

验新房须先交物管费?小心被坑!

律师:出了问题难维权,开发商“潜规则”涉嫌违约 提醒:本报教你9步收房

5月21日,李女士去长沙珠江花城小区收房,房产公司却说要先签收、再交半年物业管理费,才能给钥匙验房,并称“全长沙都这样”。李女士很不理解,先签字交钱再验房,房子出了质量问题去找谁呢?

李女士的担忧应验在了罗先生身上。家住长沙阳光100小区的罗先生,买房之后才住了一个多月就发现房顶严重漏水。他找到物业要求维修,但一个多月过去了,毫无动静。罗先生很后悔自己在收房时没提前验房。

“先签字交钱再验房”真的是行业潜规则?正确的收房程序又是怎样?记者请来专业人士详细解答。

【事例】新房入住一个多月就漏水

家住长沙阳光100小区的罗先生最近很烦,因为才住了1个多月的新房漏水了。

数月前,罗先生经过挑选,在阳光100小区买了房,是顶层。由于小区要求先签字再给钥匙,他草草验房后就搞了装修,接着住了进去。结果,入住才1个多月,天花板就开始漏水了。

“我找了物业很多次,他们态度很好,都是说会负责维修,但是一个多月过去了,没见一个人来!”罗先生很气愤。

阳光100小区物业工作人员称,已经接到了罗先生的维修申请,“但是具体安排还需要时间。”

“我现在后悔了,不应该草率地先签字再验房。如果仔细验房后再签字,也许能早点发现问题,让他们先整改我再收房。现在装修都搞完了,损失太大了。”罗先生懊悔地说。

【调查】多家小区有收房“潜规则”

在长沙岳麓区景秀江山小区购房的周先生遇到了和李女士同样的麻烦。

“交房后,许多业主不会马上入住,但在此期间所有的支出都由物业公司承担。”小区物业工作人员解释,“而且购房者多为外地人,很难联系上,我们只能提前收物管费。这已经是长沙的行规了,别的楼盘要交一年的呢!”该工作人员说,“如果在此期间房屋出现问题,我们将负责整改。”

“先到物业交半年的物管费,之后才拿钥匙去看房。”长沙四季星城小区售楼部工作人员如是说。

长沙万国城售楼部工作人员也说,收房基本上都是先交一年的物管费,“也看情况,比如第二期就是先验房再交的钱。”

■记者 陈昂 实习生 戴罗鑫

律师说法

开发商涉嫌违约

长沙金州律师事务所陈平凡律师表示,一般来说,在双方签定的购房合同中,开发商交房的前提条件都不会涉及到预交物业费。因此,如果开发商委托物业公司进行交房,物业又增加了附带条件,并以此作为拒绝交房的理由,那么,开发商实际上已经构成了合同违约。在此情况下造成的交房逾期,业主有权向其追究逾期赔偿责任。

陈平凡律师说,验房过程中如果发现问题,双方应协商并达成书面协议,如只是口头提出,一旦发生纠纷,很难顺利解决;另外,如合同中未明确约定“先验房再收房”,可在收楼文件中注明“房内情况未看”等字样,以免验房时出现问题无法保护自己的权益。



正确收房步骤请细看

- 1 开发商和物业核验业主材料。双方确认收房流程。
 - 2 业主领取《竣工验收备案表》、《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》(此三项必须为原件)以及《房屋土地测绘技术报告书》,并由开发商加以说明。
 - 3 业主对新房做综合验收,即最重要的验房环节。
 - 4 业主就验收中存在的问题提出质询、改进意见或解决方案。双方协商并达成书面协议,根据协议内容解决交房中存在的问题。无法在15日内解决的,双方应当就解决方案及期限达成书面协议。
 - 5 开发商出具《实测面积测绘报告》,双方确认面积误差后结算剩余房款、各项费用以及延期交房违约金等。
 - 6 业主领取新房钥匙,签署《住宅钥匙收到书》。
 - 7 与物业公司签署物业协议、向物业公司交纳物管费并索要发票或盖章确认的收据。
 - 8 办理产权证有关的事项。若业主委托开发商办理产权证,则可由开发商代收契税和房屋产权登记费。代办费金额双方协商。业主也有权拒绝代办。
 - 9 业主签署《入住交接单》,收房完成。
- 业主在办理收房手续时要带齐身份证件、相关资料、费用以及验房工具等,按照与开发商约定的时间前去收房。

湖南工业大学 湖南政法职业学院 湖南维权打官司
本报法律顾问:李春光律师团队
 免费咨询:18908466658 在线咨询:law.woc.com.cn

长沙博大泌尿专科医院
CHANGSHA BO DA URINARY SPECIALIST HOSPITAL

长沙首家性功能检测中心
查得准、才治得好

看男性科 到博大

看病,谁不想找专家看?可看病难,找专家难,找男性科专家更是难上加难!
 空天不亮就去医院排队,前前后后排了好多人;
 空终于挂到号了,门诊前又要等几个小时;
 空终于见到专家面了,可由于人多,专家只看了很短的时间就开始开药了;
 空越有名的专家坐诊时间越少,专家号越来越难挂.....

长沙博大泌尿专科医院,为了解决看专家难问题,定期特邀国内男性科知名专家团亲临亲诊,让患者有了轻松看专家的平台!

看男性科专家+

直接到博大医院!

★★★★★
北京男性科专家会诊中心
 定点会诊医院

六大诊区

- 男性功能障碍
- 泌尿生殖感染
- 前列腺炎疾病
- 男性不育症
- 生殖整形
- 性传播疾病

★★★ 长沙博大男科研究所 ★ 湖南省重点泌尿专科医院 ★★

0731-8877 8877

官方网站: www.boda0731.com

地址: 长沙市芙蓉中路二段102号(长沙火车南站)