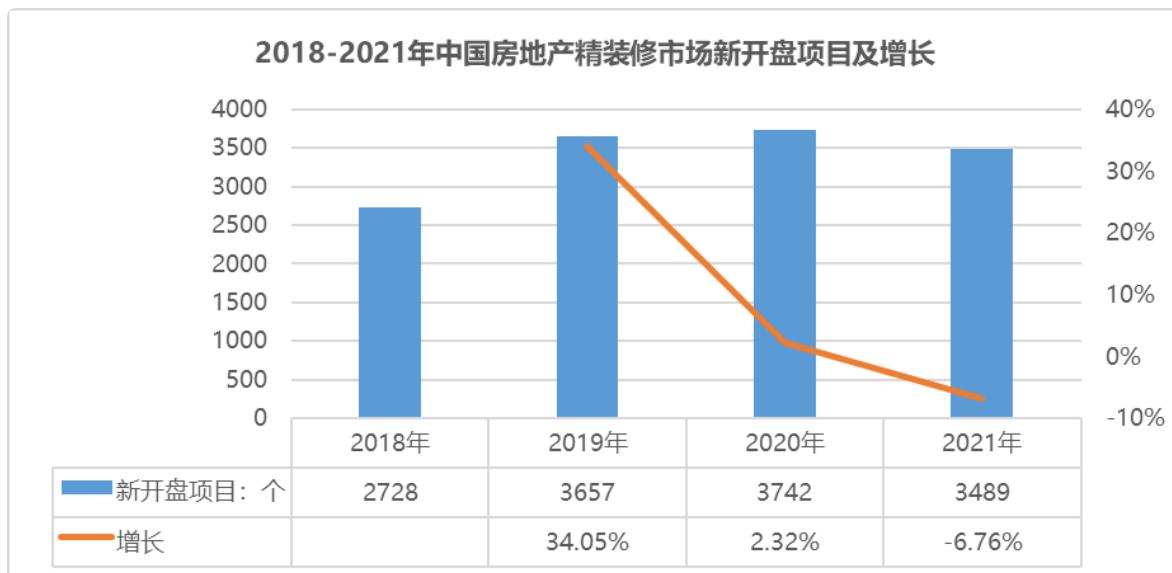
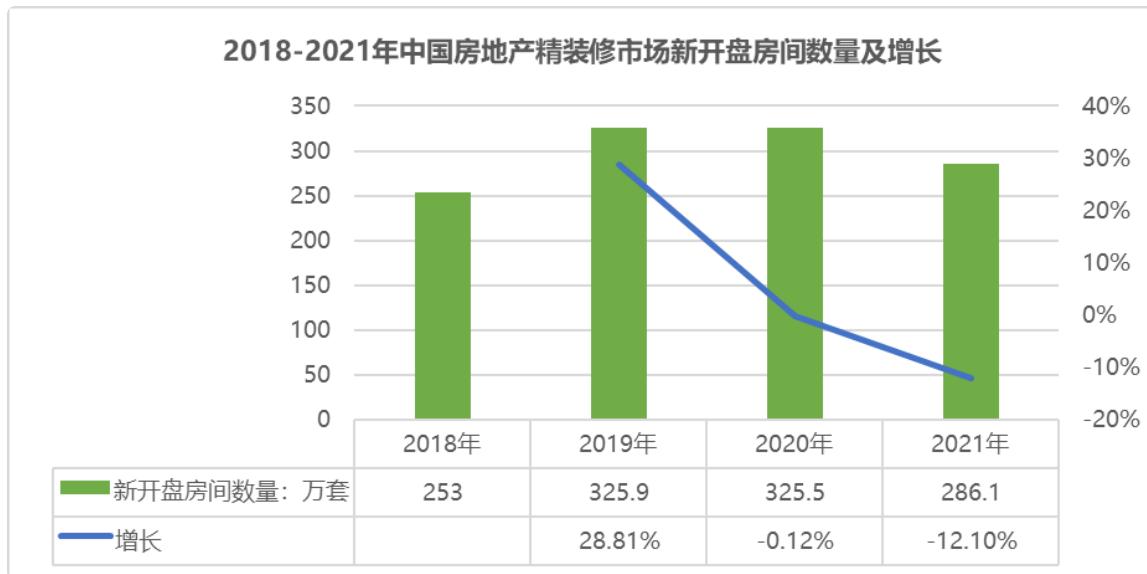


聚焦户内观感提升，让目之所及皆成美好

随着我国房地产精装修政策的导向与推广，精装房的溢价能力日益提升，房地产企业对精装房的青睐度也持续加强。自2018年起我国房地产精装修新开盘项目为2728个，至2021年底增长至3489个开盘项目；2018年我国房地产精装修楼盘开盘规模为253万套，至2021年底达到286.1万套新开盘房间。虽然这两项数据整体都有增长，但是受疫情和房地产市场环境影响，在2019年增长达到峰值后，精装修新开盘项目及开盘规模增速于2020年出现明显放缓，2021年出现小幅下降：2021年精装修新开盘项目数量3489个，相比2020年的3742个开盘项目同比下降6.76%；2021年精装楼盘开盘规模286.1万套，相较于2020年的325.5万套下降了12.1%。

