



成品住宅 “精装房”

■本报记者
杨会枝

跨过2018年的门槛,成品住宅成为人们热议的一个新话题。按照省住房和城乡建设厅、省财政厅、省国土资源厅、省科学技术厅、省国家税务局、省地方税务局等6个部门联合中国人民银行郑州中心支行共同印发的《关于加快发展成品住宅的指导意见》(以下简称《意见》)的要求,从2018年1月1日起,全省所有市、县新开工建设商品住宅,全部按照成品住宅设计建设。

这意味着,进入2018年,我市正式步入了成品住宅时代。

目前,我市有没有出台相关政策?是如何执行的?记者就此采访了房地产行业相关部门的负责人。据了解,截至目前,我市没有出台地方性的规定,从今年元月1日开始,已按照《意见》执行,今年新开工建设的项目全部按照成品住宅设计建设。

什么是成品住宅

看到成品住宅四个字,很多人首先想到的是“精装房”。其实把成品住宅理解为“精装房”是一种误读。

那么,什么是成品住宅呢?

市住房和城乡建设管理相关部门的负责人告诉记者,所谓成品住宅,是按照一体化进行设计施工,一次性完成房屋内所有功能空间的固定面的铺装、管线及终端安装、门窗、厨房和卫生间等基本设施配备,是已具备使用功能的新建住宅。它跟“精装房”不同,“精装房”是先盖房,再设计装修,建筑不顾及装修,装修也

不考虑建筑。而成品住宅要求建筑在设计之初就和装修设计同步进行。《河南省成品住宅设计标准》明确要求,在初步方案设计阶段就要考虑装修方案,在施工图设计阶段,装修设计必须和建筑、结构、水、暖、电、燃气等专业设计同步完成。这就避免了“精装修”二次施工造成的噪音污染、建筑垃圾污染以及重复施工造成的资源浪费。成品住宅既节约资源,又保护环境,还避免了因为空间改造破坏墙体所造成的安全隐患。

成品住宅疑问解析

成品住宅居住成本上涨了吗?

一提到成品住宅,很多人第一个反应是:房价又要涨了!住房成本更高了!

的确,成品住宅的价格一定会比毛坯房高,因为装修的成本肯定要加进去,但是涨幅只是在合理范围之内。据业内人士预估,由于各个地产公司装修品质的差别,成品住宅每平方米的售价有可能会比毛坯房高出800元至1500元左右。成品住宅价格虽然会上升,但是,整体的居住成本和“毛坯房+装修”的模式相比其实在下降。主要原因是成品住宅装修原料属于大单采购,其价格比个人装修采购时要低,整体算下来是省钱的。

除此之外,购买成品住宅的另一个好处是为购房者省去了装修花费的时间和成本和精力成本。

成品住宅装修质量如何保证?

尽管成品住宅能给人们带来这么多的便利和实惠,但是,记者也和许多消费者一样,担心成品住宅的装修品质如何把控、环保指标谁来监控等问题。

对于这些疑问,市住房和城乡建设管理相关部门负责人认为,成品住宅的装修质量与个人装修的住房相比前者其实更有保证。因为《意见》要求,行业主管部门不但要对建筑单位的图纸进行审查,装修所用的材料都要在行业主管部门报备。而且,行业主管部门对装修后的成品住宅要进行分户验收,并进行室内环境检测,确保装修质量和环保指数达标,没有进行分户验收或者验收不合格的,不予办理竣工验收合格手续。《意见》还规定,成品住宅项目的样板间必须在拿到预售许可证之前完成,在合同约定的交房日期之后的半年内不准拆除样板间,购房者可以拿样板间和自己家的住房进行实物对比,看是否存在偷工减料、私自改变设计等差异。

任何新事物发展的过程中都会遇到这样那样的问题,市住建局相关部门负责人表示,成品住宅作为一个新事物,可以预见,在前期推行过程中,因装修质量出现问题导致投诉增加是不可避免的。市民要相信,行业主管部门会出台相应的措施为购房者保驾护航。

成品住宅如何满足个性化需求?

