



# 交房验收注意啥



房子是家的象征,买套房子更是一件人生大事,很多准备结婚、想改善生活条件的都在考虑买房,小赵就是其中的一位,他在黄河六路某楼盘买下一套准备结婚用的新房。22日,是楼盘通知小赵交房验收的日子,小赵在欣喜之余也多了分担心——房子该如何验收?需要注意哪些问题呢?小赵发现,不光他自己,其实身边很多人都不清楚这个问题。对此,记者咨询了相关业内人士,告诉大家交房验收需要注意的问题。

验收时尽量多带几位朋友一起验房,人多、眼多、智慧多,这样才能发现更多细节上的问题。验房时一定要先验收,检查过房屋没问题,或所有的问题都已得到圆满解决后,再签字。千万不能同意先签字再拿钥匙看房验收。只要业主签署了房屋交接单,办理了入住手续,那么开发商就会以“业主已经认可”为由,对质量问题拒绝赔偿。所以,在房屋交付时,邻居们弄清楚该房屋是否已经具备交付条件十分重要。前往验收房屋,并不意味着一定要最终签署房屋交接单和办理入住手续。业主相应义务的履行,首先要存在前提,即开发商交付的房屋除了具备房屋交付的法律文件外,该房屋的实际质量也应当符合规定。

验收房子了,暂且先不要交付一切物业费用及相关费用,应该在验收好后,再交付费用。物业要求业主在拿钥匙前先交物业费无任何法律依据!从物业处拿钥匙,分别应该有楼层钥匙、进户门钥匙、信箱钥匙、水表、电表等几把。也许在这之前,你已经无数次来看过房子了,但你最好还是跟在物业或工程部人员的身后去验收房屋。如果房子和契约约定的一样,且没有质量问题,你就在收房单子上签字。如果在验收的时候发现问题,一定要当场请施工单位及时维修,维修后再重新验收房屋。

## 1. 带好检测工具

验收房子时,单凭眼看手摸是监测不到深层次问题的,这就需要备好必要的监测工具。小锤、水桶、卷尺、验电插头、网球都是较为简单的监测工具。

小锤可用来敲击,通过声音来检查墙面、地面、窗台空鼓。用稍大一点的水桶来检查地漏,排水管道是否通畅。卷尺用来检查房屋净高等。用验电插头检查插座有无脱线、不通。用网球检查排污管道有无障碍物。有显示日期功能的相机(带闪光灯),律师建议最好用光学相机——用于房屋有问题时留影取证。有条件的可请专业人员帮你验收。

## 2. 墙壁是否平整

看墙壁。首先仔细检查每个房间墙体是否平整,墙壁是否有裂纹,房顶上是否有裂缝(没有裂缝最好,有裂缝得看是什么样的裂缝。一般来说,与房间横梁平行的裂缝,属眼下的质量通病,虽有质量问题,但基本不妨碍使用;如果裂缝与墙角呈45度斜角,甚至与横梁呈垂直状态,那么就说明房屋沉降严重,该住宅有严重结构性质量问题)。包括门窗、阳台等部位有

开裂现象(阳台裂缝危险大)。

内墙墙面上及房屋顶部是否有麻点。(这种麻点专业称“石灰爆点”,是石灰水没有经过足够时间的熟化所致。如有麻点,对室内装潢将带来很大的不利影响。)墙身顶棚有无部分隆起,用木棍敲一下有无空声。墙身、顶棚楼板有无特别倾斜、弯曲、起浪、隆起或凹陷的地方。看地面。仔细检查地板是否平整,地面有无空壳开裂情况。如有空鼓,一定要责成陪同的物业人员尽快修复,否则在装修中会很容易打穿楼板,妨碍邻里关系。

## 3. 检验地面是否平整

验地平等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。验这个,很多时候也可以体现开发商的建筑质量。因为作为业主方,根本是不可能去验收主体结构。那么就只能从这些细节来看质量了。测量的方法也是挺简单的,将透明水管注满水。先在门口离地面0.5米或1米处画一个标志。然后把水管的水位调至这个标志高度,再找个人固定在这个位置。然后把水管的另一端移至离门口最远处的室内。看水管在该处的高度,然后再做一个标志。接着用尺测量一下这个标志的离地高度是多少。这两个高度差就是房屋的水平差。你也可以通过这种办法如此类推,测量出全屋的水平差度。

一般来说,如果差异在2厘米左右是正常的,3厘米在可以接受的范畴。如果出这个范围,你就得注意了!

