了解商品房交易条件，做一个聪明的购房人

房屋保修期从交付使用日算起

长期以来，我国大多数省市，商品房交易中对交房条件的界定比较模糊，主要以买卖双方签订的购房合同约定的条件为准。有的开发商为了赶工期，往往不顾房屋质量和配套设施是否齐全便仓促交付，使购房者的权益不能得到有效保障。

通常情况下，房地产开发企业交付预售住宅商品房，应当符合下列条件：

（一）法定条件：建设工程经验收合格；向购房人提供住宅质量保证书和住宅使用说明书；

《住宅质量保证书》是开发商对销售的商品住宅承担质量责任的法律文件，可以作为商品房预、出售合同的补充约定，与合同具有同等效力。

我国房地产法规规定，房地产开发企业应当在商品房交付使用时向购买人提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。工程质量保证书是房地产开发企业对所售商品房承担质量责任的法律文件，其中应当列明工程质量监督单位核验的质量等级、保修范围、保修期和保修单位等内容。开发商应当按《住宅质量保证书》的约定，承担保修责任。

商品房保修期从开发商将竣工验收的房屋交付使用之日起计算。

工程质量保证书中具体保修期限与保修范围是：地基基础和主体结构在合理使用寿命年限内；屋面防水为3年；墙面、厨房和卫生间地面为1年；《住宅质量保证书》一般约定地下室及管道渗漏为1年；墙面、顶棚抹灰层脱落为1年；地面空鼓开裂、大面积起沙为1年；门窗翘裂、五金件及卫生洁具损坏为1年；灯具、电器开关损坏为6个月；管道堵塞为2个月；供热供冷系统设备为一个采暖期或供冷期；其他部位、部件的保修期限，由买卖双方自行约定，并写在工程质量保证书中。

房屋在保修期内出现质量问题，如经保修单位维修后导致房屋使用功能受到影响，或因主体结构质量不合格给购买人造成损失的，根据工程质量保证书开发商应承担赔偿责任。购买人认为主体结构质量不合格的，可以向《住宅质量保证书》中注明的工程质量监督单位申请重新核验，经核验确属不合格的，购买人有权退房。

（二）约定条件：达到预售合同约定的其它交付条件。

而根据《建设工程质量管理条例》第十六条规定，建设工程竣工验收又应当具备下列条件：

(1)完成建设工程设计和合同约定的各项内容；

(2)有完整的技术档案和施工管理资料；

(3)有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告；

(4)有勘察、设计、施工、工程监理等单位分别签署的质量合格文件；

(5)有施工单位签署的工程保修书。

（本记）

□小知识□

套装家具的选择

看造型

要求每件家具的主要特征和工艺处理一致。同时，家具的细部处理也要求一致，如抽屉和橱门的把手、桌子的边间等。

◎观漆色

一套家具的漆色必须一致，油漆面要求色泽丰润，清新悦目，无发泡、起皱、疵点等现象。

◎考察用料做工

要强调一致性，仔细检查框架、面板、侧板等各个部分，相似的部位，不能有的用胶合板，有的用纤维板;迎面代理最好一致，胶合板不脱败，不断胶、拼缝处要严密，没有高低不平的现象。

◎细看尺寸比例

要有一种整体感，各个单位家具依照习惯有一定的比例关系，看上去舒服顺眼。

◎考虑功能

因每套家具的件数不等，其功能便有多少之分，但每套家具均需具有睡、坐、摆、写、贮等基本功能。若功能不全，就会降低家具的实用性。

编辑：化玉军 组版：张静

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

兴业·新瑞花园

建筑类型：多层住宅、高层住宅
楼盘位置：海曲西路（原新瑞面粉厂）
售楼地址：海曲西路（原新瑞面粉厂）
总建筑面积：约5.5万平方米
销售情况：即将面市
销售电话：0633—3218666 3697666
户型面积：60—115㎡
开发商：兴业房产

项目优势：

兴业新瑞花园位于海曲西路与丹阳路交会处，总建筑面积约5.5万平方米，主力户型面积约60—115平方米，能满足广大购房者的多样需求。项目地处老城区繁华地段，凌云超市、银座商城、实验小学等配套完善，是兴业房产在日照老城区倾力打造的首个标杆项目。

兴业·新营华府

建筑类型：高层住宅
楼盘位置：新市区泰安路与威海路、文登路交会处
售楼地址：新市区泰安路与威海路交会处
总建筑面积：35万平方米
销售状态：火爆热销
销售电话：0633—3218866 3218877
户型面积：88-140 ㎡
开发商：兴业房产

项目优势：

兴业·新营华府由15栋高层住宅与1栋高层公寓组成。市政府、银座商城、新玛特购物广场、日照中心商务区中央通海绿廊等高端配套环伺周边；日照植物园、奥林匹克水上运动公园、万平口风景区近在咫尺；西侧与新营幼儿园、新营小学、新营中学仅一路之隔，尊享名校教育资源，是兴业房产倾力打造的中央商务区传世学府豪宅。

齐鲁晚报 今日日照

品牌家居汇

家居建材集中"赢"
订版热线：18663392861

海尔整体厨房·衣柜
旗舰店：江豪建材城精品沿街68号 8299566
形象店：观海苑山水大酒店50米 2273168

PIANO 皮阿诺
旗舰店：黄海三路火车站西50米路南 2217756
红星店：红星美凯龙二楼 8557516

OLO KITCHEN 我乐橱柜
日照旗舰店：黄海三路火车站西200米路北 0633—8308899
红星店：红星美凯龙二楼 2212567

一米阳光門窗系統 Feel Sunshine Door&window system
电话：0633—2278588 地址：永大建材广场

YANGZI 扬子地板
地址：北京路与大连路交汇处海纳现代城
电话：0633-8667088

DASSO 大庄竹地板
大庄竹地板
·健康养生·地热专用地板
地址：永大建材广场 电话：2228518

KENTIER 肯帝亚地板
地址：江豪建材城A3西首 电话：8298737

Carpenter 卡芬達
欧式家具领袖品牌
地址：王府金座三楼 电话：0633-2982646

FURNITURE BESON 柏森
百分之百纯实木
地址：王府大街永大金座
电话：0633-2982929

中国500最具价值品牌 七星级奢华建材
BODE 博德
精工玉石/精工磁砖/精工内墙砖
旗舰店：红星美凯龙二楼 电话：0633-8105222

蒙娜丽莎瓷砖
地址：一店海滨五路火车站南50米
二店红星美凯龙二楼
电话：0633-8557788 3311866

新南悦陶瓷
地址：黄海二路市财政局对过新南悦瓷砖 电话：0633-8298800

盛友木门 世界品质
地址：黄海三路火车站前永大建材装饰广场
电话：0633-2278920 13561999487

MEIDA 美大集成灶
地址：黄海二路汽车东站正对过
电话0633—3691399

PHILIPS 飞利浦照明
观海苑店：黄海二路汽车东站东50米路南
江豪店：荟阳路江豪建材市场灯具沿街44号
电话：8298558 2209779

swell 四维卫浴
地址：黄海三路观海苑建材市场
电话：0633-3312112 8557755