



目前,城区有多个楼盘建设进入尾声,不少大型项目早已封顶,有些外立面已装贴完毕,有的在进行内部电梯安装,而社区配套设施、景观逐步投入使用,商业部分也已开售或开租。可以预见的是,十堰楼市将迎来楼盘交房高峰期。

“交房”是房地产开发销售流程中的重要环节:一方面,开发商积极为交房作好准备,将项目的各项指标向交房标准靠齐;另一方面,准业主们也将陆续拿到钥匙,准备装修入住。而准业主们在满怀期待之余,很多人对如何验房、如何入住仍是一头雾水。那么,如何在交房过程中不发生或少发生纠纷,需要注意哪些问题,如何才能更好地保障自己的合法权益呢?

十堰楼市将迎交房高峰——

# 业主验房见好才收

■记者 郝新穎

## A 楼盘将竣工 等你来验房

5月进入中旬,十堰楼市也在平稳中迎来年中节点。据记者不完全统计,城区36个在售项目中,有20个楼盘即将竣工,为现房在售,当中有18个楼盘在下半年有交房计划,占据所有在售项目的50%。也就是说,楼市将在下半年迎来交房高峰,逾千套新房源静待准业主入住。

业内人士表示,多个楼盘相继竣工并不稀奇。首先,这是我市房地产近年来飞速发展的必然结果。前几年,城区有多个项目开工建设,目前众多项目发展成熟,已经是尾盘在售,交房也意味着小区的整

体工程结束。

其次,从2011年下半年开始,十堰楼市受宏观调控影响明显,基本处于价滞量减状态,虽然到2012年出现了小阳春现象,但是市场的冷态依然影响了大多数房企的发展节奏,减缓了新项目的开发进程。新开工项目的减少,让房企把精力都放在了老项目的销售、工程之上。

第三,交房高峰来临,可能会影响家电、建材市场动态,准业主也将迎来一个“装修潮”。因此,合理适时地提前选购装修、家居产品,可以避免“业主扎堆”的现象。

## 十堰城区5至12月部分交房项目一览

数据来源:项目营销中心

| 项目名称               | 交房时间                 | 最新工程进度                                     | 咨询电话    |
|--------------------|----------------------|--|---------|
| 祥安·东城国际花园<br>1、2号楼 | 5月19日交房              | 位于第4层的空中花园正在修建                             | 8318100 |
| 阳光·栖霞一期            | 预计5月底交房              | 2号楼酒店即将封顶                                  | 8119999 |
| 信实园上               | 预计5月底交房              | 基本竣工                                       | 8767888 |
| 柳林春晓二期             | 6月交房                 | 景观建设阶段,全准现房                                | 8488888 |
| 日盛·中央华府二期          | 预计6月交房               | 景观建设阶段                                     | 8685888 |
| 春华佳苑               | 100多套房源预计6月交房        | 内部装修                                       | 8880588 |
| 铂金广场               | 合同约定9月28日,预计可提前3个月交房 | 屋顶巨型案名已安装完毕,接着将完成电梯、玻璃门窗安装,还有地下车库系统安装调试等工作 | 8488666 |
| 名城港湾一期             | 7号楼7月份交房<br>5号楼9月份交房 | 正在进行玻璃、门窗安装                                | 8786999 |
| 东正国际三期<br>1、2号楼    | 预计8月交房               | 外观工程结束,正在进行内部装修                            | 8661666 |
| 万隆国际商城             | 整栋300套房源预计9月交房       | 正在进行电梯安装、外墙装饰                              | 8653222 |
| 福田花园               | 1号楼200套房源预计10月交房     | 已封顶,正在进行电梯安装、内外部粉刷,预计7月份竣工                 | 8020999 |
| 超伦天地               | 预计10月底交房(5月24日开盘)    | 全部封顶,内外部粉刷阶段                               | 8369777 |
| 尚景春天               | 1号楼285套预计11月交房       | 即将竣工                                       | 8528000 |
| 上海城21号楼            | 预计年底交房               | 外立面装贴完毕                                    | 8678888 |
| 华府名邸               | 174套房源预计年底交房         | 1号楼已经封顶                                    | 8127666 |
| 中环世贸广场             | 290套房源预计年底交房         | 正在进行外墙装饰,预计6月底竣工                           | 8108666 |

注:仅供参考,准确信息请电话咨询。

□小贴士

## 验房10自问

验房过程中,准业主们可根据以下10个问题来一一比对:

- 1、门是否开启灵活?
- 2、窗框与混凝土接口有无缝隙?
- 3、顶棚上是否有裂缝,有无水渍?
- 4、敲敲墙听听声音,是否存在空裂现象?若听到空响的声音,就是各面层与墙面接触有缝隙,需要返工;若听到沉闷的碰击声,则表明它们接触良好。
- 5、开启水龙头,试试水压稳不稳?
- 6、厕所、浴具有无裂痕?包括浴缸、抽水马桶、洗脸池等,是否有渗漏现象?裂痕有时细如毛发,要仔细观察。
- 7、厨房瓷砖、马赛克有无疏松脱落及凹凸不平?厨房、卫生间墙面瓷砖砌筑是否合格?砖块不能有裂痕,不能空鼓,必须砌实。
- 8、打开所有的灯具开关,看看灯具是否都亮?
- 9、房屋面积有无误差?用卷尺量房屋的长、宽、高尺寸,计算出建筑面积,和购房合同中的面积进行比对。
- 10、房屋通风、采光好吗?查看所有房间的窗户、阳台,试试风向。

## B

## 专家谈经验 牢牢记心间

据业内人士介绍,交房是依据商品房买卖合同的约定,开发商在交房期限内将符合约定交付条件的住宅交付于买受人的行为。但现状却是,商品房交易中对交房条件的界定比较模糊。有的开发商为了赶工期,往往不顾房屋质量和配套设施是否齐全便仓促交付,使购房者的权益不能得到有效保障。因此,在交房过程中,准业主主要格外注意,避免日后可能发生的纠纷。

首先,从概念来说,交房分为实物交房和法律交房两种。前者需要验房,后者需要仔细核对购房合同。

其次,从流程来看,泰山

房地产销售经理张卓明介绍,交房主要有两项工作,一部分由开发商承担,一部分由物业公司承担。

开发商通知业主交房时间,业主要携带相关证件、资料,交纳费用,包含契税、维修基金等,统一到项目营销中心办理收房手续;

业主办好手续和交纳费用后,开发商转交给物业公司,物业公司安排工作人员带领业主去验房;

业主验房后填《房屋验收情况表》,如果发现问题,要逐一进行登记;

业主和物业公司签前期物业合同,交纳物业费;

开发商向业主交付房门

钥匙。

第三,从交房需要注意的问题来看,主要有以下几个细节:

仔细比对购房合同,是否明确规定了保修期限。比如基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程,为设计文件规定的该工程的合理使用年限(70年)。一般来说,开发商交房时给业主的《质量保修手册》里会提到这一点。

仔细观察有无常见的房屋质量问题,如楼体不稳定,裂缝,渗漏,墙体空,墙皮脱落,隔音、隔热效果差等。

最后,要提醒大家一定要实地验房。