

青岛日报已为百余户业主“解心忧”

青岛日报公益验房团成立 14 个月以来 超 800 个家庭报名参加公益验房



■薛总监用空鼓锤敲击客厅瓷砖



■薛总监和岳工在阳台检查门窗和水电线路



■检查对方方正度和墙面平整度

敲敲打打 空鼓原形毕露

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,大概率就是出现了“空鼓”问题。空鼓是什么?空鼓是由于原砌体和粉灰层中存在空气引起的,检测的时候,用空鼓锤或硬物轻敲抹灰层及找平层发出咚咚声为空鼓。房屋质量中的“空鼓”一般是指房屋的地面、墙面、顶棚装修层(抹灰或粘贴瓷砖)与结构层(混凝土或砖墙)之间因粘贴,结合不牢实而出现的空鼓现象,俗称“两层皮”。薛工告诉记者,墙面空鼓在验房过程中最常出现问题。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。如果是粉刷的墙壁出现空鼓,将可能出现墙面开裂、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。在一次验房过程中,薛工就曾发现卫生间瓷砖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。

空鼓怎么解决呢?常见的修复空鼓的方法是将沙灰铲了,重新用速灰补上,干透后重新抹腻子。但有些空鼓,由于出现位置等原因,很难凿除,例如混凝土保护层与基层间的空鼓凿除较困难,一些较为昂贵的石材,瓷砖与基层间的空鼓,

凿除后石材破坏经济损失较大。这类空鼓可以使用灌注修复的方法来解决,部分工程裂缝处理中心的AB树脂灌浆修复,可以将高强度粘接剂注入空鼓内部,将空的位置灌注饱满,粘接力及抗压等方面都可满足使用要求。

水电问题不容忽视

水电装修,属于家装中的重大隐蔽工程,如果没有做到位,或者施工过程中出了岔子,对后期生活影响巨大,甚至还可能会有安全隐患。由于有相应的安全规范,在插座开关方面,开发商一般不会出现太大的问题。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,火线和零线接反,甚至还会出现相零接错,即火线和地线接反。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的,虽然不是大家电,但是常年通电工作,如果路由线路内部老化,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。

地板吐灰影响入住体验

验房时,薛工总会用脚用力踩木地板边缘,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。薛工介绍,这可能是因为在装修过程中,现场卫生没搞好,灰尘下落或者是地板铺贴前,未做好清理导致的。“这问题和业主生活息息相关,处理不好将长期困扰业主,所以建议一定要重视。”针对地板“吐灰”问题,验房师给出建议:彻底清理地板下面的灰尘。如果不清理干净,未来业主入住后,每次经过或者稍微用力,隐藏的灰尘都可能冒出来,按照以往验房经验,甚至在业主开关门时,都会导致地板下的灰吸出来。

验房师介绍,精装房铺设地板之前,要将地面打扫干净,但是如果开发商赶工,或工人偷懒没有打扫直接铺地板,就会出现吐灰问题。不用力跺脚是不是就没事了?验房师介绍,业主入住后就算不跺脚,平时走路也有可能带出少量灰尘,日常开关门窗,空气流动也会不知不觉将灰尘“吸”出来。这时业主可能会觉得自家明明注意卫生,家具、台面上却总有一层灰,这其实就是吐灰问题造成的。遇到这种情况,合理的处理方式是将地板掀开,把下方地面清扫干净后再铺上地板。有的业主觉得在地板边缘封胶更省事,这样灰就跑不出来了,但是铺设地板时四周预留伸缩

缝,如果盲目封胶了事,到了夏季地板因热胀冷缩略微膨胀,没有伸缩空间就可能造成地板起鼓、变形。

“门外汉”收房找专业“助手”

《青岛市新建商品住宅交付流程指导意见》实施之后,先验房再收房已经成为行业规定。但验房前要做哪些准备呢?专业验房师建议,验房前可以对房屋进行简单的清扫。现在即使精装房在交房时也难免有各种灰尘和污渍,验房师建议,虽说这只是收房时的一种不美观情况,入住前清理出来即可。但大面积的污染和关键处的污染则会对验房产生误导。比如对地板状态的判断,还有窗户划痕等方面的判断等等。另外,在收房时机上,薛工介绍,在冬季收房,恶劣的环境更容易发现房屋问题和物业管理漏洞,同时业主也能对屋内采光、保温、通风等问题有更为直观地发现。关于采光,最简单的办法就是找一个晴朗的早晨,看看房子几点能够进太阳。如果一大早就满屋阳光明媚,那就不用担心了,因为冬季是一年中日照时长最短的季节,冬天都能进光,那么任何季节应该都没有问题。收房过程对不少业主来说都是“门外汉”,他们对于验收房屋时需要注意的方面都不太了解。所以,验房就需要具备专业知识的验房师,专业的工具和专业的技术,三者互相配合才能发现更多的问题。对于没有验房经验的业主,建议还是找专业的第三方验房机构检测,省去日后不必要的麻烦。

追踪

5月中旬开始,本报接到中欧国际城金茂悦众多业主的投诉,并对投诉较为集中的问题进行连续报道。三个多月的时间过去了,有些业主的问题依旧没有解决,而有些业主问题虽然解决但却三缄其口,而更多的业主将采取抱团的方式,在维权路上继续走下去。

金茂房屋投诉密集出现,也揭示了行业内的一个现象,在楼市火爆时,开发商只关注利润率、去化率、回款周期等核心指标,如今楼市渐渐进入“下半场”,市场不可避免地出现分化。随着交房季的到来,许多楼盘的问题逐渐显现:房屋出现质量问题推诿扯皮,维修缓慢不愿赔偿;未收房就强行收取物业费;精装房标准远低于承诺,装修建材品质不透明……其实,对购房者来说,安全与放心才是买房首选因素。如果开发商的房子质量不及格,即使给出再大的优惠,也难以挽回消费者的心。

