

人保课堂

从方向盘状态看 爱车哪里出了故障!

老司机常说的“路感”，其实就是源于操控方向盘时得到的一系列反馈。对于汽车来说，方向盘就像是听诊器，可以让人了解到车辆内部一些零部件的工作情况。

今天小保君想为大家介绍的是如何通过方向盘的情况，来判断车子出了什么问题。

情况一：方向盘抖动

如果车子在行驶的过程中，方向盘抖动明显，那么很有可能是方向盘的传动装置平衡被打乱了，此时应该尽快前往修理厂或4S店进行检查维修。

如果刹车过程中方向盘出现抖动，则可能是刹车盘不平导致的，需要重新光盘(将刹车盘表面打磨平整)。

情况二：方向盘异响

方向盘有异响的情况不多见，如果伴有周期性异响，可能是汽车的传动轴和花键轴出现了过度磨损。

另外，现在的方向盘集成了很多行驶及多媒体功能，有些车主进行改装的时候就有可能需要进行拆装，这会涉及到装配问题。如果线缆没有重新安装固定好，转向时也会出现异响，长久下来还可能因过度磨损导致部分功能的失灵。

情况三：高速时发“飘”

车子开快了会飘的原因很多，如果同时出现方向盘抖动、摆振，那么可能是因为：

1. 轮胎修补后出现的动平衡及同类原因造成的问题；
2. 传动轴总成零件松动、动平衡被破坏；
3. 减震器故障。

具体情况，也需要到修理厂搞清楚原因并进行修理。

情况四：车子跑偏

行驶中或踩刹车的时候出现跑偏，且需要用力握住方向盘才能保证车子直行的话，车子可能出现了以下问题：

1. 四轮定位的倾角调校不佳；
2. 两个前轮规格不一致(譬如换了规格差异较大的备胎)或气压差异过大；
3. 制动器间隙过小、失圆。

情况五：转向费力

如果开车时发现转向变得费力，很有可能是转向助力系统出了故障。现在的新车很多是电动助力车型，出现这类故障的几率不大。如果是老车，就有可能是液压阀门卡着了。

如果转向一直费力，不是断断续续出现波动的，也有可能是胎压太低，检查一下胎压，或可解决问题。

总结：由于现在的车大多是前置前驱车，重要零部件都集中在车子前端，因此通过方向盘确实可以有效判别一些车辆潜在问题的。

所以，如果在驾驶过程中感觉方向盘操作起来不对劲，为了安全起见，最好就是尽快去专业机构进行检修哦!



楼市“金九银十”成色不足，以价换量开始出现

近日，国家统计局发布10月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况，房地产市场进一步趋稳，10月份商品住宅销售价格涨幅稳中有落，房价下跌城市数量明显增加。

58安居客房产研究院分院院长张波表示，金九不金之后，银十成色也明显不足，全国房价整体上行的压力已经偏弱，众多房企采取“以价换量”方式拉动销售，在拉动全国销售面积10月同比微增的同时，对于房价也同步产生下拉作用。热点城市依然存在，但难掩整体市场走弱的大趋势。

易居地产研究院研究员王若辰表示，10月，二手住宅价格有31城上涨，35城下跌，相比9月，房价下跌的城市数量增加7城，是2015年4月后首次房价下跌的城市数量多于房价上涨的城市数量，降温趋势明显。

王若辰说，10月二手房价涨幅为0.1%，为2018年2月以来首次进入“偏冷区间”。预计未来几个月二手房价涨幅将进一步收窄或开始下跌。

中原地产首席分析师张大伟也表示，2019年上半年的小阳春已经过去，虽然全国市场成交量依然惯性冲高，但以价换量开始出现。

国都证券分析师王树宝表示，未来两个月由于销售压力增加，房企可能会将去化困难的项目进行降价促销，以实现回款目标。(张一男)

精装房套路多，有些“坑”一定要学会避

案例分析，精装承诺货不对板

太湖新城某精装修业主在锡城本地论坛发起网帖，“2018年11月中旬交房，结果初步验房时就发现多达十余处质量问题，开发商宣传销售时口口声声说是高端精装修房，交房后不禁想问开发商：当初信誓旦旦的承诺呢？这样的房子能住吗？”