对于追求个性化居住空间的群体来说,千篇一律的成品住宅显然不能够满足他们需求。《意见》也考虑到了这一点,《意见》明确指出:成品房建设范围不包含4层以下住宅及单套面积大于200平方米的住宅。成品

住宅建设要遵循“经济、适用、绿色、美观”的原则,可以根据不同层次的需求,逐步开展“菜单式”“定制式”成品住宅交付模式。

成品住宅 或将推动产业升级

记者在调查走访中了解到,我市房地产开发企业普遍认为,成品住宅建设要求一体化设计、一体化审图、一体化施工、一体体验收,对企业提出了更高的要求,尤其是对于实力不够强的开发商来说,将面临人才、技术、资金压力、施工管理等诸多方面的考验。消费者差异化的需求也将倒逼开发企业不断提高综合开发能力。而对于起步较早、有实力、有经验的开发企业来说,这也是一次新的机遇。

与此相关的装修行业、建材商家也敏感地意识到,成品住宅时代的到来,必将冲击原有的经营模式,带来新的销售变革。机遇与挑战并存,他们已经开始思考如何适应新的形势做出应对和改变。

成品住宅建设必将推动市场出现新一轮的优胜劣汰、资源整合和产业升级,同时,也必将推动我市整体居住品质的进一步提升。

一面是海 一面是家

度假海南岛 安家长岛蓝湾

■本报记者 刘丹

森林覆盖率达到62%,空气质量优良天数比例达到97.9%,连续六年居全国74个重点城市首位。在海南这个“绿色健康宝岛”拥有一套房子,意味着您可享受堪比夏威夷的美景,空气新鲜、阳光温暖、海水湛蓝……当然,这里作为全国唯一的国际旅游岛,它不仅仅是适宜养老养生旅居的房产,还是升值潜力巨大的优质不动产。

海陆空交通网的完善,优质教育、医疗资源的进驻,全球规模最大的单体免税店、凤凰机场航空主题购物广场等购物中心的打造……近年来,海南不断建设世界一流的度假休闲度假旅游目的地。

长岛蓝湾 绝美生态景观

跟着本报看房团实地去过长岛蓝湾的市民都知道,项目及其所在地真正的模样是什么,也就有了首批发团9组客户成功定房11套的高认购率。据了解,长岛蓝湾项目坐落于海南省重点开发旅游城市——临高,临高又以临高角著称于世,这里最大的亮点便是双海湾奇景:顶端有250米长的天然拦潮礁石堤直伸大海,古有“仙人指路”之说。以岬角为界,临高角西边是大鹏湾,风平浪静,东边为临高湾波涛徐徐,白絮阵阵,素有临高八景之一



的“南海秋涛”之称。长岛蓝湾就坐落在这片奇景之中,借助原生态的一线海景资源,深耕打造项目,成为临高角风景区开发规模最大的滨海社区。

项目内部配有全海南最大的7200平方米泳池,更有4万平方米的海岸线,海湾沙滩车、摩托艇等设施的配备,使得滨海生活更加丰富。此外,天然的山地温泉和10000平方米滨海水景和120000平方米园林水系、滨海商业街、风情音乐街、星级酒店、主题公园、四季会所、海上活动俱乐部、休闲康体设施、幼儿园,让小区

业主的养生度假生活更加绚丽多姿。美的诱惑无可抵挡,目前处于洼地的价格更让临高房源炙手可热,去年9月29日,海南发布禁令,要求全岛停建100m以下商品住宅。海南的发展思路已极为明确,要从“量”向“质”跃升,这意味着未来登岛的门票将越来越贵。几年后的海南,房源不是你想象就能买到的。

长岛蓝湾 幸福度假生活

在前几次看房过程中成功购房的市

民,不少已经飞往海南,享受暖暖的冬天了。在那里,他们不仅体会到自然资源带来的身心愉悦,而且项目丰富的社群活动扩大了这些“候鸟”族们的社交圈,让这些兴趣广泛、具备才艺的业主有了充分展示自己的舞台,让他们旅居生活更加丰富多彩。

“歌唱比赛让我的业余爱好有了展示的舞台,也结交了很多五湖四海的朋友,非常开心。”参加第二批看房团成功买房的张女士,今年10月份和老伴一起飞去了海南,充满人情味的社区环境让她开心不已。

刚刚过去的“电影之夜”也让业主感慨良多,业主张女士表示:“第一次和邻居一起看电影,感觉挺奇妙的,有点像小时候大家一起看露天电影。”

