

首次购房很多市民不懂验房

七大技巧让菜鸟速成达人

华西

买房是人生中很重要的事情,无论是新房还是二手房,能买到一套满意舒适的房子并不是易事,特别是在验房的时候,挑选一套非“问题房”可是有一定技术含量的。

层高是否达到标准

层高如果没有达到标准,会使今后的生活产生一种莫名的压抑感。而降低层高也是开发商节省成本的一种方式,所以,验房的时候首先就是要注意层高是否达标,如果没有达标,宁可不要。其实检验层高的方法很简单,把尺子顺着其中的两堵墙的阴角测量,而且同时测量房内多处地方,看是否达到合同标准即可。

墙壁是否渗水有裂痕

新房墙壁渗水之事时有发生,最严重的,整栋楼的所有窗户下面的墙壁都渗水。而验收墙壁最好选择交房前,下完大雨的第二天去检查一下。如果这时候墙壁有问题,那肯定是一目了然的。

墙壁除了渗水之外,还要检查是否有裂缝。裂缝是工程质量有严重的问题,所以一定要仔细验收。

厨卫防水是否做好

有些项目事先已经声明并未做厨卫的防水,那就需要自己来做了。特别是二手房,一定要事先问清是否做了防水工作,如果交付时已经做了防水,那就需要去进行验收看防水是否做

到位了。这个一定要亲自监督,假如在装修后才发现防水没有做好,那就很麻烦了,不得不拆除已经装修一新的地面来做一层新的防水。

检验方法也很简单,用水泥沙浆做一个坎儿堵住卫生的门口,拿一袋罩住排污口,再加以捆实,然后在卫生放水,浅浅的就行了(约高2厘米)。最后约好楼下的业主在24小时后查看其家卫生的天花板即可。

水电是否通畅

首先是验一下房屋的水电是否通了。当然,对于一些高级装修来说,多数的水电后期都要更换,所以有时候这些内容倒不是关键,但如果你不打算更换水电的话,特别是二手房,那么这些东西就必须认真验收。

验电线,除了看看是否通电外,主要是看电线是否符合国标质量。再就是电线的截面面积是否符合要求。一般来说,家里的电线不应低于2.5平方,空调线更应达到4平方,否则使用空调时,容易过热变软。当然,这是一种理

想的配置,多数土建的电线会差一个等级。

管道排水是否顺畅

这里所指的管道,是污水管道。尤其是阳台之类的排污口,验收时,预先拿一个盛水的器具,然后倒水进排水口。看看水是不是顺利地流走。为什么要验收这个呢?因为在工程施工时,有一些工人在清洁时往往会“偷”这个工,把一些水泥渣倒进排水管流走,如果这些水泥较黏的话,就会在弯头处堵塞,造成排水困难。

在二手房买卖中,房主不会主动告诉你管道是否畅通,是否能正常使用。所以,一定要着重注意,如果交易后才发现问题,那有苦也没地方诉。

门窗密封性是否正常

门窗的密封性验收最麻烦的一点是,只有在大雨天方能试出好坏。但一般可以通过查看密封胶条是否完整牢固这一点来证实。阳台门一般要看内外的水平差度。会有这样一种情况,阳台的水平与室内的水平竟然是一样的,这样,就很难避免在大雨天雨水渗进的问题。

房子是否合格,

是否满意,很可能关系到整个家庭生活质量,很多其他项目的验收只有专家才能看得出来,如果可以,最好带上一个做工程的朋友一起去看看。

房地平是否有误差

验收这个,对于普通用户是有一定难度的。验地平就是测量一下离门口最远的室内地面与门口内地面的水平误差。验房屋内地平是否有误差,很多时候也可以体现开发商的建筑质量。因为作为业主方,根本是不可能去验收主体结构的。那么就只能从这些细节来看质量了。

测量的方法也是挺简单的。去五金店买一条小的透明水管,长度约为20米,然后注满水。先在门口离地面0.5米或1米处画一个标志,把水管的水位调至这个标志高度,并找个人固定在这个位置,把水管的另一端移至离门口最远处的室内,看水管在该处的高度,再做一个标志,然后用尺测量一下这个标志的离地高度是多少。这两个高度差就是房屋的水平差。你也可以通过这种办法,测量出全屋的水平差度。一般来说,如果差异在2厘米左右是正常的,3厘米在可以接受的范畴,超出这个范围,那就要问责开发商,在二手房买卖中,就完全可以放弃这套房屋。

选购指南

购房有诀窍 省钱做得到

解放

房产作为一种特殊的商品,其价值较大,动辄几十万元甚至几百万元。对于广大购房者来说,如何在买房过程中省钱,避免多花钱却不实用的遗憾,也是一门学问。近日,本刊约请专业人士分析归纳了买房时可以多加考虑的五个方面,供广大读者参考。

房在精不在大

很多人认为,只要条件许可,房子就应该买得大一点,大总比小住得舒适。其实,房子并非越大越好,最理想的方式是布局合理、分工明确、够用就好。比如三口之家,住在200多平方米的大房子里,难免会有缺乏人气、不方便整理和打扫的困扰。因此,买房前首先要有“房在于精不在于大”的观念。所谓精,就是指房型要紧凑,过道、阳台等面积控制合理,厅的进深不宜太大,一切从实际需要出发,避免无谓的面积浪费。

