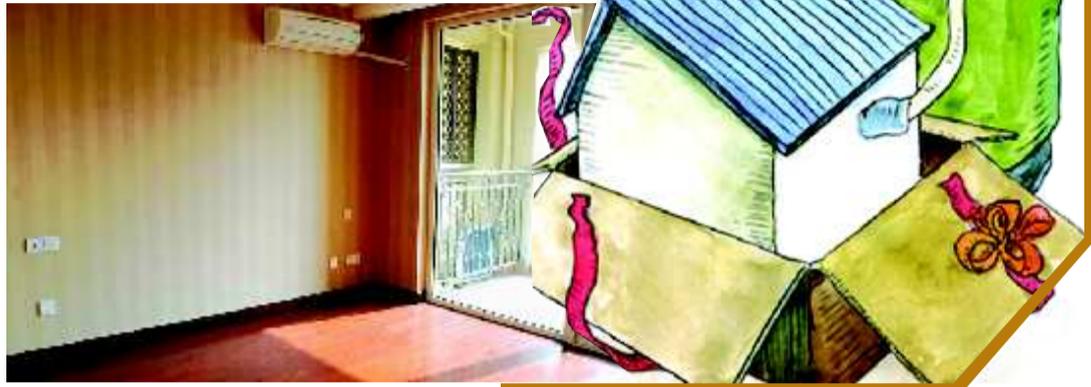


# 验房, 为您支三招

专刊见习记者 夏超



近日业主张女士致电本报,她对12月底开发商的房子质量不放心,询问有关验房知识,“我并非专业人士,有问题也未必看得出来,到底该如何验房?检验过后我才能收房。”张女士说。对张女士提出的问题,记者采访了城市人家项目经理葛玉亮。

葛经理说:“收房先验房,就像很多商品消费一样,收货前要先验货,对于一生买的最昂贵的商品来说,收房前要学三招验房,就能做到明明白白的消费。”

## 第一招: 检验墙壁

就如何检验新房的问题,葛经理介绍说,新房验房首先看墙壁,墙壁除了渗水外,还有一个问题,就是墙壁是否有裂纹。

## 第二招: 检验水电

当然,对于一些高级装修来说,多数的水电后期都要更换的,所以有时候这些内容倒不是关键的,如果你不打算更换水电的话,那么这些东西就必须认真验收了。再次是验电线,除了看看是否通了电外,一般来说,家里的电线不应低于2.5平方米,空调线更应达到4平方米,否则使用空调时,容易过热变软。

防水,指的是厨卫的防水。目前交付的房子,有的是事先已经声明没有做防水的,这就需要装修做了。如果在交付时已经做了防水,那么就不得不对防水是否做好做出验证了。在装修前不试一试,在装修好后再发现漏水什么的,那么维护工程就大了。主要的漏水位置是:楼板直接渗漏;管道与地板的接触处。葛经理说验管道指的是排水/污管道。阳台之类的排污口,验收时,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。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,如果这些水泥较粘的话,就会在弯头处堵塞,造成排水困难。

## 第三招: 检验门窗

最后葛经理说到了检验门窗,验收的关键一点是验收窗和阳台门的密封性。窗的密封性验收最麻烦一点是,只有在大雨天气能试出好坏。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。阳台门一般要看阳台门的内外的水平差度。曾经看过一种情况,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。葛经理认为如果上述这些您家的房子都没问题了,那您的房子就算基本通过了。

## 离婚协议中 房屋能否赠予子女

### 案例回顾

王先生与李女士2002年生育一女。2010年6月20日,王先生和李女士由于夫妻感情出现裂痕,双方到民政局登记离婚。在离婚协议中约定,夫妻共同所有的一套商品房归女儿所有。离婚后,王先生反悔,认为离婚协议中的房产归女儿所有的约定实质为男女双方对女儿作出的财产赠与,而根据《合同法》第186条规定:“赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与”,现房产尚未过户到受赠人名下,财产权利尚未转移,其有权撤销赠与并拒绝配合办理过户手续。王先生的做法是否正确,能否得到支持?

