



# 新房“先验后收保维修”模式引来全省“抄作业” “青岛模式”上升为“山东方案”

□半岛全媒体记者 郭振亮

长期以来,在新房交付环节备受老百姓诟病的“精装变惊装”“交付即维权”等行业潜规则,从2020年开始历经两年,逐步被先验房后收房的“青岛模式”打破并根治。从全国首创试点,到全省推广实施,“青岛经验”以燎原之势引来了全省集体“抄作业”,并正式上升为“山东方案”在各地全面落地生根。

2022年以来,青岛市住房和城乡建设局将“青岛模式”进一步迭代升级为先验后收保维修的“青岛住宅+”3.0版本,可谓构建起了一个覆盖住宅全生命周期的质量防护“天网工程”。

## 【全国首创】

### 先验房后收房 “青岛模式”根治行业顽疾

近年来,随着全装修住宅工程建设数量的逐年递增,与之对应的装修质量问题也随之增多。在中央提出“房住不炒”的大背景下,传统的“先缴费、再签约、后看房”交付模式引发的一系列投诉与维权,“装修通病”已经成为社会关注的焦点话题。

为打破困局,保障群众“住有宜居”。2020年,青岛市住房和城乡建设局大胆先后探索试行了“先验房后收房”新模式及分户验收试点工作,揭开行业“遮羞布”,让业主主动“挑刺”,让企业提前化解矛盾与危机;2021年3月施行的《青岛市住宅工程质量分户验收作业指导书(试行)》创新性地提出了“一户一档”、“码上验房”新举措,迈出了青岛模式正式落地实施的第一步;2021年6月施行的《青岛市新建住宅工程交付前业主开放活动实施办法(暂行)》为业主“第一时间反映问题,第一时间得到回应,第一时间解决问题”提供了强大的制度保障,至此,先验房后收房的“青岛模式”开始在青岛全面落地。

随着“青岛模式”的逐步试点实施及成熟落地,青铁华润城三期B区业主孙先生在去年底新房交付时切实感受到了政策带来的新变化,“之前就听说过交房的那些糟心事,没想到这次交房这么顺利,开发商、施工方都非常热情,一遍一遍地让我们去验房挑毛病,整改完成之后再收房,对住宅质量感觉非常放心。”

没有了开发商与业主之间的“剑拔弩张”,作为施工方也松了一口气,潍坊昌大建设集团有限公司副总裁兼青岛公司总经理杨成国告诉记者:“先验房后收房的‘青岛模式’力争将问题全部整改在交房之前,一方面展现了我们对工程质量的底气,另一方面让业主看到了我们整改问题的决心,不仅让业主对住宅质量更放心,更让企业品牌得到了一个质的提升。”

2021年青岛房屋交付投诉率大幅下降。数据统计显示,自2021年3月工作开展以来,全市新交付的238个住宅项目、共计11.5万余套住宅全部落实“青岛模式”工作要求,5.7万余户业主参与,占已售户数的78%。项目各责任主体累计查验并整改质量问题89万余条,户均问题数由15.2条下降到2.1条,且均列表销项闭合,市内三区今年新交付的13个住宅项目信访投诉率由往年的5.2%下降至1.3%。“青岛模式”营造了良好的社会氛围,最终实现企业品牌提升、群众称心满意的共赢局面。

## 【全省样板】

### “青岛经验”升级为 “山东方案”全面推广

## “青岛住宅+”发展历程

### 青岛模式创新“探索期”

- ▶▶ 2020年5月-10月: 全国首创并探索试行业主开放活动, 陆续展开“先验房后收房”新模式及分户验收试点工作。

### 青岛模式攻坚“落地期”

- ▶▶ 2021年3月: 正式施行《青岛市住宅工程质量分户验收作业指导书(试行)》创新“一户一档”、“码上验房”新举措, 迈出“青岛模式”正式落地实施的第一步。
- ▶▶ 2021年6月: 制定并印发《青岛市新建住宅工程交付前业主开放活动实施办法(暂行)》, “青岛模式”开始在青岛全面落地。

