

中消协：商品房消费领域存在六大问题

文/李梦阳 潘家睿

近日，中国消费者协会发布《2022年全国消协组织受理投诉情况分析》，分析显示2022年全国消协组织受理投诉情况1151912件，解决915752件，解决率79.5%，为消费者挽回经济损失137767万元。据《分析》，商品投诉大类主要涉及家用电器类、日用品品类、食品类等十大领域，其中房屋及建材类投诉量占比3.08%，共35513件，《分析》点名房地产消费领域六大问题突出。

房屋质量等六大问题备受关注

中国消费者协会指出，住房承载着人民群众对美好生活的向往，是消费者最为关注的重点民生消费需求之一。然而，尽管商品房消费领域的问题经过多年整顿，但依然存在问题。《分析》围绕交房时间、交房质量等方面指出以下六大问题——

- 一、房屋质量问题。其中不仅涉及墙面开裂、地面空鼓等“显性”质量问题，也有卫生间渗漏、地暖破裂等后继使用后才能暴露发现的“隐形”问题。
- 二、不符合条件强行交房。指部分开发商在合同约定交房日到来时，楼盘尚未全部完工且不具备交付条件情况下，为逃避违约责任强行交房。
- 三、开发商强制捆绑销售。如开发商捆绑销售地下仓储或车位；或以不妥协则不交付



图片来源/视觉中国

钥匙为要挟，强迫业主接受其指定的中介机构代办房屋产权证或代缴契税，并从中收取中介费。

四、有的精装修房配套家电产品交房时已过或快过“三包”期，开发商拒绝承担“三包”责任。

五、交房时实测房屋面积大于合同约定面积，开发商要求消费者补差价引纠纷。

六、楼盘烂尾消费者“房财”两空。部分开发商挪用资金导致楼盘后续烂尾，消费者花费大量积蓄却未能如期入住，还面临还贷压力。

商品大类	2022年(件)	投诉比重(%)	2021年(件)	投诉比重(%)	比重变化(%)
家用电器电器类	121524	10.55	108421	10.38	↑0.17
日用品品类	121122	10.51	89073	8.52	↑1.99
食品类	93478	8.12	77301	7.40	↑0.72
服装鞋帽类	89864	7.80	74242	7.11	↑0.69
交通工具类	66188	5.75	59077	5.65	↑0.10
房屋及建材类	35513	3.08	33328	3.19	↓0.11
首饰及文体用品类	26609	2.31	21692	2.08	↑0.23
烟、酒和饮料类	18287	1.59	15062	1.44	↑0.15
医药及医疗用品类	16020	1.39	9849	0.94	↑0.45
农业生产资料类	3998	0.35	2995	0.29	↑0.06

需求释放,长租公寓市场进入稳定成长期

文/王雅迪

在上海加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度的过程中，长租公寓作为重要市场力量深度参与其中，并试图闯出新赛道。据市房管局消息，2022年上海市新增建设筹措保障性租赁住房18万套(间)，提前超额完成年初确定的17.3万套(间)的年度目标任务。全市已累计建设筹措保障性租赁住房38.5万套(间)，吸引越来越多怀揣热情的奋斗者扎根上海、安居乐业。

政策利好,长租公寓市场展现较强韧性

近两年来，政府继续加大对长租公寓市场的关注与支持力度。《政府工作报告》明确，上海今年将筹措7.5万套（间）保障性租赁住房，进一步满足市民对美好生活的向往。2023年2月1日起，《上海市住房租赁条例》正式实施。新条例是综合了市府规划、民生保障、租赁市场乱象治理、社会应急处理等情况后进行的调整，将对房屋租赁涉及到的各类主体产生巨大影响。依据条例，政府将加强对住房租赁的监督管理，并增加保障性租赁住房供给；房东应规范租房并依法进行备案，不得侵害租客权益；租客的房源可选择范围更广，将获得更

多权利和保障；住房租赁经营的二房东和中介机构将面临更加规范的监督管理。

2022年，上海新增租赁需求有所放缓，但长租公寓市场平均入住率仍达86.3%，为近年来最高。据仲量联行统计，2022年上海长租公寓投资大宗交易额达到65.5亿元，同比上一年度增长263.89%。2022年底上海在运营集中式长租公寓项目约369个，市场总存量已达10.8万套，以闵行、浦东、松江等区域居多，长租公寓市场展现出了较强的韧性，发展潜力依旧。

从项目分布来看，大部分长租公寓项目仍延轨交沿线分布，且靠近办公区域、产业园区或高校。从环线来看，长租公寓在外环外的套数存量占54%，内环内占比仅8.9%，各环线项目租金呈阶梯式分布，入住率均在85%以上。在投资策略上，具有改造潜力的机会型物业更受长租公寓投资人的关注，增值型投资交易占总交易额的75%，稳定型仅占25%。此外，长租公寓投资人对于项目区位的投资偏好趋于多样化，各环线长租公寓成交比例均匀分布。从需求客群来看，宿舍型长租公寓出租率较为稳定，且空置率低，有部分白领公寓陆续将一房改为宿舍。另一方面，作为国际化都市的人才高地，上海高端品牌的服务式公寓入住

