

专家支招

精装房验房注意事项



装修是件麻烦事,这早已成为众多业主的共识。因此,对于那些怕麻烦、经济条件较好的业主来说,购买精装房是个不错的选择。不过,精装房并不意味着业主可以绝对放心,入住时,仔细验收还是必要的。由于装修过程已结束,装修质量无从细察,只能从一些细微之处入手,下面就为大家介绍相关的精装房验收要点。

1. 验房是件辛苦而复杂的工程,开始前准备工作一定要到位,验起房来才能得心应手。购房合同一定要准备好,合同上有许多附件对精装房验收有重要意义,如小区

分布图、约定细则等。

2. 带有尺寸的房型图纸在验收房子前应当准备好,不仅包括房子的平面布置图,电路、水路图纸也应当齐全。

3. 在验收房子前要拿好钥匙,钥匙数量比较多,有楼层钥匙、户门钥匙、水表钥匙等。

4. 装修材料确认单也是验收时不可缺少的,上面记录了材料的品牌、款式和型号,验收精装房时需要核对。

5. 发现精装房结构与合同上承诺的不符,一定要在入住前向房地产商提出,遇到阻力也可以向政

府有关部门反映。如果只是非结构性的问题,房子交接时可如实作好书面记录,要求房地产商书面承诺在一定期限内进行维修。

6. 核对工程项目往往会被许多业主忽略,认为不大可能出现的问题,实际上有不少业主在入住后都惊讶地发现施工项目有所遗漏。

7. 验房时要关注一下所用材料是否与合同上承诺的一致,是不是约定品牌,型号款式是否对应等,有差错应及时交涉。

8. 小高层装修后有时会出现层高与发展商承诺的不相符,在装修前本来就紧张的小高层,装修后更容易变得压抑。

9. 阳台能否封闭是业主收房后普遍需要关注的问题,如果将来阳台要进行封闭,可能现在某些布局还需要改动。

10. 卫生间排风孔有没有留好是验收中不应当忽视的环节,可以揭开吊顶来检查一下管道是否安装到位。

11. 有些空置下来的结构大家一定不能忽视,尤其要注意尺寸,看将来可以做何用,如厨房的空当不足以摆放冰箱,就很尴尬了。

12. 仔细核对图纸,看重要设施的位置是否变动,变动应当记录在案,如这个线盒设计的位置本应该在墙面上方,施工方进行了改动,要修改设计今后才能明确责任。(摘自法律快车)



王女士问:我所居住的小区28层楼上外墙面的瓷砖突然掉下几块,将我砸伤,将我的车辆砸坏。请问,谁该为我的损失承担责任?

律师解答:来信涉及建筑工程质量保修、物业管理等诸多法律问题。

1. 我国对建筑工程实行质量保修制度,对外墙面装修工程的保修期限为2年。就是说,正常情况下交房2年后开发商就不会承担责任了。2. 物业管理企业的管理服务范围包括物业的共有部位、附属的设施设备、相关场地等。3. 物业的共有部位是指物业的主体承重结构部位、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、管道井等。业主是物业共有部位的所有权人。4. 物业小区可以由业主自行管理,也可委托物业服务企业进行管理服务。5. 建筑物上的悬挂物脱落造成他人损害的,由管理人或所有人承担责任。所有人委托给物业服务企业管理的,由物业服务企业负责;自行管理的,由全体业主自己承担责任。实际生活中有开发商在销售合同内约定外墙面属于开发商所有是不合适的。因此,如果你小区有物业公司,物业公司不能证明自己没有过错的,由物业公司承担责任。无物业公司的,由该幢楼的全体业主承担责任。

李先生问:什么是劳务分包?劳务分包与专业工程分包有何区别?

律师解答:工程分包包括专业工程分包和劳务分包。劳务分包是指施工总承包企业或专业承包企业将其

承包工程中的劳务作业发包给具有相应资质的劳务承包企业的活动。

劳务分包的本质属性是:其分包主体应具有相应资质;分包指向的对象是完成工程分包的劳务作业,而不是分包工程本身。这一本质属性是区别劳务分包和专业工程分包的根本界限。

劳务分包和专业工程分包的区别主要有4点:1. 分包主体的资质不同。2. 合同标的的指向不同。如前所言,专业工程分包合同指向的是分项工程,记取的是工程款,其表现形式主要为包工包料;劳务分包合同指向的是劳务,记取的是劳务费,其表现形式体现为“包清工”。3. 分包条件的限制不同,劳务分包不需要上位同意。4. 承担责任的情况不同。劳务分包人对发包人直接承担责任,专业分包人与总承包人向发包人承担连带责任。

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

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 法律法规 风险防范
电话: 13700810226 63331721
地址: 九都路河内路空国际16楼

洛阳市经济适用住房购房资格公示

经济适用住房是党和政府的德政工程和民心工程,是解决城市普通居民住房困难的重要途径,是搞活房地产市场,促进经济发展的重大举措。经济适用住房购房对象应具备条件:具有洛阳市城市常住户口;无房产或住房困难户;属低收入家庭;大龄青年。凡具备以上条件者可持身份证、户口簿、结婚证、收入证明、现居住证明等证件到洛阳市房地产大厦三楼申请购买。

