

开发商与其在“暴利模式”上难以为继,不如在“微利时代”来临前抢占先机—— 全装修时代,离我们有多远?

上周五,在由南京市建设委员会发起的,《现代快报》组织的南京全装修论坛上,数十位专家学者、房地产业负责人、家装行业翘楚对全装修进行了深入探讨。早在2002年建设部住宅产业化推进中心推出了《商品住宅装修一次到位实施细则》,目的在于:逐步取消毛坯房,直接向消费者提供全装修成品房;规范装修市场,促进住宅装修生产从无序走向有序;积极推行住宅装修工业化生产,提高现场装配化程度,减少手工作业,开发和推广新技术,使之成为工业化住宅建筑体系的重要组成部分。但几年来,市场上的全装修房仍是凤毛麟角,推出全装修房楼盘质量也参差不齐。



吴凯波



祝刚



顾红艳

领航南京全装修住宅

建邺城镇总经理、党委书记 吴凯波

从1984年成立至今,建邺城镇在历经近20年的精心打造过程中,成为南京首屈一指的品牌房企。

南京建邺区的大部分学校、医院、街道均出自建邺城镇之手,亦先后开发建设了南湖小区、华园别墅、莫愁花园等知名小区。始于2002年,建邺城镇率先在省内举起了住宅产业化大旗,将精装修成品房作为产品定位,成功打造了金鼎湾花园高端品牌系列。

缘起——

精装房是住宅产业化的必然产物

“住宅产业化是住宅领域的一次大变革。”吴凯波解释道,“不断降低建筑能耗,是建设资源节约型社会的必然要求,而精装修成品房正是住宅产业化发展的必然产物。因此,建邺城镇定位于‘住宅产业化的先行者’的角色。”根植南京20余年,吴凯波总结,精装修过程是一项系统工程,涉及到开发、设计、施工、监理、材料、设备和用户等众多方面。要想运作和做好全装修住宅开发工作,必须走产业化道路,首先项目定位要准确,其次坚持设计一体化、施工一体化、管理一体化和售后服务品质化,从各个细节保证产品的完美。

成就——

金鼎湾系列将成就精装修的标杆

建邺城镇的产品无论从前期的定位、规划、设计,还是从后期的材料设备选购、施工管理、物业服务管理等方面,都严格按照住宅产业化的高

标准要求运作。

“金鼎湾的魅力还在于细节苛求完美。”吴凯波介绍,在项目开发过程中,建邺城镇对所有装修产品调研论证,进行优化组合,确定厅、橱、卧、卫、过道等设备的配置,有针对性地进行装修方案的设计,体现客户的审美与品位。同时,建邺城镇力争做好三控制(质量、投资、进度)、二管理(合同、信息)、一协调(施工),并择优选出一家顶级装修公司全程管理。

建议——

推广全装修更需要政府大力扶持

吴凯波建议,“在政府层面,各有关职能部门要制定精装修成品房的质量标准,并在验收的过程中严格按程序依法依规把好关。对开发企业而言,要充分认识到开发建设精装修成品房,既是势在必行的走向,也是企业必须承担的一种社会责任。”

吴凯波提醒房地产同行,与其在住宅市场“暴利模式”上难以为继,不如在“微利时代”来临前抢占先机 and 为构建和谐社会多做贡献。

全装修住宅也要分“口味”

南京城市建设开发集团副总经理 祝刚

截止到今年,城开集团共有三个项目开展了全装修工作,一是2008年交付使用的城开大厦单身公寓(约瑟夫公寓);二是正在装修中的城开汤山公馆温泉电梯小公馆;三是正处于土建施工阶段集住宅科技和精装修于一体的城开御园项目,共有160套高档住宅。

应根据个性化菜单

并非高档用材就是全装修。祝刚认为,克服全装修个性化不足的障碍,要求开发企业必须把全装修房做出特点,装修如同餐饮行业一样,有特色口味,有大众口味,想吃川菜的让他吃淮扬菜肯定提不起兴趣。正如面对不同的项目,是做居家型的、休闲度假型的、商务型的,是单向的还是组合的,开发企业应该细分市场,提供人性化的全装修产品。归纳起来就是根据项目区域分口味,根据消费人群定档次,根据个性爱好定菜单。