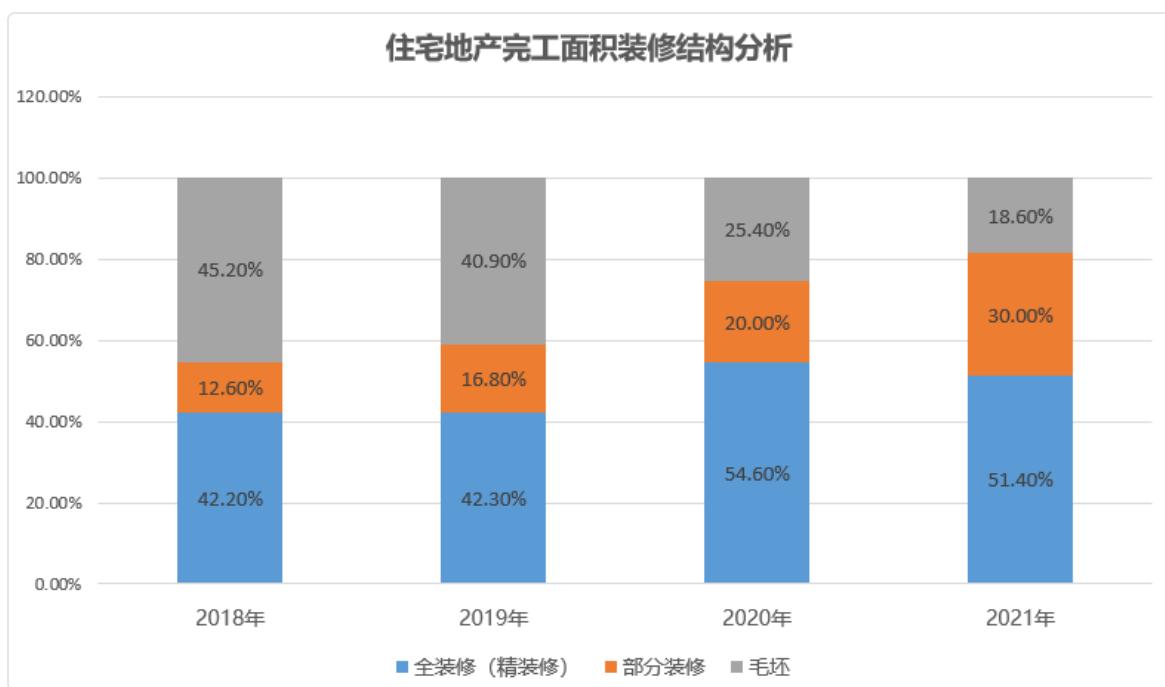


数据来源：AVC，平大数据研究中心整理



数据来源：AVC，平大数据研究中心整理

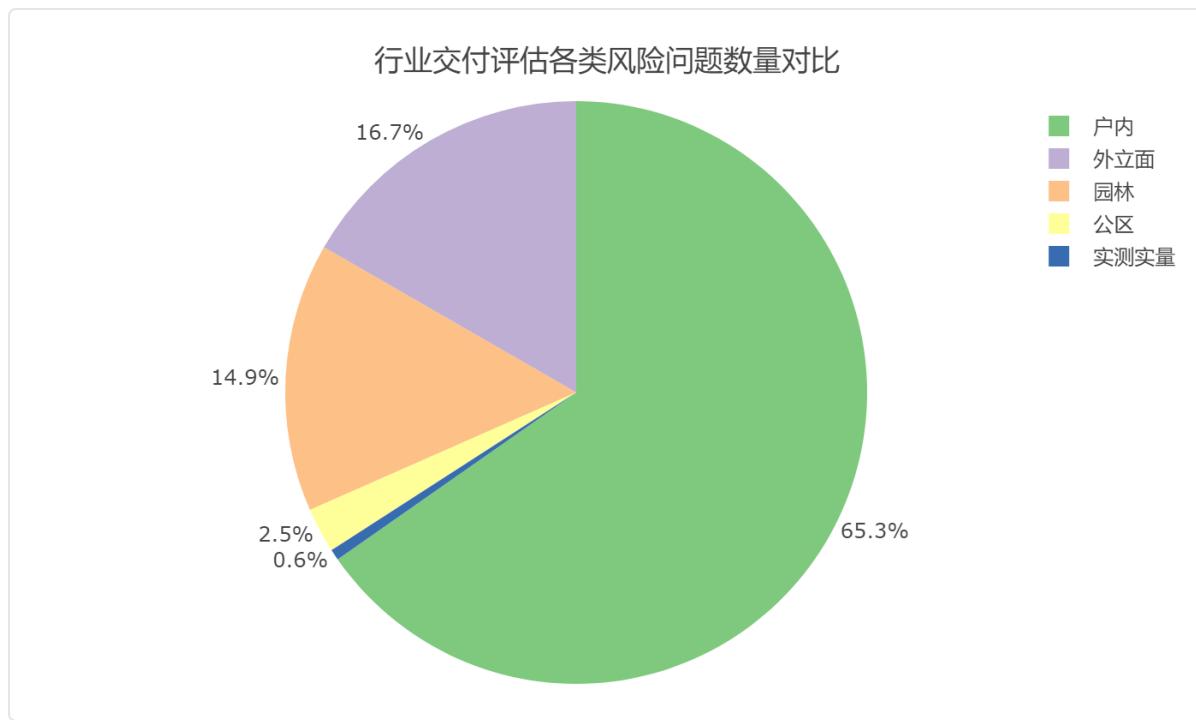
鉴于各种原因，虽然2021年精装房的开盘规模因开盘项目数量的减少而所有下降，但通过对全国住宅项目完工面积装修结构的占比分析研究，可以看出近年来装修结构为：部分装修和全装修的项目完工面积，占全部项目的比例呈连年攀升趋势，2021年部分装修及全装修完工面积占比累计为81.4%，相较于2020年的74.6%增加6.8%。而毛坯房完工面积占比出现断崖式下跌，由2018年的45.2%跌至2021年18.6%。



