

验房六步法

摸闻听看量试

不少拿到新房钥匙的人并不知道如何验房,对于如何收房也是一头雾水,如何验房成了部分业主的心病。清水房整个验房过程是如何进行的?本报为您详细解读。

注重质量才是尊重业主

在近期的交房当中,本报接到购房者普遍反映的问题除了延期交房、售楼宣传资料与实际产品有一定出入之外,主要问题都集中在主体工程完成后的内外装饰工程的质量通病,还有厨卫渗水、墙壁空鼓、门窗质量差等问题。

“入户线裸露并安装不合理、厨房有两面墙存在水泥标号不足……”张先生说起自己验房经历大吐苦水,这两天,他正忙着为房子做漏水测验,张先生表示,对于这些问题他会积极找到开发商进行处理。

“普通的住宅,面积100平方米左右的,2个小时就能验收完毕。精装修的房子要慢一些,一般精装修房子问题不少。验收的房子,都会存在一些问题,区别在于问题的严重程度。”

某验房机构介绍,一些购房者会找验房师帮忙,验房机构会出具验房报告,上面有验房师的签字,业主可以拿着报告找开发商解决问题。不过,有个别小区的开发商对验房师充满敌意,这些都考验着开发商的房屋质量。

“为了让等候的业主不着急,专门准备了点心;工程部和物管部准备好了所有的资料,耐心细致地给你解释,有什么问题马上解决。”这是龙湖某业主在论坛上对龙湖接房时的评价,在字里行间,无不透露出业主对龙湖的好感与信任。

“其实业主都想高高兴兴收房,如果一些小问题没有得到解决,购房者想想自己



花光积蓄买一套有问题的房子,心里怎么都不会舒服。”尹女士表示,作为开发企业,应该且必须注重质量,才是对业主的尊重。

如何验房?摸闻听看量试

如何进行验房?专家认为,验房师验房有摸、闻、听、看、量、试。

据介绍,“听”可以发现瓷砖、墙面和木地板空鼓等问题。

“闻”指的是室内装修气味污染情况。“摸”则需要纯手工操作。验房师一般会仔细摸遍每一处墙壁,进而发现墙面裂缝或不平整情况。

“看”是对比国家标准细心观察。如阳台的滑动门和房间的窗户有没有预留走水的小孔,实际情况和收楼标准有无不符等。

“量”是用测量设备测量房间面积、地板平整度和角落是否呈垂直。

“试”是最后的一道工序,主要是试电和试漏水。

在验房流程上,业主应该先看三书一

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(盖测绘队公章)对照购房合同上的面积。

其次,业主可以开始对门窗质量、电气部分、水管下水道部分、墙地顶进行验收,最后还要注意清水房防水的问题。

以门窗为例:现在住宅安装的都是防盗门,打开门后要仔细观察并用手去触碰门的表面,看它是否平整,有没有划痕或被撞击过的地方,再目测看门框正不正,因为门框不正会直接影响到你日后实际生活中的使用,更应该来回地试试锁具看是否能正常地开启、关闭,如果遇到问题要及时向物管反映进行更换。

值得注意的是,交房时还有一些需要业主签字的验收表格,记录该套房子的验收情况,例如《验房交接表》等。

律师提醒,有些开发商为了简化验收流程,同时也为了避免验收纠纷,会在其工作人员陪同业主看房验收之前就要求业主

把所有需要签名的表格签完,甚至以不给钥匙看房胁迫业主。

律师提醒,这样做对业主是很没有保障的,业主无论如何都必须在看完房之后才能签字验收。

收房十条注意事项

- 1、核对购房合同的附件及配套设施;
- 2、净面积测量、开间进深及净高尺寸测量;
- 3、楼地面空鼓、裂缝、起沙检验;
- 4、墙面空鼓、裂缝、龟裂、爆灰、平整度、阴阳角检验;
- 5、顶棚检验;
- 6、门、窗安装质量及配件检验;
- 7、进行渗漏试验;
- 8、电路绝缘、接地检测;
- 9、给、排水安装质量检验;
- 10、其他细部结构的检测。

