

“高质量发展”语境下的无锡楼市—— 成品住宅交付比例呈逐年上升趋势

入户门德曼钢木复合门、客餐厅墙面顶和墙纸、厨房欧派或金牌……昨天，位于新吴区的纯新楼盘栖霞天樾府销售中心内，一位前来看房的市民陈先生仔细阅读着公示在销售大厅的交付标准细则：他对记者感叹道，“嗯，不错，现在开发商做得越来越公开、透明、规范了。”的确，近几年，市民对于成品房的认可度在提升，成品住宅的市场占比也呈现出逐年上升趋势。



装修房不再是营销噱头

绿城凤起和鸣、融创壹号院、恒大翡翠公园、金融街金悦府、路劲时光鸿著、南山公园大道……细心的市民不难发现，这两年市面上的纯新楼盘都配建了一定比例的成品住宅。装修的标准、用材或风格是否高大上，则大多依据楼盘的定位和客群。有的是简装，有的采用高端乃至国际一线品牌。

每个前往蠡湖金茂府示范区的客户，都会对这里的“科技人居馆”产生兴趣。入口处，有

关雾霾、土地、水污染等困扰人居健康问题的话题都引人深思。金茂的府系产品具备“十二大绿金科技”系统，正好能解决这些问题。比如抗霾防PM2.5除尘系统，三级过滤，有效祛除PM2.5，超长耐用滤层更换无忧。恒温、恒湿、恒氧、恒静、恒洁五恒绿色科技，打造健康舒适的居住环境，给家人婴儿般睡眠。

业内人士表示，精装房在无锡市场上出现已有10年之久。

起初几年部分开发商只是把装修房作为一个营销的噱头，并没有真正地贯彻到实际操作中，半成品房或者毛坯房依旧是楼市的成交主力。然而经过近5年时间的市场培育，在实力开发商的引领下，很多品牌房企都拥有自己的精装项目，并且不断地探索和创新，比如美的中央公园5M智慧健康社区、绿地天空树5.0智能精装系统，无锡楼市的格局已悄然发生了变化，精装房势力也在不断壮大。

市场认可度有了较大提升

陈先生是个孝子，父母退休后就接父母到无锡一起生活，但一到冬季，无锡不像北方那样有集中供暖，这让他们有点难熬。“我们不想自己装，那样太麻烦了。而且地暖肯定是要有的。”陈先生说，他这段时间看了很多成品住房，发现带地暖已经是“高配”了。综合对比之后，他决定在栖霞天樾府开盘当天选一套。“2580元/平米的装修标

准，有中央空调、新风系统，关键是还有地暖。”昨天他现场看过样板间后马上缴纳了2万元的意向金。

记者从多个精装房楼盘项目处了解到，他们的顾客群体中大部分都是年轻人，其中“80后”“90后”对精装修房的需求和接受程度更高。“89平米带装修的小高层只剩下一楼和顶楼了。”上月底首次开盘的金融街

金悦府，小高层带装修，洋房全部毛坯。销售人员告诉记者，装修标准是2050元/平米，一套带装修的89平米的小三房最低133万元就能买到，这一性价比受到不少年轻购房者的追捧。对于一些较为高端的带装修楼盘，如融创壹号院、蠡湖金茂府、百和国际花园等，中产阶层则是主要的购买力。

受访销售人员普遍反映市场对“装修房”的认可度有较大的提升。小刘做房产销售有8年多了，“记得以前我卖过惠山区一个带装修的房子，那会正好是市场低迷的时候，价格比毛坯高一些，很难卖。但是现在不一样，不少购房者宁可贵点，也要买带装修的。”

“无锡老百姓对装修房的认识从不理解到认可的过程，我们有深刻的体会。”万科相关人士表示，从万科魅力之城到金域缦香，再到万科信成道和万科翡翠东方，万科作为无锡最早“试水”装修房的企业，深刻感受到，随着房地产开发商对成品房用材用料及管理的不断提升，老百姓对成品房的质量也越来越认可。



土地出让条件中有了“硬性”规定

老百姓常说的“装修房”，正式的名称叫“成品房”，购房者只要自行添置一些家具家电就可以入住，既节省装修时间又省力。“成品房”渐成气候的背后，是政府引导与市场推动的双重作用。

“老百姓对成品房认可度的提高也侧面折射出我市建筑产业现代化发展水平的提升。”市住建局相关人士分析，政策层面，从2011年开始，无锡市就已经推动核心城区的成品房建设。为鼓励个人新购买全装修成品商品住房，无锡在2016年出台购买成品房的优惠政策，即由本级政府对购房者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。2019年的数据更上一个台阶，全市交付使用的成品房面积为276万平方米，成品交付比例达30%，交付比例呈逐年上升趋势。

房子卖完，样板间就拆掉。这让购房者没了交付后的参照标准。今年上半年，市住建局发布了《关于进一步加强我市新建成品住房建设管理的通知》，其中明确样板房要自业主收房6个月以后才能拆除。成品房交付执行样板交付制，这一做法给广大的购房者着实吃了一颗“定心丸”。据悉，在全社会提倡节能减排、绿色建筑的今天，成品住宅已被纳入绿色建筑和建筑节能建设重要内容之一。为了鼓励成品住宅建设，近年来无锡在土地出让条件中对配建成品房有了“硬性”规定，从源头上将成品房的推进落实到位。今年我市土地出让条件中要求成品房住宅的比例要达到40%以上，比去年提高了10%。“事实上，很多开发商在实际建设中，由于购房者对成品房的认可，成品房比例往往超过了出让要求。”



看不见的隐蔽工程还要更下功夫

根据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。

成品住宅一直是政府倡导的住宅发展方向，也是不少购房者向往的产品类型。无锡房地产协会副会长兼秘书长沈洵表示，由于种种原因，成品房历来是业主投诉或维权的重灾区。开发企业在过去的几年间做了种种努力与探索。从政策层面讲，样板间交付制已经开始实施。很多楼盘的案场销售都将交付标准公示在销售大厅。品牌开发企业的引领，加上市场对于成品住宅的认可，都在推动着成品住宅的发展。但是对于一些水电等隐蔽工程是否做到位，是“看不见，摸不着”的。建议开发企业在这方面还要努力，让装修更加透明，让百姓更加放心，让市场更加健康。

(练维维)