

二手房翻新装修 这些攻略要知晓

□本报记者 李小白

石家庄二手房优质房源挂牌量持续增加,市场回暖信心加强。连接二手房回暖信心的还有装修市场,进入8月以来,市场上对二手房装修的关注度越来越高。

一位装修行业的资深人士断言:二手房装修的核心观念,是一个需要专业性极强的知识点来周密打造的现代美居生活场景,它的多面性和隐藏性往往更高于一手房的装修。二手房在很大程度上存在装修风格过时、审美疲劳等情况,如果房龄老一点,很可能会出现结构不合理、管道线路老化、空间狭小等一系列直接影响居住体验的实际问题,可见二手房装修不容忽视。

刚需房:钱要花在“刀刃”上

二手房一直以来都是买房刚需群体的一大选择,但二手房装修的步骤流程却往往困扰很多业主。刚需房装修,如何找一个既省钱又能效果出彩的装修方法?

首先,按需求框定改造范围。要先判断是要局部改造还是全屋翻新,提前做好规划的目的就是让我们根据客观情况,理性判断哪些钱该花,哪些钱不该花。二手房的装修设计应该重视居室功能的改造和完善,根据自己的使用要求,要求设计师重新规划空间进行应用,装修的目的就是符合新业主自己的使用习惯和生活方式。

水电管线的改造在二手房装修中至关重要。二手房的水路管线布局往往存在很多不合理的地方,在装修翻新时要让装修公司先对水路做一个全面彻底的检查,看哪些位置出现了锈蚀、老化、裂痕等问题,及时更换为优质水管。二手房电路普遍存在分配简单、违章布线、电线老化等现象,既不能适应现代家庭的用电需求,又存在各种安全隐患。所以需要让装修公司重新布局线路,彻底改造。水电是最重要的隐蔽工程,最好是一步到位。

门窗老化也是二手房中的一个突出问题,如果出现木门窗起皮、变形的情况,则说明木材本身特性发生变

化,就一定要换新的了。

想要装修省钱,就要在一些细节上着手,在吊顶的装饰上能省则省,像房间中的客厅、卧室和餐厅区域可以不用复杂的吊顶,因为这些地方的吊顶没有太多实际功能,而且要配合一些射灯才能展现其效果。只要细节上结合未来居住场景多做考虑,这样就能打造一个美好又不昂贵的装修方案。

另外需要提醒的是,省钱的原则是省外不省内,也就是省立面不省地面。地面的使用率要比墙面高,所以选择地面材料尤其要关注质量,要选择知名品牌的产品。而墙面的涂料和厨卫的墙砖则可以选择一般品牌的。埋入墙内的电线和水管要选择质量好的,因为一旦出了问题修理代价很大。另外,省插座不省开关等诸如此类的策略也是很适合二手房装修的策略。

婚房:装修消费计划先行

婚房如何装修?对于一些毫无装修经验的年轻人来说,购置的二手房作为婚房,少不了二次改造装修。婚房装修不仅要关注风格和色彩,还有很多注意事项需要引起关注。

装修消费计划先行。小两口先做个计划,把所有想要添置的物品列个清单,再根据财力和需求缓急定夺。如果牵涉到尺寸问题,务必在购买前测量清楚。不要急着一次到位,应该先买床、桌、沙发、锅碗瓢盆等必备的生活用品。可在饰品上多花点心思,营造情调。然后,可以到种类和品牌相对集中的大型家居建材城或大卖场去选购,选节假日去,一般可遇到促销活动。

对于小户型婚房装修,卧室首先要注意的就是空间问题。合理利用空间,注意卧室家具的合理摆放,一般来说卧室中最主要的是床和床头柜,这个占据了卧室最主要的空间,要根据空间的大小合理选择床的大小。当然,卧室还要有衣帽间或者大衣柜,如果空间允许可以放一个梳妆台,如果不允许那么可以用梳妆台替换床头柜。

一般来说,婚房多以喜庆的色调为主。但需要注意的是,在婚房装修卧室的色调把握上,不能使用太多的红色,适当的红色更能够起到突出的效果,让整个卧室看起来更加的喜庆;可以整体是白色,然后使用红色的家居饰品,这样显得更加有活力,不需要的时候还可以拿掉。

多孩房:让成长没有烦恼

三孩时代已经来临,对于未来有计划生三孩的家庭来说,以前适用于二孩的儿童房装修可能已经不再合适,因此,再次装修的第一重点就是孩子的空间如何合理改造。

首先,安全问题始终是要放在首位。儿童房装修要选用的装修主材和辅料一定要环保;另外,要注意儿童房内家具的棱角是否圆润,尖锐的棱角会给孩子带来安全隐患,家具的拉手最好选购内嵌式的;还要考虑开关插座的安全问题,配备合适的电源保护装置,可以适当避免意外风险。

其次,儿童房布局需重新考虑。可以考虑加入学习和娱乐的区域。二孩的家庭,如果都是儿子或都是女儿,相对容易设计,卧具选择上下床就可以解决休息的问题,同时也要注意添加学习和娱乐的区域,如果两个孩子性别不同,那就要考虑私密性了,这种情况可以考虑房内放置两件上床下桌的家具,中间用帘子或书柜隔开,既有私密性,又有收纳空间,一举两得。