据该业主爆料，其在购买该精装房时价格近2.5万元/平方米，开发商在销售时也打着高端精装的广告。项目在交房后，业主验房时发现墙体偏位、地砖空鼓、墙纸鼓包等严重问题，主卧偏差3厘米、次卧偏差3厘米、书房偏差2厘米，部分大理石地面风化、破损严重，墙纸变色、开裂，还有多处空鼓现象，部分墙根、砖墙、吊顶存在破裂的缝隙，门上磕碰形成的坑洼、掉漆等等小问题更是数不胜数，这样的反差让业主大失所望。

该业主随即向开发商提出整改要求，并拒绝接收房屋。开发商一直以各种理由推脱，认为自己交付的房屋虽然存在一些小问题，但都属于装修过程中难以避免的质量小瑕疵，并非房屋主体质量问题，不影响业主的正常使用，拒绝承担维修责任和赔偿责任。在多次交涉无果的情况下，业主聘请律师起诉至人民法院。

接到法院的传票后，开发商才意识到问题的严重性，遂主动联系业主，并制定了《XX小区二期XX幢房屋整改方案》，针对墙体出现偏位、地板破损、墙纸鼓包等问题提出处理意见，组织建设施工单位进场维修并同意赔偿因延期交付房屋期间给业主造成的损失5万元。经过近一个多月的维修整改，开发商重新将商品房交付业主验收，业主对整改的效果较为满意，向法院提出了撤诉申请。

近期，记者不断收到无锡新楼盘精装修质量问题投诉，业主们投诉的问题集中在购房合同不列明装修建材，或建材与合同不符、装修施工质量差、开发商对业主诉求消极应对等问题。无锡房地产业内人士表示，出现这种情况的原因主要有两个：一是精装修已事实上成为开发商的重要利润来源，一些开发商为了提高利润，不惜压低装修标准；二是不少开发商此前一直售卖毛坯房，对精装修的施工流程不熟悉，管理不专业，精装修存在层层转包现象，管理不善导致多种问题。随着不少精装修楼盘新房交付，无锡新房市场可能迎来精装修维权潮。记者和业内资深验房师做了一次深入沟通，现将如何“避坑”的经验与消费者分享。

交付验房，这些地方要特别注意

据验房师介绍，目前所检验的装修交付房屋中，主要以地板、飘窗和瓷砖出现的问题居多。

交付的房子中，木质地板空鼓的现象较为普遍。如果出现问题，用脚踩一下，地板会出现下陷。专业人士一眼就能看出这些木质地板的原材料质量。

另外，需要业主特别注意的是，厨房、卫生间里的台盆或水槽和下水没衔接好，有可能会造成下水不畅以致漏水。飘窗上的瓷砖或者大理石用材可能会出现未抛光打磨，出现裂缝等瑕疵。如果室内有墙纸出现褶皱，也有可能与墙体、装修使用的乳胶漆、门窗封闭性等有关。

据悉，精装交付的房子能检验的都是一些表面上的东西，比如地板、墙面空鼓，门窗划痕、开关失灵等。结构、承重、水电布置等都是隐蔽工程，装修交付的房屋无法看出。

装修交付的房屋中，比较重要的是空气质量和用材，很多交付房屋的空气质量和用材也存在问题，需要通过专业的空气质量检测、板材环保监测，并出具报告。

开发商对精装修房屋质量问题应承担哪些责任？记者就此也咨询了专业律师，律师表示，根据《城市房地产开发经营管理条例》第三十一条的规定，房地产开发企业应当在商品房交付使用时，向购买人提供住宅质量保证书和住宅使用说明书。住宅质量保证书应当列明工程质量监督单位核验的质量等级、保修范围、保修期和保修单位等内容。房地产开发企业应当按照住宅质量保证书的约定，承担商品房保修责任。保修期内，因房地产开发企业对商品房进行维修，致使房屋原使用功能受到影响的，应当依法承担赔偿责任。故买房人有权要求开发商对房屋存在的质量问题进行整改维修并承担维修费用。(朱尊)

