

日前，据南京网上房地产的一项调查数据显示，八成以上购房者赞成对精装修部分的价格进行核价。同时，有消息称，南京市继在全国率先出台“一房一价”价格监管政策之后，又将推出“精装修核价”。事实是否如此？快报记者进行了一番采访。

■现状

房价赚不够 精装修来凑

南京市出台一房一价政策后，精装修房如同雨后春笋多了起来。究其原因，无非是开发商利用精装修以逃避核价从而抬升销售价格，“房价赚不够，精装修来凑。”这种现象在南京楼市上屡见不鲜。一些开发商推出的精装修房源，装修价格号称每平方米高达两三千。事后，据多家家装公司的测算，实际价格不会超过1500元/平方米。这样算来，一套100平方米的三房，开发商就可以赚几万至十几万元。

利用精装修抬高房价已不是开发商的专利，部分炒房者甚至也学会了这种办法。家住城南的一位购房者陈先生，准备将才买不久的房子出售掉，但由于觉得来看的买家报价都太低，于是决定将房子装修之后再出售。“我用5万多元来装修，一转手就可以按10万元算。”陈先生说，这招完全是跟开发商学来的。由此，不少业内人士与购房者发出了“精装修核价”的呼声。

呼声高执行难 精装修核价暂无法出台

■观点

想拧干“水分”有点难



漫画 俞晓翔

“很多市民对精装修房感兴趣”，苏鼎房地产研究所所长宋坚分析，南京精装修房源近年来猛增，从原来所占的市场份额不到10%，发展至今到70%以上，且已成为了未来的开发趋势。这样的形势给了部分利用精装逃避核价的开发商很大的空间。在这样的背景下，“精装修核价”已显得迫在眉睫。

对此，无论政府负责人、专家还是开发商都认为，对精装修房核价牵涉的问题太多，近期难以实施。南京市物价局综合调控处处长杨自清表示，现在还没有接到精装修房要核价的通知，并且精装修核价也没有现实的依据。“在一房一价政策常态化并被普遍接受的背景下，当前确实存在一些楼盘的

精装修部分价格过高的情况，但只能通过政府调研后，再做出相关规定来解决。”杨自清认为，目前对精装修房核价费用太大，且没有法定根据。

南京房产促进会秘书长张辉认为，一房一价政策确实挤出了不少房价“水分”，“精装修核价”有望进一步挤出“水分”。但他担心，“精装修核价”涉及面非常广，从各种家装建材价格到不同家电价格都需要核，如此大的工作量是否能落实到位。“一切都要看最终的结果如何，现在还很难下定论。”张辉这样表示。对于精装修核价，长期从事此行业的南京仁生装饰建业分公司总经理狄东民也认为，“装修包括材料费和人工费，这两部分几乎都处于不确定状态，这种情况下核价显然比较困难。”

快报记者 李汇丰

■别墅探盘

嘉瑞别墅山庄 依托稀有景观打造完美品质

“嘉瑞别墅山庄这个江宁千万元一套的别墅，一个月就卖了4栋，它有什么独特之处能达到如此好的成绩呢？”一位署名为 batman 的网友，在南京某房地产网站这样发问。在众多跟帖的回答中可以看到，有两个词是反复出现的：景观、品质。据开发商南京中嘉置业有限公司介绍，这两个词正是设计理念“自然和谐、精致生活”的集中体现。

嘉瑞别墅山庄位于南京江宁经济技术开发区翠屏山风景区内，从将军大道折向西经开元欣街直抵山庄。项目东距将军大道1000米，离市中心新街口仅13公里，从市中心驾车只需30分钟左右。嘉瑞别墅山庄具有繁华与宁静相结合的特质，满足了业主离不开都市却又向往别墅的心理。

在建筑设计方面，项目背依翠屏山，环抱朱家营水库，是一个顺应山形地势沿湖而建的独栋别墅社区。据南京中嘉置业有限公司销售部经理黄叶屏介绍，嘉瑞别墅山庄中的每幢别墅，业主都可以在自家阳台上坐享湖光山色。依山傍水是山水别墅不可或缺的重要因素，嘉瑞山庄除了匹配500平方米大面积的私家花园外，景色宜人的周边自然环

境常令人心醉，优美的自然风光也极大提升、烘托别墅的品质和身价。山水别墅借助大自然的恩赐和造化，其景观的唯美性、独特性和稀缺性，再加上精致的产品设计，成为都市人所渴望的家园。

在内部景观设计上，嘉瑞别墅山庄力求将翠屏山和朱家营水库与小区融为一体，同时保持地块范围内的地势和标高，保留现有大部分的原生态林木，从而营造一个纯自然的生态景观。嘉瑞别墅山庄具有浓郁的法兰西建筑风情，上海泛华工程有限公司为该项目的建筑设计单位，上海华东建筑设计发展有限公司为该项目的景观设计单位。为使业主更好地欣赏山水美景，嘉瑞别墅山庄每幢别墅都配送了超大面积阳台，最大面积近30平方米。

嘉瑞别墅山庄是由南京中嘉置业有限公司，秉承“自然和谐、精致生活”的设计理念开发建设。项目占地面积40.5亩，一期规划建设25幢独立别墅，共有9种套型，单幢面积350-700平方米，总建筑面积约12000平方米。整个小区的容积率0.42，绿化率43%。目前，一期已封顶并现房销售，目前已销售出了十几套。快报记者 李汇丰



嘉瑞别墅山庄依山傍水



浅草明苑 精益求精

母爱无言 呵护相随

母亲节当日凡前来美达·浅草明苑售楼处的女士均有精美礼品相赠!



小时候她是最深的依赖；人一些后理所当然享受她创造的舒适和美味；现在，她淡化成你忙碌生活中的配角；如果偶尔会感到歉意，那么从这个特殊的日子开始，慢慢学着像她呵护你一样呵护她吧!

样板体验间4月已璀璨开放，诚邀莅临鉴赏!

建筑品质是可由内及外的细节体现，美达集团精装修系列产品探索现代都市品质生活诉求，勇于专业装饰公司品牌软装供应商，秉承“全程精装修住宅服务体系”，精益求精，一切只为追求更好，创造居住之美。

VIPLINE/(025)52632966 | 地址/迈皋桥营苑北路与经五路交汇处

美达集团创立于1998年，总部设在南京，在全国各大城市拥有100多个项目，是江苏省唯一获得“中国驰名商标”的企业。集团拥有完善的质量管理体系，通过了ISO9001、ISO14001、ISO45001国际标准的认证，并获得“中国驰名商标”、“中国名牌产品”等荣誉称号。集团拥有完善的质量管理体系，通过了ISO9001、ISO14001、ISO45001国际标准的认证，并获得“中国驰名商标”、“中国名牌产品”等荣誉称号。