## 4. 查渗水

最好是在房子交楼前,下大雨后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。特别是查看一些墙体是否有水迹,特别是一些山墙、厨房卫生间的顶面、外墙等地方,如有水渍,说明有渗漏,务必尽快查明原因。顶层住户更应检查顶层是否渗漏。(特别留意厕所顶棚有否油漆脱落或长霉菌。墙身、墙角接位有无水渍、裂痕)。

## 5. 试门窗

由于是新房子,在门窗轨道里会有一些灰尘和建筑垃圾,所以切不可很冲动,用蛮力推拉门窗,一感觉有阻塞感的时候,仔细查看一下,用扫帚清楚后就可以看了。

查防盗门(要求开发商提供防盗门的质量检测报告!该门与质检部门查处的不合格门一是否同一公司名下的产品)是否太紧或太松(门缝是否太大),门插是

否太短,门四边、角是否平整,门开关有无特别噪音,门是否有破损,猫眼是否正常,视觉清晰,门铃是否正常,按钮是否牢固,防盗门开关是否有障碍,如碰到墙、消防箱等。内门(如有的话)是否规则。对讲系统是否正常,单元门能否受控打开。

窗户开关是否灵活,是否磕磕碰碰。是否能关严,隔风、隔音的效果如何。窗是否变形,与墙体是否吻合,窗边与混凝土是否无缝隙,锁扣是否正常,能否锁紧,是否灵活,玻璃是否完好,是否平整、干净,明亮,窗台下是否有水渍(如有可能是窗户漏水),查看密封胶条是否完整牢固。阳台护栏是否牢固。记住要检查每个房间的门窗噢!

## 6. 测量上下水

用5米卷尺即可,看净高是否符合要求(购房合同中的层高减去20公分楼板及面层厚度,再减去3公分允许误差,余数就是房屋的净高。房屋最高、最低处是否相差(是否倾斜),房间是否是长方形,是否两边的长度不一致。

打开龙头查漏堵,尽可能让水流大一点、急一点,一来看看水压,二来试试排水速度。(新房子应该配给一个简易龙头给业主)。(建议有条件的邻居做水管的试压:水管道是隐蔽工程,为了美观和节省面积,多数屋内的水管都埋在地下,有什么问题很难发现和处理的。水管道的试压就是验收水管最主要的方法。一是堵住水管的出口,并保持一段时间;二是用打压机(加水压设备:冷水管压力在10公斤,热水管在15公斤,时间60分钟/根,如果压力达不到或保持不住,就说明水管有漏水现象)。

验收下水情况,先用面盆盛水,再向各个下水管处灌水,分别是台盆下水、浴缸下水、厨房和卫生及阳台地漏等,基本是每个下水口应灌入两盆水左右,应听到咕噜噜的声音和表面无积水。下水道漏水是否迅速顺利(注水,打开地漏,水是否迅速流下)。通球试验:是检查下水道内是否有杂物。为什么要验收这个呢,因为在工程施工时,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,如果这些水泥渣较大的话,就会在弯头处堵塞,造成排水困难。

## 7. 验防水

这里所说的防水,指的是厨卫的防水。当然,目前交付的房子,有一些事先已经声明没有做防水,这就需要装修做了。如果在交付时已经做了防水,那么我们就不得不对防水是否做好做出验证了。如果在



