

### 《金楼市》独家调查

合同上标准为5000元/m<sup>2</sup>，“金楼市”实测只有2540元/m<sup>2</sup>

# 通宇林景雅园 5000元/m<sup>2</sup>精装标准真实大起底

今年以来,从城东到城南,从江宁到江北,几乎每个板块都为精装修房源的装修标准产生过纠纷。有售楼处因此被业主围攻,也有业主在维权中受伤。但所有的矛头都指向一个问题,“我家的精装修水准哪里值×××元/m<sup>2</sup>了?”

虽然在江苏省政府办公厅转发的《关于加快推进成品住房开发建设实施意见》中,曾明确成品房的目标任务是“到2015年,苏南城市中心城区新建住房中成品住房的比例达60%以上,其他地区达40%以上。”但随着精装修的普及,其标准一直缺乏较为权威的第三方机构进行评估和相应的规范,针对精装修普遍存在的焦点问题,《金楼市》选择了声称精装标准达到5000元/平米的通宇林景雅园进行实地考察,摸底精装修成本。

## 5000元/m<sup>2</sup>创刚需盘精装标准新高 两个已交付单元却漏水半年

近期,记者以购房人身份暗访通宇林景雅园售楼处,现场置业顾问介绍,整个小区唯一在售的16栋楼只剩下4套精装修房源,均价16800元/m<sup>2</sup>。“这个价格在珠江镇很贵啊!”对于记者的感慨,置业顾问不以为意,表示其精装修标准是5000元/m<sup>2</sup>,除去精装修,毛坯房源的价格才11800元/m<sup>2</sup>,一点都不贵,而且我们是现房交付,整个珠江镇就我们一家。尤为令人注意的是,5000元/m<sup>2</sup>的精装标准堪称是全市刚需精装标准的天花板。

既然是现房交付,记者随即提出了要去看看样板间实景,置业顾问却表示样板间正在重新装修,现在不方便参观,必须到下周末才对外开放。而一位16栋楼的业主却告诉记者,“样板间不开放其实是因为楼里好多户家里都严重漏水,连样板房的卫生间都在修整。”在这位业主家里,记者看到紧邻卫生间的餐厅一侧的墙纸已经被彻底撕光,另一面靠近卫

生间的墙壁上,护墙板已经被扒下,只剩下几个木条贴在墙上,有几个门框底部的木条已经更是被泡得外翻。记者走访发现,同样的情况,也确实其他几户业主家里不同程度的体现。

“4月份搬进来住的,当时就发现护墙板和踢脚线有一些黑色的水渍,开发商说是大理石有湿气,等湿气全部出来就好了,我们也就信以为真了,想着这是5000元/m<sup>2</sup>的装修标准,应该不会有有什么问题。”业主吴女士(化姓)告诉记者。

但是到了5、6月份,吴女士发现家里渗水的范围不仅没有减少,反而在逐步扩大,此后她又多次找到物业和开发商,“9月初,施工队把我们家发霉的墙纸和护墙板都扒掉了,说要帮我们全部换掉。”吴女士还发现,渗水并不是自己一家的问题,“16栋楼两个单元每家几乎都在屋子的同一个位置出现了同样的问题,这难道是5000元/m<sup>2</sup>的精装修标准该有的质量水准么?”

## 一位负责人坚称精装标准参照万科保利 另一位负责人称其实只是为了方便涨价

对于精装修业主家里存在的漏水问题,开发商一位部经理在接受记者采访时否认了精装修房源存在防水不过关的问题,他解释之所以会出现渗水,主要是因为卫生间里的淋浴站板与下面的流水槽之间有缝隙,淋浴时水透过防水层与地砖之间的水泥浆蔓延到客厅,进而导致业主家里的墙壁受潮,踢脚线、墙纸以及护墙板等发生霉变和剥落。

至于业主家里为什么漏水半年还没有维修好的原因,部经理解释说,除了个别业主是4月份搬进去的,大多数业主都是7月份左右搬进去住的,“一开始在查找漏水原因,原因查明后,有业主要我们赔钱才答应维修,导致维修的时间变长了。”他辩白说,并不是每户都出现了渗水问题,开发商也在积极维修。而记者在走访16栋楼时,发现几乎每家的卫生间都有新翻修的痕迹。现场遇到的一位施工人员表示,他主要做的工作就是砸掉淋浴房地面的瓷砖和门槛石,重新做防水。

部经理也坦言,有业主不同意维修的原因就在于,认为现在交付的房源质量不值5000元/m<sup>2</sup>的装修标准,要求开发商退还部分款项。“确实业主提供的修

合同上都只有装修的品牌,具体装修的成本根本无从核算,会不会有些忽悠人?”针对记者的疑问,部经理表示公司是第一次做精装修,特别谨慎,“装修合同都是按照万科、保利这些龙头企业的标准做的。”他同时表示如果记者需要的话,开发商愿意提供具体的产品型号。

而对于高达5000元/m<sup>2</sup>的精装修报价,通宇林景雅园另一位项目负责人在与记者闲聊时也坦言这是为了方便涨价,“16栋是我们小区的楼王,2013年拿销许的时候,当时限价,只拿到了12200多元/m<sup>2</sup>的毛坯价,但去年我们小区的普通毛坯二手房均价都达到了15000元/m<sup>2</sup>。”



