

《金楼市》送你验房宝典

解答验房六大问题

关键问题一

具备哪些条件才能交房

读者疑惑:开发商究竟在什么情况下才能通知业主收房?记者发现,对于这个问题许多购房者仍是一头雾水,不少业主多是在收到开发商通知后就糊里糊涂把房子收了。

特别提醒: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”。“三书一证一表”齐全是楼房质量经过国家有关部门权威认可的标准,是开发商交楼的必要条件。其中,“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》。

判断开发商是否具备交付条件看三个方面:首先,看开发商有没有拿到《竣工验收备案表》,因为这相当于商品房交付的法律性文件。其次,开发商交付房屋时要完成“三通一平”,即水通、电通、路通和场地平整。最后,业主还要看开发商是否按照双方买卖合同约定的约定来交付的,比如对于赠送太阳能热水器、配备智能化安防设备等。以上三方面,如果有一个条件不具备,业主便可拒绝收房。

关键问题二

哪些质量通病是“大病”?

读者疑惑:单纯从土建质量看商品房仍存在一些质量通病。哪些质量通病会对房屋影响巨大?面对各种质量通病应该如何维权?其实,根据土建质量的优劣程度,质量通病对于房屋质量的影响和维权方式也不同。

特别提醒:首先,房屋验收中比较严重的质量问题是结构性问题,比如墙体不稳定等。墙体不稳定主要表现为过了沉降期依然下沉不止、不均匀沉降导致墙体倾斜、墙体受震动后或在大风中摆动等。严重的可能因部分或全部承重体系承载力不够,导致墙体有局部或全部坍塌隐患。这类问题多会影响房屋安全,因此必须请求专业的勘探机构出具报告,否则在问题解决之前不能轻易入住。

其次,室内墙体和楼板还常常会因为材料强度不够,抗挤压强度不足,砌筑后干燥不充分等引起裂缝,但这种裂缝往往不影响结构安全。渗漏也是比较常见问题,多是由于防水工艺不完善、防水材料质量不过关等原因导致屋面渗漏,厨房、卫生间向外的侧漏等。这些裂缝和渗漏会极大地影响房屋的正常使用,必须注意开发商的整改方式。

最后,就是诸如空鼓、龟裂、脱粉等瑕疵了。这类问题虽小,可一旦泛滥却也很麻烦,是装修前必须处理掉的毛刺。

关键问题三

质保期到底有多长时间?

读者疑惑:赵先生2006年初在江宁外秦淮河畔某楼盘购买了一套叠加别墅,开发商同年10月通知他去收房。由于长期在外地出差,赵先生一直没有去办理收房手续。今年春节过后,赵先生一家准备装修入住,专门找了时间带着验房师去看房,发现室内墙面存在大量裂缝和空鼓,窗台还



漫画 俞晓翔

有渗水的痕迹。

随后,赵先生就验房中发现的这一系列问题,通过物业找到了开发商。然而,对方给出的答案是,新房子交付中发现的问题只保一年,赵先生因自身原因错过了质保期,开发商不承担其中责任。听了这番解释,赵先生顿时没了主意。

特别提醒:据国家颁布的《建设工程质量管理条例》第四十条的规定:在正常使用条件下,建设工程的最低保修期限为:1.基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程,为设计文件规定的该工程的合理使用年限(70年);2.屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙的防渗漏,为5年;3.供热与供冷系统,为2个采暖期、供冷期;4.电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程,为2年。其他项目的保修期限也应明确在《住宅质量保证书》中。

业主不清楚工程质量保修期限没有关系,只要拿出《住宅质量保证书》就可以查到相关的质保期。具体细节也可以查找相关规定,不怕被开发商单方面忽悠。

关键问题四

收精装修房得注意什么?

读者疑惑:受“一房一价”核价政策和住宅产业化进程的影响,南京当前市场上的精装修商品房越来越多。精装修商品房中应当注意哪些问题?与毛坯房不同的是,精装修房的一些问题很难看出。该怎么办?

