



精装修这个概念,在这两年似乎成为开发商普遍认可的开发理念,传统的“招保万金”四大品牌房企,几乎把建精装房作为主要的发展方向。既然精装房提出了“精装”这个说法,那么怎样才能称得上“精装”,而精装房对于家装市场以及装修业主,又带来怎样的影响。

## 精装房当道 家居行业变化微妙

精装房免去了不少装修的麻烦事,对于购房者似乎是一个不错的选择。然而,随着精装房的交付而来的,却是大量业主对于精装品质和施工的投诉……在市场上精装房越来越多的现实面前,作为房地产的下游行业,装修公司、建材商该如何面对?而对于购房者来说,又到底应该自己装修还是选择精装房?

现代快报记者 徐贻睿



CFP供图

### 质量惨遭吐槽

#### 精装房暂无认定标准

记者在调查中发现,不少消费者对精装修房的价格存在着很大疑虑,他们对于精装修房的质量也存在着很大的担忧。还有很多消费者认为,精装修只是开发商用来涨价的幌子,一些业主认为开发商开出的精装修价格过高,自己找装修公司装修根本不用这么多钱。

“我刚拿钥匙的招商雍华府,当时开发商号称4000元/平方米的装修标准,结果交房的时候发现了好多问题,人还没住进去,卫生间的瓷砖居然出现裂缝。甚至玻璃上还有划痕,进户门都关不严。这么多问题怎么也说不过去。”居家曾经接到这样的投诉电话。

此外,记者也多次接到读者的报料,反映精装房遇到的问题,比如富力十号的30多户房屋,因为多处渗水,而被称为“水帘洞”(《现代快报》2015年7月15日都12版)。

业内人士表示,毛坯交房标准是国家强制执行的,而精装修房的装修部分缺乏验收标准,这就给一些开发商留下了投机余地。江苏省消协装饰监督站站长龚庭喜指出:“开发商在装修时是相对封闭的,业主只能看到成品,看不到开发商使用哪些材料;同时,精装房在保修方面也有问题,部分精装房在交付之初没有问题,时间一长就有问题暴露出来,这时消费者就不知道该找谁解决了。而毛坯房在装修时,业主能实时检查装修公司的施工质量,装修完之后也有一定的质保年限,相对来说不容易出问题,就算出了问题也更容易解决。”

### 冲击商机并存

#### 家装公司业务范围转变

面对来势汹汹的房地产精装房项目,作为下游产业的家装行业,则要面临被分走一杯羹的困境。

家装业内人士表示,很少有精装房楼盘会找装修公司来装修,一来涉及资质的问题,二来开发商为了降低成本,通常会选用自己的施工队伍,像万科等房企已经将产业链延伸到了装修这个领域。”

但家装公司在家庭装修方面毕竟更加专业,业主对精装房的更高要求也为家装公司带来了商机。锦华装饰张经理表示,锦华的客户端,就有一部分是精装房的业主,“通常他们会将对不满意的地方进行改进、或者对一些空间利用不如意的地方重新规划,这些小范围的改造也慢慢形成了有潜力的客户人群。”

对于个性化要求非常高、工程量非常大的别墅或大户型来说,精装修房的接受度没那么高。一号家居网王经理告诉记者,“这部分人的需求完全是个性化的,而且大户型的项目对我们来说利润相对高,所以也成为很多设计师争抢的目标。”

另外,一些规模较小的家装公司在没有吃到精装房这块蛋糕的形势下,只能不断地拓宽从前被忽视的市场,“像我们今年主攻了老房和二手房装修这一块,比如现在很多老房、二手房都要进行二次装修,对我们来说是很好的机会。”

### 市场需求前移

#### 建材商房产商合作共赢

相对于家装企业的矛盾心态,建材行业倒是乐见精装房市场的发展。“首先建材产品的市场得到前移,而不是被动地放在装修环节。包括大自然、圣象、科勒等大品牌建材企业,都已经和房产商合作构建精装房了。”业内人士告诉记者。

