

手把手教你买房子（贷款篇、验收篇、入住篇）

办理房屋产权证流程以及准备材料

1.产权人需准备资料：

商品房买卖合同正本；

购房发票复印件产权人身份证复印件（无身份证者需提供有效身份证件复印件，年满十八岁以下需提供户口本复印件）；契税发票上报联；物业维修基金缴款凭证第二联。

2.开发公司需准备资料：商品房销售许可证复印件或商品房交易代码；商品房登记备案证复印件或商品房交易代码；竣工验收报告复印件或商品房交易代码授权委托书。

3.办证须知：产权人带全资料到房管局办理，交纳相应的住房交易产权登记费。

房屋产权证办理流程

（1）登记收件。产权登记的第一程序就是登记收件。登记收件表示主管机关接受产权人主张权利的申请。因此，产权人必须填写申请书，并交验有关证明、证件；经审查符合登记条件的，予以收件。即接受申请书，收存需要进一步审查的有关证明、证件。

（2）勘丈绘图。它是对已申请产权登记的房地产逐户、逐处进行实地勘察，查清房地现状，丈量计算面积，核实墙体归属，绘制分丘平面图，补测或修测房屋分幅平面图，为产权全面审查和制图发证提供依据。

（3）产权审查。对申请登记的房屋，经过认真细致的实地勘察和丈量制图，掌握了房屋全部实况资料以后，即可转入产权审查。

产权审查是以产权档案的历史资料和实地调查勘察的现实资料为基础，以国家现行政策、法律和有关的行政法规为依据，对照申请人提交的申请书、墙界表、产权证件、证明，逐户、逐栋认真审查其申请登记的房屋产权来源是否清楚，产权转移和房屋变动是否合法等整个复杂细致的工作过程。

需要说明的是，这里的产权审查是全面的、更为细致的产权审查，是经过了登记收件勘丈绘图后的产权审查。

（4）绘制权证。对申请人申请的房地产，经过审查确认可以颁发产权证后，应及时转入制权证阶段。这个阶段的主要工作是绘制应颁发的产权证件。

（5）收费发证。它是产权登记发证工作的最后程序，要求把应收的登记费收缴入库，把应发出的权证发放到所有权人手中。

发放产权证前，必须全面检查应发放的权证有无差错，是否已交纳契税。

个人购买商品房，办理房产证应当向登记机关提交：

- 1、购房合同（正本）；
- 2、购买发票（原件）；
- 3、竣工决算书（原件）；
- 4、个人身份证及复印件。

必须本人亲自到场办理，如果委托他人办理须提供经过公正的委托书。

二、单位购买商品房，办理房产证需持：

- 1、购房合同（正本）；
- 2、购买发票（复印件）；

- 3、竣工决算书（原件）；
- 4、单位介绍信（同时还需注明单位性质、委托何人前来办理）；
- 5、《住房质量保证书》、《住房使用说明书》。

办理产权登记以及产权证在使用中常出现的问题

买房后应及时到房屋主管部门申请产权转移过户登记。买进的房产，只有在进行了合法的产权登记，并取得《房屋所有权证》（即房屋产权证明文件）后，你对房屋的所有权及其他权利才会得到法律的保护，通过产权登记，可以使你验证所购买房产是否存在产权问题。若发现产权问题，可及时通过法律向卖方索赔。请注意，在产权登记过程中，有些手续需要卖方协助办理，这一条必须在合同中列明。产权登记费用，一般由买方承担。

若您买的是商品房，则按有关规定，开发商在交房时应向房管局做好商品房竣工产权总登记，并在领取《竣工验收证书》后的 5 个月内为购房者申办房地产证。

产权证在使用过程中常出现的法律问题

什么是房地产产权？

城市房地产产权指房屋所有权和该房屋占用国有土地的使用权。房地产产权具有绝对性和排他性。绝对性是指只有产权人才具有对房地产的充分、完整的控制、支配权，以及从而享有的利益，排他性，是指产权人排除他人占有、干涉的权利。这种权利包括直接的物权，也包括由此派生的典权、抵押权等他项权利。

房地产产权是指房地产所有者对其所有的房地产享有的占用、使用、收益、处分的权利。所谓占有，是合法取得和拥有的意思。它是指事实上对房地产的控制和支配。占有是房地产产权的基本内容，占有房地产的可以是所有者本身，也可以是非所有者通过合法手续对房地产的占有。

所谓使用，是指房地产的占有者按照房屋的性能及使用价值对房屋合理地加以利用。房地产的权属所有人可以自己行使使用权，如自住、自用等；也可以依一定的条件把房地产的使用权转让给他人，如出租、出借、抵押等。

房地产的使用权和占有权是密不可分的，没有占有权，使用权就失去了存在的基础，而使用权又可以从所有权中分离出来，即有使用权不一定就有所有权，但却一定有占有权。所谓收益，是指房地产所有权人按照法律规定，从履行权利义务关系中得到的收益。如出租房屋收取的租金。房地产收益是房地产所有权的内在固有的要求，它是所有权实现的重要途径之一。所谓处分，是指房屋所有权人在法律允许的范围内，根据自己的意志，对房地产进行处置的权利如依法对自己所有的房地产出售、赠与、变换等。

一、遗失《房地产证》如何申请补领

《房地产证》毁灭或遗失的，权利人应声明遗失，并向房地产所在地的房地产管理部门报失，申请补发。登记机关收到申请后，刊登公告，六个月后予以补发，并在《房地产证》上注明“补发”字样。申请补发《房地产证》需提交如下材料：

- （一）刊登公告声明的报纸；
- （二）身份证明；
- （三）补发《房地产证》申请书

二、如何识别房产证的真伪

建设部决定在 2002 年 1 月 1 日实施《城市房屋权属登记管理办法》的同时，在全国启用新的统一印制的房屋权属证。那么，新证与旧的权属证书有什么不同？怎样才能较好地识别房屋权属证书的真伪？

1：格式内容不一样。我国的产权登记始于解放初期，权证由各地印制，格式内容并不统一。尽管 1987 年建设部统一过全国房屋权属证书样式，但目前证书格式内容仍不统一。有建设部式样的，有改造建设部式样的，有自行印制的，有本式的，也有一张纸的。

2：印制质量不一致。有大厂精工印制的，也有街道小厂粗制滥造的，所用纸张质地更是差别甚大。

3：没有任何防伪措施。

4：发证机关极不规范，有的叫政府，有的叫房地产管理局，有的叫房管处、所、站，因此，所用印章也不规范，不统一。

新的房屋权属证书由建设部设计监制，中国人民银行北京印钞厂独家印制。新证共分三种：即《房屋所有权证》、《房屋共有权证》、《房屋他项权证》。内页印有统一规范的填写项目。由于是统一监制、独家印制，这就有效地保证了权证的规范、标准、统一，增强了权证的权威性。权证印制质量上乘，封面为红色（他项权证为蓝色，印有金色国徽。材料为进口护照面料，内页为粉红色印钞纸，采用了护照和钞票印制工艺。且增加了防伪功能，如注册号、团花、水印等，规范了发证机关和用印。

根据上述新旧权属证的不同和新证的特点，我们对权属证书的真伪就不难区别了。

首先，应该按照以上新证的特点从总体看它的印制质量较高。

由于新证是独家按照专门工艺和选用专门材料印制，它的质地和印制质量非一般可比。大体印制精良者为真，印制粗糙者为伪。这是从感官上区分。当然，最重要，最本质的辨别方法是把握新证的特点和防伪功能。主要有以下几个方面。

1：建房注册号

由于新证是建设部监制，建设部对每个能够发证的市（县）发证机关进行了注册登记，并予以编号。那么在辨别时，要看它是否有编号，编号是否是建设部公告的全国统一编号。

2：发证机关（盖章）

这里要注意两个方面：一是规范的发证机关是市（县）的房地产管理局（房产管理局或市（县）人民政府。别的任何单位或部门都无权发证，他们发的权证都属于非法，无效的；二是所盖印章均系机器套印，印迹清晰，干净，均匀，手工盖印是不可比的。