数据来源：奥维云网，平大数据研究中心整理

随着市场的变化，客户对于精装房的认知度、关注度和接受度也同步提升，对交付品质的预期进一步加强。在当前行业白热化的市场竞争下，该如何在交房时让客户对房屋品质认可，对服务感到满意，这无疑成为众多房企的一大难题。只有抓住重点对症下药，聚焦风险做好应对，才能打造出高质量产品完美交付，树立企业口碑，赢得认可。

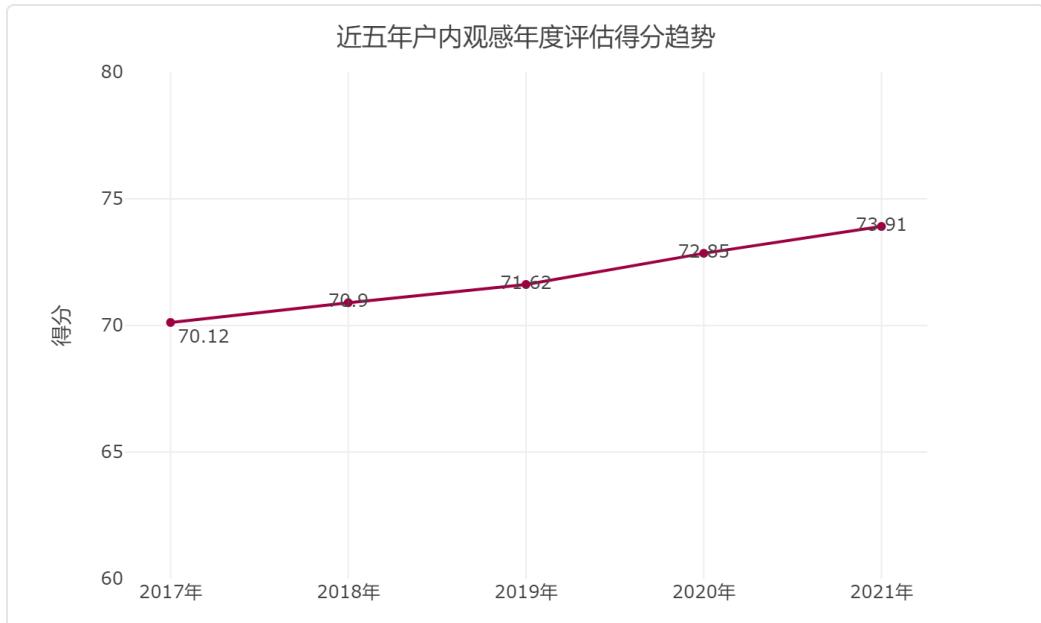
平大咨询作为专业的第三方评估机构，在行业深耕已十五年有余，期间积累了大量的参评项目数据。我们对参评项目交付阶段的数据进行了分析研究，了解到在各类风险中，公共区域、外立面、园林景观及实测实量维度出现风险的概率相对较低，风险主要聚焦在户内观感，其风险数量占比在交付阶段所有风险中高达65.3%。



数据来源：平大数研究中心

观感质量是业主最直观的感受，也是施工品质的体现，只有优化产品细节，提高产品质量观感，才能让业主看得舒心，住的满意。本文将针对“户内观感”以第三方视角来观察当前行业的品质发展情况并剖析影响“户内观感”品质的薄弱环节。