特别提醒:首先,要更加仔细对照购房合同,看看家中使用的装修材料和合同约定的是否一致,包括材料、器具的种类、数量、品牌、规格及型号等。因为不同品牌产品的价格差距很大,验收材料、器具其实就是在粗略估计装修标准是否和约定的相近;其次,就是检查装修施工的工艺,比如墙面乳胶漆是否平滑,门框踢脚线是否起翘和收边,地板、瓷砖的色差是否严重等,这些直接影响到室内装修的美观和使用寿命。此外,由于装修房的水电都属于从外观无法洞察清楚的隐蔽工程,一旦某个环节有问题又有可能带来安全隐患,因此更是专业人士验收的重点。

与此同时,需要提醒的是,在没有专门的精装修商品房验收标准出来以前,购房合同在精装修房验收中更为重要,许多问题是否可以向开发商成功维权就取决于合同的具体约定。因此,购房者在买房之初就应当有自我保护意识,要就某些细节和开发商约定好,以免在收房时维权无据。

关键问题五

开发商承诺不兑现咋办?

读者疑惑:去年末,城东某楼盘的许多业主收房时发现,小区里几乎没有有什么高大的乔木和树冠,只有小灌木和简单的景观小品,和开发商卖房时的宣传出入甚大。不少业主拿着该项目推广宣传册要求开发商作出解释。据了解,开发商擅改规划的现象并不少见。

特别提醒:针对这一问题,业主首先要找出开发商当初的宣传册,和实际情况进行对照。如果自己家门前的某块绿地实际被改成车位或由于其他原因消失了,业主就有权要求开发商给个说法。协商不成,即可通过诉讼解决,此时的宣传资料就是证据。

此外,专家提醒,业主在判断开发商是否具备交付条件的三条硬杠杠里,看开发商是否按照双方买卖合同约定的约定来交付就是其中一条。比如对于赠送太阳能热水器、配备智能化安防设备等约定,是否配置到位。如果这种承诺没有兑现,即不具备交房条件,业主可拒收房屋。

关键问题六

业主如何用好验房报告?

读者疑惑:不少业主在拿着民间验房机构出具的验房报告找开发商协商时,往往遭到对方拒绝,理由就是不认可验房报告的效力。那么,验房报告究竟是什么性质的文件呢?业主该如何利用它去维护权益呢?

特别提醒:律师表示,验房目前仍只是一种咨询行为,验房公司出具的验房报告也只能是一份咨询报告,并不具备法律效力。在当前房屋交付纠纷案例中,对于验房公司出具的验房报告,法律上属于专家或专业人士意见,法官可以用作参考,但不能成为其认定房屋质量存在问题的决策性证据。

然而,它反映出来的问题的现象如果有照片等实物进行固定后,这种现象的保留体则可以用作证据。这个时候,验房报告的实际作用就取决于验房机构向业主出具的验房报告中的结论是否准确、专业、可靠。因此,一份有价值的报告虽然不具备法律效力,但可以有效帮助业主维权与争取权益。

拿到验房报告后,业主首先应该就报告中反映出来的问题和开发商进行交涉,责令其整改。对于一些比较严重的质量问题,如果开发商拒绝整改,又不愿配合业主主动协商解决,则可以通过仲裁机构维护权益。 快报记者 刘果

家居播报

家乐家五一家具促销:满3000送880元现金返多少才是返现的极限?

记者从南京家居卖场了解到,虽然五一假期缩短了,但商家的促销力度非但不会减低反而会加倍。石林家家乐的相关负责人向记者透露,家家乐将开展“满3000送880元现金”活动,预计3天之内容贴补500万元现金。

贴现500万,还有幸运轿车大奖

记者了解到,5月1日至3日,家家乐将举办三大主力活动:“家具红色风暴”,满3000送880元现金;“家家乐全球陶瓷卫浴博览会”全场卫浴瓷砖品牌在最低折扣基础上,商场再返现10%;“家家乐灯饰节”全场灯饰品牌满500元即送150元现金。橱柜、地板、移门等门类有众多品牌联动工厂开展五一特别促销活动。据了解,家家乐商场为五一促销准备了500万元现金用来贴补销售,将打造行业低价盆地,真正让老百姓得到实惠。

另外,五一期间,在家

乐家购物的所有顾客凭订购单均可参加幸运转盘一次,将有机会获得近20种幸运奖品。5月18日前店庆活动期间,光临家家乐的顾客均可填写抽奖券,有机会获得幸运轿车大奖。

工厂特供让利,超过5000万

据介绍,在家家乐组织的这次活动期间,各商家的这次活动期间,各商家的特价让利也成为促销的卖点。在商场的统一要求下,400多个家具建材品牌积极联络工厂,要求工厂提供特别政策应对五一市场,包括斯米克瓷砖、马可波罗瓷砖、科勒、乐家、爱诺法赛地板、博洛尼橱柜、志邦橱柜、曲美家具、顾家工艺、库玛

