



根据有关文件，到2020年年底，浙江新建多层和高层住宅将基本实现全装修。（图文无涉）



## 交付后暴露精装修问题，怎么办？

事实上，如非专业人士，普通购房者要想在楼盘精装修施工过程中看出门道、发现毛病，也是很困难的。更何况，在楼盘交付之前，所有问题都还是过程中的问题，开发商是有理由称会在最终交付验收环节检出并纠正的。

在这个意义上，精装修楼盘交付后在保修、维修方面有无保障，对于购房者来说更为重要。

据记者从住建部门了解，目前宁波的住房维修保障体系，主要由两大部分组成。

一是开发商在楼盘交付后，需按建筑安装总造价的2%，向物业主管部门缴纳一笔物业保修金。这笔钱，用于保修期内的小区共用部位、共用设施设备的维修，而不同的共用部位、共用设施设备的保修期是不一样的，2年至8年不等。在正常使用下，房屋建筑工程的最低保修期限为：地基基础和主体结构工程，为设计文件规定的合理使用年限；屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间外墙的防渗漏，为5年；供热与供冷系统，为2个采暖期、供冷期；电气系统、给排水管道、设备安装为2年；装修工程为2年。除此之外，其他项目的保修期限由建设单位和施工单位约定。

二是由业主在楼盘交付时缴纳的物业专项维修资金，按多层、高层、有无电梯等的不同，标准为每平方米几十元至一百多元不等。这笔钱实际上是房屋的“养老金”，一般是在开发商缴的保修金用完之后动用，也主要用于共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。

也就是说，在现行住房维修保障体系中，是没有考虑住宅内精装修的维修的。据记者了解，住建部门已经在修订相关政策并形成草案，其中已经把精装修的维修问题纳入，不日将公开征求意见。

值得关注的是，去年10月，市住建、金融和保监等部门联合印发了《关于开展住宅工程质量交付缺陷保险试点工作的通知》，尝试通过“住宅工程质量交付缺陷保险”这一创新的保险，来解决房屋质量问题。

据了解，目前这一保险由开发商出资投保，由保险公司委托专业的第三方机构参与过程管理，主要针对的是裂缝、渗漏等等房屋质量通病及精装修质量问题。保险机构对保险期限内保险标的的质量缺陷承担保修义务，设立专门的服务团队和24小时服务专线电话。截至目前，已有6个项目开展试点，共有6家开发商、4家保险机构和4家监理企业参与试点工作。

不过，由于承包的楼盘项目均未交付，这一保险能在多大程度上解决房屋维修问题，尚待观察。



## 暴露问题不可怕 怕的是不谋求对策

有装修公司人士告诉记者：“在装修过程中如果没有专业的装修公司，我们自己至少要选28种辅材，至少要了解35项基础工艺，购买至少8种主材，选购至少65件家具和配饰，可能要去至少80家店铺和近100个商人PK，买至少200种商品……而完成这些至少需要150天。”

所以，不管是省心角度还是从节约资源、减少交付后的装修噪音等等角度，楼盘精装修都是一件好事。政策强制推行楼盘全装修，自然也是一件好事。

2016年5月，浙江省在全国率先提出“到2020年年底，浙江新建多层和高层住宅将基本实现全装修。”在省内城市中，宁波又是走在推行全装修最前列的。今年以来，宁波已接连出台《关于推进新建住宅全装修工作的实施意见（试行）》、《关于进一步规范住宅全装修工作的通知》。

虽然今年以来集中爆发了多起精装修楼盘的业主维权事件，暴露了很多楼盘在精装修过程中的问题，但从另一个角度看，这对于完善政府监管政策、体系，警示开发商，未尝不是好事。先行先试，摸着石头过河，怕的不是过程中暴露问题，而是暴露了问题之后不谋求相应的对策。

楼盘精装修的问题，在接下来的一两年中恐怕还会暴露出更多。目前，宁波楼市内的精装修楼盘相当一部分还在精装修隐蔽工程的施工期，接下来还要进入各种装修材料、设施设备的安装施工期——这些活，比管线的埋设更为复杂。待这批楼盘一两年后交付，届时关于装修材料、设施设备等问题，将会更为集中。

要想楼盘的精装修“精而不惊”，一方面我们也许需要寄希望于市场的惩罚。在信息传播渠道日益多样、购房者对居住品质要求不断提高的趋势下，今天做了坏事又不思改进的开发商，终归会被市场所驱斥。

另一方面，则需要职能部门进一步完善监管、惩戒政策。特别是对交付后暴露精装修质量问题的楼盘的开发商、施工单位，目前尚无相关惩罚政策。不少购房者、房产界人士认为，相比于过程监管，发现问题后能罚到开发商、施工单位肉痛、从此之后不敢再犯的事后惩罚机制，对于解决精装修问题更为有效。

## 新闻链接

开发商、购房者一般所称的精装修，严格意义上，应该叫全装修。按照政策，全装修住宅是指在住宅交付使用前，户内所有功能空间和公共部位的固定面全部铺装或粉刷完毕，给排水、燃气、通风与空调、照明供电以及智能化等系统基本安装到位，厨房、卫生间等基本设施配置完备，满足基本使用功能，可直接入住的住宅。而真正意义上的精装修，则是比全装修要求更高的概念。