述。

(练维维)

很给力

中瑞低碳生态城全装修率要求100%

就在今年4月3日由融创地产拿下的经开区新四院地块,在出让条款中就要求新建住宅配建成品房比例不低于50%。在5月30日同一天拍出的惠山区两幅地块,即德信地产斩获的天一科技园8号地块以及碧桂园拿下的西漳站区2号地块,均要求新建住宅的成品住房比例不低于30%。将在下个月4日即将嫁出的4幅地块中,位于梁溪区太湖广场北侧地块要求配建的成品房比例为100%,创无

锡在土地出让的前置条件中规定的成品房占比之最。同一天待拍的还有位于新吴区的三幅住宅用地。位于新吴区旺庄街道的地块要求新建住宅中成品住宅比例不得低于30%。新吴区梅村地块和鸿山镇地块均要求新建住宅中成品住宅比例不得低于40%。

“成品住宅是未来住宅当仁不让的发展方向。”无锡房地产协会副会长沈洵表示,拿地时就对成品住宅的比例作出规定,这从源头上确保了开发企

业参与成品住宅建设。据悉,根据此前无锡出台的相关要求,2016年-2020年是成品住宅的试点推广期,2021年-2025年是成品住宅的普及应用期。到2025年底,新建住宅的成品住房比例将达到50%以上。其中《关于印发全面推进无锡市绿色建筑发展实施意见的通知》要求我市新建住宅一次性装修到位或者菜单式装修比例不低于50%,《无锡市太湖新城生态城条例》规定中瑞低碳生态城全装修率要求100%。

有成效

去年一年交付了近万套成品住房

从政策层面上,为鼓励个人新购买全装修成品商品住房,无锡在2016年10月份出台购买精装房的优惠政策,即由本级政府对购房人给予购房所缴纳契税20%的补助。伴随着绿色建筑的推进,我市成品住宅在2018年得到了较快发展。据市住建局统计,2018年市区共交付了108万平方米,近万套成品住房。在市面上,包括万科翡翠东方、万科信成道、金茂府、绿城凤起和鸣、积水裕沁湖

畔庭、万科观湖礼著、朗诗新郡、百合国际花园、富力十号、蠡湖香樟园、康桥府等在内的诸多楼盘都配建了相当比例的成品住宅,给购房者带来了一定的选择空间和余地。

“现在购房者对于装修房的接受程度也比以前高得多了。”现年31岁的张伟新是个自由职业者。5年前,他曾在惠山区阳光100国际新城做外场的销售渠道。他告诉记者,起初项目上也在部分楼栋配建了带

装修的房子,但是由于价格高于毛坯房,且有的购房者对于房屋装修的质量和用材不太信任或是不大放心,市场又恰逢2011年以来的长达5年的低迷期,所以项目干脆就全部卖毛坯了,这样反而好卖。不过现在倒是相反了。前阵子他在锡山区一个楼盘看房,遇到一个购房者,上来第一句就问销售:有没有带装修的房子?当销售人员告诉他只有毛坯的时候,他稍微看了看沙盘就离开了。