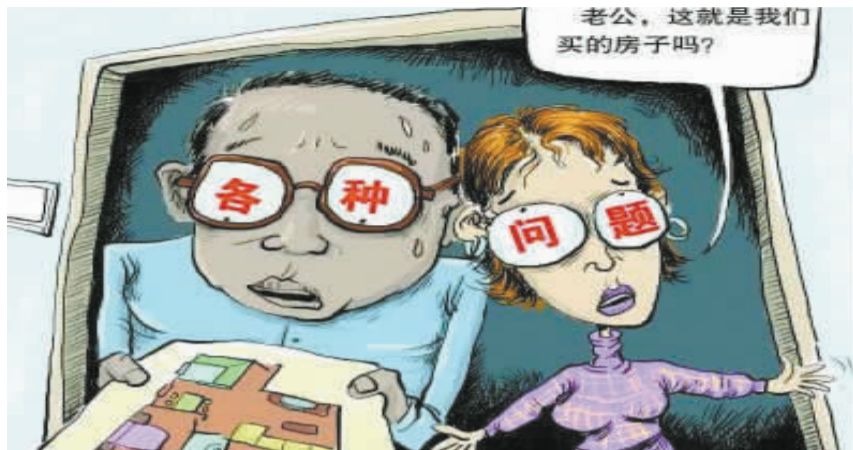


# 如何选择“精装房”



随着市场竞争的日渐激烈，有部分开发商暗上“精装房”来给自己加码，在后期产品中推出精装房源。但因精装房出现的纠纷案例也不在少数，如何选择精装房，笔者与您一起来寻找答案。

## 什么样的房子算是“精装房”？

“精装房”一般有两种：第一种是开发商选好装修公司供买房人选择，但开发商不负责装修材料和质量；第二种是开发商供应材料并组织装修公司做精装，最后交到购房者手上的是成品房，这种精装修房源日渐增多。其中后者的操作手法多种多样，有的可提供菜单式装修供购房者选择，有的选择余地不大。

“菜单”的选择余地也依据项目情况而不同，有的根据住户的情况，设计了不同档次和风格的装修单供买房人凭自己的经济实力和个性选择精装修，而有的是标准基本不变，买房人可挑选的只是地板、瓷砖等物料的颜色。

在房屋交付钥匙前，精装房的装修应该一次到位，所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完成，厨房和卫生间的基本设备也安装完成。至于精装修最后的验收标准，目前并没有出台相关规定。但有一点有关部门有明确规定，如果是“精装房”，最后装修质量的第一负责人是开发商，出了问题，责任是开发商而不是装修公司；精装修的费用和房价算在一起，可做按揭。

# 你会选择“验房师”陪同验房吗？

近些年，在一线大城市房地产市场，活跃着一个特殊群体，他们受雇于业主，为其提供房屋的质量检测报告。这群人被称为“验房师”。

可是很多人还不知道，直至今日，所谓的“验房师”还没有合法的身份，他们大多来自“中国验房师管理协会”的“培训”。因没有得到国家的认可，应该属“民间验房师”。

民间验房师给出的验房报告尽管没有法律效力，但凭相对专业的验房经验，能发现业主忽视的问题，能增加业主与开发商就新房质量进行谈判的筹码。

业内人士认为，民间验房师的出现，是由于开发商和购房者之间存在信息严重不对称。现在商品房质量问题多的重要原因，在于房屋质量监管市场化。以前房屋质量由建

## 如何避免精装房带来的麻烦？

**考察开发商实力** 在购买精装修房产之前应该对开发商实力进行考察。多方面了解开发商上一个精装修项目的实施情况及业主意见、本项目的装修设计方的资质和装修团队的施工水平。只有那些管理完善、口碑好、有实力的开发商开发出来的项目才能让人比较放心。

