

置业指南

您的新房“体检”了没?

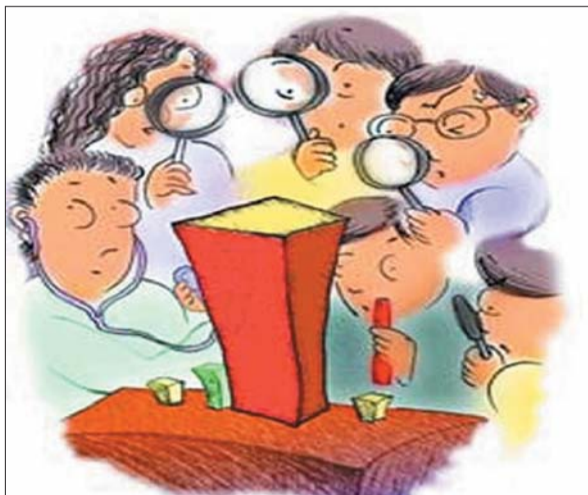
专刊记者 刘振

阳春三月,春暖花开,很多楼盘都选择在这个季节里交房。新房交付后,不少业主一拿到钥匙便着手装修,其实,装修前还有一项重要的工作——验房。

如今买套房子动辄大几十万元,甚至上百万元,对于广大购房者来说可能是花光一辈子的积蓄,如果所购买的商品房在装修后出现这样那样的质量问题那可麻烦了,所以在收房时不能草草收房。为了更好地让老百姓自己学会验房,记者采访了名仕宜居专业验房师王清华。

验收房,首先查看证件

王清华介绍说,业主接到开发通知后,第一步要到场审核开发商相关的资料,查看三书一证一表,即《建筑工程质量认定书》、《住宅使用说明书》、《住宅质量保证书》、《房产开发建设项目竣工综合验收合格证》、《建筑竣工验收备案表》,并且要根据面积实测报告数据(盖测绘公司公章,测绘员资格章)对照购房合同上的面积。审核完资料后,接着就要要求去验房,往往对于交房的流程开发商会做出一些调整,让你先签了字,交完物业费去验房,这样是非常不合理的,损害了业主们的权利。验收房屋质量首先要验主体结构 and 土建部分,看顶面、地面和墙面看看有没有大面积的空鼓、裂纹,墙体有没有倾斜。其次是验安



装部分,即门窗、水电暖等方面,老话都说“水火无情”,对于水电的验收一定要严格。第三就是装饰工程,如果地面、卫生间的墙体上已经贴好瓷砖,则要注意砖体是否有空鼓;局部的乳胶漆就要看涂抹是否均匀。

看细节,自己也可验房

在说到验房细节时,王清华介绍说,虽然验房专业性较强,但细心的业主也可以从以下几个方面亲自验房。首先,详细检查房屋质量,包括门窗、阳台等部位有无开裂现象,然后再仔细检查,看门的两侧(与墙的接触线)是否用发泡胶填充,是否用密封胶密封。看门的开启关闭是否顺畅,安装是否牢固,门和门锁的间隙是否过大,门开关时有无特别声音。检查窗框是否开通出水口,窗户锁扣是否闭合正常,是否安装减震垫。其次,检查天花板、墙面和

地面是否有裂缝。主要看天花板有无麻点,如果有的话,将对后期装修带来不好的影响。如果是略懂建筑方面知识的话,可以用小锤轻敲墙面,检查墙面是否存在空鼓。

再次,检查电路。看配电箱有没有贴上标志,检查厨房、卫生间是否连接了漏电保护器,用插排检测各个插座是否正常通电。

最后,查验各种管道。要查看煤气、暖气的管道和接头,尤其是计量表的外表有无破损,是否从零开始计量。关于水管,除了要看自家厨卫管道有无漏水现象,还要联合楼上业主做厨卫管道的闭水实验,以防装修完成后,楼上管道出现渗漏问题影响自家。

“当然,这只是简单的验房方法,有条件的话,最好还是请专业的验房师来验房。”王清华这样说。

拒绝收房要维权



名仕宜居专业验房师王清华



验房报告书

验收房屋的过程中,如果遇到质量问题,如果在国家规定范围内的小质量问题,可以修复的,那么建议业主可以先接收房屋钥匙,一方面进行维修,一方面也可以让装修公司提前进场装修,两不误。如果质量问题过多,比如说水电有问题,墙地面的问题,可以要求开发商先维修整改,合格后再签字接收房屋。