沙发等在内的众多一线品牌已经提前准备好了五一期间的工厂特供促销产品,特供超低价、打折、送礼、送服务等多种优惠形式均被商家采用。据初步统计,家家乐的全部品牌为五一准备的工厂让利总额已经超过5000万。

家家乐相关负责人表示,五一期间商场将严格要求商家们杜绝先提价后打折的欺骗手段,以实实在在的让利给消费者,在让利的同时赢得顾客良好的口碑,更赚得顾客的信任和品牌的美誉度。这位负责人说,家家乐有责任给顾客提供最优的产品和服务。

快报记者 王燕

“地板中的劳斯莱斯”明日亮相金陵装饰城

明天,号称“地板中的劳斯莱斯”的安然踏步地板即将在金陵装饰城地板展厅揭开神秘面纱,该品牌地板售价最高达10万元/块,即使一般售价也要达到700-1200元/平方米。

据了解,安然踏步进入南京市场的主打产品为手工仿古地板,即采用30多道纯手工工艺制作的实木地板。在设计上,此类地板融合了起源于法国18世纪20年代末的洛可可风格,品质高雅、尊贵、繁复而精美。产品系列包括仿古金钢柚、仿古橡木、仿古泰栗木、仿古雪松木和

仿古枫木等。比如安然踏步仿古枫木地板,即经过纯手工仿古工艺处理,每块地板面层都由经验丰富的技师进行手工精确打磨,并添加独特人工撞击及虫眼,使仿古效果更加逼真、流畅、自然,更具复古特色。

为了把洛可可装饰的特点融入地板产品中,安然踏步手工仿古地板在设计上延续了洛可可的完美特征,其繁复古典的魅力与现代社会的简练碰撞出了绚丽的火花。为了让仿古地板上的痕迹更逼真、自然、随意,安然踏步的工

匠根据不同木种、不同纹理来选择雕、刻、磨、烫等手工工艺,一片一片地把地板精心雕刻而成,从而使安然踏步手工仿古地板成为舒适怡然与高贵优雅的完美组合。

由于安然踏步走的是顶尖品牌之路,把东方自然人工手工艺与欧式复古情怀相结合,加之采用珍稀、名贵树种制造,因此被业内称为“地板行业的劳斯莱斯”。据介绍,该品牌产品自2006年进入国内市场以来,始终实行会员制销售,从不打折。

快报记者 董婷婷

百安居提前一周促销设计师现场给你创意

提前一周,百安居就吹响了五一促销的号角。4月25日至5月11日买单套橱柜最高立减3500元。4月25日至5月4日百安居还发起50个疯狂单品7折促销,4月25日至5月31日特推6折清仓商品,4月

25日至5月11日实木地板9折促销。

另外,4月25日至5月4日,瓷砖惊喜让利买2000送300。百安居还根据不同消费者的需求,为大家提供了多元化的选择。人们在装修墙、地面,在满足

美观、易清洁等基本需求之时,总难免要追求个性、时尚的感觉。消费者在挑选瓷砖时,可以参考百安居装潢中心样板间,也可以请百安居装潢中心设计师按你的创意给予专业意见。

快报记者 王燕

[优惠速递]

蜂之语地毯送实惠

五一期间,蜂之语地毯推出大型“放价”活动,“大”“小”两种实惠等着你。“小”实惠是指:购买2×3m几米地毯+1元再送几米地毯两块(1米圆形、0.8×1m)。“大”实惠是指:购买地毯4000元+1元送价值800元商品、满7000元+1元送价值1400元商品……满50000元+1元送价值10000元商品。

梦飞举办家装课堂

为了让广大业主更好地了解老房、二手房装修的相关知识,由现代快报《居家》联合南京老房装修专家——梦飞装饰于5月1日-3日下午1:30-5:30在太平南路1号新世纪广场B幢12楼1205室举

办大型公益家装课堂,将为您现场答疑解惑,提供与设计交流的机会。

瑞博文量身定制家装

近日,南京家装市场吹进了一股清新的风,这就是北京瑞博文装饰带来的套餐装修。为庆祝瑞博文装饰正式加入为南京装

修业主服务的行列,特送出苏州樱花烟机、灶具二十套(限签单或交定金客户),来店咨询就有精美礼品赠送。

活动地点:南京江东路1号名仕嘉园、金盛国际家居广场四楼A10、月星国际家居广场一楼B118。