相关人士为房子验收支一招

让验房师给开发商出个报告

房子是许多人一生中最大的投资,大多数人在下单之前,都是非常谨慎的。性价比高不高,是否有升值潜力?户型空间是不是合理,各个功能空间能不能满足居住要求?小区景观是否有特色,能否四季如春?

不过,对于房屋质量是否牢靠,大多数人却因为没有专业知识而无法判断;或者想要去关注,却不知从哪里着手。

验房要亲自上阵

很多业主都有这样的经验,看到即将交付的新房,表面看不出有什么问题,一切似乎都很完美。不过等到装修的时候,地面却出现裂缝,墙体是歪的,卫生间时不时渗水,这到底是房屋本身存在质量问题,还是装修不当所致?

开发商和装修公司互相推诿,业主被搞得晕头转向,身心疲惫的同时还损失惨重。

所以,在拿到房子的同时,给自己的新房做一次从墙体、门窗到阳台、水电以及核对合同约定的设施设备等各方面的"体检",很有必要。

每套房子交房前都要经过有关部门的分户验收。即使这样,最终交到业主手中的房子,也不能保证没有质量问题。

房屋质量问题,似乎最终还是得靠开发商自觉。但作为一件大宗商品,业主光靠对开发商的信任显然还不够,需要亲自实实在在再验收一遍,才能踏实。

验房为整改作准备

一家装饰监理中心负责人告诉记者,他所验过的每套新房或多或少都会有些问题,每一套房子之间也会有比较大的差异。比如空鼓、裂缝,这些都是比较常见的问题。虽然不涉及到房屋主体结构,不存在安全上的隐患,但是如果没有及时修整,后期也会给业主的生活带去很多麻烦。

"比如空鼓问题,如果没有修好,装修完了以后,这个地方就很容易出现裂缝,影响美观不说,还影响实际使用。这个时候再要修正,就要撤掉装修,损失就会比较大。"该负责人说。

业主在收房之后,如果房屋出现质量问题,并且在保修期内,应该由开发商负责维修。

但事实上,因为房屋存在的问题千奇百怪,并且差不多所有的房子都存在或大或小的问题,业主入住后发现渗水、裂缝,即使开发商愿意维修,搬进搬出也会降低生活品质。况且,因为房子交付之后施工方大多已经撤走,再找他们来整改也比较麻烦。于是,很多开发商对此极尽推诿,对房屋存在的问题不闻不问,最终苦的还是业主。

所以,不如在入住之前,就请专业的验房师找出问题所在,并出具详尽的验房报告交给开发商,就可以比较有针对性地进行整改,直到质量达到国家有关规定为止。 (宗禾)

二手房买卖因银行拒贷买方是否需承担违约责任?

置业有难题,《法律在线》帮您办。齐鲁晚报·今日日照《日照楼市》每周三帮您解答。

■案例:

2010年12月,孙先生通过中介看中了一套二手房,经过与卖方协商,双方约定房款为102万元,其中2万元为定金。订合同当天孙先生支付房款40万元,并约定双方办理房产三证后,孙先生再支付20万元,剩余40万元房款,在获得银行贷款后支付,双方约定期限为三证办出后三个月内。随后,孙先生去办理银行贷款手续,但由于银根紧缩,银行迟迟没有放贷。四个月后,卖方要求孙先生支付剩余的40万元房款,并要求孙先生支付违约金和承担相应利息。可孙先生认为,是银行没有及时发放贷款,他才不能及时支付房款,所以责任并不在他这一方。

■律师说法:

买方逾期支付房款时,卖方除可以要求买方继续支付房款之外,还可以要求买方支付相应的利息,或买卖合同中约定的逾期付款违约金。此外,卖方还可以根据自己的意愿解除合同,不再出售房子,并按照买卖合同违约的比例扣除违约金。如双方在房屋买卖合同中约定买方用银行贷款支付部分房款,而到时买方由于贷款政策调整或别的原因银行未能足额放贷的话,如不能按时以现金形式补足,仍然要承担逾期付款的违约责任。

(山东舜铭律师事务所律师、曲阜师范大学法学院讲师 张连民)