3：团花

在封面里页有由土红，翠绿二色细纹组成的五瓣叠加团花。线条流畅，纹理清晰。

4：花边

首页，即发证机关盖章页有上下等宽，对称，左右等宽，对称的咖啡色花纹边框。花纹细腻，清晰。

5：暗印，水印

所用纸张为印钞纸，浅粉底色，等线宋体“房屋所有权证”底纹暗印。将纸对着光亮处，则可见高层或多层水和房屋

6：编号

在封面三页，即“注意事项”页右下角有印钞厂的印刷流水编号。同一发证机关的

权证号码是连续的。

7：发证编号

即首页花边框内上端由发证机关编列的权证号码。此号码与发证机关的簿册，档案记载相一致。

按照上述权证的特点和防伪功能，进行综合审查考虑，你手中的房屋权属证书的真伪就不难识别了。

住宅小区物业管理内容及费用的基本构成

一、住宅小区物业管理的内容

包括对住宅小区居民和住宅小区内的房屋建筑及其设备、市政公用设施、绿化、卫生、交通、治安、环境等的管理。

二、住宅小区物业管理的对象

住宅小区的物业管理，管理和服务的对象首先就是住宅小区的居民。对于居民的管理，不是限制他们的人身自由，而是管理他们在小区居住时的部分行为。

三、住宅小区居住设施管理

住宅小区物业管理公司根据物业管理合同，只负责住宅小区房屋及附属设施、设备的管理。管理重点在共有部分。住宅小区的房屋使用过程中有自然或人为损害，有使用过程中产权人与使用人、不同产权人之间及房屋中设备和与公用设备之间等因使用关系而产生的各种需要调节、管理的多种环节。

住宅小区的公共设施，管理是受各系统市政部门所有者的委托，代管各系统的运行状况及运行结果，代缴各种有关费用。

四、居住环境管理

住宅小区物业管理的自然环境管理，是对自然环境的监测与防止自然环境中不良因素的发生，对人为环境的管理是维护和改变、塑造一种人为环境，维护是一种环境秩序。

住宅小区自然环境是客观存在的，不能人为创造，也很难改造。只能对现有环境进行有效的了解和监测，及时纳入物业管理公司管理档案

物业管理费用的基本构成

- 1、管理费:用于物业管理区域的日常管理，包括物业管理区域内的巡视、检查、物业维修、更新费用的帐务管理、物业档案资料的保管和其他有关物业管理服务；
- 2、房屋设备运行费:用于电梯、水泵等房屋设备运行服务所需的费用；
- 3、保洁费:用于物业管理区域内日常保洁服务所需的费用；
- 4、保安费:用于物业管理区域内日常安全保卫服务所需的费用；
- 5、维修费:用于物业维修服务所需的费用。

物业问题矛盾的产生的根源以及物业的标准

随着住宅小区的不断涌现，许多物业纠纷也开始逐步增多起来，以前有关物业立法已经不能适应；一些新的问题、业主与物业公司之间，业主与业主之间，业主与开发商以及业主与政府之间暴露出来，这就是产生物业纠纷的原因，是商品房投诉中的热点，其中最主要的是物业管理服务收费，特别是普通居住小区物业管理服务收费的问题，更成了人们议论的焦点。

1、物业问题矛盾的产生

1.1 物业收费

物业收费问题一直是大家经常谈话的老话题了，但收费到底应是多少？依据的法规是什么？怎样制止乱收费？至今没有一个明确的说法，因收费不合理而引发的冲突是事例屡见不鲜，这又主要集中在两方面，一是乱收费，另一个是不收费，物业公司这方面主要是业主欠物业管理费用的比较严重，比如拆迁户，对拆迁安置不满意造成不交或者少交物业费，有的因车辆丢失不交保安费，低层住户不交电梯费，二次加压费等，另一方面：业主方面主要是认为管理服务不到位，不规范，小区环境脏、乱、差、收费不合理，乱收费、多收费的现象时有发生，物业管理没有标准可循。

1.2 质价不符是问题的根源

物业收费应是优质优价，按质论价，而不应是统一不变的，如果是统一不变的则体现不出服务的差别性和收费的差别性，应该在不同的范围内实施标准的量化与质化，从而体现质价比的合理性，公平竞争的原则性，现在我国的物业管理企业多数为原来的房地产公司分立出来的，或是从房管部门转制而来的，体制转轨的过程是急促的，被动的，固而产生物业管理企业规模小，管理成本居高不下，经营效益也比较差，从而不具备应有的实力和资格，更缺乏必要的设备管理人才。这样就造成管理不到位，上门服务不及时，冬季供暖不足等问题，以及物业管理人员素质较低，服务态度低劣，不菲的收费业主当然不满意，矛盾也由此而产生，并不是说价格降低了矛盾就减少了，而应从根本上即体制上、市场调节、企业规范等再度来考虑，首先通过立法来规范目前鱼龙混杂的物业市场，再通过招标等市场调节手段进行优胜劣汰的选择，在商品住宅买卖之前，即进行物业服务方面的沟通，确定买房子并不只是买个成品，而是包括买卖之后的延伸服务的理念，这样即可减少因买卖房产时对以后物业管理方面关注较少而埋下的隐患，又可对房地产商方面提出更高的要求，从而对其进行约束。

1.3 业主有偿付费观念未形成

从业主方面讲，享受物业管理服务需要付费的观念还没有形成，长期计划经济下的观念根深蒂固，现在随着住房商品化，房屋的维护保养成了业主自己事情，原由国家或单位支付的职工福利部分，现由自己承担，人们对此观念还不能从根本上转弯过来，把物业管理当作一种服务性消费来支出还有待时日。

1.4 法律不健全，处理纠纷无法可依

我国目前远没有一部关于物业管理的专门法律、法规，只在民法中有相邻纠纷处理的浅之又浅的几条，这已无法适应当前社会发展的要求。

2、物业的标准

物业管理是一项以服务宗旨，以管理体现服务的工作，作为业主都希望请到高水平的物业管理公司，享受货真价实的优质服务，而这优质服务笔者认为主要体现在以下几个方面：①服务态度的热情、物业管理属服务性行业，服务的对象是人，所以在服务中要一切从“以人为本”的原则出发，管理公司的员工应发自内心为业主，客户热情服务，做到行为、礼貌、语言规范、谈吐文雅、遵守条约，衣冠整洁，动作雅观等。②服务设备完好，硬件设施的完好运行是实现高水平物业管理的先决条件，物业管理中的房屋建筑、机器设备、卫生设备、通讯设备、交通工具等、对这些设备要始终处于完好状态，保证使用的正常。③服务技能的娴熟，服务技能是物业管理从业人员在服务管理中应掌握和具备的基本功，应当具备过硬的设备维护技术，保安人员应具备过硬的治安消防本领，管理人员应具备丰富的管理知识和专业知识。④服务方式灵活，物业管理除了做到规范管理，依法管理外，还应设身处地地为业主，客户着想，努力为业主，客户提供各种灵活的服

务方式，尽可能简化各种办事手续，营业时间方面给业主，客户提供方便。⑤服务收费合理，物业管理属有偿服务行为，物业管理公司制定的综合服务收费标准，政府应给予明确规定，物业管理公司所开展的特约服务，便民服务也应满足业户，客户的要求与目的，不可乱收费，或多收费少服务。⑥服务制度健全，制定并健全物业管理制度，形成一整套规范，系统，科学的服务制度，以确保为业户提供稳定的服务。⑦服务效率的迅速，服务效率是向业主，客户服务的时限，管理公司应尽量提高员工的素质，减少工作环节，缩短办事时间，提高服务效率。总而言之，物业公司要从业主的利益出发来确定自己的位置，这样才能使自己立足于市场，如果是房地产开发商分离出的物业部门可以有利于形成与推广良好的企业形象，提高房屋销售价格，加快销售进度，同时良好的物业管理能够使物业发挥最大的使用效能，达到增值保值的作用，反之则将直接影响物业的使用效果和使用寿命。

