

掌握收房七要素 避免权益受损害

生活中,因商品房质量问题引起的纠纷不断发生,购房者明显处于弱势地位,在购房时几乎不能对购房合同进行修改,购房后碰到问题不知所措。

购房者如何用专业的收房知识,在收房过程中规避风险?在收房时要注意哪些?在维权时应了解哪些知识?当新房出现质量问题时该如何索赔?业内人士说,掌握收房七要素,能避免自己的合法权益受到损害。



修标准。建议在精装房合同中具体约定装修使用的材料、设备的品牌、规格、等级、质地、颜色、产地、价位,避免使用“优质”、“高档”、“先进”、“相当于”、“不低于”等含糊词语。所以,购房者在收房时,应将开发商的装修标准计算清楚,避免自己的权益受到损害。

六、看开发商是否擅自更改规划

按照规划建设是地产项目的一个基本标准,但在现实生活中,某些开发商为了增大可售面积,可能擅自更改规划,如原来规划中有的景观无故消失、小区规划中的停车位被挪作他用等。没有不可抗力的因素,开发商不能随意更改规划。如果有更改,应取得规划管理部门的批准,须通知所有业主,并征得业主的同意。如果开发商单方面变更规划,而业主并不知情时,购房者就应当直接与有关规划设计部门联系,并保存证据与开发商进行交涉,协商处理。如果协商不成,购房者可根据购房合同的约定要求开发商承担违约责任。

七、看公共配套是否符合约定标准

房屋所在小区相配套的停车设施、娱乐设施及教育、商业、饮食等各种公共建筑与购房人的日常生活息息相关,购房者收房时应查验小区的公共配套是否符合约定标准。

由于大多数项目是分多期滚动开发,购房者如果购买的是前期开发房屋,则往往要忍受后期项目施工过程中的工程噪音以及施工污染等,因此购房者应尽量要求开发商承诺在房屋交付使用时,做到交付房屋的周边场地清洁、道路平整。不仅如此,购房者还要求开发商在合同上写明绿地等小区绿化配套设施的具体完成和交付使用的时间。(名然)

一、签收房文件前先验房

先验房后交费,再签署收房文件是较为合理的收房程序,但是某些开发商为了方便自身工作或者为了规避购房者因房屋存在质量问题拒绝收房而承担逾期交房的违约责任要求先签文件、缴费再交钥匙。购房者应尽量要求先验房,再签署收房文件。如果实在无法改变收房流程,购房者也应当在收房文件上留下“未验房”字样,为日后维权留下有利证据。

二、看开发商是否达到交房条件

收房时,购房者应当检验开发商交房时需向业主提供的竣工验收备案表、住宅质量保证书和住宅使用说明书,而且这三大证件必须为原件而不是复印件。不管购房合同是

否有约定,取得竣工验收备案表是法律规定开发商交房的必备条件之一。购房者还应注意查验竣工验收备案表上是否有相关主管部门的备案意见及印章,房屋的交付应符合购房合同上约定的交付条件,否则购房者有权拒绝收房并追究开发商的违约责任。

三、检验面积是否存在“缩水”

期房难免出现面积误差,最高院有关司法解释规定,房屋套内建筑面积或者建筑面积与约定面积不符时,合同有约定的从约定,没有约定的误差比例在3%以内的双方据实结算,超过3%的买房人可以要求退房。收房时,购房者可向开发商索要商品房面积测绘技术报告书,如对商品房测绘面积有异议,可以到测绘单位查询所购商品房面积的测绘情况,必要时可自己委托相关测绘单位重测面积。如遇到实测面积与合同约定不符,应按

照合同的约定主张权利。

四、检查房屋是否出现质量问题

购房者在收房时,应该仔细检查自己所购房屋是否有质量问题。如果在收房时发现房屋出现质量问题,则应先保存证据,然后立刻告知开发商,并同开发商一起确定出现的质量问题是否属于房屋主体存在的问题。如果房屋的主体存在问题,购房者有权要求退房并要求赔偿。如果是主体以外的质量问题,应及时要求开发商进行整改并在可能的情况下取得开发商书面整改时间的承诺,避免遭遇无限拖延。

五、检验精装房装修是否符合约定

购房者如果购买的是精装房,则应该查验自己购买的精装房是否达到合同约定的装

旅游导航

订版热线: 63232112 63232133

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。

景区内设有大小型会议厅, 娃娃鱼养殖基地, 拓展基地。

山水画廊 卧龙谷

避暑门景区——卧龙谷旅游清凉

地址: 嵩县车村镇卧龙谷景区
旅游热线: 63503777 66573238

LANHUA 中国·兰花 登太行云顶 观云海日出 穿越挂壁公路 赏峡谷瀑布

洛阳至王莽岭全程高速通车啦

一日游 168元
两日游 298元

七里河 62122292 锦远汽车站 65295788 太原南路 60105818
驻洛办事处: 13623565001 代售景区门票, 金秋十月买一送一!
自驾线路: 洛阳-晋城-往长治方向30公里-陵川-景区 (全程210公里)

洛阳中旅

总部: 申泰 许可证号: L-HEN-CJ00015

昆大丽双飞7日游 时价
华东5市乌镇双卧7日游 1050元
海南双飞纯玩 2300元
新马泰双飞11日游 3780元
浪漫巴厘岛6日游 4880元
64619368 13603886400(24小时)
地址: 南昌路申泰大厦813室

康辉国旅

许可证号: L-HEN-GJ00016

特惠

海南双飞5日游
昆大丽双飞7日游
北京夕阳红6日游 950元
华东5市双卧7日游 1050元
港澳高品5日游 1680元
24小时热线: 62279563 13838862760
地址: 西工小商品唐宫大厦720室