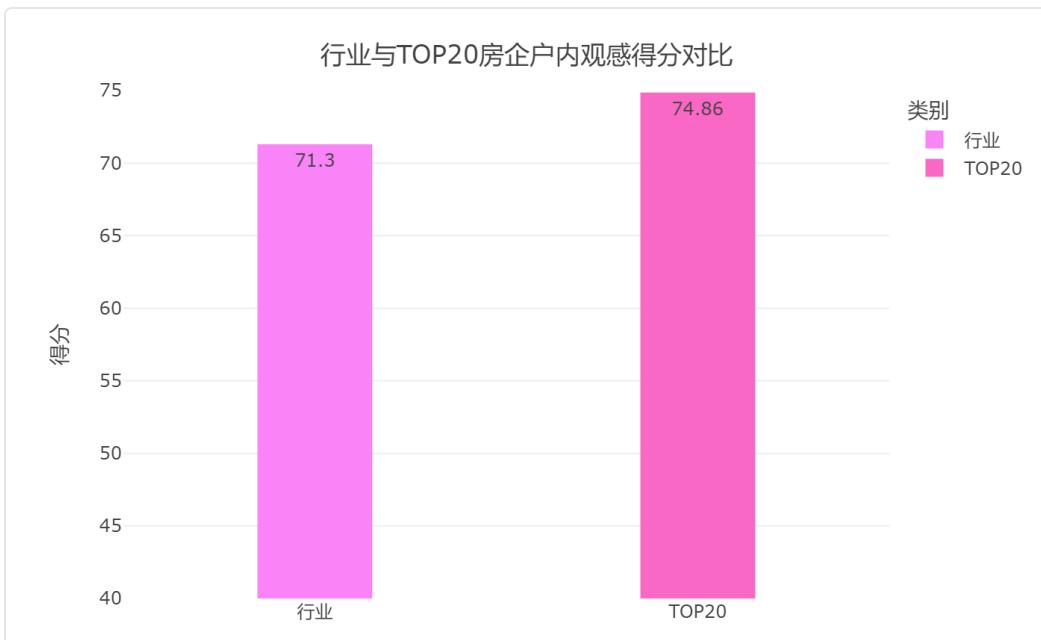
1、近五年户内观感年度评估得分趋势



数据来源：平大数据研究中心

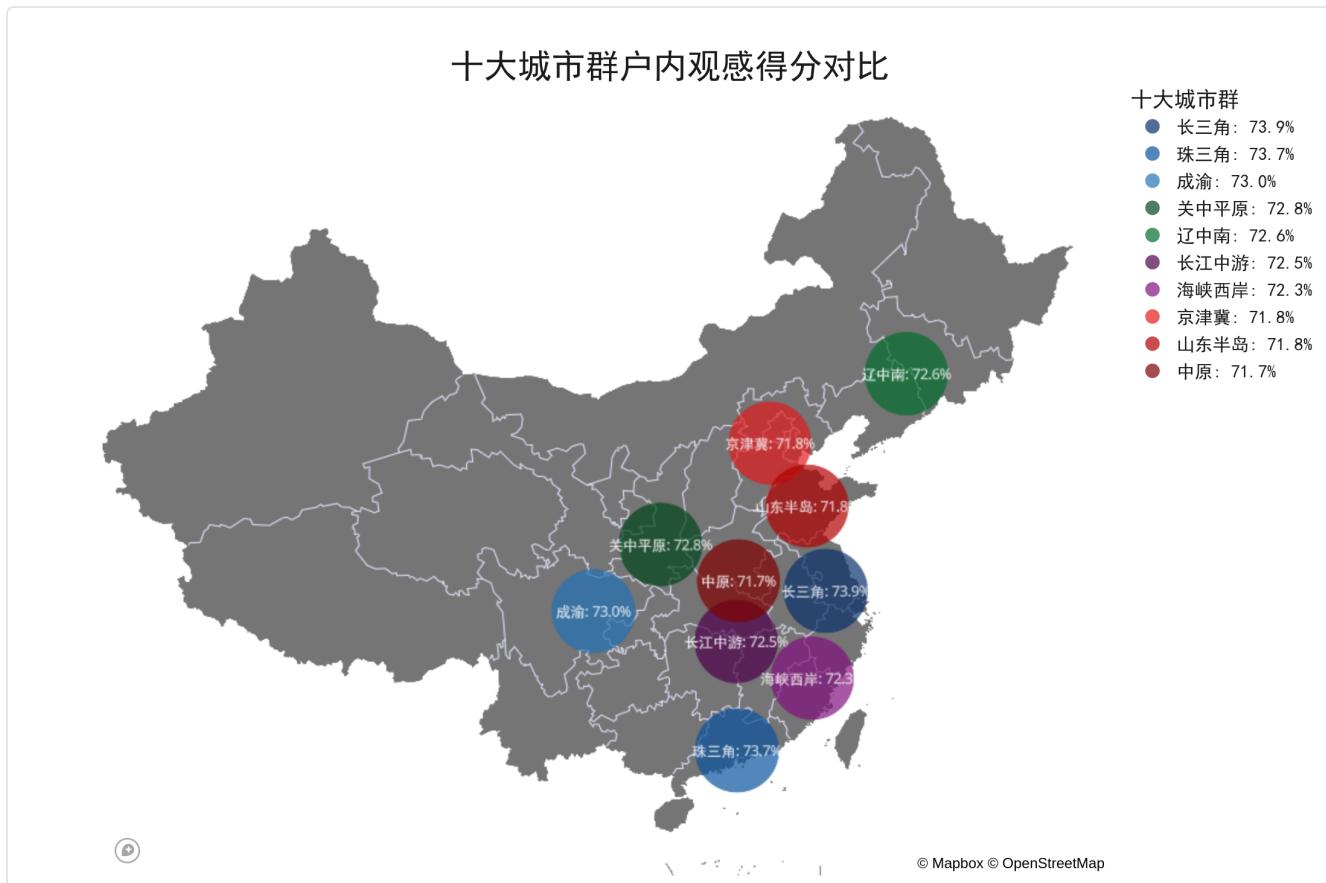
从户内观感年度评估得分趋势来看，户内观感质量得分在2017至2018年之间有小幅增长，自2019年起，增长幅度逐渐明显，由2019年71.62分增长至2021年73.91分，说明随着“房住不炒”主基调的明确，房屋居住回归品质初心后，行业中绝大部分房企都逐渐重视并加强对房屋品质的管控和整治水平，并于2019年起开始见效。