家庭装饰也是工程质量检验中的重点问题

家庭装饰是室内装饰工程的一个重要组成部分。随着人们生活水平的逐年提高，家庭装饰工程的造价与档次也越来越高，与此同时，其工程质量也暴露出了越来越多的共性问题。如何发现解决这些共性问题，科学地检验家庭装饰工程的质量，切实维护好业主的利益，已引起了有关管理部门和广大消费者的共同关注。

进入上个世纪九十年代以来，随着装饰行业的日益成熟壮大，建设部及有关部门相继出台了一系列装饰工程质量验收的标准和规定，比较重要的有《GB 50210—2001 建筑装饰装修工程质量验收规范》等，这些标准和规定大多针对公共装饰工程，放到家庭装饰中去，必然有些不易操作的问题。尽管也有一些针对家庭装饰工程的规范要求，但有时又因专业术语过多，而老百姓又缺乏这方面的知识，给检验具体工程质量的时候带来麻烦。本人曾经多年从事装饰设计工作，近来又从事装饰行业的管理工作，在如何检验家庭装饰质量方面有一些自己的观点和经验，在这里简要作以陈述，与大家共同探讨一下家庭装饰工程质量检验中的重点问题。

家庭装饰因其大多是要在一个有限的空间内完成吃、喝、拉、撒、睡的功能设计的特点，所以较之于公共装饰工程有其较为明显的共性问题。对这些共性问题，一般从两个角度去看，其一是从工艺程序角度，其二是从组成房间的不同部位来看。前者比较适合跟踪式检查，要求业主和有关质量监理人员有足够的时间，而后者适用于大多数工程，更能全面客观地检验工程成品的质量。

1、按工艺程序检验

从工程施工过程当中涉及到的工艺程序顺序看主要表现在以下四个方面：一是隐蔽工程；二是基层龙骨、衬板项目；三是饰面项目；四是瓷砖、理石粘贴和五金玻璃等工程项目。

1、1、隐蔽工程

主要是土建改造、水电管线的布排等方面的检验。要注意作好隐蔽工程的验收记录。如涉及到墙体等建筑结构改变，要查看由原建筑设计部门提出变更设计的图纸是否和实际工程吻合。水电管线的规格要重点检验，如达不到使用要求的，则一律返工。一个家装工程的安全隐患往往源自隐蔽工程的质量。

1、2、基层龙骨、衬板项目

主要包括材料的材质、规格、尺寸、等级以及制作工艺的水平。木龙骨和衬板要

做防火、防腐处理。木龙骨间距一般为 300 毫米。吊杆间距多为 1000 毫米。金属吊杆和吊件要做防锈处理。

1、3、饰面项目

主要包括饰面材料本身的材质、色差、等级以及油漆的工程质量。这部分重点要检查相关材料的环保指数，要对材料的检验报告认真查阅，对有疑义的材料要做检测。相临的饰面要颜色一致。清漆涂饰类要注意棕眼刮平、木纹清晰，光泽均匀、一致、光滑，无刷纹。色漆类同清漆类基本相同，唯一不同的是没有木纹。

1、4、瓷砖、理石粘贴和五金玻璃

这里要注意粘贴是否有空鼓，表面是否平整一致等问题。瓷砖或理石表面应平整、洁净、色泽一致，无裂痕和缺损。饰面砖粘贴工程的找平、防水、粘贴和勾缝材料及施工方法应符合设计要求及有关规定。墙面突出物周围的饰面砖应套割吻合，边缘应整齐。五金、玻璃表面要干净无污染、无划痕。五金件不能有锈斑。

2、按部位分类检验

家庭装饰工程因大多是在一个有限的空间内完成的，在检验工程质量的时候，也可以从大的部位及主要项目方面分类，这样操作起来比较方便、全面。从这一角度划分的项目主要有吊顶、地面、墙面、细木制品等工程项目。

2、1、吊顶工程

吊顶材料主要有木龙骨、轻钢龙骨、石膏板和铝扣板、PVC 扣板等。龙骨和吊杆的检验同前所述。所有类别吊顶工程合格的基本要求是表面不得出现弯曲、凹凸不平。如果是龙骨钉石膏板刷乳胶漆，钉眼应先涂防锈漆，再刮腻子找平做表面处理，乳胶漆涂层不能有明显刷纹、色差，不能出现裂缝和掉皮现象。铝扣板、PVC 扣板等吊顶要注意四个边缘处理，要严密无缝。

2、2、地面工程

主要有木地板、地砖（石材）两大类。此外还有地毯、地板革等类别，这些材料不常用，所以这里主要说说地板和地砖的检验要点。

2、2、1、木地板

木地板要铺贴牢固，不能有开裂、歪斜、空鼓、污痕，同时对缝要顺直，板与板之间的缝隙宽度在 1~2 毫米之间，面层没有抢眼创痕，色差不明显。

2、2、2、地面砖及花岗石

地面砖及花岗石的铺设，要求品种、规格、色号、图案保持一致，粘贴牢固、无空鼓、无缺棱、掉角和裂缝。检查地砖、石材是否空鼓，可用小锤轻击地面，根据不同部位发出的不同声音，从听觉上辨别、检查。

2、3、墙面工程

主要有壁纸粘贴、涂料粉刷、和瓷砖镶贴三大类。不论使用何种材料都要先进行基层处理，壁纸和涂料类主要包括刮腻子找平及底漆（油漆）封闭，如果是瓷砖镶贴，须在水泥墙面上凿毛。

2、3、1、壁纸

壁纸表面要粘贴牢固，无色差，没有空鼓、气泡、裂缝、跷边、皱折和斑污出现。侧视无胶痕，边缘要整齐、无毛边。侧视不得有波纹起伏。

2、3、2、涂料

墙面涂料要无掉粉、起皮、漏刷、疙瘩、透底现象，颜色一致，无刷痕。侧视不得有波纹起伏。新建筑物的混凝土或抹灰层在涂饰涂料前应涂刷抗碱封闭底漆。旧墙面在涂饰涂料前应清除疏松的旧装修层，并涂刷界面剂。

2、3、3 瓷砖、马赛克墙面

该类墙面要平整，缝隙均匀，无空鼓。材料表面色泽一致，无翘曲变形。马赛克墙面还要注意阴阳角的平整处理。瓷砖表面应平整、洁净、色泽一致，无裂痕和缺损。饰面砖粘贴工程的找平、防水、粘贴和勾缝材料及施工方法应符合设计要求及有关规定。墙面突出物周围的饰面砖应套割吻合，边缘应整齐。

2、4、细木制品

主要包括窗帘盒暖气罩、护墙板、门窗口套、壁柜等。细木制品表面应平整、洁净、色泽一致，不得有裂缝、翘曲及损坏。细木制品与基层必须结合牢固、无松动现象。表面无明显色差，装饰缝须用漆腻子填平处理，木装饰线条要连贯规整，厚薄一致，表面光滑细腻。线条接头应无明显色差。饰面板上的钉眼经油漆处理后，在两米以外应看起来不明显。基层板要尽可能选择受潮变形差的品种，尤其是窗台板、踢脚线衬板等决不能用刨花板，以免将来受潮变形。

在实际检验工作当中，除以上提到的重点检验项目以外，还有很多我没提到的项目检验和具体的数据检测、检验方法，比如门窗套安装的允许偏差和检验方法、软包工程的检验、抹灰工程的检验等等，遇到该类问题的时候，要以《GB 50210—2001 建筑装饰装修工程质量验收规范》上具体的要求为准。

2、按部位分类检验

家庭装饰工程因大多是在一个有限的空间内完成的，在检验工程质量的时候，也可以从大的部位及主要项目方面分类，这样操作起来比较方便、全面。从这一角度划分的项目主要有吊顶、地面、墙面、细木制品等工程项目。

