

# 看细节学会去验房

## 验房师王清华教你几招

□专刊记者 刘振

您心中的验房师是什么样子的,是不是就是拿着小锤头对着墙面敲敲打打,看看有没有空鼓的地方?其实,那只是验房中的很小一部分,验房是一个很专业的工作。如今买套房子动辄几十万元、甚至上百万元,对于广大购房业主来说可能会花光一辈子的积蓄,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率。



验房师王清华和他的验房工具。

### 验房需从查看

#### 三书一证一表开始

5月27日,记者跟随名仕宜居专业验房师王清华来到了位于莱山区的某小区验房。

在路上,王清华跟记者介绍说,其实验房工作应该从查看三书一证一表(《建筑工程质量认定书》、《住宅使用说明书》、《住宅质量保证书》、《房产开发建设竣工验收合格合格证》、《建筑竣工验收备案表》)的时候就开始了。业主接到开发商通知后,验房师就应该与业主一起到现场审核开发商相关的资料,查看三书一证一表,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。

“由于房主已经把脚步完成了,所以这次的验房过程就只能从进入小区后就开始。”王清华向记者说道。

### 验房需要从细节做起

进入小区后,王清华仔细观察着小区的设施,从小区配套设施的施工与维护上对施工质量作出初步判断。这次需要查验的房子位于7楼,面积在120平方米左右。

走进房子后,王清华就打开了他的“验房宝箱”,粗略算了一下,里面就有数十种验房工具。“验房首先要从房子最基本的净高和面积来测量。”他边说着边拿出测量长、宽、高的仪器出来,“在每一个房间里,都要取东北角、西北角、东南角、西南角以及中间五个点来测量净高,这样的准确率会高一些,如果出现5个数据相差很大的情况,就需要测量到底是地面还是顶面出现问题。”在测量完净高和面积后,王清华拿出了垂直检测尺,对墙面和地面的平整度以及垂直度进行测量,对出现问题的地方做出标记,然后通过激光测量仪再对出现问题的位置再进行查验,找出问题的所在。然后一次对门、窗、墙面有无空洞等方面进行查验。

“水火无情,对于水、火、电

的检验尤其要认真。”在卫生间内,王清华边测量地面平整度边说道:“这套房子的卫生间地面低于排水口2厘米,这样会造成水流不出去,而且等到装修完后,很容易造成卫生间地面过高,造成流水倒灌进房间里。”测完水之后,他又来到了厨房,认真地检测天然气,“厨房里一定要安装燃气报警器和电磁阀,能够有效地防止危险的发生,因为当发生天然气泄漏时,电磁阀会迅速切断天然气的供应。”

最后,王清华回到客厅,对客厅里的照明用电、空调插座用电和普通插座用电进行了检验,发现空调插座用电还是比较合格的,但是普通插座用电却存在很大问题,不仅是电线拼接,而且线的质量也是十分差。

### 房子不合格

#### 要拒绝收房来维权

验完房子后,王清华对这套房子给出了最后的结果,由于主卧西侧墙面三分之二存

在空鼓现象,厨房没有安装燃气报警器和电磁阀,多出柱子出现倾斜现象,这一套房子属于验收不合格的情况。

王清华介绍说,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。

# 去天马相城拍摄去

## 天马相城正式成为大众网拍客团第5个采风基地

5月26日下午,大众网拍客团采风基地授牌仪式在天马相城售楼中心三楼会议室举行。这是继鼎丰生态园、招远罗山国家森林公园、中国乔上艺术区、龙湖·葡醍海湾实景园区之后,大众网烟台拍客团的第5个采风基地,也是烟台地产行业中的第2个采风基地,众多嘉宾以及70余名拍客代表出席了此次授牌仪式。

下午3时,授牌仪式正式开始。天马相城营销总监姜绘来代表天马相城欢迎大众网拍客团的到来,并简单介绍了天马相城以及栈桥等景色。对于摄影,姜绘来说:“照片是可以穿越的,希望拍客们能用手中的相机,记录属于天马相城的美景,将这美景传递给更多人。”天马相城成为烟台拍客基地后,拍客们持拍客证即可在预约后到天马相城别墅区、天马栈桥等景点进行拍摄活动。

