

交付季,精装房如何验房最靠谱?

这些重点要注意

购买了精装房并非一劳永逸,房子交付时,还要过验房这一关。精装房验房需要注意的事项比较多,一般来说,开发商会带着自己的验房师去给业主验房。在验房时,购房者可以请专业的验房师一起跟着去验房,一旦发现质量问题,就要让开发商立马解决,以免出现超出保修期开发商不解决的情况。

对精装房进行验房时,需注意对室内空气进行安全检测、确认隐藏管线位置、水管有没有接错、电路是不是安全、卫生间测试是否漏水、核实家电品牌是否与合同一致,此外还要注意检查室内其它细节,例如门窗、通风等。



空气质量检测

精装修的房子,室内的装修材料都是开发商选购的,购房者对于材料的质量无法把控。装修房内的空气质量不达标,对入住的业主来说,有健康隐患。所以验房时,首先要检验的就是室内的空气质量。

要注意的是,开发商一般会提供权威机构的室内环境检测报告,大家在看报告时,要注意有没有“CMA”标识。带有“CMA”的报告才是国家认可的权威检测机构检测报告,否则无效。

确认隐藏管线位置

隐藏管线的位置重要吗?对于后期想要自己改造房子的业主来说,这点很重要。精装房水路的布管、电路的走向,还有功能性插座的位置,大家往往都不是很清楚,可以请专业人士陪同看房,以免后期给自己带来麻烦。

水路

普通的楼盘水路通常是三种,自来水、热水和中水。中水是非饮用水,是收集利用的雨水,一般用来冲马桶或浇花。消费者需要知道热水和中水是否具备,以及是否接错管道。还要检查水表的位置,应该在厨房或卫生间的出水口。另外,水管的材料与生活直接相关,要确定是国家指定的合格材料。如果水管材料太差,后期很容易漏水。最好的水管材料是铜管,进口的PPR

管材也不错。

电路

检查电路时,需要消费者向所在小区的物业管理公司或开发商索要基本的水、电等隐蔽工程布局的竣工图纸。在后来的使用过程中,如果出现短路等情况,可以根据图纸的标注由专业人员进行维修。另外还要注意观察配电箱的漏电保护开关是否有照明;普通插座、大功率插座等有明确的分路;面板开关的安装是否平整;同时还要测试开关是否有效。

漏水测试

卫生间和厨房,需要进行漏水实验,检查下水情况是否通畅。

细节问题

墙漆:看看墙漆表面是否平整均匀。

墙地砖:颜色一致,目测就可以。一般来说如果有很明显的问题,开发商在验收的时候就不会通过。用小锤敲击地砖和墙砖,如果有空洞的声音,说明瓷砖没铺好,时间久了可能会出现瓷砖开裂和脱落。空鼓率超过5%即可判为不合格。

厨卫:试验水龙头的开关是否灵活有效,包括冲水马桶、淋浴房、面盆。需要检查下水是否通畅,可以在现场往洗菜池、面盆、浴缸放满水,然后排出去,检查一下排水速

度。检查马桶的下水时,则要反复多次地进行排水试验,看看排水效果。

门窗:用手推拉开门,检查居室门开关是否顺畅,门锁合页是否灵活有效;室外门窗尤其是封闭阳台的门窗密封是否合格,开启是否灵活。

暖气:消费者可以检测一下暖气,看管路是否畅通,温度是否达到标准,是否存在漏水现象。

通风:测试排风口是否通风顺畅,厨房和卫生间还要测试回风阀是否有效。如果自己厨房总有别人家飘来的味道或卫生间有异味倒灌,可能就是回风阀失灵了。

核实家电品牌

如果精装配置里包括家电,则需要对照一下家电的型号、品牌是否与合同上一致。如卫生洁具、灯具、厨房设备、家具五金、洁具五金,以及具备防盗、防火、隔音功能的多功能门等。

除品牌外,还需要明确设备的型号,有些与产地有关的设备还应该明确产地。业主在验房时要与配置单一一对照,避免被劣质产品调包,降低装修的档次。

如果在收房时没有仔细核实,日后出现纠纷,购房者会处于弱势一方。

(华龙网)

购买精装房,这些“陷阱”要注意

买房,很多人在毛坯房和精装房之间摇摆不定,不知道该买哪种房子。其实,精装房和毛坯房各有优缺点,适合不同的购房者。那么,购买精装修的房屋时,有哪些常见的“陷阱”呢?