据了解,歌唱比赛、电影放映活动,仅是长岛蓝湾“新年·新邻里”社群文化月的一环。长岛蓝湾悉心关怀业主的度假生活中的文化娱乐及圈层社交,1月份还将举办手工社“花艺DIY”、烹饪社“曲奇饼干DIY”、“腊八享粥”、运动健身社“晨跑健康run”等一系列活动。以社群文化生活为纽带,长岛蓝湾不仅为业主打造一个互相交流的平台,更为业主提供更丰富多彩的社区生活,让邻里相亲、与邻里同乐。



根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《商品房销售管理办法》规定,以下房地产开发项目在1月4日前未取得《商品房预售许可证》,禁止销售:

- 1.位于淞江路与邙山路交叉口西南角的“漯河食品批发交易市场”。
- 2.位于嵩山路北段路西的“联合一百世贸中心”(世贸公馆)。
- 3.位于柳江路与五一路交叉口的“蓝湖小区”。
- 4.位于泰山路南段西侧的“漯河开源大唐凤凰府”。
- 5.位于人民路与五一路交叉口的“锦华·国际”(精英名座)1#、2#楼。
- 6.位于黄河路与邙山路交叉口的“金涵花园”2#楼。
- 7.位于107国道沙河桥北的“水畔城邦”。
- 8.位于人民路与燕山路交叉口的“万盛香樟国际”8#楼。
- 9.位于汉江西段的“阳光福园”5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#、12#、13#、15#、16#、17#、18#、19#、20#、21#、22#、23#、24#楼。
- 10.位于东方大市场中段路南的“六合世家”26#、27#、28#、29#楼。
- 11.位于长江路高铁站东600米路南“滨湖国际·公园里”。
- 12.位于黄河路东段黄河桥东路的“金色龙湾”三期。
- 13.位于107国道路西,241省道路北(阴阳赵路口)的“天福·泊悦城”7#、8#、9#、10#、11#楼。
- 14.位于淞江路与白云山大道交叉口东北角的“苹果时光”。
- 15.位于黄河路与解放路交叉口“沙河壹号”。
- 16.位于人民路与中山路交叉口“正邦·金运花园”1#、2#、5#、6#、7#、8#、9#楼。
- 17.位于黄河路与韶山路交叉口的“忆江南”(原名:江上风)1#、3#楼已取得)其余未取得。
- 18.位于107国道与241省道交叉口西南角的“天悦城”。
- 19.位于柳江路与经二路交会处(福祥工业园)的“福祥阳光城”29#、30#、31#、32#、33#楼。
- 20.位于人民路南侧,京广街东侧(烟厂西隔壁)的“超强·尚苑”小区。
- 21.位于柳江路与107国道交叉口的“品尚峰汇”(深圳中德宝汽车城项目)2#、4#、5#、6#楼。
- 22.位于燕山路中段的“旭峰佳苑”1#楼。
- 23.位于滨河路与民生街交叉口的“华东·温哥华”(滨河花园)1#楼14-30层。
- 24.位于淞江路与金山路

交叉口西南角的“华东森林湖”A22#、A23#、A35#(别墅)。

25.位于人民路与燕山路交叉口东的“东方·罗曼城”(百合春天)2#、3#、5#楼。

26.位于人民路中段北侧(翟庄)的“红太阳·平安家园”小区。

27.位于西城区月湾湖路的“鼎显·畅园国际”18#楼。

28.位于淞江路与井冈山路交叉口北的“宏景新城”。

29.位于牡丹江路与太行山路交会处的“泰华·领寓”。

30.位于黄河路东段沙河桥东路的“康桥水岸”二期1#、2#、3#、5#、6#、13#、15#、16#楼。

31.位于漯河路与中山路交叉口的“亿博·翰林汇”17#楼。

32.位于人民路与阳山路交叉口“东城国际布鲁斯”。

33.位于辽河路与嵩山路交会处的“恒润城市广场”。

34.位于龙江路与白云山大道交叉口西南角的“曦城首座”。

35.位于滨河路东段路南的“光明水岸花园”2#楼。

36.位于瀛江路中段路南的“鼎盛新苑”。

37.位于汉江路与太行山路交叉口向西200米的“永信·伯爵山”15#、16#楼。

38.位于郾城区淞江路中段(涵洞东路南)的“檀溪谷”。

39.位于黄河路与中山路交叉口东南角的“泰威·中央公园”31#楼。

40.位于玉河南路,玉泉路东侧的漯河建业桂园(二期)。

41.位于人民路北侧人民医院对面“漯河·玫瑰园”。

温馨提示:1.选房先看预售证;2.合同网上来签订;3.首付缴纳到专户(预售资金监管专用账户);4.购房要两个书;5.购房警示常关注。未取得《商品房预售许可证》的房屋,请不要购买或缴纳任何性质的预订金。市房产监察支队投诉电话:3105222,24小时热线:15503956013。微信号:jc-zd15503956013。