虽然下着小雨,但并没有影响拍客们的拍摄激情。授牌仪式结束后,拍客们分组行动。兵分三路参观了天马相城一期二期

样板间、三期社区、天马栈桥等景观。拍客王先生告诉记者,天马相城的拍摄资源很好,很多地方都可以成为取景处。“我刚才参观了三期的社区,景色美就不说了,关键是物业服务也很贴心。抱着来摄影的心态来了,估计会带着买套房子的心思回去。”王先生笑着说,天马相城成为拍客基地,以后他会经常来天马转转,“反正有拍客证,去哪里都方便。”

天马相城坐落于烟台开发区金沙湾海滨,南侧张裕卡斯特酒庄是国家AAAA级景区,远处磁山是省地质公园,北侧被誉为“北中国最美金沙湾”称号,东西柳林河、黄金河相环绕,天马栈桥已成为烟台地标性建筑,是假日游首选地之一。

浪漫之城——你的生活梦想,天马相城百万平米景观大宅依山傍海,一期帝景苑由135栋别墅组成的至尊海景绝版别墅区,建筑全部干挂石材,新古典主义风格,园林景观有希腊神话雕塑群、绿色长廊、花香小径、中心小广场、紫竹林、



天马相城拍客基地挂牌仪式留念。

百果园、风水球等场景;二期豪景苑共21栋观海平层豪宅区,法式园林风格重金打造,中央景观带、后花园、儿童游乐场、凉亭、塑胶跑道等配套设施;三期俊景苑共11栋生长在葡萄园中的绿建筑,在落地窗前品着葡萄酒,欣赏窗外800亩葡萄园中的美景,每次呼吸都是健康的有氧运动,小区

内名贵绿色植物品种繁多,四季常青,起伏错落视觉美感十足,配套有喷泉景观池、凉亭、儿童游乐场、篮球场、景观长廊等;天马相城四期6月盛大开盘,A区13栋浪漫法兰西主题“普罗旺斯系列”将浪漫开启,B区15栋爱琴海花园主题;C区别墅以玛歌葡萄酒庄园为主题,将浪漫生活演绎到底。

## 一周微博语录

话题一:

### 不动产登记条例正起草

国土资源部近日透露,国务院法制办会同住建部及国土部已经开始起草《不动产登记条例》,为即将开展的不动产统一登记工作提供法制保障。另悉,国税总局也将参与不动产登记制度建设。有称不动产登记制度被称为征收“房产税”的前奏。据了解,已有60多城住房信息已联网。

@这厢有道理的微博:该来的总会来,房产税、遗产税,为时不远了。

@2009智慧之眼:中国大小城市600多呀,怎么才60多联网呢。

话题二:

### 新一轮房产税改革

#### 三四线城市或更主动

“一些三四线城市,因过去几年激进的土地出让速度,目前库存高压,房价又上不去,地方政府为解决财政问题,有可能从存量房中寻找突破,我认为这一轮扩容,三四线城市在房产税改革方面会更有主动性。”天津财经大学经济学院副院长丛屹说。

@喵喵和鬼鬼:在没有解决70年房产权改不了永久性产权的问题之前,说收房产税等于扯淡。

@周興國Zoe:三四线的房价都是一二线城市拖着跑的。

话题三:

### 房企融资飙升160%

#### 应对偿债高峰

在经历过去4个月的业绩狂奔后,房企对资本的渴求不减反增,继年初房企密集发债后,新一轮融资潮袭来。数据显示,在2013年内,10大标杆房企融资额度已经达到了380亿,仅5月份10大标杆房企国内外融资额已超88亿,较2012年平均水平上涨了160%。

@废铁老陈:说明房企的日子开始不好过了,借债是需要还的。

@彼羽:房企两个资金来源——融资和经营。之所以选择前者,就是认定未来经营收益率能超过融资成本,什么信号?

微“八卦”

### 一线城市土地价格

#### 再次被刷新

土地市场热度不减。北京、广州自5月以来土地溢价率、成交价格均创新高。近几天来,全国主要一二线城市土地市场已经有超过10宗高溢价地块成交,总成交额已经超过100亿。广州、北京、上海等一线城市均出现了区域土地价格新高。

@蓬山流云:房价十年涨了6-7倍,远低于地价涨幅,政府调控先从调控自身做起。

@小翔的坚持:土地价格这么高,房价怎么降下来。



发布