

本月起新建住宅进入 全装修时代

市民热议新规 我市暂未出台相关实施细则

记者 黄丽云

听说了吗？以后买房都是装修好了的，就是不知道质量怎样。
全装修是个趋势，主要开发商需要良心，需要监管。
最近，浙江省政府办公厅印发的《关于推进绿色建筑和建筑工业化发展的实施意见》引发人们的讨论。意见明确从2016年10月1日起，温州市各县(市、区)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。

[政策] 本月起主城区新建住宅实行全装修交付

9月10日，浙江省政府办公厅印发了《关于推进绿色建筑和建筑工业化发展的实施意见》。意见明确规定，10月1日起，全省各市、县中心城区出让或划拨土地上的新建住宅，必须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，这是对此前政策的细化和完善。

除了实现新建住宅全装修全覆盖，《实施意见》还对实现绿色建筑全覆盖和提高装配式建筑覆盖方面，提出了具体的目标任务。

与传统设计与建造方式相比，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部分。

事实上，住建部于2008年7月发布《关于进一步加强住宅装饰装修管理的通知》，指出鼓励和推进一次性装修住宅，落实装修人、装修企业和物业服务企业等住宅管理单位的责任。目前在北京、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。不过在瑞安，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。

[装修业] 新规将促行业优胜劣汰

全装修交付的新规引来装修业巨震。

在安阳路上开建材店的张先生，从事装修行业已经十多年了，他告诉记者，目前房屋装修基本集中在三个方面，首先是新房装修，然后是老房子装修和局部翻新和改造，其中二手房装修占到了全年房屋装修量的半数。二手房的装修没有办法像新房子一样进行全面的集中精装，所以未来5到10年，新规对大多数装修公司或装修队来说，会有影响，但不会影响其生存。

从目前的情况来看，未来装修行业的演变会逐渐向四个方向发展，房地产精装房整体供应商、二手房装修公司、专业的局部翻新、维修公司和整体软装专业供应商。张先生说，新规促装修行业专业化、细分化，家装公司需要提升自己的服务设计能力，找准自己的定位。这也将促使部分设计能力差，硬装材料供应链不完善以及施工管理能力不强的公司将逐渐被淘汰。

另外，我市不少家装行业从业者认为，全装修政策的推出，带来挑战的同时，也带来了机遇。它将带动我市绿色建筑行业的发展，因此会衍生出很多新型的服务业、建筑行业的产业链会加长。

[市民] 点赞者众，但也有反对声

众所周知，毛坯房在装修时存在诸多问题受人诟病：一是重复装修带来的资源极大浪费；二是装修过程中敲墙挖洞，对建筑安全带来严重隐患；三是装修过程冗长，既污染了小区环境，也影响了邻里关系。与毛坯房相比，全装修住宅在装修的成本控制、质量控制上都会有优势。

对于全装修交付，我市购房者又是怎么看的呢？质量过硬的全装修房值得为之买单，这不但表现在它能大大节省个人的时间和精力，还彰显在小区的整体形象上：整个小区秩序井然，公共部位更容易维护，入住氛围形成快，更少有群租困扰。住得舒心的同时，价值也完全可以体现在房屋的售价以及租金上。正打算购买学区房的郑女士这样认为。

采访中，大部分的市民都为新规点赞。当然一个行业在发生变革的时候，通常也会有反对的声音：

买来的新房是全装修，你永远都不知道排线有多乱，油漆用的是什么品牌，房地产商会不会追求利益最大化，用的都是些次货？

统一装修，还能不能有自己的风格了？如果对装修不满意，还要拆掉重新装修，浪费岂不是更严重？

业内人士表示，装修主要还是手工活，所以一定会有质量问题，重要的是开发商会不会及时做出反应，能不能随时解决问题。风格方面，定制装修已经出现，相关部门也已经提出“菜单式装修”的指导意见。也就是硬装的风格选择，会逐渐多样化；当然后续的软装，则完全可以根据自己的喜好，发挥自己的聪明才智。

[部门] 相关实施细则暂未出台

今年以来，开发商拿地价格越来越高，如果再把住宅全装修也放到出让土地的指标里，土地出让价会不会高得离谱，最终导致房价进一步攀升？

市住建局相关负责人表示，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，整体置业成本不会有大变化。

另外，全装修交付政策已于10月1日开始实施。对于该政策，我市落地情况如何？

市住建局相关负责人表示，针对该政策，我市还未有相应的实施细则出台，我市将根据温州的文件精神，出台相应的实施细则。

该负责人还表示，细读《实施细则》，可以发现，对于新建住宅全装修，政策上是采取鼓励的态度：满足装配式建筑要求的商品房项目，墙体预制部分的建筑面积(不超过规划总建筑面积的3%—5%)可不计入成交地块的容积率核算，具体办法还待我市市政府另行制定。

[相关链接]

何为全装修？全装修房并不是简单的毛坯房加装修，按建设部规定，住宅装修设计应该在住宅主体施工动工前进行。也就是说，住宅装修与土建安装必须进行一体化设计，需要以下设施以及配件：厨房中的应有设施包括灶具、洗涤池、操作台、排油烟机、电器插座、顶灯(防水、防尘型)、冰箱位及接口；卫生间内的应有设施包括浴缸或淋浴器、便器、洗面盆、镜(箱)、镜灯、排风扇(风道)、电器插座、顶灯(防水型)。

