责编 徐 晶 美编 赵 萍 审读 苗 玲

还没收房就被催缴物业费 金茂业主有点懵

房屋仍处于整改阶段 专家建议：业主要注意收集证据便于后期维权

前情回顾：

8月9日，青岛日报公益验房团和青岛百姓装饰监理中心的验房师来到位于高新区泰祥路附近的金茂悦D4地块3号楼的方先生家验房。房内插座电源外露、多处瓷砖破损、卫生间和厨房存在大量空鼓、室内所有窗台板空鼓(含飘窗台板)、各种门窗瑕疵不一而足……验房师发现多处数据不达标，3800元/平方米的精装房存在多处质量问题，精装修变“惊装修”。金茂精装房的问题层出不穷，报名验房的业主也越来越多。“说白了，房子都买了，这不是价格的问题，也不是我个人的问题，这是大家共同面临的问题！”方先生再次反映，瓷砖空鼓、墙面不平等情况普遍存在，维修时间无限期推延，金茂精装房问题重重，解决日期一拖再拖。

■小区外景图

近日，岛城不少市民迎来了新房的交房季。如果房主因为种种原因没有收房，是否需要交物业费呢？市民方先生就遇到了这个问题。

新房子问题多 业主拒收房

8月16日上午，记者再次联系方先生。方先生告诉记者：“现在开发商确实已经联系协商房屋维修的问题，但是也没有给出具体的维修期限。”方先生感叹道。七个月的维修“拉锯战”，让业主很是心焦。不仅如此，关于物业费缴纳，方先生也认为很不合理。

“这一切都是因为房屋质量的问题导致的！”方先生表示，自己至今未收房，却被要求从2020年12月份开始缴纳全年的物业费，“根据物业管理条例，物业费应该从购房者在《物业管理合同》中签字确认了收房当天开始收取。我还没收房，就让交物业费，这明摆着不合理！”根据《青岛市物业管理条例》第二十七条规定“前期物业服务合同生效之日至出售房屋交付之日的当月发生的物业服务费用，由建设单位承担。出售房屋交付之日的次月至前期物业服务合同终止之日的当月，发生的物业服务费用，由物业买受人按照物业销售合同约定的前期物业服务收费标准承担；物业销售合同未约定的，由建设单位承担。”以及新修订后于今年5月1日起施行的《青岛市物业管理条例》第五十一条规定“前期物业服务合同生效之日至出售房屋交付之日当月发生的物业费，由建设单位承担。出售房屋交付之日次月至前期物业服务合同终止之日当月发生的物业费，由业主按照物业买卖合同的约定承担。”综上，对于前期物业服务费交费节点问题，应当按照《青岛市物业管理条例》执行。新房交房后存在质量问题，属于开发商与业主之间的问题，双方对交付时间协商后告知物业服务企业即可。“我们也尝试反映过，根本没有什么力度。”据方先生所说，物业公司跟开发商要过物业费，但因开发商态度强硬，便把矛头转向业主，“开发商根本不管，把交房的事情推给了物业公司，逼迫我们缴纳足额物业费。”提到协商反应，方先生颇为无奈。

开发商没诚意 物业费难协商

虽然房子已经开始整改，但方先生依然无法高兴起来，因为小区物业不断催自己缴纳从2020年12月开始的全年物业服务费。在方先生看来，自己在房屋修复这段时间内并没有收楼入住，没有享受到物业的服务，为何要业主来交物业服务费呢？方先生就此联系金茂置业有限公司工作人员，对于房屋质量问题迟迟得不到解决的情况，工作人员回复：“这个事情是在处理中，目前正在整改。但是物业费要从我们发出交房通知书的时间，也就是12月份开始缴纳。”当记者联系金茂的工作人员，问及“业主拒收，没有达成交房事实”时，对方表示，因为房屋还在整改阶段，物业费的问题还没来得及和业主协商。