**仔细观察样板间** 在买房之前仔细观察样板间对于购买精装房是一个非常重要的步骤——任何一个精装修项目为了更好地促进销售都会做出几个样板间。其中，在项目楼内做出的实体样板间比在售楼处内临时搭建的样板间更有说服力。因为楼内的实体样板间在室内面积、层高、格局等方面不容易造假，对于参观者的欺骗性会小一些，效果接近真实交房时的样子。

**将装修细则写入购房合同** 在签署购房合同时一定要尽可能详细，应该将该精装房的装修标准、所有材料等级和品牌、环保级别、保修期、赔偿责任认定以及换房、退房等约定逐条、详细地写入购房合同中，为日后产生分歧时提供索赔依据。

**细致地收房、验房** 在入住前进行一次细致的验房是很重要的，也是业主审查开发商是否做到了相关承诺、保护自己的合法权益不受侵害的重要步骤之一。业主应该严格按照合同的约定对开发商提供的装修材料品牌与环保级别进行全面的核对。有必要的还可以请专业人员参与验房并对室内的空气质量进行检测。(杜壮)

# 购房须增强四大意识

在消费者个人购房迅速增多的今天，由于楼市整体并未成熟，涉及商品房的一系列法律法规及监督机制尚不健全，给一些只顾赚钱、不顾消费者利益的开发商以可乘之机，让消费者吃亏上当的事屡屡发生。为此，消费者购房须增强四大意识。

## 维权意识

对于普通老百姓来说，购房已成为最大的消费项目之一。挑选位置、压低价格固然重要，但是，更重要的是要时刻保持警惕，在尚不规范的房地产市场中，陷阱几乎无处不在。消费者要树立强烈的维权意识，警惕因缺乏购房经验而偏听偏信，吃亏上当。

## 平等意识

目前在商品房交易过程中，因为开发商与购房者之间信息不对称，存在种种开发商以强凌弱的现象，譬如强制签订对单方面有利的格式合同、补充合同，必须服从其特定的程序等。消费者要有平等意识，不被唬住，应积极行使协商权。

## 证据意识

购房过程中，不要轻信开发商的花言巧语。你希望得到的一切承诺和双方业已形成的协议内容务必以无可争议的书面形式记录下来，以免日后空口无凭。入住以后，一旦发生问题，如果有损失或其他侵权结果，应保存好各种证据，必要时可以进行公证，以证明侵权存在。

## 求助意识

房屋不同于一般消费品，房地产市场运作十分复杂，涉及工程、质量、合同、物业等多个领域，有关法律法规极其繁杂。即使经过多方考察，一般消费者仍然很难通过个人能力维护自己的正当权益。如果发生了对你不利的事情，或者你预料到风险可能到来时，应及时和该领域专业人士、法律界人士、中介机构、维权组织取得联系，以求得帮助。(小可)