而另一方面,由于各大房企都在与建材企业合作,对本地的经销商造成了难以避免的伤害。“相比去年来说,我们门店今年的销售要少很多,一些客户过来只是挑选个性化的小东西,一问才知道这些人都是买的精装房。”九牧卫浴的一位导购告诉记者。

面对这样的局面,建材经销商们都想尽一切办法主动与开发商合作。索菲亚衣柜负责人表示:“我们这几年承包过中海、恒大等开发商的精装房工程,虽然说产品单价有所下压,但是毕竟谈成一个项目就是一笔大单,也省去了很多经营成本,另外,针对市场上个性化需求加强的情况,我们也在走定制衣柜的道路,两方面一起发展,可以说未来的市场前景良好。”

业内人士认为,这对家居建材的品牌化有积极影响。因为房产商在推精装房的同时,家居建材产品品牌也会得到宣传,让家居品牌及早被消费者了解。当然,房企也会寻找信誉度、知名度更好的品牌合作。这样强强联手的情况,将推动建材企业品牌化进程。

### 后续市场火热

#### 精装房带旺了软装市场

大量精装房业主等待后期装修,由此引发的“精装后”需求极有可能成为家装公司业务的下站。

据宜家的店员介绍,最近订单不少,有精装修房业主也有普通换季家装的业主,有的只是购买诸如窗帘、壁纸之类的单品,也有购买整体软装的。另外,诸如红星美凯龙、金盛之类的大型家居建材卖场的窗帘、墙纸、摆设等软装区域,客流量也明显增加。而英伦美家软装馆更是在河西开了3000平米的超大软装体验馆,一时间在业内造成轰动。

甚至,原本一些家装设计师都转行当起了软装设计师。“有的客户对设计和材料已经很了解,这就造成设计师提成不高,灰色收入减少,但是软装市场目前的提成相对较高,而专业性却并不高。”1891国际家居的设计师黄先生告诉记者。

从长远看,精装房可能会是发展的趋势,但房企统一的装修,并不能满足业主多变的需求。所以,家装公司目前的困难,必然是暂时的,而解决办法,就是转变以往粗放的经营模式,就像中国建筑装饰协会家装委张仁秘书长说的,“家装公司将越来越变成一项智力密集型的服务项目”,甚至是业内人士提出的未来装修公司所做的更多的是咨询、设计、管理、整合资源、监控工程质量和售后服务,而不是直接施工。

2015南京居家风尚大年年度评选正在进行中,您可以扫描二维码参与评选。参加活动,还有机会获得惊喜礼品。



## 产品越小越要“走心”

选装修公司、买家具主材,消费者大多慎之又慎,可在面对一些小件产品时,可能就不会那么“走心”。其实,小产品的质量和外观都会影响整体装修,所以还是做好充分准备才好。 现代快报记者 童婷婷



这种钢琴面板的智能开关,设计上是不是很走心 资料图片

### 填缝剂: 质量好的大多需自购

宋小姐日前在红星美凯龙卡子门商场的选购瓷砖时,不少导购员都提到了一个她从未考虑过的东西——填缝剂。长谷瓷砖、新中源瓷砖等品牌的导购员均告诉她:“填缝剂是赠送的,但如果想要选择更好的填缝剂就需要自己购买了,我们的填缝剂只能算中等。”

弘阳装饰城仿古天地瓷砖门店的导购员则告诉宋小姐,好一点的填缝剂品牌有雷帝、德高、百得等,价格不算高,实体店买的话,一包2公斤装的填缝剂也就在40元左右,而在网店购买的话就更便宜了。一般家庭装修的话,可能6~8公斤就足够了。