8月16日，记者就维修情况再次联系业主，“目前瓷砖是修了一部分，但其它问题还没有解决，小区内有很多家还没开始维修。”方先生称，开发商此前承诺的的整改日期根本没有兑现，诉求的具体整改时间也遥遥无期。针对此类问题，记者咨询了物业协会相关工作人员，他表示，根据有关法律规定，物业费应从购房者在《物业管理合同》中签字确认了收房当天开始收取，已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业，物业服务费用由建设单位交纳。另外，业主应做好证据的搜集工作，比如照片，聊天记录，录音等，最好让开发商出具书面说明，便于更好的维护自己合法权益。

对于金茂中欧国际城房屋问题，青岛日报公益验房团将持续关注。

娄 正

相关链接：

《物业管理条例》第四十二条：业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业，物业服务费用由建设单位交纳。

青岛日报公益验房团走进市南区

以为毛坯房没问题 墙面平整度竟差6mm

8月11日，青岛日报公益验房团和青岛百姓装饰监理中心的验房师来到了市南区华女士家，帮她检查新房。

据华女士介绍，这是一套面积约为89.88平方米的套二毛坯房，也是华女士回迁的安置房，房子于2021年3月底通知交房，今年8月初华女士才正式签收。

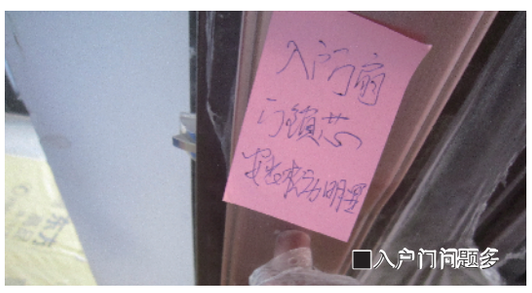
薛总监先用直角尺测量室内各阴阳角的方正度，室内墙阴阳角方正均符合要求。“目测感觉墙面略有不平。”薛总监推测，并拿来靠尺测量了墙面平整度，发现主卧墙面不平整，差6毫米，尤其是靠近墙角的位置有不同程度向内凹陷，所以造成了多个阴角呈钝角的现象。墙面不平整并不是唯一问题，室内墙面污染多处、修补明显，尤其是墙面粉尘十分明显。“这个毛坯房墙面平整度、粉尘问题还是挺严重的，毛坯房有这样多处明显的修补痕迹，实在不应该。”薛总监说。

检查完客厅和卧室的墙面，验房师用空鼓锤轻敲检查厨房和卫生间是否存在空鼓问题。随着一阵阵敲击声，薛总监发现卫生间、厨房墙面都不存在空鼓现象。“没有空鼓现象很值得欣慰的，提醒市民朋友们，一旦验收毛坯房发现凹凸不平、开裂、不平整、空鼓等现象，就得让开发商返修补平。”

除了室内问题，毛坯房的入户门问题也值得注意。一开始，岳工就发现入户门外开门把手碰墙，门扇门锁舌松动等问题，尤其是门扇活页缺少固定螺丝，大部分的螺丝都出现了锈蚀现象。同时入户门外门框与墙面收胶粗糙。入户门下门槛与室外地面缝隙明显。验房师指出门框和窗框打胶十分粗糙，有多处出现了开裂。“室内门、窗的所有窗框、窗扇、玻璃污染明显，北卧窗框密封胶条脱落，质量较差，建议重新打胶。”验房师说。除此之外，验房师还检查出入户门门框有破损，门面污染严重，阳台门窗污染更严重。

另外，验房师还发现阳台平开门、北卧窗框缺少窗框固定螺丝密封扣帽6个、窗框缺少泄水孔外盖、窗扇无风撑、主卧平开门无风撑等大小问题近10个。“验房还是得专业人士做才行，本来还觉得毛坯房没太有问题，没想到还是需要找物业维修才行。”验房结束后，华女士感慨地说，她表示后续将带着验房报告集中找物业解决。