2、TOP房企与行业户内观感得分对比



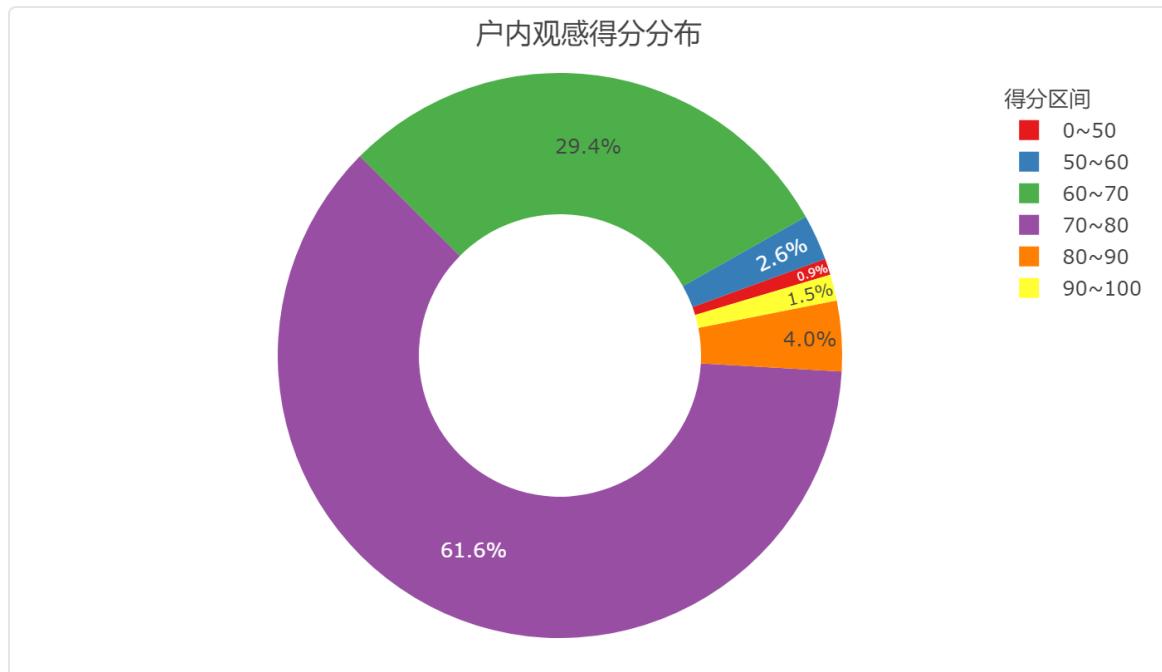
Top20房企对交付项目户内观感的品质把控意识较行业整体水平更为强烈，这一结论可从评估得分对比数据中得出：2021年度Top20房企参评项目的户内观感均分较行业高出3.56分。

3、十大城市群户内观感得分分布



从全国十大城市群来看，户内观感得分差异性分化并不十分显著，难分伯仲。相对来看，长三角、珠三角和成渝得分相对其他城市群更高一些，分别为73.9、73.7和73.0分；紧随其后的是关中平原72.8分、辽中南72.6分、长江中游72.5分、海峡两岸72.3分；京津冀、山东半岛和中原的得分相对一般，为71.8、71.8和71.7分，所以这些地区对房屋交付“户内观感”这一维度的质量把控措施还需持续增强。

