

# 揭开全装修房“美丽陷阱”

专家建议,通过专业检测部门“一房一验”,并出具质量报告

本报记者 许明 屠仕超

“全装修交房,拎包入住”、“购房就送精装修”——这些充满诱惑的广告语,使许多购房者放弃毛坯房,转而选择能“省时省力”的全装修房。可收房时,不少购房者却发现自己掉入“全装修”的美丽陷阱。



■ 全装修房墙壁墙粉剥落



■ 全装修房天花板墙粉剥落

记者 屠仕超 摄

## 十几户新房变“花脸”

全装修交房才半年,十几户业主家中的墙壁、天花板开裂、空鼓,墙粉大块大块往下掉,开发商只是“哪里坏了补哪里”。“当初买全装修房,图的就是‘拎包入住’省心,现在倒好,逼得我们外出找宾馆住。”读者王女士致电本报反映。

2011年3月,王女士买下浦东新区长岛路碧云新天地的房子,可住了才3个多月,天花板、墙壁先是出现裂缝,后又空鼓,接着便大面积脱落。这样的情况不止王女士一家。住12号楼的姚女士说,他们一家四口正围在桌边吃晚饭,突然“轰隆”一声,天花板上多块墙粉竟同时掉下。墙粉砸在桌上,碎得四分五裂,虽没有伤到人,但他们还是吓得不敢。

据了解,碧云新天地是2010年12月底交房的,十几户住户都有类似情况。有居民忍无可忍,索性外出另找住房。“当初正是看中全装修房才下手买的,房屋单价2.5万元左右,其中全装修费用每平方米3000元。想不到房屋质量如此差,真叫人寒心!”有住户抱怨。

碧云新天地开发商表示,事发后他们已派出工程队维修,并查找房屋“病因”。

## 地板腐烂蚂蚁筑巢

像碧云新天地的情况,并不是个案。2009年,家住杨浦区凤城路51弄的张先生曾向本报02152928686短信爆料平台投诉,他入住全装修新房不到4年,20余平方米的木地板便腐烂严重,飞虫、蚂蚁在里面繁殖,并时不时从地板缝里钻出来。

张先生说,他于2004年买下这套全装修房,一室一厅面积61平方米,当时每平方米单价11500元。2005年7月,他和妻子搬进来,不料一年后,地板缝里不断飞出虫子,

爬出蚂蚁。2009年3月,张先生终于按捺不住,撬开房间地板一探究竟,结果大吃一惊:地板下木头已腐烂,密密麻麻的飞虫、蚂蚁在此筑巢,看得人头皮发麻。

张先生家这样的情况,在新凤城银座公寓并非个别。不少业主反映,自家地板缝隙也有虫子钻出。“当初买全装修房就是看中装修精良,如今出现问题,开发商难辞其咎。”业主把矛头指向开发商上海新凤城房地产发展有限公司。

开发商派技术人员上门察看后,承认有责任。施工人员建议,将房屋地板撬掉,找到木地板腐烂的症结所在,再来彻底解决。

## 房顶渗水空调罢工

早在2008年,全装修房就因质量问题被本报曝光过。家住上海绿洲湖畔花园的辛先生曾向本报投诉,他搬入全装修房还不到一年,就遇到很多问题:家里中央空调不制热;实木地板“娇嫩”,稍重的家具放过后就有痕;房顶、墙壁上裂纹随处可见,粉刷层常常大块大块往下掉;天花板的渗水也时有发生……他一打听,几十户业主都有类似情况。

据了解,绿洲湖畔花园全装修房装修费用约1500元/平方米,按当年如此费用装修应该超过一般水平了,没料到却出现这么多问题。

消保委提醒,消费者购买全装修房,验收时应对照合同,对装修设施的品种、型号、质量、标准逐一检查和试用,对照样板房,如不符合要求和标准,应当即予以指出或更换,切实维护好自身的合法权益。

## 标准缺失带来缺陷

国外一些发达国家已不允许销售毛坯房,只允许装修过的具有硬装标准的房子才能在市面上销售。因此,全装修房肯定会成

为今后商品房销售的主流。但是,推广至今,全装修房仍然在商品房内所占比例不大。

业内人士张先生称,全装修房公布的装修标准普遍是实际成本的3倍,不能在人工上省成本,只能在材料上动手脚,导致全装修房质量参差不齐。

目前,全装修房尚无行业标准,且在监管层面,也没有一个关于全装修房的交房验收标准。在两者缺少的情况下,全装修房出现问题不可避免。以地板厚度为例,国家并没有相关标准说地板面皮厚度一定要到多少,这些标准都由地产商和地板提供商说了算。因此,为了节约成本,各种问题地板也就屡见不鲜。

