

新购房屋验房、收房的流程及注意事项

限价房很快就要收房了,怎么样验房,收房的流程,你掌握了吗?

交房时业主需领取、查看的材料:

业主应领取《住宅使用说明书》、《住宅质量保证书》,业主需查看《竣工验收备案表》、《建筑工程质量认定书》、《房地产开发建设项目竣工综合验收合格证》、《面积实测表》。

建议收房日期:

一般房产商通知我们小业主交房时间会比较早,建议大家不要在第一、第二天去收房,因为在那两天,同时来收房的人会很多,而陪同验收房子的人不会有太多时间仔细的陪同你去看房子,最好是第三天或第四天比较好。

验房时需要带的工具:

- 1) 1 只塑料洗脸盆--用于验收下水管道;
- 2) 1 只小榔头--用于验收房子墙体与地面是否空鼓;
- 3) 1 只塞尺--用于测裂缝的宽度;
- 4) 1 只 5 米卷尺--用于测量房子的净高;
- 5) 1 只万用表---用于测试各个强电插座及弱电类是否畅通;
- 6) 1 只计算器---用于计算数据;
- 7) 1 只水笔--用于签字;
- 8) 1 把扫帚--用于打扫室内卫生;
- 9) 1 跟方直钢管 2 米左右--检测墙地面平整度;
- 10) 几只垃圾袋,塑料袋--装部分水系紧用来密封地漏口,蓄水

实验；

11) 1 只小凳子和一些报纸、塑料带，包装绳——用于时间长，可休息一下及预先封闭下水管道。正常验收房子时间一般是持续 1~2 个钟头，建议早晨 8:30 去或下午 2:30 去。

二、过程

1) 去物业部门查看资料部分，分别有以下几份资料需要查验：

A 房屋的《住宅质量保证书》——可带走；

B 《住宅使用说明书》——可带走；

C 《竣工验收备案表》；

D 面积实测表；

E 管线分布竣工图（水、强电、弱电、结构）——可带走；

如果房产商准备充分的话，一般 10 分钟即可查看完资料。

2) 核实面积、合同及价钱多退少补问题：

确认售楼合同附图与现实是否一致，结构是否和原设计图相同，房屋面积是否经过房地产部门实际测量，与合同签订面积是否有差异。

三、验收房子

看完那些资料后，基本就可以去验收房子了，暂且先不要交付一些物业费用及相关费用，此时物业会催促你来交付，可同他们交流，验收好后，再交费用。从物业处拿钥匙，分别应该有楼层钥匙、进户门 A、B 钥匙、信箱、牛奶箱钥匙、水表、电表（若有远程抄表另）等几把。接着就可以同物业人员一起去房子里了。（记得拿那些工具）

1) 详细检查房屋质量，包括门窗、阳台等部位有无开裂现象；
(阳台裂缝危险大)

提示：由于新房子空关时间较长，在门窗轨道里会有一些灰尘和建筑垃圾，所以切不可很冲动，用蛮力推拉门窗，一感觉有阻塞感的时候，仔细查看一下，用扫帚清楚后就可以看了。

2) 检查墙体平整度、是否渗水、是否有裂缝；

凯文顾问提示：特别是查看一些墙体是否有水迹，特别是一些山墙、厨房卫生顶面、外墙等地方，如有的话，务必尽快查明原因。

3) 仔细检查地面，仔细检查地面有无空鼓开裂情况。如有空鼓，一定要责成陪同物业人员尽快修复。以上 2-3 项可用工具小榔头，钢管和塞尺。

4) 水电煤畅通情况和能否正常使用。大开龙头查漏堵，尽可能让水流大一点、急一点，一来看看水压，二、来试试排水速度。(一般新房子会配一个简易龙头给业主)。用万用表测量各个强弱电是否畅通。

提示：关闭分闸，检查各个分闸是否完全控制各回路。

5) 验收下水情况，先用面盆盛水，再向各个下水处灌水，分别是台盆下水、浴缸下水、马桶下水、厨房和卫生及阳台地漏等，基本是每个下水口应灌入两盆水左右，应听到咕噜噜的声音和表面无积水。