2、1、吊顶工程

吊顶材料主要有木龙骨、轻钢龙骨、石膏板和铝扣板、PVC扣板等。龙骨和吊杆的检验同前所述。所有类别吊顶工程合格的基本要求是表面不得出现弯曲、凹凸不平。如果是龙骨钉石膏板刷乳胶漆，钉眼应先涂防锈漆，再刮腻子找平做表面处理，乳胶漆涂层不能有明显刷纹、色差，不能出现裂缝和掉皮现象。铝扣板、PVC扣板等吊顶要注意四个边缘处理，要严密无缝。

2、2、地面工程

主要有木地板、地砖（石材）两大类。此外还有地毯、地板革等类别，这些材料不常用，所以这里主要说说地板和地砖的检验要点。

2、2、1、木地板

木地板要铺贴牢固，不能有开裂、歪斜、空鼓、污痕，同时对缝要顺直，板与板之间的缝隙宽度在1~2毫米之间，面层没有抢眼刨痕，色差不明显。

2、2、2、地面砖及花岗石

地面砖及花岗石的铺设，要求品种、规格、色号、图案保持一致，粘贴牢固、无空鼓、无缺棱、掉角和裂缝。检查地砖、石材是否空鼓，可用小锤轻击地面，根据不同部位发出的不同声音，从听觉上辨别、检查。

2、3、墙面工程

主要有壁纸粘贴、涂料粉刷、和瓷砖镶贴三大类。不论使用何种材料都要先进行基层处理，壁纸和涂料类主要包括刮腻子找平及底漆（油漆）封闭，如果是瓷砖镶贴，须在水泥墙面上凿毛。

2、3、1、壁纸

壁纸表面要粘贴牢固，无色差，没有空鼓、气泡、裂缝、翘边、皱折和斑污出现。侧视无胶痕，边缘要整齐、无毛边。侧视不得有波纹起伏。

2、3、2、涂料

墙面涂料要无掉粉、起皮、漏刷、疙瘩、透底现象，颜色一致，无刷痕。侧视不

得有波纹起伏。新建筑物的混凝土或抹灰层在涂饰涂料前应涂刷抗碱封闭底漆。旧墙面在涂饰涂料前应清除疏松的旧装修层，并涂刷界面剂。

2、3、3 瓷砖、马赛克墙面

该类墙面要平整，缝隙均匀，无空鼓。材料表面色泽一致，无翘曲变形。马赛克墙面还要注意阴阳角的平整处理。瓷砖表面应平整、洁净、色泽一致，无裂痕和缺损。饰面砖粘贴工程的找平、防水、粘贴和勾缝材料及施工方法应符合设计要求及有关规定。墙面突出物周围的饰面砖应套割吻合，边缘应整齐。

2、4、细木制品

主要包括窗帘盒暖气罩、护墙板、门窗口套、壁柜等。细木制品表面应平整、洁净、色泽一致，不得有裂缝、翘曲及损坏。细木制品与基层必须结合牢固、无松动现象。表面无明显色差，装饰缝须用漆腻子填平处理，木装饰线条要连贯规整，厚薄一致，表面光滑细腻。线条接头应无明显色差。饰面板上的钉眼经油漆处理后，在两米以外应看起来不明显。基层板要尽可能选择受潮变形差的品种，尤其是窗台板、踢脚线衬板等决不能用刨花板，以免将来受潮变形。

在实际检验工作当中，除以上提到的重点检验项目以外，还有很多我没提到的项目检验和具体的数据检测、检验方法，比如门窗套安装的允许偏差和检验方法、软包工程的检验、抹灰工程的检验等等，遇到该类问题的时候，要以《GB 50210—2001 建筑装饰装修工程质量验收规范》上具体的要求为准。

2、按部位分类检验

家庭装饰工程因大多是在一个有限的空间内完成的，在检验工程质量的时候，也可以从大的部位及主要项目方面分类，这样操作起来比较方便、全面。从这一角度划分的项目主要有吊顶、地面、墙面、细木制品等工程项目。

2、1、吊顶工程

吊顶材料主要有木龙骨、轻钢龙骨、石膏板和铝扣板、PVC 扣板等。龙骨和吊杆的检验同前所述。所有类别吊顶工程合格的基本要求是表面不得出现弯曲、凹凸不平。如果是龙骨钉石膏板刷乳胶漆，钉眼应先涂防锈漆，再刮腻子找平做表面处理，乳胶漆涂层不能有明显刷纹、色差，不能出现裂缝和掉皮现象。铝扣板、PVC 扣板等吊顶要注意四个边缘处理，要严密无缝。

2、2、地面工程

主要有木地板、地砖（石材）两大类。此外还有地毯、地板革等类别，这些材料不常用，所以这里主要说说地板和地砖的检验要点。

2、2、1、木地板

木地板要铺贴牢固，不能有开裂、歪斜、空鼓、污痕，同时对缝要顺直，板与板之间的缝隙宽度在 1~2 毫米之间，面层没有抢眼创痕，色差不明显。

2、2、2、地面砖及花岗石

地面砖及花岗石的铺设，要求品种、规格、色号、图案保持一致，粘贴牢固、无空鼓、无缺棱、掉角和裂缝。检查地砖、石材是否空鼓，可用小锤轻击地面，根据不同部位发出的不同声音，从听觉上辨别、检查。

2、3、墙面工程

主要有壁纸粘贴、涂料粉刷、和瓷砖镶贴三大类。不论使用何种材料都要先进行基层处理，壁纸和涂料类主要包括刮腻子找平及底漆（油漆）封闭，如果是瓷砖镶贴，须在水泥墙面上凿毛。

2、3、1、壁纸

壁纸表面要粘贴牢固，无色差，没有空鼓、气泡、裂缝、翘边、皱折和斑污出现。

侧视无胶痕，边缘要整齐、无毛边。侧视不得有波纹起伏。

2、3、2、涂料

墙面涂料要无掉粉、起皮、漏刷、疙瘩、透底现象，颜色一致，无刷痕。侧视不得有波纹起伏。新建筑物的混凝土或抹灰层在涂饰涂料前应涂刷抗碱封闭底漆。旧墙面在涂饰涂料前应清除疏松的旧装修层，并涂刷界面剂。

2、3、3 瓷砖、马赛克墙面

该类墙面要平整，缝隙均匀，无空鼓。材料表面色泽一致，无翘曲变形。马赛克墙面还要注意阴阳角的平整处理。瓷砖表面应平整、洁净、色泽一致，无裂痕和缺损。饰面砖粘贴工程的找平、防水、粘贴和勾缝材料及施工方法应符合设计要求及有关规定。墙面突出物周围的饰面砖应套割吻合，边缘应整齐。

2、4、细木制品

主要包括窗帘盒暖气罩、护墙板、门窗口套、壁柜等。细木制品表面应平整、洁净、色泽一致，不得有裂缝、翘曲及损坏。细木制品与基层必须结合牢固、无松动现象。表面无明显色差，装饰缝须用漆腻子填平处理，木装饰线条要连贯规整，厚薄一致，表面光滑细腻。线条接头应无明显色差。饰面板上的钉眼经油漆处理后，在两米以外应看起来不明显。基层板要尽可能选择受潮变形差的品种，尤其是窗台板、踢脚线衬板等决不能用刨花板，以免将来受潮变形。

在实际检验工作当中，除以上提到的重点检验项目以外，还有很多我没提到的项目检验和具体的数据检测、检验方法，比如门窗套安装的允许偏差和检验方法、软包工程的检验、抹灰工程的检验等等，遇到该类问题的时候，要以《GB 50210—2001 建筑装饰装修工程质量验收规范》上具体的要求为准。

新房装修的 11 条禁忌 应多花时间布置自己的小窝

一、忌仓促上马

一些人有了新居后，急于入住。他们便匆匆忙忙找了一个装饰公司，要求对方在十天半月就要交工。至于房间的设计、装饰材料的选用，这些户主心里并没有仔细考虑。由此可能出现这些问题：匆忙选择的装饰公司不能尽如人意，设计、施工水平没能达到要求。因此在装修之前，您不要太匆忙，要留出一段时间好好考虑房间的设计和装饰材料的选择，以及用一段时间去选择一家合格的装饰公司。

