毛坯房验房收房注意事项

一、验房工具：螺丝刀子和米尺，购房协议书，人数两人以上，带纸笔。注意面积和层高。

二、墙顶地六面：

1、墙体材料：是红砖、轻体砖、煤渣砖、空心砖、还是预制板。

2、墙面：注意墙面有无抹灰层，抹灰层有无空鼓，裂缝,起皮，斑驳，阴阳角大致方正。墙面平整度在3～5毫米之间是比较正常的，门窗关闭看大面，门窗打开看小面，用米尺量顶地是否方正，特别是门窗洞口两侧，是否方正非常重要，外墙是否做了内保温。

3、地面：有无抹灰层，有无压光，用脚搓是否起沙，暖气管、水管、电管是否走在地下有无标记，承诺做地采暖是否实现。厨房、阳台、卫生间的地面是否比其它地面低。

4、顶面：主要注意和地面的方正有无大的歪斜，特别注意厨房、阳台、卫生间的顶面有无渗漏水现象。

三、门窗：开关是否灵活自如，封闭是否严密，有否翘曲、变形、关闭不严等现象，所有玻璃要逐一查验有无破损、崩渣、碎裂、密封不严等现象，密封条、防尘条、防水条不得缺少。入户门的门锁钥匙必须全部交付，门锁必须安全，锁舌开闭灵活，防盗装置齐备，使用方便，安全可靠。 门窗拉手、插销、锁具、开关等安装牢固，使用方便，开启自如，无阻滞、涩卡等现象。推拉门窗吊挂牢靠，吊轨、地轨固定牢固，无歪斜、晃荡等现象，推拉灵活，无阻滞、涩卡现象。

四、上水：主要查看厨房和卫生间，主管道、分管道各用水房间是否设置，分户主控阀门、水表、龙头是否齐全，阀门、水表、龙头等处的接头部位是否漏水、渗水、滴水，有必要做一次通水试验，检查水压，水流，水质。

五、下水：主要查看厨房和卫生间，下水主管道、下水分管道各用水房间是否设置，浴缸、座蹲便器、洗手洗菜盆等处的下水口是否预留，厨房、阳台、卫生间必须有地漏，查看每个地漏是否有篦子，每个下水口和地漏都要做排水检验，查看每个排水口和地漏，有无堵塞，排水是否通畅。

六、地面防水：室内的厨房、卫生间、阳台的地面应该做防水施工的，验房时要求物业必须做一次闭水试验，方法是：将厨房、卫生间、阳台门口封堵住，把地漏堵住，在封堵后的地面上放水，水深20～30毫米，蓄水时间不得少于24小时，到楼下观察相对应的房间是否渗漏水。

七、强电：详细查看每个房间的插座、开关、灯具的配置情况，所有电源线应是暗敷在墙顶地面内，不得有明露导线，每个插座、开关、灯具是否好用。电表和电闸开关的配置位置，电表要计数，电闸开关要有可靠接地，走廊，楼梯，电梯间的声控，光控开关必须好用好使。

八、弱电：电视、电话、网络、音响等弱电线路，凡是房产商承诺的，应该入户的都要逐项验收，比如宽带等。

十、暖气：按房间详细查看暖气管道，暖气片的安装是否严密，牢固，各管接头部位是否漏水漏气，查看打压试验记录。取暖期前的通水试验非常重要，必须亲自参与，一定要知道分户的主控阀门的位置。注意绝不允许擅自拆改暖气管线及散热器片。

十一、中央空调：出风管、冷凝水出水管、温控开关，出风口位置正确，安装牢固。

十二、特别提示：厨房的排烟道，卫生间的排风道，位置及功能。

九、煤气：管道入户，主管道、分管道各用气房间是否设置，煤气表，控制阀门是否齐全。注意绝不允许擅自拆改然气管线。收楼的一般程序

１、发展商在收楼前十几天通过挂号信将收楼通知单邮递给买家，告知具体收楼的时间及须准备的资料。

２、买家应在收楼通知单上注明的时间（通常是３０天左右）内带齐所需文件资料（包括收楼通知书、业主身份证复印件、原缴交房款收据等单据、购房合同等）到指定单位（楼盘现场）办理收楼入住手续。如购房者在约定时间内没有办理相关手续，则视为发展商已实际将该房交付买家使用，买家从通知单的最后期限之日起承担所有购房风险责任及税费

