

晨报公益验房正式开启

首站走进张店福园小区和碧桂园翡丽公馆

瓷砖空鼓 电路接错 验出问题真不少

8月21日，备受关注的晨报公益验房正式开启，当天，记者与青岛安信宜居验房环保工程有限公司验房师房旭良，走进张店福园小区和碧桂园翡丽公馆，对一套毛坯房和一套精装房展开查验。经过详细查验发现，这两套新房均存在诸多问题，业主希望开发商能够尽快维修处理。

文/图 记者 李春梅 侯婧



验房师在用两米靠尺测量房顶的平整度。



主卧与阳台连接处地面有裂缝。

毛坯房 精装房



验房师用塞尺和米尺测量主卧门与地面缝隙。



客卫隔断门上的贴皮脱落。

福园小区

地面裂缝好几条 多处墙角不顺直

福园小区业主董先生要查验的这套毛坯房于今年4月份交房，目前尚未装修、入住。董先生说，对于房屋建筑与装修他是门外汉，交房的时候也没有仔细查验，他希望通过晨报公益验房细细检查一下新房的问题，好在装修前全面维修。而在实际查验过程中，验房师的确发现了诸多问题。

地面有多处裂缝 大的缝宽超过2毫米

8月21日中午11时许，记者和验房师一进门就发现地上有好几条非常明显的裂缝，裂缝从进门处的餐厅一直延伸到客厅，而客厅与阳台的连接处也有几条粗细不一的裂缝。

“裂缝怎么多了这么些，交房的时候我发现有几条轻微裂缝，但很细小，所以就没在意，现在裂缝不光多了而且宽了。”见到地面有那么多裂缝，业主董先生焦急地蹲下查看。

验房师随即拿出空鼓锤仔细

检查水泥地面和墙面，一边查验裂缝，一边检查空鼓。除了餐厅客厅地面上存在的多处裂缝外，在主卧室也都发现多处地面裂缝，这些裂缝最宽处甚至达2毫米。“裂缝的形成有多种原因，有可能是抹灰层的水泥砂浆质量有问题，也有可能是楼板的问题，最好做一下泼水试验，看看楼下会不会渗漏水，然后再根据试验情况进行维修。”验房师说，相对于精装房来说，毛坯房的后期维修要方便得多。

同时，验房师还发现了十多处墙面空鼓。验房师说，毛坯房的墙面空鼓如果不修的话，将来装修后会造成墙面裂缝或墙皮脱落，加大维修难度。

主卧门洞阳角不顺直 屋顶明显不平整

随后，验房师又用激光测距仪、激光标线仪、两米靠尺和塞尺等工具对室内净高、阴阳角顺直度以及地面、墙面和天花板的平整度分别进行检查。通过对比数据，验

房师发现室内的净高以及地面、墙面平整度均存在多处较大偏差。

在三个卧室和卫生间，验房师均测量出多处阴阳角不顺直的情况，偏差最大是主卧门洞右侧阳角，偏差达20毫米，业主和记者用肉眼也明显地看出墙角有倾斜。而验房师在客厅、主卧室的房顶都测出了不平整的问题，尤其是客厅的房顶，用2米靠尺和塞尺测量发现，平整度偏差达15毫米，用肉眼也可以观察到。

检查地暖系统压力表是验房中必须要有一项。验房师介绍，一般来说，现在新交付的房子都应该带有地暖系统压力表，能够让业主了解到地暖系统是否打压试验、有无渗漏。“现在看到地暖压力表数值显示为零，建议业主找物业或者开发商询问一下。”验房师建议，供暖前一定要做打压测试，排查管路和接口是否存在密封不严或渗漏等问题。

另外，验房师还发现了其他问题：卧室墙面有多处锈点，插座零线接错，弱电箱电源线缺少套管保护。

碧桂园翡丽公馆

插座零火线接反 瓷砖空鼓门缝大

8月21日下午，记者又和验房师来到碧桂园翡丽公馆，为业主王女士的新房验房。王女士的新房面积140多平方米，精装交付。经过仔细查验，验房师发现这处精装房最大的问题就是瓷砖空鼓太多，需要大面积维修。另外，所有普通插座零线接错，阴阳角不顺直，地面不平导致门缝太大，还有多处瓷砖破损等情况。

瓷砖空鼓多达几十处 开裂、划痕、磕碰伤较多

首先，验房师使用空鼓锤对室内的空鼓情况进行检查。用空鼓锤敲击发出的声音，就能判断是否有空鼓。“听到有打鼓的声音，比较脆，就说明瓷砖有空鼓。”验房师介绍。通过这种方法，验房师共检查出几十处空鼓。

记者注意到，空鼓情况几乎遍布所有房间，最严重的主要集中在卧室窗台和厨房、卫生间。查验过程中，记者听见厨房和卫生间的过门瓷砖、踢脚线及墙面空鼓声音较多，验房师不停地在空鼓处做标记。“小面积边角空鼓可以采用开缝注浆的方式进行维修，大面积空鼓只能是瓷砖拆下来，重新抹水泥砂浆，然后再粘贴好，同时也应注意维修空鼓时避免破坏防水层。”验房师强调，无论是哪种维修方式，干透之后都要再重新检验一遍。

在随后的查验过程中，验房师还发现多处地面小裂缝，阴阳角不顺直以及卧室门下由于地面不平整造成的较大门缝，验房师用塞尺测量显示，主卧门缝误差有15毫米。另外，室内墙面还有多处锈点。

所有普通插座相零错

电路是房屋查验的一个重点。在翡丽公馆的这套精装房，验房师在检查室内插座时，发现了一个非常严重的问题：所有普通插座相零错。这个结果让验房师和业主都感到十分意外。

那么，什么是相零错？验房师表示，即相线（火线）与零线接错了，“相零错一般不会影响到家用电器的使用，但此插座试验断电时室内漏电保护不跳闸，容易产生用电安全隐患，必须将相零线位置调换过来，排除安全隐患。”

防水问题不能小看

业主王女士表示，她的家人在验房之前已经在淋浴间放了点水，发现淋浴间地面瓷砖缝有渗水现象。对此，验房师建议，防水问题事关重大，入住前应对阳台和卫生间做蓄水试验，提前和楼上楼下邻居及开发商和物业公司协商。蓄水深度不应小于20毫米，蓄水24小时后，检查卫生间和阳台内外四周墙

壁处是否有渗水痕迹，楼下房间是否有渗水现象，如有渗水现象则存在防水措施不当，应维修整改。同时，可做阳台和卫生间地漏泼水试验，观察是否畅通，地面有无积水。

仔细查验后，验房师告诉记者，这处精装房细节方面的问题不少，厨房柜门关闭不严且缺少回弹装置、卫生间镜柜无固定措施、隔断门上的木纹贴面脱落、洗手盆水龙头不牢固、淋浴花洒支架安装不正、太阳能热水器开关处渗漏水、入户门门扇关闭不严等等，建议业主尽快联系开发商、物业公司进行维修。

关注晨报验房小程序 可报名“免费验房”

扫描小程序二维码，进入验房频道，点击“我要验房”，按照提示填写报名信息。晨报验房小程序是大众日报淄博融媒体中心（鲁中晨报）着力打造的新平台，设置新房、验房、装修、卖场四大板块，提供新房信息，为你买房把关，看房、验房一键报名。当你遇到有关房产、装修方面的糟心问题，都可通过小程序向记者反映情况。



扫描微信二维码，通过小区验房群可及时关注验房情况



咨询电话：
0533-2270753