如果质量问题十分严重,业主拒绝收房,则需要写一个《拒绝收房书》,让开发商签收,可以通过专业验房机构来提供第三方的书面法律证明,通过数据证明房子有严重的质量问题,为通过法律手段维护自己的合法权益留下证据。

“我们开具的《验房报告书》会盖上名仕宜居验房师咨询中心以及验房师的章,确保验房的真实准确,能够作为第三方的书面法律证明。”王清华说道。

记者帮办

《记者帮办》栏目旨在和市民朋友一起探寻关于烟台房产方面的疑难杂症,解答市民心中疑惑。如果您也有这方面的疑问,请拿起手中的电话,拨打记者热线:1866053332,我们将竭诚为您服务。
问:开发商免费赠送的

阁楼,如何收取取暖费?
答:开发商免费赠送的阁楼是没有缴纳供热基础设施配套费。如果您的阁楼需要用热,应该缴纳配套费和阁楼的取暖费。
问:女儿是外籍户口,想在世纪华府买房子,请问将来可以办理房产证么?

答:主要是看安全局能不能开出来购房批复,如果有,那么按照正常流程即可办理;如果没有安全局的购房批复,那么是办不了房产证的。
问:我以前单位缴纳的公积金,从1992年-1999年都在该单位上班,但是我以后换了工作单位就没再交住房公积金。

我2009年买的房,我现在可以去提以前交的住房公积金吗?
答:烟台市的公积金制度是从1995年11月开始建立,1999年4月才开始强制缴纳,所以您可以先持本人的身份证到公积金窗口查询一下,单位是否给你交了住房公积金。
本期帮办记者 闫丽君

我最爱的楼盘摄影展



拍摄地:中海紫御公馆
相机:佳能EOS 550D
拍摄时间:2012年5月30日
摄影人:刘媛
照片描述:豪宅典范,有此豪宅,夫复何求。

拍楼

买房子是一件大事,相信很多人为了买房子奔波了很多楼盘,您手中的相机、手机、长枪、短炮里一定有很多楼盘的照片,楼盘外景、园林景观亦或者样板间,只要是你心目中喜爱的楼盘照片,都可以通过我们平台来展示。

为方便稿件采用,来稿务须提供以下信息:1.作者姓名2.拍摄时间3.拍摄楼盘4.相机类型5.通信地址6.作品描述7.邮政编码。作品一经采用,即会获得精美礼品一份。

来稿信箱:hyasin@126.com或454663694@qq.com
关注今日烟台新浪官方微博 @今日烟台
栏目咨询电话:18605455896



微楼市

微话题

话题一: 部分豪宅房价被腰斩 每平方米8万跌至4.5万元

以“炒房团”著称的浙江温州,其楼市被认为是为全国楼市投资重要的风向标。今年1月份,2月份,在70个大中城市中温州新建商品住宅分别同比下跌10.8%、8%,继续领跑全国。部分豪宅的房价与几年前相比几近被“腰斩”。

@星仔24:上个月走访温州,情况确实如此。

@商业有道-企业创新:水分太重,泡沫必然爆破。

话题二: 上海新政细则渐行渐近 免税房纷纷提价5%-10%

有消息称上海最快出台新政细则的时间节点可能在本月下旬至月底。业界人士认为,上海的细则严厉程度有可能超出市场预期。一些“免税房”的卖家则纷纷提价5%-10%。市场人士普遍认为,一旦新政实施,二手楼市首当其冲。

@丹丹李1205:早就因该有法律法规出台控制一下。

@呼噜呼:二手房越来越贵的时候,自然有更多的人买一手房。

话题三: 武汉4000万别墅闲置 物业人员养鸡种菜

“非亿万富豪难以心领神会”,这个曾被誉“华中最贵别墅”项目广告词。一年来,维持别墅项目运转的9名物业人员,却成了武汉黄陂木兰湖泰合四千院别墅真正“户主”。别墅区里竖起高网,网内坡地上,种着麦子、油菜以及其他的青菜。

@天卫一:或许他们买的不是房子,而是地吧。毕竟土地可以保值。

@cherry成成:确定不是房主为了食品安全要求种了自给的吗?

微八卦

商品房半价售给公务员 让利惹争议

目前湖北省十堰市和昌国际城一二期住宅大约在6500元/平方米,即使面向普通市民“团购”价格也在4700元/平方米,但十堰公务员购买的“让利商品房”的价格只有不到3000元/平方米。这些“让利商品房”主要是130平方米、160平方米两种户型。

@不一定3:针对不同客户群有不同营销策略,人家开发商乐意。

@大写-字母:等着相关部门肯定会有非常“合理”的说辞的。

(以上评论不代表本报观点)



发布