

# 揭露五大陷阱 帮您轻松收房

作为准业主，收房是一件让人开心的事儿。但在兴奋之余，您要认真谨慎地审核收房的各项手续，并耐心地逐一做好。虽然这将耗费您的一些时间和精力，却能为之后长久的居家生活及物业管理带来很大的便利，省去很多麻烦。

这里为您揭露收房时常见的陷阱，帮您轻松收房。

## 陷阱一 证件不齐要交楼

“三书一证一表”不齐全，特别是没有“建筑工程质量认定书”与“房地产开发建设项目竣工综合验收合格证”，往往因为楼盘整体建筑未完成而根本无法验收。而为尽快回笼资金等原因，开发商又急于交楼，问题往往因此而起。

**对策：**遇到这种情况，购房者可选择暂不交楼，如果确实被要求收，也要在相关文件，如“住户验房交接表”、“验房记录表”等相关文件中写明“未见××表”等字样并妥善保留好相关文件副本。

## 陷阱二 先签文件后验楼

上面所述的先验房后交费、签文件的收房程序是较合理的正常程序，但商家大多数采取先交钱填表、签文件，再验楼的伎俩，目的是让消费者先签了收房认可书再验楼，等发现问题时购房者后悔也来不及，而商家的主动性更大，责任更小。

**对策：**针对这种陷阱，购房者

在订合同时就应该将先验房再收房作为附加条款写在合同里，不验房不收房。如当初合同未有约定，商家要求一定要先签文件，则可采取变通方法，在每份文件中注明“房内情况未看”或“屋内情况未明”或“未验房”等字样，验房时如出现什么情况，也可灵活处理。

## 陷阱三 积有灰尘

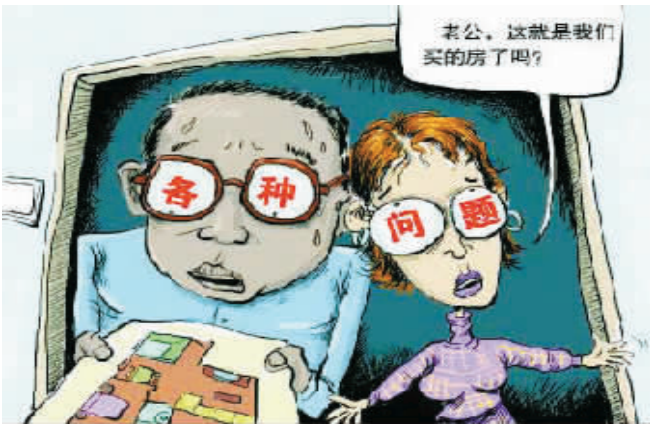
清洁明净一般较讨好人，因此大多数开发商交楼时都会提前将屋内打扫干净，以博个印象分。但也有商家例外，有意或无意地在地板、窗台等等地方留下一层土。可别小看这层土，往往裂缝、漏水、砖面不齐等等问题就全在这土底下了。因为这层土，你可能就忽略了好多质量问题。

**对策：**扫去土或往地面冲水，一方面可冲去泥层，看清地板质量，另一方面也可测测地板的水平状态及排水状况。

## 陷阱四 大事化小

无论在验房时发现了什么问题，陪同验房的人员第一句话总会说：“这没什么，小问题啦，我们到时让人整一整就可以了。”还直拍胸口让购房者放心，不用写进验收文件里。

这其实又是商家的一个陷阱，将房屋的一些毛病如墙面、地砖破裂、漏水，甚至是房屋结构性问题等故意说得微不足道，让你麻痹大意，又以“私人感情”动之以情，目的就是不要将缺陷写进验



楼文件里。如果轻信了他，轻易收了楼，到时小问题极有可能因无人管而变成大问题。

**对策：**不管陪同人员如何巧舌如簧，如何信誓旦旦，如何套交情，你都要坚持原则，只要发现问题，不管大小，都要在相关文件与表格中记录下来，如楼盘根本就未准备验收登记表，则要自备纸笔，将有关问题一一记录，并写清自己的意见，再与开发商交涉。

## 陷阱五 巧立名目收费

虽然物价局对相关费用有明文规定，《商品房销售管理办法》也对开发商样板间及赠送物品等有较明确行文，但开发商往往在签合同对购房者大加承诺，而到交房时又巧立名目乱收费用。

购房者张先生在看楼时，开

发商在样板间的门上贴出说明，明示此门“随楼附送”，签合同同时，张先生没有将这件小事写进合同附件。结果收房时，开发商未装防盗门，而提出收防盗门安装费，理由是门确实附送了，但锁是具备防盗功能的进口货，因此要收费。购房者王小姐在楼盘的认购须知里看到，开发商明确标出了入住收费的价格，其中一项收费让王小姐甚为不解，售楼小姐明明说可视对讲系统是赠送的，收房时却要交3500元的开通费。

**对策：**开发商的解释无非都是在玩文字游戏，订合同时最好请律师帮你逐个分析各项收费条款，少花冤枉钱。另外，收房时也不要怕麻烦，与开发商据理力争，不该交的钱坚决不交，必要时可向物价局、房管局投诉，更好地保护自身利益。（婉迎）



### 名词解释

#### 房屋层数

房屋层数，是指房屋的自然层数，一般按室内地坪±0以上计算；采光窗在室外地坪以上的半地下室，其室内层高在2.2米以上（不含2.2米）的，计算自然层数。房屋总层数为房屋地上层数与地下层数之和。假层、附层（夹层）、插层、阁楼（暗楼）、装饰性塔楼以及突出屋面的楼梯间、水箱间等不计层数。

