

告别毛坯房之后——

# 成品住宅，成色几何？

□本报记者 吕占伟/文 张鹏/图

2017年8月，省住建厅等7部门联合印发《关于加快发展成品住宅的指导意见》，明确了我省成品住宅建设的目标：自2018年1月1日起，河南省所有市、县新开工建设商品住宅（不含4层以下住宅及单套面积大于200平方米的住宅）将全部按照成品住宅设计建设。

该“意见”还指出，各级住房和城乡建设主管部门应严格按照《河南省成品住宅设计标准》，切实加强成品住宅项目设计、施工、验收等环节的管理；成品住宅应实行一体化设计，统筹考虑建筑、结构、装修、给排水、供暖通风、燃气及电气等配套专业协同设计，设计深度应符合有关要求，建筑设计与装修设计施工图一并施工图由审查机构审查。

成品住宅的成色究竟几何？一旦施行成品房交付，开发商会不会借机抬高房价和掩盖房屋质量问题？如何避免开发商借机在装修中以次充好？这将给开发商和购房者带来哪些影响？近日，记者就这些问题采访了市相关部门和业内人士。

## 我省推行成品住宅建设有多重考量

在商品住宅的设计、建造需求越来越多元化的今天，我省为何要“命题作文”，大力发展成品住宅？

省住建厅有关负责人此前曾向我省主流媒体透露，近年来，我省每年房屋施工面积达到4亿平方米，其中住宅施工面积达到3亿多平方米。但我省住宅行业仍是粗放型、劳动密集型产业，随着经济社会的发展和人民群众生活水平的提高，沿用20多年的毛坯房问题逐渐显现。突出反映在扰民问题上，主要表现为业主自行装修导致时间不同步，因装修产生的噪音影响居民生活和邻里关系等。

此外，从事毛坯房装修的“游击队”较为普遍，极易出现以次充好、偷工减料、野蛮装修等问题，甚至因此破坏建筑结构，造成不同程度的安全隐患；二次装修导致的渗水等质量通病也大量存在。

对企业来说，由于毛坯房质量粗糙，企业耽于开发毛坯房，就会缺乏由粗放型向精细化转变的动力，影响企业发展进步。

推行成品住宅也有环保方面的考量。省住建厅有关部门曾做过一个测算：一套90平方米的毛坯房，因装修产生的建筑垃圾高达两吨多。业主在装修上还要投入大量的时间和精力，成本很高，资源浪费和环境污染严重。

再者，随着人们经济水平的提高以及对居住环境的要求，大家也更愿意选择省事省力省钱、拎包入住的成品住宅。

## 成品住宅这块市场“蛋糕”很大

成品住宅也称为全装修住宅，是指住宅在出售前，套内所有功能空间的固定面铺装或装饰、管线及终端安装、门窗、厨房和卫生间基本设施配备等全部完成，已具备使用功能的新建住宅。

记者查询了解到，2015年，国内房地产市场只有万科、恒大、碧桂园等少数开发企业在做成品住宅产品；2016年，省住建厅在郑州确认了两个成品住宅试点区域。伴随政策的深入和市场环境的成熟，2017年，省外开发企业金科、金地、保利、融创、招商、富力、绿地，还有省内开发企业康桥、亚新、正商、正弘、建业、美景、永威等也都纷纷投身成品住宅研发和建设当中。就平顶山市场而言，随着恒大、碧桂园两家房企的入驻，市场上出现了精装修房，其他一些房企，也在近两年提出了买房送装修的理念。

随着今年初我省关于推行成品住宅建设要求的出台，以及“封土行动”的逐渐解除，我市成品住宅的市场潜力逐渐凸显。

市统计局官网的统计结果显示，今年1-4月份，我市房地产新开工面积为90万平方米。受去年“封土令”影响，我市部分房地产项目



从市区长青路向北眺望，新建居民楼鳞次栉比。

工期延迟。从今年3月份“封土行动”结束之后，项目建设推进较快。如碧桂园应国府新开工项目，规划建筑面积374万平方米，原计划从去年11月开土动工，但因政策原因停工三四个月，到今年3月加快开工建设后，目前项目已清盘。此外，恒宇东城国际项目新开工面积14万平方米，宏升国际、水城威尼斯项目新开工面积11万平方米。

