

# 春季是检验房屋门窗品质的好季节

“东风随春归,发我枝上花。”春天来了,娇艳的花儿在风中摇曳,却让小刘一家愁眉不展。“前段时间的大风,让我下定决心换窗户。开发商送的窗户不是密封不严,就是隔音太差。外面呼啸的大风,隔着窗户听着真切。”“当初买房时,如果能慎重选择那套装配断桥铝窗户的房子,也不致花费近万元换窗户。”小刘夫妻俩道出了事情的原委。

进入春季,北方刮风下雨是常事,置业者在选择房屋时,应特别注意窗户的质量,如果选择得当,能给自己省下上万元的费用。“窗户作为房屋重要的组成部分,不仅影响整体视觉效果,而且可满足业主对房间舒适、温馨和安全的要求。”置业专家说,现在的开发商在开发楼盘时大多采用断桥铝窗户,虽然都是断桥铝材质,但质量有好坏、开合方式有差异,置业时应该慎重比较。

住宅窗户的开合方式主要有推拉、外开、内倒、上悬等几种。推拉式最大的优势就是通风效果好,由于推拉式的窗扇在工作时需要频繁移动,所以窗扇与窗框之间密封效果不太好。外开式窗户不占用室内空间,又可以保证窗户可以开启到最大,但是外开窗开启后,窗扇有



高端大气的断桥铝窗户,不仅能提升窗户的严密性,还能凸现楼盘的品质。  
阿辉 摄

可能被风吹坏。所以国家规定,高于7楼的住户,是不允许使用外开式窗户的。内倒式窗户开启时,风从窗户顶部进入室内,更加柔和,不会出现开窗睡觉吹得身体不适的情况。外开悬挂式是通风效果最差的一种开窗方式,一般写字楼、公寓使用得比较多,住宅使用极少。

了解了窗户的开合方式,置业者也要对窗户的玻璃进行比较。玻璃好坏很大程度上决定窗户的质量,比较直观的

方式就是看玻璃有没有裂痕、刮痕、气泡等瑕疵,这些可以用肉眼从正面看。同时,从侧面通过玻璃反光效果进行观测,如果是中空玻璃,置业者还要观察中空玻璃密封条是否完好,这点通常不容易用肉眼看出来,但是可以采用小试验来检测,或者在天气变化尤其是室内外温差较大时可以看出来。密封隔条被破坏时,会在玻璃的中空层内形成雾气,室内外温差越大越明显。  
阿辉

## “带押过户”简化了程序方便了百姓

□郭辉

近日,一则河南省试水不动产登记“带押过户”的消息,在楼市引起不小的波澜。据悉,目前,郑州、平顶山、焦作、信阳、洛阳等省辖市已陆续宣布推出二手房“带押过户”交易模式。笔者认为,“带押过户”大大简化了银行抵押房交易流程,业主可以“一次申请,全部搞定”,只需“进一个窗口,提交一套材料”,大大方便了群众。

所谓的“带押过户”,通俗来讲,指存在抵押的房产,不用提前还清贷款就可以完成交易、过户,并发放新的贷款。据了解,自2021年8月份以来,已有超过20个城市陆续宣布推出二手房“带押过户”的交易模式,一方面对于减少二手房的交易环节和流程具有积极作用,另一方面也有助于加快二手房的流通,客观上是提振交易行情的重要策略。

在以往,我国二手房交易过程中,银行普遍要求卖方及原房主,应先到银行解押房产,才能办理过户手续,而解押房产则意味着需要向银行还清按揭贷款。这无形中增加了交易环节,提高了业主房产交易的成本,加大了抵押房产交易的不确定性,不利于房屋产权的正常流转。此次,我市结合全国政策,适时实行“带押过户”,无疑为我市居民在房产交易环节提供了便利。

笔者梳理各地市在实施“带押过户”模式中,有以下几个共同特点:简化相关银行抵押户的过户流程,同时,在交易过程中同步实现抵押变更、转移登记及新抵押设立等业务,市民可以向一个窗口提交申请,提交一套申请材料,在各项手续齐全的情况下一次搞定。原房主的交易成本大大降低,而买方也可一次性完成房子过户、重新抵押并获得新的住房按揭贷款。

