

收房旺季又来临,验房师支招——

# 小锤子轻敲墙面 声音沉闷才算好

收房时带上卷尺、乒乓球、扫把、软管、电笔等6大“利器”

临近年底,又到收房旺季。业主们在享受收房的喜悦的同时,又得面对各种复杂的收房问题。专业验房师提醒读者,收房前,可先收集收房验房的知识;另外最好带上专业的朋友,或请验房师帮助检验,以维护自身合法权益。

验房师为读者介绍收房验房六大“利器”,学会利用以下验房“武器”,您也可成为“小专家”。

## 1 小锤子

小锤子在验房中至关重要,其用途是检测墙面的空鼓。在房屋主体结构验收中,可拿小锤子轻敲已经初步粉刷的墙面。若听到“空空”的声音,说明此处水泥砂浆未抹均匀或用量不够,内墙面抹灰层部分开裂、起砂,这说明房屋质量不合格。如果听到沉闷的碰击声,则说明质量没有多大问题。

空鼓的位置多出现在窗台两侧,或者墙壁中部。

**小贴士:**用榔头敲击时,可以在墙壁上垫几张纸,避免留下印迹。

## 2 卷尺

卷尺在验房时作用很多,如测量顶梁、窗框、卫生间高差、层高和房屋面积。在测量顶梁、窗框时,应分别测量两端距离顶棚的高度,如果误差在0.5厘米以内,属于合理范围。卫生间与客厅地面的高差,应该在2cm左右。

使用卷尺测量房屋面积是最复杂的。有很多业主在收房时,想通过测量来掌握自己房屋的面积,这必须以合同附件中的户型图为依据。这个户型图还必须要具有具体尺寸,比如客厅之间的宽度为4米,那么业主可以在客厅与户型图标注尺寸对应部分进行测量,这个测量数据还应加上两面墙壁的一半厚度和抹灰层厚度。一般墙面厚24厘米或30厘米,抹灰层厚度约4厘米。

**小贴士:**可在五金店里购买5米的钢卷尺,几块钱即可。

## 3 电笔

验房的时候要带上电笔或者三项插排,有指示灯的最好。主要用来检查插座,可用电笔或者插排放入预留电源插座里。

电笔或插排灯亮,表示有电,此时拉下总开关箱内的插座开关,电笔或插排灯灭。频繁测试几

次后,可证明开关、线路正常,插座安全。

**小贴士:**测试插座时,如果开关拉下,电笔灯仍亮或仍在闪烁,说明开关质量有问题或接线有误。

## 4 扫把

未使用过的油漆刷和小的扫把笤帚,有何用途?主要是为了清扫地面与墙壁夹角处的建筑尘土,清理完之后有可能会看到裂缝、坑洼,有甚者还能发现钢筋露在外面。在精装修的房子里,清扫地面的灰土之后,可看是否有地板破损、裂缝等问题。购房者记得要把发现的问题做上记录,拍照为证也可以。

**小贴士:**带个小笤帚顺便把卫生打扫一下,保持房间的整洁。

## 5 软管

一般在验房时,水电都已开通。业主可打开每个水龙头查看是否有水流出,用容器盛些水再倒入每个排水管道中,直观判断排水管道是否通畅,如果排水管道堵塞,最好能将堵塞部分的排水管道更换。

如果给水正常,软管就可派上用场。验房时,先给软管中注水,再将软管两端分别置于客厅、卧室地面两侧以及对角位置。等到软管内的水不再晃动时,在两端水平位置靠墙处进行标注,使用卷尺来进行测量,如果两端高度误差在0.5cm以内,属正常范围。

**小贴士:**软管可在五金店里购买,长度8米左右,最好是透明管,食指般粗细。

## 6 乒乓球

乒乓球主要用来测量卫生间地面的坡度。根据建筑设计,卫生间地面一定要有坡度,朝向地漏位置。测试方法是,将乒乓球放在卫生间门口及墙体底部,轻推后看乒乓球是否滚向地漏。

实际上,一般都有排水坡度的设计。使用乒乓球测试,是为了避免出现地面坡度太大,或者没有任何坡度的情况出现。

**小贴士:**在验房时,如果卫生间正在进行蓄水检验,也可使用乒乓球进行检测。将乒乓球放在水面上,轻吹一口气,观察乒乓球是否移向地漏位置。

(董珊)

## 专业人士教你巧避收房陷阱

张女士近期在城南购得新房一套,但在接近收房时期,发现房屋质量存在问题,与开发商沟通,没达成一致,在收房截止日期内,张女士拒绝到现场收房。为此,开发商视张女士已默认收房,拒绝承担任何责任。对此,张女士无奈请求律师帮忙。

同样是准备收房的你,知道收房时应该注意哪些问题吗?怎样才能巧妙避开收房陷阱?

### 出现质量问题向开发商提供书面证据

律师表示,购房者在购买新房时,出现质量问题,一定要出示书面证据,在收房截止日期内,到现场与开发商协商,协商无果,购房者可拒绝收房。但一定要到场,并提

供书面证据。切不可像张女士那样,不提供书面证据拒绝收房,也不到楼盘现场。

不过并不是房屋质量出现问题,购房者就可以要求开发商退房的。当然,如果房屋主体结构质量不合格,需依照有关规定经委托工程质量检测机构核验证实的,购房者才有权退房。

### 查开发商“三书一证一表”是否齐全

律师提醒,业主收房时一定要看“三书一证一表”是否齐全。特别是《建筑工程质量认定书》与《房地产开发建设项目竣工验收合格证》,往往因楼盘整体建筑未完成而根本无法验收。而为尽快回笼资金和避免逾期交楼而产生

违约金等原因,开发商急于交楼,问题往往因此而起。因此,建议购房者先不收房,如果一定要收,要在相关文件中写明“未见《某表》”等字样并妥善保留副本。

### 先验房再签字

交楼时,开发商大多数采取先交钱填表、签文件、再验楼的伎俩,目的是让消费者先签了收房认可书再验楼。律师提醒业主,一定要先验房后交费,签文件。否则发现问题时,业主会很被动,而开发商的主动性更大责任更小。

如果非要先签字再收房,业主可在每份签字的文件上注明未验房,以便验房时如出现情况可灵活处理。

## 房子有问题学会维权

李小姐在市中心购买了一套商品房,但到地方收房时却发现房屋存在一定的质量问题。业主在收房时,如果遇到这类问题,应该如何处理?

尚宽律师事务所邓云龙律师表示,收房遇到房屋质量问题,需要进行区别对待。

1、如果开发商提供的商品房竣工验收合格,但是存在质量瑕疵,并在保修期内的,则购房者可以要求开发商承担修复责任,给购房者造成损失的,可以要求赔偿相应的损失。

2、如果开发商提供的商品房未经竣工验收,则购房者可以拒绝接收房屋,由此造成交付房屋迟延的,可以要求开发商承担迟延交付的违约责任,达到可以退房条件的,可以退房。

3、如果房屋经验收不合格,则购房者不仅可以拒绝接收房屋,还可以要求解除合同和赔偿损失。

4、房屋交付使用后,如果经检验,发现房屋地基基础或者主体结构质量不合格,则购房者可以解除合同并要求赔偿损失。

5、房屋虽然经验收合格并交付使用,但是房

屋存在质量问题,并严重影响正常居住使用的,购房者有权解除合同,并要求开发商赔偿损失。

6、房屋交付使用后,在保修期内房屋出现质量问题的,购房者可以要求开发商承担保修责任。如果开发商拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的,购房者可以委托他人修复,费用由开发商承担。(宗禾)

