

毛坯房限价,有开发商通过提高楼盘精装报价来获取利润

为了变相涨价,新房遍地豪装

本报记者 江嘉宜

今年以前,杭州精装标准在5000元/m²以上的楼盘并不多见,这样的豪装,绝大多数出现在绿城、滨江旗下的豪宅。

然而,最近越来越多的购房者吐槽:“新楼盘精装修的价格是越来越离谱了,动不动每平方米就要五六千元。”

钱报记者特地翻看了今年8月以来杭州市新领出的预售证,其中6成楼盘申报的精装修价格在5000元/m²以上。为何突然之间,杭州新房市场遍地都是“豪装”?

过去豪宅才有的精装标准如今随处可见

去年9月10日,浙江省人民政府办公厅印发《关于推进绿色建筑和建筑工业化发展的实施细则》,明确自2016年10月1日起,浙江省各市、县中心城区出让或划拨土地上的新建住宅,全部实行全装修和成品交付,鼓励在建住宅积极实施全装修(全装修囊括在精装修范围之内)。

精装修愈发成为楼市的标配。只是,精装修也有“等级”划分,每平方米五六千元的装修,在过去几年都是豪宅的配备,并不多见。在以豪宅精装闻名的本土房企滨江,也要A类以上的产品才拥有这样的装标,如城市之星;而在绿城,这也是兰园这样的豪宅才有的配置。

但是,当记者翻查了今年8月以来杭州市住房保障和房产管理局下发的预售证,领出预售证的21个带精装修的商品住宅中,精装修申报价格在5000元/m²以上的共有13个,超过6成;申报价格在6000元/m²以上的有9个楼盘,其中精装修价格最高的是朗诗乐府,每平方米装标达7100元,甚至超过绿城九龙仓·柳岸晓风精装修的备案价。

毛坯房限价之下用高精装标准“涨价”

为何突然之间,精装楼盘大幅提高装修备案价?这些申报的精装价格,在最后交付的时候,真的能够呈现出与绿城兰园、滨江城市之星等豪宅一样的品质?

一位业内人士透露了其中的奥秘。

“因为新房限价,所以很多开发商就通过提高精装修申报价来打擦边球,提高利润率。”该业内人士坦言,开发商申报楼盘备案价时,毛坯与精装修的价格是分开申报的。

“毛坯房的价格成本很容易测算出来,在限价的情况下,毛坯部分的价格必须参考周边楼盘,因而想提高备案价很难;而精装修的价格在审批时,原则上是参照周边区域楼盘,且更多是参考同一档次精装修的价格标准。”也就是说,只要杭州有豪宅的精装价格是6000元/m²,那么其他楼盘原则上也能参照这一价格进行申报。

但据记者了解,开发商申报精装修价格时,会提供精装修大项清单,比如地暖、中央空调等,以及品牌。即便如此,同一品牌价差也很大,因而就留下了富有弹性的可操作空间,实际装修时可以大大节约成本,通过提高精装利润,来弥补因毛坯房限价而损失的利润。

在业内人士看来,很多楼盘申报5000~6000元/m²的精装修价格,其实就是为了“曲线涨价”。而为了获取更多的利润,在精装修上缩减成本成为必然。“就像最近新推的某楼盘,精装修标准申报时写着5000~6000元/m²,但据我所知实际成本也就2000元/m²多一点。”

去年,奥体板块某热盘就曾出现过戏剧性的一幕,样板房开放后准业主大闹售楼处,因为他们觉得样板房展现出来的风貌远远低于买房时置业顾问声称的精装修标准。

交付后样板房需保留半年新政已出台但实施有难度

也有开发商故意加大投入,把样板房做得很漂亮,让人感觉精装标准很高,但楼盘交付后,购房者很可能会发现交付标准明显减配,与样板房效果大相径庭。

为了保护消费者,《中华人民共和国消费者权益保护法》(下文简称《新消法》)规定,自今年5月1日起,浙江省要求全装修商品房样板房保留的时间从交付那天起不少于六个月,或者从建设项目竣工验收合格那天起不

