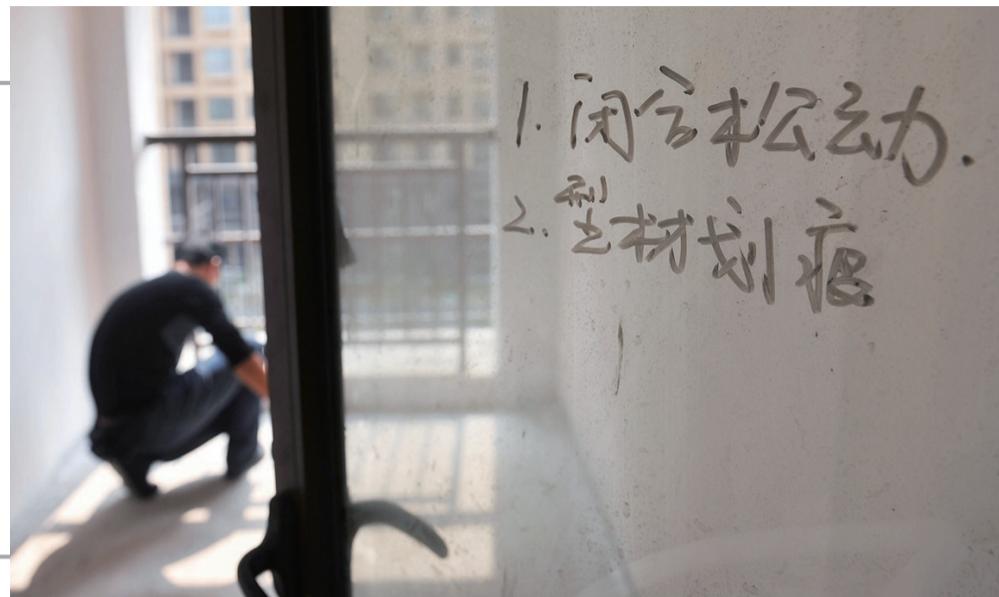


# 交房季 放心把家交给“房屋医生”

早报验房团联合专业验房师为业主新家“把脉”市民可拨打热线82888000报名参加

2023年进入第二季度,又有一批新楼盘进入集中交房期。本来高高兴兴住新房,但开发商埋下的质量隐患,却让很多业主叫苦不迭。那么,业主收了新房究竟该如何查验?面对质量问题,又该如何维权?



专业验房师认真查验每一处细节。资料图片

## 墙面问题最常见

去年9月,早报记者曾接到高新区一新楼盘业主投诉,她的新房在经过专业验房师查验后发现,一整面墙的瓷砖都出现了问题。记者随后跟随验房师来到现场。“这些瓷砖里面都是空的。”青岛德诺验房公司的张师傅用金属伸缩棒敲打瓷砖,墙面传来清脆的“哒哒声”,张师傅告诉记者,以他多年验房的经验来看,瓷砖空鼓是精装房经常遇到的问题,由于精装房空鼓肉眼难以分辨,验房师都是借助空鼓锤快速敲打每一块地砖和墙面。从客厅到厨房,从卧室到卫生间,张师傅需要对每一个细分步骤反复操作,看看听听、敲敲打打。如果听到清脆的敲打声,则为空鼓。在对这套房子查验后发现,空鼓问题最集中的是客卫,张师傅会在发现空鼓的地方,用记号笔写下一个“空”字,整个客卫一番敲击之后,墙上写了整整18个“空”。“这么集中的空鼓出现应该是由于瓷砖采用的黏合剂强度不够,这一问题必须维修。”验房师解释,空鼓的区域日后会造成瓷砖脱落,特别是一些高处的空鼓,瓷砖脱落还可能存在砸伤人的风险。所以大面积空鼓必须整改,而小于400平方厘米的空鼓则不建议修补。

### 解决方案

“瓷砖空鼓一般都是小问题,而且不仅仅是精装修的房子容易出现。”张师傅告诉记者,很多毛坯房也可能出现空鼓现象。不他还告诉记者,墙面的这些问题还算是小问题,类似大面积的瓷砖空鼓也可以通过后期整改来实现。所以在收房时,

如果发现例如比较小范围的空鼓、门窗缺少配件密封不到位、开启不灵活等问题,业主可以直接报修物业或者开发商进行处理,后期物业或者开发商会安排专门的施工人员,对存在问题之处进行维修。

### 漏水问题可别忽视

近期也有岛城某高端楼盘出现漏水严重的问题,和空鼓相比,漏水问题处理起来就相对复杂。专业验房师告诉记者,漏水问题首先要找到漏水的来源。如果是顶楼,那漏水可能是屋顶渗下来的雨水,这说明屋顶的防水没有做好。而如果地面漏水,问题可能就相对复杂,一方面可能是自来水管道、消防管道破裂;另一方面,眼下很多小区开始普及地暖,甚至是墙面毛细水管空调系统,这些都有可能成为漏水的源头。