３、楼房现场验收

１）发展商应首先出示《建设工程质量认定证书》，向住户发放《住宅使用说明书》、《住宅质量保证书》及各种相关验收表格，如《住户验房交接表》（房间功能分区及标的物详列各项验收内容，如客厅楼板、阳台地面等等）与验收意见表（如《楼宇验收记录表》）；

２）买家缴交身份证复印件、收楼通知书，领取房屋钥匙，并由商家接待人员带领，到所购楼房依双方约定的交楼标准查验楼房状况；

３）依原合同约定标准验楼；

４）验完楼后，买家按实际验收情况填写《住户验房交接表》，同时将水表、电表底数抄在指定表格（一般附在《验房交接表》中）；如有不满意的地方，可提出意见并将意见填写在《楼宇验收记录表》中，作为书面依据，如发展商未准备有关表格，买家应另以书面形式将意见送交发展商。

５）根据买家意见，买卖双方协商解决办法，如属可整改内容，应协商并签署有关整改维修文件，约定下次验收时间，一般不应超过３０天；

６）如买家对楼房基本满意，应在《住户验房交接表》上签字认可。

４、办理入住手续

１）换发票、缴交各项相关费用；

２）填写《住户档案表》、《入住协议》、《消防责任书》等表格；

３）领取《住户手册》、《服务指南》等各种入住手册及赠送物品。

一、最理想收楼方案

1、发展商出示三证一书以及各种验收表格、意见书

2、业主出示有关证明文件（书），领取钥匙，并由发展商工作人员陪同验收房屋

3、业主按照合同约定标准验收楼盘

4、验收房屋后，填写《住户验收房屋交接表》，并记录有关需整改地方

5、业主对房屋基本满意，签字收楼

6、缴纳有关入住费用（包括入住费用及有关物业费用）

7、办理入住手续，填写《住户档案表》等表格并领取有关资料{/P}{P}

二、勉强可接受方案

1、缴纳有关入住费用（包括入住费用及有关物业费用）

2、发展商出示三证一书以及各种验收表格、意见书

3、业主出示有关证明文件（书），领取钥匙，并由发展商工作人员陪同验收房屋

4、业主按照合同约定标准验收楼盘

5、验收房屋后，填写《住户验收房屋交接表》，并记录有关需整改地方

6、业主对房屋基本满意，签字收楼

7、或缴纳有关物业费用）

8、办理入住手续，填写《住户档案表》等表格并领取有关资料{/P}{P}

三、合景安排收楼程序

(1)缴纳有关入住费用

(2)发展商出示三证一书以及各种验收表格、意见书）

(3)业主出示有关证明文件（书），办理入住手续，填写《住户档案表》等表格并领取有关资料

(4)缴纳有关物业费用

(5)业主签署有关收楼文件接受钥匙及相关物品，并由发展商工作人员陪同验收房屋

(6)业主按照合同约定标准验收楼盘

(7)验收房屋后，填写并记录有关需整改地方，交回《住户验房交接表》{/P}{P}

收楼宝典

一、普通事项

1、应在大雨过后收楼，好了解渗水程度

2、收楼程序一定不能先收钥匙再看楼

3、凡收到《收楼通知书》，一定要先去办理收楼手续，把HS的“交楼证明”拿到手，作为自己履约的证明，这样如果是因为验收不合格才不收楼，逾期交楼的责任也在HS，这种情况下绝对不能签收钥匙。

