

花了大价钱最后拿到手的精装房却漏洞百出，让本是房产商卖点的“精装修”住房成为购房者频频投诉的对象。在“全装修”新政推行的背景下，如何确保装修的品质成为一个亟待破解的难题——

住宅全装修 呼唤全监管



本报记者 杨绪忠

近期，针对新交付的“精装修”住房的投诉屡有发生，正成为新的热点。而从今年10月起，按照全省统一要求，我市和全省其他中心城区一样，凡出让或划拨土地上的新建住宅，全部实行全装修和成品交付。那么，如何更好地使“全装修”切实提升购房者的居住品质、助推建筑业的转型升级，就成为一个迫切需要破解的课题。业内人士认为，应尽快出台对“全装修”楼盘的验收细则和监管办法，以更好地推行“全装修”新政。



一家精装修的房企正在组织人员进行装修施工。

(刘波 摄)

精装修住宅屡遭投诉

尽管全装修房屋成为大势所趋，但房地产开发商推出的“精装修”房屋却时常遭到购房者投诉。通过梳理网上舆情记者发现，近两月以来，全市中心城区涉及“精装修”交付的住房投诉就有10多起，涉及万科公园里、绿城中心兰园、东海臻轩等知名楼盘，投诉的内容包括地暖铺装、水管漏水、自来水水质质量差、墙体开裂等装修问题。

近日万科公园里31户业主在网上投诉，花了5万元钱加装的地暖设备从选材到安装均存在问题。

万科公园里位于高新区的核心地段，目前销售均价过2万元每平方米。据记者了解，这次发起投诉

的31户业主购买的都是一期168平方米户型，并选装了开发商提供的地暖。其中6号楼301室的一位业主撬开了自家地板并且在网上曝光了一组照片，晒出了地板撬开后发现的各种地暖安装问题：地板下面垃圾成堆，甚至能看见烟头；保温板缺失，加热管布设随意；地暖协议上明确标明是28千瓦，事实上给安装的是24千瓦的锅炉，用小功率冒充大功率锅炉……

开发商宁波万科对此公开致歉，称是由于施工方管理不当，导致了地暖的部分安装出现质量缺陷，并承诺施工单位会根据整改方案予以整改。

绿城中心兰园的精装修楼盘，

近期因为水管质量问题造成小区自来水发臭，引发了700余户居民投诉。

据了解，该小区于2014年9月份正式交付的，刚交付时住户就曾发现这一问题，当时开发商解释称因为房子刚造好，空置时间较长，所以出现这一情况是正常的。但随着装修入住人数的增加，发现这一情况的业主越来越多。

“水有各种各样的气味，油漆味、塑料味、臭鸡蛋味，甚至还有臭水沟味，尝起来还有一股涩涩的味道，净水机也没有用。花了几百万买的精装修‘豪宅’，过的却是难民营一样的日子。”不少业主抱怨。

“全装修”时代正在来临

根据浙江省《关于推进绿色建筑和建筑工业化发展的实施意见》，从今年10月1日起，浙江省各市、县中心城区出让或划拨土地上的新建住宅，全部实行全装修和成品交付，鼓励在建住宅积极实施全装修。意味着，今后毛坯房将逐步退出宁波历史舞台，新房的“全装修”时代正在来临。

什么是全装修？住建部2002年出台的《商品住宅装修一次到位实施细则》中解释：房屋交钥匙前，所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完毕，厨房与卫生间的基层设备全部安装完成。“全装修”并不是简单的毛坯房加装修，而是土建、装修设计施工一体化和厨卫

安装一体化。

推广全装修的最大意义在于降低能耗。根据中国建筑装饰协会行业发展部测算，住宅装饰装修平均一户可能产生两吨垃圾，其中有85%是可回收再利用的资源。同时，毛坯房装修过程中敲墙挖洞，会给建筑安全带来严重隐患；装修过程冗长，既污染了小区环境，也影响邻里关系。

与毛坯房相比，全装修由于是统一批量施工，全装修房的成本会明显降低，污染和浪费大大减少，更符合健康、安全和环保的要求，是推行绿色建筑的重要组成部分。

事实上，早在全装修新政出台前的几年间，就有不少开发商推出

了“精装修”的楼盘。“精装修对供应商的材料供应、现场施工管理、产品售后服务等各方的把控能力要求高，装修管理这项原本需要业主个人完成的工作，现在由开发商替业主完成，好处是显而易见的，因而受欢迎程度比较高。”荣安地产相关负责人介绍，在刚需和改善型住宅的精装修产品上，房地产开发商应当顺应时代大势，坚持使用绿色环保材料，同时注重精装修产品的高性价比；在抓质量的基础上，不但要让住房消费体现价值感，更要让他们体会到更多的差异化和人性化。

那么，“全装修”与“精装修”，两者有何不同？一名开发商负责人对记者解释，具体而言，全

监管细则呼之欲出

全面推行住房全装修交付，这在我市尚属首次，需要一个逐步完善的过程，消费者对此有不少疑问和期待。

采访中记者了解到，市民对“全装修”最担心的还是建材质量和装修质量问题。对于房产开发商频推的“精装修”概念，市民也表现出更高的期待。

上个周末，在鄞州南部商务区一家房产中介看房的王女士对“全装修”新政喜忧参半：“之前我们买的新房由于入住时间比较早，被楼上楼下后来居住家庭的装修声音打扰了好几个月。”吃过苦头的王女士对这项政策表示理解。不过，她也有担心：“就是不知道开发商所采购的建材是否达到标准？装修工程的质量会不会有水分？装修了