业内人士透露,赠送的填缝剂大都是白色的,时间长了就会发黑。好的填缝剂颜色丰富,还可根据瓷砖的花色搭配,比如深色的砖搭配黑色、巧克力色的填缝剂,而浅色的瓷砖搭配白色、香茅色的。“质量好的填缝剂色彩的固着力强、耐压耐磨、不碱化、不缩短、不粉化,不但改变了瓷砖缝隙中黏着不牢的缺点,并且使缝隙的色彩和瓷砖显得统一和谐,相得益彰。”

### 踢脚线: 也可以去木门店订购

踢脚线可以更好地使墙体和地面之间结合牢固,减少墙体变形,避免外力碰撞造成破坏。而且,踢脚线还能起着视觉的平衡作用,起到较好的美化装饰效果。一般装修中踢脚线出墙厚度为5mm~12mm。

前段时间结束了装修的陈女士告诉记者,自己在某地板品牌选购了300多元/㎡的多层实木地板,可地板品牌准备的踢脚线只是简单的根据自己选择的地板的颜

色进行搭配。“我觉得那几款踢脚线都跟我选的地板不配。只好自己再去找,后来是找了熟人介绍,在另一家地板店里买到了。”

### 开关面板: 新颖设计突破你想象

开关面板容易被广大业主轻视,但开关面板无论是质量还是外观都是非常重要的。

买开关时如何判断质量好坏,一个简便的方法就是掂量分量。铜片是开关最关键的部分,只有铜片够厚,单个开关的重量才会大。若开关是合金的或者铜片较薄,品质会相对差一些。

开关面板,已经突破了白色“小盒子”的框架,比如施耐德电气的轻点ZENcelo系列开关,有八款不同色彩可选,而且还首创“纯平”造型,开关按键在“开或关”时始终保持统一位置,且全部搭载防尘罩设计,能有效隔绝80%的灰尘,杜绝因灰尘而造成的电力短路。

此外,高立信一款钢琴面板的触摸智能开关,形式上更是突破常规,甚至让网友笑言,是不是进厨房就按“哆”,进卧室就按“咪”,进客厅就按“咪”呢?

关于居家生活,您有任何疑问或者是想说的话,都可以和我们《居家》专刊联系,我们将竭诚为您服务。

联系电话:  
84783564  
84783682  
互动微信:  
住在南京



### 市场动态

## 家具也有“奥特莱斯”啦 首登南京,比国内家具成交价低50%

12月26日,南京首个“奥特莱斯”模式家具店将登陆卡子门家乐家商场,记者了解到,这家工厂店在价格上遵循“奥特莱斯”信条——便宜,比如一套原单美式家具,客餐厅配齐开价只有19800元,客尝“螃蟹”的家具店刘小军总经理表示,家具基本都来自欧美大牌设计,且以实木家居居多。

刘总介绍说,目前店内的四大品牌家具,Hammary、Hooker、PULASKI、Klaussner。其中Hammary是美国高端家具市场的主要品牌,其设计被称为带着浓浓的“美国梦”色彩,以随意、时尚见长;Hooker同样出自美国,以中等价位提供中高档的品质家具;PULASKI属于美国市场顶级家具品牌,在居室家具设计上PULASKI

设计上被美国多家媒体称为近几年“完美”;Klaussner家具在“美式田园”设计上堪称经典。

刘总告诉记者,因为是尾单,所以非常便宜,一套橡木的家具比同样材质国内品牌要便宜50%。而在质量和环保方面,都是参照欧美标准。在其中一款大牌家具说明标签上,记者看到,该款实木柜采用的是阿克苏诺贝尔油漆,这款来自荷兰的油漆除了环保外,其油漆相比传统家具油漆而言,硬度更高。

自1998年进入南京后,“奥特莱斯”家具类国际品牌还是首次出现,它在南京市场是否站得住脚?刘总表示很乐观,一是这些家具都来自国际大牌;二是家具同国内家具价格还便宜;三是家具质量能经得起考验。(杨坤)