娄 正


■入户门问题多

青岛日报现推出公益验房栏目，我们将筛选有代表性的房源，由岛城专业监理机构为市民的房屋“体检”。

入选业主可获得：

1 全程免费验房服务

2 专业验房报告

关注“青岛日报楼市”微信公众号，点击下方“验房”栏目进入“验房报名”页面填写报名信息。

更多问题拨打验房热线 0532-66988557

楼市公众号 青岛日报

中国光大银行 CHINA EVERBRIGHT BANK

CCTV 国资典范 中央广播电视总台

818行庆日

管理财富 服务民生

4.20%-6.00%

业绩比较基准（年化）

风险提示：以上如属于代理的产品，由发行人发行与管理，代销机构不承担产品的投资、兑付与风险管理责任。过往业绩不代表未来收益承诺。

阳光金丰利增强（光大行庆专享）(EW0236)

业绩比较基准（年化）	起点/递增金额	
4.20%—6.00%	个人投资者1元/1元 机构投资者100万元/100元	※本产品拟投资资产包含债券类资产、非标准化债权类资产、权益类资产等，业绩比较基准根据策略目标基准中债综合财富指数和沪深300指数等历史数据进行测算。业绩比较基准是管理人基于产品性质、投资策略、过往经验等因素对产品设定的投资目标，不代表产品的未来表现和实际收益，不构成对产品收益的承诺。

募集期：2021年8月18日—8月23日 投资周期：414天

成立日：2021年8月24日 到期日：2022年10月12日（遇节假日顺延）

理财热线 83892328 83893813

光大银行青岛分行伴客超市

理财非存款，产品有风险，投资需谨慎。

青岛轨道交通产业示范区管理委员会关于荣海三路高温水管网工程(金海热电至中车大道段)规划方案进行社会公示的通告

为加强公众参与，发挥公众在我市规划管理中的作用，提高城市规划水平，根据《中华人民共和国城乡规划法》《青岛市城乡规划条例》等法律、法规和政务公开的有关规定，对荣海三路高温水管网工程(金海热电至中车大道段)规划方案进行社会公示，欢迎社会各界提出意见和建议。现将有关事项通告如下。

一、公示项目基本情况：

(一)建设单位：青岛动车小镇诺安热力有限公司

(二)建设项目：荣海三路高温水管网工程(金海热电至中车大道段)

(三)建设地点：城阳区棘洪滩街道裕园七路以南，荣海四路以东

(四)公示阶段：规划方案

二、公示方式：青岛轨道交通产业示范区管委网站、国家高速列车技术创新中心科技馆公示厅(城阳区春阳路西端)、项目现场。

三、公示时间：2021年8月20日—2021年8月26日

四、反馈方式：青岛轨道交通产业示范区管委咨询电话及公示现场意见箱

咨询电话：58655236

青岛轨道交通产业示范区管理委员会关于天安科创城一期住宅项目规划许可变更进行社会公示的通告

为加强公众参与，发挥公众在我市规划管理中的作用，提高城市规划水平，根据《中华人民共和国城乡规划法》《青岛市城乡规划条例》等法律、法规和政务公开的有关规定，对天安科创城一期住宅项目规划许可变更进行社会公示，欢迎社会各界提出意见和建议。现将有关事项通告如下。

