

“3·15 购房维权大使”在行动

年味儿尚未散尽，新一年的3·15消费者权益保护日又将来临，而每年的这个时候都是消费者权益集中体现的日子。本报《第一地产》特别联合郑州市房管局“房管热线”67889900从即日起开通3·15购房维权热线：67655398，关注您购房过程中遇到的一系列难题。除了维权热线，由本报记者、知名律师与资深验房师共同组成的“3·15购房维权大使”将全天候接受您的咨询、投诉及新闻爆料，尽力帮助您解决各类维权问题。

此外，记者从郑州市房管局获悉，房管服务热线自2009年5月5日开通后，至2009年12月31日共接到购房者咨询、投诉30817人次，其中咨询类问题办结率为100%，案件类满意率达99.59%，为消费者挽回了巨大的经济损失。在所有投诉中，房屋质量、房屋合同纠纷、物业纠纷仍处于“风口浪尖”，成为购房者最头痛的问题。

晚报记者 梁冰

买房前 仔细阅读、理解购房合同

“3·15购房维权大使”之一、开物律师集团(郑州)事务所律师申继东提醒购房者，在签订《商品房买卖合同》前，应对合同条款及专业词语仔细阅读、理解，必要时可向房地产专业律师以及房地产开发主管部门进行咨询。

在签订《商品房买卖合同》时需要注意：要确定项目的证件是否齐全，对初步选定项目的合法性进行审查。购房者应有权要求销售单位出示《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》。严格审查以上证件的真实性、与项目的一致性及对应性，只有证件齐全才会减少购房风险，这也是买房能否办房产证的关键。

一定要采用政府部门统一印制的标准房屋买卖合同文本，并按照文本中所列条款逐条逐项填写，千万不能马虎。

一定要注意合同条款中双方所填写的权利与义务是否对等。有一些开发商的合同文本事先已填写好甚至补充条款也由自己填好，这种填写好的合同文本大多存在着约定的权利义务不平等的情况。对于不合理的条款，

一定要提出自己的修改意见，进行协商。如果您认为您的利益在合同当中无法保障，而开发商又不同意修改或补充的话，您可以重新选择开发商及楼盘。

在签订房屋买卖合同时，最好请律师或行家从法律的角度代你审查合同文本，以减少一些不必要的损失。

现实中也存在开发商因为资金链条断裂，可能会无力继续投资建设或陷入债务纠纷，而停工时间较长可能会形成烂尾楼，这对于购房者维护自身的利益非常不利。建议购房者在签正式合同之前，再实地了解一下项目情况。如果选择购买，一定要详细约定交房时间，以及相关的违约责任。

交房后 从8个方面认真查验房屋

以上是购房前、购房中需要注意的问题，那么开发商交房后，购房者又该注意些什么呢？中国验房师管理协会河南分会副会长张新全说，业主们入住新房时，往往会忽略一些重要环节。根据交房流程，购房者在接到入住通知后，应注意查看开发商手续是否齐全，主要有《竣工验收备案表》、《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》、《面积实测数据表》。

在办理收房手续时，物业要求业主先交纳半年至一年物业费，才可以领取钥匙，这

是不合理的。交纳物业费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。

要慎签《房屋验收交接表》，这意味着对开发商交付的房屋是否符合合同约定表示了认可。如签过以后又发现了问题，这样业主会处于被动的一方，因此，《房屋验收交接表》不要随意签，应先验收房屋，并对质量问题进行整改、维修后再签。

现场验房应从以下8个方面入手：查门窗、看墙壁、看顶棚、查地面、查渗水、测层高、查电路、看消防。要检查门窗是否关闭严密、有无翘翘，开关是否灵活，门窗材质、品牌是否与合同约定一致。检查墙体是否平整，检查顶棚是否有裂缝，抹灰是否有脱皮、裂缝、霉点等问题。检查楼地面面层是否平整，有无裂缝、脱皮的现象；卫生间、阳台地面应低于相邻地面至少2厘米左右，不应有积水和渗漏。另外要注意做避水实验，按合同约定测量房屋层高，并检查分户电表是否安装到位，电器插座安装是否平整、牢固，潮湿场所是否为防溅插座，查看公共部位消防箱内水箱及水带是否齐全，完好。

此外，张新全还提示道，对于验房出现的一些问题，业主最好留下证据，然后找开发商协商，争取自己的利益不受侵害。

CHINA ZHENG ZHOU NINE FAMILY DECORATION CULTURAL FESTIVAL 2010 中国·郑州第九届家装文化节

主办：郑州市工商联、郑州市总商会、郑州市工商联家装商会
协办：郑州晚报、大河报、河南商报、东方今报
承办：郑州市工商联家装商会主流家装品牌及主材商
支持：郑州电视台、郑州教育电视台、搜房家居网

美涂士漆&胖子腻子携手中原家装黄金军团 上演新春饕餮盛宴

2010 家装第一展 生活更精彩

3月5-7日与您相约省人民会堂 一年仅有一次★一次兴奋一年

- ★中原家装黄金军团盛装亮相
- ★千名设计精英、千套经典户型作品为您点亮创意生活
- ★百万厚礼、定单即送全年抄底价
- ★百套实景样板间，盛大开放邀您品鉴
- ★质量监督部门现场公正
- ★百家品牌建材联合展示
- ★精彩节目、动人心弦、雅俗共赏


