

# “先验后收保维修” 让购房者告别“开盲盒”

## 信息速递

### 山西

#### 2022年发放个人住房贷款 超259.71亿元

日前,据山西省住房和城乡建设厅消息,2022年,全省发放个人住房贷款6.33万笔259.71亿元。截至2022年末,山西累计发放个人住房贷款81.83万笔2362.13亿元。

数据显示,2022年山西个人住房贷款笔数中,购房建筑面积90(含)平方米以下占10.64%,90至144(含)平方米占78.81%,144平方米以上占10.55%。购买新房占87.32%,购买二手房占12.54%,其他占0.14%。

2022年,山西住房公积金提取额为322.10亿元,在提取金额中,购买、建造、翻建、大修自住住房占22.81%,偿还购房贷款本息占36.29%,租赁住房占16.09%,离休和退休提取占20.44%,完全丧失劳动能力并与单位终止劳动关系提取占2.25%,其他占2.12%。

( 高瑞峰 )

### 江苏南京

#### 4月二手房交易 刚需占主流

据我爱我家南京研究院统计,4月份江苏省南京市新增挂牌房源的均价为33637元/㎡,环比下滑5.3%,是近一年来的绝对低谷。在挂牌量上,4月新增房源数为7514套,环比减少高达42.2%。市场人士分析,一方面是因为部分业主趁年初高峰期已将房源挂出,另一方面由于市场遇冷,不少业主处于观望之中,因此选择谨慎挂牌。

随着挂牌价的下跌,买房人的议价空间也变大了。同样来自我爱我家南京研究院的数据,4月份南京二手房的平均议价空间达5.7%,环比3月增加了0.6%;从市场反馈来看,由于二手房市场下行,以价换量较为普遍,购房者在谈判过程中的话语权明显增加,房主让价也都比较干脆。从成交价位上看,4月南京二手房成交价在300万以下的占比累计达72.9%,成为市场绝对主力,其中200万以内的低价位占比环比增加6%,显示出南京二手房交易中刚需产品占据主流,成交价全面回落。

( 马祚波 )

### 湖北荆门

#### 单缴家庭住房公积金 最高贷款额度提至70万元

据湖北省荆门住房公积金中心微信公众号消息,近日,荆门住房公积金中心发布《关于进一步优化住房公积金使用政策的通知》(以下简称《通知》)。

《通知》提到,为进一步促进荆门市房地产市场健康平稳发展,更大力度支持住房公积金缴存职工刚性和改善性住房需求,更好的解决新市民、青年人等群体的住房问题,荆门市提升单缴职工家庭最高贷款额度。取消单、双缴存职工家庭最高贷款额度上限区别限制,单缴存职工家庭最高贷款额度由50万元提升至70万元,与双缴存职工家庭一致。

《通知》还提到,推行住房公积金“带押过户”贷款业务。畅通在押存量住房公积金贷款渠道,开展存量房交易住房公积金“带押过户”贷款业务试点工作。

此外,《通知》显示,阶段性放宽预售楼盘备案条件。自《通知》发布之日起至2024年12月31日期间,对于荆门市已取得《湖北省商品房预售许可证书》的在建预售楼盘,可先行办理住房公积金楼盘备案,中心受理住房公积金贷款申请并预审,待楼栋主体结构封顶后发放贷款。

( 央广 )

以前的新房交付,百姓只能等缴费、被交房,精装变“惊装”、交付即维权屡见不鲜。为改变业主“先缴费才能看房”的不平等局面,打破行业潜规则,近年来,山东省青岛市探索试行“先验后收保维修”的新模式,让购房者收房告别“开盲盒”,推动建筑行业整体面貌焕然一新。

“之前购房者处于弱势,开发商说啥就是啥,现在的交房环境可真是‘大变样’了,不光能先验房后收房,还能保障维修,总算有了跟开发商硬碰硬的平等对话权。”山东省青岛市市南区居民赵先生说。

近年来,为消除行业质量“顽疾”,解决群众需求、企业营商、监管模式及行业发展面临的新难题,青岛市住房和城乡建设局推陈出新,首创先验后收保维修的“青岛住宅+”模式,推出分段验收、首违不罚等惠企利民十二条新举措。短短几年内,数万户青岛业主受益,也让青岛建筑行业整体面貌焕然一新。

