

住房三验，给业主加道保险

记者蹲点

□ 本报记者 张双双
本报通讯员 邵良 志会 云飞

在现行的商品房期房销售过程中，购房者往往要到收房后才能看到房屋实际状况，经常因质量问题产生纠纷。特别是随着全装修住宅增多，围绕装修标准、工程质量等产生的争议越来越多。

今年8月，山东省住房和城乡建设厅下发通知，在全省新建商品住宅中推行“先验房后收房”制度。此前1年，德州市部分县（市）就已试行该项制度，今年5月1日起已在全市推开，并出台了《德州市住宅工程质量分户验收作业指导书（试行）》，德州市实施的“先验房后收房”要经过三次查验：建设单位组织分户验收、业主验收、业主复验。

“正确的打开方式”

在距交房日还有三个月时，宁津县德房·正宁居项目二期业主受邀现场验房，杨松一家三口也在其列，记者跟随他们体验了整个验房过程。

测体温、扫场所码、小区门口登记，再领取一份验房流程指南后，杨松一家随物业服务人员走进小区。进入5楼的“家”，杨松用手机扫了门口处张贴的二维码后，分户验收档案呈现在眼前，各项房屋参数应有尽有。他将档案数据与各个房间墙面标注的数据进行对比，施工单位人员用专业工具进行现场测量，确认无误后开始查验墙面有无空鼓、窗户是否严密、把手灵

活度如何、卫生间和厨房防水怎样……物业人员手拿一份《业主先验房情况记录表》，负责记录业主提出的问题。记者看到，杨松提出了两条：1、次卧墙面有一处空鼓；2、主卧窗户有一条明显划痕。

“还挺专业，显然提前做过功课了。”验房过程中，一直为杨松解说并解答疑问的建设单位工程师陈刚毅，充当了验房小组负责人，验房小组由建设、监理、施工单位工作人员组成。陈刚毅说，“《业主先验房情况记录表》最后由业主签字确认，施工方据此逐一解决问题。”

一个多小时后，几组业主验房结束，建设方组织了一场小规模“答疑会”，建设、监理、施工、物业和业主参加。“我们提出的问题何时能解决？”“交房后再发现问题会不会不管了？”“怎么保证发现的问题已经解决？”业主们纷纷提出了自己的疑问。陈刚毅解释，在交付使用前还会邀请业主进行复验，也并不影响交房后的合理检修服务。“验房流程很规范，跟预想的差不多。”杨松认为，比起以前拿到钥匙才能看到房子具体情况，现在才是一个“正确的打开方式”。

投诉减少20%

宁津县在全省县级较早试行一户一档分户验收，改变了之前没有单户验收档案的做法。他们要求建设单位组织分户验收后，将分户验收的影像资料、验收测量数据等内容逐户建档，形成二维码电子档案，二维码张贴在户内并发送至购房业主，业主扫描二维码可以还原参建各方对户内验收工作的全过程。“完备规范的分户验收档案是先验房后收房的基础，能为业主验房提供参考，也能提升参建各方主

体质量意识，保证房屋质量。”宁津县建筑工程质量监测站主任刘志强说。

先验房后收房不仅受到业主欢迎，也得到了一些开发企业的认可。“作为开发企业，我们可以提前了解和倾听业主的心声，确保问题得到及早解决。”德州市房屋建设综合开发集团有限公司现场负责人梅坤说，对经确认的质量问题，他们会与业主约定维修时限，然后进行整改，将问题解决在交房前，最大程度维护业主的利益。

刘志强告诉记者，以往交钥匙后两个多月是业主投诉集中期，提前验房很大程度上解决了这一问题。“收集意见后，建设方可以集中一次性处理，提高了效率，也能让未来业主和物业关系更加融洽。”据宁津县住建部门统计，今年“12345”市民热线和“12319”城建服务热线收到的相关投诉，累计比上一年同期减少20%。“在业主验房之前实行分户验收，等于是建设各方进行的一个全面自查，并对问题进行整改，再交由业主验房，等于给业主加了一道保险。”

德州市建筑业发展促进中心主任张双军介绍，建设单位要及时将验房情况报送属地相关行政主管部门，属地主管部门随机抽查。对于因质量问题整改不到位而产生投诉的，对建设单位及相关责任单位进行考核扣分处理，对于收到投诉拒不整改或者多次整改未消除质量问题的进行处罚。住宅工程交付使用后发生业主质量投诉的，要倒查先验房后交房记录。德州还配套施行了工程质量信息公示、工地开放日等制度，并选聘社会监督员，充分发挥社会和行业协会的监督作用。

