



锡城装修新政发布3个月 市场各方反响如何？

年初,我市发布《关于完善我市市区新建成品住房装修工作的通知》。通知规定,新建成品住房推行基本装修和升级装修分类管理,基本装修价格控制在1500-2000元/平方米,并要求配置独立采暖、中央空调和新风系统,不得强迫或变相要求购房者选择升级装修方案。如今,3个月过去了,开发企业执行了吗?买卖双方的反响如何?这个政策将给我市房地产市场的长远发展带来哪些深远影响?

开发企业:

严格按照规定执行,助力楼市高质量发展

房源上市的前提是领取预销售许可证。在这之前,相关企业要在发改委进行价格备案。记者昨天上午登录无锡发改委官网发现,自年初无锡装修新规发布后,截至昨天上午已经在无锡发改委进行商品房价格备案公示的有17家楼盘。这17家楼盘有新盘首次进行价格公示,也有老盘加推。新盘主要有新吴区泰山路板块的伯渎雅园、惠山洛社板块由建发主操盘的金玥湾雅苑。不过这两个楼盘的精装价格都在2000元/平米朝上。

市住建局相关人士解释说,我市装修新政执行的时间节点是发文时(年初)已领取施工图审查合格文件的项目按老政策执行,未领取的按照新政执行,上述两个项目在新

政实施前已领取施工图审查合格文件,故按照老政策执行。该人士进一步表示,施工图审查合格后,才开始施工单位招标,确定施工单位。施工进场施工至30%的工作量才能领销售许可证,这个过程比较长。也就是说符合新政策的项目最快要到今年年中甚至是下半年。

据透露,位于滨湖区的景瑞·湖滨天誉将成为我市无锡装修新规第一个新项目。该项目云水溢境美术馆在上周六对外亮相。作为景瑞地产在无锡的第二个项目,最近也是受到了很多买家的关注。目前该项目有关预售许可正在走流程。

今年2、3月份,深耕锡城的华润置地接连在土地市场上有所收获。在后期转化为新项目的过程中,其

一举一动也是备受关注。目前这两幅地块还处在前期的规划设计阶段。“无锡装修新政策的颁布,是对城市人居建设品质的要求,倡导绿色环保,是未来居住产品的趋势,一方面将资源集约,节省社会人力物力,为业主的生活减负,减少装修精力成本输出;另一方面提高业主居住品质,优化城市生活体验。”华润置地无锡公司相关负责人表示,作为老牌国有房企,华润将会以积极的态度去应对,同时这与华润置地“品质给城市更多改变”的品牌理念不谋而合。对于新拿地块的精装标准,华润置地无锡公司将严格按照政府规定,始终本着精益求精的匠心精神,严抓品质,力筑精品,为居者带来“华润式”生活体验。

购房者:

无锡市场做得越来越好了

“以前精装修标准没有规定,开发商为了抬高房价,动辄就号称装修标准四五千,可实际交付的却常常相去较远,而且还多了一些华而不实的東西。现在规定了基本装修价格控制在1500-2000元/平方米,有需求可以选择升级装修方案。这样以后就不会担心被强行消费了,也更加人性化了。”很多购房者对于装修新政表示欢迎。

“对于我们购房者来说,买带装修的房子特别担心信息不透明。不过我最近转了几个楼盘,感觉这种担心少多了。”家住梁溪区的黄先生最近想买套带装修的房子,在转了几家楼盘后他发现,现在的商品房销售不仅在售楼处显著位置公示了

“一房一价”的价目表,对于精装的用材也一一作了公示。黄先生回忆说,他最近去的宸风庐、铂悦溪上等几个项目,在看样板间的时候,室内空间的每个部位(厨卫、墙面、大门、地板等)用的什么品牌的材料都标注在了样板间门口的展板前。“如此一目了然的做法让我看得放心,买得更踏实。”黄先生如是说。

位于新吴区的金融街金悦府是一个洋房+小高层的社区。在小高层的基础装修部分,有中央空调和新风系统。“除了沙发等软装以及标注‘非交付标准’的部分,其余所见即所得。”在位于案场二楼的样板间内,销售人员小刘正在耐心地给前来看房的一组准买家作详细解说。

其中一位有点懂行的准买家表示,现在各个楼盘不仅仅是精装用材的公示,在合同中,对于主要材料、材质等级、设备等也有约定和明确。这就避免了交付后出现的一些问题。“我去年也买了一套带装修的房子,当时销售人员说样板间要在交付6个月之后才拆除,这对我们购房者来说是一种利益的保障。而且签订合同时候,销售人员还准备了录像机。他在解读合同、签订合同的时候,没有口头乱承诺。这也避免了后期有可能出现的矛盾,对于购房者来说也是一种权益保障。”这位不愿具名的准买家感慨:无锡的精装房市场的确是越来越好,越来越规范了。



行业声音:

建议树立房企先进典型,用标杆引路

无锡房地产业协会副会长兼秘书长沈洵告诉记者,优质的成品住宅,助力房企赢得市场,创建口碑,满足人们对美好生活的需要,但是在成品住宅实施过程中,也出现了个别企业的虚报价格、宣传与实际交付不一致,合同中对装修内容没有明确约定等问题,因而引起业主维权和法律诉讼等。近年来,这一情况已经大大改观。

“如今无锡房地产市场上的精装修房交付质量趋于平稳,购房人收房满意度较高。”他认为,无锡精装修房市场的健康运行,得益于两个方面:一方面是政府不断出台成品住宅政策、大力加强监管;另一方面,由于市场各种因素,小品牌开发商逐渐退出了无锡市场,目前无锡市场上基本是央企、上市公司等大型房地产企业,他们对成品住宅质量管理更有经验。

“我市大力倡导成品房销售,目前我市成品住宅的比例已占整个商品住宅的60%左右。”沈洵认为,无锡非常重视成品房的交付质量。2020年2月就出台“通知”,首次提出“成品住房装修工程应纳入基本建设程序和质量安全监管,办理相关建设手续”,并提出“成品住房装修工程和土建工程应纳入统一的工程监理和质量安全监督”。同时还规定样板房和展示厅应在预售成品住房通过交付使用验收,通知业主收房起六个月后方可撤除,并留存通过公证的影像资料备查。同年5月,无锡梁溪区出台了更为细化的落实细则,甚至附上了客厅、餐厅、主卧、次卧、厨房、卫生间、阳台、其他等项目需列明的所有事项。这就避免了业主收房时的装修标准与样板房不一致的情况,让老百姓明明白白消费。

今年1月19日,无锡再出台了《关于完善我市市区新建成品住房装修工作的通知》,对成品房推行基本装修和升级装修分类管理,以基本装修在1500-2000元/平方米作为政府指导价,一方面让房企有标准可依,另一方面也为了让购房者能明明白白消费,以维护购房者的合法权益,避免日后纠纷的产生。至于一些有个性化需求的购房者,可以采用升级装修,提高装修档次,增加有关配置内容。

沈洵建议,政府有关监管部门要进一步加强加强对成品住宅管理的指导,要树立房企先进典型,用标杆引路,引导成品房装修走上更加平稳、健康的道路,进一步促进房地产业的高质量发展。

(练维维 葛惠)