

2009年9月24日 星期四 主编 王杰 编辑 王磊 校对 王磊 版式 王杰

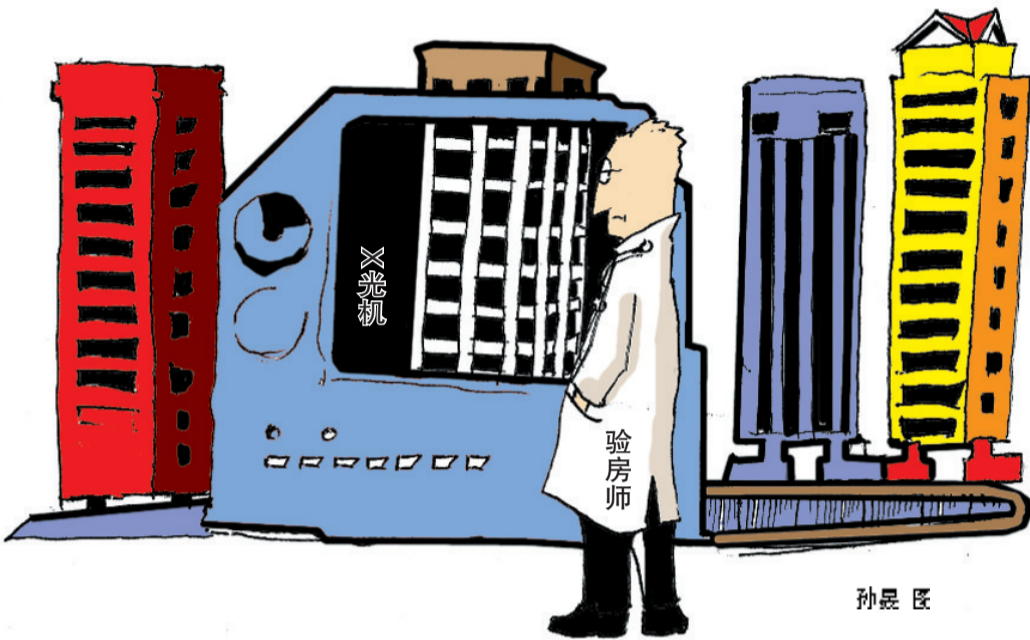
谨慎验房 安全置业

# 交房了,该怎么验收

“交房了,我该怎么验收呢?”本周一早上,市民赵女士致电本报。作为新房交房的一道重要程序,验房往往被很多人忽略或者不知如何着手,人们往往接过钥匙,到新房看一圈匆匆了事。

今天,第十六届郑州住交会开幕,必将掀起新的购房热潮,为大家“明白置业、放心置业、安全置业”,故在此将如何验收房屋的问题予以详解。

晚报记者 王亚平  
据市房管局发布消费预警 整理



孙晨 画

## 熟悉程序 备齐工具

在验收房屋前,人们应将验房程序了如指掌,接收入住通知→准备资料→交验业主资料→领取和查验开发商交房所需提供的文件资料→验收房屋→就验收中存在的问题提出质询和书面整改意见→与开发商协商,得到解释和问题整改书面承诺→签署《房屋验收交接表》并领取钥匙。

需要提醒的是,签署《房屋验收交接表》就意味着消费者对开发商交付的房屋是否符合

合同约定表示了认可。因此消费者应先验收房屋,并对质量问题整改、维修后,再签署《房屋验收交接表》。

验房时,业主应查看相关物业服务的合同、文件等,了解小区物业服务概况以及收费情况等。

根据有关规定,凡纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售,或者因开发建设原因未按时交给物业买受人的物业,物业服务费用或

者物业服务资金由开发建设单位全额交纳。由于业主自身原因未办理入住手续或办理房屋入住手续后未实际居住而造成的房屋空置,业主应按照物业服务合同约定全额交纳物业服务费用。

