

# 收房前一定要做好“必修课”

## 买房一定要注意细节

买房子对于老百姓来说是人生的一件大事，所以在收房前一定要做好“必修课”。

对于普通消费者来说，买一套舒心的住房并不十分容易，而在买房时应该注意哪些细节，才不会花冤枉钱呢？



### 房屋质量要写明

**案例：**袁先生是某楼盘的住户。近日，他发现自家天花板有一处开裂约2米长的缝儿；另外，他楼上也有3户人家发现自家天花板开裂多处。于是，他们把这一情况告知开发商，但开发商一直推卸责任，说楼板开裂属正常，在与开发商多次交涉无果的情况下，袁先生向法院提起诉讼。

**解析：**虽然《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》对一部分的问题已作出了规定，但一般不写明违约责任，所以要决这类质量问题，购房者在签订合同时一定要将质量要求白纸黑字写清楚。此外，有的开发商对《住宅质量保证书》等相关文件只盖章而不写交付日期及最后落款日期，这将对消费者以后的维权产生不利影响，应要求开发商将相关条款注明。

### 要求出示相关资质

**案例：**张某购房并入住了2年多，开发商在购房合同中承诺交付后6个月内办好房产证，可是一拖再拖。张某到有关部门了解后，发现该开发商在建房时没有取得规划部门的《建设工程用地规划许可证》及其他有关证件，这样张某根本办不了房产证。

**解析：**很多购房者之所以交了钱迟迟办不到房产证，就是因为开发商不具备或不具备法定销售条件。目前，由于各方面的因素，产权证发放比较

慢，但也应限定适当的日期，开发商不能无限制地拖发产权证。购房者在订立合同前，有权要求开发商出示相关证件或通过律师调查一下对方是否具备开发条件，这样就有一个安全的防范机制，降低购房风险。迟迟不能下发产权证的不利影响很多，如不能合法出售等。所以建议消费者选择有实力的大型知名房地产开发企业，这可一定程度上避免此种情况的发生。

### 逾期交房追索违约金

**案例：**刘先生看中了一套商品房，他与开发商签订了房屋买卖合同，并支付了全部购房款，合同中约定交房日期为2010年12月30日。到了交房日，刘先生找开发商要房，开发商却告知由于房屋质量问题，要等维修好以后再交房，直至2011年6月15日开发商才将房屋交付刘先生。由于交房时间延期了5个多月的时间，刘先生想追究开发商的责任，但合同中仅约定违约金，却没有写明违约金的数额和计算标准。

### 解析

根据我国《合同法》及《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》的相关规定，业主在购房后遇到开发商重大违约的情况，通常可以有以下两种方式解决：一是解除合同，返还房款及赔偿损失；二是继续履行合同，但要求开发商承担违约责任，支付违约金，当然若违约金不足以弥补损失，还可以要求赔偿损失，但二者并用总额要以实际损失为限。

本案中，刘先生虽未与开发商约定违约金数额，但依据有关规定，商品房买卖合同没有约定违约金数额或者损失赔偿额计算方法的，逾期交付房屋的违约金数额或损失赔偿额的标准按照逾期交付使用房屋期间有关主管部门公布或者有资格的房地产评估机构评定的同地段同类房屋租金标准确定。因此，可以要求开发商依照该标准支付违约金弥补刘先生的损失，如果按照合同的约定，违约金少于实际损失的，还可以要求开发商按照实际损失赔偿。

(据新华网)

### 小区外部环境

小区及住宅楼内的环境配套是否到位对入住质量能否有保障非常重要，因此，买房的第一关当然是看环境。业主最好拿着购房合同或开发商在售楼时的广告等文字承诺，现场查验，同期建设、同期交房的房子，车库、会所、绿化、景观园林等应全部可见；分期入住的小区，业主应关注入住部分小区道路是否铺就，在建区与入住区之间是否有围挡保障入住安全和宁静，在建工程夜间何时停止施工，入住部分的绿化、路灯、停车是否有保证，车库投入使用前临时停车位是否收费等相关细节。

