

收房前先“挑刺”，避免“精装变惊装”

青岛探索商品房交付新模式，数百道装修流程现场“层层解剖”

随着商品房交付“精装时代”的到来，围绕装修标准、质量等诸多问题产生的维权纠纷也越来越多。青岛市今年倡导实行“先验房后交房”的新房交付模式，打破以往“买了房子看不见，交费才让领钥匙”的不平等做法，在全省率先打造了首批11个试水新规的“样板项目”。11月30日，记者探访发现，部分精装项目打造全程可视化的“装修后厨”，把数百道装修流程现场“层层解剖”，这一系列做法为解决“精装变惊装”“交付即维权”等诸多行业弊病，摸索出了一套成型的“青岛模式”。

► 业主在收房前仔细查验装修质量。



文/片 齐鲁晚报·齐鲁壹点
记者 赵波 通讯员 葛宏翔

业主收房之前提出整修意见

交房现场，从业主签到开始，就拿到了一份多达百项之多的“验房清单”。现场由专人引导，先验房看是否整修到位，再准备材料、办证登记，到最后领证，平均1小时左右即可在家门口拿到房产证。“置业顾问通知我来提前验房的时候，我还以为是特殊照顾我，结果来了一看都这个样。”11月30日，在市北区新宁路万科新都会1907新房交付现场，业主张先生显得异常兴奋，在正式收房之前，他已经前后两次来到新房验房，并向开发商提出了整修意见。

得益于今年青岛市住房和城乡建设局倡导实行的“先验房后交房”的新房交付模式，已经是第二次购房的孙女士也对现在“人性化”的交房流程很满意。“买第一套房交房的时候，还没看到房子长啥样，开发商就让你把该签字画押的都办完了，该交的费用都交了，这才能给你钥匙看房子，心里特别没底。”

“万科是首个响应倡议的企业之一，我们今年在市内三区已经交付了3个住宅项目。这个政策是有温度的，符合万科的企业愿景，也达到了预期效果。通过整个交房流程，我们可以切实感受到业主给万科打出的高分值满意度。在我

们的带动下，越来越多的项目开始加入新政的行列。”万科青岛公司合伙人卜令雨介绍说。

装修“后厨”看一圈 业主变“验房专家”

“精装房表面存在的问题还不是最重要的，我主要是对装修使用的建材、装修质量这些看不见的东西比较担心，这个过程中会不会偷工减料，装修质量会不会不合格啥的？”业主刘女士说。

这样的疑问很普遍，在李沧区青山路的龙湖春江天境项目施工现场，为了向业主全方位展示住宅质量及装修品质，项目特意选取两种户型打造了一个装修全流程可视化的工艺展示样板间。“如果说装修好的房子是一道美味的大餐，那这个工艺样板间就是炒制这道美味大餐的‘后厨’。以一处100平米左右的住宅为例，它是一步步如何装修出来的，46道工艺中‘层层解剖’出了200余项施工流程，在这里都可以看得到。”龙湖青岛公司副总经理姜威说。

在装修“后厨”看一圈，不懂装修的业主，立马可以变成“验房专家”，中建三局一公司山东公司副总经理朱国升介绍说，工序样板是结合青岛市渗漏、开裂专项治理两大行动总结并公益推广的优秀做法，可以对标预防常见的空鼓、开裂、使用功能不达标等质量问题，住宅质量的全过程管控给了我们后期交付时敢于让业主提前验房挑毛病的底气。

交不交付双方商议 不是开发商说了算

近日，青岛市住房和城乡建设局正式印发了《青岛市新建商品住宅交付流程指导意见》，明确了先验房后交费再收房的交房顺序，避免了因先收后验还是先验后收规定不明而引发的各类纠纷，同时还明确了购房人有权暂缓或拒收房屋，并可选择解除商品房买卖合同的情况。目前，青岛市在全省率先集中打造出了首批11个试水新规的“样板项目”，涉及初装修、全装修住宅及公寓等4千余户，引领了一股新房交付的新风气，受到业主、开发商等各方点赞支持。

一系列政策的出台使得青岛购房者与开发商可以平等对话，青岛市建筑工程质量监督站站长孙雷说：“政策对百姓才是真正的好，我们根据住宅交付环节群众反映多、投诉集中的情况，在充分总结行业企业经验，吸取教训的基础上，经过调研，以群众需求为工作目标，把人民利益摆在政策落地的对标点，从今年下半年开始，我们向开发建设企业发出倡议号召，在验收交付前组织开展业主开放活动，让业主提前进入购买的房屋验房，把房子销售双方可能产生矛盾的交付验房环节前置，既给业主公平的收房环境，在制度环节避免了可能产生的‘不交费不给钥匙’的霸王规定，同时给开发建设单位足够的维修时间，交不交付双方共同商议，而不是开发商说了算。”

不再艳羡烟威的雪景 今晚我省多地要下雪

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 于民星

上周末，烟台、威海的一波降雪引来山东其他地区市民艳羡的目光。别着急，其他地区的雨雪马上就到！据省气象台预报，12月1日，山东雨雪范围明显扩展，鲁西北、鲁中和半岛地区都将出现小雨雪天气。

“首先降雨，随着气温不断下降，不少地区才开始出现雨夹雪或降雪。”据省气象台预报员介绍，明显降雪可能要等到1日夜间到2日早晨。“德州、济南、泰安、潍坊、淄博、滨州等市出现明显降雪的可能性比较大，不过量级很小，基本在小雨或小雪范围。”