二、忌“胸无全局”

在装修之前，您应该对房间的装饰风格、所使用的装饰材料、家具的选择和大致的摆放位置以及装修的预算等心里有数。切忌对这些没有考虑、全凭一时好恶，对于房间装饰没有通盘考虑。这样往往会出现家具与装饰风格不相符合。

三、忌“缺少变化”

虽然说一套住宅应该统一在一种装饰风格下，但每个房间都有不同的功用，居住者也不一样。所以切忌在所有的房间中都采用一种装饰风格，使用同样的装饰材料。这样做只能使房间显得缺少情趣和变化。

四、忌表面的“涂脂抹粉”

从目前的建筑格局来讲，并非所有的格局都很合理，所以切忌依赖房间原有的格局，只做房间的“表面文章”。这样只能给使用者带来更多的不方便。从美学角度考虑，矩形的房间并不理想。

五、忌不分主次

有些人在装修中不分主次，对于所有空间“一视同仁”。这样装修不仅花费过多，

而且往往“事倍功半”。其实整套房间的某些空间的装修可以简洁一些，凭家具和装饰品来点缀空间。

六、忌脱离文化背景

照搬画册的装饰手法，往往只能“画虎不成反类犬”，所以切忌脱离文化背景。如果房间里都是西式风格，却摆设了太师椅，就很不协调。

七、忌脱离外部环境

如果您的居室外边十分嘈杂、纷乱，内部装修就要简洁一些；如果房间在阴面，装修是就忌用深颜色。

八、忌“无人参与”

有些消费者把装修的全过程都交给装饰公司，自己不参与一点意见。这样装修出来的房间没有一点主人爱好和性格的体现。

九、忌盲目攀比

有些人在装修时只考虑豪华程度，以致预算超支，结果不能购买与之相配的家具。

十、忌追求“一步到位”

目前大部分都希望装修“一步到位”，其实家也在“生长”，装修也要随之做小的调整。例如孩子大了，儿童间的装修和家具就要随之改换。

十一、忌生搬硬套

所有的装饰手法都有一定的局限性，生搬硬套和硬性拼凑只能给人凌乱的感觉。尤其是在装修之前，有些人喜欢去别人家“取经”，结果自己家的装修风格凌乱，不成体系。

验房、收房要仔细 看合同或房屋质量是否有变动

购房者接收房产时必须要求卖方再次陪同实地察验，看是否有所变动，是否按合同要求进行过维修改造，维修改造质量和水平是否满意，有关文件是否符合、齐全等，都应仔细察验。只有购房人对房屋进行验收并签署房屋交接单、领取房屋钥匙，开发商的交付义务才算履行完毕。

即使您掌握不了上述专业的验房方法，没关系，因为在您入住小区前，您所在小区的物业管理公司与开发商签订委托物业管理协议前，为了减少将来自身的麻烦或纠纷，他们已代您对小区所有房子进行了质量验收，在此您不妨了解一下物业管理公司有关《验收与接管物业的事项》另外，我还要提醒您别忘了国家对房屋交易的新规定，即：商品房交付使用时，预售人必须向预购人提供《商品房住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》，其与合同具有同等法律效力。

牢记新房验收 15 招 保修期从交付之日起计算

那么，新房入住前，如果没有专家的陪同，普通购房者该怎样自己验房呢？北京市房屋修建工程监督站的高级工程师给记者做了详细的讲解。

第 1 招：看“备案”留“两书”

新房入住前，业主应看到该项目有关备案文书的复印件，以便确认该项目是合法建筑；同时，应得到开发商提供的《住宅质量保修书》和《住宅使用说明书》。

2006 年 1 月 1 日起，本市所有新建住宅竣工时，都要进行一户一验，并出具《住宅工程质量分户验收表》。住宅工程质量分户验收不合格的，建设单位不得组织

单位工程竣工验收。

第2招：卫生间不渗不存

检查卫生间地面是否渗漏，可以用塑料袋装满沙子放在地漏上，然后在卫生间蓄一些水，24小时后，到对应的下层卫生间，看其顶部是否有渗漏。这个检测最好与上层住户同时进行，这样既可检测自家卫生间的地面是否渗漏，也可检测自家卫生间的顶部是否渗漏。

检查卫生间地面是否存水，也是先在卫生间蓄一些水，然后放水，看地面是否有积水现象。合格的地面不应有积水存在，因为安装地漏处是卫生间最低处。但是，毛坯房除外，因为地漏周围留出了一定的后期铺装地面的高度。

第3招：门窗灵活严又亮

试试门窗开启是否灵活，目测门与门框、窗与窗框的各边之间是否平行，关上门窗听听隔音效果，同时也了解了它们的密封程度。不过，卫生间的门不要求严丝合缝，为了防水，反而规定下方须离地面1.5厘米。门窗的油漆质量主要看有无流坠(油漆滴淌的痕迹)，各个门的顶部那面都必须刷漆，卫生间的门还要刷下边那面。

第4招：轻敲各面听空裂

墙面的抹灰、地面装饰面层及其他装饰面层是否存在空裂现象，只要用小锤轻轻一敲便知。若听到“空空”的声音，就是各面层与墙(地)面接触有缝隙，需要返工；若听到沉闷的碰击声，则表明它们接触良好。

第5招：顶层住户查渗雨

如果买的是顶层，一定要查看各个房屋的顶面有无雨水渗漏的痕迹。因为按照建筑施工要求，所交工的房屋要么经过两场大雨的“考验”，要么施工方在监理单位的监督下进行过雨淋实验。

第6招：阳台裂缝危险大

一般而言，墙面的裂缝大多不是结构裂缝，影响美观，但危险性不大。房屋的结构问题常出现在阳台，万一发现房间与阳台的连接处有裂缝，很有可能是阳台断裂的先兆，一定要立即通知相关单位。

第7招：保温不好墙滴水

冬天，房间里的墙面如果有结露现象(类似夏天冰镇的瓶啤，在室温下外瓶壁出现的水滴)，这个墙面的保温层肯定有问题。

第8招：大开龙头查漏堵

上下水管道有无渗、漏、堵现象，打开水龙头便知，需要注意的是，尽可能让水流大一点、急一点，一来看看水压，二来试试排水速度。

第9招：暖气支管有坡度

暖气供、回水支管不是水平安置的，供水支管连接进水管的那端要高于连接散热器的那端，回水支管的两端高度正好相反，这个坡度与两根支管的长度成正比，一般每米相差1%。

第10招：供暖管道要套管

供暖管道穿墙及穿过楼板应设套管(在管道与墙面或楼板交接处，给管道再套上一小截管子)，地面的套管应高出地面2-3厘米，地面为初装修的，应高出地面5厘米。其作用是防止供暖管道热胀冷缩后拱裂墙面和楼板。

第11招：拉闸断电不可少

电闸及电表在户外的，应检查其是否能控制室内的灯具及室内各插座，方法是拉闸后户内是否完全断电；户内有分闸的，也应同样分别检查各个分闸是否能完全

控制各分支线路。

第 12 招：保险插座护幼童

为防止幼童把手指头伸进插座孔中，距离地面 30 厘米高的插座都必须带保险装置。

第 13 招：卫生间插座规矩多

卫生间内的电源插座应是防潮插座并有防溅措施？熏卫生间的照明灯座必须是磁口安全灯座？熏洗手盆的上方不应有插座。

第 14 招：厨卫紧临通风道

厨房、卫生间应与通风道就近安排，这样有利于异味、废气等气体的迅速排出，保持室内空气的清洁。

第 15 招：开关接口拉一拉

检查一下开关、插座的牢固程度，尤其别忘了打开电话、电视的线路接口，用力拉一拉，看是否虚设。

对所购商品房进行验收主要应注意以下几点：

- 第一、详细检查房屋质量，包括墙壁、门窗、阳台等部位有无开裂现象；
- 第二、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；
- 第三、检查水、电、天然气、上下水管道等是否开通和能否正常使用；
- 第四、检查是否有规划、设计变更或小区缩水等问题；
- 第五、检查相关质量问题及室内有害气体超标等问题；
- 第六、对发现的问题要在验楼单上予以注明，如果确实属于不能收楼的，要详细写明不予收楼的原因并要求开发商签字、盖章。