装修交付，为何成投诉“重灾区”

装修交付，对购房者来说本是一件好事，省事省心，而且环保。但是，随之而来的是一批又一批的装修问题维权。除了房屋质量问题，如今装修问题也成为房地产市场维权投诉的“重灾区”。

记者随机采访了几位有交付经历的购房者发现，问题主要表现在开发商精装减配、样板房与实际不符等诸多方面，除了一些表面问题之外，问题的根源仍在装修的用材。

据验房师介绍，目前开发商交付的房子之所以会在装修环节出现问题，主要还是因为监管的缺失。一个楼盘房屋的装修是集体作业，批量装修很容易出现问题，比如卫生间的防水，上百上千套房子指不定哪一套就会被漏掉。另外，一些楼盘的监管也只是抽检，问题房很可能会遗漏。

装修交付存在问题的另一个原因是装修标准。“减配”主要是在市场采购上出现的问题。即便是开发

商列出装修明细，你也很难查明其所用产品的真实价格。”

验房师表示，目前精装修房合同中普遍只列出所用材料的品牌，并没有向购房者表明该品牌所用的具体价格和具体型号。据调查显示，仅“西门子热水器”一项市场调查就显示该品牌价格区间从1000多元到几千元不等。究竟开发商会用哪个价位“西门子热水器”？交房前，这个答案购房者无从得知。

置业小课堂

贷款购房的四大实用技巧

对于刚需族而言，在经济实力尚不是很好的前提下购房，必然要遇到贷款的问题。如果能够花时间研究贷款的方式和特点，选择合适的贷款规划，毫无疑问可以节省更多的购房实际成本开支。那么在贷款购房方面究竟有什么省钱技巧呢？

技巧之一：吃透还款方式

选择适合的还款方式，可以让贷款人达到省钱目的。目前，比较普遍的还款方式有等额本息、等额本金、双周供这三种还款方式。从节省利息的角度来看，依次为双周供>等额本金>等额本息。三种还款方式特点及适用人群各有其特点，借款人可根据自身实际情况进行选择。

技巧之二：巧用公积金

对于有足额缴纳公积金的借款人来说，建议尽量使用公积金贷款。在购房时，公积金优势明显，不仅可以享受较低首付，容易审批而且利率方面也有一定比例的优惠政策。在使用公积金贷款购买政策性住房时，不但可以享受低利率，还可以将公积金账户内余额直接做首付。

技巧之三：选择不同银行

借款人房贷时，选择不同的银行贷款是可以达到不同省钱效果的。从目前的房贷市场来看，外资银行本土化程度越来越高，内资银行的竞争意识也越来越强，因此借款人的可选余地也越来越大。

内资银行的优势在于了解本土借款人需求，推出的贷款产品适合不同人群。国有银行、商业银行、农业信用社等在借款中信用度较高。各银行分行、支行等营业网点密集，方便借款人还款。其劣势在于部分内资银行在贷款细节上缺少人性化服务，业务办理中各部门衔接性较差，经营管理制度及竞争策略不及外资银行成熟。

外资银行的优势在于房贷产品较为丰富，一对一服务更显人性化，提前还款无限制，灵活便捷，部分房贷政策较灵活。其劣势在于对客户准入门槛高，一般要求在本行有一定数额存款的客户才可以办理房贷业务，对借款人的资质审核较严格，营业网点少，本土化程度较低。

技巧之四：抵押购房

对于想达到省钱目的的借款人，还可以选择抵押消费贷款。建议使用抵押房产再购房的借款人，尽量不要选择抵押后再贷款的形式购房，因为这样是要支付抵押贷款和商业贷款两部分的月供。且商业贷款部分的利率可能会按上浮倍数来执行，对于借款人会形成较大的还款压力。如果借款人选择抵押消费贷款再加上手头积蓄等实现全款购房，则可在一定程度上规避二套房政策。借款人选择抵押全款购房会相对稳妥，贷款购房如果规划安排较为合理的话，总体上节省5%左右的购房开支是没有问题的，因此购房者必须要重视。(立羽)