



扫一扫

更多精彩活动和免费礼品等你来

维权零距离

# 本报开通置业维权热线

■记者 商莹/整理

房屋出现质量问题找谁解决?交房延期了怎么办?小区物管不到位找谁投诉?购房补贴怎么领?今年“3.15”来临之前,本报开通置业维权热线,热线电话:13872151157,今起接受购房人咨询、投诉。

我们将开设《维权零距离》栏目,本报记者将认真聆听您的声音,尽心帮助您调解,为您排忧解难。维权就在您张口,欢迎您拿起手机拨打本栏目热线。

本期《维权零距离》首先从如何收房小知识入手,邀请市房产局开发科负责人,为购房者提示规避较为常见的买房风险。



## 收房须知

1.开发商发出收房通知。收房通知中包括收房的时间、须交纳的费用、未按时收房的处理等。通知的形式有电话、传真、信件等。稳妥起见,开发商在用电话、传真等方式通知之外,能同时使用挂号信件的方式,否则,很难证明自己已向购房者发出收房通知,有可能造成承担延期交房责任的不利后果。

2.购房者交纳有关费用。如房屋价款结算、物业费、公共维修基金等。

3.验房。购房者对房屋进行验收,看是否存在质量问题,对发现的质量问题向开发商提出,开发商进行整改,修理后再由购房者验房。

4.购房者接收房屋。房屋验收合格后,开发商将钥匙交给购房者。

一般而言,钥匙的交付是房屋交接的主要标志。除了所有权(所有权转移时间以登记机关办理过户手续的时间为准)外,关于房屋的一切权利都从钥匙交付时由购房者来行使了。当然,风险也从此由购房者来承担了(比如房屋交付后出现火灾、地震等造成房屋灭失的风险)。

## 如何收房

对于如何来收房的问题,很多购房者的思路不是很清晰。实际上,收房时主要有三个问题。

1.审查有关证件。作为购房者,应首先审查房屋是否具备交房条件。关于交房条件,合同中有明确约定。一般合同约定以该房屋取得建设工程竣工备案表作为交房的前提条件。按照有关规定,竣工备案表更成为开发商交房的法定条件。如果没有竣工备案表,作为购房者一般可以拒绝收房。

此外,购房者还要审查几个证件,包括:房屋质量保修书和房屋

使用说明书。

2.审查房屋的质量。验房主要是看房屋是否与合同约定一致,包括户型、朝向、尺寸、结构等。如果这些方面发生变化,则购房者可以要求退房。此外,很重要的工作就是审查房屋是否存在质量问题,如果有质量问题,应要求开发商进行修理,待修理后再重新验房。

3.审查交房费用。交房时涉及到一系列的费用。

房屋价款结算。对于期房而言,合同价款是依据房屋预测面积计算的,等房屋竣工后,实测面积

肯定会有所差异,双方根据面积差异来结算房款。

物业管理费用。作为异产毗邻房产,实行的是强制性的物业管理制。购房者在接收房屋后,无论是否入住,就开始享受到前期物业管理企业的服务,因此在收房时就须交纳物业管理费。按照现行规定,物业管理企业一次最多可收取一年的物业费。

公共维修基金。公共维修基金是为房屋公共部位和公共设施进行大、中修而准备的基金,交给房管局。

## 百城住宅均价连续七月双涨 降准对二线楼市形成利好

2月29日,中国指数研究院发布2月份百城住宅价格指数。数据显示,当月百城住宅均价环比上涨0.60%,同比上涨5.25%,涨幅均扩大。

具体来看,2016年2月,全国100个城市(新建)住宅平均价格为11092元/平方米,环比上涨0.60%,涨幅较上月扩大0.18个百分点。同比来看,全国100个城市(新建)住宅均价较去年同期上涨5.25%,涨幅较上月扩大0.88个百分点。

如果按中位数计算,全国100个城市(新建)住宅价格中位数为7021元/平方米,环比下跌0.52%,同比上涨1.40%。另外,北京、上海等十大城市(新建)住宅均价为20842元/平方米,环比上涨0.51%,涨幅较上月收窄0.03个百分点;同比上涨9.94%,涨幅较上月扩大0.75个百分点。

此外,在供求方面,目前开发商调整推盘节奏,供应量趋缓;重点城市成交量价有所增长,一线城市涨幅较高,部分热点二、三线城市成交也平稳释放,库存总量继续下行。

中指院分析预测,“在降首付、降税政策双重利好下,楼市传统的销售旺季即将开启,同时各地相关政策逐步落地实施,楼市有望呈现供需两旺、量价齐升态势”。

值得一提的是,2月29日下午,央行宣布自3月1日起普遍下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。对此,易居房地产研究院智库中心研究总监严跃进分析指出,对比而言,“二线城市能够获得最大的利好。这是因为二线城市购房需求还没有完全释放,恰好可以借此降准政策而积极推盘和积极做营销,这个时候购房者可能也会因为一线城市房价暴涨的因素,而积极购房”。严跃进分析认为,“三四线城市总体上库存规模较大,但对于购房者来说,后续获取宽松的房贷可能会有更好的便利性,进而使得购房者的购房成本降低,进而加快购房效率”。(新华网)



关注咸宁新闻网微信  
xnnews



更多精彩活动和免费礼品等你来