律师指点 室内空气不合格也可拒绝收房

大成律师事务所吴建中律师告诉记者，在收房过程中，如发现房屋质量问题，应分别情况作不同的处理。如果是房屋主体结构不合格或者室内空气质量不合格(特别是精装修房屋)的，业主有权拒绝收房，并要求开发商退房并赔偿损失。

而其他质量问题的处理方式，一般在合同中均有约定，大体上分为先修复再交房和先收房再修复两种。如果在购房时选择了后者，则业主就不能以房屋存在质量问题拒绝收房，只能在收房后要求开发商进行修复。

此类质量问题又可分为两种，一是不影响装修施工或入住的一般性质量问题，二是影响装修和入住的严重质量问题，如漏水、墙体开裂、精装修严重不合格等。无论何种情况，业主都需要在与开发商及物业签署房屋验收交接单时，把需要修复的质量问题确认下来，并明确修复的期限。由于集中交房期间问题比较多，业主要主动地多与开发商、物业联系，督促其尽快修复，不要等待。

对于严重影响业主装修或入住的质量问题，如果开发商拖延修复，给业主造成损失的，业主有权依法索赔，但要注意搜集和保留好证据。此外，对于较严重的问题，业主可以要求在修复前先制定修复方案，并经原设计单位或其他有专业资质的单位进行鉴定、认可。

贴心提醒 新房保修期从交付之日起计算

《住宅质量保证书》是房地产开发企业对所售商品房承担质量责任的法律文件，其中应当列明工程质量监督单位核验的质量等级、保修范围、保修期和保修单位

等内容。开发商应当按《住宅质量保证书》的约定，承担保修责任。商品房保修期从开发商将竣工验收的房屋交付使用之日起计算。

房屋在保修期内出现质量问题，如经保修单位维修后导致房屋使用功能受到影响，或因主体结构质量不合格给购买人造成损失的，开发商应承担赔偿责任。购买人认为主体结构质量不合格的，可以向《住宅质量保证书》中注明的工程质量监督单位申请重新核验，经核验确属不合格的，购买人有权退房。

住宅工程交付使用时，《住宅工程质量分户验收表》应当作为《住宅质量保证书》的附件一并交给业主。并且，《住宅质量保证书》中有五项内容必须在住宅单元入口进行公示，公示期不得少于 6 个月。另外，住宅工程竣工验收前，施工单位要制作工程标牌，并镶嵌在建筑外墙显著部位。

住宅质量保修正常使用情况下各部位、部件保修内容与保修期

- 1.屋面防水 3 年；
- 2.墙面、厨房和卫生间地面、地下室、管道渗漏 1 年；
- 3.墙面、顶棚抹灰层脱落 1 年；
- 4.地面空鼓开裂、大面积起砂 1 年；
- 5.门窗翘裂、五金件损坏 1 年；
- 6.管道堵塞 2 个月；
- 7.供热、供冷系统和设备 1 个采暖期或供冷期；
- 8.卫生洁具 1 年；
- 9.灯具、电器开关 6 个月；
- 10.其他部位、部件保修期，由房地产开发企业与用户自行约定。

备注：住宅保修期从开发企业将竣工验收的住宅交付用户使用之日起计算。

怎样认定房屋质量不合格

根据《解释》第 12 条和第 13 条，因房屋主体结构质量不合格不能交付使用，或者房屋交付使用后，房屋主体结构质量经核验确属不合格，买受人有权解除合同，并要求出卖人赔偿损失。因房屋质量问题严重影响正常居住使用，买受人有权请求解除合同和赔偿损失。

那么，应如何认定房屋的“主体结构”、“不合格”和“严重影响正常居住使用”这些概念呢？从技术角度看，所谓“主体结构”是指房屋的主要构件相互连接、作用的平面或空间构成体。

主体结构必须具备符合技术要求的强度、韧性和稳定性，以确保承受建筑物本身的各种载荷。如：地基、承重墙等，这些部位出现结构性迸裂、倾斜、坍塌等问题，应当视为主体结构存在问题。

所谓“不合格”，应指房屋未能通过验收或经核验被认定为不符合质量要求的情形。“严重影响正常居住使用”应指由于房屋质量问题，严重影响买受人享用房屋的正常使用功能和用途的情形。房屋渗水、地面空鼓、墙皮脱落等，不属于房屋的主体结构性问题，而属于非结构性的质量瑕疵，出卖人应当对此予以修复，买受人不能因此要求退房。

专家从房屋质量、公共设施、材料等谈验房

商品房质量是当前投诉较多的纠纷。为帮助消费者顺利收楼，给大家讲讲收房的

要点。

免除收房伤痛从签合同开始

为避免出现房屋质量问题，建议消费者在买房时选择资信良好的开发商，将风险控制在前。

签合同时应明确各有关细节，包括收楼时间，收楼程序(如先验楼，无异议后再收等)；验楼时从配套设施到房内各项交付物指标的具体详细验收标准(面积、地面、厨卫等等)，最好附上设计图纸及施工图，并在合同中注明以其为准。同时注明收楼时原开发商的广告、售楼书、样板房等都可成为房屋结构验收标准。最妥当的做法是请上一位有经验的律师，分析购房合同中有无标注不明或易成歧义的条款陷阱，免除收楼时的麻烦。

切记查看“三书一证一表”

“三书”是指《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》、《建筑工程质量认定书》，“一证”是指《房地产开发建设项目竣工综合验收合格证》，“一表”是指《竣工验收备案表》。

根据国务院颁布的《城市房地产开发经营管理条例》规定：“房地产开发项目竣工后，经验收合格后，方可交付使用”。“三书一证一表”齐全是楼房质量经过国家有关部门权威认可的标记，是发展商交楼的必要条件。

业主一旦签了有关文件，就视为对楼宇质量的认可。因此，专家提醒，收楼前千万记住要求发展商出示“三书一证一表”，确定该楼已验收合格，并且与购房合同一致，只有证件齐全了，你才能签署入住单，收楼。但时下不少发展商交楼时，大多未能出具完整的文件，若买家确实想收楼的，验收过《住宅质量保证书》，有关部门出具的关于永久水电、消防、电梯使用等单项验收合格证书后，确保具备居住条件的，亦可收楼。

先验房后收楼

先验楼再缴费、办理入住手续是收楼的正常程序，但目前发展商能让买家先验楼后办手续的并不多。通常的做法是让业主先在收楼文件上签字，再发批条，让业主到物业管理处去拿钥匙。等业主进得房去，发现货不对板，申诉起来也软弱无力——负责任的发展商会积极善后，无良的则会实施“拖字诀”，让买家劳心劳力，这对买家来说是不公平的。

为避免出现这种情况，买家应事先在购房合同中特别约定先验房后收楼，另一方面如合同已成事实，则可采取在收楼文件上注明“室内情况尚不清楚”或“楼房状况未明”等字样。

2、商品房验房细则

答：开发商在为业主办理入住手续时竟然是“无证可依”！一番调查下来，不禁为那些即将办理入住手续的业主捏了一把汗。如此看来，要想日后麻烦少，只有靠业主自己把好“验房关”了。在请教了一些专业人士后，他们提醒购房者在办理入住手续时要加倍小心，不要草草看房，轻易签字，以致装修人住后发现问题时开发商找借口推诿责任。验房时要带好笔、纸、卷尺、直尺、小刀片、照相机等，便于测量、记录、取证，主要应检查以下内容：

1、检查房屋有无裂缝。首先要仔细查看房屋主卧及客厅靠近露台的地面和顶上有无裂缝，没有裂缝最好，如有裂缝，要看是什么样的裂缝。一般来说，与房间横梁平行的裂缝，虽属质量问题，但基本不存在危险，修补后不会妨碍使用。若裂缝与墙角呈45度斜角或与横梁垂直，说明该房屋沉降严重，存在结构性质量问题。其次要看露台处的两侧墙面是否有裂缝，若有裂缝也属严重的质量问题。