二、收楼文件

1、三书一证：建设工程质量认定证书住宅使用说明书住宅质量保证书分期综合验收合格证

2、物业维修基金的专用卡 三、工程质量

1、地板：不行就坚决换掉，还要多个心眼看有否真换

（1）仔细观察有否不平

（2）地砖空鼓：从轻敲四周辨别声音

（3）木地板断裂：尤其是边缘、角落等与墙身接连处，必须眼、脚并用来检测

2、墙身是否不平，有否裂痕、渗水

3、天花板有否裂纹

4、门、窗：

（1）与墙身接合是否吻合，螺丝有否上紧

（2）门缝是否过大，开关是否自如

（3）窗户开关是否方便、密封条安装齐全

（4）玻璃有否刮花

（5）门锁质量

5、电：

（1）插座是否全部通电，插头有否地线，可用温州产、象插头的一种仪器测试

（2）灯亮不亮

6、阳台、厨房、厕所

（1）瓷砖铺设情况

（2）栏杆螺丝有否上紧

（3）煤气炉框架两边是否平齐

（4）铁的地方有否涂防锈漆

（5）地漏是否去水：可用水冲在地面上，过一阵看能否去水

（6）水龙头、马桶冲水设备是否正常

（7）洗脸盆是否漏水

（8）浴缸有否裂痕，能否蓄水

（9）镜子质量

四、后续问题

1、装空调必须用不锈钢支架，应自己准备好，免得临急被宰

2、小区内设点的摊档宰人不见血，装修最好自己准备好东西 房子“缩水”3%将难以解除合同 房子“缩水”3%将难以解除合同新华网北京５月６日电（记者田雨李术峰）买房者都会担心一个问题——缩水，也都明白一个３％的界线。而在现实中，有些买房人不能接受这一误差比例，要求与房产商解除合同。从６月１日起，根据最高人民法院的司法解释，房子“缩水”３％将难以解除购房合同。《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》将于６月１日起施行。最高人民法院副院长黄松有说，根据这一司法解释，商品房买卖中，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，买房户请求解除合同的，法律不予支持。除此外，司法解释还规定，房地产开发商交付使用的房屋套内建筑面积或者建筑面积与商品房买卖合同约定面积不符，合同有约定的，按照约定处理；合同没有约定或者约定不明确的，按照以下原则处理：面积误差比绝对值超出３％，买房户请求解除合同、返还已付购房款及利息的，应予支持。买房户同意继续履行合同，房屋实际面积大于合同约定面积的，面积误差比在３％以内（３％）部分的房价款由买房户按照约定的价格补足，面积误差比超出３％部分的房价款由房地产开发商承担，所有权归买房户；房屋实际面积小于合同约定面积的，面积误差比在３％以内（含３％）部分的房价款及利息由房地产开发商返还买房户，面积误差比超过３％部分的房价款由房地产开发商双倍返还买房户

