



市场前沿

明天就进入12月了,在北国早已千里冰封万里雪飘的日子,广州才刚刚入秋。由于年底气候通常比较干燥,加上广州天气不算冷,反倒是装修的好时机,年底装修好吗?大家都在各种赶,自己会成为牺牲品吗?

他们的担心不无道理: 1.年底是装修、赶工旺季,此时是否会因为求大于供而导致装修费用大幅上涨? 2.工人太忙、赶工严重,质量是否会下降? 3.现在离春节只剩两个月,外来务工人员的返乡高峰往往从1月中旬就开始,换句话说,只有一个半月时间,春节前能否如期完工? 春节前是否该装修? 靓家居营运总经理罗小利说,在作决策前,不妨先看以下几个问题。

年底是否装修? 不妨先看几个常见误区

文 / 图 羊城晚报记者 梁栋贤



如果想早点完工入住,个性化设计的要求就不能太大

误区一:年底缺人手?硬装工程人手不缺!

现在,要赶在年底装修的人真的很多,是否会因出现人手不足,甚至是违反工艺流程要求的各种赶工,从而带来工程质量下降等问题?

罗小利表示,对于自有稳定施工队伍的大企业来说,年底阶段,泥水、水电等硬装工种都不缺人,所以是不会因为人手不足而造成赶工问题。“万一因为设计改动等原因造成春节前未能完工,这个问题也好办,因为不少装修工人知道自己节后就能马上开工,一般都会一过完年就返穗。”有业内人士透露,现在不少泥水工一个月都能挣一两万元,有的甚至能挣近四万元,所以早点回来复工,对客户、对自己、对家庭

收入都有好处。

靓家居工程负责人周佳宇同样表示,对于一些规模小、工程运营管理较差、供应链不太完善的装修公司来说,确实存在年前人手不足、工期延长等问题。但对于一些品牌大企业来说,现在基本不存在淡季之分,“因为我们自己固定的施工队伍和工人,有自建仓储配送系统,无论是年尾或年尾,只要签订了合同,就会按合同工期计划完成并交付给客户。”

诗尼曼家居今年才涉足家装业务,其营销负责人刘雷表示,北方因为天气等原因,工人往往较早就进入年底放假状态;但广州天气不冷,如果有工程,工人一般

在春节前一周才陆续返乡,而且,北方一些比较勤快的装修工人,只要收入有保证,他们也愿意过来与自己的老乡会合给予支援。总体来说,广州现在不存在人手不足的问题。

当然,罗小利也特别提醒,如果你的家装设计个性化要求比较高、定制部分又较多的话,就要留意软装安装工人的不足问题。有自建仓储配送系统,无论是年尾或年尾,只要签订了合同,就会按合同工期计划完成并交付给客户。”

误区二:淡季装修更便宜?大企业报价基本稳定

旺季装修,是否会因为需求较大而出现价格上涨的情况? 罗小利介绍,现在通过大家装企业购买的主要材料,都是保价两年,两年承诺不涨价,而且这些企业的报价相对透明,因此在材料费方面不会出现骤然变化的情况。

周佳宇则说,年底不少家装公司为了冲业绩,会推出一些优惠促销措施。2018年的“大促节点”只剩下“双12”了,可以料想到时还有今年最后一波促销,因为力度和时间节点等问题,预计“付定金抢

优惠”此类性质的促销手法会比较多,此时接单,农历年前完工的可能性基本不大。如果消费者不着急,也可以在这个时候先拿到优惠,节后开工。“但对靓家居来说,市场行情和促销没有太大的直接联系,我们更多是按照企业自身的需求和节奏进行促销。”

刘雷表示,年底不少企业会有优惠产品推出,有需要的消费者可以借机“捡笋”。人工费是否会因为旺季赶工而大幅提升?又或者反过来按网上的某些说法,年后又是新的一

年,是否会出现工资年涨、年前更划算的情形?

罗小利说:“无论是现在施工还是年后施工,我们的人工费基本上没有什么变化,因为工人的工资虽然年涨,但我们的调节点一般会放在国庆旺季前,因此现在开工,人工基本上没什么变化。”

据了解,现在不少工程都是按照建筑面积或工程量计价的,在单价确定后,人工是不会任意调整的,“如果想春节后施工又担心那时涨价,你可以在年前就给部分定金将优惠、报价锁住。”

误区三:春节停工会给后续工程留下隐患?

