

交付季 第一现场
投诉热线
84783545 84783628

7月11日,仙林一楼盘

近期,记者跟随业主及方正验房机构验房师来到高科荣域进行收房。据了解,目前是高科荣域小区第一批交付,仍有区域在施工,但交付区和施工区之间用整齐的绿色防护网隔开。已交付区域干净整洁,绿化修剪整齐,较大的树木已经形成了一片绿荫。同时,物业门禁管理也比较严谨,保安认真询问每一个进入小区的人是否是业主,业主拿出交房通知书可自由通过,如果不是业主则需要登记在册。

图文/现代快报记者 周彤

验房报告

无硬伤,难逃质量小瑕疵

记者跟随业主和方正验房机构验房师来到业主家。这套房子位于一楼,验房师首先开始检验的是入户门:“入户门往往有不灌浆,安装不严,划痕等质量瑕疵。这个入户门也存在门框安装不严的问题。”验房师抓着门把手来回晃动,就能清楚地听到门框发出呼呼啦啦的声音。

而几乎所有房子都有的空鼓问题,高科荣域也仍然存在。验房师分别在西阳台的地面、顶面,主卧的地面,以及客厅的墙面发现了空鼓。而且细心的验房师还发现了一些施工不严谨的小细节。验房师指着

西阳台顶面突出的两个钉子说:“这种钉子其实完全可以避免,工人在进行水泥灌浆时没有注意到这些细节。”

此外,高科荣域还存在着客厅报警器缺失,厨房报警器排线过长等质量瑕疵。

“总体来说,高科荣域的房屋质量还是不错的。虽然一些小问题还无法避免,不过都属于质量瑕疵,后期都可以整改。如入户门安装不严的问题,一般是通过水泥灌浆来处理。”验房师表示,就这套房子来说,尽管位于一楼,但是没有一楼常见的渗水等质量通病,“可以打一个85分的高分了。”

看细节,公共区域很用心

开发商对于项目是否用心,不仅仅是表现在外立面、园林等一目了然的地方,更多的体现在细节。除了公共大厅装修很细心,外立面很漂亮,园林绿化很好之外,记者注意到高科荣域在细节方面做得还是比较用心的。如大厅的地面全部用泡沫覆盖、固定,以防止装修时损坏地面。同时,在一些突出的边角,也是用泡沫包裹

好。对比仙林的另一楼盘,高科荣域小区内显得更加整洁,没有出现在边角堆放建筑垃圾的情况。

不过,随着交付而来的是业主的装修。记者在小区内见到,已经有不少小区业主开始装修。由此产生的建筑垃圾也随之而来,建筑垃圾是否能随时处理,小区如何保持现状,还需要看物业公司的执行力。



已交付区域已经绿树成荫



物业门禁管理比较严谨



一些突出的边角已用泡沫包裹

观察团评价

业主说——

整体满意,楼间距很大,虽然是一楼,但是采光和通风都非常好,这点最为满意。但设计上可以更合理,如主卧飘窗和墙面成一体降低了实用性。

验房师说——

没有出现不可调和的硬伤,基本上都可以整改解决。整体交付水平非常好,不过开发商还需再加强细节上的关注。

记者说——

高科置业是近几年发展很好的本土品牌房企,得到了不少购房者的认可。从本次交付情况来看,开发商在产品上确实是精雕细琢的。

交付得分85

不少业主在收房时,只关注自己的房屋质量。其实,房屋质量只是交付时关注的一部分,从收房的过程开始,到自己的房屋质量,再到小区的公共部分的验收同样重要。文/现代快报记者 周彤

六步搞定交付验收

交房顺序:一开始就错了

“一般交房时,不少开发商首先要求对业主确认身份,也就是带身份证、购房合同以及收房通知书。其次就是交纳物业费,最后才是验房。”方正验房机构验房师告诉记者,其实交房的程序从一开始就错了。

验房师介绍说,交房程序首先是开发商公示竣工备案表;其次,公示房屋面积测绘成果表;第三才是验证购房者身份;第四步是业主验房;第五步是房屋费用的结算;第六步是小区公共部分的验收。

