



业主在专业人员陪同下检查房屋内的门窗等设施。



“先验房后交房”实施一年，业主收房更安心

济南市多举措促工程质量品质新提升

去年9月，济南在全市启动“先验房后交房”工作；今年7月，又新制定了“先验房后交房”实施要求，明确了验房流程及业主质量查验主要内容：济南市工程质量与安全中心按照全装修房和毛坯房分别制作了讲解视频，有效指导业主验房，进一步推动工程质量评价由追求“合格率”向追求“满意度”跃升。工作实施一年，工程质量投诉率明显下降，业主满意度不断提高。近年来，济南市工程质量与安全中心狠抓关键环节，强化过程监管，工程质量品质实现了新提升。

文/片 记者 孟杰
通讯员 贾林阳

先验房后交房实施一年 业主满意度不断提升

9月6日，在济南中建蔚蓝之城，张燕在验房小组陪同下，开始验收自己的新房。在济南租了6年的房子，终于要有自己的家了，对于这个房子，张燕有着特殊的感情。“这套房子是在爸妈的帮助下买的，也是我在济南的第一个家，各个流程我都是非常谨慎的。”张燕告诉记者，自己收到验房通知后，本来想让一位叔叔陪着一起来的，但现在看来，自己有些多虑了。

在验房小组的陪同下，不到一个小时，张燕就完成了人生中的第一次验房经历。先验房不仅让自己提前了解了小区整体的配套和环境，还让自己对房屋的质量更加放心。

“这里有点鼓包。”同日，在杨柳春风白鹭郡组团，杨柳春风工程管理二部的祭福瑶在陪同一户业主验房时，发现业主客厅吊顶一处造型阴角有一点鼓包，虽然肉眼看上去并不明显，但祭福瑶还是第一时间联系了项目的快修小组。不到10分钟，快修小组的工作人员就将鼓包进行了打磨修整，并得到了业主的满意答复。

收房不再像拆盲盒，张燕和其他业主之所以在收房前就能够了解到自己房子的具体情况，还得益于济南市去年9月开始启动的“先验房后交房”活动。

去年9月，济南市住房和城乡建设局出台《关于开展济南市新建商品住宅工程主体结构开放日及先验房后交房活动实施意见》，在全市启动“先验房后交房”活动，活动要求商品住宅主体结构验收合格后，由建设单位组织业主开展主体结构开放日活动；在商品住宅单体竣工验收合格后，由建设单位组织业主开展先验房后交房活动。其中，住宅工程经参建各方竣工验收合格，交付业主前，建设单位组织业主，就其选购的房屋开展验房活动，验房过程中业主提出的合理质量问题，相关单位逐项落实处理完成后，方可组织交付。

“先验房后交房”不仅受到了业主的点赞，也得到了一些开发企业的认可。“作为开发企业，我们可以提前了解和倾听业主的心



业主们在排队领取验房相关资料。

声，确保问题得到及早解决。”济南城市建设集团济南正信置业有限公司执行董事、总经理闫循军称，在预验房期间，经确认的质量问题，他们会与业主约定维修时限，然后进行整改，将问题彻底解决到交房前，最大程度维护业主的利益，让业主买得安心，住得放心。

济南市工程质量与安全中心主任刘其贤介绍，“先验房后交房”的住宅交付模式，打破了以往“买了房子看不见，缴费才能领钥匙”的做法，解决了“业主被动收房”“交付即维权”等弊端，让购房者的切身利益得到有效保障。济南市工程质量与安全中心分管负责人刘杰介绍，“先验房后交房”实施一年来，全市的房屋质量问题投诉率明显下降，业主的满意度不断提升，活动已被省住建厅在全省进行推广，也被评为济南市“我为群众办实事”百佳案例，同时也成为2022年济南住建系统“质量月”系列活动的一项重要内容。

新房到底怎么验 济南出具体实施要求

虽然有了一套房子，但杨柳春风业主鲁再磊在验房方面仍旧是一个“小白”。在收到要参加验房活动的消息后，鲁再磊和爱人就开始做准备。

“在验房之前，我们首先看了咱住建局制作的精装房如何验房

的小视频，如何验、验什么都说得非常清楚。”鲁再磊称，通过这段验房的视频，门窗、地面、墙面、房顶、防水、水暖各个部位到底该怎么验，用什么工具验，都一目了然。除了这段视频，鲁再磊还收到了一份详细的验房清单。“看了视频，再拿着这份清单比对着验，心里确实踏实不少。”对比自己首套房的交付经历，这次的“验房”，让鲁再磊觉得轻松。