### 律师说法

山东平和律师事务所 孙法朋 律师

王先生的主张没有法律依据,其不能撤销离婚协议中赠予女儿房屋的约定,如王先生拒不配合办理过户手续,其女儿可通过诉讼的方式维护其合法权益。理由如下:

第一、本案不能适用《中华人民共和国合同法》的规定。《中华人民共和国合同法》第二条规定:“本法所称合同是平等主体的自然人、法人、其他组织之间设立、变更、终止民事权利义务关系的协议。婚姻、收养、监护等有关身份关系的协议,适用其他法律的规定。”离婚协议属于婚姻有关身份关系的协议,不适用合同法,也就不适用于合同法中关于赠与的规定。因此,男女双方达成的离婚协议,是不能引用合同法关于赠与的规定,是不能撤销所谓的“赠与”的。

第二、根据最高人民法院《关于适用中华人民共和国婚姻法若干问题的解释(二)》第八条规定:“离婚协议中关于财产分割的条款或者当事人因离婚就财产分割达成的协议,对男女双方具有法律约束力。当事人因履行上述财产分割协议发生纠纷提起诉讼的,人民法院应当受理。”同时,该解释第九条也规定“男女双方协议离婚后一年内就财产分割问题反悔,请求变更或者撤销财产分割协议的,人民法院应当受理。人民法院审理后,未发现订立财产分割协议时存在欺诈、胁迫等情形的,应当依法驳回当事人的诉讼请求。”本案中,只要双方不存在订立协议时欺诈、胁迫等特定情况下,该协议就是合法有效的,不能撤销。



# 精品二手房源推荐

(网址: http://esf.yt.soufun.com/ 房源电话: 0535-6275523)

区县	楼盘名称	户型	面积(m²)	装修	价格(万元)
芝罘区	大东乔	2-1	70	中装	43
芝罘区	南沟街	2-1	49.27	中装	40
芝罘区	黄山南街	2-1	85	中装	55
芝罘区	金沟寨小区	3-2	137+137	简装	123
芝罘区	金都广场	3-2	149	中装	120
芝罘区	市秀小区	3-2	88.4	毛坯	65
芝罘区	上乔东路	3-2	70	毛坯	50.5
芝罘区	桃花街	3-2	85	毛坯	67
芝罘区	东方巴黎	2-1	72.5	中装	42
芝罘区	惠安小区	2-1	63.1	毛坯	39
芝罘区	金沟寨	3-2	130+80	精装	145
芝罘区	金沟寨	3-2	154.93	精装	143.8
芝罘区	金沟寨	2-2	64.96	简装	58
芝罘区	金沟寨	2-2	75.36	中装	76
芝罘区	山水龙城	3-2	103+80	毛坯	72
芝罘区	四眼桥	2-1	145	简装	74.5
芝罘区	文化路	1-1	41	简装	29
芝罘区	文化路市场	2-1	59	双气	40
芝罘区	南迎祥路	2-1	66.66	中装	62
芝罘区	大海阳路	3-2	86	中装	60
芝罘区	文化路	1-1	41.3	简装	31.5
芝罘区	东方巴黎	3-2	87	精装	73.8
芝罘区	金晖花园	2-2	86	精装	58
芝罘区	翡翠路	1-1	37.56	中装	26.8
芝罘区	辛庄街	2-1	67.67	简装	42.5
芝罘区	十中学区	2-2	75.2	简装	72
芝罘区	一中学区	2-1	59.13	未装	53
芝罘区	一中学区	3-2	98.4	中装	84
芝罘区	十中学区	3-2	80	中装	69
芝罘区	厚安小区	2-1	55.31	中装	49
芝罘区	魁玉花园	3-2	100.4	毛坯	55
芝罘区	辛庄街	3-2	105	精装	84
芝罘区	桦林小区	3-1	89.55	精装	51.8
芝罘区	上曲家	2-2	73.01	毛坯	45
芝罘区	惠安小区	3-2	86.22	精装	64
芝罘区	富顺苑东区	3-2	84	精装	61
芝罘区	中桦家苑	2-2	82.1	精装	64
芝罘区	南尧小区	2-1	67.07	精装	42.5
芝罘区	中拓假日	2-1	80	毛坯	39
芝罘区	桦林小区	2-1	76.6	毛坯	46.7

