今年是房产交付高峰期 业主维权现象频发

“买的时候明明说是一个集别墅、洋房、高层的高档小区，号称联合美国朗道国际设计，携手中南集团建造的高品质住宅，要交房了，进去一看，寒了心……”前几天，本地某论坛上网友发的这个帖子上了热搜。紧接着，鄞州区亚洲之窗项目交付，也因为存在各种质量问题让业主很“无语”。今年是交房高峰期，各种问题引发业主频频维权。

1 业主维权现象频发

据不完全统计，近期全国多个城市发生住宅项目交付质量维权事件，涉及十余家国内知名房地产开发企业。2016年是房企销售业绩的新高点，按照建设周期，2018年进入交付高峰期，建筑质量、逾期交房、精装修缩水等问题成为业主维权的重点。

近期，定位高品质住宅的海曙菩悦花苑项目引发业主投诉。据媒体报道，业主进入现场后发现诸多问题：管道裸露，消防箱安装在业主家的门口，导致大门不能完全打开，还没交付就已经损坏的水泥楼梯……

位于鄞州中心区的亚洲之窗项目，在住建部门的备案是白坯房，而据业主反映，该项目为精装修公寓产品，精装过程无人监管，同时存在楼层高度被压缩、钢筋外露、墙面渗水、墙皮剥落、消防管道断裂、下水道不通等较严重的质量问题。

2 “高周转”引发质量问题？

为什么越来越多楼盘存在质量问题而引发业主维权，而且许多知名房企涉及其中？业内相关人士表示，一是多方面因素导致房企利润空间变小，进而导致房企在建筑及装修方面谋求更大的利润空间；二是“高周转”背景下，一些房企开始降低原有的质量标准。

所谓“高周转”，是指房企在保证项目顺利进展的前提下，提高项目运作效率，加快资金回笼的速度。今年以来，诸多大型房企陆续提出“高周转”战略，主要是受信贷、融资等因素影响，房企急需现金流。

宁波某上市房产企业的项目总经理认为，外界对房企的“高周转”理解存在误解，他认为真正的“高周转”，其核心是资金的快速周转，通过加快项目的开发速度，快速实现销售回款，但这并不意味着建筑工程的快速周转。因为项目的品质是一个企业的口碑和根本，好的房企不会通过降价、降低产品品质和赶工期来实现“高周转”，而是从每个环节来提高运作效率，比如提高经营决策、管理效率等。

3 “高周转”和高质量可否并行？

据了解，今年上半年，全国房地产排名前100的企业合计销售规模接近4.6万亿元，同比增长36.5%，有25家房企的半年销售额超过500亿元。

土地价格今年也有攀升，各地出台的调控政策越来越严格，房企的利润率在降低。上海瑞达思RDAS数据有限公司提供的数据显示，宁波市六区今年上半年拍出土地的溢价率平均超过50%，部分土地溢价率甚至达到100%或更高。

业内人士分析说，土地成本加上建筑成本，导致房企纷纷将所开发项目定位为“高品质”，只有这样才能定出高价，才能有利润可言。与此同时，受制于区域限价的价格天花板，如果开发周期变长，亏损风险被进一步放大。尽管限价政策让购房者享受到政策带来的红利，但房企想尽办法弥补利润缺口，一些规模较小的房企会在后期装修上采取“减配”措施，如降低配套设施的标准等。

专家警告，房企为实现“高周转”而缩短项目开发周期，不仅给施工安全带来极大隐患，也会影响业主的居住品质。宁波一位房企负责人坦言自己也面临着这样的困扰，但同时他也认为，今年频发的业主维权事件，给房企敲响了警钟，企业在追求“高周转”的同时，不能放松对产品品质和建筑工期的要求。

见习记者 马娟娣

一周楼市速递

成交量有所上升 整体去化率下降

据上海瑞达思RDAS数据有限公司提供的数据，8月第一周，宁波市五区共成交商品房共1649套，环比上升191%；成交参考均价23945.73元/平方米，环比下降2%。截至上周，市六区共留存商品房房源14379套、约206万平方米，其中，市五区留存商品房房源12041套、约172万平方米，库存面积环比下降11%；奉化区库存2338套、约34万平方米，库存面积环比上升15%。

从推出的房源看，上周有6个楼盘开盘加推，推出1124套房源，分别是北仑区梅山春晓板块的美的蝴蝶海（白坯）、鄞州江东中心板块的宁波新世界（精装）、北仑小港的万科未来之光（精装）、江北湾头板块的万象华府二期（精装）、江北核心板块的荣安姚江晴雪（精装）和奉化溪口板块的大爱书院（白坯），整体去化率大幅下降，仅为55%，表明市场热度在降低。

从成交套数看，鄞州区成交696套，比前一周增加435套，镇海区以335套排名第二，北仑区以271套居于第三。其中，鄞州区上湖城章以186套成交排名第一，参考均价29761元/平方米；江山万里五期成交166套排名第二，参考均价29987元/平方米；北仑区绿岛新城二期以成交160套排名第三，参考均价11220元/平方米。

南天房产数据平台显示，上周市中心城区的二手房市场呈量跌价稳态势，成交量环比下降18%，成交总面积环比下降20%，成交总金额环比下降23%。

从成交区域看，海曙区成交量环比下降22%，江北区成交量环比下降26%，鄞州区成交量环比下降30%。成交均价为19752元/平方米，环比持平。其中，海曙区成交均价为19693元/平方米，环比持平；江北区成交均价18965元/平方米，环比上升3%；鄞州区成交均价20664元/平方米，环比下降3.7%。

从住宅租赁市场来看，2000元/月的二居室户型较受市场欢迎，租赁成交也集中在这个价格段。租赁成交区域方面，鄞州区与海曙区的成交量占比较大，分别占比40%和37%。

见习记者 马娟娣