



楼市聚焦

多项目陆续迎来交付
新房到手该如何验收?

买房是件大事,从选房到交房,每一个环节都至关重要,尤其是拿到钥匙后的验收,更是关乎日后的居住品质。记者了解到,今年以来,晋江有多个项目将迎来交付。那么,业主在喜提新房之后,该如何有效地进行验收,以避免日后产生纠纷?

市场 ▶ 多个项目迎来交房

对于业主来说,开发商交付新房,无疑是最高兴的一件事。当钥匙打开家门的那一刻,幸福的新生活也将开启。记者了解到,今年以来,晋江已有多个项目已经交房。不少业主领到期盼已久的新居钥匙。例如,今年1月,位于紫帽新区的晋博坊·甲第迎来交付。为了方便业主办好交房手续,开发商在每个环节都安排了工作人员对一流程指引、解答疑问、全程礼宾式的交房服务,让每一位业主感受到了专业与贴心。“国企有保障很放心,实景现房更能给人一种安心踏实的

感觉。”办理完交房手续,业主这样说道。业内人士指出,开发商对待项目交付的态度,决定了其未来发展的广度和温度,为了给业主提供更好的收房体验,不少房企将关注焦点从交付率转移到客户满意度,将更多精力付诸交付服务的提升中。

进入下半年之后,包括位于晋东新区的龙湖华越盛天·御湖境一期和天骏康城学府等项目也将迎来交房。“我连装修公司都找好了,现在就等着交房。”龙湖华越盛天·御湖境的业主张先生说,他们一家人对于交房充满期待,准备交房后开始装修,明年搬进新家。“原来那套房子太小了,买了这套大一点的房子,就是想住得舒服一点。”

新政 ▶ 新房“一户一验”

为进一步加强住宅工程质量管理,保障住宅使用功能,提升住宅品质,今年7月,福建省住房和城乡建设厅印发《福建省住宅工程质量分户验收实施细则》(以下简称《实施细则》),自10月1日起施行,有效期5年。

根据《实施细则》,分户验收即“一户一验”,是指住宅单位工程竣工验收前,在住宅单位工程各检验批、分项、分部工程验收合格的基础上,由建设单位组织施工、监理等单位,按照国家和省有

关工程质量验收规范、标准及经审查合格的施工图设计文件,对所有住宅户内及相关公共部位的实体质量和使用功能等进行检查验收,并出具验收合格证明的活动。

《实施细则》还明确,未经分户验收或分户验收不合格的,监理单位不得组织单位工程竣工验收,建设单位不得组织单位工程竣工验收。

此外,在住宅工程交付使用时,《住宅工程质量分户验收汇总表》《住宅工程质量分户验收表(相关公共部分)》应当在住宅楼显著位置进行公示,公示期不少于1个月。

建议 ▶ 验收可以这样做

交房验收是购房流程中至关重要的环节,关乎我们未来居住权益的保障。那么,面对期待已久的新房,业主又该如何有效地进行验收?对此,业内人士给出一些建议。

开发商证件查验:在交房验收前,业主需要查验开发商持有的证件,包括《住宅使用说明书》《住宅质量保证书》《建筑

工程竣工备案表》是否齐全,且是否已经通过主管部门的备案。

房屋结构查验:业主需要查验房屋户型是否与合同附图一致,核实房屋面积是否与合同约定一致。同时,业主还需查验房屋结构是否牢固,地面、墙壁、屋顶是否存在裂缝,抹灰是否存在空鼓情况,厕所等用水房间是否有漏水现象等。

水电设施查验:业主需要查验房屋的水电设施是否运作正常,包括水管是



否漏水、水龙头是否通畅,电线、开关、插座是否齐全等。

装修质量查验:业主需要查验房屋室内装修是否正常,如推拉门、外窗、防火门、入户门等是否正常开启,有无破损等现象。如果房屋是精装房,则要仔细查验装修质量,包括墙壁、地面是否平整,门窗安装是否牢固,涂料粉刷是否均匀等。同时还需要查验灯具、开关面板、卫浴洁具等是否完好。

隐蔽工程查验:业主需要仔细查验

房屋的隐蔽工程,如给排水管道、电线路、空调管道等。这些部分对于房屋的正常使用至关重要,需要确保它们没有任何质量及使用问题。

除了以上注意事项,业主在签署房屋收房合同之前,要认真查验房屋的各项设施运行情况和质量是否达到自己的要求。同时,如在交房验收过程中发现房屋有需要整改的问题,要及时与开发商沟通协商解决方案,明确整改的时间及措施,确保自己的权益得到保障。

