



由于精装修产品整体价格会高于毛坯,因此,相对而言,一般只有有一定经济实力,对开发商提供的精装修风格青睐的客户才会购买。目前,在无锡市场上,精装修产品并不是主流。但是,随着人们置业观念的改变,精装修开始得到越来越多开发商的关注,愿意打造精装修产品的房企也随之增多。因此,在婚房置业时,精装修开始则开始成为置业者们重要的参考之一。

还小东

## 老男孩的温暖

# 品牌精装房成首选

### 置业特征

虽然精装修已经成为当下楼市的热点话题,但是目前在无锡,精装修项目仍然属于少数派。除了万科、恒大、富力等品牌在精装修产品予以执着的研究外,其余品牌的精装修产品,则少有做出品牌效应的。

所谓精装修住宅,也称成品住宅,主要是指房屋交钥匙前,所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完成,厨房和卫生间的基本设备全部安装完成并可以使用的住宅。客户入住后,仅需置入家具、家电等即可正常生活,省却了后续装修的烦恼。

另外,精装修产品一般定位中高端,主要客群则不约而同地选择了年轻客群,这部分客户对于精装修省时、省力的优点接受度更高,并且对于项目在设计、装修等方面的时尚元素认可度更高。

此外,部分精装修豪宅的客群定位,则直指具备经济实力的“大叔”级别。有项目负责人指出,追求时尚生活、心态年轻的中老年人也会选择精装修房,他们愿意体验开发商打造的奢侈体验。例如,知名品牌星河湾,通过奢侈的精装修引发财富圈层的追捧。

### 典型样本

#### ◆万科新铂悦



万科新铂悦位于太湖新城万顺路与周新西路交口,由于经历近10年的开发,周边的配套已经逐渐成熟起来,在下半年,华润万象城即将开业,将成为项目拥有的最优质配套。同时,地铁开通、无锡海岸城开业运营,为太湖新城板块带来配套升级,项目也因此受益。

项目销售负责人介绍,由于是精装修产品,加上目前正在售的都是面积较大的户型,总价就比较高了,“总价140万/套起吧。”

如此一来,能够进入购买

的客群被限定为收入、年龄都需要有一定层次的买家。据了解,项目虽然大多为改善客群,但婚房置业的比例也不再少数。

“很多有实力的购房者,首次置业就考虑一步到位,而且比较认可万科的品牌,前来看了两三次,就下定了。”一位周姓置业顾问介绍称。

据称,在他手中就有一个

目前在太湖新城做创业型企业的小老板,海归,大约30岁左右。“谈吐非常好,前来询问了几次,听起来比较专业,一开始以为是同行跑盘,可见他们都是做好功课来的。”

同样,有些买家担心精装修用材的好坏,还专门带了专业装修的人士来陪同考察,最后在获得首肯建议后,就决定买了。



### 购置建议

虽然,精装修房有着其便利、省时、省力的优势,但也存在不少问题。客户对于精装修的抗拒性,最多则是来源于对装修质量的担忧,如所展示的材料与未来交房时是否一致、一些隐蔽工程是否施工到位、装修队伍的专业程度等等。因此,购房者在购置精装修房时,应注意这些问题。

首先,选购精装修预售商品房的购房者一定要明确该商品房的装修标准。开发商在广告中往往有“进口”、“高级”、“先进”等不明确的表述,我们建议在补充协议中详细约定与房屋有关的所有内外装修、设施设备的种类、型号、品牌、颜色、位置、方向,达不到标准的违约责任等。

其次,注意环保标准。目前国家颁布了“十类有害物质限量国家标准”及“民用建筑工程室内环境污染控制规范”,这些标准和规范是强制执行的行业法规。因此,开发商购买的材料必须符合这些标准的要求,不能超标。

最后,注意保修问题:约定各装修项目保修时间及责任主体。根据《房屋建筑工程质量保修办法》规定,装修工程保修期为2年。但这不包括屋内设备保修。屋内设备只能按《产品质量法》来保护。按产品质量法规定,设备的保修由生产商承担,保修期从出售之日起计算。而购房者拿到房产钥匙时,可能就过了设备的保修期。所以为了保护购房者利益应约定设备保修期,装修工程保修期和房屋质量保修期为2年,自房屋入住时起算,保修责任由开发商及装修公司共同承担连带责任。

当然,想要避免以上问题,最好的办法是购买一些大品牌的精装修房产,例如,万科、恒大等,由于在全国范围内大批量的进行精装修房开发,他们在施工队伍、装修建材等流程的把控上,已经有了一套严谨的体系,出现差错的可能性较小。

#### ◆恒大绿洲



位于太湖大道与东亭路交口的恒大绿洲,是恒大地产进入无锡的首个标杆作品。据悉,坚持“民生地产”的恒大地产,坚持高性价比精装修路线。通过与美标、奥铂、德尔等国际知名企业组成战略合作联盟,并且在项目设计、施工、监理、

验收等整个流程中坚持6000余条“精品标准”,实现能够买足普通购房者的名品精装修。

笔者在恒大绿洲的样板间内看到,整体设计以暖色为主调,风格简约时尚,户型全明通透。据销售人员介绍,按照恒大“满屋名牌、9A精装”的装修标

准,恒大绿洲在装修用料上均选取国内外一线品牌;在设计上则聘请了国内顶级装修设计师,针对空间把控、材料质地、视觉美观、人性细节、施工工艺等进行了反复推敲,讲究审美与实用的完美平衡;而在施工上,恒大绿洲则邀请了中国建筑装饰界的龙头企业担纲,强强联手旨在打造无锡人居典范。

“购买精装修的好处就是,交房后,物业会承担房屋的报修问题。即便发生装修问题,恒大也会在第一时间前往解决。但是,个人家装的问题频发,却鲜有能够迅速解决的。”该销售人员解释称。

由于,项目目前在售均价仅为8500元/平方米,其中精装修1500元/平方米标准,所以得到周边有品位的质量买家的追捧,据数据显示,近30天项目去化了36套房子。



#### 温馨贴士:

精装修房目前不仅缺乏有效的监督体系,而且难有专业的法律支持,因此,考虑购买时应当注意选择大品牌房企。