

天花板发霉、地面渗水……每平方米近万元的精装修楼盘频曝“硬伤” “精装修房”为何成了“套路房”？

天花板发霉、木地板被泡烂……号称每平方米以近万元标准装修的新房，却令购房者头痛不已。近期，上海多个楼盘因装修质量问题产生纠纷。

记者调查发现，事实上所谓“万元精装修”的实际标准仅为几百元，“名牌产品”实为不知名小工厂生产的。部分开发商一味压缩成本，导致装修质量问题频发。近日，住建部办公厅发布通知，在全国范围内开展建筑市场和工程质量安全监督执法检查。

名企楼盘屡现精装修纠纷

上海金地佘山天境多名业主近期反映，开发商售楼时宣传的“王者品质”装修，存在严重质量问题。

“花两代人积蓄买个房却这么闹心！”一位业主告诉记者，该项目均价约每平方米5万元，号称装修标准为每平方米8000元，收房后却发现，室内装修品质低劣到令人难以置信。

多户业主家出现房门破损、天花板发霉、墙纸翘起、地面渗水等问题。“我们找了专门的验房师做检测，发现问题多得触目惊心。”一位李姓业主告诉记者，目前，业主与开发商已经过多轮沟通，问题仍未得到妥善解决，已开始走诉讼程序。

记者调查发现，2018年以来，上海新建楼盘频曝装修质量问题，其中不乏品牌房企的楼盘。据了解，金地集团在松江所建的另一项目金地自在城，出现楼柱开裂、电梯劣质等质量问题；恒大的上海恒大会山首府，出现精装修墙纸接缝不齐、墙面不平整、做工毛糙等问题；位于上海青浦的虹桥正荣府，交付的多户住宅出现天花板、墙壁和地砖漏渗水，木地板发霉等现象。

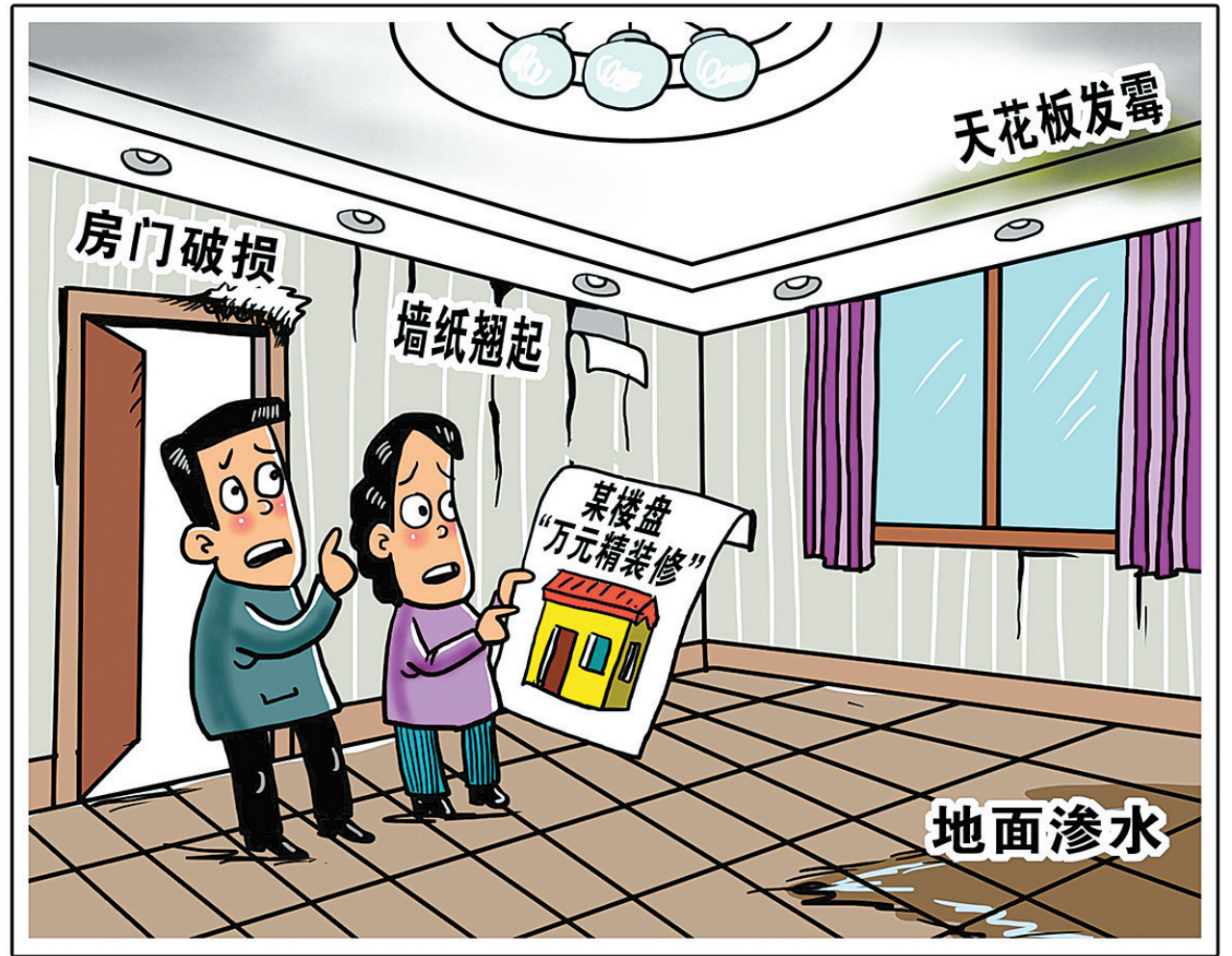
据上海市消保委统计，2018年全年共受理房屋装修类投诉4953件，同比上升38.2%，投诉问题主要集中在偷工减料、以次充好，把不合格材料冒充合格品等。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，开发商责任意识淡薄、忽视产品价值是出现质量问题的主因。

