

第1金融街

展世界
金楼市

责编:王翌羽 美编:陈恩武 组版:唐龑



精装修房 你的价格能靠谱一点吗?

今年3月,南京市出台“宁七条”,明确要求规范开发企业成品住宅的申报指导,对精装修实行第三方价格评估,这让人们对原本“深不可测”的精装修标准规范化多了几分期许。但从政策颁布至今的执行情况来看,第三方估价并没有完全打消购房者的疑虑。

现代快报记者 杜磊



漫画 俞晓翔

案例 同是3000元/平方米,待遇不一

在江宁一家热销楼盘,部分业主正在为精装修的问题维权。

“为什么117m²和135m²的装修都升级了,我们89m²的装修却没有升级?太不公平了!”业主王先生(化名)日前告诉记者,交定金之前,置业顾问称所有户型都是3000元/m²的装修标准,但现在却听说不同户型将遭遇不同待遇。“政策不是要求对精装修价格进行评估的吗?难道精装修标准开发商想升就升想降就降吗?”雪上加霜的是,置业顾问对精装修细节表述不清,“连地板、地砖、橱柜的品牌都说不清楚!这样的精装修房我怎么敢信任?”不少业主表示,如果装修标准不公示,坚决不签约。

接到投诉后,记者以购房人的身份暗访了售楼处,置业顾问称,大户型和小户型是两种不同的装修风格,“尤其是厨房、卫生间以及五金件等细节,大户型都会比小户型有一个品质的升级”。不过她绝口不提3000元/m²的精装修价格,并表示精装修与毛坯房是一体的,不存在单独的精装修报价。但事实上,只要通过网上房地产查询该商品房预售方案就可以发现,其精装修部分的价格申报确实为3000元/m²。

调查 低者三千,高者上万,装修标准乱象

成品质房之所以会成为房地产的未来发展趋势,本意是逐步消除二次装修浪费,优化置业行为,但如今却更多地被开发商视为“溢价利器”。一家开发商相关负责人坦言,“如果毛坯房报价通不过审批的话,我们就改做精装修产品”。而一位拥有多年精装修房开发经验的某品牌开发商的相关负责人也坦言,精装修房对工艺要求高,很难做好,不是每家开发商都具有这种资质的。

短短一年的时间内,南京楼市涌现出大批精装修房源,精装修标准也水涨船高:在江宁、江北以及仙林湖等曾经的刚需板块,当前的精装修标准普遍是3000元/m²;而在主城、河西、城东等改善板块,5000元/m²及以上的精装修标准不胜枚举,高者甚至达到万元以上。

以雨润国际广场为例,其在售精装修公寓均价为32000元/m²,其中的精装修标准号称7500元/m²,到底值不值?置业顾问的说辞并不能让业主都信服。针对3000元/m²的精装修标准,南京共舜监理有限公司的总经理冯早兵坦言,一间100m²的房间,不包含电器,若装修材料还不错,装修总价在7万~8万元。若复合地板、墙砖、地砖都是二线品牌,装饰部分少的话,总价可压缩至4万元左右。“装修的水太深。”

第三方评估机构:只能算个大概

按照“宁七条”规定,“在新建精装修商品住房申报价格的同时,申报装修价格及装修标准,由专业机构进行第三方装修价格评估,在销售时与房价一并在销售现场明码标价对外公示”。那么,第三方装修评估机构又是如何操作的呢?记者在网站上公示的评估机构中随机找了4家进行采访,专业评估师们都表示“装修的东西太专业,没有办法衡量出来”,但根据开发商提供的清单还是可以大概估出一个价格的。不过,“等购房人拿到评估清单的时候,一般合同早就签好了,已经晚了!”

江苏佳事得房地产土地评估事务所一位专业评估师坦言,虽然他们也会评估带有不可分离装修的房地产的价格,但主要是根据周边房价进行横向对比,或者是对一栋楼中间不同房源的价格进行纵向比较,来确定其合理性。他坦言,装修猫腻太多,这样评估出来的价格一定有误差,只能是一个区间,“一套价格评估是1.5万元/m²的房产,它的价格有可能是1.4万元/m²,也有可能是1.6万元/m²”。

作为具有开发商装修评估经验的第三方机构,江苏首佳房地产评估咨询事务所有限公司的一位工作人员表示,装修部分的价格主要是以开发商提供的造价为主,能算出个大概。该人士表示,公司不接受个人对于装修估价的请求。以地板为例,交付后只能看到面层,看不到下面的龙骨,价格当然没法评估。至于开发商报出的精装修价格与评估以后的价格是否相符,这位工作人员表示“不好说”。

物价局:装修价格评估是企业自主行为

一位在售精装修房源楼盘的相关负责人向记者证实:“其实,评估公司基本上都能按开发商报出去的精装修价格出具报告。”那么,对于这样的精装修房价格乱象,南京市物价部门在审批过程中又是如何核实其价格和装修标准合理性的呢?

对此,南京市物价部门书面回复记者称,“从2009年1月起,根据省政府通知,我市暂停执行普通商品住房核价要求。当前商品住房和其装修是企业自主定价,由企业与购房者在销售时根据双方自主意愿,签订合同确定销售价格。”

与此同时,物价部门表示,南京市“宁七条”中引入社会监督,倡导装修价格评估,是促进装修价格透明,维护购房者合法权益的一种方法。不过相关部门也强调,装修价格评估是企业自主行为,由开发企业自行聘请第三方专业机构进行评估,并在销售时与房价一并明码标价。



导读

小心! P2P理财出没

B27

周末去哪儿
现代快报带你逛展会

B30

经济下行压力大
房地产难一枝独秀

B32