之后会不会掩盖房屋本身的质量问题呢？”

宁波工程学院副教授李旦伟说，“装修是良心工程，对装修团队的要求相当高，除了靠企业自我约束外，装修过程中监督与服务机制必不可少，建议政府部门和消费者参与设计、装修、验房等环节，一旦发现装修中使用假冒伪劣产品等违法违规行为，消费者可举报，政府部门介入调查，情况属实的，建议纳入政府部门失信‘黑名单’，最终清除出装修队伍。”

不仅如此，装修的个性化设计也是市民关心的问题。推广住宅全装修后，我们买到的房子会“千篇一律”吗？据了解，浙江将推行以菜单式装修等方式一次装修到位。也就是说，在设计阶段针对不同套

型或同套型，推出适应不同经济承受能力、不同风格的装修设计，买受人在签订购房合同时可以选择。

李旦伟建议，在制定好全装修相关标准的基础上，针对市民的“个性化需求”，最好采用‘个性定制’的方式，让购房者提前介入，事先确定好装修风格。“对于不同消费者提出的不同个性化需求，建议装修单位根据购房者不同的需求和消费层次，制定订单。对于有个性化需求的购房者，提前下订单，由房屋装修单位来采购。”

业内人士认为，对于房产商来说，住宅全装修也提出了更高的要求。房产商不仅要摸索户型架构，还要摸索装修设计，了解当地的文化背景、分析目标群体的喜好。今

相关链接

“全装修”或带来行业大变局

本报讯(记者杨绪忠)记者日前通过走访了解到，推行住宅全装修，意味着毛坯房将逐步退出历史舞台。这项政策势必会对房地产开发以及装饰材料和建筑装饰行业带来比较大的影响。

“毛坯房的逐步退出，也会使家装市场大幅分化。”市住建委相关负责人介绍，特别是在实行土建安装与住宅装修一体化后，现有的家装公司会大幅分化，部分具有资金和技术实力的公司可能会与开发商或施工总承包企业形成一种战略联盟的合作关系；而那些规模小的公司甚至有可能被淘汰出市场，会产生一定的挤出效应。

“之前，家装的门槛比较低，一个设计师、甚至一个项目经理就能注册一个家装公司。今后，这些游击队式的企业想进入‘全装修’市场，难度会挺大。”一家装修公司的老总认为。

同时，业内人士预测，今后，小型家装企业由于能力有限，在激烈的市场竞争潮流中将

面临转型，或并入大型的家装企业，家装市场的企业数量会减少，但优秀家装企业所占的市场份额将会提高。

“在政策引导下，市场将会起决定作用。尊重消费者的诉求，对质量严格把关，并且在个性化设计方面有优势的家装企业会强者恒强。”业之峰装饰宁波分公司总经理王洪辉认为，同时，优秀的装修公司将更加注重品牌的塑造，善于利用资本市场的公司将速跑马圈地。

此外，精装政策的出台，对家具行业是个利好消息。德克德家总经理周建人说：“以前装修60%的关注点在硬装上，精装房交付后，消费者会将关注点转移到软装，这就对家具从业者和卖场提出新的要求。”周建人表示，当房价涵盖了装修，那么原本的家具预算就会增大，精装政策的出台会倒逼卖场间的专业竞争，因为家具不再仅仅满足实用，而考虑要满足大众的审美和个性化需求，这样一来，家具市场还将继续扩容。

“全装修”须强化质量安全管理

自今年10月1日起，浙江省内各市及各县中心城区的新建住宅全部实行全装修和成品交付；上海市也提出，从2017年1月1日起，上海市外环线内新建商品住宅、公共租赁住房均将100%全装修。

实际上，早在2002年，原建设部便发布了《商品住宅装修一次到位实施导则》以及配套的《商品住宅装修一次到位材料、部品技术要点》；住房城乡建设部在2008年，又发布了《关于进一步加强住宅装饰装修管理的通知》，要求各地要制定出台相关扶持政策，逐步达到取消毛坯房、直接向消费者提供全装修成品房的目标。但由于种种原因，导致购房者对全装修住宅信任度偏低。

根据浙江省人民政府办公厅印发的《关于推进绿色建筑和建筑工业化发展的实施意见》，提出对于全装修须强化质量安全管理，即要建立住宅全装修质量安全保证体系，强化企业质量安全主体责任和质量终身责任；严格质量安全监管，加强住宅全装修施工现场质量安全管理。加强部品构件全过程质量管理，建立全过程物联网管理信息系统，实现全过程质量追踪、定位、维护和责任追溯。建立健全部品构件进场检验及施工安装过程质量检验等制度。此外，推行成品住宅质量担保和保险，以及住宅全装修第三方监管及物业前期介入管理等制度，鼓励多种形式购买保险产品与服务，完善工程质量追责赔偿机制。

(黄丽娟 整理)

数说