“货不对版”“偷梁换柱”均因验收标准模糊

“房屋装修质量纠纷频发的一个重要原因，是开发商追求利润最大化，偷工减料、压缩工期，放松了对品质的把控。”一位开发商说，为降低成本，一些房企往往会在装修上动歪脑筋，比如承诺的装修标准是每平方米5000元，实际上降到1000元甚至几百元，出现问题也就不足为奇了。

不少消费者反映，一些楼盘用来宣传销售的样板房与实际出售的房子装修质量“货不对版”。上海闵行星河湾与业主约定按照样板房装修标准施工，但业主收房后发现，



大失所望

新华社发 朱慧卿 作

样板房中的高价石材全被换成普通石材，家具质量低下，与样板房陈列的家具有明显差别。

此外，克而瑞研究中心副总经理杨科伟表示，不少房企对施工环节成本严加控制，有的项目被层层分包，甚至找装修施工的“游击队”。有的楼盘所使用的所谓“品牌产品”，其实可能来自无名小厂，质量难以保证。

绿城房地产建设管理集团董事长李军表示，部分开发商为保证资金快速周转，努力控制成本、降低施工标准，导致房屋装修问题越来越多。

业内人士表示，目前，精装房在交房时没有国家强制执行的验收办法，这让部分开发企业“有机可乘”。

中国建筑业协会专家委员程海斌表示，目前，精装房在交房时没有国家强制执行的验收办法，不同开发商用的材料、装修方式等不一样，精装修房定价、质量把控等就产生了灰色地带。“无论几百元还是上万元，没有统一验收规范，各种标准都沦为模

糊概念。”

加强装修全过程监管 开发商列明标准清单

不少业主质疑，这些明显存在装修质量问题的房子是如何通过验收的？

上海市住建部门有关负责人表示，有关部门在验收房屋时重在关注安全问题，但装修方面没有强制执行的验收办法。如果出现装修争议，需开发商和购房者双方自行协商解决。若出现质量问题，首先应由施工单位负责，其次监理单位也要负相应责任。

