

●置业课堂

说说验房那些事

专刊记者 闫丽君

有道是买房难,但即使买房后,业主也未必能轻松得了,各种琐事接踵而至,譬如,如何才能知道开发商交付的新房质量究竟是否稳妥,为什么收房后需要验房等等诸如此类的问题可能许多业主都不明白。为倾情传授全部验房攻略,本期《置业讲堂》邀请了烟台市工程质量监督站莱山分站的副站长高岩青,为业主们释疑解惑。



(资料片)

三方须填分户验收表

高站长介绍说,工程在完成,施工单位应首先对分户验收中涉及的内容进行全面的自检,自检合格后向建设单位提出住宅工程分户质量验收书面申请,然后由建设单位组织监理、施工等单位的有关人员按照相关规范标准的要求,在竣前检查之前进行分户检验批的检查验收。

“验收表一般粘贴在外门上,”高站长说,“住户在交房时,

首先应查看住宅工程质量分户验收情况,主要查看该工程是否组织分户验收,分户验收有关人员(包括建设、监理、施工等单位)签字是否齐全。”

他称,《住宅工程质量分户验收管理规定》要求开发商在向购房者交房时,必须提供《住宅工程质量分户验收表》,该表必须详细记录该套住宅中房屋外观及尺寸偏差、防水、水电安装等8项内容的验收过程、曾经存在的问题以及整改情况。

验房细工出巧活

高岩青告诉记者,验房时,关键需要查看住宅的外观和使用功能情况。主要的方面像地面、墙面、天棚表面是否平整,地面抹灰有无起砂现象,墙面是否有空鼓现象;卫生间地面有无漏水现象或者痕迹;房间净高,房间开间、进深是否符合设计要求;门窗安装密封完好,没有漏水现象和痕迹,检查窗扇是否有变形,开启是否灵活;

检查配电箱安装是否方正,有无配备开关、插座说明,漏电保护装置是否正常,电线相序是否正确等等。

“业主验房时应仔细认真,房屋细微之处也应多加留意。比如卫生间、厨房内的地漏坡度倾斜方向错误,入住之后水可能会流进居室内,影响正常的生活。验房过程中应和带领验房的师傅做好沟通,将问题和维修意见及时全面的反馈给开发商和物业,以便他们维修。”高站长表示。

●链接

如何准确把握验房的最佳流程呢?

1.首先在物业公司查验、索要“两书一表”(住宅质量保证书、住宅使用说明书、竣工验收备案表),证明该小区确已达到交付条件,具备向业主交房的条件;

2.业主委托专业人士或验房师对房屋质量进行综合查验;

3.业主就查验中存在的若干质量问题形成书面材料(验房报告),向开发商、物业公司提出整改、维修申请书,并由接收人签字确认;

4.开发商、物业公司接到业主申请后应与业主协商,拿出改进意见、解决方案或达成书面整改协议;

5.根据协议整改内容解决交房中存在的问题,无法在15日内解决的,双方应当就解决

方案及期限再次达成书面协议;

6.房屋整改维修完毕后业主签署“入住交接单”,办理交接手续;

7.缴纳各项物业、契税及维修基金费用。

●楼市一周

龙湖·葡醍海湾“家有神奇宝贝活动”圆满结束

2月底,龙湖·葡醍海湾举行了欢乐派对——“家有神奇宝贝”,让孩子们牢牢地记住了这个有些寒冷,却热闹无比的早春二月。

在活动现场,专为此次活动精心设计的趣味游戏关卡“龙湖风景一连连看”,融入互动性极强的游戏元素,将三张相同的照片迅速连成一线,便可将其一并消除,当天,获得游戏冠军的父子拍档,在短短四十秒内,便消除了画面内所有

图片,成为现场最强“父子兵”。除此之外,龙湖还为孩子们还准备了DIY风车所需的折纸,把整个售楼部打扮的五彩斑斓。

在连连看活动中,“母子兵”齐上阵,每个小朋友都不甘示弱,专心致志地寻找相同的图片。通过多轮游戏的激烈角逐,惊喜奖品和当天最强拍档这个称号才迟迟产生。游戏不仅激发出每个小朋友的反应速

度,更是提升了家长与孩子之间的默契,更好地增进了家人之间的感情。

转运风车—DIY,色彩斑斓的折纸和精致的风车配件,让现场的家长们也都跃跃欲试,很多小朋友们把自己做出来的成果献给爸爸妈妈,爸爸妈妈则把自己做出来的风车送给孩子,现场欢声笑语,其乐融融。

