

小心精装修房“埋雷”多

# 新手自主验房完全攻略

装修是件麻烦事,这早已成为众多业主的共识。因此,对于那些怕麻烦、经济条件较好的业主来说,购买全装修房是个不错的选择。不过,选购全装修房,并不代表着绝对放心,选购、入住时,必要的验收还是必要的。由于装修过程已结束,房子的装修质量已无从细察,只能从一些细微之处入手,下面就为大家介绍相关的全装修房验收要点。正在装修的业主来说,也是一个很好的借鉴。



## 精装房验房注意事项

(1)在签订购房合同时,一定要把关于精装修交付的各个产品的品牌、型号、交付标准、违约处理等情况详细的约定在合同里。

(2)精装房验房的时候购房者是看不到隐蔽在装修后面的基本工程的。所以首先提醒购房者签订购房合同后,如果您选的房子是开发商承诺的精装房,在交房之前,建议您开始做工程装修前有时间过去工地看看,可以拍照作为证据,将来万一出现这方面引起的问题可以防止开发商推脱责任。

同时,精装房验房的注意事项与普通房子的注意事项大致相同:

### 1.检查电路有没有问题。

电路是指插座的位置和匹配,电线的型号和最大耗电设备的容量。这需要消费者向所在小区的物业管理公司或开发商索要基本的水、电等隐蔽工程布局的竣工图纸。在今后的使用过程中,如果出现短路、断水的情况,可以根据图纸的标注由专业人员进行维修。另外还要注意观察配电箱的漏电保护开关是否有照明;普通插座、大功率插座等有明确的分路,面板开关的安装是否平整,同时,还要测试开关是否有效。

### 2.进行空气质量检测。

随着观念的更新,环保成为消费者在居室装修中最重视的环节,而空

气污染正是装修污染中最突出的问题,是造成多种身心疾病的主因。由于精装修房使用的材料都是开发商购买的,业主对材料的质量无法把控。因此,在交房时,业主第一件事就是要确认空气质量达标。

(1)业主要检查开发商购买的材料符合国家标准,有害物质不超标;比如甲醛是不是超标等。

(2)业主要看开发商出具的是不是带有“CMA”标识的报告,只有这种报告才是国家认可的经最权威检测机构检测的报告,否则是无效的。

### 3.检查吊顶的结构。

吊顶的结构在竣工图纸上不显示,但精装房的侧面、灯位或中央空调的通风口能看到结构。普通业主从吊顶的观察口可以肉眼判断,按照相关规定,隐蔽工程吊顶必须使用轻钢龙骨,以前常用的木质龙骨本身含水,在四季变化尤其是冬季供暖之后可能发生收缩变化,已经被淘汰,轻钢龙骨性能非常稳定,使用寿命也相对较长。

### 4.检查水管是否合格。

购房者需要知道热水和中水是否具备,以及是否接错管道。还要检查水表的位置,应该在厨房或卫生间的出水口。另外,水管的材料与生活直接相关,要确定是不是合同中约定的进口合格材料,或者符合我们国家规定的合格材料。

## 精装房验房步骤

在了解了精装房验房注意事项后,可以根据以下步骤来进行验房:

步骤一:检查厨房、卫生间的上下水管道,看看排水管道排水是否顺畅,上水管是否存在渗漏现象。

小诀窍:可以把洗菜池、面盆、浴缸放满水,然后排出去,检查一下排水速度;对马桶的下水检查则需反复多次地进行排水试验;

步骤二:检查配电线路和插座。

小诀窍:最简单的方法就是打开所有的灯具开关,看看灯具是否全都亮。带上一个万用表检查每个插座是否有电;

步骤三:检查厨房卫生间以及其他部位墙砖和地

砖的空鼓问题。

小诀窍:用一个小橡皮锤随意敲敲瓷砖、地砖,听声音就可以了。如果空鼓率超过3%,说明存在质量问题;

步骤四:检查木制品以及油漆制品。

小诀窍:仔细观察木制品是否变形、接缝处开裂现象是否严重、五金件安装是否端正牢固、油漆是否存在流淌现象、墙壁涂料是否出现大范围开裂现象;

步骤五:一定要向开发商索要装修说明书,以便了解暗埋工程以及使用方法。

步骤六:对一些边角和较隐蔽的地方做仔细检查。

小诀窍:注意卫生间门口是否有挡水条、窗户是否有雨水流入、开关插座面板是否存在划痕、浴室五金安装位置是否合理等。

步骤七:要认定好品牌,防止“假品牌”。

步骤八:业主买房时,售楼处人员强调是“全装修房”,但住进的却是“精装修房”。一字之差谬以千里。目前有些福州房产开发商通过偷换概念的伎俩,使业主误把“精装修房”等同于“全装修房”,并借此规避自身责任。

(综合)