提示：做好这些后，确认没问题，要尽快将这些突出下水(如台盆下水、浴缸下水、马桶下水)拿一塑料袋罩着水口，再加以捆实，

而象地漏等下水需要塞实（记得留一可拉扯掉的位置）。

6) 验收地面防水情况。用垃圾袋密封地漏,在厨卫放水,浅浅就行了(约高 2cm), 然后约好楼下的业主在 24 小时后查看其家厨卫的天花(蓄水实验)。

提示: 在全部用完水后, 应再打开水表, 看清楚水表数字, 记录下来, 同时要记录电表数字。

7) 核对买卖合同上注明的设施、设备等是否有遗漏、品牌、数量是否相符;

提示: 通常在这方面, 应该没什么大问题, 但是确实要仔细核实。

8) 测量一下楼宇的层高, 用 5 米卷尺即可, 采样数据来源地点与具体数据, 最好把水表、电表数字、楼高、马桶坑距、浴缸长度和宽度、冲淋房尺寸、吊顶高度都记在一个自己的小本子上, 同时把一些验收房子的数据和问题写在物业公司提供的纸张上。

四、检查完这些工作, 如果没问题的话, 那就交钱去吧; 若有问题, 需要同物业人员确定解决方案和解决日期, 看解决结果是否影响收房, 若影响, 需要进行交涉了。

最佳收房流程:

核验业主材料→业主领取《竣工验收备案表》、《房屋土地测绘技术报告书》、《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》并由开发商加以说明→交纳剩余房款→业主领取钥匙并签署住宅钥匙收到书→业主做综合验收→业主就验收中存在的问题提出质询、改进意见或解决

方案→开发商与业主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→业主签署《入住交接单》。同时要求，开发商在交房时向业主提供的《竣工验收备案表》、《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》必须为原件而不是复印件。

第一：是房产开发商必须已经取得《建筑工程竣工备案表》，这是国家强制要求的，我国的《合同法》、《建筑法》、《城市房地产管理法》都规定了建筑工程竣工经验收合格后，方可交付使用；未经验收或者验收不合格的标志取决于是否取得《建筑工程竣工表》。因此，不管购房者和开发商在买房合同中是否约定将开发商取得《建筑工程竣工备案表》作为交房条件，开发商交房时都应提供。

第二：是我们常说的“两书”“质量保证书”和“使用说明书”，这是建设部 2001 年 6 月 1 日开始实施的《商品房销售管理办法》中要求的，现在交房时开发商都应提供。

第三：是开发商已取得国家认可的专业测绘单位对面积的实测数据，看是否与购房合同中约定的有出入，以便尽早获得解决。若符合交房的法定即合同约定的条件，购房人应做些什么？核对合同首先在接到入住通知后，应判断开发商是否如期交房，若逾期交房，则应提出处理意见，并根据开发商的答复决定是否前往收房，按通知上约定的时间前往收房，收房时，先检查开发商所提供的文件是否符合上述要求，然后对要接收的房屋进行实地验收，在与开发商交接时应注意以下问题：

1、检查入住的房屋是否是自己所购买的房屋如与购房合同、附件及补充协议不符，入住前要向开发商提出，如不符合则应进行更换；

2、判断面积有无发生误差以及误差比是否超过3%，应在入住前根据合同的约定向开发商提出自己的意见，是否退房；

3、自己对房屋质量进行检查，如发现结构问题，应和开发商提出，并向政府有关部门反映；如发现非结构性问题，应和开发商交接时如实做好双方签字的书面记录，并要求开发商承诺在一定的期限内进行维修；

4、按购房合同、附件及补充协议的约定对房屋内的设备进行清点，检查水、电、气、热等设备完好程度及使用状况，如有不符或缺损，应在交接时要求开发商在交接清单上注明，并要求开发商书面确认具体更换和配齐的日期；

5、对开发商提供的物业交付核验单或交屋单中无法确定的事项，应注明“暂不清楚”或“无法认定”，并由双方在注明处签字或盖章。要注意房屋的保修期根据《房屋建筑工程质量保修办法》第七条规定：在正常使用条件下，房屋建筑工程的最底保修期限为：

1、地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；

2、屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为五年；

3、供热与供冷系统，为2个采暖期、供冷期；

4、电气管线、给排水管道、设备安装为 2 年；

5、装修工程为 2 年。其他项目的保修期限由建设单位和施工单位约定。房屋建筑工程保修期从工程竣工验收合格之日起计算。买尾房或现房的买房人，收房时一定要注意保修期的时限，避免错过保修时间。