

收房旺季又来临,验房师支招——

# 小锤子轻敲墙面声音沉闷才算好

收房时带上卷尺、乒乓球、扫把、软管、电笔等6大“利器”



临近年底,又到收房旺季。业主们在享受收房的喜悦的同时,又得面对各种复杂的收房问题。专业验房师提醒读者,收房前,可先收集收房验房的知识;另外最好带上专业的朋友,或请验房师帮助检验,以维护自身合法权益。

验房师为读者介绍收房验房六大

“利器”,学会利用以下验房“武器”,您也可成为“小专家”。

## 小锤子

小锤子在验房中至关重要,其用途是检测墙面的空鼓。在房屋主体结构验收中,可拿小锤子轻敲已经初步粉刷的墙壁。若听到“空空”的声音,说明此处

水泥砂浆未抹均匀或用量不够,内墙面抹灰层部分开裂、起砂,这说明房屋质量不合格。如果听到沉闷的撞击声,则说明质量没有多大问题。

空鼓的位置多出现在窗台两侧,或者墙壁中部。

**小贴士:**用榔头敲击时,可以在墙壁上垫几张纸,避免留下印迹。

## 卷尺

卷尺在验房时作用很多,如测量顶梁、窗框、卫生间高差、层高和房屋面积。在测量顶梁、窗框时,应分别测量两端距离顶棚的高度,如果误差在0.5厘米以内,属于合理范围。卫生间与客厅地面的高差,应该在2厘米左右。

使用卷尺测量房屋面积是最复杂的。有很多业主在收房时,想通过测量来掌握自己房屋的面积,这必须以合同附件中的户型图为依据。这个户型图还必须要具有具体尺寸,比如客厅之间的宽度为4米,那么业主可以在客厅与户型图标注尺寸对应部分进行测量,这个测量数据还应加上两面墙壁的一半厚度和抹灰层厚度。一般墙面厚24厘米或30厘米,抹灰层厚度约4厘米。

**小贴士:**可在五金店里购买5米的钢卷尺,几元钱即可。

## 电笔

验房的时候要带上电笔和三项插排,有指示灯的最好。主要用来检查插座,可用电笔或者插排放入预留电源插座里。

电笔或插排灯亮,表示有电,此时拉下总开关箱内的插座开关,电笔或插排灯灭。频繁测试几次后,可证明开关、线路正常,插座安全。

**小贴士:**测试插座时,如果开关拉下,电笔灯仍亮或仍在闪烁,说明开关质量有问题或接线有误。

## 扫把

未使用过的油漆刷和小的扫把管

帚,有何用途?主要是为了清扫地面与墙壁夹角处的建筑尘土,清理完之后有可能会看到裂缝、坑洼,有的甚者还能发现钢筋露在外面。在精装修的房子里,清扫地面的灰土之后,可看是否有地板破损、裂缝等问题。购房者记得要把发现的问题做上记录拍照为证也可以。

**小贴士:**带个小笤帚顺便把卫生打扫一下,保持房间的整洁。

## 软管

一般在验房时,水电都已开通。业主可打开每个水龙头查看是否有水流出,用容器盛些水再倒入每个排水管口中,直观判断排水管是否通畅,如果排水管堵塞,最好能将堵塞部分的排水管更换。

如果给水正常,软管就可派上用场。验房时,先给软管中注水,再将软管两端分别置于客厅、卧室地面两侧以及对角位置。等到软管内的水不再晃动时,在两端水平位置靠墙处进行标注,使用卷尺来进行测量,如果两端高度误差在0.5厘米以内,属正常范围。

**小贴士:**软管可在五金店里购买,长度8米左右,最好是透明管,食指般粗细。

## 乒乓球

乒乓球主要用来测量卫生间地面的坡度。根据建筑设计,卫生间地面一定要有坡度,朝向地漏位置。测试方法是,将乒乓球放在卫生间门口及墙体底部,轻推后看乒乓球是否滚向地漏。

实际上,一般都有排水坡度的设计。使用乒乓球测试,是为了避免出现地面坡度太大,或者没有任何坡度的情况出现。

**小贴士:**在验房时,如果卫生间正在进行蓄水检验,也可使用乒乓球进行检测。将乒乓球放在水面上,轻吹一口气,观察乒乓球是否移向地漏位置。

(董珊)

## 房产维权

### 房子有问题学会维权

李小姐在市中心购买了一套商品房,但到地方收房时却发现房屋存在一定的质量问题。业主在收房时,如果遇到这类问题,应该如何处理?