区县	楼盘名称	户型	面积(m²)	装修	价格(万元)
莱山区	晨光小区	2-2	72.3+40	中装	53
莱山区	河东小区	3-2	88.7	中装	56
莱山区	绿色家园	3-2	117	精装	75
莱山区	海天名人广场	3-2	153	中装	150
莱山区	万光观海	3-2	130	精装	160
莱山区	检察院小区	3-2	140	中装	135
莱山区	四季花城	2-2	78.47	毛坯	67.1
莱山区	鑫都海景	3-2	148	精装	221
莱山区	万光观海	3-2	109.5	中装	125
莱山区	前七乔	3-2	82.43	简装	65
莱山区	万光观海	4-2	240	精装	400
莱山区	迟家	2-1	56.3	简装	47
莱山区	晨光小区	2-2	72.3+40	中装	53
莱山区	大庄小区	3-2	81	毛坯	52
莱山区	凤凰小区	3-2	98	精装	69
莱山区	绿色家园	2-1	58	精装	40
莱山区	澳柯玛小区	2-2	85	中装	58
莱山区	泉鑫大厦	2-1	81.3	简装	48
莱山区	四季花城	4-3	130	毛坯	146
莱山区	台湾村	3-2	153	精装	240
莱山区	绿色家园青庭	2-2	71.72	毛坯	60
莱山区	天合城	2-2	96.68	毛坯	60
莱山区	绿色家园	3-2	157.3	精装	99
莱山区	万光府前花园	2-2	64	毛坯	40
莱山区	曹家花园	2-2	69.7	中装	52
莱山区	绿色家园	1-1	33.97	豪装	26
莱山区	孙家滩	3-2	86.46	毛坯	52
莱山区	东方海洋花园	3-2	147	毛坯	108
莱山区	晨光小区	3-2	76.21	中装	52
莱山区	万光府前花园	3-2	134	毛坯	84
莱山区	芳华园	2-2	74	简装	48
莱山区	海滨小区	3-2	82.78	简装	76.8
莱山区	金海岸花园	4-2	217	精装	239
莱山区	东方花苑	3-2	151	毛坯	122
莱山区	万光观海花园	3-2	214	毛坯	226
莱山区	迟家	2-2	89.7	中装	78
莱山区	清泉寨	2-1	86	简装	62.5
莱山区	河东小区	3-2	137	毛坯	77.8
莱山区	海滨小区	3-2	159.75	精装	155