最后看承重墙是否有裂缝，若裂缝贯穿整个墙面且穿到背后，表示该房存在危险隐患，对这类房屋，购买者一定不能抱侥幸心理。

2、检查房屋有无倾斜。虽然检测房屋的倾斜度需用专门的仪器，但购房者用目测的方法从四周不同角度，远近距离仔细观测也能基本上发现问题。有时，可在房顶上用细绳拴上一重物，贴墙放下至墙脚，从四周检查其倾斜程度。

3、检查房屋有无渗漏。购房者要注意察看房屋的地面和顶层渗水情况，要仔细检查房屋墙面是否有变色、起泡、脱皮、掉灰的现象，这些都是渗漏的迹象。还应察看厨房、卫生间、阳台的顶部和管道接口是否渗漏。验收房屋最好在下过大雨之后，可在交房之前要求物业公司工作人员一同前往，把厨房、卫生间的水放一放，过两天再来察看是否会渗漏。

4、供水、供电、煤气、电话线、闭路电视线是否畅通到位。要检查强电、弱电的垂直距离是否超过一米，距离达不到要求，日后会影响电视的收看效果。

5、检查卫生间的排水情况。看水是否能通畅无阻地排向出水口，否则将给今后的居住带来不便或增加装修改造费用。

6、测量房间的层高是否达到要求。建筑层高为 2.8 米，实际高度不能低于 2.6 米，层高 3 米的实际高度不能低于 2.75 米，住宅层高不能低于 2.8 米。

7、所用的材料是否是当初承诺的品牌。

法律界人士还提醒购房者：在办理入住手续时，应要求开发商提供该房产项目的竣工验收备案表，并查看所购的房屋是否在该表的范围内；购房人要仔细验收房屋，确信没有质量问题再办理入住手续；如果发现房屋有一般质量问题，应立即找开发商或建筑商，要求其对有质量问题的地方予以书面确认并加盖公章，在对方解决好该问题后再办理入住手续。如果在短时间内解决不了，应要求开发商承担延期交房的责任，并索要书面凭证。如果发现是严重的质量问题，购房者认为就是修复了也无法正常居住，就可直接找开发商提出

解除合同并赔偿损失。如果协商不成，可向法院起诉解决，依据新的司法解释，法院应当支持购房人的请求。

精装修房屋如出现质量问题，也可按上述办法解决。因房屋的许多地方都被装修掩盖了，不易发现问题，在办理入住手续时，最好找一些专业人员查看，还要注意使用的装修材料和当初合同约定的是否一致。在入住以后，如果出现质量问题，不管是房屋本身还是装修部分，只要在保修期内，都可以找开发商解决。

3、如何对所购商品房进行面积验收？

答：房屋面积直接关系到购房者的切身利益，如何知道房屋销售面积多了还是少了，如何计算房屋的销售面积呢？

按照国家质量技术监督局 1998 年 12 月 22 日批准实施的国家计量技术规范 **OJFI058—1998**)《商品房销售面积测算与计算》的规定，商品房销售面积以建筑面积计算。建筑面积是套内或单元内建筑面积与应分摊的共有建筑面积之和。套内建筑面积。指套内使用面积、套内墙体面积及套内阳台面积，按房屋的内墙线水平投影计算。套内墙体面积包括本套独用墙体面积和套与套之间的分隔墙的一半面积。套内阳台建筑面积系指阳台地面底板外沿在水平面的投影，套内有多多个阳台的，全部计算。该技术规范没有区分开放式阳台和封闭式阳台、外挑式阳台和内含式阳台。按照有关规定，原始设计为封闭式阳台的，全部计算建筑面积；原始设计为开放式阳台的，计算一半。

共有建筑面积。指各产权人共有占有或共同使用的建筑面积，由两部分组成：电梯井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公用门厅和过道、地下室、值班警卫

室,以及其他功能上为整幢建筑之间的分隔墙以及外墙(包括山墙)墙体水平投影面积的一半。已作为独立使用空间销售或出租的地下室、车棚等,不计入公用建筑面积部分,作为人防工程的地下室也不计入公用建筑面积。

购房者单靠自身力量要测量、计算公(共)用建筑面积及本套应分摊的共有建筑面积是相当困难的,但可以测算本套套内建筑面积。如果套内建筑面积与合同约定的面积或开发商出示的测绘报告显示的面积出入过大,应向测绘机构问明原因或要求复测。

4、如何对房屋质量进行工程验收?

答:室内工程验收应把握以下几点

一、房屋结构

如何对房屋质量进行工程验收

结构是房屋的骨架,其质量好坏至关重要,但实践中却因其验收的难度而被购房者所忽视或放弃。购房者可要求开发商出示建设工程质量监督站对楼宇结构工程的验收报告,注意报告标明的质量等级是合格还是优良、优质;如果是不合格,说明该房屋不能居住。如有可能,购房者还应了解钢材的材质、规格、水泥的标号,木材的等级及砖块的宽实等。此外,还需把握以下几点:

- 是否有钢筋外露;
- 墙壁是否有裂缝,墙面是否渗水;
- 承重墙、梁、柱是否符合设计规范。

二、平面布局

对照购房合同中的房屋平面图,检查房间的结构是否与图纸一致,房间的面积、跨度、长宽是否合理;卧室、起居室、门厅、厨房、卫生间、储藏间布局是否合理;门窗位置、是否过于曲折,是否影响家具的摆放。

三、层高

住宅层高较理想的高度应在 2.8 米—3.2 米之间。层高过低就会给人压抑感,通风、采光也受影响;层高过高固然舒适,但建设成本和土地成本都高,房价也会相应提高。按规定:卧室、起居室净高不应低于 2.5 米,屋高不应抵于 2.8 米。如果购房合同对层高或净高有约定的,应符合约定。

四、地板楼板

这一点往往不为购房者重视。楼板的厚度、单位面积的荷载量,应当是验收房屋的重点之安全的要求,也为家庭装修、选配家居设施提供了重要参数。

五、墙体

这不仅是墙面是否有裂缝,是否有水淋痕迹,是否有墙皮脱落、起鼓,墙面是否平整。更重要的是,墙身是否笔直,有无倾斜。

六、通风采光

现代住宅设计一般要求户户有窗,间间敞亮。卫生间、厨房更应开窗,这才能保证采光和通风,有利于健康,有利于提高居住品质。

七、卫浴工程

卫生间面积、尺寸是否符合合同约定标准;卫生设备的品牌、规格、件数是否与合同相符;上水、排水是否通畅;是否有裂痕、渗水现象;地面是否防滑;开窗的通风采光效果如何,如无窗,是否有排气扇;是否有装修,如无装修,各种管线是否排放到位,便于装修。

八、厨房工程

厨房的面积、尺寸是否与合同相符,装修标准是否与合同相符,地面是否防滑,

墙身有无 1.5 米以上的瓷砖，灶台高度是否合适，灶具安全性如何，脱排油烟机效果如何，热水器品牌、规格是否达到约定标准，管道线路是否通畅，整个厨房是否具备清洗、烹调、储藏等基本功能。如果没有装修，是否把各种管道、线路、插口位置预留好。

九、水电工程

上水、下水管道、门阀材质如何，大小开关是否正常；卫生间、厨房上、下水是否通畅；用电线路排是否合

理、安全、方便、开关、灯座、插座是否正常通电，灯具安装是否牢靠，能否正常使用。

十、门窗工程

分户门是否牢固，安全，有无防盗功能，如果没有，能否安装防盗门；门的厚度，材质和规格、密封性如何；窗子的材质、规格与厚度，玻璃的品种与厚度是否安全，窗子的开关是否灵巧、方便、密封性如何。以上是否符合合同规定标准。

