

避免与开发商的装修纠纷——

收楼前,先把房给验了

有人说,装修始于收楼的那一刻,其实不然,装修早该在此之前就开始。当惊讶于你家厕所装修时用水把楼下那家的天花给“泡汤”了;入住之后才发现,原来卧室的门合上后还漏一条大缝……这是你的责任,是开发商的责任,还是装修公司的施工不当?要辨清、避免这些问题,首先就要求你要做好收楼验房。

验过房,再收楼—— 防止装修纠纷第一步

“三书一证一表”(“三书”是指《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》、《建筑工程质量认定书》,“一证”是指《房地产开发建设项目竣工综合验收合格证》,“一表”是指《竣工验收备案表》),想必买了房子的你并不陌生。根据国务院颁布的《城市房地产开发经营管理条例》规定:“房地产开发项目竣工后,经验收合格后,方可交付使用”。房产专家会提醒你,收楼之前一定要让开发商提供这些材料才能收楼。除了要确认房屋面积等重要信息之外,这些材料不仅是房屋的质量保证,也是装修和后期使用的一个重要参考。

但据一些验房公司提供的案例,很多物业收楼后存在的问题并不少,难言“合格”的验收,导致业主装修出现问题后很难界定责任。因此,业主如果要明确新房可能存在的问题,并对存在问题进行处理,能够在收楼前自行再验收一次是最好的。不过要注意,多数开发商不会让买家先验房后买楼。但即使是如此,也要跟开发商协商,最起码收楼后、装修前对物业进行一次验收,明确开发商与业主的责任界限。

有问题,请整改—— 解决问题了再入住

收楼验房中,毛坯房和新房的验收内容有所不同,毛坯房主要验收有没有存在墙面空鼓、墙面开裂的问题,这些问题会不会影响日后使用、会不会带来安全隐患。

新装修楼验房则比较复杂,主要从几方面进行考量:一、安全上,要看是否有瓷砖空鼓、漏水漏电、护栏安装是否安全等;二、使用上,要看防水是否有做好、水管是否通畅、会不会影响邻居;三、外观上,瓷砖收口是否严实、门框套线有无打胶、插座边缘收口要平滑等。

一旦出现了问题,特别是一些会影响安全和使用的问题,应当先与物管协商,解决完问题之后,才能收楼或再进一步装修。

请验房,更省事—— 验房细节事项多

包括上述列举的几个验收方法在内,装修验收包括的项目多而杂、小但很实用。然而,由于缺乏专业的知识,很多业主会感到一头雾水,从头开始学习验房知识又耗时耗力。

如果装修预算充足,这时,业主可以请专业的第三方验房公司进行验收。一般验房公司都有一套成熟的验房手法和流程,囊括了几乎装修验房所需要关注到的所有问题,并且在验房之后可以有针对性地出具一份完整的报告,列出存在的问题,便于与开发商进行沟通。



DIY

简易验房 5 个核心

每当装修交接要进入下一个阶段前都需要验一验“阶段性成果”。无论是收楼后还是装修后,从安全与实用的角度看,以下5个核心的问题可以通过DIY简易验房来排查初步装修问题:

●试:下水道排水

试一试水龙头有没有问题、下水道排水能力如何,这个常常是被忽略的一点,也是直接与使用密切相关的。要记得全屋的水龙头都要拧开试试,同时,观察大水流的排水有没有问题,会不会容易造成积水。

关键:阳台、厨房的排水口灌水看看排水是否通畅。

●测:电路是否有电

检查电路是否通畅是DIY验房中不可缺少的一部分,插口不带电或漏电都会为以后带来比较大的麻烦(试电笔很容易可以买得到)。

关键:看三脚插座的火线是否连上。

●验:闭水试验

闭水试验可以检验空间的防水有没有做好,也是DIY验房中比较麻烦的一个。操作时,用沙袋堵在卫生间门口再蓄放大约2厘米高的水,观察24小时,看对应下层的卫生间墙面有无出现渗漏。一旦出现问题要及时找物业解决,免得日后与邻居发生纠纷。

关键:厨房、卫生间做避水实验。

(据《新快报》)

准备工具:小榔头、试电笔、沙袋

●看:有没有大裂缝、墙面不平平整、油漆有没有沾到门框,这些是验房需要观察的细节,但我们要看的不是这些。关键还要看墙面、天花有无大裂缝,会不会导致墙面脆弱易崩潰。

关键:不放过每一个角落,特别是厨房、卫生间等功能性较强的空间。

●听:瓷砖空鼓

瓷砖空鼓可能引发瓷砖脱落、受碰撞容易开裂等问题,空鼓率过高是潜在的安全隐患。可以用小榔头轻巧墙面,听到“扣扣”回声的部位为空鼓,空鼓率大于5%则为不合格。

关键:墙面、地面瓷砖都要关注空鼓问题。