洛阳丽都旅行社

许可证号: L-HEN03002

- 北京双卧6日游 1060元
- 厦门、武夷山双卧6日游 1680元
- 桂林、漓江双卧5日游 1360元
- 成都、九寨、黄龙7日游 2160元
- 海南双飞5日游特价 1880元
- 昆、大、丽双飞7日游特价 1680元

报名电话: 65297706 65296072
地址: 洛阳市中州中路445号

洛阳中旅

总部: 申泰 许可证号: L-HEN-CJ00015

凤凰古城+黄果树+昆明、大理、丽江+版纳双卧15日游 2700元
海南、北海、桂林、南宁12日游 2150元
桂林、漓江、阳朔、冠岩5日游 1280元
海南+三亚 双飞5日游 2580元
电话: 64853018 64850588
报名地点: 数码大厦B座12楼

河南国旅洛阳分社

总部: 锦茂大厦 许可证号: L-HEN-GJ00002

欧洲3国10日特价 11200元
澳、新13日游 10800元
新、马、泰10日游 4500元
港、澳高品5日游 1900元
电话: 64609713 64609712
报名地点: 南昌路锦茂大厦1411室

洛阳国旅

许可证号: L-HEN-CJ00027

开封龙亭赏菊1日游 188元
西安动车3日游 880元
五台山双卧4日游 900元
海南纯玩双飞5日游 时价
昆明大理丽江双飞7日游 特价
电话: 63638389 60103255
地址: 西工区邮政大厦7楼

洛阳国旅

许可证号: L-HEN-CJ00003

11月6日夕阳红专列

A 海南兴隆三亚+桂林漓江+长沙韶山10日游 1880元起
B 南宁北海+德天大瀑布+巴马长寿乡+长沙韶山10日游 2380元起
电话: 64325106 64325061
地址: 九都西路国旅大厦5楼国旅内部

河南海外洛阳分社

许可证号: L-HEN-GJ00019

包机

泰、新、马 3980元
泰、地 2980元
俄罗斯 7000元起
南非、迪拜 12000元
电话: 63225186 15837994409
地址: 七一路九州大厦1603室

欢乐假期旅行社

许可证号: L-HEN-GN02075

洛阳直飞厦门大型豪华包机
双飞精品5日游 1680元/人
25日、27日、29日、11月5日发团
双飞休闲4日游 1480元/人
11月2日发团
电话: 64387108 13603791868
地址: 创展国际贵都1409室

鑫华国旅

山橙红了 柿子黄了
许可证号: L-HEN03064

郭亮 超值2日游 288元
送海宁皮革城游, 赠魔术头巾+旅游三宝
电话: 60102775 地址: 太原路 13837971459

洛阳青旅

许可证号: L-HEN-GJ00005

成都九寨黄龙双卧7日游 1480元
昆、大、丽双飞7日游 1580元
海南双飞5日游 1980元
港、澳高品双飞 1480元
更多行程: WWW.lyzql.com
电话: 68620956 68620965
地址: 南昌路创展国际贵都总部9楼

河南人民国旅

许可证号: L-HEN01194

北京夕阳红6日游 980元
华东5市+乌镇7日游 1080元
(10月26日、11月2日发团, 全程导游)
港澳双飞6日游 1380元
海南双飞5日游 2180元
张家界天子山纯玩5日游 980元
报名电话: 63195986 63197056
地址: 洛阳中央百货大楼14楼1402室

洛阳青旅

许可证号: L-HEN-GJ00005

黄山双卧5日游 800元
北京双卧5日游 850元
华东5市+乌镇双卧7日游 1030元
港、澳双飞5日游高品团 1580元
巴厘岛4晚6日高品团 4680元
电话: 63305111 63305799
地址: 金合园路72号滨江大厦

河南省中国旅行社

总部: 春蕾大厦 许可证号: L-HEN-GJ00012

台湾直航

洛阳起, 天天发团

电话: 65516552 春蕾大厦10楼

洛阳中旅

总部: 申泰大厦 许可证号: L-HEN-CJ00015

海南北海南宁桂林单飞 2520元
海南北海南宁单飞7日游 2120元
黄果树昆大丽单飞8日游 2320元
凤凰黄果树昆大丽单飞 2620元
电话: 13949299790
报名地点: 数码大厦B座717室

欢乐假期旅行社

许可证号: L-HEN-GN02075

海南兴隆三亚+桂林漓江+韶山长沙+橘子洲头
专列10日游 1880元起
11月5日发团, 全程导游陪同
电话: 60617118 18003791868
地址: 南昌路创展国际贵都14楼

洛阳中旅

总部: 申泰 许可证号: L-HEN-CJ00015

云台山2日游 398元
北京超值5日游 790元
海南双飞5日游 时价
桂林纯玩5日游 1380元
华东5市+双水乡7日游 1080元
昆明、大理、丽江双飞7日游 特价
报名电话: 68622996 13353793626
报名地点: 玻璃厂路天力大厦1118室

康辉国旅

许可证号: L-HEN-GJ00016

北京纯玩6日游 980元
海南超值5日游 1850元
昆大丽双飞7日游 1780元
网址: www.lykhl.com 企业QQ: 800037966
咨询热线: 65260321 18903790257
地址: 九都路亚威金港9楼(广播电视台西)

洛阳中旅

总部: 申泰 许可证号: L-HEN-CJ00015

北京汽卧4日游 特价
苏、沪、杭汽卧4日游
凤凰、苗寨汽卧4日游

报名电话: 63193259 13303885500
报名地点: 中州中路数码大厦B座1515室

大自然旅行社

许可证号: L-HEN-GN02781

养子沟1日游 138元

养子沟+龙溪2日游 238元
地址: 涧河桥东星河国际大厦908室
电话: 15896642626 60863353