

现场 先验房已成“标配”

上个周末,李沧某小区开启交房仪式,记者跟随一位业主来到现场,体验一次完整的收房过程。在简单地核对了业主的信息后,工作人员拿出了一个手提箱递给业主,“里面是房门钥匙和可视通话的室内机,我们的工作人员会陪您先去验房,如果您请了验房师现在可以通知他们准备验房了。”按照工作人员的说法,现在房屋交付都是先验房后交房。

跟随业主来到她位于28楼的新家,没想到的是验房师已经等在家门口。“我们早就过来了,你们是今天查验的第三家,这个小区今天一共有6套房子需要我们来验。”验房师宋师傅告诉记者,随着“先验房后收房”的普及,市民验房意识逐渐增强,很多业主都会聘请专业的验房师帮忙检查房子。进入新房后,宋师傅直奔厨房打开水阀和总电源开关,然后就开始了对厨房的检查,不到半分钟,问题出现了:“吊顶收缝开裂,吊柜柜内插座松动。”宋师傅嘴里一边说着,一边快速地把问题写在便利贴上,并贴在发现问题的地方。而这时开发商的工作人员也没闲着,在验房时发现问题之后,他们立刻用对讲机喊来维修人员,“小问题我们立刻处理。”对于开发商的态度,验房师宋师傅也告诉记者,之前开发商特别排斥验房师,但现在他们似乎也转变了态度,对验房师发现的问题会立刻整改。但这也仅限于一些小问题,类似于大面积的瓷砖空鼓,地板吐灰等问题,购房者还需要和开发商进行沟通。

经验 验房过程这些问题最突出

●**空鼓** 在验房过程中,经常会看到这样的画面:验房师拿着小锤不断敲击墙面,仔细辨别敲击的声音。如果发出沉闷的声音,大概就是出现了“空鼓”问题。验房师薛维琰告诉记者,墙面空鼓在验房过程中是出现概率最多的问题。通常卫生间和厨房的瓷砖下最容易出现空鼓的问题。有些时候地板下面也会有,甚至毛坯房也会出现空鼓的问题。如果是普通粉刷的墙壁出现空鼓,将来可能出现墙面开裂、墙皮脱落的问题。但如果是卫生间的瓷砖下出现空鼓,则可能存在安全隐患。随后记者也收集到了10份专业验房报告发现,空鼓问题出现的概率几乎是百分之百。

薛工告诉记者,很多精装房子卫生间瓷砖会存在大面积空鼓的问题。“卫生间相对比较潮湿,这种环境下如果瓷砖贴得不牢固就更容易脱落,特别危险。”薛工介绍,很多空鼓的瓷砖正好位于窗台正上方,或者是淋浴房的上方,一旦脱落很容易伤到业主。薛工介绍,对于精装房来说,瓷砖边缘1厘米允许出现局部空鼓,瓷砖大面不允许有空鼓;而如果是位于阳角的瓷砖,更不允许出现空鼓。主要是因为业主在居住过程中,容易碰到这些阳角,时间久了空鼓处的瓷砖容易破碎、松动,会比较危险。瓷砖出现空鼓的问题,多是因为施工过程中工人不仔细造成的,最好的办法就是砸掉重新铺贴。另外,地面上的空鼓也不能忽视,否则无论是铺设地板还是瓷砖都会出现松动异响。

●**水电** 由于有相应的安全规范,在插座开关方面,开发商一般不会出太大的问题。但眼下弱电箱里的电源却成为验房过程中容易出现问题的“隐蔽角落”。弱电箱里为什么会出现电源插座?薛工解释,弱电箱主要是布置网线接口,现在普遍采用的是光纤入户的设计。光纤入户需要连接“光猫”来解读光纤信号,“光猫”则需要连接电源。而且现在很多业主也喜欢将路由器直接放置在弱电箱内,同样需要电源,所以现在电源插排已经成了弱电箱的标配。在平常验房时,弱电箱中电源插座的质量往往不尽如人意,很多开发商会采用小品牌的劣质插座。还有一个问题就是接线问题,经常会出现相零接错,火线和零线接反,甚至还会出现相地接错,即火线和



先验后收 新家要有电子档案了



扫码关注
“青岛早报地产”

7月20日,青岛市住房和城乡建设局官网最新发布了《青岛市住房和城乡建设局行关于进一步落实建设单位工程质量首要责任的通知》。通知中明确提出:加强住宅工程质量

管理。主要从全面实行先验房后收房,深化住宅工程质量信息公开,提倡按套(户)出具质量合格证“一户一档”,加强与房屋预售联动管理,明确质量保修期限,推行住宅工程质量潜在缺陷保险等方面提出加强住宅工程质量管理的具体举措,并于2022年9月1日起施行。

