

验房、五证、两书和一表

收房注意事项一个也不能少

本报记者 吴江

验房后再办理入住手续是收楼的正常程序,但目前发展商能让买家先验房后办手续的并不多。通常的做法是让业主先在收楼文件上签字,再发批准条,让业主到物业管理处去拿钥匙。等业主进得房去,发现存在问题,申诉起来也软弱无力。如何在收房时避免这些问题呢?

坚持先验房

虽然目前业内的普遍做法是先要求业主在收楼文件上签字,然后发放钥匙,但业主仍应该积极争取,要求先验房、后办理手续,若条件允许,更可将在验房时发现的房屋质量、室内有害气体超标、公摊不公等问题书面呈递给开发商并让其签收,以免留下后患。

若业主势单力薄,无法实现这点,也应在签收时留个心眼,比如在收楼文件上注明“室内情况尚不清楚”或“楼房状况未明”等字样。那么,验房时,应该验些什么呢?

在合同中对于面积等大问题规定已经较为明确的前提下,业主应将精力放在一些细节上。比如,详细检查房屋质量,包括墙壁、门窗、阳台等部位有无开裂现象;核对买卖合同上注明的设施、设备是否有遗漏,品牌、数量是否相符;检查水、电、天然气、上下水管道等是否开通和能否正常使用;检查是否有规划、设计变更或小区缩水等问题;检查相关质量问题及室内有害气体超标等问题等。

一旦在验房时发现问题,一定要在验楼单上予以注明,如果确实属于不能收楼的,要详细写明不予收楼的原因并要求开发商签字、盖章。

查看五证、两书

要求开发商出具五证二

书,是验房环节最重要的程序之一。

一个合法正规的房地产开发商,必须具备齐全的“五证”、“二书”。所谓“五证”,是指《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》(也叫建设工程开工证)、《商品房销售预售许可证》;“二书”是指《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》,这也是法律对销售方的基本要求。分别由房管局、国土资源局、建设局规划局主管。

《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》是日后出现质量问题按约维修的重要凭证。

《住宅质量保证书》是开发商针对房屋质量及保修期限、范围作出的承诺。而《住宅使用说明书》则是针对房屋设计、施工及验收中的具体技术指标,如抗震指数、墙体结构类型等作出的相关说明。目前我国的房地产业在《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》上已形成大体统一的规范,问题比较少。

提前了解物业公约

在您查看了房产后并准备签收《房屋验收单》之前,您一定先了解和签订《物业管理公约》。

《物业管理公约》是由物业业主和物业管理者共同参与而订立的协议,它将业主或使用人以及管理者双方的权利和义务以文件的形式予以确定。公约一般由物业管理公



司拟定,但需经各方签署认可后方能生效。它能有效避免日后起纠纷。

您要清楚以后所要交纳的物业管理费的大概数额,到底由哪些方面构成,清洁费、保安费、绿化费怎么核定,做到明明白白。同时,考察一下

您的小区物业管理公司的资质,是否具备您要求的管理标准。

其后,还要了解您所买的物业公摊面积有多少,您要让开发商出具房屋土地管理局或区局直属测绘队出具的《竣工实测表》,做到心知肚明。

楼市知识一箩筐



何谓“七通一平”

七通一平是建筑行业术语,它指的是土地(生地)在通过一级开发后,使其达到具备给水、排水、通电、通路、通讯、通暖气、通天然气或煤气,以及场地平整的条件,使二级开发商可以进场后迅速开发建设。

通给水指的是指规划区内自来水通畅。一般的设计要求能够满足正常生活工作需要;通排水包括了规划区内的生活污水以及雨水的排放;通电力是指规划区内电缆铺设完毕,一般电力的要求能满足规划区内一般正常生活工作需要;通通讯指园区内基本通讯设施畅通,通讯设施是指:电话、传真、邮件、宽带网络、光缆等;通燃气是针对有需要天然气或煤气的规划区设定的标准,燃气使用要符合整体规划和用量,符合城镇燃气输配工程施工及验收规范;通热力指规划区热力供应通畅;通道路是指规划区内通往城区的主干道和区内相互联系的支干道通畅;场地平整指将需要进行的施工现场(红线范围内)的自然地面,通过人工或机械挖填平整改造成为设计需要的平面,使得施工现场基本平整,无需机械平整,人工简单平整即可进入施工的状态。确保施工现场无障碍物,施工范围内树木砍伐、移植完毕。满足测量建筑物的坐标、标高、施工现场抄平放线的需要。

现在,“七通一平”又有了新的涵义。在乌鲁木齐国家高新区提出的七通一平软环境则是在硬件基础条件已具备的情况下,为企业服务所要达到的信息灵通、资金融通、人才流通、服务沟通、政策畅通、法制顺通、生活便通的一个全新概念。(宗永)

编辑:吴江 组版:张静

齐鲁晚报 今日日照 品牌家居汇 家居建材集中“赢” 订版热线: 18663392861

橱柜

海尔整体厨房·衣柜
旗舰店:江豪建材城精品沿街68号 8299566
形象店:观海苑山水大酒店50米 2273168

PIANO皮阿诺
旗舰店:黄海三路火车站西50米路南 2217756
红星店:红星美凯龙二楼 8557516

KITCHEN 我乐橱柜
日照旗舰店:黄海三路火车站西200米路北 0633-8308899
红星店:红星美凯龙二楼 2212567

卫浴

OPPEIN 欧派卫浴
地址:黄海三路西首福尔沃建材市场.电话:13356339779

SSWW 浪鲸卫浴
地址:红星美凯龙一楼 8199666
江豪陶瓷市场A3-2区 8199088

swell 四维卫浴
地址:黄海三路观海苑建材市场
电话:0633-331212 8557755

陶瓷

中国500最具价值品牌 七星级奢华建材

BODE 博德
精工玉石/精工磁砖/精工内墙砖
旗舰店:红星美凯龙二楼 电话:0633-8105222

蒙娜丽莎瓷砖
地址:一店海滨五路火车站南50米
二店红星美凯龙二楼
电话:0633-8557788 3311866

新南悦陶瓷
地址:黄海二路市财政局对过新南悦瓷砖 电话:0633-8298800

门窗

一米阳光门窗
Feel Sunshine Door&window system
电话:0633-2278588 地址:永大建材广场

照明

PHILIPS 飞利浦照明
观海苑店:黄海二路汽车东站东50米路南
江豪店:套阳路江豪建材市场灯具沿街44号
电话:8298558 2209779

家具

QM 曲美现代家具
欧洲原创设计
地址:红星美凯龙 电话:0633-8557598

Carpenter 卡芬达
欧式家具领袖品牌
地址:王府金座三楼 电话:0633-2982646

BESON 柏森
百分之百纯实木
地址:王府大街永大金座
电话:0633-2982929

衣柜

pauchier 班尔奇
班尔奇衣柜
地址:红星美凯龙四楼
电话:0633-8105333

地板

YANGZI 扬子地板
地址:北京路与大连路交汇处海纳现代城
电话:0633-8667088

圣象地板
地址:火车站对面路东(圣象专卖店)
江豪建材市场A3东1(圣象专卖店)
电话:0633-8808898 8208898

DASSO 大庄竹地板
·健康养生·地热专用地板
地址:永大建材广场 电话:2228518

KENTIER 肯帝亚地板
地址:江豪建材城A3西首 电话:8298737

集成灶

MEIDA 美大集成灶
地址:黄海二路汽车东站正对过
电话0633-3691399

订版热线: 18663392861