资讯

泉州公积金出台新政策
两项业务可“全程网办”

本报讯 为进一步提升服务效能、优化营商环境,近日,泉州市住房公积金管理中心又推出两项“全程网办”服务,让群众少跑腿、数据多跑路,给缴存单位及职工带来实实在在的获得感。

据了解,这两项“全程网办”服务包括,遇自然灾害或因突发事件,造成家庭生活严重困难申请提取公积金;部分或全部丧失劳动能力,造成家庭生活严重困难申请提取公积金。

上述两项业务开通网办后,享受最低生活保障补助的职工可通过线上申请。需要注意的是,遇自然灾害或因突发事件,造成家庭生活严重困难申请提取公积金的,需上传当地有关部门出具的自然灾害或突发事件的灾损认定证明,无须再提供家庭生活困难证明;部分或全部丧失劳动能力,造成家庭生活严重困难申请提取公积金的,首次办理需携带相关材料至窗口申请,次年可网上申请,无须提交材料。该网办业务通过“泉州公积金”微信公众号、支付宝App、泉州住房公积金网上办事大厅等渠道均可办理。截至目前,泉州市住房公积金管理中心“全程网办”事项累计达到31项,占总事项的81.5%。

下一步,泉州市住房公积金管理中心将持续扩大公积金事项“全程网办”覆盖范围,深化“互联网+公积金”改革,打造智能化、数字化公积金,进一步为缴存单位及职工提供更加便捷、高效的服务体验。

我省发布新规
写字楼厂房可改为保租房

本报讯 为进一步规范保障性租赁住房的建设管理,近日,省住建厅等4部门发布《福建省保障性租赁住房建设实施办法(试行)》(以下简称《办法》)。该《办法》自9月1日起施行,有效期3年。

《办法》要求,新建保障性租赁住房(以下简称“保租房”)项目以建筑面积不超过70平方米的小户型为主,可以占比不高于20%且面积不超过90平方米户型。在房源筹集方面,《办法》明确,发展租房的市、县可采用以下渠道筹集房源:适当利用新供应国有建设用地建设保租房;在新建普通商品住房项目中,配建一定比例的保租房,也可批量收购符合条件的已建存量商品房用作保租房;经城市人民政府同意,对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋,在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下,允许改建为保租房;用作保租房期间,不变更土地使用性质,不补缴土地价款;可在产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积中,按照租赁住房用地统一建设保租房;可将政府的闲置棚改安置房、公租房等盘活作为保租房。

《办法》还明确,福州、厦门、泉州和省政府确定的其他重点发展保租房市、县还可采用以下渠道筹集房源:经城市人民政府同意,对企事业单位依法取得使用权的土地,在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下,允许用于建设保租房,并变更土地用途,不补缴土地价款,原划拨的土地可继续保留划拨方式;经城市人民政府同意,在确保安全的前提下,可将产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由7%提高到15%,提高部分主要用于建设宿舍型保租房,严禁建设成套商品住宅。

住建部:
房地产市场仍处在调整期
出现积极的变化

本报讯 日前,住房城乡建设部部长倪虹在国新办举行的新闻发布会上表示,构建房地产发展新模式。概括为四个方面:一是在理念上,深刻领会“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,建设适应人民群众新期待的好房子。二是在体系上,以政府为主满足刚性住房需求,以市场为主满足多样化改善性住房需求。三是在制度上,改革完善房地产开发、交易和使用制度,为房地产转型发展夯实制度基础。四是在要素配置上,建立“人、房、地、钱”要素联动新机制。

倪虹表示,当前房地产市场供求关系发生重大变化,市场仍处在调整期,随着各项政策的实施,市场出现了积极的变化。从我国城镇化发展进程看,从人民群众对好房子的新期待看,房地产市场还是有很大的潜力和空间。只要我们坚定信心、因城施策、狠抓落实,就能促进房地产市场平稳健康发展。

龙湖集团:
前8月销售额达651.4亿元

本报讯 日前,龙湖集团控股有限公司(港交所股份代号:00960)发布公告显示,今年1至8月,该公司实现合同销售额651.4亿元,合同销售面积474.5万平方米。

其中,8月单月,龙湖集团实现总合同销售金额65.1亿元,合同销售面积49.5万平方米;实现归属公司股东权益的合同销售金额46.3亿元,归属公司股东权益的合同销售面积36.5万平方米。