### 青岛模式全省“推广期”

- ▶▶ 2021年8月: 省住建厅印发《关于推广“先验房后收房”“工地开放日”经验做法的通知》, 将先验房后收房“青岛模式”作为典型经验做法在全省推介。
- ▶▶ 2021年9月: 青岛成功组织了山东省住建系统“质量月”先验房后收房“青岛模式”现场观摩会, “青岛模式”上升为“山东方案”开始在全省推广实施。
- ▶▶ 2021年11月至今: 将先验房后收房“青岛模式”链条进一步延长为先验后收保维修的“青岛住宅+”3.0版。
- ▶▶ 2021年12月: 在保利天汇三期、海信湖岛世家等小区开展交付保维修试点。
- ▶▶ 2022年5月: 交付保“4个3”措施成型, 即3个位置明示信息、3个渠道畅通报修、3个层级保障维修、3种方式主动反馈。
- ▶▶ 2022年9月: 正式下发《关于加强新建住宅工程交付保维修相关工作的通知》, 先验后收保维修“青岛住宅+”体系在青岛市全面实施。

鉴于“青岛模式”取得的良好社会成果,2021、2022年,山东省住建厅两次发文推广“青岛模式”,2021年8月,省住房和城乡建设厅印发了通知,将青岛市住房和城乡建设局推行的“先验房后收房”创

新举措作为典型经验做法,在全省予以宣传推介。

在2021年9月山东省住房和城乡建设厅主办的“质量月”活动暨先验房后收房“青岛模式”现场观摩会上,省住房城

乡建设厅党组成员、副厅长王润晓在活动中表示:“青岛市在全国首创先验房后收房‘青岛模式’,是政府主导、企业参与模式打造房建质量保障系统性工程,最终形成了制度化、全局性措施。是能够全面大规模推广的、能够有效解决交付即维权等诸多行业弊病的、能够提升住宅工程质量品质的、是行之有效的质量保障制度,具备全面学习的意义。”

自此,济南、烟台、潍坊、日照等16地市住建部门纷纷来青“抄作业”,陆续借鉴出台了相关政策,在实现住宅建筑工程交付质量稳步提升等方面取得良好成效,“青岛模式”开始上升为“山东方案”在各地集中落地生根,鼓出新枝芽、开出别样花。

青岛市建管中心主任孙雷介绍说,“青岛模式”从无到有,从探索初期逐步升级为可借鉴、可复制、可推广的创新工作经验,从最初的建设单位被动接受到现在主动参与,从业主持观望态度到充分受益,从全国首创试点到全省推广实施。在这个过程中,市建管中心始终锚定“四个坚持”不放松,坚持以人民为中心,坚持以改革创新为根本动力,坚持攻坚克难抓落实的工作精神,坚持担当作为靠前服务的工作理念,最终形成了政府政策引导、企业积极参与、群众认可赞扬的青岛经验。

同时,青岛市建管中心还代表山东省在国家住建部现场会上作“青岛模式”工作经验交流介绍;2022年4月,《住房和城乡建设部信息专报》刊发《青岛市探索新建住宅全装修先验房后收房群众投诉率显著下降》获得住建部肯定,开启了“青岛模式”走向全国的序幕。

## 【全面升级】

### “青岛住宅+”3.0版上线 构建新房质保“天网工程”

2021年11月至今,青岛市住房和城乡建设局不断深化完善青岛模式内涵,将相关做法向住宅工程建设全过程延伸,将“青岛模式”迭代升级为3.0版的先验后收保维修的“青岛住宅+”模式。

近日,青岛市住房和城乡建设局印发通知,在全市新建住宅工程全面实施分户验收、业主开放、交付保维修工作,标志着“青岛住宅+”模式开始在青岛市全面实施,从住宅建设、交付使用,一路延伸至住宅保修环节,可谓构建起了一个覆盖住宅全生命周期的质量防护“天网工程”。

青岛市建管中心主任孙雷介绍说,在现有工作基础上,市建管中心持续秉持“严、真、细、实、快”的工作作风,结合深入推进城市更新和城市建设三年攻坚行动,树牢宗旨意识,时刻保持“事争一流、唯旗是夺,干大事、创大业”的扛旗领跑精神,力争将事实办实、好事办好,不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感,为保障人民群众住有宜居,实现住房城乡建设事业高质量发展贡献力量。