土建与装修一体化

祝刚提醒,开发企业要做好全装修的关键是必须整合各方资源,进行内部管理

流程和控制标准的制定。首先把好材料设备供应关,选择品牌企业合格产品。其次是选择好的设计、装修施工单位。再次选择有丰富装修经验的监理单位,树立监理单位威信。

“全装修房和毛坯房相比一大特点就是设计一体化,避免二次装修的浪费。所以建筑设计和装修设计需要紧密配合,但往往分别是由两个设计团队完成,图纸有重复设计和矛盾现象,因此要注意以后的全装修房应该通过设计总包,一套图纸解决。此外,土建施工和装修施工也许极力配合,最好由总承包来解决。最重要的是,装修和土建一样,基本上是手工作业,而消费者对全装修房有更高的精细化要求,因此开发企业必须精细化施工并切实做好后期服务。”



论坛现场

步入全装修时代仍有阻力

天正集团南京置业有限公司总裁助理 顾红艳

毛坯房交付导致的二次装修总会产生大量建筑垃圾以及材料浪费。我们的GDP增长不是通过浪费、污染达到的,而是通过集约化发展达到的。因此,商品住宅全装修,是时代发展的必然。

全装修是房地产行业新一轮挑战

天正湖滨·君悦阁共采用了7种系列的精装修菜单供不同口味的业主选择,但在顾红艳看来,这只涉及全装修市场中很小的一部分。全装修市场有更大的空间需探索。

“前提是买卖双方要达成一致,不管是消费者还是生产制造者,在对全装修房的接受上要达成一致。此外开发商应尽全力做到对全装修房质量的保障,由此才能使消费者在消费时不对全装修房有芥蒂之心。”

顾红艳指出,目前的毛坯房已经涉及50-60个行业,如果是全装修,涉及的行业要更多。因此房地产企业要对上下游合作伙伴提出更高的要求。因为消费者对楼盘提出了要求,而开发商承受着对质量、利润、环保等所有房屋问题的责任,就对房屋施工、材料、设计等伙伴有更高的要求。在这种趋势下,谁能把精装修房做得更好,是对房地产开发商而言新一轮的挑战。

对政府、企业、消费者三重考验

顾红艳告诉记者,天正湖滨采用一半毛坯、一半精装修

的方案,正在施工过程中的天正桃园、天正滨江是否采取精装修,还在思考阶段。最终可能采用提供精装修设计方案的方式。

“之所以慎重思考,是因为天正对精装修进行了深入思考。比如,对不同层次的全装修的界定。高端房、中端房、低端房,是否该有不同的装修方案,我们是否能够做到用500元/平方米的装修标准,而做出绿色环保全部达标的装修呢?此外,对高端装修而言,还要考虑市场接受程度和区划压力,上海的星河湾以1万元/平方米的装修标准惊艳市场,在上海房地产市场引起火爆销售,但这样的产品适合南京的消费群体,还需考证。最重要的是,开发商与消费者之间是否存在彼此的信任,即消费者对开发商所用的材料、施工工艺等问题是否信任?这其实涉及政府-行业-消费者三个层面的问题。还有一个关键问题,由于全装修所产生的相关税费,消费者是否愿意买单?”

顾红艳建议相关政府部门,可以牵头成立公益机构,对南京精装修房进行抽检,指出优劣和各种问题,从而使行业更趋于完善,全装修房也能够被更多大众所接受。

快报记者 杨连双



商务地标绝版优势 精彩商机虚位以待

5A级国际化商务CBD福鑫国际大厦倾情献礼
臻藏推出:裙楼1-3层出租,4、5、38层西11100元/平方米起售。

◎ 裙楼2-5层2.9米以上净高,公共区域豪华精装,套内送筒装,模拟自然环境智能化中央空调;
◎ 观景楼层38层气度非凡,千里风景,待您级日;东芝VRV中央空调,伴您24小时自由办公。



加拿大B+H经典之作 ◎ 88000平米宏观建筑,地处洪武路与白下路交汇点,商业、旅游、金融三圈交集,市内主要公交线环绕,毗邻地铁一号线 ◎ 3000平米专属广场,加地下两层停车场完美解决泊车需要 ◎ 12部迅达(Schindler)电梯,让您上下从容。

vipline | 84573622 84573623

开发商:南京市房产经营有限公司(宁房销外000418)
销售中心:南京市洪武路359号福鑫国际大厦7楼售楼处

