

# 收房支招全宝典

## 3大法宝教准业主从容应对



做个精明的



FOR SALE 收房人

### 一、开发商交房的法定要件：

1. 开发商应当提供《建筑工程竣工验收备案表》、分户验收表、面积报告实测报告及室内环境检验报告；

房地产开发企业交付预售商品房，应当符合下列条件：  
(1) 取得建筑工程竣工验收备案表；(2) 取得商品房面积实测技术报告书；(3) 预售合同约定的其他交付条件。根据建委2006年有关《住宅工程质量分户验收管理规定》的规定，开发商交房时应当提供分行验收表。

### 2. 提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》：

根据《住宅实行质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》规定：开发商在交付销售的新建商品住宅时，必须提供上述两书。若开发商不能提供上述任何一份材料，业主有权拒绝收房。

### 二、开发商交房约定条件：

1. 依据购房合同，开发商在交房时，应当实现对供水、供电、供热、燃气、通讯、道路、绿化等配套设施的交付承诺，否则，业主有权拒绝收房。  
2. 房合同约定的其它条件。

### 三、验房：

第一步：核对房屋，检查入住的房屋是否是自己所购买的房屋，如与购房合同、附件及补充协议不符，入住前要向开发商的工作人员提出，重新核对并进行更换。

第二步：检验房屋质量，自己尽可能对房屋质量进行检查。若可能的话可以找一位监理工程师。检查户型、层高、设备、门窗及面积是否发生误差；检查地面、墙壁及天花板是否

有裂缝、凹凸等问题；检查水、电、气、热等设备完好程度及使用状况，若有应在入住前向开发商的工作人员提出，并要求该工作人员给您一个书面说明。

由于现在实行分行验收制度，房屋的质量应当比以前要更高的保障。

第三步：核查产品。业主应按购房合同、附件及补充协议的约定对房屋内的设备进行清点，核查设备的品牌、型号、产地等，看是否有违反合同约定或产品有瑕疵，若有应在交接时要求开发商的工作人员在交接清单上注明，并要求开发商的工作人员书面确认具体更换和配齐的日期。

第四步：慎重签字。对于开发商要求签字的单据，业主一定要仔细阅读，没有什么问题再签字。同时对于开发商的工作人员提供的物业交付检验单中无法确定的事项，应注明对该条款“暂不清楚”或“无法认定”，并由双方在注明处签字或盖章。

### 四、交房不符合条件，业主应采取的措施：

1. 对于开发商交房不符合法定条件的，我们业主完全有权力拒绝收房，同时开发商应承担延期交房责任。

2. 对于开发商交房不符合合同约定条件的，我们业主也可以有权力拒绝收房，开发商应承担延期交房责任。

3. 对于开发商交房时，出现房屋质量问题，应看房屋质量的严重程度，若质量严重影响入住，我们业主完全有权力拒绝收房，开发商应承担延期交房责任；若房屋质量问题不太严重，如墙面有裂缝或小面积脱落等，我们业主应收房。但开发商应有一定时间内修复，否则我们业主还可以拒绝收房。

对于开发商交房不符合交房条件，很多业主并不采取行动，只是认为开发商违约了就理所当然会按合同约定进行赔偿或解除合同。但实际上并不是那么回事，权利是要靠自己主张的，如果我们业主不提出、不主张，甚至以为先住进房子再说，却不知道自己的这种做法已放弃了自己的权利，等于默认了开发商的违约行为。因此，我们业主如对开发商交房存有问题的，一定要书面提出，并注意保全证据，最好让开发商给我们业主出具书面的承诺。

## 海外置业陷阱重重

### 专家教你见招拆招

葡萄牙置业移民一推出，立刻引爆整个移民市场。华侨移民作为专业的海外投资移民机构，提醒众多投资者：小心“馅饼”变“陷阱”。

**陷阱一：虚高房价。**因为投资者对葡萄牙当地房产信息了解不够，许多境内移民中介公司与境外房产代理机构串通，通过提高当地房价，然后将差价部分返还给投资者，减少投资者的投资顾虑，通过虚抬房价吸引投资者谋取利益。

**陷阱二：位置陷阱。**许多机构因为自身实力不够，代理不到当地优势房源，所以不愿意也不敢给投资者详细介绍投资区域的价值和特点，只是吹嘘房子多好，多精美。举个简单的例子：同样质量、同样标准装修同样面积的房产，但在静安区和放在奉贤区价格会差好几倍，这就是位置陷阱。华侨移民高层实地考察，发现葡萄牙当地有价值区域和具有投资价值的房产，并没有国内机构宣传的这么多。华侨移民建议投资者稳妥之计要花费时间和精力去当地考察，了解房产的区域特点和实际价值，对当地区域价值有了解后，作为选择的一个参考标准。