■投诉之案例 1

卫生间窗户一圈“红” 新房交付满身是伤

今年1月,陈先生收到了交房通知,自家位于中欧国际城C1地块(建成后为金茂悦西六区)的新房交付,不过他却高兴不起来。根据购房合同,他家137平方米的精装房于3月1日交付,如今提前了两个月,陈先生心中兴奋的同时又惴惴不安。来到新房看过后,陈先生发现水电都没通,小区门口还是“大门洞”的设计,这让他十分心塞。5月27日,验房团一行来到金茂悦西六区,经过一番细致的检查,薛总监发现小小的窗户周围竟然出现了11处空鼓,窗膀、上玄顿时被贴满了小纸条。看着一堆纸条,陈先生哭笑不得。然而“噩梦”还没有结束,随后,主卫出现了同样的问题,窗户周围也是一片空鼓。

除了墙面,地面的问题也不容忽视,房屋地板存在轻微踏空现象,人踩在上面地板会发出“嘎吱嘎吱”的异响,这还不是主要问题,此前,验房团在勘验金茂悦的房屋时,发现该小区有地板吐灰问题,这次陈先生家更严重。“真的太感谢青岛日报的活动和百姓监理的验房师。根据验房报告检查我反馈给了相关工作人员,但现在依然也没有住上新房。”陈先生反馈给记者说,现在还在维修中,至于何时能彻底修好,开发商并不予以承诺。对于陈先生反映的问题,记者联系了金茂悦的相关工作人员,相关工作人员表示,现在还在和业主协商

处理中,开发商将严肃处理相关房屋质量问题,但是不同的问题需要分版块解决,维修所用时间难以确定。



■投诉之案例 2

精装修变“惊装修” 修了等于“没修”

相比陈先生,D4地块3号楼方先生家里问题更严重。业主方先生是1月20日收到了位于高新区泰祥路附近的金茂悦D4地块3号楼交房通知,收房的时候他便不淡定了:墙壁大面积出现空鼓、地面上有裂纹、瓷砖多处开裂……方先生一口气找出了47处问题,并且汇总整改意见书递交给开发商,希望开发商能立即进行维修,并赔偿损失。开发商相关工作人员表示,在业主投诉后,开发商与业主进行了十余次沟通,有些问题开发商认为业主夸大事实,至今也未能将所有问题解决,更没有经济赔偿丁先生的打算。

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曾来到方先生家验房。修了7个月的房子房内插座电源外露、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……8月24日上午,记者就上述问题再次联系方先生。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,但是多处问题都没有切实解决,反而推诿

称权力有限。”方先生感叹道,七个月的维修“拉锯战”,让业主很是心焦。“开发商上周说空鼓问题解决了,我带着空鼓锤去验收,发现存在的空鼓现象依然明显,这很明显是在糊弄我们。”方先生说,不仅如此,关于物业费的处理方式,方先生也认为很不合理,“相关工作人员称只有免除半年物业费的权限,可是,我都没有收房,怎么还需要交物业费呢?这个权限和业主有何关系呢?”8月25日,记者就物业费的问题咨询了青岛市物业协会的相关专家,根据新修订后施行的《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。

修。方先生还表示,这房子的地面裂缝比正常情况下稍多一些,业主应该要求建设单位进行维修整改。“我们不断协商沟通,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,还说自己只有免除半年物业费的权限,逼迫我们缴纳剩余物业费。”提到协商反映,方先生颇为无奈。相关专业人士认为,如果因为房屋存在质量问题造成业主无法入住,业主可以主张因此而产生的经济损失。“比如说,在外租房的租金凭证,可以作为重要证据,具体金额以业主提供的相关证据决定。”青岛市物业协会的相关专家说。

■后续追踪

8月23日上午,记者拨打了青岛金茂置业电话,工作人员回复称:“我这边也不清楚,我给你具体对接人员的电话,你问一下他那边吧。”记

者多次拨打对接人员电话,均无人接听;随后,记者就相关维修推延的问题反馈给金茂总部,相关工作人员表示会有专业负责的人员联系记者,截至发稿时止,金茂没有向记者回复最新进展。“上周,我跟开发商那边反馈了房屋质量问题,他们说是尽快给维修,但具体整改时间还没有确认。”相关业主告诉记者。

验房活动启动以来,青岛日报公益验房团走进了岛城上百位业主家中,近日,工作人员对各位业主进行回访,有的业主兴高采烈已经开始装修;有的已经解决了部分问题,尚需要进一步维修;还有业主仍在和开发商“拉锯战”,一直没有得到满意答复;很少有像中欧国际城这种拒不回复、拒不解决的地产项目。中欧国际城是中国金茂打造的城市运营级项目,金茂地产更自诩为“青岛城市运营商,持续为青岛赋能”,而中欧国际城的业主显然没有感受到金茂的“能”,而在验房发现问题后,金茂采取的迟迟不修复的态度,

更让市民感受到了青岛金茂的“无能”。

■相关链接 青岛日报验房团等您来

验房师介绍,新房交付时,懂房的业主很少,许多问题别说是发现,可能根本就不了解,因此在购房、收房时要擦亮双眼,如果出现疑问要向专业人士寻求解决方案,发现问题要及时跟开发商协商解决,维护自己的合法权益。

如今验房活动已经成为青岛日报的常态工作,每周工作人员会统计大家的报名信息,并根据楼盘交付时间联系报名读者安排验房。目前,后台已收到了1100余条验房报名信息,有的甚至已经排到了2022年,无论您的房子还有多久交付,无论是毛坯房还是精装房,都可以报名参加。

姜 正

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

青岛市物业协会