扫描二维码,即可获取警示信息。

登录网页: http://www.lhfdc.gov.cn/xzzf.asp,查看更多内容。



让房地产从炒作向居住回归

■徐立凡

从政府不再是居住用地唯一提供者,到探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”,实际上是城乡一体化发展、城乡要素平等交换寻找可行路径。

“住房供地,政府将不再垄断。”日前,国土资源部负责人透露的消息迅速引发关注。据介绍,我国将研究制定权属不变、符合规划条件下,非房地产企业依法取得使用权的土地作为住宅用地的办法,深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点。政府将不再是居住用地唯一提供者。同时还将探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”,落实宅基地集体所有权,保障宅基地农户资格权,适度放活宅基地使用权。这是涉及加快农村土地制度改革、推动城乡要素平等交换、让房地产市场回归居住属性的重大创新。

从十八届三中全会明确农村土地制度改革的方向和任务以来,农村土地征收、集体经营性建设用地入市和宅基地制度改革试点一直在稳妥、有序推进。目标就是要改变过去土地征收不规范、擅改土地用途、农村集体和农民无法公平分享土地增值收益等弊端,正是这些弊端导致不少地方土地增值收益过于集中,导致住房得了投机的“大头症”,地方财政得了“土地依赖症”。

政府不再垄断住房供地等创新,有助于从根本上矫正过去存在的弊端。一方面,政府不再垄断住房供地,让非房地产企业依法取得使用权的土地加入到土地供应中来,有利于在控制土地征收范围的同时,增加土地供应和租赁住房开发,提高租赁住房在多层次住房体系中的权重,稳定新市民的未来预期,平抑刚需对商品房价的推动作用,让房地产从“炒作”的金融属性向“住人”的商品属性回归,逐步改善房地产市场的运行机制。

另一方面,在权属不变、“三权分置”等前提下,让乡镇企业用地、招商引资用地等转为租赁住房、适度放活宅基地使用权,有利于提高农村土地使用效率,为农村集体经营性建设用地入市、为宅基地的自愿有偿退出、转让增加了新的入市路径和交易对象,扩大了土地有偿使用范围,这也是完善农村土地交易规则,让农村土地权能得到合理估价的必要环节。

长远来看,从政府不再是居住用地唯一提供者,到探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”,实际上是城乡一体化发展、城乡要素平等交换寻找可行路径。中央农村工作会议强调,重塑城乡关系,走城乡融合发展之路。共同发展、共享发展是新时代的必答题,不让新市民、农民在发展中掉队,农村土地要素就必须与城市资本能够平等交换,如此,城乡融合发展才会成为一句空话。

“天下大事,必作于细”,实现好的愿景永远离不开制度的精耕细作。一些人担心,福利分房是否会因此回潮,农村集体经营性土地转为租赁住房是否会引发擅自改变土地用途,农民的宅基地资格权是否会形同虚设被逼转让退出等新问题。消除这些担忧,让改革能够释放红利,制度细节上不能打折扣。例如,宅基地的退出转让不能由村主任说了算,而要让农村集体经济组织和村民自治制度说了算;新市民的工资,不能以宅基地作为交换条件,等等。

土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、粮食生产能力不减弱、农民利益不受损,坚持农村土地制度改革的底线,积极稳妥地推动相关改革,农村土地的开发、城市房地产市场环境的优化,以及城乡一体化协调发展,就能够获得源源不断的动力。



有房,有爱,才有家。也许你有一个整日面对购房者的置业顾问……但对于这个话题,每个人都会有自己特别的感受。在此,“我和房子的故事”欢迎大家挥笔写下自己的真情实感,以纪念曾经艰难、无助、心酸但又值得骄傲的过往。

投稿邮箱: chahua.123@163.com