



绿城·留庄推出部分精装修房

7折价格优惠惊现杭城 资金回笼掀起降价浪潮

□见习记者 林卿颖

总价最低7折优惠”,近日,一则杭州某楼盘的爆炸性打折信息在业内广泛流传。与此相呼应的是,8月21日,位于钱江新城的万象城·悦府也以低于预期开盘价2000元的“低”价入市,引起市场热捧。

沉寂了大半年的杭州楼市,终于难捺“降价”之痒,掀起价格暗战。

价格暗战难掩市场乏力

记者随后从世茂·滨江花园售楼部证实了“7折优惠”的消息,按照世茂方面的说法,开盘时将有大量优惠推出,其中包括抽取部分幸运客户享受7折-9折的总价优惠。”

据了解,世茂·滨江花园将于本月底推出二期248套新房源,价格为9000元/平方米左右,与5月一期推盘均价相当,优惠幅度却更大。

而刚刚制造出“谈市抢购”潮的万象城·悦府,原预计售价为3万元/平方米左右,实际开盘均价仅为28000元/平方米。8月21日,开盘后4小时,首期推出的160套房源便被抢购一空。

这种情形并非个例。两个月前,中海·钱塘山水和银爵世纪公寓便率先以“低价”姿态掀起今年的第一波价格战。在周边二手房已经卖出单价13000元/平方米的情况下,精装修的中海·钱塘山水开盘价为11000元/平方米。

从去年开始的房价上扬曲线,开始出现快于市场预期的回落倾向。虽然不能说房价在降,但至少部分开发商的理性定价打破了市场僵局,随后的绿城·玉兰公寓、中凯·东方红街以及万象城·悦府都以低于市场预期的价格推盘,并取得了积极的效果。”中指研究院研究总监古伊分析认为。

随着宏观调控进一步加剧楼市观望情绪,打折促销成了杭州各大楼盘寻求“自救”的主要营销手段,大部分楼盘都陆续推出9.9折至9.5折的优惠。

如滨江·新城时代广场推出一次性付款9.5折的优惠,金基·晓庐一次性付款可享受9.7折优惠,枫华府第也推出一次性付款享受9.8折优惠。本月底开盘的名城·燕园也早早推出了存入2万元现金即每天返还1000元的措施。即将于9月份推出的欣盛·东方郡也计划由原来预期的单价12000元调整到单价10000元。除此之外,送车位、送空调、送阁楼等变相优惠措施更是比比皆是。

市场情形目前很复杂,开发商现在是骑虎难下。狭路相逢勇者胜,降价就成了撬动市场乏力的主要手段。”古伊说。

建设部鼓励逐步取消毛坯房 全装修房却面临验收标准缺位

有人打过一个比方:毛坯房就像是一件没有开纽扣眼、没有做口袋的西装,买回去之后还要自己加工;全装修房就是一件买下了就可以穿的成衣。

而近日建设部出台的一项政策则有望使人们不再需要自己动手加工“西装”了。该政策要求各地要制订出台相关扶持政策,引导和鼓励新建商品住宅一次装修到位或菜单式装修模式,并逐步达到取消毛坯房。

政策的出台是否意味着毛坯房将从大家视线中淡出,楼市将全面进入全装修房时代?

时报记者 金歆

事件

逐步取消毛坯房浙江已着手

近日,住房和城乡建设部出台《关于进一步加强住宅装饰装修管理的通知》,其中要求各地引导和鼓励新建商品住宅一次装修到位或菜单式装修模式,推广全装修成品房。装修一次到位是指房屋交钥匙前,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,简称全装修成品房。

不过记者注意到,该《通知》中并没有提到推进全装修房的具体时间,只是规定,要根据本地实际、科学规划、分步实施,逐步达到取消毛坯房,直接向消费者提供全装修成品房的目标。