继出台《关于开展济南市新建商品住宅工程主体结构开放日及先验房后交房活动实施意见》后，今年7月18日，济南市住房和城乡建设局又印发了《济南市新建商品住宅工程先验房后交房活动具体实施要求》(以下简称《实施要求》)，进一步规范建设单位先验房后交房活动组织，同时有效指导广大业主对房屋质量进行查验。《实施要求》共八条，对建设单位组织活动有关要求、业主的验房范围、验房流程及查验要点等进行了规定和明确。

在规范建设单位活动组织方面，《实施要求》进一步明确了建设单位首要责任，要求建设单位严格按照有关规定组织实施住宅工程质量分户验收，未进行分户验收或分户验收不合格的，不得组织单位工程竣工验收。先验房后交房活动需在参建各方竣工验收合格后，交付业主之前开展。

在服务业主验房方面，《实施要求》明确了业主验房的流程，业主进行验房时，可先扫描分户验

收二维码，了解有关情况后对照分户验收内容逐一进行查验，监督参建各方分户验收的真实性；业主查验时，建设单位应配备相应专业人员陪同业主查验，并提供必要检查工具；经确认的质量问题，业主与建设单位约定维修时限，建设单位应在时限内彻底整改完成，问题整改情况经业主签字确认后方可组织交付。

“业主查验时，我们会配备相应的专业人员陪同，并提供必备的检查工具。”中建八局工程师迟钰辉介绍，在活动开展前，他们也会按照要求将每户给水、暖气管道带压，涉水房间地漏、管根处局部围水备查。

按照《实施要求》的规定，济南市工程质量与安全中心还按全装修房和毛坯房的不同标准，分别制作了两条验房短视频，详细描述了业主在质量查验时的有关要点，分别包含户内门窗、户内地面、墙面、顶棚、房间尺寸、室内防水、室内电气、室内水暖等多个方面。据了解，这两条指导业主有效验房的短视频，在全国属于首例。

强化全过程监管 构建一体化信息监管平台

除了开启“先验房后交房”，让市民买房无忧，为了让更多的群众享受到这份无忧，济南市工程质量与安全中心进一步狠抓关

键环节，强化过程监管，工程质量品质实现了新提升。

为了在源头上能够守住质量底线，切实保障地基基础、主体结构的质量安全，济南市工程质量与安全中心通过日常监管和政府购买服务的方式，持续开展主要建筑原材料及构配件的监督抽测工作，并通过工程监督与检测监督双向联动，形成双向闭环监管，多方联动、严管重罚，严防不合格原材料及构配件投入使用，切实守住工程质量底线。

在装饰装修管控方面，济南市工程质量与安全中心坚持推行样板引路制度，对于渗漏、裂缝、空鼓等常见质量问题，要求施工前必须制作工艺、工序的解剖样板，使相关质量标准要求可视化，便于操作人员理解掌握，为常见问题治理措施能够得到有效落实奠定基础。同时，加大了对外墙保温、防水工程、装饰面层等重点部位、关键环节的监督抽查力度，重点查处随意变更、降低和取消正常使用功能的行为。

在工程质量验收中，济南市工程质量与安全中心严格实施“三个一律”，竣工工程达不到验收条件的，一律不允许建设单位组织验收；经抽查达不到标准要求的，一律责令建设单位重新组织验收；凡在验收中弄虚作假的，一律严肃处理。

为了提升监督效能，济南市工程质量与安全中心还先后开发了工程质量、安全生产、检测机构、预拌混凝土(砂浆)监督系统、建筑起重机械、业务考核、评优评奖等七大信息化监督系统。

据刘其贤介绍，监督系统之间可以实现检测数据、检测结果与监督业务数据的嵌入融合，各系统间数据互联共享，构建一体化信息监管平台，实现“数据一个库、监管一张网、管理一条线”的信息化监管目标，大大提升了监督过程的透明度，有效提升了监督效能，规范了监督行为。

“下一步，济南市将持续强化工程质量监管，积极打造济南工程质量新标杆，促进全域工程质量品质实现新提升、新跨越，为建筑业高质量发展作出应有贡献。”刘其贤说。



扫码下载齐鲁壹点
找记者 上壹点

编辑:武俊 组版:颜莉