**陷阱三：面积陷阱。**一套房产的实际面积可能会包括很

多部分：如室内面积、储物间面积、车位面积、阳台面积和室外空间面积。在葡萄牙购买房产时，最好弄清楚面积组成的具体细节，如果仅仅是给出一个数据面积，其实是加上了很多附属设施的，是为了摊低单价，如果只计算有效面积，价格就很贵了。

**陷阱四：开发商陷阱。**许多公司自身实力有限，没有机会和当地有实力的开发商和律师楼合作，只能选择一些小的机构，来到国内大肆宣传，只考虑要投资者立刻签订合作协议，根本不考虑投资者的长远利益，这为后期项目推进带来极大风险。行业领军品牌华侨移民公司高管多次亲赴葡萄牙，经过各个方面的严格考核，选定的开放商是国际知名上市公司，是葡萄牙最大的民营公司，仅仅一个度假村项目就投资超20亿欧元。

**陷阱五：期房还是现房。**华侨移民提醒投资者，最好不要投资期房，而应多考虑投资现房，虽然现房价格可能会高一点，但相对而言会更加保险。另外，也要留意所投资现房的市场价值，为避免托高市价，也可聘请国际测量师行评估市值，以减低投资的价值风险。

## 世界奇葩建筑



## 菜鸟选房注意

### 房屋细节最不容忽略



#### 房子是否有“光影反射”情况

有的住宅毗邻着大面积玻璃幕墙的建筑，很有必要选择在晴天看房，观察玻璃反射阳光的情形。建筑外立面采用玻璃幕墙，犹如一面大镜子对邻近的建筑形成反射光，如果光线十分强烈，射进室内会非常刺目，使人心神不宁，甚至产生烦躁情绪。

#### 房子和小区防水情况如何

业内人士指出，买顶层住宅一定要看看是否漏水。市民许先生在某楼盘顶层居住3年多，刚住进去的第一年夏天，屋顶就渗水，开发商连续2年修补，但多次修补后渗漏并未消除。墙壁上斑驳一片，多处墙皮起泡脱落，下雨天屋顶上不时会有水珠滴落，未能彻底解决问题。

为了避免在暴雨多发季节小区被淹，购房者在作出决定之前，应该了解一下小区的防水情况。当然，最好的办法是在发生暴雨之后，立即前往小区实地考察。

#### 房子的隔音效果如何

房屋的隔音效果如何，直接关系到居住的舒适程度。试想，假如隔音效果不佳，在屋内说话如同置身于户外，这将毫无隐私可言，也会让居家氛围大大减弱。

某投资人士指出，住宅隔音效果好的建筑材料具有表面致密、无孔光滑等特点。一般来说，几乎所有的材料都具有隔音作用，比较常见的隔音材料有实心砖块、钢筋混凝土墙、木板、石膏板、铁板、隔声毡、纤维板等。

买房作为人生的一件大事，不要轻易就下了决定，细节很重要。无论是房屋本身，还是小区内外周边的环境，在挑选房子的时候，方方面面都要考虑到。那么，如何才能做到细致地了解房屋状况呢？业内人士指出，诸如房型、小区内部设施、周边配套等都很容易考察到，但很多细节问题仍需要留心。

作为不动产，房子所处地段是影响其价格的最重要因素。如果购买的楼盘离高架桥近，即使高架桥上已经安装了隔音设施，也还是会有噪声存在的。比如有些人睡觉时对声音较为敏感，稍有动静就会惊醒。因此，夜深人静时，高架桥上车辆行驶所产生的噪声，势必会影响到居民的睡眠。

如果附近有噪声源，不妨在周边找个地方住一晚上，亲身感受一下噪声对自己的影响到底有多大。