确定源头后,才能找准维修方向。另外漏水的表现形式也并不是“水漫金山”那样明显。有可能是墙面洇湿的水渍,或者是墙角发霉有霉斑,还有可能是瓷砖表现出的潮湿等,这些问题同样需要业主进行仔细观察。另外,验房师还提醒业主,并不是只有顶楼才会出现漏雨的问题,中间楼层的阳台或者窗户周围都有可能面临雨水侵蚀,造成墙面发霉、有水渍的问题,这些也需要及时维修。

### 解决方案

相比空鼓,漏水就是一些比较典型的质量问题,有可能直接导致业主无法完成入住。如果发现漏水,而且业主尚未完成收房手续,那么业主可以依法请求拒绝收房,在开发商整改完所有的质量问题之后,再办理入住手续。另外,也

可以根据合同的相关规定,要求开发商承担由于延迟交付而造成的违约责任。如果业主已经办理完入住手续,在入住之后发现这些问题,业主有权要求开发商承担维修期间的损失,维护自己的权益。

### 墙面裂缝是个问题

近期各种验房视频中,有业主表示自家吊顶出现多个裂缝。对于墙体或屋顶的裂缝,验房师告诉记者形成的原因有很多种,比如材料热胀冷缩引起的温度性裂缝,或者由于地基沉降造成的裂缝,还有就是房屋结构性裂缝。验房师介绍,家里细小的裂缝多是因为墙面材料受温度或湿度的变化引起的开裂,及时维修即可。但如果裂缝的宽度较大、长度较长就需要引起业主的足够重视。不仅仅是裂缝,如果墙面或地面出现露筋等问题,业主也应当要求开发商尽快查明原因所在,并要求出具国家专业鉴定部门的报告,证明房屋是否存在严重的安全结构性问题。

### 解决方案

结构性问题是最重要的房屋质量问题,所以如果业主发现相应质量问题,应要求开发商找具备相应资质的鉴定部门进行鉴定检测,出具检测报告。如果没有存在安全性结构问题,则可以要求开发进行常规的维修整改即可,整改期间的损失由开发商来承担。如果证实房屋确实存在严重的安全性结构问题,那么业主有权要求退房,并由开发商承担违约责任。如果开发商拒绝退房,那么业主有权要求开发商出具设计部门的设计整改方案,对房屋进行加固整改,保证房屋的安全性结构,期间的整改损失由开发商负责。

买房验房有问题  
早报热线帮你忙  
**82888000**

## 早报验房团 为新家“保驾护航”

一直以来,早报公益验房团受到广大业主的委托,深入交房第一线,风雨无阻,长期坚持持续验房,为业主“把脉”居住质量关。

在“先验房再收房”的背景下,岛城购房者的验房维权意识越来越强,再加上早报公益验房团的推动,开发商、物业公司、装修方的责任由于第三方验房机构的介入也趋于明朗化,让众多业主收房后不再为含糊不清的纠纷劳神费力,开发商也能及时就房屋问题进行整改,有效保障了业主的权益。

其实,对于大多数业主来说,初次购房验收时需要注意的问题,都无从下手。而早报验房团为市民提供了“放心收房”的机会,在验房的过程中也确实发现了许多质量问题,而这些问题对于没有验房经验和专业技术的业主来说,单凭自己的能力是无法查验出来的。早报公益验房团经过几年的时间,得到了广大市民的认可,同时也能够更好地督促地产开发商“重质量”“严把关”,为市民提供更为优质的住房。

春暖花开,“交房季”也来了。为了帮助更多购房者解决在收房中遇到的问题,早报验房团在保持原有公益验房活动的基础上,继续推出团购验房活动。业主可以在正式交房前至少两周的时间,拨打早报验房热线82888000,或者扫描二维码关注“青岛早报地产”微信公众号,单击菜单栏“验房报名”链接,预约验房时间。验房过程中,将有权威验房机构的专业验房师全程陪同,对每一处环节和每一个细节严格把关,为你的新家“保驾护航”。



### 特别提醒

## 验房时这些问题别忽视

议,以便在做到心中有数的同时利于开发商整改。

### 验房时机

验房一定要选好时间,选好时机,注重细节。其中雨天验房优于晴天验房,因为雨天是检验房屋承受能力的最好时机。连续几天的下雨,可以更好地辨别房屋的渗水能力。特别是顶楼房屋,验收房屋是否漏水显得尤为重要。

### 验房细节

验房一定要注重细节,尤其是开裂

渗水等现象往往出现在墙角等不容易引起人注目的地方,所以阴暗的地方和转角的地方,验房时一定要多看看。除此之外,相比毛坯房,精装房往往更容易出现质量问题。德诺验房公司的张师傅曾向记者提起精装房地板“吐灰”的问题,就是铺设地板前,地面一旦清扫不到位,地板受到挤压,灰尘就会从缝隙里钻出,容易导致家里日后清洁困难。除此之外,水电部分也需要专业人员进行相关检测。 观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