#### 地下室

地下室，是指房屋全部或部分在室外地坪以下的部分（包括层高在2.2米以下的半地下室），房间地面低于室外地平面的高度超过该房间净高的1/2者。

#### 半地下室

半地下室，是指房间地面低于室外地平面的高度超过该房间净高的1/3，且不超过1/2者。

目前市场上在售的一些别墅产品附有地下室或半地下室，有的算面积，有的则是赠送的，购房者可以根据自己的需要进行选择。（信义）



### 楼市问答

#### 只看房产证名字买房不安全

**严女士问：**买房子只看房产证上的署名就可以了吗？

**律师解答：**不一定。在我国，对于共有财产制度没有作出明确完整的规定，所以，虽然登记在房产证上的只是一个人，但可能这份房产还有另外的财产共有人。如果只让产权证上的人签字卖房，其他共有人有可能提出无效诉讼，要求宣告房屋买卖合同无效。

## 洛阳市经济适用住房购房资格公示(二)

公示号	姓名	工作单位	所购小区
11388	段建华 退休	余开朗 洛阳公交集团一分公司	中电·阳光新城
11389	王利平 洛阳市西工区新百隆厨具经销店	宋忠林 洛阳市西工区新百隆厨具经销店	中电·阳光新城
11390	刘艳艳 辉泉机电公司		中电·阳光新城
11391	李建钢 失业	赵丽君 失业	中电·阳光新城
11392	钟国太 中建二局二公司	巫永琴 无业	中电·阳光新城
11393	李永庆 洛阳青年旅行社	谢亚飞 孟津双语实验学校	中电·阳光新城
11394	杨家声 无业	刘霞 无业	中电·阳光新城
11395	马斌 洛阳中旭保全电子有限公司	王昌娥 洛阳银通投资担保咨询有限公司	中电·阳光新城
11396	申智斌 山东聊城阿尔卡迪亚国际酒店		中电·阳光新城
11397	孙小字 无业	王汝铁 无业	中电·阳光新城
11398	刘凤莉 无	董向军 无	中电·阳光新城
11399	范贯利 洛阳舒晖装饰工程有限公司	姚会芳 洛阳舒晖装饰工程有限公司	中电·阳光新城
11400	赵曾强 偃师市鸿坤煤渣营销场		中电·阳光新城
11401	赵宇 洛阳市老城区江陵批发部	张林利 无业	中电·阳光新城
11402	赵二营 失业	单小霞 无业	中电·阳光新城
11403	赵红艳 偃师市佃庄镇速腾铁粉厂		中电·阳光新城
11419	董迎军 洛阳市精鑫轴承工贸有限公司	黄银平 无业	中电·阳光新城
11420	李翠红 洛阳市工商局涧西分局	杜兴武 无业	中电·阳光新城
11421	邓磊 无业		中电·阳光新城
11422	刘艳辉 洛阳海宁工贸有限公司		中电·阳光新城
11423	魏永吉 中建二局第二建筑工程有限公司	韩淑华 无业	中电·阳光新城
11424	王书林 洛阳市轮胎厂	于春亮 无业	中电·阳光新城
11425	刘景德 中建二局二公司四分公司	李小秋 无业	中电·阳光新城
11426	梁晓峰 洛阳市西工区交通运输管理站	韩磊 中保财险洛阳市分公司直度营销服务分布	中电·阳光新城
11427	芦博 无业		中电·阳光新城
11428	刘元雪 洛阳市老城区邙山镇中心小学	杨俊涛 河南储备物资管理局四三三处	中电·阳光新城
11429	薛廷廷 河南三建建设集团	邵豫鹏 无业	中电·阳光新城
11430	马海元 中建二局二公司一分公司		中电·阳光新城
11431	谭坦 洛阳发达物资有限公司		中电·阳光新城
11432	崔清玉 无业		中电·阳光新城
11433	马玉成 无业	周银甲 无业	中电·阳光新城
11434	刘剑波 白马集团	鲁威英 退休	中电·阳光新城
11435	杜未丽 无业		中电·阳光新城
11436	李军军 洛阳有色金属加工设计研究院		中电·阳光新城
11437	李文江 河南黄金建筑安装公司	范林珍 无	中电·阳光新城
11438	薛雷 郑州客车东西段		中电·阳光新城
11439	尼纪峰 养颜堂职业技术培训学校		中电·阳光新城
11440	曲贤榕 河南黄金建筑安装公司		中电·阳光新城
11441	李伟 西工区金冠建材装饰材料总汇	李燕 无业	中电·阳光新城
11442	张松竹 无业		中电·阳光新城
11443	刘晓冬 无业		中电·阳光新城
11444	刘强 中国石化洛阳分公司	潘素芳 无	中电·阳光新城
11445	郭海斌 洛阳市引黄工程建设管理局		中电·阳光新城
11446	李召辉 洛阳市洛龙区第三实验小学	张君君 无业	中电·阳光新城
11447	王政委 退休	高秀芝 退休	中电·阳光新城
11448	郭磊 洛阳精密机床股份公司	汝楠 洛阳精密机床股份公司	中电·阳光新城
11449	李光战 洛阳市中心苗圃	马建香 无业	中电·阳光新城
11450	张狗毛 洛阳市中心苗圃	庞玉文 洛阳市中心苗圃	中电·阳光新城
11451	王琴 无业		中电·阳光新城
11452	俞亚男 金马广告有限公司	周具备 鹏矿产品公司	中电·阳光新城
11453	李西昆 农行洛阳老城支行	李银萍 无业	中电·阳光新城
11454	牛辉霞 无业	张军 洛阳市老城区西关办事处	中电·阳光新城
11455	王海鸽 洛阳市东升第三中学		中电·阳光新城