

2020年新建高层、小高层住宅淘汰毛坯房

# 精装房质量问题频出 为啥还要推广

隔记者 刘帅

《转型方案》明确,推广精装房和装修工程菜单式服务,减少业主购房后二次装修造成的材料浪费、环境污染和安全隐患。但是“精装房纠纷”由来已久,国内不少楼盘都出现过大大小小的精装房“质量门”。记者调查后发现,济南市场也存在“住进去和宣传的不一样”、“开发商虚报精装修价格”、“装修材料质量无法保证”等问题。

## 济南精装房问题频出

陈女士遇到了烦心事:“当时因为图方便买了精装房,但是新房住进来不到半年,客厅的木地板就出现凹凸不平的地方。”她购买的是省城东部一知名楼盘的精装房,每平方米接近一万元,在两年前属于较为高档的小区。“买房之前去看样板间,开发商当时宣传很好,答应装修材料全部使用‘名牌产品’。但是没多久,同楼道的几家先后出现问题,我们找开发商讨说法,他们承认是前段时间房屋受潮,近期又较为干燥引起木地板变形,答应更换,但是让业主心里产生了‘疙瘩’。”记者调查发现这样的问题不是个例,在某楼盘论坛里,多户购买精装房的业主入住后地板出现缝隙、不平整,水槽漏水,墙面出现裂纹等,但大多因为事小而自己“消化”了。

在舜泰广场工作的小王去年11月购买了单位附近的一处精装修楼盘,看房时置业顾问告



诉他,精装房的装修标准按照约定严格执行。记者在小王提供的装修协议上看到,开发商约定了地板、卫浴、厨房等设施的品牌,但是与业主所购三期的样板间看到的有所不同。据置业顾问解释,样板间更换是因为三期商品房也会换成这个牌子,而小王所购的正是该项目三期。有专家表示,精装房在装修时相对封闭,业主只能看到成品,看不到开发商使用的材料;相反,毛坯房在装修时,业主能实时检查装修公司的进度、质量,装修完之后也有一定的质保年限,相对来说不容易出问题。

## 毛坯、简装和全装如何区分

“毛坯、简装、全装修,这三者有什么区别?”政府文件中的新名词让购房市民高先生充满迷惑。

“目前济南市场上真正的毛

坯房已经基本没有了。”济南西部一楼盘工程部相关负责人告诉记者,现在房屋在验收的时候有墙皮抹白、卫生间有马桶等要求,这就是普通意义上的简装修了。一个典型的特点是住宅装修设计应该在住宅主体施工前进行。

## 同地段、同大小 精装比简装贵 800 元

市民钱女士家住工业北路一个毛坯交付的小区,2014年她家房子每平方米为7400元,建筑面积102平方米。住在隔壁小区的李女士由于房子是精装房,价格高出不少,为8200元。同样地段差不多大小的户型,毛坯房和精装房总房款相差近10万。在后续装修入住环节,两个家庭又有什么不同呢?“因为着急结婚,从交房到装修完,我们只用了两个月,在装修档次上也追求简

日前,省政府办公厅转发了省住房城乡建设厅《山东省建筑设计和装修服务业转型升级实施方案》(以下简称《转型方案》),提出2017年设区城市新建高层住宅实行全装修,2020年新建高层、小高层住宅淘汰毛坯房。未来济南或许将告别毛坯房!

单,没有像一般家庭那样铲墙皮、换马桶,基本是在原基础上进行的装修。”钱女士说,房屋硬装修总共花费4.5万元。“交房时,厨房有整体橱柜、消毒柜等,卫生间瓷砖也装好了,客厅吊顶有一定设计,有电视背景墙。”选择了精装房的李女士说。钱女士告诉记者,装修后她去看过朋友的精装房,“说实话,像门窗、五金等开发商提供的材料,自己买可能舍不得”。李女士则表示,精装质量不管在验房还是后续入住中,都有瑕疵。“入住两年,叫物业维修有个四五次吧,总体来说也就那样。”李女士话语里略显无奈,但总体满意。

## 为啥要推精装房? “二次装修”浪费又污染!

如今,精装房成为未来发展的趋势,重要原因为毛坯房重新装修浪费资源。住建部数据显示,我国毛坯房“二次装修”仅敲敲打打这一块,每年的损失就在300亿元以上。

根据济南市建委提供的数据,济南98%的新房业主都会把墙皮铲掉重新做,还有20%的业主会把厨房、洗手间的瓷砖铲掉重装,而防盗门的更换也占了10%的比例。以100平米毛坯房为例,产生的装修垃圾要达到2.3吨左右,业主“砸新换新”至少得花2万多元。浪费资源还只是一方面,大量的建筑垃圾要进行一系列处理,在这个过程中也会造成环境污染。所以说,推广集约化的精装房已成为未来的趋势。

## 精装房问题频出 验收房这些需注意

对于缺乏专业知识的业主来说,在精装修交房时该如何验收,应该注意些什么?