### 重点检查地面

如是未装修地面，地面应平整、起伏小。可在室内地面上泼洒一层水，若水向一面聚集，说明地面有倾斜。如果是已铺砖的地面，要看地面砖灰缝大小是否均匀；看地面砖拼接线的曲直程度，拼接线要整齐笔直；另外，要看每块地面砖是否粘牢，地板下是否有空心，具体的办法是：用小锤轻敲地面砖，如出现空声响，说明下面水泥砂浆未抹均匀或用量不够，地面砖下面虚空。

### 逆光看墙体

一看墙体有无裂缝，墙体出现裂缝的原因有很多，可能由于装修不到位，也可能由于房屋基础结构不稳而出现。这些裂缝多出现在不

同材料的交接部位，如主力墙、梁、柱与间墙的交接处。而发展商在收楼前常用涂料“修补”墙身裂缝，掩盖房屋质量问题，买家可看墙身有无被重新涂刷。

### 检查门窗材质

首先看户门是否与发展商的承诺相符，注意户门周边密闭性是否好，如果门框间缝隙较大，应该要求调整，试试锁是否好用；看门开启是否自如，关得严不严。要注意窗玻璃的材质、厚度是否符合承诺，有没有将双玻璃改为“单玻璃”，镀膜层玻璃结果却根本没镀膜或“镀”不对板，最基本的是要看看有无残缺。窗户的密封性要好，注意窗台有无渗水，窗底部滑道是否平滑，现场不妨推一推、试一试，再洒些水验一下。另外，防蚊子的纱窗往往是购房者容易忽略的，但入住后自配纱窗往往很麻烦且不易配套，最好能在收房时解决。

### 插孔探头点清

如今新建商品房住宅往往配有各种线路插孔：一般性用电与大家电的用电采用不同的线路和插孔；配有电视、宽带网络的插孔；很多小区还配备了可视对讲、窗磁、门磁、家庭保安自动控制系统等，购房者应对照合同将其一点一点清，并分清其用途。应特别注意厨、卫、洗衣间、露台上的电插孔应该是带盖的防水插孔。如果是毛坯房，应该看看已安装的插孔面板是否为墙面装修而预留的。当然了，还要带个试电笔，查一查电制板有无堵塞或崩裂，插孔探头有无电力供应等。

(玉儿)

# 美容健身团购券

订版热线：63232112 63232113 63232133

## 券券有美丽 便宜乐翻天

《美容健身团购券》栏目开办啦！栏目工作人员将为您打探、搜寻最时尚、最新潮的美容秘笈、健身顾问，向您推荐人气旺、口碑好的美容名店健身机构。为了让消费者有目标的选择美容健身消费，也为了让企业利用自身优势，用折扣来吸引消费者，《美容健身团购券》将采取与商家、读者互动的方式，张张团购券将带给商家旺旺人气，带给读者轻松消费。您想成为我们的美丽达人吗？拿上团购券行动起来吧！您想推介你的招牌吗？快快拨打本报热线参加吧！让我们一起将美丽进行到底！

## 洛阳亚峰美容

北京东方公证处证据保全：(2011)京东方内民证字第5844号

韩国整形机构——力挺摆刀除皱

## 专利发明人：

洛阳亚峰美容——黄学峰

专利号：ZL200920003461.9

除皱无顶峰 祛皱在亚峰

www.huangxuefeng.com

## 除皱

凭此券 优惠3000元

地址：西工区凯旋东路20号定鼎路与凯旋路交叉口西100米  
联系电话：63917111 13663896389



## 冬季大酬宾

持龙浴湾贵宾卡的顾客可以到神都大厦使用。(由于龙浴湾神都大厦不详细请顾客来不便，敬请谅解)持本广告到店内消费，有礼品相送(送完为止)详情店内咨询！

### 经济套餐

门票+搓背+足疗= 原价104元 现价48元

### 棋牌室

棋牌室(12小时)+四人票+四人住宿=332元 现价100元



地址：洛阳市九都路立交桥东北侧神都大厦内  
服务热线：63485088(客房) 63485151(洗浴) 63485188(餐饮)

### 客房部

豪华标间380元/间，持龙浴湾贵宾卡的顾客可享受会员价100元含早餐