一、公示项目基本情况：

(一)建设单位：青岛天安科创城产业有限公司

(二)建设项目：天安科创城一期住宅项目

(三)建设地点：城阳区棘洪滩街道科兴路以北、华中路以西

(四)公示阶段：规划许可变更

二、公示方式：青岛轨道交通产业示范区管委网站、国家高速列车技术创新中心科技馆公示厅(城阳区春阳路西端)、项目现场。

三、公示时间：2021年8月20日—2021年8月26日

四、反馈方式：青岛轨道交通产业示范区管委咨询电话及公示现场意见箱

咨询电话：58655236

青岛市公安局崂山分局交通警察大队 青岛市崂山区行政审批服务局 通 告

因道路工程地质风险排查施工需要，自2021年8月21日至2021年9月21日，占用劲松七路、海尔路、香港东路部分车行道。

施工时间为晚23时至次日5时恢复交通。

途经施工路段车辆、行人需按照现场设置的警示标志的指示，安全出行。

施工路段前后设置交通警示标志，现场设置安全员，施工机械及物料不得在施工区域以外堆放，途经人员请谨慎安全通过，规范施工，避免噪音扰民。

特此通告

2021年8月16日

青岛市公安局崂山分局交通警察大队 青岛市崂山区行政审批服务局 通 告

因地铁四号线电力抢修工程需要，自2021年8月21日至2021年8月25日占用辽阳东路劲松七路路口部分车行道。

施工时间为晚23时至次日5时恢复交通。

途经施工路段车辆、行人需按照现场设置的警示标志的指示，安全出行。

施工路段前后设置交通警示标志，现场设置安全员，施工机械及物料不得在施工区域以外堆放，途经人员请谨慎安全通过，规范施工，避免噪音扰民。

特此通告

2021年8月16日

青岛西海岸新区自然资源局关于青岛智源盛实业有限公司滨海大道南、罗浮山路东项目规划及建筑方案进行批前公告的通告

为加强公众参与，发挥公众在我区规划管理中的作用，提高城市规划水平，根据《中华人民共和国城乡规划法》《山东省城乡规划条例》等法律法规和政务公开的有关规定，对青岛智源盛实业有限公司滨海大道南、罗浮山路东项目规划及建筑方案进行批前公告，以保证业主及周边居民的知情权、参与权等，现将有关事项通告如下：

一、公告项目基本情况：

建设单位：青岛智源盛实业有限公司

建设项目：滨海大道南、罗浮山路东项目

建设地点：滨海大道南、罗浮山路东

设计单位：青岛腾远设计事务所有限公司

公告阶段：规划及建筑方案

规划内容：

项目占地面积9652㎡，建设4栋建筑，总建筑面积37105.65㎡(地上总建面24130㎡，地下总建筑面积12975.65㎡)容积率2.5，绿地率30%，建筑密度21.47%，停车位数266个。

二、公告及投票地点：

公告地点：长江东路443号福瀛大厦大堂、项目现场出入口处及青岛西海岸新区政务网（查询流程：青岛西海岸新区政务网—信息公开—区自然资源局—信息公开目录—重点工作—规划批前公告)。

投票地点：长江东路福瀛大厦大堂投票箱，请将意见和建议按规定填写后放入投票箱。意见票应附证明相关利害人身份的房地产权证复印件或购房合同复印件及身份证复印件，否则意见票无效。

三、咨询电话：西海岸新区自然资源局：规划咨询86995762、投票咨询86164453、建设单位：68975466。

四、公告时间：2021年8月20日至2021年8月30日

2021年8月17日

青岛西海岸新区自然资源局 关于青岛科创投资发展集团有限公司铁橛山路南，金河路幼儿园工程规划及建筑方案进行批前公告的通告

为加强公众参与，发挥公众在我区规划管理中的作用，提高城市规划水平，根据《中华人民共和国城乡规划法》《山东省城乡规划条例》等法律法规和政务公开的有关规定，对青岛科创投资发展集团有限公司铁橛山路南，金河路幼儿园工程规划及建筑方案进行批前公告，以保证周边利害关系人的知情权、参与权等，现将有关事项通告如下：

一、公告项目基本情况：

建设单位：青岛科创投资发展集团有限公司

建设项目：金河路幼儿园工程

建设地点：青岛西海岸新区，北侧铁橛山路，南侧金河丽城、西侧樱珠苑

设计单位：同圆设计集团股份有限公司

公告阶段：规划及建筑方案

规划内容：

地块内设计新建一栋18班幼儿园，用地面积13478㎡，总建筑面积7881.39㎡(其中地上建筑面积7593.31㎡，地下建筑面积288.08㎡)，建筑密度24.01%，容积率0.56，绿地率35%，停车位34个。