全装修房的标准之所以迟迟不能出台,主要原因在于全装修的标准是一个相当复杂的体系,不适合搞“一刀切”。

## 材料充水价格虚高

除了行业标准的缺失,材料以次充好,价格虚高不下,更成为全装修房的“潜规则”。迫于房价压力,开发商竭力控制成本,在此背景下压低材料商报价,高价售出精装修房,早已是行业规矩。

某品牌负责人透露,一扇市场价1000多元的木门,如果走工程渠道,每扇门的价格约在300元到500元之间,厂家利润不到3%,稍不控制,甚至会亏本。为了进驻房产开发项目,木门品牌商大多以低价作为杀手锏与对手竞标,中标成功的商家其实也是捡了“鸡肋”——利润不断被压缩。为了获取本已微薄的利润,部分商家“无奈”只能以次充好、偷工减料,“铤而走险”踩质量“红线”。

“想要赚钱,想有利可图,有些品牌只得将乱七八糟的填充物塞进门里,降低生产成本。”这种做法在业内早已是行规,很多开发商也心中有数,但基于自身利益的考虑也会“默许”这些行为。

专家  
建议

「一房一验」

上海市房地产科学研究院专家表示,在全装修房中,购房者实际上是把相当一部分装修任务委托给了开发商,购房款中包含了一部分装修款。这样,开发商有了更高利润,也相应承担更多的风险和责任。

从保护购房者权益来看,相关的监督管理还有待进一步完善。一是完善住房装修标准,包括建材环保标准、室内空间标准;二是引入市场组织进行质量监管,提高检测水平;三是提高信息透明度,减少“全装修房”购买者与开发商之间的信息不对称。

一件几十元的商品都有合格证,而一套100万至200多万元的全装修房却没有合格证。专家表示,在施工过程和交付验收时,能否通过专业检测部门对全装修房进行“一房一验”,并出具质量检测报告,避免整体验收和抽检所造成的遗漏,及交付使用后的扯皮现象。

在西方发达国家,人们习惯在房产消费的各个环节,聘请专业质量检测机构来保护自己的权益。比如,购买新建商品房,不管是毛坯房还是全装修房,消费者都可请检测机构来挑毛病,检测内容多达数十个分项,数据有上百个。如果有重大质量缺陷,则可考虑退房或索赔;如果缺陷不是很严重,可要求开发商整改,待检测合格或整改后检测合格了再签署房屋交接书,买房者掌握着主动权。

业内人士建议,为确保广大业主的安全,竣工验收除了实行“一房一验”,“一栋一验”,还应引入第三方监督,因为第三方往往能保证独立性和公正性,一旦发生质量问题,检测机构必须负连带责任。

此外,相关制度约束还应从保障消费者利益出发,提倡惩罚性赔偿。对全装修质量没有达到标准约定的基本原则的,提高房企的违规成本。

【相关链接】

## 全装修买房、验房攻略

■ 作为商品房的预售合同附件,将全装修的内容、建材用料的材质标准、数据、质量、工艺,以及菜单选择标准等具体落实在合同上。

■ 约定全装修的方式,写明是开发商自制装修,还是开发商指定装修公司,以及具体设施售后维修的保修期(应以交房日期为准)、保修范围和服务细则。

■ 商品房的预售合同的附件中,应明确交房标准,并附有装修设计图纸,以备方便验收和维修。

■ 合同应明确全装修部分的违约方,如装修部分由开发商指定装修公司负责,那么装修标准或质量违约,应明确由开发商或是装修方负责维修、赔偿。

■ 开具含有装修费用(注明)的一张购

房发票。

■ 验收时应对照合同对装修部分设施的品牌、型号、质量、标准逐一进行检查和试用,并与样板房进行对照,不得低于样板房标准(样板房不得在交房前拆除),如不符合要求和标准的当即予以指出或更换。

■ 销售房价应含毛坯房价格和装修价格两部分,开发企业不得另行收取装修费用。