根据中国消费者协会发布的《2022年全国消协组织受理投诉情况分析》显示，**2022年全国消协组织共受理关于房屋与建材类商品的投诉18009件，在所有投诉的商品类别中居第六位。**

11月，自己和其他业主都收到了开发商销售寄来的“预看房”邀请函。

在前往项目“预看房”前，有业主来到项目现场及施工区域查看楼盘施工进展，认为项目外立面与当初预售时的宣传图片严重不符，并且外立面存在鼓包、不平整、脱落等情况。除了外立面的问题，项目内部公共区域和房屋内也存在质量问题，如项目多个楼层的楼梯间出现了渗水情况。

另外，业主们指出，原先图纸上位于电梯右侧的是一堵实体墙，从连廊开始为金属扶手设计，但实际呈现的则全部变为扶手。由于房屋楼层较高，业主们认为其存在安全隐患。在房屋内部，质量问题也不少，譬如门框内部出现了脱落、裂缝，墙体被发现以建筑垃圾填充。

在2022年开发商通知“预看房”之前，中企光华雅境业主还发现项目实地情况与当初预售时看到的效果图、宣传照有不小的差距。他们认为是开发商存在“虚假宣传”和“减配”问题。

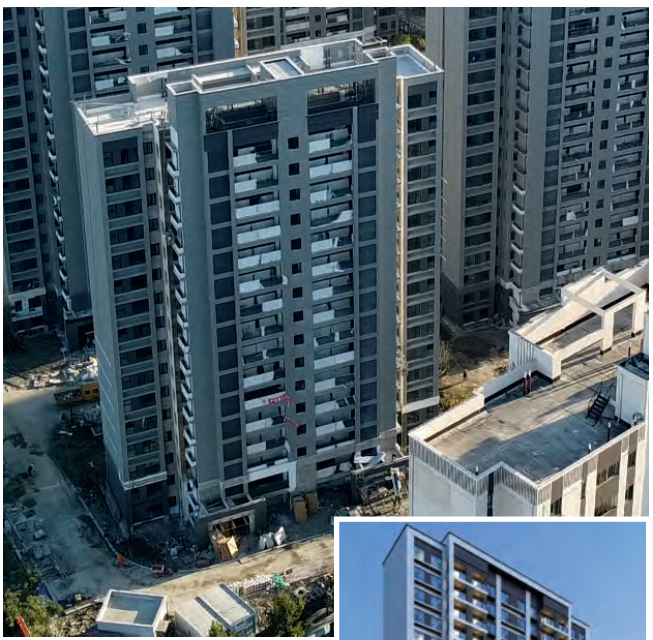
张女士表示，项目预售时，无论从沙盘还是效果图来看，自己买的新房外表应该是米白色为主色，但是2022年11月在实地看到项目呈现的是深灰色，甚至是黑色，二者间差距太大。除了颜色，张女士和其他业主认为外立面实际使用的材质也与项目预售合同中有出入，同样存在“不实宣传”。

此外，针对项目内部的绿化面积，业主们也提出了自己的质疑。

针对上述问题，中企光华雅境业主们拒绝了开发商2022年11月的“预看房”请求，随即开始与中企交涉并维权。

张女士接受《新民周刊》采访时表示，起初开发商“态度强硬”，认为颜色差异是人的主观感受，材质也不存在减配，都是按照项目报规图纸施工，过程中并无材料变更，合法合规。

对此，业主代表在去年12月将开发商投诉至上海市宝山区建设工程安全质量监督站（以下称“质监站”）。“当时质监站在接到我们的投诉之后，他们有具体的工作人员去到项目现场进行查看，并且组织了我们部分业主和开发商有过一次座谈会。在座谈会上，质监站明确指出他（开发商）现在的外立面的鼓包和不平整情况，确实是属于质量不合格，然后要求他们进行整改。”张女士说。



中企光华雅境外立面实际呈现效果。

中企光华雅境楼盘效果图。

于是，中企光华雅境项目在2023年1月进行了针对外立面的整改。《新民周刊》在其此前回复业主的表述中看到：已于2023年1月份开始进行外墙大面打磨等工作，并满足国家规范要求进行验收。

但是据张女士介绍，业主代表们并不接受开发商关于“打磨”