



## 年底交付季 收楼验房必备干货

年底是传统的交付季,终于可以收楼了,但不少人没来得及高兴却平添烦恼。收楼验房是购房的最后一个环节,也是后续纠纷较多的一个环节,入户门、门窗、吊顶、瓷砖墙面、柜子检测、电气工程,甚至是精装房本年最爱标配智能家居等,都需要业主一一细看。

害怕精装变“惊”装,收楼验房要预防哪些陷阱?为此新快报记者采访了一些专业人士的建议。

■新快报记者 何璐诗

### 验房细节达几百个

以务实的广州楼市来看,首次置业的刚需族占了大多数,大批收楼小白的出现也不稀奇。在收楼前的验房环节,即使没出现渗水、墙面空鼓等问题,门框松动、窗框变形、智能开关不灵敏等问题也时有发生。

验房师张工向记者表示,验房师要看的细节其实有几百个,主要是检查交付房屋结构、设备是否与合同相符,墙体、地面、门窗、强弱电、管道等

是否存在质量问题。如今精装商品房年底交付增多。对精装房验收主要体现在装修部分,包括墙、顶、门、地面、洁具、厨具的装修和配备进行检验,可根据购房总价中所规定的装修标准进行核对,如逐一检查核对装修材料的品牌、型号、建筑质量、相关保证书等资料。涉及木工活的,可以对外观、缝隙、结构和使用四方面进行检查,观察木制品是否变形、接缝处是否开

裂、五金件安装是否端正牢固、墙壁涂料是否出现开裂现象。

张工告诉记者,“大面积渗水的情况,出现得还是比较少,在海珠区几百户里面,才有几户会这样。”像毛坯房的话,虽然规定开发商在交楼前要做两至三次闭水实验,但也不排除部分开发商不按这个程序来,所以建议自己在收楼的时候也要再做一次闭水实验。

### 智能家居保修期大多只有一年 验房时要留意质保

“将各种家电关联在一起,实现智能化控制”,这是家居物联的初始阶段,也是近年各大开发商样板房争相展示的智能技术。据奥维云网(AVC)地产大数据显示,2019年1-4月全国精装房规模为70万套,其中智能家居部品配套率达77.1%,比2018年增长12.1%。其中配套的智能

产品包括以下几种:智能安防设备、智能门锁、智能照明、智能马桶、智能窗帘、智能衣架、智能家电、智能开关、智能家居系统等。

记者走访多个智能样板房发现,智能家居场景虽然非常美好,但质量却良莠不齐。部分精装配套电动窗帘、智能马桶等知名品牌的智能

单品,质保和后期维修都较有保证,而智能家居控制系统、智能开关、智能插座这些,则大多只有一年的保修期,后期需要维修虽然可以联系物业,但却需要自费。所以在验房时,这些智能设备是否有相关质量保证书,能否正常运作等,都十分值得注意。

### 谨防楼房陷阱

看房子是否达到交付条件,主要看该房屋是否已经拿到“三书一证一表”原件(《房地产开发建设项目建设项目竣工综合验收合格证》《建筑工程质量认定书》《住宅使用说明书》《住宅质量保证书》《建筑工程竣工验收备案表》),买家缴交身份证复印件、收房通知书,领取房屋钥匙,并由开发商带领,到所购楼房依双方约定的交楼标准查验楼房状况。之后开始验楼,验完楼后,买家按实际验收情况填写《住户验房交接表》,同时将水表、电表底数抄在指定表格。如业主有地方不满意,应协商并签署有关整改维修文件,约定下次验收时间,一般不应超过15天。如果满意,向开发商索取

竣工后房屋水电管线图,缴纳尾款、配套设施费后,业主领取钥匙并签署《住宅钥匙收到书》,在《住户验房交接表》上签字即可。

#### 陷阱一:先签文件后验楼

目前很多开发商采取先签文件,再验楼的策略。针对这种“流程”,购房者在签订合同时就应将先验房再收楼作为附加条款写在合同里。如当初合同未有约定,则可采取变通方法,在每份文件中注明“房内情况未看”等字样,出现问题可灵活处理。

#### 陷阱二:证件不齐交楼

往往因为楼盘整体建筑未完成

而根本无法验收,有的为尽快回笼资金等原因而急于交楼,有的则因施工期间有问题耽误了竣工时间,赶着在合同规定时间交楼。遇到这种情况,购房人可选择不收房,即使收房,也要在相关文件中写明状况。

#### 陷阱三:人海战术让你疲劳

开发商要求先办手续再验楼,并将办理各种手续安排在不同地方,并在同一时间通知更多买家收房,造成业主多次奔波排队,疲劳耗时,此后验房时或会不够仔细。如果收楼遇到“人山人海”,可另约时间;也可全家齐出动争取更多时间验房。

### 新业主验房 Q&A

Q: 卫生间和厨房的排水立管能否共用一条?

A: 现在的新楼盘几乎都实行“污水分离”。卫生间污水要先经过化粪池的处理后才排入市政管网。《建筑给水排水设计规范》明确规定,厨房与卫生间的排水立管应分别设置,把生活污水(大小便污水)与生活废水(洗涤废水)分成两个排水系统。由于生活污水特别是大便器排水是属瞬时洪峰流态,有可能在水封强度较为薄弱的洗脸盆、地漏等环节造成破坏水封,而相对来说洗涤废水排水平稳。为防止串臭味,故建筑标准较高时,宜生活污水与废水分流。

Q: 闭水试验要怎么做?

A: 把卫生间的地漏和管道口周边进行暂时封堵,蓄水深度不应小于20cm,做好水位标记,24小时后水面无明显下降为合格,还要及时检查楼下天花板和管道周边是否有渗漏,闭水试验最好楼上楼下一起做。

Q: 有必要请专业验房师吗?

A: 验房师可更加专业地验房,确保在收房前把所有存在的问题一次性揪出来,以免留下隐患。验收装修房需要使用各种专业工具,而且对不了解的装修门外汉来说,一时三刻无法看出是否存在质量问题和隐患,其中不少问题需要借助专业工具来检验。正常验收一套100m<sup>2</sup>的房子,一般要持续2个小时,要预留好时间。

### 精装/简装实用验房 Tips

● 面积、层高等要仔细量。详细检查房屋质量,包括各处墙壁有无裂缝,墙壁笔直均匀是关键,地面须平坦无空鼓、裂痕。

● 检查门窗是否与发展商的承诺相符包括功能、品牌、材质一致,开启是否灵活,门与门框、窗与窗框的各边之间是否平行,了解它们的密封程度。

● 验水电,除了看看是否通了电外,主要看电线是否符合国标质量。检查电闸及电表是否能控制室内的灯具及室内各插座。查防水漏堵,打开水龙头让水流大一点、急一点,一来看看水压,二来试试排水速度。厨卫中最关键的是墙面、地面防水的质量,如果条件允许,做一次24小时闭水试验。

● 核对买卖合同上注明的设施、设备等是否有遗漏,品牌、数量是否相符。如每户主卧室及客厅预留电话插孔、宽带网插孔和有线电视插孔是否足够。