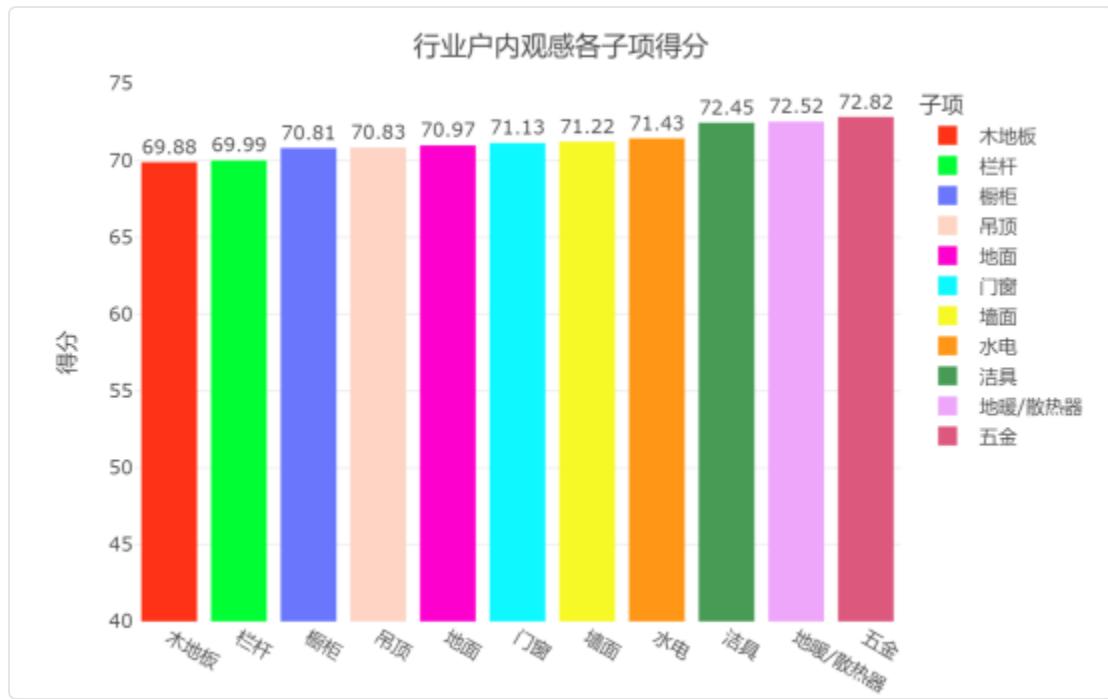
4、行业参评项目户内观感得分分布



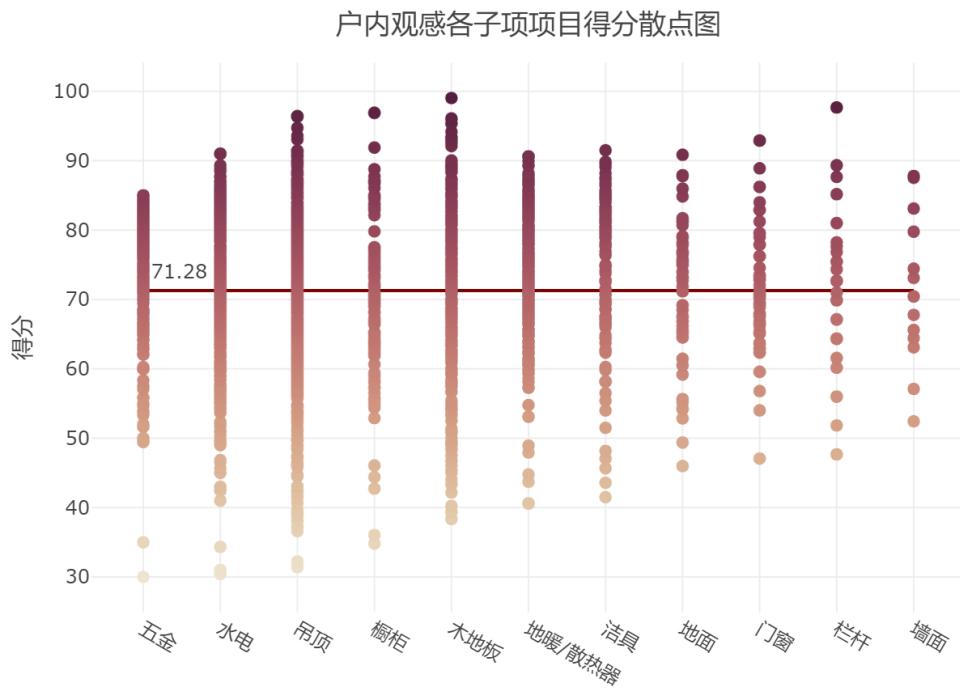
数据来源：平大数据研究中心

我们从所有参评项目标段的户内观感得分占比来看，只有5.5%的少量参评标段极为优秀，评估得分大于80分；大部分61.6%的参评标段维持在良好水平，9.4%的参评标段位于中游水准，得分区间为60~70分；剩下3.5%的标段则品质较差，评估得分低于60分。从上述数据表明，户内观感维度的品质能符合业主心里预期的项目少之又少，绝大部分项目的品质只能称得上一般般，这也是为什么很多楼盘一经交付后维权和投诉量居高不下的原因所在。

5、行业户内观感各子项评估得分



数据来源：平大数据研究中心



数据来源：平大数据研究中心

从得分数据来看，木地板、栏杆、橱柜、吊顶和地面的观感质量得分、洁具及地暖/散热器极易出现低于50分的情况，是户内观感所有子项中尤其薄弱的部位，需要引起广大房企开发商的注意，在施工过程和交付前品质排查阶段，尤其需要注意这几方面风险问题的防范、排查和整改。

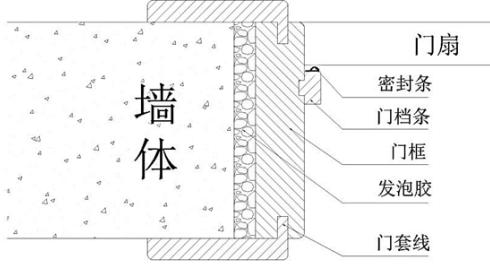
交付的品质，是对各家房企操盘能力的一次终考，体现的是从开发、销售、设计、成本、工程、客服等各个部门的团结协作能力，缺一不可。平大咨询根据多年服务经验，认为要高品质、高质量的交付让业主满意的新家，不仅要做好工程质量本身的把控，还要使管理与品质提升相结合，要多线融合、相互补位，把问题尽早控制在萌芽状态，便于高效率整改闭环。下面分别从入户门、天棚吊顶、墙地面、栏杆、橱柜等方面分享如何精细化提升观感质量的经验。

一、入户门

1、户门安装工艺标准

示例图片	
管控要点	熟知标准、技术交底、样板引路、过程验收。
评估标准	<ul style="list-style-type: none">1.开关顺畅无异响，关闭后推拉无晃动，无明显透风现象；2.密封条完好无损，锁具端正，合页开槽规矩美观；3.应设置门挡、门吸等装置，不能出现开启后碰撞问题；4.禁止户门开启后和周边其他部品部件冲突；5.整体美观、无破损、开裂、污染、明显划伤等问题；6.户门门套贴脸与墙面间隙均匀，打胶顺直美观，胶缝宽度不超过8mm；7.门套线安装应端正、平直；拼缝处接缝平顺美观无高低差，无污染，无损伤、开裂等。