到2日20时，除半岛地区外，其他地区的降水基本结束。预报员表示，受冷空气和降水影响，未来几天，山东气温将一直维持在较低水平，天气寒冷。“2日夜间到3日清晨，鲁西北、鲁中山区最低气温将在-5℃左右。”

专家提醒，近日山东气温低，部分地区有小雨雪，且大部地区最低气温在冰点上下，民众出行需注意交通安全，做好防寒保暖工作。

青岛地铁两条新线 同日通过竣工验收 分别是1号线北段、8号线北段

齐鲁晚报·齐鲁壹点
记者 赵波 通讯员 龙怡

11月30日，青岛地铁1号线北段、8号线北段顺利通过竣工验收，两条新线距离通车再进一步。

双线竣工验收的通过，标志着1、8号线北段工程建设全面结束，政府专项验收全部完成，3个月计划跑图试运行完成且相关指标满足国标要求，均已达到开通初期运营水平，将实现建设期向运营期的全面“转轨”。

目前，1、8号线北段各项开通筹备工作正紧锣密鼓稳步开展。竣工验收后，紧接着将迎来初期运营前安全评估，届时将邀请第三方专业机构，以及行业专家对1、8号线北段工程建设、运营筹备等各方面进行综合评估把脉。

两条新线开通后，线网运营线路将达到6条，运营里程超过240公里，届时，在主城区之外，地铁线网将辐射到城阳区、胶州市，为青岛区域协同发展再增强强劲新动能。

沂南县自然资源和规划局国有建设用地使用权挂牌出让公告

沂自然告字〔2020〕26号

经沂南县人民政府批准，沂南县自然资源和规划局决定挂牌出让1宗国有建设用地使用权，现将有关事项公告如下：

一、出让宗地基本情况和规划设计主要指标：

单位：平方米、万元、年

宗地编号	土地位置	出让面积	土地用途	出让年限(年)	规划指标	起始价	竞买保证金
沂南-2020-128	澳柯玛大道以北，花山路以西沂南二中对面	4332	商业服务业设施用地	40年	1.2≤容积率≤3.0 建筑密度≤45% 绿地率≥25%	650	650

注：1.宗地具体情况详见出让文件；
2.宗地出让范围内的原有土地权利证书自本公告发布之日起废止。

二、申请人范围和条件

中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织，除法律法规政策等另有规定外，均可申请参加，申请人只能单独申请。企业住所不在沂南县境内的竞买申请人必须在本县注册全资子公司参加竞买并实施开发。

沂南县境内欠缴土地出让金、闲置土地的用地者，不得参加竞买。

三、申请与登记

本次国有建设用地使用权挂牌出让实行网上交易，申请人应在提出竞买申请之前索取并仔细阅读宗地出让公告、规划条件等出让文件及相关要求，竞买申请一经提交，即视为申请人完全接受并愿意遵守上述文件规定和要求，对宗地现状无异议。申请人须办理电子签名认证证书后，登录临沂市国有建设用地使用权和矿业权网上交易系统网站，在提交竞买申请截止时间之前交纳竞买保证金，按宗地下载出让文件，并按出让文件要求和系统提示填写竞买申请书并冻结竞买保证金。出让文件规定申请人须提交其他材料的，申请人应同时上

传该资料的电子图片，由出让入人工审核。

申请人提交竞买申请并冻结竞买保证金的时间为2020年12月1日上午9时至2020年12月28日下午5时，逾期不予受理。申请人竞得土地后拟成立新公司进行开发的，在申请书中必须予以说明并明确新公司的出资构成、成立时间等内容。

四、挂牌时间、竞价方式

挂牌出让采取登录交易系统网站网上报价方式，按照价高者得原则确定竞得人。挂牌时间为2020年12月21日上午9时至2020年12月30日下午3时。挂牌时间截止时，交易系统将询问竞买人

是否愿意继续竞价，有竞买人表示愿意继续竞价的，择期转入网上限时竞价，通过限时竞价确定竞得人。

五、资格后审查

本次国有建设用地使用权网上挂牌出让实行竞买资格后审查制度。竞得人应当在网上交易结束后2个工作日内，持成交通知书、竞买申请书、授权委托书、营业执照副本、法定代表人身份证明书、法定代表人或代理人身份证及复印件及本公告规定的相关资料原始证件到沂南县公共资源交易中心审核，符合公告要求的签订成交确认书，按程序签订出让合同；不符合公告要求的，竞价结果无效，该宗国有建设用地使用权重新挂牌出让。

六、缴款到账有关事项

竞买人缴款到账以网上交易系统反馈到银行系统的报文信息为准。因网络延迟或网络不通，交易系统不能向银行系统反馈缴款到账信息的，属于单边账，视

为缴款不成功。缴款不成功的，银行将做退款处理，竞买人在缴款后应及时登录交易系统核对应到账信息。竞买人应避免在截止期限前的最后24小时缴款，如出现缴款异常情况，请竞买人与出让人及有关银行联系。

七、本次国有建设用地使用权挂牌出让的事项如有变更，出让人将发布变更公告，届时以变更公告为准。

八、出让宗地现场踏勘时间

申请人自行踏勘现场，出让人可提供协助。

九、需要公告的其他事项：

1、电子签名认证证书办理地点：振兴路东段路北，政务服务中心418室，联系电话：05393617798

2、临沂市国有建设用地使用权和矿业权网上交易系统网址：http://gtjy.lygtzy.gov.cn/

沂南县自然资源和规划局
2020年12月1日