下列购买经济适用住房的申请人已经洛阳市住房委员会办公室初审,现予公示,公示期为2011年12月22日—2011年12月28日。对购房申请人的购房资格有异议的,请拨打举报电话:64812624,如情况属实,将取消申请人购房资格。

公示号	姓名	工作单位	所购小区	20370	王红娟	瀍河区盲人按摩指导中心	怡心苑
20355	郑艳琴	中建二局洛阳机械有限公司	中电阳光新城	何毅	无业	怡心苑	
20356	刘海良	洛阳溢澜家具制造有限公司	中电阳光新城	20371	孙小云	无业	怡心苑
20357	王秀珍	河南中银装饰工程有限公司	中电阳光新城	20372	秦国斌	洛阳市洛北饭店	怡心苑
	李正杰	河南中银装饰工程有限公司		骆红莉	洛阳市老城华龙商场		
20358	孙银才	河南金茂科技有限公司	中电阳光新城	20373	白改素	洛阳经济开发区海燕家具经销处	怡心苑
	刘秀香	退休		任红波	无业		
20359	路捷	无固定职业	中电阳光新城	20374	闫丹丹	洛阳市西工区飞奥体育用品经销部	怡心苑
20360	李静	洛阳市老城区华茗商行	中电阳光新城	20375	郭璞	洛阳铁路天香实业公司	怡心苑
	赵庆利	无固定职业		张芳	洛阳铁路天香实业公司		
20361	李海棠	退休	中电阳光新城	20376	马文娟	洛阳东山宾馆	怡心苑
20362	张宝胜	洛阳金乾通投资担保有限公司	中电阳光新城	20377	明俊峰	洛阳一运集团公司	怡心苑
20363	李玉泽	邯郸市人本机电设备有限公司	中电阳光新城	20378	王大鸣	无业	怡心苑
	曹芝兰	无固定职业		张新枝	一拖集团有限公司		
20364	赵张花	洛阳汇华宝商贸有限公司	中电阳光新城	20379	李春梅	洛阳市西工区建立全草堂化妆品商行	怡心苑
20365	司梦杭	无固定职业	中电阳光新城	杨勇平	无业		
	刘培有	洛阳苏仪门窗有限公司		20380	张镝	洛阳市铁木肯轴承有限公司	怡心苑
20366	梁娇辉	无固定职业	中电阳光新城	20381	吕佩环	洛阳经济开发区伊盛祥饭庄	怡心苑
	陈应超	洛阳安畅工矿设备有限公司		蔡珂钦	无		
20367	邵聚红	瀍河环保局	怡心苑	20382	李生亮	郑州阿力克建材有限公司	怡心苑
	叶建红	洛龙区城建监察大队		20383	胡秀丽	卢市县裕源服装有限责任公司	怡心苑
20368	任育武	无业	怡心苑	20384	李振玺	洛阳德峰建筑装饰工程公司	怡心苑
	刘淑桂	退休		程雪	无业		
20369	许素霞	洛阳市洛龙区根深鞋业精品店	怡心苑	20385	王密密	洛阳明安建设工程有限公司	怡心苑
	张相泰	无业		李小四	无业		
20386	王建伟	洛阳市沙发坐垫厂	怡心苑				
	徐丽慧	无业					
20387	王华丽	洛阳市大唐宫陶瓷市场新欣金泰建材商行	怡心苑				
	王彦宾	洛阳市大唐宫陶瓷市场新欣金泰建材商行					
20388	王福昌	洛阳高新开发区诚呈工装厂	怡心苑				
	刘淑霞	无固定职业					
20389	温保民	无固定职业	怡心苑				
	袁前前	无固定职业					
20390	刘建生	无固定职业	怡心苑				
20391	徐锡荣	河南六建建筑集团有限公司(退休)	怡心苑				
	邓银巧	无固定职业					
20392	金峰	洛阳市老城区鸿朕账表文具经销部	怡心苑				
	刘媛媛	无固定职业					
20393	李富强	洛阳森瑞装饰工程有限公司	怡心苑				
	王倩倩	无固定职业					
20394	王建章	洛阳千弘房地产经纪有限公司	怡心苑				
20395	付秋生	无固定职业	怡心苑				
	牛妙娟	无固定职业					
20396	谢海霞	洛阳市全安工程监理有限公司	怡心苑				
	时建伟	洛阳市全安工程监理有限公司					
20397	董昊原	无固定职业	怡心苑				
	戴国瑞	洛阳致晟置业有限公司					
20398	李燕鸽	洛阳市诺诺食品有限公司	怡心苑				
	刘宗洪	洛阳市诺诺食品有限公司					
20399	李信立	洛阳市公共交通集团有限公司	怡心苑				
	田小英	无固定职业					
20400	晋志强	洛阳普瑞森精密轴承有限公司	怡心苑				
20401	万占恒	洛阳市西工大通讯器材商场	怡心苑				
	李慧君	洛阳市西工大通讯器材商场					
20402	唐玉进	河南省安装集团有限责任公司	怡心苑				
	刘红晓	河南省安装集团有限责任公司					