其实对于推进全装修房的计划,浙江省建设厅早在2006年就出台过相关政策。在《关于加快推进我省住宅产业现代化的通知》中提到,到2010年,我省新建住宅一次性装修到位率力争达50%以上。

省建设厅副厅长贾宝林告诉记者,浙江省建设厅一直在鼓励推广全装修房,不过具体到何时能全部实施,浙江尚无这方面的政策规定。不过省建设厅正在联合省建筑装饰行业协会,准备展开关于全装修房的调查,调查将涉及到全装修房的资源节约等各方面,为全面推广全装修房铺平道路。

对此,省建筑装饰行业协会会长恽稚荣也向记者表示,推广全装修房是大势所趋。

市场

推出精装修房将是顺势所趋

此次的《通知》中提到,由装饰装修引发的结构安全问题时有发生,特别是在汶川地震遭受破坏的建筑中尤为突出。浙江省建筑设计研究院总建筑师许世文告诉记者,有些住户在装修房屋时确实存在极大的安全隐患,比如私自拆除承重墙而又不采取任何加固措施,使房屋整体能力削弱,严重的话会使房屋整体垮塌。推广全装修房,无疑会消除这方面的问题。”

全装修房将大行其道,目前的杭州市场上也正越来越显露出这样的迹象。

根据易居中国提供的数据显示,目前杭州市场上有约70余家楼盘提供全装修(包括酒店式公寓),其中位于中心城区的全装修楼盘就占到40余家。而像嘉里建设、金地集团等外来地产大鳄来杭抢滩,也纷纷举着全装修的大旗。

图表(见附图)显示,目前杭州市场上,每平方米1000元装修标准以下的占到近半数,1000元-2000元/平方米的装修占到36%,而4000元/平方米的装修标准占6%。

金地集团位于三墩的金地·自在城项目将采用全装修。金地集团杭州公司副总经理胡海波告诉记者,全装修在总价上比毛坯房要高,尤其是在目前市场情况不明朗的情况下,所以对于销售还是有担心的,而且做全装修对于开发商意味着要承担更多的责任。不过作为一个有责任心的开发商来说,肯定会坚持走精装修的路子,因为这对客户入住成本、对社会的节能环保都将起到积极作用。”

对此,嘉里建设的相关负责人也表示,他们一直都在坚持全装修住宅产品,因为高品质的住宅一定是全装修的。他告诉记者,比如即将开盘的嘉里·桦枫居不仅在套内做全装修,在单元入口处、单元大堂、地下车库和电梯间的门厅都做了全装修。这是个趋势,相信杭州以后将会有越来越多的全装修住宅。”

而在今年1月,万科的王石也曾在其博客中公开宣称,进入2008年,万科提供的精装修住宅将超过80%。”



留庄样板房



西溪蝶园样板房



桦枫居效果图

质疑

全装修房也面临尴尬境地

然而,推广全装修房,很多业内人士在举双手赞成同时,也不无担忧,因为在验收标准上的缺位也导致了目前全装修房的尴尬境地。

记者从杭州市消保委了解到,他们就曾接到过一些购买精装修房的业主就工程质量与装饰材料品质不满意的投诉。投诉问题主要集中在墙面开裂、地板铺装不平整或有色差、卫生间下水道不畅通致使经常泛出异味、门窗密封度差造成房屋雨水渗漏等方面。

省建筑装饰行业协会会长恽稚荣告诉记者,目前,毛坯房的验收管理有一整套验收和管理办法,还有相对应的管理验收机构,而全装修房没有相应的建设工程机构管理,也缺乏相应的验收标准。因此,建议有关部门应尽快完善相应的管理机制,并能加强对全装修房专业人员的培训,引进第三方监理机制,尽早实施对全装修房的“一房一验”制度。

除了装修质量问题,省建设厅相关负责人表示,全装修房的“众口难调”问题也是需要解决的。例如,两房一厅的房子,较小的一间业主希望用来做书房,可是在交房后却发现已经按照“次卧”的风格装修好了,再改的话就会造成重复建设的浪费。