有些人担心,现在开始施工年前未必能搞定,如果春节期间停工大半个月,会不会给工程质量带来隐患?

周佳宇说,年底装修因为气温下降,“湿作业项目”如水泥砂浆找平、墙面基层批荡等的干燥时间会较长,定制类的木作、家具产品最好能提前下单,避免相关厂商春节节前停产,耽误了供货时间影响入住。如果不想春节期间停工,就要把这盘账先算好。

如果在12月初就确定好施工方案并开工的,能否在春节前完工入住? 罗小利表示,按过去的经验,100多平方米的常规户型,如果没有特别复杂的个性化装修部分,泥水、水电部分一般10-15天就可完工。而在这部分工程完工前,如果没有对尺寸要求特别高的定制产品,不需要在做好泥水后再次复核尺寸,定制家

居类产品就可以和泥水工程同步进行,这样年前搞好装修入住没有太大问题。

万一工程有变,春节前无法完工,是否会因停工给工程质量带来隐患? 罗小利说,一些操作不规范的施工单位,可能会因为中间停工而造成工程衔接不顺或材料丢失给业主带来损失;但对于操作规范的品牌大企业而言,处理春节停工问题他们已有比较丰富的经验:停工前他们会把所有材料贴上封条并妥善保管,工程衔接也有记录和交接,一般不会因为春节停工而带来安全隐患。

周佳宇认为,装修市场发展了这么多年,不少企业的施工工艺都比较成熟,而且还在不断完善,甚至有高于国标的验收标准和质保期,所以,找有口碑的知名家装公司,这些问题就不用担心了。

按实际情况确定最佳装修时机

究竟选年前还是年后装修比较好?周佳宇认为,消费者可以根据自己的装修计划来安排。“前几天刚好有一位业主请教过我这方面的问题。”罗小利说,年底装修和春节后装修各有各好。

她建议,现在很多楼盘都在12月中下旬才交楼,消费者可以选择年前装一部分,年后再把剩余部分完工,这样就能赶上传统清明淡季及潮湿季节来临之前完成装修;如果是明年1月初才收楼,也可以先开工,年前能赶

多少算多少,年后的进度安排也会从容一些;若是接近春节假期才收楼,则可以挑好材料、确定方案,这样年后的施工效率也会高一些,清明节之前完工的可能性也会大一些。



泥水和水电工程目前广州还不缺人手

阳光家缘数据分析

一周住宅新货			
区域	项目名称	主力户型(平方米)	预售量(套)
荔湾	荔水芳洲花园	84-138 两房至四房	819
	保利海德花园	92-151 两房至四房	774
	中海锦佳华庭	83-113 两房	618
	珠江金茂府	108-366 三房及四房	213
	花漾花园	88-147 三房及四房	67
南沙	中信西关海御花园	109-197 三房及四房	11
	逸涛雅苑	96-112 两房及三房	256
天河	美的星耀尚城花园	93-116 两房及三房	132
	万科明月花园	74-82 两房、84-88 复式	130
花都	珠江四季花园	72-114 两房及三房	302
	天合尚悦花园	193-272	31
增城	融创华府	99-116 三房及四房	256
	芙蓉墅	195-237	44
白云	荔富湖畔华庭	75-107 两房	175
	融创天麓府	128-144 三房及四房	96
黄埔	保利锦尚阁	88-117 两房及三房	96
	大一山庄	159-228	54
黄浦	华标峰湖御园	328-414 四房、500-587 复式	92
	中冶逸璟台	131-155	52

(整理/冯茵 制图/伍岩龙 统计时间:2018年11月20日-11月27日)

一周商用新货		
区域	项目名称	预售量(平方米)
黄埔	广州国际港航中心	72275(办公)、15978(商业)

(整理/冯茵 制图/伍岩龙 统计时间:2018年11月20日-11月27日)

中心区供应开闸!荔湾住宅新货爆表

11月下旬,广州一手住宅新增供应量大幅增加,全市七区共有19个楼盘录得新货,新增总货量多达4218套,环比上周激增150%。 货量井喷,主要是由于中心区一手住宅新货放量:一改以往每次只是获批几十套、零零散散的新增货量,而是整栋甚至数栋楼宇都变成了“预售可售”的绿色。