十一、私密性

检查阳台、厨房、卫生间、卧室能否被外部窥视，卫生间的窗不得直对楼梯间，门不能直对起居室，居室门窗勿与邻居卫生间的门窗相对，墙壁的隔音效果如何。一般来说，外墙、分户墙、楼板的空气隔声标准，计权隔声量应大于等于 45 分贝。

十二、安全性

煤气管、避雷装置等垂直管线不能安装在临近阳台或窗的部位；非封闭阳台是否与公用走道接近，有无翻越可能。

十三、电信设备

电话线、电脑网络线、闭路电视线、卫星天线是否到户，接插口是否预留，分布是否合理，每套有无对讲设备。

5、公共设施验收标准

答：对公共设施进行验收应把握以下几点：

一、楼梯

标准楼梯角度应适中，转向处设有平台供休息；楼梯高度也应注意：阶高在 22 厘米上下，阶面在 15 厘米以上，角度为 45 度；楼梯应设扶手。公用走道和楼梯应符合消防要求。

二、电梯

电梯数、品牌、制造商、型号、承载量、升降速度；电梯是自动还是专人操作，有无紧急呼救系统，有无监视系统，有无应急疏散系统，是全天候运行还是分时段运行。

三、供水工程

公共供水是否正常，水压和水流量，水质是否达到饮用水标准，是否经过特殊净化处理(如果售房合同有承诺)，是否 24 小时供应热水(如果事前有书面承诺)。多层住宅不宜采用水箱给水方式，而应采用地压式供水。高层住宅的钢筋混凝土水箱内壁应铺白瓷砖。供水管道是采用铁管(易锈蚀)，还是采用清洁卫生的 PVC 和 UPVC 管。

四、供电工程

公共供电是否正常，有无双路供电，是否会出现限电时间，电压是否稳定，电表系统工作是否正常，电表有无抄数。

五、供气工程

供气的种类(煤气、天然气、液化气)和方式(管道、罐装), 供气容量大小, 管道、计量是否正常, 气表有无抄数记录。

六、停车场

有无专用停放非机动车和机动车的场地, 容量大小; 有无必要的安全防护, 是否与合同约定一致。

七、公共绿地

小区公共绿地面积和绿化率是否达到了政府规定的最低标准(30%), 或合同、广告承诺的标准。必要时可要求开发商出示建设工程竣工规划验收合格证明, 查看证明中核定的数据。

八、其他公共设施

有些开发商在合同或销售广告中承诺有网球场、游泳池、健身房、会所、下沉式音乐广场等, 交房时是否兑现; 承诺的智能化安全保卫系统是否有着落, 有无中央监控、信息采集、预警系统, 有无 24 小时保安。

九、房屋间距

房屋间距对通风、采光影响很大, 所交房屋是否符合政府规划间距要求。

十、验收记录和房屋交接

购房者对以上内容一一验收, 逐一记录, 符合政府规定和合同约定的, 通过验收; 存在问题的, 作好记录, 限期整改, 不能整改的, 应给予经济补偿; 问题严重, 对房屋使用功能影响重大的, 可依法追究开发商相应责任, 甚至退房。

合同登记后, 需要办理购房贷款的, 可以着手办理抵押贷款手续。具体办理办法, 可向有关部门咨询。

◆ 一次性付款

是过去最为常见的付款方式, 目前一般多用于那些低价位小单元的楼盘销售。

利: 一次性付款一般都能从销售商处得到房价款的 5% 左右的优惠, 如是现房则能很快获得房屋的产权, 如果是期房则这种付款方式价格最低。

弊: 一次性付款需要筹集大笔资金, 且损失此项资金的利息, 对经济能力有限的购房者压力较大。如果是期房的一次性付款, 开发商有可能不按期交房, 造成利息甚至全部房款损失, 购房风险大。

◆ 分期付款

又分为免息分期付款和低息分期付款, 是目前比较吸引人的付款方式。

利: 缓解一次性付款的经济压力, 也可用房款督促开发商履行合同中的承诺。

弊: 分期付款随着付款期限的延长, 利率会越高, 房款额比一次性付款的房款额高。

◆ 按揭付款

即购房抵押贷款, 是购房者以所购房屋之产权作抵押, 由银行先行支付房款给开发商, 以后购房者按月向银行分期支付本息的付款方式, 因为它能使市场潜在需求迅速转化为有效需求, 所以成为促进房地产市场活跃的最有效手段。

利: 可以筹集到所需资金, 实现购房愿望, 花明天的钱圆今天的梦。

弊: 目前手续繁琐、限制较多。

◆ 公积金贷款

居民购房除了动用历年的积蓄, 购房资金不足部分一般都首先申请个人住房公积金贷款, 仍不足部分则再申请由银行个人住房按揭贷款解决, 目前运用此种个人住房公积金贷款与银行个人住房按揭贷款相结合的"组合贷款"已是购房最普遍

的贷款方式。因为它比较符合现实又较为合理，毕竟每户家庭可以计贷的个人住房公积金额度不会很多，若全部向银行贷款又会在利息上负担太重。

个人住房公积金贷款属政策性的个人住房贷款，具有一定的政策补贴性质，只要个人所在单位建立过住房公积金且按期缴交了公积金的均有权申请贷款，它最大的优点是利率低，1年至5年档，年利率只有4.14%，6年至30年档，年利率也不过4.59%，不仅低于现行同期银行个人住房按揭贷款利率（一般比银行个人住房按揭贷款利率低1个百分点左右），而且要低于现行同期的银行存款利率。也就是说，在公积金贷款利率和银行存款利率之间存在一个利差。下面以五年期的储蓄存款和公积金贷款为例进行比较：十万元存五年定期，五年后，客户可得利息14400元；申请公积金贷款十万元，在贷款利率水平不变的情况下，五年后，客户需支付利息10880元，存贷之间的利差为3520元。而且，贷款金额越大、期限越长，利差就越可观。

申请商业贷款需要提供的材料

- (1)贷款人及其配偶的居民身份证、户口簿，如果夫妻双方不在同一户籍，需要提供结婚证明。
- (2)具有法律效力的购房合同、预付款收据(总房款的30%以上)及两者的复印件。
- (3)夫妇双方单位出具的收入证明或者银行认可的具有还贷能力的其他证明。
- (4)个人住房借款申请书、住房借款合同、保证合同等。
- (5)房地产抵押申请表和房地产抵押合同，售房单位作为担保方必须盖章签字。
- (6)银行方面规定的相关证明。

商业性住房贷款的流程

- (1)咨询办理贷款的相关知识。
- (2)提出购房贷款申请。
- (3)提供贷款所需的相应资料。
- (4)银行审核批准。
- (5)同银行签订借款合同、住房抵押合同。
- (6)到公证处办理公证手续。
- (7)到当地的房地产登记处办理登记手续。
- (8)办理房屋产权抵押登记。
- (9)向银行提供抵押证明。
- (10)到指定的保险公司办理保险业务（采取自愿的原则）。
- (11)借款人开始按月还款。

商业性住房贷款的注意事项

- (1)按期偿还贷款的本息。
- (2)不能提供虚假的文件或资料。
- (3)在未经银行同意的情况下，不得私自将设为抵押或质押的财产或权益出售、转让、赠与、拆迁或重复抵押。
- (4)不得擅自改变贷款用途，挪用贷款。
- (5)具有配合银行对贷款使用情况进行监督和检查的义务。
- (6)不能同其他法人或经济组织签订有损银行权益的合同或者协议。
- (7)保证人违反保证合同或者丧失了承担连带保证责任能力；抵押物遭到意外损毁不足以全部偿还贷款本息；质物明显减少而影响贷款人实现质权。如果出现以上三种情况，借款人必须按照贷款银行的要求重新落实新保证或新抵押(质押)。
- (8)借款人在征得贷款银行同意后，可以按照相关规定提前还款(部分或全部)，贷

款银行根据实际还款的期限和数额计收贷款利息。

(9)当借款人死亡或者法律上宣布死亡或者失踪时，贷款的偿还人改为其财产的合法继承人，而担保人需要继续担保至合同解除。