在验房时,有开发商要求业主缴纳物业费,实际上这并不是购房者查验房屋的必要条件,开发商和物业公司不得以此限制购房者查验和接收房屋。

## 两书一表 配套项目

业主在收楼时,首先要审核开发商是否具备交付房屋的全部文件资料,必要时可以要求核对相应原件。如果开发商手续不完整,业主有权拒绝在相应手续上签字,并要求开发商承担逾期交房的违约责任。

这些文件资料主要包括“两书一表(或一单)”。“两书”是指《商品住宅质量保证书》、《商

品住宅使用说明书》,“一表”《建筑工程竣工验收备案表》,“一单”是指《五大责任主体项目竣工验收备案受理回执单》。另外,还有《管线分布竣工图(水、强电、弱电、结构)》等。

入住前,业主首先应查看物业服务公司是否按照《郑州市新建住宅小区交接验收办法》的规定,对小区的设施设备和公共环境进行了验收。

## 防水试验不可省

关于房间,首先要仔细检查每个房间是否做到“线直、面平、角正”。也要仔细检查每个房间墙体是否平整,墙壁是否有裂纹、空鼓、污渍和面层剥落,门窗、阳台等部位有无开裂现象,顶棚是否有裂缝,抹灰是否有脱皮、裂缝、霉点等问题也是验房的关键。

楼地面面层与基层黏结是否牢固,有无空鼓;整体面层是否平整,有无裂缝、脱皮、起砂的现象。卫生间、阳台地面应低于相邻地面

至少2厘米左右,不应有积水,倒泛水和渗漏。也要测量房屋层高是否符合合同规定。

房屋是否渗水关系着今后的实际生活,检查时,主要分为外墙、屋顶渗水和厨房卫生间墙体、顶面渗水。外墙、屋顶渗水最好是在房子交楼前,下大雨后的第二天前往查看,这时候墙壁如果有问题,会一目了然。厨房卫生间墙体、顶面渗水,可以查看相关部位是否有水渍、裂痕,粉刷是否有起皮现象。

## 谨防门窗“动手脚”

一些开发商会在门窗上“动手脚”,因此业主主要看户门的品牌、材质、功能与开发商的承诺是否相符,注意其周边密闭性是否好,试试锁头是否好用;看门开启是否自如,有无特别噪音;猫眼是否清晰,门铃是否正常,电子防盗和对讲系统是否正常,单元门能否受控打开。

窗户要注意窗框的材质与规格,窗玻璃的材质、厚度是否符合承诺,有没有双玻改单玻,有

残缺;窗边与混凝土有无缝隙,窗户开关是否灵活,锁扣是否正常,窗户的密封性如何,注意窗台有无渗水,密封胶条是否完整牢固,窗底部滑道是否平滑,护栏是否牢固,纱窗是否配置。

漏电保护安全可靠,电器插座安装平整、牢固,电源已接通正常;关闭分闸,检查各个分闸是否完全控制各分支线路。

距离地面30厘米高的插座必须带保险装

## 双气、三表要细检

暖气设备有两种,一是暖气片式,二是地暖形式。暖气片式更直观一些,一般情况下,供暖管道穿墙及穿过楼板应设套管,地面的套管应高出地面2~3厘米,地面为初装修的,应高出地面5厘米。其作用是防止供暖管道热胀冷缩后拱裂墙面和楼板。

暖气管道是否通畅,有无泄漏,需要使用专业工具进行检测,且第一个采暖期前热力公司、开发商和物业公司会通知进行供暖测试,因此,

验收房屋时,不必对此专门检验。燃气管道要检查是否通畅安全。

燃气表、电表、水表三表到户,表以内产权归用户,表以外产权归城市公用企业。核对买卖合同上注明的设施、设备等是否有遗漏,品牌、数量是否相符。总体上室内应做到清扫干净,无污物,达到窗明地净,地漏、雨水等处无堵塞杂物。

如果购买的是精装户型,还应查看装修是否达到约定设计要求,装修材料的品牌、型号、规格

了解小区是否按照规划设计建设的,可对照规划详图或总平面图等相关资料,主要查看小区布局、楼的数量和摆放、绿地和活动区、小区道路、绿化、机动车停车场、非机动车车棚、信报箱、物业管理服务用房、电梯等设施是否与设计相符。楼盘交付应做到“五通一平”,指通电、通路、上水、燃气、污水和土地平整。园林绿化是否完工。