过去即使卖方顺利筹集资金还清银行按揭款,依然存在不能过户的可能,焦作施行“带押过户”模式后,这种风险大大降低。这一模式的实施,真正实现了原抵押注销登记和新抵押登记的“无缝连接”,有效防范交易风险,既“锁定”真正的买方,又防止“一房多卖”,也确保了银行抵押权的落实。

“带押过户”对于提升买卖双方的交易意愿、提高市场活跃度有很大作用。笔者认为,此举增加了交易便利性、降低成本和风险,同时促进刚需群体购房需求,激发房地产市场活力。但在具体实施过程,应严格防止政策越界;各市场监管主体,也应负起责任,严格监管,以防一些炒房者利用政策漏洞谋求利益。

## 地产服务台

### 购房时能为卖方垫资办理解押吗

问题提出:周女士

问题陈述:我在老城区看中了一套二手房,但这套房子的贷款未还清,房主提出要我先垫资解押,然后再办理过户手续。请问,是否可以帮卖方垫资办理解押手续呢?

行动记者:王倩

行动结果:业内人士表示,买家一旦决定垫资解押,在垫资解押后、房产办理过户手续前如出现任何变数,买家都会承担极大风险。因此,有关人士提醒,买方应该在购房合同中写清相关条款,对还款数额、过户时间、违约责任等进行明确约定,一旦卖方违约,买方可根据合同的约定维护自己的合法权益。

### 办理住房商业贷款需要提供哪些资料

问题提出:刘女士

问题陈述:我最近手头紧,想用商业贷款买套新房。请问,办理住房商业贷款都需要提供哪些资料?

行动记者:郭辉

行动结果:针对刘女士提出的问题,业内人士说,办理住房商业贷款需提供身份证、户口簿、结婚证、收入证明、流水证明等。其中,每月收入证明要大于贷款月供的两倍,流水证明需提供近半年的银行借记卡流水账证明。

## 置业指南

### 工法样板间让你识别高品质建筑



我市一房企的工法样板间展示区。  
阿辉 摄

你是否还在频繁看每个楼盘的样板间?你是否曾被样板间的精美设计折服而冲动买房?其实,一些精明的置业者已经在看楼盘的工法样板间了。因为工法样板间将隐藏在房屋软装背后的烦琐的施工工序以“裸妆”示人,这是房企对建筑工程品质的自信,受到众多置业者的好评。

工法样板间与精装样板间有什么区别?置业专家解释,后者展示了住宅在成品装修后所呈现出的华丽样板,置业者看到的房子都是经过层层精美的“外衣”装扮,虽然房子装得漂亮,但隐藏了更为重要、工序繁复的建筑施工、硬装工艺。而工法样板间则不然,其展示的是看不见的隐蔽工程的用材、用料,还有施工工艺,同时一些装修材料的品牌也能让置业者了然于胸,置业者能看到房子真实的“骨骼”和“内在脉络”。事实上早在十多年前,地产领头羊——万科集团,就在行业首推工法样板间,一经推出便深得坊间的好评。置业专家介绍,万科集团的工法样板间已经成为各房企学习的“教科书”。当置业者走进楼盘的工法样板间,楼盘工艺

流程、施工方法、设备管线等所用的材料和工艺“裸妆”展示。不需置业顾问过多介绍,置业者就能详细了解房子的各项建设用材和施工工艺。工法样板间针对客户关心的工程实体工艺过程及关键部品构造做法,进行工法样板的提前施工定做、展示,可以直白地说,房企建造工法样板间是展示自身实力和打消置业者对楼盘质量疑虑的重要方式。

置业专家提醒,虽然工法样板间是“裸妆”示人,置业者在参观时更应仔细,不能马虎视之。小到房间内一个螺丝的材质、一个线盒的品牌,大到防水工程的施工工艺、地暖层的敷设都要仔细查看,因为只有详细了解这些细节,才能保证未来自己的房子住得安心与舒心。如果置业者参观完工法样板间后非常满意,可不能一看了之,在签购房合同时一定要在工法样板间内看到一切写进合同,在合同内详细记载房子的施工标准、工艺、用材以及保修期限,只有这样,才能使工法样板间展示的内容完全落实到自己的房子里。

阿辉