当中表现最明显的是荔湾区。统计期内,荔湾区共有6个楼盘录得新货,总货量超过2500套,约占本周全市新增总供应量的六成。 大坦沙大盘荔水芳洲花园单盘货量最多,超过800套。若论板块,则还是广钢新城称王:4个楼盘共获批1600多套一手住宅新货。

值得关注的是,本周单盘新增货量超过600套的楼盘共有3个,全部来自荔湾区,包括荔水芳洲花园、保利海德花园和中海锦佳华庭,而这些楼盘的新品中都有不少83-128平方米的两房及三房户型。 当然,获批预售资格并不意味着



荔湾区住宅新货大爆发

商家会把八九百套新货一次性推出市场,但荔湾区一手住宅市场年底货量充足,几个大盘之间激战难免。 除了普通的高层洋房新品外,天河区的天合尚悦花园、白云区的大一山庄、黄埔区的中冶逸璟台和花都区的芙蓉墅,都是几层的别墅或类别墅新品。

商用新货方面,本周虽然只有黄埔区一个独立的商用项目获批新货,楼盘数量比上周少了一个,但获批新货的广州国际港航中心规模较大,办公和商业新货的新增总预售量超过9万平方米,约是上周的3倍。(文/图 羊城晚报记者 冯茵)

集团 龙湖集团:打造“龙民节”超级IP

一个品牌的建设是需要IP的。所谓IP,是知识产权(Intellectual Property)的缩写,也是企业文化积累到一定层级后输出的精华,内含世界观、价值观及属于自己的生命力,龙湖集团打造的“龙民节”就是它的超级IP。

塑造一个有温度的品牌

9月20日,龙湖集团宣布2018“龙民节”开幕,开始为期两个月的“龙民”盛大狂欢。事实上,龙湖并不是第一年打造这个品牌IP,“龙民节”最早可追溯到2015年,随着影响力越来越大,“龙民”成为了一个约定俗成的代号,特指龙湖集团地产业主、准业主、商业会员和冠寓租客。

今年的“龙民节”尤为注重情感互动及体验式服务场景,业主在“龙民节”可参与社区金秋晚会、全家福摄影、百家宴、休闲娱乐、便利生活、高端定制等六类活动,还有冠寓租户聚会、天街狂欢等,这些纯粹的互动促进了彼此的情感融通,对于认同“龙民”的身份价值起到重要作用。

线上线下联动

除了线下活动,在龙湖的线上购房服务平台“优享家”则携多重优惠首次加入。

作为“龙民节”的压轴环节,“优享家”线上活动在“优享家”线上发力,它整合了25个城市百余个项目的优质在售房源,发起到访有礼、购房优惠活动。其数据统计显示,整个活动送出了超过2万张购物卡福利以及6000余张房款折扣券;双珑原著、云峰原著两大“红盘”吸引了超过十万人参与线上活动,仅“双11”周末两天,销售现场就录得逾3000人到访;其长租公寓品牌冠寓也推出“中国好房东,冠寓双11”的房租减免计划,在广州更同步推出了限量100套特价房和团购减免活动。

龙湖集团今年还发布“空间即服务”战略,未来会更多地运用数据化手段、创新业务管理模型,为客户创造出更便捷、更贴心的服务体验。

(唐睿 杨广)

上接 A19 版

三种物业租金最多只能一年一收

此征求意见稿对三种物业有了明确规定,它们分别是:《国有建设用地使用权出让合同》约定的自持租赁住房、利用集体建设用地建设的租赁住房、经国土规划部门批准改造的租赁住房及其他新建或改造的租赁住房。

这些物业的租赁合同期限均不得超过20年,租金收取鼓励押一付一,押金最高不得超过月租金的两倍,一次性收取租金的不得超过一年。

广州克而瑞高级分析师肖文晓对羊城晚报记者表示,出售长租物业使用权,以往多见于商办用地或工业用地的自持部分,另外就是不能办理

不动产权证的村集体物业

现阶段广州“竞自持”商品住宅楼盘是否有类似操作,目前尚无确切数据,但鉴于自持住房于传统开发模式的“鸡肋”性质,不排除开发商会有“打擦边球”的企图。

“政府对自持商品房严格监管是非常必要的,此类竞自持地块是开发商通过招拍挂公开拿下的,自持部分不得分割销售和变相销售是地块出让条件的一部分,如果放任开发商突破这一红线,不仅破坏了竞争的公正性,也会衍生一系列的非法‘售后’问题,势必扰乱正常的市场秩序,不利于市场的健康发展。” 易居研究院智库中心研究总监



