

港城年底交房迎来小高峰

擦亮眼睛,拒收“问题房”

专刊记者 刘杭慧

随着融科迺海、上海滩花园等楼盘在年底的相继交房,港城楼市将迎来年底交房高峰。据不完全统计,承诺在今年年底交房的楼盘不下10家。交房,是楼房交易中的最后一个环节,是开发商面临的终极大考,也是对购房者验房能力的考验,购房者应擦亮眼睛,拒收“问题房”,做好维权。

交房要先交费,不交就领不到钥匙

“我在莱山区买了套房子,是为儿子准备的婚房,小两口结婚的日期选在了明年3月份,当初买这套房子就是看好了小区的位置和交房时间,能够来得及。”王先生对于年底要交房的新房充满了期待。

按照惯例,年底往往是众多楼盘集中交房的时候。虽然面对交房,业主们都难掩喜悦,可是拿钥匙时的各类费用,却给许多购房者带来烦恼。不交费就领不到钥匙,许多业主为了赶紧拿到房,就一股脑儿把费用全交上了。可是从契税到开通有线电视费

等,到底哪些是该交的,哪些是不该交的,住户们是一头雾水。

市民郭女士就遇到了交房要先交费这个问题。她在芝罘区某小区购买了一套100多平方米的住宅,近日,楼盘竣工,开发商通知她可以收房了,可收房时,郭女士又交了近千元费用,其中包括防盗门、可视对讲系统、天然气开通、开通闭路电视费等费用。对此,郭女士有些不解,她认为有些费用应该是住户该交的,可是有些费用应该包含在房价中,不应该让住户再另行承担。

面积、层高易“缩水”,精装房问题频发

在交房时容易遇到的问题很多,除了被要求交纳各项费用,还有许多隐蔽的问题,例如面积、层高“缩水”,因为有的“缩水”程度并不大,纯肉眼观察不容易发现,再加上业主领到房之后特别兴奋,所以往往忽略了去测量一下实际面积,就算是有的业主想要测量,但是因不懂测量方法和怕麻烦而放弃了。

“相比毛坯房收楼,只需要看看户型、面积等与合同不相符,精装房需要验收的环节更多,业主就需更加谨慎。”业内人士称。对于业主而

言,购买精装修房源虽减去了后期装修的时间、精力成本,但部分楼盘的精装修更多像是一块遮羞布,把建筑本身的瑕疵都掩盖在下面,让业主在验收环节难以发现,直到入住后才渐渐浮出水面。业内人士表示,相比检测成本低、难度小的毛坯验房,精装修房源涉及环节更多,出问题的概率也明显增加。比如入住半年墙纸就开裂,瓷砖出现松动、掉落等。随着市场上精装修房源比例逐渐增加,该类房源在收楼时开发商与业主的纠纷也会更多。

维权很重要,及时咨询专业人士

就商品房交房时易出现的费用问题,记者采访相关部门了解到,在交房时乱收费的现象,近几年虽然呈减少的趋势,但也依然存在着少部分开发商收费含糊不清,乱收费的情况。有些购房者在收房时可能会遇到这种情况,开发商要求购房者在领钥匙之前还要交一些杂七杂八的费用,否则就不给办理入住手续。那么,购房者要清楚,有些费用不是由开发商来收取的,如契税,契税是在办理房屋交易时由购房者向税务机关缴纳的,如果购房者没有委托开发商代办,开发商就不能代为收取;公共维修基金,此项基金只能用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的大

修、更新、改造,一般由开发商代收,但是开发商把交纳公共维修基金作为交付房屋的条件是没有法律依据的;面积测绘费收取原则为“谁委托、谁付费”,购房合同已规定开发商向购房者提供面积测量数据的义务,费用应由开发商交纳。至于其他相关费用,比如供暖费、物业管理费、装修保证金、需要开通的各类设施的费用等,该交的还得交,否则影响居住。

在交房时,无论遇到任何问题,都应该先与开发商或物业交涉协商,如果协商不成,应及时咨询专业人士或向相关部门投诉,若遇到与合同严重不符、装修质量问题等,业主可以拒收,学会维护自己的合法权益。

验房七招,教你菜鸟变达人



年底即将迎来新楼盘交房高峰,不少人都是花了大半辈子的积蓄购买房子,憧憬着在新房子里过上幸福美满的生活。但是也会夹杂着一丝担忧,如何保证从开发商手中收到的是质量过关、设备齐全的放心房,怎样验房才不会收到“问题房”?告诉您七个验房小技巧,收房问题轻松搞定。

大雨后看墙壁

新房墙壁渗水之类的事时有发生,严重的,整栋楼的所有窗户下面的墙壁都渗水。最好选在房子交付前,下过大雨的第二天前往视察一下。这时候墙壁如果有问题,几乎是无可遁形的。除了渗水问题,也要观察墙壁有无裂纹。