二、公告及投票地点：

公告地点：长江东路443号福瀛大厦大堂、项目现场出入口处及青岛西海岸新区政务网（查询流程：青岛西海岸新区政务网—信息公开—区自然资源局—信息公开目录—重点项目—规划批前公示)。

投票地点：长江东路443号福瀛大厦大堂投票箱，请将意见和建议放入投票箱，并附上证明相关利害人身份证复印件，否则意见票无效。

三、咨询电话：西海岸新区自然资源局：规划咨询86995762、投票咨询86164453、建设单位：68971607。

四、公告时间：2021年8月20日至2021年8月30日

2021年8月17日

青岛西海岸新区自然资源局关于黄岛区铁山街道办事处集体工业项目建筑方案批前公告的通告

为加强公众参与，发挥公众在我区规划管理中的作用，提高城市规划水平，根据《中华人民共和国城乡规划法》《山东省城乡规划条例》等法律法规和政务公开的有关规定，对青岛市黄岛区铁山街道办事处集体工业项目规划及建筑方案进行批前公告，以保证周边利害关系人的知情权、参与权等，现将有关事项通告如下：

一、公告项目基本情况：

建设单位：青岛市黄岛区铁山街道办事处

建设项目：集体工业项目

建设地点：青岛市黄岛区铁山街道办事处新河村

设计单位：青岛华堂建筑设计有限公司

公告阶段：规划及建筑方案

规划内容：

该项目位于青岛市黄岛区铁山街道办事处新河村。总用地面积13424.13㎡，总建筑面积13691.85㎡，建筑高度17.5m，建筑密度44.88%，绿地率0%，容积率1.02。

二、公告及投票地点：

公告地点：长江东路443号福瀛大厦大堂、项目现场出入口处及青岛西海岸新区政务网（查询流程：青岛西海岸新区政务网—信息公开—区自然资源局—信息公开目录—重点工作—规划批前公示)。

投票地点：长江东路443号福瀛大厦大堂投票箱，请将意见和建议按规定填写后放入投票箱。意见票应附证明相关利害人身份的房地产权证复印件或购房合同复印件及身份证复印件，否则意见票无效。

三、咨询电话：青岛西海岸新区自然资源局：投票咨询86164453、规划咨询85166673、建设单位：13853282168。

四、公告时间：2021年8月20日至2021年8月30日

2021年8月17日

青岛西海岸新区自然资源局关于黄岛区六汪镇野潴村集体工业项目规划及建筑方案进行批前公告的通告

为加强公众参与，发挥公众在我区规划管理中的作用，提高城市规划水平，根据《中华人民共和国城乡规划法》《山东省城乡规划条例》等法律法规和政务公开的有关规定，对青岛市黄岛区六汪镇野潴村集体工业项目规划及建筑方案进行批前公告，以保证周边利害关系人的知情权、参与权等，现将有关事项通告如下：

一、公告项目基本情况：

建设单位：青岛市黄岛区六汪镇人民政府

建设项目：青岛市黄岛区六汪镇野潴村集体工业项目

建设地点：青岛市黄岛区六汪镇野潴村

设计单位：青岛华堂建筑设计有限公司

公告阶段：规划及建筑方案

规划内容：

该项目占地3570.00㎡，规划建设一栋二层集体工业建筑。总建筑面积为3468.88㎡(地上建筑面积3468.88㎡，地下建筑面积0㎡)，容积率1.46，绿地率3.3%，建筑密度48.58%，停车位14个。

二、公告及投票地点：

公告地点：长江东路443号福瀛大厦大堂、项目现场出入口处及青岛西海岸新区政务网(政务网查询流程：青岛西海岸新区政务网—信息公开—区自然资源局—信息公开目录—重点项目—规划批前公示)。

投票地点：长江东路443号福瀛大厦大堂投票箱，请将意见和建议放入投票箱，并附上证明相关利害关系人身份证复印件，否则意见票无效。

三、咨询电话：青岛西海岸新区自然资源局：投票咨询86164453、规划咨询85166673、建设单位：13465814567。

四、公告时间：2021年8月20日至2021年8月30日

2021年8月17日