上下水管道有无渗、漏、堵现象。打开水龙头,尽可能让水流大一点、急一点,试试水压和排水速度。每个地漏都应做通水试验,可用盆或桶装满水往里倒,看是否畅通。

厨卫的防水关系着上下楼业主的生活,检验方法为:用塑料袋装满沙子放在地漏上,然后在厨房、卫生间蓄一些水(约1~2厘米高),24小时后,到对应的下层卫生间,看其顶部是否渗漏。这个检测最好与上层住户同时进行。

置,厨厕应与通风道就近安装,洗手盆的上方不应有插座,卫生间内用于洗澡的电源插座应是防潮插座并有防溅措施;卫生间的照明灯座必须是磁口安全灯座。

检查开关、插座的牢固程度;电话、电视线路应用力拉一下,看是否虚设。插座是否正常通电,有无防护措施,电灯是否都亮,开关是否正常,有线电视线、电话线、网络线是否通。

是否符合合同的约定。最后,还要注意对室内空气进行检测,不要因此影响身体健康。

以上项目检查结束后,要查抄水表、电表底数,以便日后计费使用。

消费者完成房屋验收后,如果有问题,应就验收中存在的问题提出质询和书面整改意见,并与开发商协商,得到问题的合理解释和整改书面承诺;如果没有问题,就可以签署《房屋验收交接表》,装修入住了。

## 楼市资讯

### 北京楼价 每平方米下调200元

尽管仍有人在排号等着买房,但来自北京市房地产交易网、中原地产等权威机构和中介机构的数据显示,9月上半月,新房住宅成交7026套,剔除经济适用房和限价房,商品住宅成交套数为6228套,平均成交价格为每平方米1.435万元。相比8月同期,商品住宅成交套数减少283套,下调幅度为4.35%;而从成交均价看,每平方米下调200元,下调幅度为1.37%,尽管幅度不大,却是今年3月以来,商品住宅成交均价首次出现下调。

### “全球化” 楼市出现“内资外流”

继上半年汹涌的投资资金撑起了内地房地产市场的火爆局面之后,一些资金已经不再满足于内地市场,而是跟随利益的气息,将触角伸向了海外。最近一段时间以来,不仅内地投资客积极关注海外市场,一些海外机构已经相继“登陆”,主动招揽国内投资者。

今年经济复苏,流动性充裕,对于通货膨胀的预期使内地赴港买楼投资的数量明显有所增加,甚至香港一些区域的房价也因此被抬升了一两成。此外,部分内地投资者更将手伸向国外。

与今年交易快速回暖、甚至一些主要城市的房价已回攀至历史高位相比,其他市场仍在筑底盘整所带来的潜力空间和优惠措施成为内地投资者感兴趣的重要原因。

### 广深小产权房 地下交易“断链”

9月中旬,深圳市司法局正式发文,包括小产权房在内的深圳违法建筑灰色交易中,不允许正规的公证处和律师提供公证服务。司法局在这份《关于严禁为违法建筑销售行为提供公证和律师见证服务的通知》中,首次明文禁止公证机构和律师为违法建筑买卖提供相关公证和见证服务。

此前,广州市国土房管局也指出,小产权房所谓的“集资房合建协议”、“律师公证合同”等不具有法律效力,不受法律保护,市民不要抱有侥幸心理。

由于“小产权房”无法通过正常渠道买卖,缺乏相应法律保护,深圳小产权房交易中常常邀请律师提供见证服务,形成完整的地下交易链。

尽管小产权房地下买卖仍无法全面禁止,但有律师认为,叫停律师见证服务,相当于给小产权房交易“当头一棒”,卡住了小产权房交易链的关键环节。这表明了政府坚决打击小产权房的决心,使得各方之前对“转正”的幻想破灭。