如果是三孩家庭就要费点心思了。可以考虑放置一张上下床和一张上床下桌,既能有效安置三个孩子,又有可学习的地方。当然,三孩的情况最好用大一点的卧室,否则会稍显空间不足,有些拥挤。

当然,上面的情况都是针对刚需型户型所设计的方案,在儿童房只有一个的情况下可以采取这种设计方案。如果是改善型住房,房间比较多的情况下,一人一间房做好收纳和空间分区规划就足够了。

7月石家庄新房价格环比下跌0.3% 二手房价格微涨

本报讯(记者 陈霞)8月15日,国家统计局公布《2022年7月份70个大中城市住宅销售价格变动情况》。对15个一线和热点二线城市新建商品住宅价格变动进行对比,并公布2022年7月70个大中城市新建住宅价格指数。数据显示,7月石家庄新建商品住宅价格环比下跌0.3%,同比下降3.6%,同上月相比环比、同比降幅扩大;二手房住宅价格环比上涨0.1%,同比下降4.7%。

70城统计样本城市中包括我省的石家庄、唐山、秦皇岛3座城市。7月份的数据显示,3市新建商品住宅价格同比均下降,降幅分别为3.6%、1.8%、6.4%。环比看,石家庄和秦皇岛新建商品住宅价格分别下降0.3%、0.6%,唐山微涨0.2%。

二手房方面,7月,石家庄、唐山、秦皇岛房价同比呈现回落态势。其中,石家庄二手房价同比下降4.7%,唐山同比下降4.5%,秦皇岛同比下降3.4%。环比看,石家庄二手房价格微涨0.1%;唐山和秦皇岛二手房价格环比均下降,分别下降0.8%和0.4%。

从新建商品住宅价格分类指数可以看出,7月石家庄新建商品住宅90㎡及以下环比下降0.5%,90-144㎡环比下降0.4%,144㎡以上环比下降0.1%。从二手住宅销售价格分类指数可以看出,7月石家庄二手住宅90㎡及以下环比上涨0.2%,90-144㎡环比持平,144㎡以上环比上涨0.1%。

国家统计局城市司首席统计师绳国庆解读2022年7月份商品住宅销售价格变动情况统计数据:2022年7月份,70个大中城市中商品住宅销售价格下降城市个数略增。一线城市商品住宅销售价

格环比微涨、同比涨幅回落,二三线城市环比整体呈降势、同比降幅扩大。

从环比看,一线城市商品住宅销售价格微涨,二三线城市整体呈降势。7月份,70个大中城市中,新建商品住宅和二手住宅销售价格环比下降城市分别有40个和51个,比上月分别增加2个和3个。

7月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%,涨幅比上月回落0.2个百分点;二手住宅销售价格环比上涨0.2%,涨幅比上月扩大0.1个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨0.1%转为持平;二手住宅销售价格环比下降0.2%,降幅比上月扩大0.1个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比均下降0.3%,降幅均与上月相同。

从同比看,一线城市商品住宅销售价格涨幅回落,二三线城市降幅扩大。7月份,70个大中城市中,新建商品住宅销售价格同比下降城市有48个,个数与上月相同;二手住宅销售价格同比下降城市有61个,比上月增加4个。

7月份,一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨3.1%和0.9%,涨幅比上月均回落0.2个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降0.5%和2.5%,降幅比上月分别扩大0.3和0.4个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降3.2%和3.9%,降幅比上月分别扩大0.4和0.2个百分点。

取消三、四级资质 我省出台房地产开发企业资质管理新规

本报讯(记者 陈霞)近日,为贯彻落实《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉的决定》,河北省住房和城乡建设厅印发《关于做好房地产开发企业资质审批有关工作的通知》(以下简称《通知》),对全省房地产开发企业资质审批工作有关事项进行明确。

房地产开发企业按照企业条件分为一、二两个资质等级。一级资质由河北省住房和城乡建设厅初审后报住房和城乡建设部审批。二级资质由河北省住房和城乡建设厅审批,其中已委托或下放石家庄市、雄安新区、自贸区有关片区实施的房地产企业资质审批工作,按照相关规定和《通知》执行。在省内注册的房地产开发企业申请二级资质核定、变更事项的,应通过河北政务服务网进行网上申报。通过后,可通过河北政务服务网下载电子证书。房地产开发企业二级资质证书有效期为3年,过期自动失效。企业申请延续的,应当在有效期届满30日前提出申请。

关于新旧政策衔接方面,由全省各级行政审批机关核发的房地产开发企业资质证书,凡自2022年6月30日至12月31日期间有效期届满的,有效期统一延续至2022年12月31日。其中,房地产开发企业持有的原二级资质证书有效期内继续有效,资质证书无需换发;房地产开发企业持有的原三级、四级、暂定级资质证书,应当在2022年12月31日前及时申请二级资质证书。已按照《河北省住房和城乡建设厅关于明确房地产开发企业资质审批有关事项的通知》要求取得证明的,直接换发二级资质证书,有效期延续至证明取得之日后3年。