<h3>商务资讯</h3> <p>刊登热线：63232112 63232113 63232133</p>	<h3>百业信息</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>●债务速讨成功收费 13525961220</li> <li>●专业追讨成功收费 13703885557</li> <li>●高价收购纪念币 13903793021</li> <li>●收购大规格苗木 13803793109</li> </ul>	<h3>庆典礼仪</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>●星辰庆典开盘婚庆 13837943342</li> <li>●超然庆典 18937918889</li> <li>●精筑庆典设备齐全 13683866546</li> <li>●全顺奠基开业演艺 13526969151</li> <li>●海岸庆典时尚专业 13007572573</li> </ul>	<h3>二手超市</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>●15978662875 收酒店宾馆家具</li> <li>●收酒店家具电器旧货 65837891</li> <li>●15037950200 收酒店家具清仓库</li> <li>●收宾馆酒店电器等 15139916186</li> <li>●收酒店家具电器等 13525990138</li> </ul>
<h3>咨询代理</h3> <p>先咨询免弯路 代理记账，一般纳税人快办， 商标注册外贸咨询 13698850570 注册公司 61665088 代理记账、报税 64882868 光大代理 65330833</p>	<h3>会计服务</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>●年检审计专业代理记账 62269380</li> <li>●专做各种证据调查 15036978192</li> <li>●全国合法追债效率高 61635968</li> <li>●成功追债低收费 13683861110</li> </ul>	<h3>低价水饺</h3> <p>法院拍卖水饺，质量优、 味道好，正规厂家生产，手续 资质齐全，每公斤3元。电 话：13938852158 63362256</p>	<h3>设备回收</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>●收废旧旧设备、破产厂、发电 机、电机柜、变压器、化工 设备、仓库物资、锅炉、铜铝 工程机械、塑料 13523607868</li> <li>●高价收铜铝、电机、锅炉、废 钢变压器废旧设备 15236220008</li> <li>●高价收旧设备、电机化工设备 破产厂、铜铝柜 15838536777</li> </ul>
<h3>公司注册资质专办</h3> <p>工商注册、验资 18637996277</p>	<h3>兆祥调查</h3> <p>债务速讨 不成功不收费 15937978388 网址：www.lyzxzx.com</p>	<h3>标牌制作</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>●港深证卡、标牌印刷 63963851</li> </ul>	<h3>高价收设备废铁</h3> <p>收破产厂、选矿及化工设备、 电机、电器、积压物资、车床、 铜、不锈钢、塑料。18237967357</p>

<h3>教育资讯</h3> <p>刊登热线：63232112 63232113 63232133</p>	<h3>学生们自己的实验室</h3> <p>梦想机器人针对中小 学生开设：动手科技制作班， 各种物理实验及机械电路 的学习，欢迎前来试听！ 地址：西工区定鼎南路中州路口 电话：13213501476 王老师</p>	<h3>河科大外语培训中心</h3> <h2>法语班</h2> <p>开班在即 咨询电话：63127601</p>	<h3>洛阳佳林学校</h3> <p>艺体生文化课冲刺班报名开始了 洛一高名师执教 小班教学 人性化管理 2011年艺术类文化课上线率100% 招生科4个班，理科1个班。 原洛一高东院对面 电话：62513666 15036332585</p>	<h3>会计培训</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>●助考名牌大学 13007586888</li> <li>●硕士教高政考史地 15036772911</li> <li>●会计实操代理记账 18003883538</li> <li>●河洛工商会计培训 63937701/02</li> </ul>
<h3>出国留学</h3> <p>大通出国 留学专家 十年专业服务，不成功不收费 西班牙投资移民：投资西班牙房 产拥有欧洲绿卡，子女享受 免费欧洲教育，尊享高品质 生活；同时获得丰厚投资收益； 另办理各国留学、移民业务 电话：63122298 15517999696 枫叶国际大饭店写字楼1409室 教外综资认字[2000]156号</p>	<h3>招生</h3> <p>洛阳长春中学 艺术生文化课冲刺班招生 有15年办学经验，艺术生文化 课本科过线率92%，小班名师教学， 封闭宿舍管理，文化课冲刺班开始 报名。另招：初一寄宿生20名。 地址：南昌路南苑小区 电话：64330293 13523628816</p>	<h3>机器人展示表演</h3> <p>梦想机器人开设中小 学机器人启蒙教育班、竞赛 培训班。欢迎前来报名！ (周六、周日全天) 地址：西工区定鼎南路中州路口 电话：13213501476 王老师</p>	<h3>文化补习</h3> <p>名师辅导 快速提分 立民教育一对一 15139976726 立民中考冲刺班 15103791137 学达乐学教育 中考冲刺 68629868 15838558738</p>	<h3>欢迎刊登分类广告</h3> <p>友情提示：本栏目仅为信息提供 和使用的双方搭桥，信息 内容的真实性、准确性以 及由此产生的后果，由信息 提供者负责。您使用这 些信息时，请注意查验各 种相关文件和手续。</p>