### 从“被交房”到“先验后收” 让百姓明明白白收房

过去,新建住宅交房现场有一套“标准化”作业流程:业主先签字画押,再缴物业费,最后才是拿钥匙看房。被动验收,业主收房如同“开盲盒”,由此引发的纠纷也频频见诸报端。

而现在,情况发生了变化。近日,在青岛市李沧区大崂路海信东山府组织的业主开放日活动中,200余户业主经历了一场“贵宾级”的预交房体验。

对比以前的收房经历,已经是第二次购房的袁先生对现在“预验收”流程感到意外和惊喜。“交房之前,建设方、物业方、施工方三方全程陪同,开发商带着《验房清单》逐项教我们验房。尽管过程中发现了一些瓷砖磕碰、柜门不齐的小问题,但是开发商非常重视,承诺全部整改完后再接房,真是感觉非常贴心,很尊重业主。”

这样的变化源自“青岛住宅+”模式的推行。为改变业主“先缴费才能看房”的不平等局面,彻底打破行业潜规则,近年来,青岛在全国首创并大胆探索试行“先验后收保维修”的新模式,保障老百姓的参与权、知情权和监督权。

青岛市建筑业协会会长孙涌说:“这种新的交付模式,在短短两三年时间内,让购房者的市场地位发生了逆转,拿回了本该属于自己的平等待遇,实现了多方共赢

的良好局面。”

### 从探索试点到全面落地 建筑行业展现新风貌

以前的新房交付,老百姓只能等缴费、被交房,精装变“惊装”、交付即维权屡见不鲜。现在的新房交付,业主成了“验收者”,真正掌握了住宅质量好坏的话语权……这样的变化,受益的不仅仅是购房者。

“先验后收保维修的新型交付模式,将很多交房之后发现的问题,放在了交付之前集中解决。一方面展现了我们对工程质量的底气,也让业主感受到了各方解决问题的诚意和决心,不仅让业主对住宅质量更放心、更安心;另一方面,节约了施工方在售后维修环节中投入的大量人力、物力成本。”中建五局青岛保利宜昌路项目经理孙波表示。

据了解,先验后收保维修“青岛住宅+”模式获得山东省住房和城乡建设厅的大力推广及住房和城乡建设部的认可。短短几年,从探索试点到全面“落地开花”,“青岛住宅+”模式已深入人心,青岛建筑行业新风貌日渐浓厚。

据统计,自“青岛住宅+”试点工作开展以来,全市新交付的数百个住宅项目全部落实最新标准要求,累计让数万户青岛业主受益,项目各责任主体累计查验并整改质量问题几十万条。通过分户验收、业主开放两个不同“角度”的查验及质量

问题的闭合,大幅提升业主收房满意度。

### 从“跑断腿”到“送上门” 服务企业有温度

以前的企业办事,遇上难题“跑断腿”现象时有发生。现在政府部门化身“店小二”,主动上门服务为企业纾困解难。在保障购房者权益的同时,青岛持续优化监管、提升服务,减轻建筑企业成本负担,推动企业发展提质增效。

近年来,青岛市住房和城乡建设局创新监管模式,变“被动服务”为“靠前服务”,由“企业上门问”转换为“部门上门送”,组织技术能手及骨干开展送培训、送指导、送技术活动,举办多种形式的大讲堂、观摩会,给企业提供各种便利条件。

此外,青岛市住房和城乡建设局还陆续开展资料“线上走”、会议“云端开”、工作“全天候”、服务“送上门”、工程“分段验收”、首违“不处罚”、咨询“有专员”等十二条暖心举措,为建筑企业纾困解难注入一剂“强心针”。

据了解,下一步,青岛市还将打造新的智慧监管服务平台,使用AI工作助手智能管理系统,与智慧工地互联互通;拟定红、蓝等质量风险等级,红牌工地加强、加密、加大监管力度,蓝牌工地可实现无事不扰,促进建筑工程质量风险等级管控体系逐步走向成熟。

( 张婧 )

## 江苏海安:保障性住房建设惠民生



近年来,江苏省海安市把住房保障作为重要的民生工程、民心工程来抓,不断提升保障房建设品质,改善居民住房条件,让更多群众早日实现安居梦。

图为日前,海安高新区城南花苑5期保障性住房项目正在加紧施工,确保安置房早日建成交付。

翟慧勇摄