

抓实住宅交付质量“小切口”里的大民生

山东省住建厅今年首场“我们支部圆桌会”直接开进小区

记者 王皇 孟杰 樊瑞琳

“有没有”转向“好不好” 住宅品质站上新起点

“没有想到他们会到住宅小区现场来,更没想到他们要来‘验房’。”现场做项目施工工艺和“先验房后收房”工作开展情况介绍的山东鲁能亘富开发有限公司党委委员、工程总监郭绍波说,自己几天前接到省住房和城乡建设厅领导要到项目的消息后,有些惊喜,也有些紧张。在不少开发商看来,领导到项目视察的机会难得。

实际上,到项目一线,已经是山东省住房和城乡建设厅从2021年推出的“我们支部圆桌会”活动的“常规动作”。正如任海涛在圆桌座谈环节所说,“我们支部圆桌会”是省住房和城乡建设厅创新推出的一项党建工作机制。其目的是把党的声音传达到基层项目一线,贯彻落实上级部署一步到位、一竿子插到底,和大家坐在一起研究探索如何把党的方针政策落实到推进业务上。圆桌会不看职务大小,大家以平等的党内身份,充分表达观点,集体讨论问题,起到“倾听民声,研究政策,落实工作”的作用,切实推动党建业务工作深度融合、一体化推进。

住房城乡建设事业涉及住房民生,还涉及房地产行业、建筑行业发展,“现场”有很多,为何2023年的首场“我们支部圆桌会”要开到住宅小区,还要现场“验房”?

座谈会上任海涛做了解答——住房一直都是老百姓的头等大事。近日,中共中央、国务院印发《质量强国建设纲要》,聚焦强化工程质量保障,提高建筑材料质量水平,打造中国建造升级版等三个方面,对提升建设工程品质提出明确要求。全国住建工作会议则指出,要牢牢抓住让人民群众安居这个基点,以努力让人民群众住上更好的房子为目标,着力在保障质量安全、为社会提供高品质建筑产品上作出新贡献。

任海涛说,当前,我国城镇化已从高速发展阶段进入高质量发展阶段,住房发展已从总量短缺转变为结构性供给不足。人民群众对住房的要求从“有没有”转向

2月16日上午,即将在今年6月交房的济南鲁能领秀城岳麓项目迎来了一次特殊的提前验房。提前验房的不是业主,而是山东省住房和城乡建设厅党组书记任海涛。这是2023年山东省住房和城乡建设厅“我们支部圆桌会”首场活动。山东省住房和城乡建设厅党组书记带队“验房”,把“我们支部圆桌会”开进小区,背后有何深意?



山东省住房和城乡建设厅“我们支部圆桌会”座谈交流“先验房后收房”制度。 记者 樊瑞琳 摄



山东省住房和城乡建设厅今年首场“我们支部圆桌会”开进小区,现场验房。 记者 樊瑞琳 摄

“好不好”,期盼拥有更舒适安全的居住条件和更优美宜人的居住环境,这让工程质量工作站到了新的方位和起点。

解决购房者交房焦虑 率先推行“先验房后收房”

“卖房的时候宣传得很好,真正交房时质量怎么样,我们没有底。有问题能不能修好,什么时候修好,都是未知数。”在圆桌座谈环节,领秀城云麓二期业主代表杨国华坦言,自己之前对交房很有心理压力,就连去年接到开发商的预验房通知时,她问的一个问题还是“验出了问题给修吗”。

一套房凝聚全家积蓄,直到交房时才看出各类质量问题,不少购房者有与杨国华一样的苦恼。

问题在哪,“我们支部圆桌会”就开到哪。早在2021年住宅质量就成为山东省住房和城乡建设厅“我们支部圆桌会”的主题之一。“先验房后收房”制度正是从“我们支部圆桌会”中酝酿、孕育而生的一项惠民政策。从2021年1月至今,山东省住房和城乡建设厅以“我们支部圆桌会”的形式走进基层一线、群众身边,交流听取意见建议,共商质量风险防范的薄弱点,探究验房收房的突破点,建立形成了包括质量信息公示、分户验收和业主查验在内的“先

验房后收房”制度,抓实交付质量这个“小切口”里的大民生。

2021年青岛、济南等市聚焦住宅工程交付质量问题,积极探索“先验房后收房”模式,取得良好成效。

2022年8月26日,山东省住房和城乡建设厅发布《关于全面推行“先验房后收房”制度推动提升住宅工程交付质量的通知》,山东省行政区域内新建商品住宅率先在全国全面推行“先验房后收房”制度。鼓励在主体结构分部工程竣工后、装饰装修施工中、单位工程竣工后等节点,分阶段、分批次组织业主现场查验。《新建商品住宅“先验房后收房”工作指南》和《新建商品住宅业主查验要点》也一同公布。

实地“验房”检验政策效果 解决新问题现场布置任务

全省推行近半年,“先验房后收房”到底推行的如何?“我们支部圆桌会”这次带着问题到了住宅小区现场。

杨国华说,自己去年第一次了解到“先验房后收房”时不太敢相信。不过,后来在交房前两个月预验房时,她的顾虑打消了。现场有开发商专业的验房人员帮着查找问题,验得特别细,一些划痕现

