



如何挑选到满意住房

专业人士表示,消费者在选房时一定要注意以下几个方面——

户型面积

对于一些刚参加工作的年轻白领人士来说,最好不要企图一步到位购买大户型,可以考虑购买总价低的中小户型的二手公寓。一方面,这样的户型面积虽然不大,但是各项功能齐全,生活舒适性并不会降低;另一方面,支付压力小,实用性强。将来随着收入的增加和积累,可以将此房出售或出租,再另外购买面积大一些的房子,从而保证了进退不愁。

小贴士:理想的户型最好是厅卧分开,卧室的私密性能得到保证,厅卧功能互不干扰,能更好地满足住户的各种需求。

小区环境

小区环境的考察可以体现在

多个方面,例如物业管理的成熟,了解小区的维修保养是否及时,有没有失修失养的现象,保安是否尽职等;交通的便捷性,要看房子附近有没有地铁、公交车站等;商住有无分区,至少要保证娱乐、购物等活动影响不到居住的安静和安全;社区周围的生活配套应该比较完善,应该具备购物场所、医疗机构、银行、学校等。

小贴士:尤其要在晚上去考察,因为这样比较容易了解到小区物业管理是否重视安全,有无定时巡逻,安全防范措施是否周全,有无无证小贩摆卖及其他情况引起的噪音干扰等。

房屋质量

最值得关注的是观察房屋的墙角是否有漏、渗水现象。因为墙角承接了上下左右结构的力量,所以墙角是体现建筑质量的关键地方,如果发生地震等灾害,

墙角的承重是关键,而墙角严重裂缝时,漏水的问题也会随时出现。另外,应该注意通风状况是否良好,采光是否充足等,尤其要检查房屋的窗户有无对着别家的排气孔从而影响屋内的空气质量等。

小贴士:有的装潢可以把墙角的裂缝以及发霉、漏水等毛病遮掩,因而,看房时必须注意房屋的做工,尤其是墙角、窗沿、天花板的收边工序是否有掩饰的情况出现。

其他细节

车位是否充足,房间的设计是否合理,装修是否符合自己喜好,配套设施是否适合生活所需,物业收费、取暖费用是否有理有据等各项验收细节都不可放过。

小贴士:购房者特别要注意的是,一定要问清楚房屋产权状况,以免以后发生纠纷。

(周若)



魏先生问:去年9月开发商通知我收房,并给我出示了住宅质量保证书和说明书。当时我对房屋提出了十余项质量问题并要求整改,可开发商前几天才开始修。请问:他们让我承担违约金和物业费合理吗?

律师解答:来信涉及住宅工程分户验收的相关法律问题。分户验收是指建设单位组织施工、监理、设计、物业等单位,在住宅工程各检验批、分项、分部工程验收合格的基础上,在住宅工程竣工验收前,依据国家有关工程质量验收标准,对每户住宅及相关公共部位的观感质量和使用功能等进行检查验收,并出具验收合格证明的活动。

需要注意的是,分户验收不合格不能进行整体竣工验收;分户验收合格的,应向买受人出具住宅工程分户验收表,此表应作为质量保证书的附件。

本案中,如果开发商未给你分户验收表,在你提出质量问题的情况下,开发商应立即修改。否则,延期收房责任损失不应由你承担。建议你们协商解决,协商不成,可以向住建委反映或通过法律途径解决。

刁女士问:某建设单位在工程结算书上未加盖法人章,

只盖了项目部的公章。请问:该结算书的效力如何?

律师解答:建设单位项目部是指建设单位为工程项目建设的专门成立的部门。项目部是否有权在结算书上盖章,要看建设工程施工合同对项目部的授权范围。如果建设单位授权项目部代表建设单位全权履行合同,那么项目部是有权确认工程结算书的,结算书上盖项目部的公章就是有效的,对建设单位产生法律约束力。

实际生活中,以工程项目部的名义履行合同并签署结算书的情况十分普遍。司法实践一般也把项目部的行为认定为建设单位法人的行为,除非双方在合同中对履行和确认结算书有特殊的约定。

温馨提示:以上内容由洛阳日报报业集团地产业部顾问、河南大进律师事务所许现伟主持解析,仅供参考,您可拨打律师热线咨询,也可以发送电子邮件至 xxw7044@163.com 进行咨询。

专业律师法律信箱
 拆迁 土地 建筑 房产 合同 担保
 企业 及 管理人 涉案 风险防范
 电话: 13700810226 68331721
 地址: 九都路河滨桥东河国际16楼



洛阳人, 看洛阳手机报

权威、专业、及时、准确

- 洛阳手机报由洛阳日报报业集团精心打造萃取本地、国内、国际新闻资讯,时尚实用,服务贴心
- 洛阳手机报本地新闻资讯内容丰富总量占到了60%以上

- 移动用户发送短信 LYD 到 10658300 订阅, 3元/月。不收GPRS流量费。
- 联通用户发送短信 712到10655885订阅, 3元/月。不收GPRS流量费。

