

近来，针对住宅楼盘质量的“动作”，几乎每天一个 宁波楼市掀起监管风暴



记者 钟婷婷 周科娜

在楼盘精装修问题还不断暴露的同时，一场台风，又把不少楼盘质量低劣的“底裤”给掀了出来——有些楼盘地下室乃至电梯渗漏之严重、外墙脱落之严重，令外人触目惊心、令住户胆战心惊……

从1998年房改至今已20余年，我们却依然住不上基本质量能够合格的房子！

而另一方面，市住建局数据显示，宁波城镇居民人均住房建筑面积已从1978年的仅6.93平方米增加到了2018年年底的46.6平方米。这意味着，一户三口之家，住房面积已接近140平方米。这还意味着，宁波市民对居住的需求，早已过了“有房住”就好的阶段，而进入“住好房”的阶段。

用住建部门的话说，商品住宅工程质量通病相对高发与人民群众日益增长的居住品质需求的矛盾，已成今日宁波楼市面临的突出矛盾。

也是在这样的背景下，力度空前、着眼长效的一场宁波楼市监管风暴，悄然而至。

A 5家开发商被住建局约谈

8月23日，周五，宁波市住建局约谈5家大牌开发商。

这5家开发商被约谈的原因，是因为各自所开发的部分楼盘，近期均被曝出不同程度的质量问题，诸如地下室乃至业主房屋内渗漏水严重、外墙面乃至房屋构件脱落危及业主生命财产安全、精装修施工质量及用材不佳等等。

区别在于，有的开发商的楼盘把这些问题都给“占”全了，有的开发商的楼盘好一点，只“占”了其中一部分问题。

事实上，据记者所知，在此次被市住建局约谈之前，其中有的开发商，因为旗下楼盘质量问题频发，已经被属地住建部门约谈了不下十数次，被约谈对象从项目总到宁波区域总再升级到了浙江区域总……

此次约谈会上，海曙、江北和鄞州区住建局及质量监督站相关负责人表示，将通过差异化从重从严监管、加大检查密度等手段，有效加大监管和查处力度，对于媒体曝光、业主反映的楼盘质量问题，在后续检查中一经发现整改不力，都将给予顶格处罚，

并提升约谈级别。

市住建局相关负责人更是在约谈会上发了狠话——对那些旗下楼盘质量问题频发、突出的开发商，严重的要列入“黑名单”，甚至逐出宁波房地产市场！

过了一个周末，8月26日，市住建局下发通知，宣布从即日起至9月30日，在宁波全大市范围内开展住宅工程质量专项治理工作。

此次住宅工程质量专项治理的对象，一是新交付的住宅小区，一是在建的住宅楼盘。通知中，我们注意到，有这样一些力度甚强的语句：对新交付的小区，如果被查出是施工原因造成的严重质量缺陷，要倒查各方参建单位的责任！在建楼盘如发现质量问题，要求责任主体定人、定时、定措施整改落实，整改不到位坚决予以停工！重大问题，要挂牌督办！

约谈、检查，显然只是短期举措，在制度上如何保证对楼盘质量的监管有力、监管到位？

很快，宁波市住建局抛出了答案。

B 超1/3购房者反对，不能通过验收

就在下发住宅工程质量专项治理通知的第二天，8月27日，市住建局又下发“关于进一步完善住宅全装修质量购房人监督机制的通知”，剑指近两年各种问题层出不穷、舆论反响强烈的全装修楼盘。

在此之前，针对楼盘全装修，住建部门其实已经先后出台了多项政策规定，从开发商应该如何规范装修设计、施工、样板房的设置、交付前的分户质量检验、交付后的质量保修，到职能部门如何进行全装修住宅工程的质量监督、检查，可以说是不断在针对楼盘全装修暴露出的问题，补充完善监管政策。

这次被称作“宁波住宅全装修监督机制2.0版”、定于10月1日起施行的新规，更是出了“狠招”——其中明确规定，今后毛坯报建、全装修交付的住宅楼盘，如果验收时候有1/3及以上的购房人对验收结论不认可，那楼盘就不能通过验收！

目前楼盘交付验收，一般都是由开发商组织施工、设计、监理单位进行四方验收，然后到主管部门备案。在这个过程中，尽管此前政策明确应有准业主监督机制，通过设立工地开放日、成立业主监督小组等形式，让购房者参与全装修工程质量监督，但限于专业能力、时间精力等因素，购房者的话语权实际上还是相当有限的。

而这次新规规定，毛坯报建、全装修集中交付的住宅楼盘，在验收时候必须再委托

由业主同意认可的第三方监理单位，对装修工程质量进行验收。这第三方监理单位，必须是在宁波市建筑市场信用评价为A类、且具有房屋建筑甲级专业资质的。开发商提出不少于3家监理单位作为候选，供购房人选择，最终选择其中一家参与装饰装修工程验收。候选和选定监理单位，应分别公示不少于7个工作日，选定的监理单位应少于1/3购房人反对。

这等于于是让专业的机构来替业主把关全装修的质量。

更具威慑力的是，新规明确，装饰装修工程验收意见应向全体购房人公示不少于7个工作日，若验收意见少于1/3购房人反对的，可作出验收合格结论；若验收意见多于1/3（含）购房人反对的，由建设单位组织落实整改，整改完毕后再次按上述程序组织验收和公示。

这显然将大大加强购房人对楼盘全装修质量的监督权、话语权。对于开发商特别是上市房企而言，装修质量如果不能做到让三分之二以上的业主满意，楼盘就没法通过验收、没法交付，也就无法确认营收业绩。在企业业绩、规模关系到融资的当下环境里，奉行高负债、高杠杆、高周转模式的那些开发商，如果以后仍然对楼盘质量不上心，恐怕在宁波市场上会过得很痛苦……

但这还没完。