近年来，新建楼盘装修纠纷问题频现，但已提前付完房款的购房者往往陷入维权困难的窘境。

上海市华荣律师事务所合伙人丁兴峰律师认为，一般来说，精装修并没有明确的标准，合同中一般也不会注明是按照多少钱的标准去装修。开发商一般还会在预售合同里补充对自己有利的条款。从法律上来说，购房者维权比较困难。

业内人士认为，制约开发商任性违约最有效的手段是加强监管，提高房企违约成本。

据了解，杭州市萧山区已针对精装修验收出台了《关于加强住宅全装修项目质量安全管理的通知》，要求建设单位对预售房源的每个户型设置一套实体样板房，并将装修方案报送行业管理部门备案。样板房要按1:1的比例反映装修标准和施工质量，交房时装修质量不能低于样板房水平。

“现在精装修新房纠纷中相当集中的问题就是样板房与交付房屋不符，建筑材料偷工减料等，文件要求开发商真正做到实景房展示，保证购房者‘所见即所得’。”该区住建局相关负责人表示，下一步还将引入第三方监督，对住宅装修进行全过程管控。

严跃进建议，精装房在销售之初即应让开发商列明装修标准清单，即提供交付后房屋室内装饰装修主要材料和设备的品牌、产地、规格、级别、数量等，并在监管部门进行样板房影像证据保全，从源头上保障购房者权益。（据新华社电）

租房找中介 先查信用等级

据《广州日报》报道，中介靠谱吗？一直以来，这都是不少租房购房者的一个疑问。

近日，广州市房屋交易监管中心和广州市房地产业协会联合发布了《2018年广州市房地产中介行业信用白皮书》（以下简称《白皮书》）。《白皮书》不但对全市3099家房地产中介服务机构和43953名房地产中介经纪人进行了信用评分，还公布了失信名单。

同时，记者还了解到，未来，广州市房屋交易监管中心与广州市房地产中介协会还将完善消费者对中介经纪人的评级信息功能，也就是说，以后找房产中介，也能像通过“大众点评”找美食那么方便。

截至2018年12月31日，广州市住建局已对3099家房地产中介服务机构及43953名从业人员建立信用档案。

根据《广州市房地产中介信用管理暂行规定》，广州市房地产中介协会对相关房地产中介服务机构及其从业人员进行分级评分。信用等级共分为“优质”“良好”“诚信”“暂定诚信”“预警”和“失信”六个级别。记者发现，在广州市已经建档的3099家房地产中介服务机构中，有98.75%的中介机构的信用等级是“诚信”和“暂定诚信”及以上。

其中，2018年全市信用等级为“优质”的房地产中介服务机构11家，信用等级为“良

好”的房地产中介服务机构14家。信用等级为“诚信”的机构共计1691家，占54.57%，“暂定诚信”的共计1369家，占44.18%。

值得注意的是，有两家房地产中介机构的信用等级被评为“预警”，另有12家房地产中介机构被拉入“失信”黑名单。

在房地产中介经纪人方面，目前广州市暂无信用等级为“优质”的从业人员；信用等级为“良好”的从业人员数量共计692人；信用等级为“诚信”的从业人员共计17214人，占39.49%；信用等级为“暂定诚信”的共计25675人，占58.90%。

据悉，目前，信用档案的信用信息主要

是来自市住房城乡建设局的市场巡查、行政处罚等信息，以及协会开展行业自律管理时收集到的信息，还缺少消费者对中介服务的评价信息以及企业对从业人员职业操守和执业行为的评价信息。未来，广州市房屋交易监管中心与广州市房地产中介协会将围绕这两方面，进一步健全完善中介信用体系，让全社会共同参与信用评价，更广泛深入地使用信用档案，充分发挥信用管理的作用，形成诚信中介、优质中介越做越强，失信中介、不良中介被市场淘汰的良性循环，共同推进广州市房地产中介市场和中介行业健康稳定发展。（贾政）