楼层低一点也不错

现在市中心地区的许多高层、小高层,同一房型、同一建筑面积,每上一层楼,总价要提高几千元到几万元不等。一幢20多层的房子,高区和低区的总价差额超过十几万元。虽说高一点风景、采光等条件比较好,但如果楼栋距较大,低一点也无妨。高也有高的缺点,比如,越高风越大,不能随意开窗;上下楼乘坐电梯的时间较多;不适宜恐高症患者居住等。另外,拿底楼与二楼相比,每月可节省电梯运行费几十元,日积月累,也是一笔不小的积蓄。因此,买房不必一味追求楼层高,从经济的角度出发,有时低一点也不错。

要风度更要有温度

近两年建成的商品住宅,大都是外凸式大开窗,有的还是270度转角型大窗,这类大窗固然美观,采光和视野都无可挑剔,但却有一个弱点,保温性较差。前不久,本市已正式实施《建筑节能管理办法》,要求新建住宅全部按照节能50%设计建造,规定节约型住宅除了窗户墙体的面积比例不得超过60%外,还要采用外墙保温技术、节能型门窗、太阳能照明技术、太阳能热水系统等等。虽然每平方米住宅造价会增加100元左右,但这些支出与日常节省下来的水、电、煤等费用相比,几年时间就可以收回。

毛坯装修自己做主

有的人喜欢个性化的家庭装潢,那么,在同一个既有毛坯房,又有全装修房的小区,可以考虑购买前者。因为与其买下全装修房后,自己敲敲打打再重新装修,造成资源和资金的大量浪费,不如直接购买毛坯房。身边确实有不少购房者看中的是全装修房,买下来后又重新装修,实在有点可惜。因此,从节约的角度出发,毛坯房还是全装修房,自己在买房前一定要想好。

宁要绿化不要水景

购房者在买房时,还要问问物业管理费的标准。有的小区看起来地段一般,品质也不高,但物业管理费却蛮高,究其原因,主要是小区内有人工水景,甚至是人工湖,这类景观的养护成本要比一般小区高很多。因此,建议购房者在同样容积率的情况下,宁可选择绿化多的小区,不要选择水景多的小区。因为人工水景(包括人工湖),并不是活水,要保持水质优良,就必须常换水,用水要花钱,再加上抽水的电费,肯定要比养护一般的绿化成本高。

弄清公摊面积

购房少花“冤枉钱”

东文

眼下正是商品房销售旺季。7月3日,有关专家打来电话,希望通过本报提醒购房者,购房时不应只关注房屋建筑面积多少,还应弄清公摊面积是多少,否则就会花“冤枉钱”。

房屋公摊面积指归两个或两个以上业主共同使用的区域或空间,和套内建筑面积之和构成了一套商品房的建筑面积。据透露,对于公摊系数,目前国家和地方都还没有强制性规定,也就是暂时还没有上限。一般来说,在没有地下设备用房、底层商铺、底层架空的情况下,普通多层住宅公摊系数约在10%~15%;带电梯的小高层住宅公摊系数约在15%~20%,高层住宅约在20%~25%。

独立地下车库

不计入公摊

专家介绍,商品房应分摊的共有建筑面积包括一栋楼的电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、过道、值班警卫室等,以及为整栋建筑服务的共有房屋和管理房屋。此外,还包括套(单元)与公共建筑空间之间的分隔墙以及外墙(含山墙)计入套内建筑面积之外的公用墙体面积。

独立使用的地下室、车棚、车库、为多幢建筑服务的警卫室和管理用房,以及作为人防工程的地下室都不计入共用建筑面积。

户型大小一样

公摊可能不一样

据介绍,高层楼房的分摊面积要大于多层的分摊面积。一般来说,高层的分摊系数在0.18~0.26之间,多层的分摊系数在0.11~0.16之间。值得注意的是,每个楼盘公摊面积,要根据房屋的使用功能和相关配套情况来定,没有限定的范围,因此房屋的公摊面积要以实地测量为准。

专家提醒,房屋分摊的比例也是根据户型大小来决定的,相比之下,房屋的面积越大,公摊的面积也就越多。

有市民提出,住在同一小区内,户型一样、大小一样,为啥还会出现公摊不一样的情况?专家指出,这跟楼层结构有关,相比之下,高层住宅,特别是含有电梯间等设备的楼房,其公摊面积要高于同样设计结构的

层住宅,因此,即使户型大小一样,但最终的建筑面积却差异很大。

公摊面积以房产测绘

部门认证为准

据了解,在签订购房合同时,合同上都会注明房屋的公摊系数范围。

购房者如对面积认证有异议,应首先向开发企业或销售单位落实是否经过房产测绘部门的面积认证,如已通过认证,可到房管部门查阅相关资料内容,否则应督促开发及销售部门到测绘大队办理房屋面积认证工作。房屋认证以整幢楼为单位,一般不接受散户的测绘委托,如进行法律诉讼,测绘部门接到法院委托进行测绘,费用由委托方承担。