## 成品住宅一体化设计可帮购房者解后顾之忧

记者注意到，省住建厅发布的《关于加快发展成品住宅的指导意见》明确了成品住宅建设的原则是“经济、适用、绿色、美观”，即成品住宅实行土建、装修一体化设计与施工，可根据不同层次需求逐步开展“菜单式”“订制式”的成品房交付模式。

既然是“菜单式”“订制式”设计，为何把4层以下住宅和大于200平方米的除外？对此，省住建厅有关人士对媒体是这样解释的：成品住宅已是大势所趋，但市场仍不乏一些高端个性化建筑需求，我省结合先进省份政策经验，对一些有高度定制需求的产品（如4层以下住宅和大于200平方米）进行区隔。

按照该有关人士的说法，“菜单式装修”是一种政策对市场的鼓励，实际运用中将由开发企业根据市场情况做出具体的布局。另外，装修强调的是功能，对房子本身的个性化影响不大，真正决定后期个性化和风格的是装饰环节，购房者可根据自身需要来选择。传统的毛坯房交付后根本无法入住，难以出租，与中央大力推行的“租售同权”政策严重背离；而成品房交付后，轻松可以完成拎包入住，对租赁市场也是一种促进作用。

成品住宅广泛推行后，房价会不会更高？记者就此问题采访了

我市几名房地产界人士，他们均表示，成品住宅将由房地产开发商负责统一装修，成本提高是必然的。但是，左右房价的根本因素还在于市场。即使是购买毛坯房，一般来说，购房者也会进行装修。而购买全装修住宅，相当于将装修开销提前支付了。原本给装修公司的钱给了房地产开发商，整体置业成本变化不大，还节省了自行装修所耗费的时间和精力。

我市一开发企业负责人认为，一直以来，购房者自行找装修公司装修的居多，有的为了省钱往往会找“非正规军”装修，容易出现纰漏，甚至影响房屋结构和安全。“成品住宅建设全面实施后，所有的装修都由开发商来负责解决；开发商为节省成本，工程采购的价格往往比购房者自行装修要低，这样，购房者不仅省心还能省钱。”

“这种开发模式对本土的开发商而言，是一个不小的挑战。”我市一房企的销售负责人表示，本土开发商普遍存在起步晚、人才缺、技术弱等先天不足。而成品住宅则要求从设计到施工、验收全过程施行一体化设计，特别是要求建筑设计和室内装修设计同步一体，而非先建房子后装修。“这些要求对大开发商来说不算难题，可本土开发商则很难应对，很容易‘出力不讨好’，即下了很大功夫却达不到验收标准。”

## 成品住宅成色有几何

成品住宅到底“成”在哪里，成色几何？它和精装房有何不同？

已颁布实施的《河南省成品住宅设计标准》中明确指出，成品住宅实行一体化设计，即建筑设计与室内装修设计同时设计，统一出图，建筑和室内装修专业协调结构、给排水、暖通、燃气、电气、智能化等各个专业，细化建筑物的使用功能，完成从建筑整体到建筑局部

（室内）的设计。这可以解决毛坯+装修带来的一系列设计问题，对建筑结构、设备管线综合、装修起到统一协调，为住宅建筑的标准化奠定基础。

此外，土建装修一体化施工，装修与土建、建筑设备施工同步，这可以解决毛坯+装修的施工工艺问题，保证结构安全、节能减排，减少施工过程中的施工变更、签证，在施工过程中对质量通病进行防治。