律师事务所邓云龙律师表示,收房遇到房屋质量问题,需要进行区别对待。

1. 如果开发商提供的商品房经竣工验收合格,但是存在质量瑕疵,并在保修期内的,则购房人可以要求开发商承担修复责任,给购房人造成损失的,可以要求赔偿相应的损失。

2. 如果开发商提供的商品房未经竣工验收,则购房人可以拒绝接收房屋,由此造成交付房屋迟延的,可以要求开发商承担迟延交付的违约责任,达到可以退房条件的,可以退房。

3. 如果房屋经验收不合格,则购房人不仅可以拒绝接收房屋,还可以要求解除合同和赔偿损失。

4. 房屋交付使用后,如果经核验,发现房屋地基基础或者主体结构质量不合格,则购房人可以解除合同并有权要求开发商赔偿损失。

5. 房屋虽然经验收合格并交付使用,但是房屋存在质量问题,并严重影响正常居住使用的,购房人有权解除合同,并有权要求开发商赔偿损失。

6. 房屋交付使用后,在保修期内房屋出现质量问题的,购房人可以要求开发商承担保修责任。如果开发商拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的,购房人可以委托他人修复,费用由开发商承担。

(宗禾)

## 卖继承房按购房时间缴营业税

国税总局纳税服务司日前在解答纳税咨询热点问题时,明确表示个人通过继承、遗嘱等方式无偿取得的房产对外销售时,征收营业税按受赠之前的购房时间为准。

根据财政部、国税总局发布的《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》,个人购买超过5年(含5年)的普通住房

对外销售的,免征营业税;而如果个人将购买不足5年的住房对外销售,将全额征收营业税。为此,有纳税人提出疑问:个人销售通过无偿受赠取得的房产,购房时间如何确定?

对此,国税总局表示,个人将通过无偿受赠取得的房产对外销售征收营业税时,对通过继承、遗嘱、离婚、赡养关系、

直系亲属赠与方式取得的住房,该住房的购房时间按发生受赠继承、遗嘱、离婚、财产分割行为前的购房时间确定。但是,对通过其他无偿受赠方式取得的住房,该住房的购房时间按照发生受赠行为后新的房屋产权证或契税完税证明注明的时间确定。

(据《法制晚报》)

## 买二手房算好总账提防净价陷阱

眼下的二手房市场,很多交易采取“房屋净价”的付款方式。但是看起来还实惠的价格,其实最终买下来并不便宜。日前,刚刚交了购房定金的赵女士提醒准备购房的人,采用这种付款方式要小心。

赵女士介绍,前不久,她看中了某小区的一套二手房,面积90平方米,价格36万元,中介告诉她,有好几个客户急着买,如果不交定金,可能会错过机会,“好房不等人”。当时赵女士头脑一热就交了定金,并答应第二天签订合同。

可是,当她去签合同的时候,卖家告诉她,36万元只是房屋净价,在买卖过程中产生的任何费用,卖家都不承担。不仅如此,该房

还附带一个十多平方米的地下室,必须一并购买,价格为4万元。加上中介费、贷款费用,赵女士让中介算了算,买下这套房子,最少也得40多万元。

在二手房交易的过程中,买卖双方均需要按照国家规定缴纳相关费用,买方需要缴纳的费用有印花税、契税、工本费等,若需要办理银行按揭,买方还需要交公证费、抵押登记代办费、评估费等。卖方需要缴纳的费用有印花税等,若不符合一定的条件,卖方还有可能要缴营业税、个人所得税等。所谓的“房屋净价”就是指卖方将本该自己要缴纳的费用全部转嫁给买方,自己不承担任何费用。

(本记)