在度过一个温馨欢乐的下

午,孩子们仍不舍得离去,纷纷围着龙湖的置业顾问,询问下周亲子活动的内容,家长们更是兴致盎然,尽管离春暖还有段时间,龙湖·葡醍海湾的亲子季提前将暖暖温馨带给每个家庭,无论是“慈父严母”还是“严父慈母”,似乎在葡醍海湾体验过一次亲子活动之后,与孩子的距离更近了,浓浓的爱意,包裹着孩子们最幸福的龙湖回忆。

合富·观点



楼市回暖 仍须审慎



(资料片)

成交上升得益于刚需集中爆发

春节过后,各地纷纷传来了救市的声音,虽然地方楼市政策接连被叫停,但随着中央连续第二次下调存款准备金率,基本确定了货币政策进入宽松通道,市场的悲观预期得到了一定程度

上的扭转,在年前被压抑着的购房需求便在春节过后集中爆发,全国各地尤其是一二线城市成交量出现了明显的反弹,而烟台楼市在2月份的成交量也大幅度上升。

截止到2月28日,烟台2012年累计销售量达到1651套,相

比1月涨幅达183%,其中福山区873套,占据总成交量的52.88%,已经提前迎来了区域的小阳春,相比1月成交增长率也高达243%。福山区的大部分楼盘都是面向刚需的价位,户型以两室、三室为主,面积以90平左右居多,非常符合婚房刚需族的需求。开发区也是刚需集中的区域,虽然日益高涨的房价渐渐超出了刚需的预期,但是320%的最高涨幅显示了该区厚积薄发的势头。

目前来看,这批刚性购房者希望在房价处于较低位置的时候抄底入市,主要考虑的因素就是购房成本。因而,在春暖花开时便纷纷走入售楼处,积极选购自身需要的房子。由此可见,楼市“小阳春”行情可以视为刚性需求集中释放所带来的现象,相比较而言,以大户型为主的改善型居住产品成交依然较为惨淡。

未来市场依然不容乐观

楼市小阳春在意料之中。毕竟,开发商资金链已十分紧张,春季再不成交跑量,势必出现诸多问题。目前来看,成交量回升会持续一段时间,但考虑到量升价平或者量升价跌仍是趋势,因而目前的成交递增仅是反弹,不是市场反转。随着房产调控继续深入,加之大量保障房项目的入市,未来商品房市场依然不容乐观。

总体来看,目前各主要城市楼市库存量已接近历史新高,购房需求的逐步释放,很难颠覆供大于求的格局。房价将保持稳中有降的格局。对开发商而言,目前仅靠刚刚复苏的刚性需求来消化市场积累下的庞大库存量,实属艰难,仍须坚持降价走量,尽最大努力回笼资金,看到成交暂时回升就逆市涨价是极不明智的行为。

山东合富辉煌地产顾问有限公司



买房知识 一箩筐

玄关是干啥的

玄关指厅堂的外门,也就是居室入口的一个区域。源于日本,专指住宅室内与室外之间的一个过渡空间,也就是进入室内换鞋、更衣或从室内去室外的缓冲空间,也有人把它叫做斗室、过厅、门厅。在住宅中玄关虽然面积不大,但使用频率较高,是进出住宅的必经之处。

玄关有以下三方面的作用:

视觉屏障作用

玄关对户外的视线产生了一定的视觉屏障,不至于开门见厅,让人们一进门就对客厅的情形一览无余。它注重人们户内行为的私密性及隐蔽性。保证了厅内的安全性和距离感,在客人来访和家人出入时,能够很好的解决干扰和心理安全问题,使人们出门入户过程更加有序。

较强的使用功能

玄关在使用功能上,可以用来作为简单地接待客人、接受邮件、换衣、换鞋、搁包的地方,也可设置放包及钥匙等小物品的平台。

保温作用

玄关在北方地区可形成一个温差保护区,避免冬天寒风在开门时和平时通过缝隙直接入室。玄关在室内还可起到非常好的美化装饰作用。

小编白话:

玄关一词发展到现在,已经成为住房中一个重要的名词,它不仅是连接室内与室外的过渡区,也是主人对外展现居家风格的最直观的代表。不少户型未设立玄关,进入房间没有缓冲,房间内部景象一览无余,对于屋主而言,居住空间缺乏足够的私密性,客人来访不注意会造成双方尴尬。