其实早在2021年年初,《青岛市新建商品住宅交付流程指导意见》就已经正式实施。该文件中最大的亮点为明确了先验房后交费再收房的商品房交房顺序。对于购房者来说,先验房再收房,能够充分保障权益。但专业知识的欠缺,也让很多业主在收房时有些手足无措。对此记者咨询了早报验房团的资深验房师——青岛百姓装修监理中心的验房师薛维琰,和大家一起来聊聊房子到底该怎么验。

相关链接

如何选个靠谱的验房师

验房这件事,即使业主再细心,作为非专业人士,也未必能把存在的问题都找出来,最好的处理方法还是找个验房师。那么现在问题来了,如何找到靠谱的验房师呢?找验房师第一步当然是找正规的验房公司,正规的验房公司应具备营业执照、税务登记证、组织机构代码证等营业资格以及合法的办公场地,可以到工商局网站查询是否有登记。另外还需要关注验房师的资质,看是否持有验房师职业证书,根

据编号在中国职业培训与技能鉴定服务网是否可以查证。

除此之外,验房师的工作是否认真也关系到是否能尽可能多的发现问题,这里有一个细节大家需要注意,以100平米的房子举例,将所有的项目查验完,一般需要1小时左右,如果时间过短,验房师有可能在敷衍了事,可以及时跟验房师沟通,必要时可以重新查验。正规的验房师服务时,工具一定会比较完备、专业,通常都会有两米靠尺、塞尺、内外直角检测尺、空鼓锤、验电器等等工具。工具是否专业也是评判验房师服务是否靠谱的重要依据。

地线接反,不过不管是哪一种情况,只要相位不正确就都会埋下安全隐患。

薛工告诉记者,弱电箱中的插座一般是用来安装路由器,虽然不是大家电,但是常年通电工作,如果路由器线路内部老化发生短路,这时线路跳闸时就无法准确断开火线,电器长时间发热也容易引发火灾。很多弱电箱还会安装在橱柜内,一旦发生意外很难被及时发现。除此之外,卫生间是家里用电重区,因此电路设计最好是单边走。如果和别的电路混用,在负荷大的时候,可能会出现用电安全问题。超过3000W功率的电器一律需要单独电路控制。一方面提高安全系数,另一方面便于检修。任何一路电器因漏电引发跳闸,都能够迅速找到发生问题的电器。精装房水路需要检查的地方颇多,例如卫生间及阳台下水口是否排水正常,厨卫台盆下水是否正常,溢水口是否能正常排水,下水管是否有水渗出,都需要仔细检查。在前期验房中,曾出现很多次厨房台盆溢水口排水慢的情况,当业主在洗菜或洗手时忘记关掉水龙头,由于溢水口下水速度慢,导致水面溢出台盆,长时间溢水导致屋内家具被泡,给业主带来很大的经济损失。

●**细节** 精装修的房子多会采用木地板或瓷砖,吊顶也成为精装的必备。但这一上一下的配置,同样也会隐藏着新问题,虽然对建筑质量不会产生大的影响,却可能让人住体验变差,比如瓷砖地面的返碱问题。在一次验房过程中,薛工就曾遇到过瓷砖缝隙怎么都擦不干净的问题。这就是所谓的返碱问题。据了解,水泥中含有碱性物质,地面受潮后,瓷砖下面的“碱”就会返上来,在瓷砖缝隙间结成固体并慢慢堆积。对于地砖返碱来说,并不会对瓷砖产生太大的危害。但返碱多是因为潮湿引起的,地板潮湿的原因就要搞清楚,是外墙渗水?还是地面防水没做好?还是在潮湿状态下做美缝施工?了解到返碱的真正原因非常重要。

另外,如果房间铺设的是木地板,在验房时,总能看到验房师沿着房间墙根用力跺脚,很多时候会有灰白的粉末从地板边缘冒出来,这就是精装房中的“吐灰”现象。主要是由于工人铺地板前没有打扫地面造成的,如果不将下方的粉尘清理干净,入住之后会发现家具总是有灰蒙蒙的一层粉尘,这就是吐灰引起的,可能以后两三年都没办法去掉。

除了这些“看得见”的问题,业主验房时还要考虑自己的使用场景,发现一些“想不到”的问题。薛工提到眼下很多厨房会做整体吊顶,但吊顶上却没有预留检修口。“当需要检修某处位置时,如果没有预留检修口的话,那就需要拆掉一块完好的装修完成面,这样不仅会耗费金钱,还影响美观。”薛工解释道。

验房验出问题该找谁

查验出问题,先记录,拍照、拍视频留存证据。有些小修小补,开发商效率比较低的,不一定非要开发商整改,自己装修过程稍带就做了。需要开发商、物业整改的,先和对方协商,提出整改、维修申请书,由验房对接人签字确认。开发商、物业收到申请后,提供解决方案或者整改协议,为了避免对方推脱责任,可以在协议中明确整改期限。如果协商未果,可以向住建部门进行投诉。

本版撰稿 观海新闻/青岛早报记者 刘鹏