场就快修处理了,有一块石板裂了她以为没法修,现场工作人员拍照上传了App。几天后她就通过手机看到了维修的过程和修好的照片。“这套房正式交房那天,我们有针对性地查验那几处修过的地方,很快就收房了,心情也很轻松。”记者了解到,“先验房后收房”制度实施以来,山东全省已组织25.34万户业主入户查验。

2月16日一早,任海涛一行在拟交付的济南鲁能领秀城岳麓项目实地“验房”。为了更全面地了解情况,他还比原定时间早到了半小时。该项目将在6月迎来交房,拟于4月组织开展业主“先验房后收房”活动。

卫生间、屋面、外墙、吊顶等部位是施工过程中可能出现质量问题的风险点,也是影响业主实际使用的痛点。在“验房”听到建设方使用的新工艺对各部位防渗漏、防裂缝起到了很好的效果时,任海涛一行还特别仔细查看。

“‘先验房后收房’实施后,最好可以有一个处理交房质量投诉的地方”“验房师成为新职业后亟待规范”“建房目前还是纯手工活,怎么认识施工中易出现的常见问题,还需要有科学正确的疏导”……山东鲁能亘富开发有限公司、济南中海地产有限公司、济南万科企业有限公司、山东天齐置业集团股份有限公司、山东省工程监理咨询有限公司等建设施工监理单位代表在分享“先验房后收房”的经验时直接抛出了新的问题。

济南市住房和城乡建设局党组成员、副局长武兆军在介绍济南开展“先验房后收房”以来的经验做法后,对提高“先验房后收房”在住宅项目中的覆盖率提出了具体建议。

任海涛现场向山东省住房和城乡建设厅相关处室布置任务。在他看来,住宅品质提升不仅事关支持群众住房改善的需求,更事关山东省住建行业高质量发展,事关“齐鲁建造”品牌声誉,更事关山东建筑业做大做强,走出去发展。山东省住房和城乡建设厅“我们支部圆桌会”正是这样聚焦群众“急难愁盼”问题,瞄着问题去、对着问题改,才能增强政策精准性、实效性,着力疏通阻碍党的政策落地“最后一米”。

让百姓住上放心房,济南“先验房后收房”走在前

记者 孟杰 王皇 樊瑞琳

16日上午,山东省住房和城乡建设厅“我们支部圆桌会”走进济南鲁能领秀城岳麓项目,并以“抓好先验后收,办好民生实事”为主题进行了座谈。会上,记者了解到,按照省住建厅“先验房后收房”实施意见,济南自2021年就开始开展“先验房后收房”活动,并先后制定出台了新建商品住宅工程先验房后交房活动实施意见及具体实施要求。实施一年多,活动畅通了业主与开发建设单位的沟通渠道,有效提升了住宅交付质量,更多济南市民安心住上了满意房。

会上,记者了解到,在“先验房后收房”活动的具体实施中,济南率

先细化明确了从验房到收房各个环节的工作流程。在前期活动组织上,建设单位在活动前详细编制方案;在小区内公共区域将有关住宅质量信息进行公示,公示内容包括:工程名称、结构形式、层数;参建五方工程质量责任主体;工程规划、图审、施工许可等相关建设证明文件;工程竣工验收报告;工程设计使用年限、质量保修年限、维修人员姓名及联系方式等。建设单位提供不少于两套图审图纸以便业主查阅,将分户验收有关情况建立一户一档,以二维码方式在每户内公示。

在主体结构部分经参建各方验收合格后,由建设单位组织业主在指定区域开展主体结构业主开放日活动,展示内容包括主体结构部分

验收情况,主体结构实体质量等方面。在业主入户验收环节,业主可以扫描分户验收二维码,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,建设单位会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。

为了使整个活动有序开展,济南从三个方面对“先验房后收房”活动给予了保障。首先,明确了建设单位的首要责任。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。其次,明确了质量查验主要内容。按全装修房和毛坯房不同标准,详细描述了业主在质量查验时的关键要点,包含户内门窗、地面、墙面、顶棚、房间尺寸、室内防水、电气、水暖等多个方面。最后,为更好指导业主验房,还按照全装修房和毛坯房分别制作了讲解视频。讲解视频按照户内不同部位详细阐述了查验有关要求,业主可以通过扫描二维码观看,更加直观了解验房要点。

据悉,2021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》,开始在全市推广“先验房后交房”活动,并入选济南市“我为群众

办实事”典型百佳案例;2022年7月,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》(下称《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。在《实施要求》中,对“先验房后收房”的时间节点进行了规定,由原来的“单位工程竣工后组织业主进行查验”改为“单位工程分户验收后,单位工程竣工验收前组织业主进行查验”,对不按要求组织“先验房后收房”活动的,不予出具监督报告,此举不仅充分调动了企业参与的积极性,政府监管也有了抓手,避免走形式、走过场,确保了先验房后收房活动能够真正落地见效。