



亚洲之窗装修现场。



桂语里被曝管线铺设不规范。

#### D. 镇海中梁首府

7月31日,有业主在本地论坛上诉苦:镇海中梁首府土建还未验收,居然已开始大规模装修!

业主反映说,中梁首府一期靠镇海大道三幢高层已经装修过半,二期中庭三幢水电已经基本完工。然而装修现场强弱电走线不分离,开槽歪歪扭扭;同时,室内装修结果与样板房差异巨大、货不对板等问题令业主震惊。

对于业主的质问,开发商却砸掉了“样板房”,并否认预售前带业主参观的是样板房,称样板房还在建。业主们纷纷表示,“辛苦了一辈子才买了房,会坚决抗争到底,绝不妥协退缩。”

#### E. 亚洲之窗

也是在7月31日,宁波圣嘉大厦(亚洲之窗)因存在延迟交付和质量问题,业主在网上愤怒盖楼。

据业主们反映,项目存在的主要问题有:装修楼板底部开槽受力钢筋外露;走线未按规范开槽;卧室卫生间墙面渗水墙皮剥落;消防管子断裂无法正常使用;卫生间台盆和淋浴间下水不通;厨房排烟管直通二楼卧室等。

据业主说,开发商切断电梯野蛮拦截业主查看房屋情况,另外的装修瑕疵更是“罄竹难书”。

事实上,爆发业主维权事件的这份名单,还可以列上更多的精装修楼盘名字,比如华侨城万科欢乐海岸、美的明州院子、招商雍景湾、富力院士廷……

当一个个在中国房地产市场都称得上是大牌的开发商,成了宁波购房者的愤怒声讨对象,也难怪购房者们哀叹:还有什么精装修楼盘是值得信赖的?

### 精装修问题为何会集中爆发?

今年以来曝出精装修施工质量问题的楼盘,不是宁波楼市发展史上的第一批。早在10年前,万科在宁波的第一个精装修项目“金色水岸”一期交付时候,就曾爆发过业主维权事件。而在其之后的一些精装修楼盘,同样也在交付时暴露过大大小小的各种质量问题。

而之所以在过去十来年间楼盘精装修问题不像今天这般星火燎原、四处开花,一方面与当前精装修楼盘数量的大增有关——据市住建委方面调研统计,限购圈内,已有约70%的楼盘是精装修的;另一方面,也与购房者群体的结构变化有关。

可以看到,今年以来爆发业主维权事件的精装修楼盘,相当一部分是售价超过3万元/平方米的改善型楼盘甚至是开发商自称的豪宅。

按照本地房产策划代理机构华星房产的统计,今年上半年市区销售的新房,主力面积集中在120平方米至140平方米区间,占比高达46%。这意味着,当前宁波楼市中的主力购房人群是改善型群体,这与十几年前的宁波楼市上八九十平方米的新房、刚需型购房者占主流形成鲜明对比。

宁波主力购房群体的由刚需型向改善型的这一转变,对应到购房目的上,即是从“有房住”到“住好房”的转变。正是改善型群体对住房品质、居住舒适度和安全度的关注,才会在楼盘尚未交付、房价大涨的当前,依然去主动关心楼盘的施工质量如何。同时,改善型购房群体中不乏专业人士,这也是诸如融创宁波府、华润万象府等等楼盘的业主们能够发现并专业指出楼盘精装修问题的一个关键因素。

但在开发商这一方,尽管今天的楼盘在套型空间设计、车位配比、景观绿化等等方面已大大改进、远非十几年前的楼盘可比,但在施工的人、施工现场管理、施工方式等等方面,较十几年前并没有太大的区别,甚至在普遍的高周转的原则下,开发商更关心工程进度而不是工程质量。

一进一滞,矛盾自然凸显。

进入新时代后,我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。这句话,同样适用于宁波楼市——自1998年房改至今,房地产市场经过20年的发展、购房者经过20年或主动或被动的“教育”,当前购房者的居住品质要求与楼盘精装修水平之间的矛盾,已经十分突出。

下转A10版