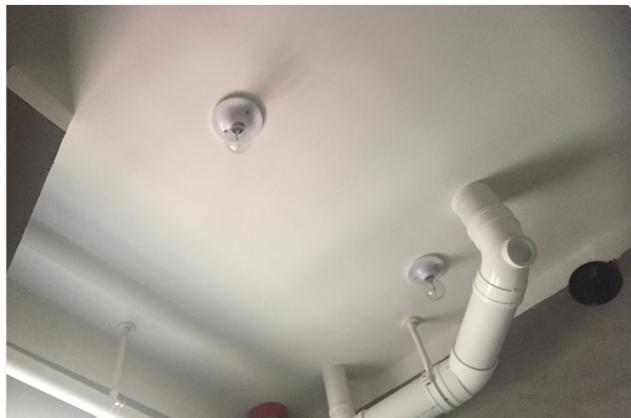
2、室内门成品门套线安装施工工艺标准

<p>示例图片</p> 	
<p>管控要点</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.关键在于细部技术管理，图纸节点应进行深化。 2.通过技术交底、样板引路、过程验收把控施工质量。 3.无水房间门嵌缝材料一般采用发泡剂，应灌注饱满，但不应过多，避免将门框挤压变形。 	
<p>评估标准</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.成品门套线安装与墙面缝隙控制在1mm之内，并且不打胶。 2.门套线安装应平直，水平误差小于5mm，对角误差小于10mm，且无大小头，无污染，无损伤。 	

二、天棚吊顶

1、毛坯房天棚腻子(户内)交付标准

示例图片



管控要点

户内：

- 1、基层清理应干净，无浮灰；
- 2、腻子批嵌不宜过厚，以防开裂；
- 3、涂料涂饰颜色要均匀一致，不得有泛碱，咬色；
- 4、涂料涂饰要均匀，不得有流坠、疙瘩、刷纹等；
- 5、阴角处涂料涂刷时应先弹线贴好美纹纸后再刷涂料。

阳台：

- 1、墙面涂料施工前弹线，确定天棚涂料下翻分界线；
- 2、管道安装前完成天棚涂料；
- 3、管道安装完成后，分界线以上用美纹纸保护；
- 4、保护后喷涂墙面涂料，管道颜色同墙面。

评估标准

- 1、对于非厨卫间：腻子砂纸打磨纹路均匀，表面光滑、腻子涂刷面正斜视颜色一致；整体观感方正、平整、均匀、细致、美观。
- 2、对于厨卫间：当天棚采用腻子做法时，要求同非厨卫间，当采用砼原顶或者水泥胶浆刮平时，观感方正、平整、均匀、细致、美观。

2、吊顶石膏线条安装工艺标准

<p>示例图片</p> 
<p>管控要点</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.关键在于细部技术管理，图纸节点应进行深化。 2.通过技术交底、样板引路、过程验收把控施工质量。 3.石膏角线应目视检查时1米内无明显接缝。
<p>评估标准</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.石膏角线安装平整、顺直，楞角分明挺括，不得有弯曲、裂痕、污痕等明显缺陷； 2.阴/阳角拼接应采用45°对接，阴/阳角线拼接缝与墙面阴阳角对正，平面拼接应采用60°拼接，禁止有大小头；拼接接缝处理细致，不易发现。

3、厨房、卫生间吊顶铝扣板安装工艺标准

<p>示例图片</p>	 
<p>管控要点</p>	<p>1. 熟知标准、技术交底、样板引路、过程验收。</p> <p>2. 铝扣板吊顶开孔需在地面进行，严禁扣板安装完成后再行开孔，导致扣板吊顶变形。</p>
<p>评估标准</p>	<p>1. 铝扣板天花安装应方正，应采取顺光、顺向安装；</p> <p>2. 肉眼判断，铝扣板无明显错缝，板缝无明显高低差，目测平整；</p> <p>3. 铝扣板吊顶燃气管等开孔应四周光滑、平整，留缝不应大于15mm，四周留缝均匀（目测）。</p> <p>4. 边龙骨在拼接处衔接严密美观；边龙骨与扣板间无明显黑缝出现。</p>

三、墙面

1、墙面交付观感标准

<p>示例图片</p> 
<p>管控要点</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.深化图：开间尺寸图深化。 2.技术类：防空鼓开裂措施。 3.关键管控动作：技术交底、样板引路、过程验收。
<p>评估标准</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.涂饰面正斜视颜色一致，无砂眼，无批腻子打砂纸时的划痕，无掉粉、起皮，无漏刷、透底、泛碱、咬色，流坠、疙瘩，手感较细腻，光泽较均匀。 2.修补缺陷的标准参照上述抹灰修补标准要求。 3.墙面为腻子时，需做深色涂料踢脚线，高度10cm左右。墙面为抹灰时，需做深色水泥基材料刷踢脚线，高度10cm左右。质量达到顺直、颜色均匀、不透底，观感美观。

2、壁纸收头工艺标准

示例图片		
管控要点	<p>1.关键在于细部技术管理，图纸节点应进行深化。 2.通过技术交底、样板引路、过程验收把控施工质量。</p>	
评估标准	<p>1.壁纸收头严禁阳角收头； 2.壁纸应密缝拼接，拼接应横平竖直，阴阳转角棱角分明，拼接花纹、图案吻合，不离缝，不搭接，边缘平直整齐，1.5m正视各幅无明显拼缝； 3.墙纸粘贴牢固，表面平整干净，色泽一致，无气泡、裂缝、漏贴、补贴、皱折、翘边、斑污、死皱、色差、疙瘩、波纹起伏，边缘平直整齐，不得有纸毛、飞刺； 4.壁纸与窗台板、门窗框等收口部位必须顺直、无毛茬。 5.斜视时应无胶痕。</p>	