装修前不试一试,那么在你装修好后再发现漏水什么的,那么维护工程就大了。你不得不拆除已经装修一新的地面来做一层新的防水层。验收防水的办法是:用水泥沙浆做一个槛堵着厨卫的门口,然后再拿一胶袋罩着排污/水口,再加以捆实,然后在厨卫放水,浅浅就行了(约高2cm)。然后约好楼下的业主在24小时后查看其家厨卫的天花。主要的漏水位置是:楼板直接渗漏;管道与地板的接触处。而像地漏等下水需要塞实(记得留一可拉扯掉的位置)。

## 8. 查电路是否畅通

关闭分闸,检查各个分闸是否能完全控制各分支线路。用万用表测量各个强、弱电路是否畅通。强电、弱电是否分开走且相距一定距离,无交叉。

电器户表在户外的,应检查其是否能控制室内的灯具及室内各插座,方法是拉闸后户内是否完全断电。户内的,应检查闸具是否控制户内电器。控制闸具应分开,如室内应设置控制灯光的闸具和控制插座的闸具,空调的插座应与其他线路分开。

距离地面30厘米高的插座必须带保险装置,厨厕应与通风道就近安装,洗手盆的上方不应有插座,卫生间内用于洗澡的电源插座应是防潮插座并有防溅措施;卫生间的照明灯座必须是磁

口安全灯座;检查开关、插座的牢固程度;电话、电视线路应用力拉一下,看是否虚设。插座是否通电,有无防护措施?电灯是否都亮?开关是否正常?有线电视线是否通?电话线路是否通?网络线是否通?

## 9. 核对设施是否有遗漏

总体上应做到室内清扫干净,无污物,达到窗明地净,地漏、雨水等处无堵塞杂物。燃气表、电表、水表三表到户,能正常使用(燃气可能要迟一些,入住率达到一定比例才能通气)。在全部检查结束后,将水表、电表和燃气表的读数看清楚,记录下来,一般读数不大,还是让物业人员记一下的好。同时把一些验收房子的数据和问题写在物业公司提供的纸张上。

楼盘的交付,必然涉及到与楼盘使用相关的配套设施的同时交付,如果交付时楼盘四周绿化等配套等还没有完工,除非业主与开发商在契约中就某些事项作了特别约定,否则该楼盘肯定不具备交付条件。合格的楼盘须做到“五通一平”,即燃气、上水、电、污水、路通,一平即楼前6米、楼后3米场地要平整,不准堆积建材或杂物,以确保进出安全。注意查看电梯箱体本身、电梯门是否正常,楼道、楼梯有无质量问题。应该装修完毕并能正常使用。

(楼市记者 杨玉龙)

房产信息版块

《齐鲁晚报》作为滨州市发行量最大、读者最多的生活类报纸,为了帮助市民解决二手房买卖的难题,特成立了房产信息板块,市民可凭借《齐鲁晚报》这个强势传播平台,发布房产租售信息。上周发布的售楼信息,业主已在当日卖出,效果实实在在。价格方面,每发布一条房产租售信息(包括地址、姓名、联系方式,规格4X2cm),仅收取20元成本费用,不再收取任何费用,连发五次将免费赠送一次。房产中介也可发布房源信息,服务滨州市民。发布的房产信息板块将刊登在每周一的《齐鲁晚报·今日滨州》房产专刊上,请市民留意。联系地址:黄河十路渤海九路锦城大厦八楼记者部,电话:15854393891。

## 吉房出售

◆中海城棕榈湾(规划局院内) 一楼带院,住房总面积154平米(其中车库29平米)院子约90平米 价格72万,水电暖齐全。 电话:13854359747

◆龙泰花苑247平米现房 复式带小院,带车库,仅2套珍藏户型,低价出售。 黄6渤9向西路南。 电话:15726288388

◆渤海五路黄河十路区林业局一楼带院,主楼120平米,附房小院83平米,大产权,手续齐全,水电暖带太阳能,46.8万。 电话:18769615802