

# 毛坯验收问题多 开发商修复及时

中央公园里项目毛坯验收发现墙面地面问题严重 早报验房团督促开发商积极整改



卫生间下水管破碎未连接。



卫生间下水管破损处已修复。

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，早报公益验房团接受广大业主的委托，深入交房第一线，风雨无阻，长期坚持验房，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整改，有效保障了业主的权益。

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，切实为业主“保驾护航”。早报公益验房团得到了广大市民的认可，同时也能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。

当下，“交房季”正式来临。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。



对于中央公园里项目，很多购房者并不陌生。近期，早报验房热线82888000接到市民王女士求助。王女士介绍，她在2020年购买了中央公园里一套公寓，按照合同约定应在2022年9月底交付，但到了9月份，开发商通知交房时间延期至12月，之后又被延期到今年3月。交房时间一拖再拖，直到今年8月初，王女士才接到开发商的通知，可以现场进行毛坯验收。

近日，早报记者和青岛百姓装饰监理中心三位验房师来到位于李沧区夏庄路118号中央公园里项目，帮助王女士验收新房。同时，开发商承诺将根据验房报告中发现的问题，全部整改修复。

## 净高进深合规 墙面“波浪”严重

此次验房是精装前的毛坯验收环节，了解新房情况后，青岛百姓装饰监理中心的验房师们根据毛坯房的验收流程开展工作。“毛坯验收节点误差范围与精装交付是有区别的，有些小毛病在后期装修中或许可以覆盖，一会儿如果遇到我们具体分析。”验房师薛工告诉记者。墙面是否合格是毛坯验收的重点之一，验房师用激光测距仪、激光标线仪、2米靠尺和塞尺等工具对室内净高、开间、进深、阴阳角垂直度以及墙面平整度等方面分别进行了检查。通过测量后对比数据，薛工发现室内的净高、开间、进深均在规范之内，但墙面部分表皮破损、漏网。

在平整度方面，墙面“波浪”严重，东侧

墙面平整度差8毫米，踢脚线墙面平整度误差6毫米。根据规范，一般抹灰工程表面平整度允许偏差为4毫米，目前已经严重超出了误差范围。墙面问题不仅平整度差，还发现了大片空鼓。这些不合格的数据都被薛工一一在墙上标注出来。王女士看着自己家墙面被画成了“大花脸”，满脸无奈地摇头。“在精装修前发现了墙面问题是好事，及时整改避免了精装修后再发现问题，否则得不偿失。”薛工说道。

## 地面起砂严重 水泥沙灰凹凸明显

岳工通过对门窗的查验发现，开发商在主体工程施工时对门窗的保护措施做得不到位，入户门框划伤碰伤多处，入户门扇密封胶条脱落一处。入户门存在问题较多，门扇开启不顺畅、关闭后过紧、入户门框缺少固定螺丝装饰扣帽、入户门下门槛与室外地面缝隙明显等。“这几项问题在精装交付前一定要再复查一遍，若不及时整改都会对后面防潮、隔音问题产生影响。”岳工告诉业主。

查验中还发现窗扇开启、关闭不灵活，窗户防误操作装置缺少配件，不能正常使用。室内窗框共缺少5个固定螺丝密封扣帽，窗框泄水槽排水孔外部缺少挡水盖。由于室内地面起砂严重，水泥沙灰凹凸明显，当天业主、验房师和陪验人员来回走会带起较多尘土，验收环境较差，这不符合毛坯交付标准。除了毛坯房的一些通病问题外，验房过程中还发现了一处未完成施工——卫

生间天花板下水管破碎未连接，并且给水管安装松动，固定点不符合规范。

## 整改态度获业主认可 但进度较慢

因无给水无电，现场不具备验收给水系统、下水系统和电力系统。由于当天验房问题较多，王女士拒绝在毛坯交付手续上签字。验房现场，青岛五月城置业有限公司工作人员对王女士提出的各项问题一一解答，并承诺验房中发现的问题都将一一整改，整改完毕后再通知王女士进行二次验收。

记者在现场了解到，该小区后期装修由销售方安排装修公司做精装，为明确日后发现问题时责任判定，此次毛坯验收是交付的重要一环。验房过后，业主王女士告诉记者，开发商已经收到验房报告了，并已通知工程部进行整改。关于整改的具体时间，记者采访了青岛五月城置业有限公司姓迟的工作人员，对方回复：目前已经收房的四五家业主没发现重大问题，有些小毛病在精装时可以覆盖。若业主需要全部整改完毕，大约需要一周时间。

一周过后，王女士再次来到新房检查整改情况，她发现已经有两处问题做好修复，更换了水表和下水管，其余问题均未整改。记者再次电话联系姓迟的工作人员时，他说目前正是交付集中期，工程部人员较繁忙，他们已经将必要的问题整改，其他问题将在后期装修时修复。关于全面整改完毕的具体时间，他无法给出明确答复。

观海新闻/青岛早报记者 摄影报道

## 房贷又要降？真相是这样 央行降息后房贷利率有望进一步下调

8月15日，有消息传出，房贷利率又要进一步下调。随后记者了解到，此条消息的源头是8月15日，央行发布的最新市场交易公告：作为中期政策利率的1年期MLF利率下调15个基点，为2.5%；同时短期政策利率的7天逆回购利率下调10个基点，为1.8%。各种金融类专业名词比较复杂，但业内人士分析，这的确是降息的前奏。

## 什么是MLF和LPR

MLF的中文名称指中期借贷便利，属于央行的货币政策工具之一，即央行通过招标方式向商业银行、政策性银行提供借款，并要求银行将借款向指定对象发放贷款。那么，什么是LPR呢？它的全称叫做贷款基础利率，是金融机构对最优质客户提供的贷款利率。房贷利率通常是以LPR为基准，银行可以在这一基准之下上下浮动一定的额度。虽然这次调整的是

MLF，但业内人士认为，MLF会对LPR产生很大的影响。

## 降息是大概率事件

虽然降的是MLF，但来自克而瑞青岛的分析显示，目前新的LPR形成机制是在MLF利率基础上加点形成的。即共有18家银行每月根据MLF等市场利率报出LPR，去掉最高值和最低值之后形成的价格就是每月公布的LPR利率。而LPR报价出来后，各银行再根据自身的资金成本、风险成本等因素，在LPR基础上加点形成自己的贷款利率，也就是我们能拿到的房贷利率。由此可见，MLF利率的上调或下调，一般都会传导至LPR利率，并最终影响贷款利率。因而很多人预测，MLF利率下调后，LPR利率有可能在未来联动下，也就是说未来房贷降息，也是大概率事件。观海新闻/青岛早报记者 刘鹏



众多利好将刺激楼市复苏。观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