3、木地板交付观感标准

示例图片	
管控要点	<p>关键在于做好基层验收、预铺、正式铺装、成品验收与移交等四大环节。</p>
评估标准	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地板面层图案和颜色应符合设计要求，图案清晰、颜色一致、色泽均匀； 2. 板面平整、洁净、无裂痕、无划痕、无翘曲、无毛刺，地板切口整齐、平直； 3. 木地板铺设牢固、平整、无松动，面板缝隙应严密，脚踩无起伏、不起拱，行走时无异响、无冒灰、排版无大小头； 4. 面层采用粘、钉工艺时，接缝应对齐，粘、钉应密实，缝隙宽度均匀一致，缝内胶液密封，表面洁净、无溢胶现象； 5. 踢脚线安装牢固、顺直，与墙面平直、密实，接口处平直、严密、高度一致、无毛刺，踢脚线与地板面层颜色一致或协调； 6. 收口扣条、成品接口套件安装牢固、平直、严密。

四、栏杆

1、栏杆墙面收口交付观感标准

<p>示例图片</p> 	<p>管控要点</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.栏杆收口处墙面平整度控制在1mm以内； 2.若为墙纸，则接头设置在靠近窗框一侧； 3.适用U型装饰盖，并且U型口朝下设置，拼接口放置在隐蔽部位（此项放入栏杆招标合同）； 4.装饰盖内打胶固定，避免胶体外露 <p>评估标准</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、墙体基层面平整，收口处墙面缝隙均匀，目测不超过1mm。 2、封盖与护栏间隙不大于2mm、缝隙均匀。 3、封盖完整、无损伤、无污染、端正、稳固、无滑动。
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

五、橱柜

1. 橱柜/浴室柜安装工艺标准

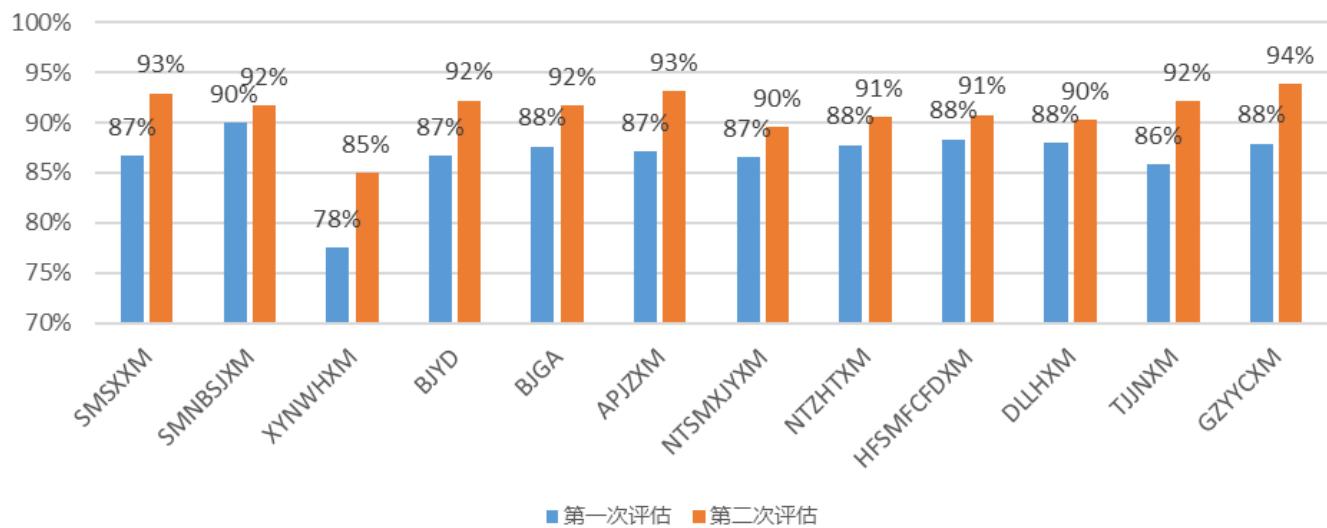
示例图片



管控要点	1.关键在于细部技术管理，图纸节点应进行深化。 2.通过技术交底、样板引路、过程验收把控施工质量。 3.柜体低于紧邻凸出墙体宜不少于10mm，保证墙面装饰收于阴角，平墙安装时柜体周边需设置封口线平整、无毛刺、无破损。
评估标准	1.柜门打开不能与装饰部位出现冲突； 2.柜门拉篮等铰链、导轨应具有阻尼功能； 3.橱柜水槽位置下底板应设置防水防潮设施； 4.背板或侧板开洞规矩，边缘整齐，开洞截面需进行铝箔或橡胶封边条封闭。 背板插座应安装牢固。背板应安装牢固平整； 5.橱柜五金安装端正美观，无缺损，锈蚀等缺陷。

品质是企业的生命线，是决定企业是否具有可持续发展的重要因素，房企采用第三方交付评估作为地产管理手段，通过倒逼项目自查自纠正在逐渐成为房企间提升行业口碑和品牌的竞争趋势。以下为某S标杆房企近年采用第三方交付评估管理工具后，经过多轮品质排查、交付评估后户内观感质量得到提升的项目案例。

标杆房企开展交付评估以来部分项目户内观感成绩对比



当下，中国房地产行业的发展正在迈入一个崭新的阶段，面对新的形势，房企之间的竞争势必将异常激烈，企业如何搞好工程管理是企业生存的根本，也是提升核心竞争力的关键。补短板，强优势，扎实规范操作，真正做好现场常态化管控，利用第三方工程评估服务进行针对性的检查、整改和闭环，从而取得事半功倍的效果。平大始终秉承“提质量、抓细节、消风险、保满意”十二字战略方针，专心验房，匠心服务，用更专业的视角，更严谨的态度，让项目交付变得简单，让收房业主更满意！