

收房除了拿钥匙还要注意啥

查看物业“三书一证一表”、验房没问题再签房屋交接书

面对即将到手的新房，购房者一定满怀欣喜，然而，随之而来的是一系列交房、验房、缴费的手续，准业主们准备好了吗？



第一步:签字前勿忘查证

购房者在收到交房通知单后，首先要在规定时间去物业交收房产，千万别因一时内容过多而随意签字确认。

首先要做的是，查看物业的“三书一证一表”，所谓“三书”是指《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》、《建筑工程质量认定书》，“一证”是指《房地产开发建设项目建设综合验收合格证》，“一表”是指《竣工验收备案表》。

《建筑工程质量认定书》是房屋通过有关部门质量验收的凭证，《房地产开发建设项目建设综合验收合格证》是房产项目通过有关部门综合验收的凭证。《竣工验收备案表》

提示：“三书一证一表”不齐全，是时下不少楼盘的通常做法，特别是《建筑工程质量认定书》与《房地产开发建设项目建设综合验收合格证》，往往因为楼盘整体建筑未完成而根本无法验收、没有相应的证书。开发商在楼房未经验收时就发出收房通知单，如购房者不明就里稀里糊涂收了楼并签了相关文件。

表》是楼盘向主管部门上报验收备案的详细资料，是国家强制要求的，开发商必须对楼盘负责的文件标记。

这三份文件是楼盘通过验收、经过国家有关部门权威认可的标志，是开发商交楼的必要条件。而《住宅质量保证书》是开发商针对房屋质量及保修期限、范围的承诺。《住宅使用说明书》则是针对房屋设计、施工及验收中的各项具体技术指标。

购房者在收房前切记要求开发商出示“三书一证一表”，确定该楼已验收合格，并且与购房合同一致，只有证件齐全了，才能签入住单，收房。

根据契约自由、自治的原则，一旦签了字，就视为对楼宇质量的认可。日后容易产生法律纠纷。

面对这种情况，购房者可选择不收楼，如果确实被要求收楼，也应在相关文件，如《住户验房交接表》、《验房记录表》等相关文件中写明“未见《×××表》”等字样并妥善保留好相关文件副本。

第二步:验房时别只顾看墙壁

验房最好由专业人员陪同，同步做记录，并填写一式四份验房单，业主保留交房代表签字的一份验房单。

验房专家指出，除了查看墙壁是否有裂纹、渗水，门、窗密封性，地面平整度，层高等表面问题外，水电、防水、管道等功能性部位的验收更重要。

其次，厨卫防水也是验房非常重要的一部分，在房子交付时，一些开发商事先已经声明没有做防水，就需要在装修时做。而在交付时已经做了防水的，在装修前一定要检验，如果有问题还能在装修时做出补救措施，否则装修完才发现防水问题，工程就大了。

提示：先验楼再缴费、办理入住手续是收楼的正常程序。但目前开发商能让买家先验楼后办手续的并不多。通常的做法是让业主先在收楼文件上签字，再发批条，让业主到物业管理处去拿钥匙。等业主收了房，发现货不对，申诉起来也软弱无力。为避免出现这种情况，可采取在收楼文件上注明“室内情况尚不清楚”或“楼房状况未明”等字样。



第三步:缴费要有明白账

在收房时，还需缴纳一定的费用方能完成交房手续，通常包括契税、公共维修基金、物业费及产权代办费等杂费。

首先，契税是其中最大部分，契税是以所有权发生转移变动的不动产为征税对象，向产权承受人征收的一种财产税。

其次为公共维修基金，是

法律根据:《中华人民共和国契税暂行条例》规定，在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人，应当依照本条例的规定缴纳契税。

《财政部国家税务总局住房城乡建设部关于调整房地产交易环节契税个人所得

依据有关法规筹集的用于新商品房(包括经济适用住房)和公有住房出售后的共用部位、共用设施设备维修之用的专门款项。

其余的便是物业费及产权代办费等杂费。杂费通常包括，面积增加的补差款、天然气安装费、电话、宽带初装费、安防系统费等。

税优惠政策的通知》规定，对个人购买普通住房，且该住房属于家庭(成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同)唯一住房的，减半征收契税。对个人购买90平方米及以下普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减按1%税率征收契税。

何时能够拿到房产证

购房人何时能够申办产证在房屋买卖合同中应有明确规定，一般在买卖合同约定的开发商与购房人签署《房屋交接书》后一定期限内(30日或60日等，以约定为准)，由开发商和购房人共同申办产证，行政主管部门将在购房人递交申办材料后20日内完成审核，核发产证。

如合同约定的期限内无法申办小产证的，购房人可以向开发商主张违约责任。

出现质量问题可拒签交接书

如果在验房时就发现了质量问题，可拒绝签署交接书，并书面提出异议。对于非结构性瑕疵，要求开发商予以整改，并在整改后再办理交房手续。如果结构性瑕疵，可以要求开发商整改或者作出补偿，也可以选择解除合同。

在开发商交房后，如果在保修期内出现质量问题，可以要求开发商进行维修，并承担维修期间对购房人造成的损失。如果开发商怠于维修的，可在书面要求开发商维修的合理期限届满后，自行安排维修并要求开发商承担维修所需费用以及维修期间对购房人造成的损失。

验房报告没有法律效力

从准确意义上来说：验房只是个咨询行为，验房机构出具的验房报告是一个技术咨询报告，并不具备法律效力。但是作为专业的验房机构(人员)，验房公司(验房师)的验房结论是准确可靠的、有依据的，购房人可以据此结论与开发商做进一步交涉。

但是需要提醒购房人，开发商未必会认可购房人单方委托专业机构所作出的验房报告，在此情况下，该验房报告未必能成为认定房屋存在质量瑕疵的依据，如果就此发生争议，购房人可以起诉至法院，在法院主持下选定验房机构再作验房报告，该报告可以作为法院认定房屋质量并就此判定开发商是否需要承担责任的依据。

验房小工具

1个塑料洗脸盆用于验收下水管道(水量一定要大)。

1个小榔头用于验收房子墙体与地面是否空鼓。

1把塞尺用于测裂缝的宽度。

1把5米卷尺用于测量房子的净高(主要是收房时用)。

1个万用表用于测试各个强电插座及弱电类是否畅通。

1个计算器用于计算数据。

1支水笔用于签字。

1把扫帚用于打扫室内卫生。

1只小凳子和一些报纸、塑料带、包装绳用于长时间，可休息一下及预先封闭下水管道。