区县	楼盘名称	户型	面积(m²)	装修	价格(万元)
福山区	德胜凯旋花园	2-2	75.35	毛坯	35.5
福山区	锦绣山庄	2-2	81	中装	45.8
福山区	银河小区	2-2	73.91	简装	40.5
福山区	寰宇小区	3-2	104	毛坯	52.8
福山区	北方月光怡景	2-2	82	毛坯	45.8
福山区	民丰小区	3-2	103	简装	52
福山区	格中家属楼	3-1	80	中装	39.5
福山区	富豪银座	3-2	105	精装	58.5
福山区	天创国际城	3-2	115	毛坯	52
福山区	电业局家属楼	2-2	85	中装	43
福山区	祥云府邸	2-2	77.88	毛坯	42.5
福山区	永乐公寓	3-2	90	简装	41
福山区	北方月光怡景	2-2	88	简装	49
福山区	星河城	3-2	95	毛坯	45
福山区	隆源小区	4-2	73+73	毛坯	46.5
福山区	银河名都	3-2	108	精装	60
福山区	星河城	2-2	72	精装	41
福山区	星河城	2-2	68	精装	39.5
福山区	民丰小区	3-2	92.16	中装	52.5
福山区	松霞东小区	2-2	69.81	中装	37.8
福山区	富豪青年国际	2-2	70	精装	39
福山区	曙光名座	3-1	111	精装	42.5
福山区	河滨小区	2-2	75	精装	36.8
福山区	星河城	3-2	93	毛坯	47
福山区	水清木华芝阳城	3-2	110	毛坯	44.8
福山区	松霞新苑	2-2	70.37	简装	39.4
福山区	曙光名座	3-1	111.3	毛坯	41.5
福山区	水清木华芝阳城	2-2	94	精装	40
福山区	北一路家属楼	3-2	95	精装	45.9
福山区	星河城	3-2	136	毛坯	68
福山区	北方月光怡景	3-2	82	简装	48
福山区	水清木华芝阳城	2-2	84.79	中装	39
福山区	松下新苑	3-1	118.93	毛坯	49
福山区	星河城	3-2	119	毛坯	52
福山区	环宇小区	2-2	97	毛坯	48.5
福山区	北二路家属楼	2-2	80	中装	38.6
福山区	积金山小区	4-2	92.32	中装	45
福山区	三元小区	3-2	89.08	毛坯	50
福山区	星河城	2-2	72	毛坯	35
福山区	仁隆花园	3-2	77.31	中装	40

区县	楼盘名称	户型	面积(m²)	装修	价格(万元)
开发区	宁海小区	2-2	69+13	毛坯	48
开发区	静海小区	2-2	85	简装	56
开发区	阳光嘉园	3-1	126	毛坯	80
开发区	万泰海公馆	3-2	138	毛坯	69
开发区	凤台小区	2-1	78	毛坯	44
开发区	凤台小区	3-2	102	毛坯	49
开发区	黄海小区	3-2	203	精装	100
开发区	新世纪公寓	2-1	98	精装	48.8
开发区	星海小区	2-1	71	中装	42
开发区	金城小区	3-2	130	中装	76
开发区	金城小区	3-2	144.4	毛坯	65
开发区	怡海翠庭	3-2	149	精装	99
开发区	星海花园	3-2	141	精装	108
开发区	碧海云天	3-2	113+18	精装	106
开发区	星海小区	3-2	123+32	中装	81
开发区	夹河苑	3-2	130	精装	100
开发区	金东小区	2-2	82	中装	45
开发区	晨光小区	2-2	61.3	中装	40
开发区	金胜小区	2-1	58	中装	38.5
开发区	丹阳小区	2-2	85	中装	48
开发区	蔚蓝海岸	3-2	123	精装	95
开发区	文苑小区	3-2	113	简装	56
开发区	宁海佳苑	2-2	129	毛坯	70
开发区	静海苑	2-2	96	毛坯	59
开发区	凤台山庄	2-2	91	毛坯	46
开发区	海信慧园	3-1	118	精装	72
开发区	碧海绿洲	3-2	126	毛坯	76
开发区	广源天际	2-2	117	毛坯	85
开发区	黄海别墅	3-2	131	精装	109
开发区	金城河畔	3-2	205	毛坯	115
开发区	银杏小区	2-1	72	简装	43.5
开发区	华电小区	2-2	85	简装	45
开发区	静海小区	2-1	85	简装	45
开发区	天马相城	别墅	278	毛坯	799
开发区	科技村	别墅	179	精装	169
开发区	远景华庭	1-1	54	毛坯	27
开发区	国奥天地	3-2	198	精装	150
开发区	山水名园	3-2	120	毛坯	51
开发区	金光小区	2-1	93	简装	49
开发区	海天花园	3-2	177	精装	110