品牌模糊

个别开发商在出售精装房时,对于使用材料和赠送的设备都会采用“高级”和“高档”等字眼。

购房者在签订购房合同时,应写明装修使用材料、电器品牌、型号、名称等。购房者也要适当了解一些建材品牌的知识。应该签订一份详细的补充协议,对装修材料的品牌、材质、保质期以及内部施工等,都要具体落实到书面合同中。

虚报装修标准

开发商往往会在销售广告中打出许多优惠折扣的宣传语,事实上如果开发商统一批量装修,装修的成本至少还要再打一两成的折扣;并且很多材料如果按照工程批发价来算,会比市面价便宜很多。购房者要在合同中要求开发商详细介绍装修标准,以免以次充好。

保修期缩水

一般情况下,精装房的保修期都为两年。个别开发商利用购房者对于法律法规或行业规则不甚了解,在保修期方面做手脚,将保修期缩短。

购房者要明确地看到开发商有效的保修说明。在签订合同的时候更应该注意保修年限,以免服务被缩水。

先收房再验房

有一些业主在收房时发现,开发商所交付房屋与先前看的样板间相去甚远,但开发商要求先收了房才能进行维修和更换。一些业主为了尽快入住,只好先收房,但这样风险很大。

业主在收房时,要查看开发商是否具备交付的全部法律文件,即《竣工验收备案表》、《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》,必要时可以要求核对相应原件。

(华龙网)

精装房二次装修,专业设计师有建议

近期,无锡迎来交付季,不少市民喜提新房的同时,装修改造也成了令人头疼的问题。当下,精装房已成为市场主力产品,但装修品质参差不齐、功能区设计无法满足个性化需求等问题,往往让房主免不了对新房进行一番改造。

对于精装房而言,收房前的验房成为至关重要的一步,验房发现的任何问题都可以及时反馈给开发商进行整改,以避免后期不必要的麻烦。在无锡从事家装行业的专业设计师曾先生告诉记者,一般来说,验房的重点包括以下几个方面:检查厨房、卫生间下水道,看排水管道是否畅通,上部管道是否有漏水问题;检查配电线路和插座;检查墙砖和地砖是否存在空鼓;检查墙面是否开裂,卫生间是否有挡水条,窗户密封性能等。

家居装修工程复杂,其中任何一个环节出现问题就会为装修带来遗憾。据介绍,常规的精装房改造主要涉及封窗、阳台改造、全屋定制

柜、软装等,装修过程中要注意项目施工的先后顺序,在封窗、阳台改造完成后再进行全屋定制等步骤,房主应注意根据施工先后提前规划,合理安排施工人员进场。

“二次装修多数改的是细节,明确家庭的生活习惯和实际需求最重要。”曾先生说,以阳台装修为例,这一看似不大的空间其实涉及水电、吊顶、墙地面瓷砖、定制柜、门套等多个改造项目,十分烦琐。如今人们追求生活质量,一个小小的阳台,往往要布置洗衣机、烘干机、扫地机器人、小厨宝等多种电器,这就需要根据个人的生活习惯,重新规划开关插座和水路。“进行水电改造需要重新接线,可能会给后期带来一定安全隐患,因此,建议在更改开关插座时尽量变动小一些,接线时一定要使用专业的接线端子。”

对于精装房来说,硬装设计基本已经固定,若要增强房屋的美感,优化动线,可以在软装设计上多下功夫。在实际改造中,不少房主往

往因为忽略细节引发后期的种种问题。“比如全屋定制,部分房主在定制设计中没有注意房屋内的吊顶情况,导致计划安装柜子的地方没有吊顶,不做柜子的地方反而有吊顶,从而严重影响装修效果。对于多数家庭来说,重新吊顶不仅会增加工程量,还会增加装修的预算以及装修的时间,因此很多房主只能委曲求全。”曾先生说。

灯光、色彩、材质等搭配往往能成为房屋美感的点睛之笔。这就需要房主对自家房屋风格有一个整体概念,建议将地砖、地板,房门的材质、颜色等记录清晰,以便设计师可以根据总体色调进行选材搭配。“当下,人们追求更宽敞更舒适的家庭活动空间,多数房主会选择将阳台空间并入客厅。”曾先生说,要想达到完美的通铺效果,建议房主在改造之前购买一些客厅的同款瓷砖,避免出现颜色、规格不一样的情况,从而保证后期客餐厅和阳台的整体美感。

(逯恒贞)