至于成品住宅和精装房的区别，河南省住建厅给出的解释是：成品住宅强调的是基本居住功能，就是房子交付时是成品，必须可以直接拎包入住。未来还会有交付标准，这个标准是最低限度。而精装房要求不一，有的开发商装得好一些，有的装得差一些，强调的是装修标准。另外，传统的精装房是先盖房，再设计装修，是传统设计+二次装修，容易形成“两层皮”，即建筑不顾及装修，装修也不考虑建筑。成品住宅则要求建筑在设计之初就和装修设计同步进行，《河南省成品住宅设计标准》首创的“建筑、装修一体化设计”要求在初步方案设计阶段就要考虑装修方案，在施工图设计阶段，装修设计必须和建筑、结构、水、暖、电、燃气等专业设计同步完成。

## 成品住宅的成色由法律条文和监管措施来保障

记者向一些市民了解到，他们尽管对成品住宅已完成基本装修这一优点表示赞同，但对于装修质量如何保证和监管心里没底。

对此担忧，我市房地产业内人士称，推行成品住宅也是推广绿色建筑的一部分。对于成品住宅，这一标准就是规定了一个基本“底线”。房子交到购房者手中，房顶、地、水电、卫生间等要达到基本生活要求，开发商肯定也会考虑到人

们对房子的个性化追求。当成品住宅成为交房的标配后，开发商将会推行更多的“菜单式装修”，逐步要求对不同套型甚至相同套型，要有适应不同的经济承受能力和风格喜好的装修设计，购房者在签订购房合同时可以选择。

另据了解，为确保成品住宅的成色，我省目前已建立了一套完善的成品住宅标准体系，如《河南省成品住宅设计标准》《河南省成品住宅一体化设计深度标准》《河南省成品住宅内装部品选型标准》《河南省成品住宅工程质量分户验收规程》《河南省成品住宅施工图设计文件审查标准》等，从成品住宅设计、计价、施工、验收、评定等环节提供技术支撑。

其中，《河南省成品住宅工程质量分户验收规程》明确了验收内容，统一了验收尺度，主要包含“楼地面、墙面及顶棚质量”“门窗、护栏及扶手、玻璃安装工程”“防水工程质量”“给排水及供暖系统安装质量”“室内电气工程安装质量”“通风与空调工程安装质量”“建筑智能化安装质量”“室内部品安装质量”“室内环境检测”等章节内容。

该“规程”还对成品房交付验收做出了详细的规定，确保成品住宅工程质量，并将验收记录表一并交给购房者。此外，成品住宅由开发企业主体责任，还要加强对成品住宅工程的质量控制，成品住宅项目实行分户验收，没有组织分户验收、分户验收不合格的成品住宅项目不予办理竣工验收备案手续。

同时，该“规程”还规定，成品住宅样板套应在取得预售许可证之前完成，在合同约定的交房日期之后180日内不得拆除。开发企业会在商品住宅质量保证书和使用说明书中载明部品维护保养要求等详细信息。各类部品、设备的性能、规格、类型会在购房合同附件中载明。开发企业在销售环节也将提供相关部品清单并进行公示，同时，开发企业项目样板间也将作为交房标准。

《河南省成品住宅施工图设计文件审查标准》则针对成品住宅一体化设计文件，就格式、安全性、环保等提出了具体的审查要求，为落实一体化设计要求，明确审查内容，统一审查尺度，保证审查质量提供了依据。

11月27日，记者致电市住建局勘察设计管理科一李姓负责人了解到，我市成品住宅的申报需要走过招标、合同、质监、安监等程序，均达标后才能获得建设审批。目前按照省住建厅对成品住宅的设计和建设要求，我市尚在实施初期阶段，因此不便透露成品住宅建设的具体情况。

市住建局所属二级机构、市装饰装修行业管理办公室一名工作人员则表示，成品住宅的开发跟建筑是一体的，在这种情况下，住宅开发企业将住宅设计、装饰、建设等环节实行总承包，很少分项承包，即具备建筑资质的合同方一般都承揽了装修这个“增项”环节。