开发商应担责 相关机制也要及时跟进

对于目前重点关注的六大问题，易居研究院研究总监严跃进表示，在商品房消费领域，投诉与质量问题等等纠纷并不少见，似乎每年都会发生如此事件，然而遇到质量问题的购房者面对维权很多时候无能为力，完全是被动的，“站在行业角度来讲，对老百姓的购房权益有冲击的问题是一定要去解决的。”另一方面，严跃进提醒购房者需要注意自身对楼盘的辨析能力。“不能盲目听信哪些项目好，还是要根据实际情况去看。”

对于企业来讲，严跃进建议应及时规避风险，不要过度宣传楼盘，令购房者的市场预期在合适的范围内，是一个能够保护消费者权益，也是保护自身品牌形象的两全法则。

另外，有关房地产行业的相关机制，严跃进建议，不仅购房者需要被保护的机制，企业的管控机制也不能松懈。他还建议：“从实际情况来讲，对于一些出现问题比较多企业，对其更加要进行管控，如果企业暴露的问题过多，要限制后续的项目开发销售，影响其评级等等，需要形成一个约束头衔。”

率大多高达90%以上。

呈现规模化、社区化、品质化特点

随着优质长租公寓项目的加快入市，以及健身区、阅览室、社交中心等配套设施的日益完善，2023年上海长租公寓市场将呈现出规模化、社区化和品质化的特点。仲量联行预计2023年上海在运营长租公寓总存量将达到18.9万套，较2022年新增约8.1万套。随着R4租赁住宅地块上的项目加速建设和入市，在2023—2025年间，上海将有17.3万套新增租赁住房入市，其主要来源为R4项目。

其中，作为上海城区内首个大体量租赁社区，耀华国际社区将于2023年面向市场提供2212套租赁房源，该项目匹配了大面积及多功能业态混合的公共活动空间——项目内自带约2万平方米的公共服务空间，规划了包含文化运动、教育培训、餐饮零售、超市便利、生活服务丰富业态，有望打造成世博地区的一大热门商业街区。此外，位于浦东新区的张江纳仕国际社区、闵行区的浦江社区和杨浦区新江湾城的光华社区也即将向周围的青年白领客群分别开放1000余套、2362套和1234套房源。2023年，长租公寓市场将迎来更多高品质项目的面市，仍有较大增长空间。

二月楼市综述

显著回暖 市场活力蓄势待发

“降房贷、降首付、退个税、调政策”，成为了新春地产市场的开年关键词。从国家到地方，从政策松绑到金融支持，房地产市场热度在逐步恢复。回顾2月沪上楼市，升温迹象显著，市场消费活力正蓄势待发。

政策加持 助力行业健康发展

央行：中国人民银行2月10日召开2023年金融市场工作会议，安排部署新一年的重点工作。会议指出，各省市应动态监测房地产市场边际变化，因地制宜落实好差异化住房信贷政策，落实好金融支持房地产市场平稳健康发展的16条政策措施，积极做好保交楼金融服务，加大住房租赁金融支持，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

银行贷款：本月广州、上海、北京、杭州、成都等地陆续有银行放宽房贷年龄限制。此外，雄安首个商品房项目，农行的雄县支行更是特地针对商业贷款推出“接力贷”和“连心贷”。

市统计局：上海市统计局公布了上海2023年度房产税，其中，新购房单价≤88860元，税率为0.4%；新购房单价>88860元，税率为0.6%。与2022年的81948相比，新的“税费分界线”提升了6912元。

临港新片区：开展人才筑巢工程，陆续发布《临港新片区前沿产业优秀人才安家补贴实施办法》、《临港新片区人才租房补贴实施办法》。以租房补贴为例，符合条件的人才在临港新片区产城融合区租赁本人及家庭使用的符合条件的住房时，可获得政府发放的补贴金。根据标准的不同，具体分为五档，数额从每人每月1000元至每人每月5000元不等。

新盘认购良好 提振市场信心

新盘数持续增加：2月，上海楼市状态火热，升温迹象显著，新楼盘频频涌现，持续刺激市场主体的消费活力。截至2月22日，共推出新盘15个，分别为浦东新区5个，闵行3个、杨浦、奉贤各2个，青浦、嘉定、金山各1个。所推楼盘户型面积在52—225平方米不等，套数在100—991套不等，均价在3.1—9.9万/平方米不等，可满足不同购房者的居住需求。

新盘认购表现不俗：有三家认购率尤为出色，分别为位于闵行紫竹的象屿招商公园1872（南区）397%，位于杨浦定海的保利珑誉318%，以及位于奉贤南桥的中铁湖光逸景241%，三家均触发积分。

（陈心怡、黄天怡整理）