样板间餐厅墙面(左)与吴女士家同位置墙面(右)对比

## 5000元/m<sup>2</sup>精装修 标准究竟值不值?

对于精装标准,多数时候都是开发商的一面之词,但作为一家刚需盘,其精装标准却高达5000元/m<sup>2</sup>,难免让人困惑,因此,《金楼市》邀请家居界等多位业内人士一一对照通宇地产方面提供的装修标准,深度起底5000元/m<sup>2</sup>精装标准的来龙去脉。

### 案例

## 通宇林景雅园16号楼129m<sup>2</sup>户型 (三房两厅一厨两卫)

家居观察员:一号家居首席设计师 李晓敏

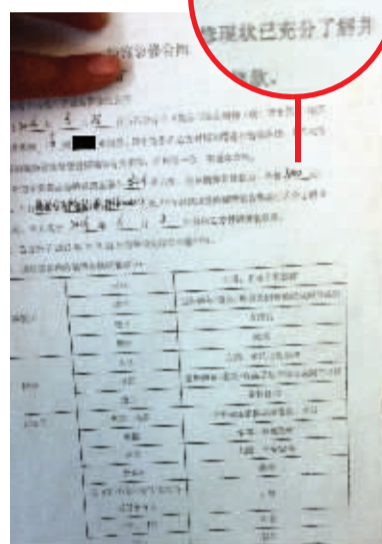
开发商提供给记者一个涉及厨房、卫生间、地板的列有38个具体产品型号的清单,但表示没有办法提供哪些户型究竟使用的是哪些型号。于是,记者一一查明每种型号的市场报价,并以最高配置的标准,邀请一号家居首席设计师李晓敏进行一一核价。

**卫生间:**两个卫生间共两个温蒂斯台下脸盆、两个凯迪单把脸盆龙头、一个齐悦双花洒淋浴柱、一个齐悦挂墙式浴缸花洒龙头、一个欧格拉斯1.5米整体化浴缸、两个依洛诗镜柜、两个圣罗莎连体坐便器,总价46298元。

**厨房:**一个方太抽油烟机、一个方太燃气灶以及一个方太消毒柜,总价合计13079元。

**其他家电:**分别为一台立式大金空调和三台挂式大金空调,此外地暖部分,李晓敏表示一台威能加上地暖的管道安装,总价不会超过3.5万元。总价合计约50290元。

**地板、瓷砖:**开发商称使用了菲林格尔的实木多层复合地板,但无法提供具体型号,只表示该地板在店里的零售价是470多元/m<sup>2</sup>。记者随后采访了多家菲林格尔门店,市面上此类产品报价200-1000元/m<sup>2</sup>不等。考察过现



5000元/m<sup>2</sup>被明确写入装修合同中

场的一号家居设计师李晓敏表示,其室内地面除地板外,其他使用大理石和瓷砖的价格不会超过300元/m<sup>2</sup>。考虑到要测量室内面积较复杂,便统一按照470元/m<sup>2</sup>的最高标准计算室内地板和地砖的价格。按照129m<sup>2</sup>户型85%的得房率来算,总价约51535元。

**橱柜、衣柜:**欧派的定制橱柜具体型号和价格未透露。记者致电欧派桥北金盛店,工作人员表示工程材料的价格无法评估,但其质量和价格肯定都比不上门店材料。据他介绍,根据现在门店的标价,厨房的地柜和吊柜每平方米单价分别是1200元左右和1400元左右。按照这个标准,通宇林景雅园三个房间的衣柜约21000元。4.2米的客厅做个电视背景墙配上下面的橱柜,总价在8000元左右。另外,1.5米的鞋柜全装价格是4000元,1.2米的酒柜不超过5000元。算上现在的75折团购优惠,其定制橱柜的成本应该不高于3.75万元。

**墙纸及其他:**“墙纸按3万元计算,其他硬装人工成本、工程材料、辅料、吊顶灯按1000元/m<sup>2</sup>的中高端标准来算,计算129m<sup>2</sup>的建筑面积,总价也就12.9万。”李晓敏表示。

### 调研综述

按照上述调研结果,记者粗略估算(以最高配置标准),其装修总成本约为327700元,精装修成本约为2540元/m<sup>2</sup>,仅为开发商报价的一半多一点。

### 回应

## “大部分精装修都是为了涨价、都有水分” 物价局工作人员称期待精装修规范细则

今年3月出台的“宁七条”中虽然明确了“对精装修价格实行价格评估制度,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”,但在《金楼市》此前的调查中,许多评估师表示装修部分难以衡量。

记者将这一问题抛给浦口区物价局时,一位工作人员坦言区域内最近频发此类事件,“前两天有个小区业主被打,物价局工作人员也到了现场,积极提供文件和政策参

与谈判,建议开发商和购房人各让一步。”但他也很无奈,表示精装修都是自主定价,物价局很难进行装修档次及价格的审核,“我们也一直在向上级部门反映,希望能尽快出台细则,进一步规范精装修市场。”他坦言,现在精装修市场存在很多漏洞,大部分开发商推精装修房都是为了涨价,价格都有水分,“虽然精装修是房地产的趋势,但只有规范了才能推广,不然矛盾只会越来越大。”