我省出台新政，将逐步取消毛坯房，2020年底新建住宅基本实现全装修

再过4年，在瑞安买不到毛坯房了？

■记者 彭丽明 文/图

从5月1日起，《浙江省绿色建筑条例》（下称《条例》）已正式施行，以立法的方式推广绿色建筑，这在全国尚属首例。《条例》规定，到2020年底，浙江新建多层和高层住宅将基本实现全装修，也就是说毛坯房将逐步退出历史舞台。

市住建局相关负责人表示，全装修可减少装修成本、装修噪音扰民、二次装修垃圾等问题的发生概率，为工薪阶层提供直接拎包入住的便利。目前，我市还在等待进一步的细则落地。那么，细则落地后将对我市房地产市场带来怎样的影响？我市购房者对全装修的态度如何？

[现状] 我市尚无一个精装修楼盘

住房全装修是指房屋交付时，所有功能空间的固定面全部铺装或装饰、管线及终端安装完成，厨房和卫生间的基本设备全部安装完成，也就是大家口头上所说的“精装修”。

事实上，国际和国内的住宅产业发展经验表明，全装修住宅是一种趋势，也是住宅产业化成熟的一个标志。欧美国家从上世纪七十年代起就已经开始做全装修的住宅；在港澳地区，几乎都是全装修房；在北京、上海、广州、深圳等一线城市，全装修交付也占据非常大的比例。但在瑞安，即使商品房供应量逐渐增多，但尚无一个真正意义上的全装修楼盘。

据了解，我市所有在售项目或是已交付使用的商品房均为毛坯房设计，仅有的一个曾标榜豪华精装修的项目——绿城璟园，也因为种种原因最后搁置了精装修的设计。因此全装修如若在瑞安推广，还面临着不小的挑战。

[市民] 业主装修个性化强

”每家喜欢的风格都不一样，家庭人数也不一样，统一装修，不就是住宿舍的感觉了吗？“刚买了房打算装修的市民黄女士对这个政策感到很无奈，全装修对她来说不仅会抹灭她的家居创意，一栋房子装修的都差不多更让她觉得自己的个性得不到体现。

黄女士代表着我市一群高端的、有主见的准业主，这类群体在购房之初就预留了足够的资金用于室内装修，不少市民会有吧台、日式榻榻米、阳台拓展等方面的个性化需求，而统一精装修后让她们感到有些受限制。

但也有市民乐观地认为，瑞安终于要迎来精装修的时代了，这是件可喜的事情，因为每个新楼盘都要落入持续数年的“电钻扰民”，真心受不了这等噪音，还有些业主胡乱敲打承重墙的就更不用提了，其实，房子能满足居住功能就好。

如何解决市民的个性化需求，《条例》中特别指出，建筑全装修将实行“菜单式装修”。这也意味着，今后逐步要求在设计阶段对不同的套型，甚至相同的套型，有适应不同的经济承受能力、不同风格的装修设计，买受人在签订购房合同时可以选择，形成既统一又相对个性化的全装修的发展模式。据悉，浙江省建设厅目前正在组织制定全装修的相关技术导则，推进整个房地产开发行业、建筑行业的转型升级。

[政策] 未来全装修房将作为硬性指标

据悉，为了让这项政策更好地落地，省住建厅还提出，未来住宅全装修的比例将作为硬性指标出现在土地出让环节，其中，各地要按照实际发展情况，合理确定各个政策单元内绿色建筑的等级、装配式建筑的比例、住宅全装修的比例，并且强制执行，今后出让土地要逐步包含这三个指标。

这一编制工作，全省11个设区市在2016年底前、县（市）在2017年6月底前完成。

对于该政策可能造成的影响，我市国土部门相关负责人表示，全装修比例这个硬性指标将同每宗地块的容积率、绿化率、限高等指标一样纳入规划设计条件，目前我市还没有接到上一级的通知，而全装修的具体比例还未出台。由于包含了装修后，那么房价也会相应地上涨，至于对开发商拿地积极性的影响，这还要根据市场接受度来进行预判。

[疑问] 房价会否上涨？

今年以来，开发商拿地价格越来越高，如果再把绿色建筑的等级、装配式建筑的比例、住宅全装修的比例也放到出让土地的指标里，土地出让价会不会就高得离谱了，最终导致房价的进一步攀升？

市住建局相关负责人表示，房价走势关键看市场，整体置业成本不会有大变化。住宅全装修以后，由开发商负责统一装修，开发商的成本会提高。但市民无需过度忧虑，因为决定地价、房价的根本因素还在于市场。

另外，市民现在购买毛坯房，一般也都会进行装修。也就是说，届时市民相当于将装修的开销前置支付了，原本给装修公司的钱给了开发商，整体置业成本不会有大的变化，且还节省了自行装修所耗费的时间和精力。

[行业] 家装、建筑业将迎来洗牌

这项政策的出台，对家装行业的冲击也不小。我市家装行业的从业者已经发出了这样的危机感叹：“4年后浙江的装修公司就没饭吃了，不伦不类没有技术含量的装修公司早晚会被倒逼退出历史舞台，那些签单、工程、市场营销、都是过眼云烟，只有及早转入产品化市场做精装修，产品化、整体化才有可能继续生存下去。”

不过，也有个别主打高端群体的装修公司表示乐观，政策只是说到将逐步取消毛坯房，2020年底新建住宅基本实现全装修，并不是说会全部实现全装修，因此市场还是会有高端家装设计的需求。

与此同时，全装修政策的推出，也将带动我市绿色建筑行业的发展。“每人每天要呼吸14立方米的空气，相关的室内专业检测服务需求将会增加，衍生出很多新型的服务业、新材料的研究方向，建筑行业的产业链会加长。”市住建局有关负责人表示，绿色建筑不仅强调建造过程，还强调整个建筑寿命期内的维护管理，因此不仅建造过程中将衍生很多服务产业，而且会衍生运营过程中的很多服务企业。