至于种种先交物业费再拿钥匙,或者先缴费再出示竣工备案登记表,亦或是收现房不验收小区公共配套的现象,都属于现实生活中的违规现象。

验收表格:未公示可拒收

“《建筑法》、《合同法》等法律都规定了建筑工程竣工验收合格后,方可交付使用,这是国家强制性规范,而且,目前的房屋经过验收和验收合格的标志是取得《建筑工程竣工备案表》。因此,开发商在交付房屋时,应向业主出示房屋竣工验收备案表原件,否则业主有权拒绝交接,由此产生的逾期交房责任由开发商承担。”验房师说,上个月,江宁某楼盘强制交房,被业主发现,开发商根本没拿到竣工许可证,最终所有业主拒绝收房。

其次,是房屋面积测绘成果表。“这个表最重要的数据是权威部门所测量的实际

交付建筑面积,交付面积与合同面积的增减,这是业主最为关注的。”验房师解释,面积误差在3%范围内的话,将涉及房款的多退少补;面积误差超出3%的部分将由开发商承担。

验收房屋:质量瑕疵居多

第三步是验证购房者身份,第四步才是验房。

如果属于质量瑕疵,那么业主应该收房。如果出现严重的质量问题,那么业主可以拒绝收房。验房师强调说,“所谓严重质量问题,一定是影响到居住的。不少业主往往重视空鼓等质量瑕疵,而对真正的质量问题视而不见。”

根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同案件适用法律若干问题的解释》第十三条,因房屋质量问题严重影响正常居住使用,买受人请求解除合同和赔偿损失的,应予支持。如果有严重的质量问题,例如大面积渗水,严重面积偏差,房屋严重沉降等问题,业主可以拒绝收房,并有权要求开发商承担延迟交房的违约责任,甚至解除合同、退房。

结算费用:常见捆绑现象

第五步是房屋费用的结算。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。但在房



法律依据

收房可能用得到

根据建设部《商品房销售管理办法》第三十四条,房地产开发企业应当在商品房交付使用之日起60日内,将需要由其提供的办理房屋权属登记的资料报送房屋所在地房地产行政主管部门。

根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同案件适用法律若干问题的解释》第十四条,面积误差比绝对值超过3%,买受人请求解除合同、返还已付购房款及利息的,应予支持。

在实际生活中,对业主而言,业主若拒收钥匙造成房屋延期交付,责任在于业主。业主若拒缴物业费,物业公司又难缠。因此,业主收钥匙时虽可以拒交物业费,但所付出的时间和精力都将更多。

整体验收:公共设施齐不?

最后是小区公共部分的验收。“小区公共部分验收也非常重要,最主要是查看配套设施还有园林景观建设。”验房师解释说,例如,自家楼栋附近出现大的配电变压器或者通风井、车库出入口之类的,如果业主买房时,规划图中并未出现,而且开发商并未告知的话,那属于开发商违规。

如果遇到那些“只交房,不交小区”的裸奔现象,业主就要警惕了。所谓整体交付,一般要做到“水电气”三通,道路畅通,停车有车位,绿化景观完成,配套设施齐全。不是整体交付的小区,则可能涉嫌开发商为避免违约而强行交付。

臻藏地铁口,一线江景房,本周六全城加推

青奥会前江北新城不再「卖地」,桥北步入改善新时代

抄底 桥北绝佳时机

约 96m² 温馨两房、约 110-118m² 舒适小三房、约 130m² 奢华大三房

即刻预约,享清凉四重礼及独家优惠

THE CITY OF LIGHT QUEENS OF THE ABYSS IS BROUGHT BY HUMAN

威尼斯水城·御江天下II

水上嘉年华 7月28日水上嘉年华市火热招募选手,精彩水上竞技,缤纷游泳比赛,多重清凉礼品,游泳体验馆等你来享

预约热线 **58402020 58579999** | 现场售楼处:南京市柳洲路198号(威尼斯酒店东侧)

朗诗·未来街区

开盘倒计时

缴5000劲享**10000** 电商团购火热进行中

80s/90s自信自我,城市里最渴望梦想的人,未来街区,南京首发朗诗产品新生代,这一次,专为年轻人定制,科技住宅,不再是少数阶层的专享,年龄大小无关成碍,选择正确确实自天境界,当别人还在做梦,未来街区已替你提前进入未来。

稀缺多层 70万大三房

为大家! 致敬是小精英

为年轻人定制 N+1成长户型 绿色科技人居 双地铁接轨 高新开发区 社区WIFI覆盖 健康跑道 12班鲜幼儿园

TEL: 025 **8646 0555** 项目地址:南京·浦口·永新路

开发商:LANDSEA朗诗 | 咨询电话:8646 0555

官方微博: <http://weibo.com/34418793134>