少于两年。

这意味着,准业主们在收房时,若是发现拿到的房子精装修部分与当时买房时并不一样,可以根据样板房的样貌要求开发商进行整改。

但是,记者也从浙江省消费者权益保护委员会了解到,虽然《新消法》规定样板房在房子交付后需保留至少半年左右时间,实际执行存在难度。

譬如有的楼盘样板房一开始并不是做在实体楼里,甚至示范区场地也是租来的,从项目开售到交付至少需要两到三年时间,待交付之时,临时样板房可能早就拆除,而实体样板房也极有可能已经销售出去,属于私人所有,交付后不会再任人参观。

开发商的聪明之处还在于,他们可以用很多方式来规避风险。在不少楼盘样板房内,记者就看到贴着的“温馨提醒”不下十余处,而上面写的内容大多是:“XX并非实际交付标准”。

这些非实际交付标准,等交付时又去哪里做比对呢?

8月以来新领预售证楼盘备案装修价格

楼盘	装修价
恒大·水晶国际广场	3000元/m ²
融创·玖樟台	3000元/m ²
禹洲·滨之江	5000元/m ²
合景·天玺	6000元/m ²
滨江·金茂府	5000元/m ²
九龙仓·珑玺	6000元/m ²
嘉里·云荷廷	4000元/m ²
招商远洋·春秋华庭	6000元/m ²
融信公馆·ARC	6000元/m ²
绿城九龙仓·柳岸晓风	7000元/m ²
朗诗·乐府	7100元/m ²
天阳·武林邸	5000元/m ²
钱江·彩虹府	4000元/m ²
大家绿城·金麟府	6000元/m ²
滨江·华家池	3000元/m ²
朗诗·熙华府	5200元/m ²
祥生·云浦新语	4000元/m ²
越秀·亲爱里	3000元/m ²
融创·涌清府	4200元/m ²
滨江·锦绣之城	6000元/m ²
首开·杭州金茂府	6000元/m ²

数据来源住保房管局官网

浦发银行与京东金融开启全面战略合作

日前,浦发银行与京东金融签署了全面战略合作协议,并举行深入合作会谈。双方对于前期已经达成的系列合作表示充分肯定。根据协议和会谈,未来双方将在风控、反欺诈、精准营销、智能金融等各个领域加强合作,开展全方位对接,促进金融与科技的深度融合。浦发银行行长刘信义、京东金融CEO陈生强出席了会谈。

在金融云合作层面,京东金融将通过自身技术储备,在私有云建设方面为浦发银行提供支持,协助优化浦发银行系统承载能力;同时,双方将探讨在公有云方面共同联合发展创新型服务,打造

核心市场发展能力;京东金融云将应用于双方未来合作的产品之中。在风控、反欺诈等领域,双方将进行大数据联合建模,共建线上信贷产品。在供应链金融方面开展合作,针对双方企业客户提供信贷服务。

浦发银行行长刘信义展望了双方合作的未来:“我们相信这次与京东金融的合作将激发金融+科技的巨大潜能。此次合作将进一步推动浦发银行向数字化、集约化、轻型化的转型,同时实现特色化、差异化经营,共同为助力实体经济发展贡献各自的力量。”上市以来,浦发银行连续多年

被《亚洲周刊》评为“中国上市公司100强”。2017年2月,英国《银行家》杂志发布“全球银行品牌500强”排名,浦发银行位列第18位,居上榜中资银行第6位。目前,浦发银行是国内为数不多同时获得三大国际评级机构投资级评级的股份制商业银行之一。

京东金融CEO陈生强表示:“这次京东金融与浦发银行合作,将打通线上与线下场景,为用户创造不一样的金融服务体验。我们一直都在践行开放精神,希望在深度合作中与金融机构实现共赢。”

许铤 钱冰冰