验电线是否正常

验电线时,除了看是否符合国标质量,再就是电线截面面积是否符合要求。一般家里的电线不应低于2.5平方毫米,空调线更应达到4平方毫米,否则使用空调时,容易过热变软。

验厨卫防水是否渗漏

若开发商已做了防水处理,收房后装修前,用水泥沙浆做一个槛堵厨卫的门口,然后拿一胶袋罩着排污口,捆

实,然后在厨卫放水,约高2厘米。约好楼下的业主在24小时后查看其家厨卫的天花板是否有漏水的痕迹。

验排污管道是否顺畅

验收时,预先拿一个盛水的器具,向厨卫、阳台之类的排污口倒水。看看水是不是顺利流走。因为工程施工时,有些工人会把一些水泥渣倒进排水管道流走,如果这些水泥较黏的话,就会在弯头处堵塞,造成排水困难。

测室内地平是否有误差

验地平等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。去五金店买一条小的透明水管,长度约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,把水管水位调至这个标志高度;然后把水管另一端移至离门口最远的室内,看水管在

该处的高度,再做一个标志,测量这个标志的离地高度,高度差就是房屋的水平差。一般差异在2厘米左右是正常的,3厘米在可接受范畴,如果超出就得注意了。

验层高是否达标

验层高很简单,把尺顺着其中的两堵墙的阴角测量,应测量户内的多处地方。一般来说,2.65米左右是可接受的范围,如果低于2.6米,那么房屋会显得压抑。

验窗和阳台门是否密封

窗的密封性验收最麻烦,只有在大雨天才能试出好坏。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。一般要看阳台门内外的水平差度。曾经有一种情况,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了。



近期交房楼盘

海屿公元

预计今年12月末或明年1月初交付。项目位于牟平区主干道通海路与三山大街交会处西南侧,滨海路、通海路、烟威一级高速路、青烟威荣城际铁路等纵横交错,出入便捷通达。项目距海边及牟平中心繁华商圈仅有1.5千米,周边有滨州附属医院、牟平一中、行政审批中心,拥有全国最大的城市生态森林公园群。项目总占地29.3万平方米,总规模66万平方米,绿化率42.6%,容积率仅为2.07,共有44栋全薄板多层、小高层、高层组成。

融科迺海

融科迺海一期从11月1日开始,拉开了交房序幕。60万平方米西雅图风情社区与山、泉、岛、海、河的宏阔景观共同筑就了烟台前所未有的滨海国际湾居。项目择址养马岛颐养住区,周边高尔夫、国际酒庄、五星级酒店、深海温泉等高端娱乐休闲配套环伺其间;烟台二中东校重点学校、滨州医学院烟台附属医院、便民商超等生活配套一应俱全。濒临城市主干道滨海路,3分钟直抵牟平中心区,10分钟顺达莱山中心,20分钟畅达芝罘老城区,30分钟速达莱山国际机场,规划的“青烟威荣”城际高铁接驳湾区。

中海银海熙岸

4至11号楼已交房,其余高层今年年底交房。项目位于高新区核心,港城东大街、滨海路一路通达,距离烟台市政府仅4.5公里,驱车至烟台莱山区最大的购物中心永旺、银座不足5分钟。户型82-138平方米,一线海景准现房,所有户型均采用南北通透一梯两户。项目占地面积7.42万平方米,建筑面积14.84万平方米,容积率2.0,小区总户数1234户,车位1755个,车位配比1:1.4。项目总计11栋,其中3栋32层高层,8栋18层小高层。

保利·香榭里公馆

11月初已进行交付。项目还进行了装修知识讲座,免费为业主提供咨询。项目北临港城东大街,南靠马山,东临虎山南路,西临规划路。该区域板块人口密度较低,自然环境优良,山、湖、林木、河流等资源丰富的,社区周边配套完善,大中小学一应俱全,医院、购物等都极为便利。项目总占地面积约11万平方米,总建筑面积30万平方米。整个社区由高层、小高层组成,纯板式结构,南北通透,采用超大楼间距、阳光通透的散点式规划,各个建筑之间,左右排列稀疏,前后互不遮挡。会所位于项目东侧的人行入口处,幼儿园位于基地西南角,南侧入口附近。

中铁·逸都

10月底、11月初部分房屋完成交付。项目位于芝罘区塔山隧道南1200米,背靠大南山景区,东邻凤凰湖休闲区,南邻烟台总部经济基地,项目占地约13万平方米,地上总建筑面积约30万平方米,其中商业面积10.08万平方米,5分钟可畅达莱山迎春大街商圈,非常便利。中铁置业充分融合烟台开埠文化,产品类型分为花园洋房,高层,小高层及公寓,户型设计合理,全明户型,强调更高的实用性和舒适度;采用西班牙、Artdeco欧式混搭建筑风格,地中海庄园级坡地景观,是一座集教育、医疗、商业、居住为一体的高品质社区。