### 空气检测最重要

业主第一件事就是要确认空气质量达标。专家提醒,需要注意的是,只有带有“CMA”标识的报告才是国家认可的经最权威检测机构检测的报告,否则是无效的。

### 隐蔽工程要精心

隐蔽工程包括水路改造、电路改造、吊顶结构和卫生间防水工程这些项目。鉴于隐蔽工程对专业的要求比较高,建议请了解相关知识的朋友或专业人士陪同看房。

### 水路

普通的楼盘水路通常是三种,自来水、热水和热水。中水是非饮用水,是收集利用的雨水,一般用来冲马桶或浇花。消费者需要知道热水和中水是否具备,以及是否接错管道。还要检查水表的位置,应该在厨房或卫生间的出水口。

### 电路

电路是指插座的位置和匹配,电线的型号和最大耗电设备的容量。这需要消费者向所在小区的物业管理公司或开发商索要基本的水、电等隐蔽工程布局的竣工图纸,若出问题可以根据图纸的标注由专业人员进行维修。

### 防水

在卫生间倒清水试验一下,查验下水是否通畅。如最低点的地漏不能有积水,各下水处应该流水通畅。

### 墙漆:

墙面应使用耐水腻子,墙漆的涂刷应该均匀,漆膜一致。

### 墙地砖

颜色一致,一般来说如果有很明显的问题,开发商在验收的时候就不会通过。用小锤敲击地砖和墙砖,如果有空洞的声音,说明瓷砖没铺好。

### 厨卫

试验水龙头的开关是否灵活有效。另外,需要检查下水是否通畅,可以在现场往洗菜池、面盆、浴缸放满水,然后排出去,检查一下排水速度;检查马桶的下水时,则要反复多次地进行排水试验,看看排水效果。

### 门窗

用手推拉开门,检查居室门开关是否顺畅,门锁合页是否灵活有效。室外门窗尤其是封闭阳台的门窗密封是否合格,开启是否灵活。

### 通风

测试排风口是否通风顺畅,厨房和卫生间还要测试回风阀是否有效。如果自己厨房总有别人家飘来的味道或卫生间有异味倒灌,可能就是回风阀失灵了。

### 核实建材型号

精装修房屋工程使用的各种主要材料在合同当中应该准确无误地标明,特别是品牌含量较高的设备,如卫生洁具、灯具、厨房设备、家具五金、洁具五金,以及具备防盗、防火、隔音功能的多功能门等,除了品牌外,还需要明确设备的型号,有些与产地有关的设备还应该明确产地。

# 楼市热了 售楼员表情没了



隔记者 刘帅

## 房子卖火了 售楼员态度变差了

电话里不再热情询问你需求、看半天才懒洋洋地接待、临走也不邀请你留电话并回访……今年随着楼市大热,不少看房者反映,和去年相比,售楼人员的态度好像越来越不好了。

近日,济南一市民在购买高新区某楼盘时,收到置业顾问的一条短信:按时签约才可享受开盘最低优惠,若是资金不到位,建议您凑一下,本次开盘最低

价,如果不能按时签约,本房源另售,定金不退。张老师感叹道:“以前买房的时候,置业顾问恨不得追着你下单,一口一个亲,脸上的笑容甜的都能滴出水来,哪像现在这么牛气。”

如果非要找一个时间点为界,来区分售楼员的态度转变,那基本可以定在今年年初。2016年上半年以前,你每到一座售楼处,都会有人为你开门,微笑迎接,售楼小姐会嘘寒问暖,端茶倒水,走时还会追着要你的电话号。自从房地产市场发生了翻天覆地的变化,买房要找关系,售楼员再用不着向你打电话,他们的微笑也少多了。

网友反映: 售楼员态度变差了

近日,一家房地产专业网站专门就售楼人员态度变化进行了调查,在“您认为现在售楼员的态度跟年前相比”的调查中,47.17%的网友认为售楼员态度变恶劣了。而在“遭遇过哪些态度恶劣的情形”的调查中,32.14%的网友认为售楼员“‘看人下菜碟’,对购房者不能一视同仁地对待”;24.11%的网友表

示“为骗购房者买房,售楼员讲解内容与真实情况不符”;还有16.07%的网友

反感售楼员满嘴“跑火车”,前后报价不一;15.18%的网友遭遇过售楼员在买房者“签合同前后,态度完全两样”;还有网友提出售楼员泄露个人资料等情况。

“我们感觉置业顾问态度依然热情。”济南一家房地产销售负责人表示,现在楼盘基本不愁卖,不少项目延缓推盘,整体的策略调整自然也会影响置业顾问的接待热情。

## 售楼员一问三不知 态度真高冷

记者在高新一家楼盘走访时发现,这家楼盘的售楼员问什么都说“不知道,自己看!”当记者再想开口时,售楼员补充了一句:“目前都是待定状态,一切等明年再说,看明年的政策是什么样子的!”对于这种情况,一位购房者说他身有同感。他总结出了三条现状:一是部分售楼员都没有让看房者留电话;二是绝大部分售楼员的面部表情都极不丰富,只顾相互聊天,不顾客户感受;三是几乎所有售楼员都不主动带客户看房。无独有偶,同一天记者打电话探访位于高新区某楼盘,该楼盘是某大型房企开发的高端项