催热市场化验房服务

比起自己验房的杨松，德州市德城区

居民张兰作了另一种选择：保险起见，让专业人士帮忙验房。她找的是身在建筑施工行业多年的好友。验房完成后，她在《业主先验房情况记录表》上填写了5条需要整改处，除窗户划痕等肉眼可见的地方外，还有外墙防水等问题，“我们普通业主不懂这些，需要懂行的人才行。”

有需求就会有市场。随着先验房后收房政策的实施，在一二线城市比较常见的专业验房机构和验房师也出现在德州。记者从德州市行政审批服务局了解到，德州市场化验房服务今年7月份后热了起来，目前备案从事验房服务的机构多以工作室的形式存在。

德州市陵城区一家验房工作室，自8月2日成立以来，已接单100多个。一位工作人告诉记者，起初验房服务定价参照一二线城市，毛坯房每平方米7元左右，精装房10元，但价位超出当地业主的预期。“后来是通过优惠活动初步打开了市场，市民们普遍愿意接受200元至400元的验房服务费。”

张志伟是该工作室的兼职验房人员，从事建筑施工多年。记者跟随他来到天衢新区一处即将交房的楼盘，他打开随身携带的工具箱，展示里面装着的20多种工具：激光水平仪，用来测量墙面垂直度；可伸缩及旋转360度的检测镜，用来查看隐蔽处的缝隙及收口情况；多功能电源检测仪，用来检测电源插座接线情况。他介绍，验房不仅要查看是否存在划痕、破损等“面子”，更要注重“里子”，如墙砖空鼓、外墙渗漏、门窗防水密封胶密封不严等。“一般来说，100平方米左右的毛坯房需要两个小时，精装房需要三个小时。”

□ 本报记者 张文婷
本报通讯员 孙阳

“今年‘双十一’芋头卖得很好，感谢亲们支持。”11月18日，五莲县洪凝街道大古村社区电商负责人赵凯在社交平台致谢。

“双十一”期间，他足不出户帮农户售出5万多斤芋头，“快递通到村里太便利了，几千件快件家门口当天就发走，省内第二天就能收到，方便了老百姓销售农产品。”

邮政快递业连接千家万户，是扩大内需的重要助推器。今年1—10月，山东快递业务量达47.47亿件，同比增长6.5%，支撑实物型网络零售额3600多亿元。省邮政管理局市场监管处负责人介绍，1—10月全省快递服务农产品寄递量累计达到5.48亿件，有力促进了农民增收和农村电商发展。

目前，山东已基本实现行政村快递进村全覆盖。在济南市莱芜区和庄镇青石庄村，每天两趟的公交车班，准时将包裹送到村里的快递点“快莱小铺”，再将村里要寄出的包裹带走。“公交车班载客也捎货，村民再也不用跑到4公里外的镇上收寄快递了，现在每天的快递有30—40单。”小铺工作人员说。除了送快递上公交，山东各地还探索建设了“红色速递”服务站、“邻里中心”村级快递服务站等，有效破解进村快递效率低、成本高等制约。

在快递进村的基础上，山东正加快完善县乡村寄递物流体系，为农产品上行搭建高速路。当前，全省快递服务农产品金牌项目数量再创新高，服务“一地一品”“一市多品”项目达到83个，培育烟台苹果、乐陵小枣、安丘大姜等超千万件项目22个，保持全国领先水平。

不断升级的基础设施是快递提质增效的“加速器”。去年建成投运的中通快递济南转运中心，日处理快递数量最高可达1000万件，是亚洲单体面积最大的转运中心。“用上全自动分拣系统，全程几乎不用人工参与。”转运中心相关负责人说，中心配备的双分拣线每小时可分拣快递9万件，准确率高达99.99%。

快递进得去村，也出了海。“实在没想到能这么快，这不到2天。”家住韩国京畿道平泽市的郭先生，经常在速卖通上购买中国商品，今年“双十一”买的T恤仅过了3个小时，就从中国漂洋过海来到韩国送货上门。

11月9日，菜鸟联手速卖通正式启用烟台出口优选仓。目前，从优选仓发往韩国市场的订单已逐步实现“隔日达”，部分订单可以做到“次日达”。优选仓能提供上门揽收、集货直发、履约托管等服务，进一步优化全链路物流时效。以韩国市场为例，备货烟台仓和威海仓省去了国内揽收和调拨的时间，跨境包裹通过海运12小时内可抵达韩国口岸，实现“夕发朝至”。菜鸟及速卖通数据显示，今年优选仓发往韩国包裹同比增长超过300%。