此外,截至2024年8月末,龙湖集团实现经营性收入约179.0亿元(含税金额约187.3亿元);其中运营收入约87.7亿元(含税金额约95.8亿元),服务收入约86.3亿元(含税金额约91.5亿元)。

做好这一点 避免“一房多卖”

在二手房交易中,“一房多卖”的问题屡有发生。所谓“一房多卖”,又称房屋多重买卖,是指出卖人以同一房屋为标的物订立数个买卖合同,分别出售给数个买受人的行为。

碰到一房多卖,买受人无疑将面临巨大的损失。那么,作为普通的买受人,在二手房交易中,该如何避免一房多卖呢?

确认房屋所有权归属

购房者在购买二手房前,要仔细核实房屋的所有权归属情况。

业界人士介绍,买受人可以通过查看不动产权证等相关文件,确认卖方是房屋的唯一所有权人(或共有权人之一且其他共有权人同意出售)。如有疑问,应前往房地产交易中心、不动产登记机构等官方渠道进行查询,确保房产信息的真实有效。

另外,还要要求卖方提供真实有效的身份证件及相关证明文件,确保与不动产权证上的信息一致。如果是委托他人出售,需要查看委托人的授权委托书是否合法有效。

进行预告登记

根据民法典第221条规定,当事人签订买卖房屋的协议或者签订其他不动产权属的协议,为保障将来实现物权,按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后,未经预告登记的权利人同意,处分该不动产的,不发生物权效力。

业内人士介绍,进行预告登记是买受人防范一房多卖的有效措

施,但要注意的是,预告登记后,债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起90日内未申请登记的,预告登记失效。

及时办理网签

网签是指在房地产领域,交易双方签订合同后,到房地产相关部门进行备案,并公布在网上。网签可以使房产交易透明化,通过规范合同文本,充分保障买卖双方当事人的合法权益,能有效防止一房多卖。

“购房者在签订购房合同后,应尽快要求中介或卖方协助办理网签手续,以防范风险。”业内人士介绍。

采取资金监管或托管

在二手房买卖中,买房人可以先将购房资金交至房地产交易登记中心的托管账户,等相关证件办理完毕后,该账户才会把购房资金交给出卖人。这样可以确保在房屋所有权转移给购房人之前的资金安全,避免出卖人违约。

另外,目前,也有不少银行推出了二手房买卖资金监管业务,房产买卖双方可将交易资金存放于独立



的专有监管账户内,由银行全程封闭管理,直至房产完成产权过户手续,银行再将资金划转至买卖双方共同指定的收款账户,从而有效保障交易资金的安全性。

选择品牌中介

购房者在购买二手房时,尽量选择有信誉和口碑良好的中介公司或经纪人进行合作。这些中介公司或经纪人通常会对房屋信息进行核实和审核,能减少一房多卖的风险。可以通过查询中介公司的评价、咨询他人的经验等方式,选择可信赖的中介。

在与中介公司签订服务合同时,要明确中介公司的责任和义务,特别是在防范一房多卖方面的责任。如果中介公司未尽到审核义务,导致出现一房多卖的情况,中介公司应承担相应的赔偿责任。

谨慎签订购房合同

在购房合同中,应明确约定“一房多卖”等禁止性条款,并加重此种行为的违约责任,增加卖方的违约成本,使其不敢轻易违约。

“要注意合同的细节,如房屋的基本信息、成交价格、付款方式、交房时间、产权过户时间等,都要

及时关注交易进度

在交易过程中,购房者要及时关注交易的进度,及时了解房屋的产权过户情况。如果发现卖方有拖延办理过户手续等异常行为,要及时询问原因,并采取相应的措施。

“建议购房者定期查询房屋的产权状态,确保房屋的所有权没有发生变化。可以通过房地产交易中心、不动产登记机构等官方渠道进行查询。”业内人士介绍。

买房是件大事。不少买房人是第一次购房,对于买房这件大事的很多常识不是很了解。为了解答这些购房者的疑问,本报《楼市周刊》特地开通“购房课堂”栏目。每期,我们精选一个话题,邀请业内人士与您分享,让您少走弯路,买到满意的房子。