|  |
| --- |
|  |

**正规接房流程**

1、审查开发商必须提供的材料：

业主前往收房时，开发商首先需要向业主正式宣布房子已经完工,并具备合同约定的各项交付条件。而如何判定项目是否符合交付条件呢？一般来讲，业主现场收房时,开发商要出具以下证明

一、是《建筑工程竣工备案表》。为规范工程竣工验收备案管理工作，建设部制定了《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》，它通常包括以下内容：工程的基本情况；勘察、设计、施工、监理单位意见；包括工程竣工验收报告等文件在内的竣工验收备案文件清单等。《竣工验收备案表》是目前收房环节中最应该注意的文件。按照有关规定，表上的每一项都必须报有关主管部门备案，缺少任何一项的话，这个楼盘就是“黑楼”，是不能入住的。

二、是通常说的“两书”,即《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。我国房地产法规规定，房地产开发企业应当在商品房交付使用时向购买人提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。《住宅质量保证书》是房地产开发企业对所售商品房承担质量责任的法律文件，其中应当列明工程质量监督单位核验的质量等级、保修范围、保修期和保修单位等内容。开发商应当按《住宅质量保证书》的约定，承担保修责任。《住宅使用说明书》应当对住宅的结构、性能和各部位 部件 的类型、性能、标准等作出说明，并提出使用注意事项，如装修、装饰注意事项；门、窗类型，使用注意事项等。

三、是开发商要向业主出示已取得国家认可的专业测绘单位对住房面积的实测数据和公摊面积报告,以及预售合同约定的其他交付条件，看是否与购房合同中约定的有出入,以便尽早使问题获得解决。如果开发商不能提供以上这些文件,业主可以拒绝收房。

2、对所买房屋进行综合验收：

查验相关材料之后，业主可对房屋做综合验收，具体内容主要包括 检查所交付的房屋是不是您所购买的房屋,其结构设计是否和原图相符;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；检查房屋质量，包括墙壁、门窗、阳台等部位有无开裂现象；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；检查墙体平整度，是否渗水、是否有裂缝（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）；仔细检查地面有无空壳开裂情况（如有空鼓，一定要责成陪同物业人员尽快修复，否则在装修中会很容易打穿楼板，妨碍邻里关系）；水电煤畅通情况和能否正常使用；打开龙头查漏堵，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；用万用表测量各个强弱电是否畅通。可关闭分闸，检查各个分闸是否完全控制各分支线路；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）。

在验收过程中,对发现的问题要在验楼单上详细注明,并同物业人员确定解决方案和解决日期，如果确实不能当时收房的,要详细写明不能收房的原因并要求开发商签字盖章,以明确责任。

如果没有问题，业主就可以签署《入住交接单》，领取自己的房屋钥匙了。收房结束之后，业主可以在开发商的协助下，到房地产管理部门和土地管理部门办理“两证”。

3、如何处理可能遇到的纠纷：

退房：验收过程中，业主如果发现购买的商品房存在质量问题，是不是都可以退房呢？按照《商品房销售管理办法》的规定，只有以下四种情况可以退房：一是套型与设计图纸不一致；二是开发商擅自变更规划设计；三是面积误差绝对值超过3%；四是商品房确属主体结构不合格。只要具备上述条件之一，业主就有权利提出退房。如果开发商不同意，购房人可向有管辖权的人民法院起诉；如果不具备上述条件，但是房屋确实出现了质量问题，业主有权要求开发商进行维修，因此造成损失的由开发商赔偿。

面积误差：根据有关规定，买卖双方因设计变更造成的实测房屋套内面积或建筑面积（含公摊面积）与房屋买卖合同约定面积不符的，按照合同约定处理。合同没有约定或者约定不明确的，按照以下原则处理：（一）面积误差比绝对值在3％以内（含3％），按照合同约定的价格据实结算房款；（二）面积误差比绝对值超出3％，购房人可要求退房。开发商应在买房人提出退房之日起30日内退还已交房款，并支付已付房款利息。如购房人同意继续履行合同，房屋实际面积大于合同约定面积的，面积误差比在3％以内（含3％）部分的房价款由购房人按照约定的价格补足，面积误差比超出3％部分的房价款由开发商承担，所有权归买受人；房屋实际面积小于合同约定面积的，面积在3％以内（含3％）部分的房价款及利息由开发商返还购房者，面积误差绝对值超过3％部分的房价款由开发商双倍返还买受人。

目前,一些小区开始组织业主进行集体收房。业内人士提醒,业主集体收房有利于形成合力,但业主间要有合法的委托手续。另外,开发商应做好一切事后的投诉处理机制,比如配备一支独立于物业管理公司之外的返修队伍,对有质量问题的房屋进行专门的返修工作等,避免激起更大的矛盾。

4、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→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→业主签署《入住交接单》。