省邮政管理局局长杜继涛表示，山东邮政管理部门将进一步推动邮政快递业服务现代农业、先进制造业等实体经济。同时，突出区位优势，重点打造日韩、欧美、“一带一路”等主要寄递通道，从空、陆、海、铁四个领域加强网络布局，助力邮政业实现新跨越。

（上接第一版）节水、节肥、节药20%以上，科学管理让果品质大幅提升。“现在优质果率可达到80%，今年苹果的批发价卖到了5元一斤，比去年涨了一倍多。”陈丙祥说。

今年，沂源县探索党组织联合抱团发展新路径，以产业为纽带，以流水村为核心，联合周边11个村、企业党支部建立了“流水锶乡”党建共同体。陈丙福担任共同体党委书记，他感到肩上的担子更重了。

“党的二十大报告指出，全面推进乡村振兴，坚持农业农村优先发展，巩固拓展脱贫攻坚成果，加快建设农业强国。这为我们做好乡村振兴工作指明了方向，提供了遵循。”党的二十大代表陈丙福从北京参会回来后，对村子的发展规划更加清晰。

“我们计划用三年时间建设年产10万吨高锶矿泉水项目，并将1万平米撂荒地开发成‘流水锶乡’荷塘月色休闲项目，建设标准垂钓鱼塘一座、步行廊道100米，打造原生态民宿区，与村内的高锶产业园、数字化果园、树屋餐厅、网红泡泡屋等，形成特色三产融合项目。”谈起未来的发展，陈丙福信心满满。

■记者手记

乡村要振兴 党建要夯实

□ 杨淑栋

在蹲点采访过程中，记者参观了流水村新建的乡村振兴会客厅，其中一处党代表工作室格外引人注意。设立党代表工作室，不仅仅是畅通宣传党声、听民情的渠道，更是要打造一个发挥党代表示范引领和辐射带动作用的平台。

乡村要振兴，必须坚持党建引领，要有一支懂农业、爱农村、爱农民的“三农”工作队伍，党代表是这支队伍的带头人，尤其是来自农村的党代表，充分发挥他们的先进性，对推进乡村振兴工作意义重大。在流水村，党的二十大代表陈丙福带领村党支部成立合作社，充分发挥党组织在产业发展中的引领作用，积极推行“党支部+合作社+基地+农户”发展模式，通过土地流转、收益分红、务工工资相结合的收益分配模式，走出了一条可持续、可推广的乡村产业振兴之路。今年流水村与周边村和企业成立了“流水锶乡”党建共同体，并在党代表工作室成立了村党组织领办合作社孵化中心，结合各村实际，制订孵化方案。

发挥好基层一线党代表作用，夯实基层党建根基，以更强合力推动“三农”工作往深里走、往实里去，让希望的田野铺展乡村振兴壮美画卷。

（上接第一版）挂图管理“评诺”。组建区委区政府联合督查室，区分季度、月、周对部门单位践诺情况验收评价。所有承诺事项纳入区挂图作战指挥部平台，闭环管理，定期通报完成情况，实行“蓝黄红”三色标管理。

“兑诺”有分量。对超额完成年度承诺目标的部门单位给予工作经费和优秀名额等奖励，并在全区开展“福山先锋”评选表扬活动。今年以来，共评选表扬了49个先进集体和个人。

“在全区开展‘五诺’活动，就是要引导党员干部大力倡树‘严真细实快’的工作作风，通过公开透明运行和严格奖惩措施，进一步激励干部担当作为，让干部‘上’得有理有据、‘下’得心服口服。”福山区委常委、组织部长王本华说。

（上接第一版）将从安全生产、干部作风、廉政建设、涉黑涉恶等方面逐条倒查制度措施落实情况，作为认定事故相关责任单位及责任人履行责任的重要依据，严格执行量化问责规定，严肃追究责任。

山东将分行业分领域选树一批制度措施落实到位、安全生产工作取得显著成绩的典型标杆企业，并对认真落实制度措施，加强安全监管、防范生产安全事故成效明显的市、县（市、区）给予奖励。