贴“已租”代替“已售”,说明该楼盘卖的是使用权

严跃进同样认为,广州此次出台租赁住房政策草案,对于集体建设用地发展有较为清晰的导向,尤其是提到了此类租赁住房不允许分拆销售,这其实也是为了防范后续租赁市场发展出现的问题。该草案也提到一些细节内容,包括租期不超过20年,押金和租金的收取不应过多等,这都有助于规范后续的租金操作。

律师说法

超过20年租期部分不受法律保护

目前广州市市场中出现的卖使用权的项目,与买家签订的大多是20年租期的租赁合同。广东金桥百信律师事务所律师谢秋表示,从法律的角度上看,这种对房屋产权不作处分、只约定使用权的合同,在实质上都是租赁合同,必须符合《合同法》中关于租赁合同的规定。超过20年租期部分,在法律上是无效的。

这种只有使用权的房子,在房屋因为征收、征用或者其他原因灭失的情况下,购房者能够得到的补偿或者赔偿非常有限,除非在合同中约定了高额违约金。此外,因为没有取得产权,房屋的价值和保值功能,购房者也是完全没有办法享受到的。(陈玉霞)

高龄半全口缺牙老人种牙告别“缺1种1”:10颗种植体恢复全口牙

底价进口种植体2980元/颗,半全口种牙半价补贴,电话:020-8988 8807

文/记者 丁香

“种植牙是不是要缺一颗种一颗?那我缺了大半口牙,岂不是要种十几颗?”这是很多半口、全口缺牙老人的疑惑。事实上,现在广州市某医保定点口腔机构专项研发的“ALL-ON-N桥式种植技术”已经能够实现4-6颗种植体恢复半口牙,8-12颗种植体恢复全口牙,同时也累积了诸多成功案例。为进一步推广桥式技术,惠及更多羊城缺牙老人,该医保定点机构特举办“高龄多颗种牙”专项特诊,同时报名特诊可享受底价进口种植体2980元/颗,半口、全口种牙半价补贴等优惠,报名电话:020-8988 8807。

71岁吴叔:12颗种植体恢复全口牙

口腔情况:全口牙缺失

种植方案:ALL-ON-N种植,即拔即种

吴叔心得:“我全口牙基本掉光,种牙前以为要缺一颗种一颗,一直没敢种,医生给我介绍了‘ALL-ON-N’种植技术,能够少量种植体恢复多颗牙,拔除牙齿残根后,种了12颗种植体就恢复了整口牙,费用省了一半,牙齿牢固好用,现在想吃什么就吃什么!”



80岁刘叔:微创无痛种10颗重建全口牙

口腔情况:全口牙缺失

种植方案:微创无痛种植,ALL-ON-N种植

刘叔心得:“我毕竟已经80岁了,种牙最担心会痛,身体能不能承受。经过医生讲解微创技术和搭桥技术,采用减少种植体的种牙方案,只种10颗种植体就恢复了全口牙,种牙原来真的不痛,术后还没吃止痛药,这是之前完全没想到的!”



特别链接

ALL-ON-N 桥式种植技术你知

“ALL-ON-N”种植技术是基于口腔CBCT+3D种植导板技术,在牙槽骨质量较高区域植入种植体,通过搭桥连冠方式恢复多颗牙,其最大特点就是只需少量种植体恢复多颗牙,如4-6颗恢复半口牙,8-12颗恢复全口牙,费用可节省大半,此外由于种植颗数少,因此创伤更小、恢复更快,经济安全。

高龄多颗种牙特诊

高龄种牙看牙安全又省心

1 免费拍片检查、设计方案

2 底价种植体2980元/颗 进口品牌/厂家直供

3 半口全口种牙半价补贴 半口种牙25000元起

报名热线:020-8988 8807

