

年底交房小高峰 收房看仔细

专刊记者 刘杭慧

年底到来,不少项目迎来年底交房高峰。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,当初买这套房主要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,却给许多购房户带来烦恼。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,面积等与合同相不相

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

专刊记者 曲绍宁

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,除了看是否通电,主要看电线是否符合国标质量,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

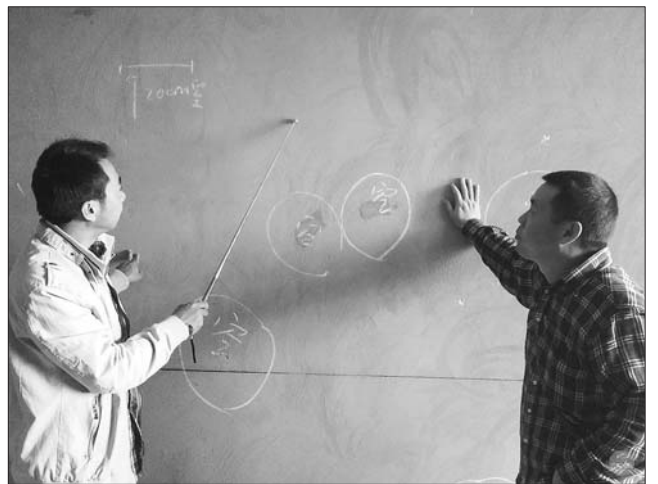
头处堵塞,造成排水困难。

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,看水管内水位在该处的高度,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。

房产维权法律热线为市民答疑解惑



为了帮助读者解决各种房产纠纷,本报开通了房产维权法律热线,邀请专业房产律师为读者解答各类涉及房产的法律问题,同时进行案例解读,将各类可能产生的房产纠纷防患于未然。房产维权法律热线开通后接到了众多读者的来电咨询,本报邀请专业律师进行了解答,同时对于典型的问题进行了解析。如果您在生活中遇到了房产方面的纠纷,可以继续通过本报房产维权法律热线18660095707进行咨询,您也可以加入QQ群进行咨询,群名:烟台法律咨询,群号:144454746。

1、《商品房买卖合同》约定了解除合同的违约金但数额较低不能弥补实际损失,能否要求开发商增加?

2013年钱先生在新城区购买了一套商品房,《商品房买卖合同》约定如果因开发商原因导致合同解除,开发商应一次性支付购房者总购房款百分之二的违约金,但钱先生认为如果按照百分之二计算,最终不能弥补他的实际损失,钱先生想咨询下是否可以要求开发商增加违约金数额?

山东信谊律师事务所律师付磊解答:钱先生与开发商约定解除合同的违约金确实比较低,约定违约金的目的主要是补偿违约方给守约方造成的损失,钱先生如果能够证明其购房款是向银行贷款和其他人借款并支付了借款利息,则可以要求开发商按照其

实际利息损失支付违约金。

2、物业公司是否有权收取住宅专项维修资金?

赵先生在2013年购买的商品房于今年10月份交房,赵先生在物业公司办理接房手续时物业公司要求其缴纳首期住宅专项维修资金,赵先生按照物业公司的要求将款项汇入物业公司指定的账户中,但事后经落实,开发商并未授权物业公司代收住宅专项维修资金,赵先生想咨询下物业公司是否有权收取住宅专项维修资金?如果物业公司无权收取该如何维权?

山东信谊律师事务所律师付磊解答:按照《烟台市住宅专项维修资金管理暂行办法》第十条:“新建商品住宅、非住宅的首期维修资金由开发建设单位代交代收。业主应当在办理房屋所有权转移登记时,将首期住宅专项维修资金

交至交代的开发建设单位。”物业公司在未取得开发商授权情况下收取住宅专项维修资金是违法的,赵先生可以以不当得利为由要求物业公司返还。

3、签订《商品房认购意向书》后,开发商未尽通知义务导致购房者不能签订《商品房买卖合同》,购房者能否以此要求开发商承担缔约过失责任?

今年3月10日,吴先生与开发商签订《商品房认购意向书》一份,约定吴先生向开发商支付购房意向金10000元,吴先生取得小区商铺优先认购权,开发商负责在小区正式认购时优先通知吴先生认购。意向书对楼号、房型未作具体明确约定。当日吴先生向开发商支付了10000元意向金。但至8月份开发商在销售商铺时未通知吴先生前来认购。后吴先生至售楼处与开发商交

涉,要求开发商按意向书签订正式买卖合同。开发商称是自己的销售人员工作失误没有及时通知吴先生前来认购,现小面积商铺已大部分销售完毕仅剩大面积的可以选择,但大面积商铺吴先生无力购买导致吴先生无法履行合同。吴先生要咨询能否以此要求开发商承担缔约过失责任?

山东信谊律师事务所律师付磊解答:开发商的行为导致吴先生丧失了优先认购商铺的机会,使合同的根本目的不能实现,开发商也承认是自己的销售人员工作失误导致无法按照意向书的约定继续履行,同时为促使民事主体以善意方式履行其民事义务,维护交易的安全和秩序,充分保护守约方的民事权益。因此,开发商应当承担相应的缔约过失责任。