验房过程中发现的任何问题业主都应在陪同验房人员在场的情况下记录下来,如果是小问题应要求开发商在短期内整改,改好后再办理入住手续。如果是大问题就要及时与开发商交涉考虑是否退房了。

(王 建)

随着市新房房价的持续增长,以及危改拆迁力度的加大,二手房市场日益升温。在哪些区域买二手房能够更加保值?运用何种理财方式购买二手房更为划算?这些问题被越来越多的消费者所关注。

哪里二手房升值保值空间大

在人们的概念中二手房就是古老、陈旧的房屋,其实不然。虽然20世纪80年代公房房龄较长,但是随着城区内土地供应量的逐渐减少,新建楼盘开发量的减产,致使许多90年代甚至2000年之后的房屋逐渐进入二级市场。这些二手房大都具备地段成熟、交通便利、房屋户型合理、物业完善、配套齐备等优势,其价值也将随着该区域整体价值的提升而得到进一步升华。

两种理财购房方式:

1.一次性付全款购房:如果经济小有实力,购买二手房时不妨一次性付全款。其优势有三点:首先,一次付全款购房后就不再有任何经济负担,同时也不必涉及到任何资信认证。其次,再次出售时不必受银行贷款的约束,一旦房价上升,转手套现快,退出容易。如发生经济困难,还可以向银行进行房屋抵押。第三,一次性付全款还可作为与售房业主讨价还价的筹码,如果对方想要快速出售,还可进一步节省购房款。这种方式购房,买卖双方需要带不同的证件。

2.按揭贷款购房:这种方式的第一个优点,就是钱少也能买房。从投资理财角度上说,办按揭的购房者可以把资金分开投资,贷款买房出租,以租养贷,剩余资金还可用于其他项目投资。但值得注意的是,购房者一定要结合自身经济、财力量力而行,最好预留出总购房金额50%以上的款项,再考虑贷款买房事宜,否则容易造成入不

楼市购买二手房全攻略

敷出的局面。这种方式购房,买卖双方需要带不同的证件。

三套可选择的购房方案

1.月收入3500元:如果家庭给予10万元作支持,而自身又有2万到4万的存款,可以购买总价在25万到30万之间,面积在40平方米至50平方米的一居室小户型二手房较为适宜。据专家计算,25万元的房屋,银行可贷款17万元,首付款8万元,月还款额1170元。30万的房屋,银行可贷款21万,首付款9万元,月还款额1445元。

适用人群:首次置业者、中低收入家庭。

2.月收入6000元:月收入在6000元左右,存款额在15万元以上,可以选择购买40万到45万的二手房。据专家计算,按照7成20年贷款额度来计算,40万的房屋,银行可贷款28万,首付款12万,月还款额1928元。45万的二手房,银行可贷款31万,首付款14万,月还款额2135元。

适用人群:公司、企业白领阶层;个体老板或手中有闲钱的外地人士。

3.月收入8000元:月收入8000元以上,存款额20万到25万元之间,事业小有成就的成功人士,二手公寓是不错的购房选择。其中,价格在60万到70万间的价位较为适中。据专家计算,按照7成20年贷款额度来计算,60万的二手公寓,银行可贷款42万,首付款18万,月还款额2892

元。70万的二手公寓,银行可贷款49万,首付款21万,月还款额3374元。

适用人群:外企蓝领;公司、企业主管阶层等高薪、高学历、高素质的购房人群。

买卖二手房具体流程

- 1.寻找符合要求的房屋看房。

- 2.买卖双方签订《房屋买卖合同》、《居间中保合同》,客户交纳房款10%的定金。

- 3.产权登记。

- 4.对于贷款购房者:收取买方首付款办理贷款后收尾款;对于非贷款购房者:收取买方剩余房款、国家规定交易费用及中介服务费。

- 5.过户(买卖双方到场)。

- 6.支付卖方70%房款。

- 7.物业交割。

- 8.支付卖方剩余房款。

- 9.客户领取房产证(贷款须办理抵押登记)。

(江 洋)