编辑:马佐良 组版:张鸿

齐鲁晚报 今日日照

精品楼盘推荐

加入齐鲁晚报看房团，一起去砍价！
QQ群号：1964325 电话：0633-8308129

海通大厦

楼盘位置：迎宾路与菏泽路交汇处
总建面：20000㎡
交房时间：2011年12月31日
建筑类型：高层17层
车位：地下停车位
主力建面：住宅55-122㎡写字楼367㎡
主力户型：两室两厅/三室两厅
起价：4718元/㎡
在售房源：现房发售
开发商：日照德瑞房产

项目优势：
海通大厦位于日照市迎宾路与菏泽路交汇处，地处新市区中心绝佳位置，距日照市政府、会展中心、银座商城、新玛特购物广场等咫尺之遥，各大机关办公单位遍布周边，居住、办公条件得天独厚。项目总建筑面积约2万平方米，共17层，由住宅、写字楼及沿街商业组成，海通大厦以其优越的地理位置、优美的宜居环境、超高的性价比以及一流的升值潜力，逐渐成为新市区置业的首选之地。

蓝天·海景国际

建筑类型：高层住宅
楼盘位置：日照市黄海三路东首
总建筑面积：11万平方米
容积率：2.87
绿化率：36%
主力户型：64㎡-154㎡
售楼地址：黄海三路东首
开盘时间：2009年8月16日
交房时间：即买即住
均价：7800元/㎡
投资商：山东蓝天房地产开发有限公司

项目优势：
建筑单体上，我们的外立面采用的是一层干挂石材，上面为高级乳胶漆在建筑高度上，一百多米的建筑高度也让您傲视大海，俯视人生高度决定气度，品味引领生活。项目独有的圆弧式设计也使得人们的观海角度达到270度。让您真正得到倚天望海的尊贵人生。在3、4、5、6号楼的底层，做了日照唯一的首层架空理念。也就是第一层完全不设围墙，并且对业主开放。这样做的目的是增大业主在地面的活动空间，体现运动休闲的健身理念。我们还在中央公园的中心设置了小区内的VP会所，集餐饮、购物、棋牌、健身、咖啡、酒吧、茶点等为一体，为您提供尽可能舒适的会客交流的场所。

裕升·国际花园

建筑类型：高层
楼盘位置：秦皇岛路以北、太原路以东
总建筑面积：6万㎡
绿化率：35.6%
主力户型：78㎡—130㎡
售楼地址：秦皇岛路以北，太原路以东
销售状态：一期销售
投资商：中瑞集团

项目优势：
裕升·国际花园由中瑞集团旗下山东裕升置业倾力打造。小区地处临沂路与北京路两条交通动脉中间地段，14、22、26、27路公交线路途经小区，交通极为便利。小区附近有连云港路小学、港务局二小、开发区中学等学校，教育资源丰富；与友谊商店、海纳商城，中行、工行、农行等银行网点，华美、凌海、天成等高级酒店相邻，将使你的生活极为便捷。裕升置业鼎力钜献精品楼盘。入住裕升·国际花园，国际生活从此开始。

蓝天·国贸中心

建筑类型：5A级国际化写字楼
楼盘位置：北京路252号（日照经济开发区管委对过）
总建筑面积：41000平方米
占地面积：7000平方米
单层面积：1500平米
主力户型：写字楼 270-400㎡
售楼地址：北京路252号（日照经济开发区管委对过）
开盘时间：2011年4月24日
交房时间：2012年6月30日
均价：精装8500元/㎡
投资商：山东蓝天房地产开发有限公司

项目优势：
实力造就经典、王者皆非偶然。日照北京路首席精装5A级海景写字楼"蓝天·国贸中心"，星级配套、一站式服务，商务中心，核心财富领地，成就卓越商业视野。
蓝天·国贸中心，北京路CBD精致纯写字楼巨守北京路CBD蓝筹地段，潜力无限，路网纵横，贯通城市各方，畅达省内外，实现快捷商务互动，千兆入楼，百兆到桌，满足现代化办公信息要求。