

上接 A09 版

## 精装缘何变“惊装”？

见习记者 朱一诺 记者 程旭辉



### 精装修的“坑”是怎么形成的？

今年以来爆发业主维权事件的精装修楼盘，最集中的问题出在装修施工中以管线敷设为主的隐蔽工程环节。所谓的“灵魂走线”、观感凌乱，水电管线不规范的交叉、弯折，以及不应该有的穿凿破损等等，几乎是被曝光的那些精装修楼盘的通病。

这一方面与这些楼盘当前的精装修施工基本上还处于在管线敷设阶段有关；另一方面，更重要的，是与开发商的开发决策流程不科学有关。

市住建委下属负责施工质量监管的安质总站相关人士表示：“开发商设计开发决策不够连续，设计内容在开发前期没有完全敲定下来，或者在施工过程中根据市场变化还在不断调整，这就导致前面完成的工序出现变更。其中，管线一旦需要移位，就很难按照标准进行施工。”

当前已经开售的精装修楼盘，其实都是按毛坯报建、精装修交付的。这里面涉及两大施工环节，即土建施工和精装修施工。土建环节和精装修环节设计的脱节，是“灵魂走线”、管线不按规范敷设的主因。

按照现行政策，开发商应在土建施工完毕、竣工验收完成之后，才可以开展精装修环节的施工。但在实际施工过程中，在土建环节对精装修所涉管线先行预埋，是普遍的做法。

如果开发商在开始大规模土建施工之后还没有确定精装修施工图纸，中间插进来要预埋管线，而其时楼板、墙体、梁柱等关涉房屋主体结构安全的施工又已经完成、不允许再开槽，管线的排布就会成问题。

记者在采访中得知，万象华府二期有一幢楼就是在土建施工到八层后施工单位才接到开发商的通知，说要加入地暖，这就导致了引发业主强烈不满的管线凌乱、地暖管下面的保温板被割断等问题——因为那个时候，这些管线已经不可能再埋进结构层了，又不能又在结构层上开槽，于是各种管线只能挤在楼板上……

更值得关注的是，据市建筑设计院专业人士透露，一些开发商找的装修公司，设计师只关注是否美观而不论其他，导致施工时出现这样那样的问题。

楼盘的精装修，如果在设计环节已经先天不足，再有施工前工人培训不到位、施工过程中现场管理不到位，那么，在精装修施工环节出问题就几乎是必然的。

事实上，建筑工人的素质、施工水平良莠不齐，是一种客观存在。开发商、施工单位、监理单位对施工现场的管理，按照业内人士的说法，很多都是“10个人要管100多套房子”，管理水平如何也可以想见；特别是有些楼盘为赶工期而在施工过程中有意无意地忽视施工规范、省略施工程序，对施工现场的管理就更难到位了。

可以预料的是，因为楼盘精装修施工都是人工操作而非机器流水线标准化作业，因为施工现场管理很难到位，在今天集中爆发的隐蔽工程施工质量问题之外，待一两年后楼盘交付，还会有更多的精装修质量问题冒出来，比如地砖碎裂、地板划痕、墙面凹凸不平、衣帽间和储物柜的板材变形，比如设施设备如台盆、浴缸、龙头等的破损，等等。



### 精装修质量问题如何规避？

就当前暴露出的楼盘精装修隐蔽工程质量问题，市安质总站方面人士认为，“应该比较容易解决的”。解决方案，就是开发商在设计之初就统一考虑土建、精装修两个环节，在源头上予以杜绝。

金茂房产相关人士分享了他们在这方面较为成熟的经验。

据其介绍，金茂所开发的精装修楼盘，在做土建图纸时就已跟进精装修图纸，两大环节的设计是否合理，均在样板房身上先行施工试验；样板房完工后，施工单位先质检验收，再交由区域、总部层层验收，最终过关之后，才在楼盘内展开大面积施工。同时，施工前对工人作培训，明确施工工序、方法。如此，以尽量减少施工过程中问题的发生。

加强对精装修施工过程的监管，当然也有助于减少问题的发生。监管的主体主要有三类：开发商、施工单位、监理单位的自我监管，这是一类；业主的监督，是一类；第三类，是职能部门的监管。

就现行精装修相关政策看，目前已销售、在建的精装修楼盘的质量，恐怕主要得靠业主与开发商协商来开展监督。

按照市住建委印发的《关于进一步规范住宅全装修工作的通知》，2018年6月10日之后申领预售证的全装修楼盘，其全装修图纸设计、施工过程等，均会被纳入职能部门的监管范围。但在2018年6月10日之前已经预售的毛坯报建、全装修集中交付的楼盘，通知明确，由业主与开发商、装修施工单位商定装修质量监督验收方式。

为何政府职能部门不把所有的毛坯报建、全装修交付的住宅楼盘都纳入监管范围？因为通知出台之前就已在卖的楼盘，实际上已经完成了报批手续，“法不溯及既往”；而在精装修环节，当前宁波很多楼盘通常有将设备平台、阳台等包进去以“偷面积”的行为，如真要将这些楼盘按照6月10日新申领预售证的全装修楼盘那样进行监管，这样的行为势必无法通过审图、报批。

同时，通知下发前已开售的楼盘的精装修合同，一般操作是由业主与开发商指定的装修施工单位签订，或业主、开发商、施工装修单位三方签订。从法理上说，这已经和家庭装修一样，属于业主与装修施工单位之间的问题，政府职能部门无权干涉。

也是在这个逻辑上，业主监督精装修施工过程，是有充足的理由的——这就相当于是我去管我家怎么装修、督促装修公司好好装修。

不过，在实际操作过程中，业主的监督行为，会碰到很多阻碍。比如开发商根本不通知业主就自行开展精装修施工，等业主发现，说不定管线敷设等隐蔽工程施工都已经完成，根本看不了。比如开发商以工地安全为由，拒绝业主进入现场监督；比如开发商死活不肯设立业主开放日，不明确工地开放的具体环节。而招商雍景湾、美的明州院子、富力院士廷、中梁首府等等楼盘的业主，质疑的就是开发商的这些行为。

市安质总站相关人士就此表示：“开发商越是不开放，业主心里越是有疙瘩，只有双方坦诚布公，矛盾才能有效化解。”

但目前看，如果开发商不配合、不主动，业主要想赢得对楼盘精装修施工环节的监督权利，似乎没有什么很有效的途径。这的确是需要相关部门予以破解的一个问题。

总之，在今年6月10日之后申领预售证的全装修楼盘，会较之前已开售的，在精装修方面做得更规范。而购房者在今年6月10日之前已经买进的全装修房，恐怕只能寄希望于开发商的良心了。

不过，有一点是购房者可以依凭的。按照现行政策，毛坯报建、精装修交付的楼盘，必须是完成毛坯竣工验收后——包括所有楼幢主体结构、墙面等完工，景观绿化完工——才能开展精装修施工的，如果开发商没有完成土建竣工验收手续而先做精装修，在施工程序上就是违规的。