此外,也有不少消费者担心,许多开发商在介绍装修标准时往往笼统地说“2000元/平方米”,这样的表述很含糊。对此,汉嘉(中国)地产顾问机构总经理梅杰表示,目前的全装修房所宣传的每平方米装修费用是一种品牌标准,而不是价格标准,例如,开发商通常用“西门子”等名牌家电作为宣传,而并没有约定具体价格。所以梅杰建议,全装修房的装修标准应该要向业主公示,而且要向购房者明示包括用料、成本在内的装修清单。

链接

国外全装修房已普及

美国住宅建设目前已实现产业化,市场上出售的都是全装修房,基本没有为个体服务的装修企业;日本从上世纪50年代中期开始鼓励企业进行装修式住宅的开发和推广,发展到现在,所有在售住宅都是全装修房。

最重要的是活下去

今年我们有10亿元的回款任务,目前一半都还没有完成。”城北一家开发商日前向记者抱怨道。这家开发商今年计划推出三个项目,第一个项目实际上是上半年杭州卖得最好的楼盘之一。但随着8、9月份杭州将有近三十个楼盘会先后推出新房源,该开发商表示,后劲到底有多足,心里仍然没底。”

据有关部门统计,杭州下半年新增供应量预计将达到450万平方米,再加上上半年的6万套存量房源,总体供应量有700多万平方米。

与去年高速膨胀的市场规模相比,今年的调控效应持续时间更长,从谷峰到谷底,由于战线拉得过长,许多开发商难以招架。”易居中国杭州公司一位长期跟踪市场的专家表示。他表示,以目前房地产市场平均负债率70%计算,如果下半年市场没有大的改观,明年上半年会是“楼市整合”的高峰。

类似的观点在此前万科的中报发布会上已见端倪。今年8月4日,万科在香港举行中报发布会,王石表示,“下半年的形势可能比想像的更严重,万科已做好最坏打算。”为此,将调整年初计划,减少开工量,确保现金流,应对楼市的进一步调整。”事实上,万科部分深圳项目已开始大幅降价,其中东方尊峪的折扣为6折,万科城甚至降到5.5折。

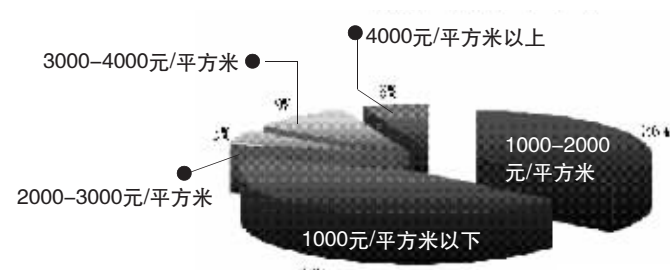
相比之下,杭州目前在售的楼盘基本上维持在9.5折至9.9折的折扣率。在今年5月人居展上,记者见到的最低折扣为9.5折,7月住博会的最低折扣为9.2折。

据透明售房网数据显示,除今年5月房交会后两周及今年8月份首期经济适用房冲量的一周外,今年下半年市区成交量曲线一直呈下滑趋势。

古伊认为,如果说5月份打折是在摸底,那随着年末将至,开发商选择降价来快速回笼资金便成必然。”目前市场上,投机客已逐步“淡出江湖”,投资需求大幅萎缩,剩下自住刚性需求则在思考何时进场。对自住型需求来说,价格和产品品质是最重要的指标。”古伊说,产品定价取决于开发商对市场看淡还是看多,但宏观环境上,国内外经济学家目前普遍认为明年的日子会更难过。开发商要活下来,就必须认清现实,去年那种狂热状态至少在下半年或短期内将一去不复返了。”

一位开发商也对记者表示,目前最重要的事情就是活下去。

附图:杭州全装修楼盘装修标准分布图



(数据由易居中国提供)