我省出台城市地下综合管廊管理规定

地下综合管廊实行有偿使用

□记者 方全 报道

本报济南讯 为规范城市地下综合管廊规划建设管理，集约高效利用地下空间，省住房城乡建设厅、省发展改革委、省自然资源厅近日联合印发《山东省城市地下综合管廊管理规定》。《规定》填补了我省该领域相关规范性文件的空白，为地下综合管廊超前规划、加快建设、保障权益、厘清责任、规范管理提供依据。

近年来，我省加快推进综合管廊建设，全省累计建设形成廊体超900公里，但目前尚存在融资难、确权难、收费难、入廊难以及建设碎片化、管理不规范等问题。为解决当前建设中存在的难点、堵点，《规定》从6大方面明确34项具体内

容，对综合管廊的规划、建设、确权登记、运营、维护等相关管理活动作出明确规定。

《规定》所称城市地下综合管廊（以下简称管廊），是指位于城市的城镇开发边界内、主体建于地面以下，用于容纳两类及以上工程管线的构筑物及其附属设施，不包括工业管廊。根据《规定》，管廊的规划、建设、运营管理等相关工作由县级以上人民政府相关部门负责。新建、改建、扩建城市道路，以及进行地下空间、地下管廊等重大工程建设，应当根据管廊专项规划建设管廊。市、县（市）人民政府可通过特许经营、投资补贴、贷款贴息等形式支持管廊建设运营。鼓励社会

资本、管线所属单位参与投资建设和运营管理。

《规定》明确，管廊建设用地一般应为国有建设用地。确需使用城中村等集体土地的，应征得集体土地所有权人同意；所有权人和使用权人不一致的，应同时征得使用权人同意。管廊及管廊所附地上、地下建设用地使用权，可以在同一地表投影范围内上下分层设置，分别进行不动产权登记。

管廊实行有偿使用制度，入廊管线单位应当缴纳入廊费和日常维护费。其中，入廊费根据管廊建设投资、投资合理回报、管线单位占用空间比例、管线单位单独敷设成本、管廊设计寿命周期、管线单

独重复敷设成本、管线单独敷设破损率等因素确定。日常维护费根据管廊运营维护和改造成本、管理支出、经营利润、管线占用空间比例、管廊设施使用强度等因素确定。管廊运营初期无法通过收费弥补运营维护成本的，可以根据相关部门核算的成本，由管廊运营单位申请当地政府给予政策性支持或必要的补贴。

《规定》还提出管廊建设应当同步建立管廊智慧化管理系统，推动与地下市政基础设施管理信息系统、城市运行管理服务平台等互联互通，提高智慧化管理水平。

该《规定》自2022年12月1日起施行，有效期至2027年11月30日。

济南市在京流动党员党委打造党建品牌

“泉润京华”凝聚在京党员力量

□ 大众报业记者 陈宏发 姜雪颖

参观红色教育基地、组织植树活动、成立公益律师服务团……一系列党建活动，成为今年近千名济南市在京流动党员们的共同关注。

今年以来，济南市在京流动党员党委紧紧围绕为首都建设增砖添瓦、深化京济合作交流、助力新时代社会主义现代化强省会建设等重大任务，推出“泉润京华”这一党建品牌，着力探索工作新路径，充分发挥基层党组织战斗堡垒作用和党员先锋模范作用。

济南市在京流动党员党委建立了“泉润京华”微信公众号，为各级党组织和党员提供更加高效便捷的服务，不断拓宽党建信息平台的广度和深度。为了助力济南市数字经济产业高质量发展，适应新兴产业链群体日益增大的现实需求，济南市在京流动党员党委正打算牵头成立数字化科技服务团，推动资源共享、平台共建、业务共通，吸引更多优秀人才聚集济南。

加入公益法律服务团，让我们能更好发挥专业优势为家乡提供更优质的法律服务。”8月中旬，济南市在京流动党员

基地、双通道”总体布局。

“近年来，济南市在京流动党员党委努力打造学习型、服务型、创新型党组织，出台一系列制度措施，在凝聚在京优秀人才、服务党员群众、促进双招双引等方面发挥了积极作用。”济南市在京流动党员党委书记、济南市政府驻北京办事处主任张向东告诉记者，“下一步，我们将以深入推进‘泉润京华’品牌为引领，进一步发挥好流动党员党组织的桥梁、纽带作用，凝聚在京流动党员的智慧力量，为服务京济两地发展、促进济南强省会建设发挥作用。”

超47亿件快递“跑”出山东好品新市场

快
递
进
得
去
村
，
也
出
得
了
海