准备东西：

1、一个三插的小电器，如，普通电池充电器等

2、一个两插的小电器，如，手机充电器等用途：用来检测各个电源插座是否通电

准备东西：

1、肥皂 用途：用来检测水龙头总开关及各个开关接管处是否LUO水

准备东西：

1、木制小锤子

用途：用来检测瓷砖是否空心或者是铺设时候下面水泥底没打好（注意：如果没有特别的问题，还是不提更换为妙，缘由，经过更换后，中间缝隙可能不再平整，

收樓指南 收楼注意事项 收楼第一步：“一证三书” 商品住宅的交付使用必须具备专业验收、竣工验收、综合验收合格的条件。商品住宅交付使用时，房地产开发企业应向收楼业主出示《商品住宅建设项目综合验收合格证》，并提交《商品住宅质量保证书》、《商品住宅使用说明书》及《商品住宅交楼书》。最近，某地两家开发商被业主投诉无证强行交楼，规避延期交楼责任，当地建委表示，若投诉属实，开发商将面临最高３０万元的行政处罚，并被视为延期交楼，业主可据购房楼合同索赔。收楼第二步：关注“细节”业主欢天喜地睇新居之余，不要忘记一个重要任务：验楼。如果疏忽大意，没有及时发现 问题，到人住后才要翻修就费时了。所以，消费者在收楼时要额外谨慎，系统地检查新居，并仔细关注一些“细节”处，如门匙、电器、门、窗户及窗台、露台、墙、地板、天花、厨房、洗手间、水龙头及喉管、电力装置、电话及天线等。业主收楼时，还应带好售楼说明书及买卖合约，核对楼宇内外的材料及设备。为方便验楼，业主亦需带备铅笔、水平尺、软尺、螺丝批、纸张、小电筒、电灯泡、贴纸、电风筒和踏梯等，精量细测，并逐一测试管道设备的功能。 收楼第三步：交费应明白 购房者在办理收楼入住手续时一般需要缴纳哪些费用？要交两笔费用：当月管理费和其他费用。其他费用有小车、摩托车、单车保管费；代缴水、电、煤气费的保证金（或叫周转金）等等。为避免乱收费，保证收费的透明度与规范性，目前部分城市已建立起物业管理服务收费标价牌制度，要求物业管理公司或物业管理处必须将收费项目及标准报有关部门批准，经审批后登记在标价牌上，作为向业主收费的依据。标价牌上未列示的收费项目，业主可拒付并向有关部门投诉。契税、印花税、交易管理费、房屋测绘费、办证综合费、契证工本费，以及物业管理的动（静）态维修基金、水费周转金、管道煤气报装费、有线电视初装费及维护费、物业管理费、公摊电费等，应按照国土房管部门、物价局的相关文件或批文为依据收费。 第一章原则 检验楼宇是否合格的标准，除了符合双方《商品房预售契约》约定的交楼标准外，也要注意审查法律规定的交楼条件。作为楼宇明示的质量标准，诸如地面是否平整、楼顶、墙面是否有空鼓，水电是否通、煤气是否安装到位，厨房、卫生间是否漏水；门窗是否合格等。也要注意隐性的交楼条件，诸如有无工程质量验收合格的文件、有无电梯验收合格的文件、有无消防验收合格的文件、有无准许使用市水、市电的文件；如果合同有约定的话，也要注意综合验收的文件、市场、学校交付使用的证明等。第二章收楼程序 收楼的一般程序是： l、发展商在收楼前十几天通过挂号信将收楼通知单邮递给买家，告知具体收楼的时间及须准备的资料。 2、买家应在收楼通知单上注明的时间（通常是30天左右）内带齐所需文件资料（包括收楼通知书、业主身份证复印件、原缴交房款收据等单据、购房合同等）到指定单位（楼盘现场）办理收楼入住手续。如购房者在约定时间内没有办理相关手续，则视为发展商已实际将该房交付买家使用、买家从通知单的最后期限之日起承担所有购房风险责任及税费。3、楼房现场验收 （1）发展商应首先出示《建设工程质量认定证书》，向注户发放《住宅使用说明书》、《住宅质量保证书》及各种相关验收表格，如《住户验房交接表》（房间功能分区及标的物详列各项验收内容，如客厅楼板日台地面等等）与验收意见表（如《楼字验收记录表》）；

（2）买家缴交身份证复印件、收楼通知书，领取房屋钥匙，并由商家接待人员带领，到所购楼房依双方约定的交楼标准查验楼房状况；（3）依原合同约定标准验楼； （4）验完楼后，买家按实际验收情况填写《住户验房交接表》，同时将水表、电表底数抄在指定表格（一般附在《验房交接表》中）；如有不满意的地方，可提出意见并将意见填写在《楼字验收记录表》中，作为书面依据，如发展商未准备有关表格，买家应另以书面形式将意见送交发展商。 （5）根据买家意见，买卖双方协商解决办法，如属可整改内容，应协商并签署有关整改维修文件，约定下次验收时间，一般不应超过30天； （6）如买家对楼房基本满意，应在《住户验房交接表》上签字认可；4、办理人住手续 （1）换发票、缴交各项相关费用；（2）填写《住户档案表》、《入住协议》、《消防责任书》等表格；（3）领取《住户手册》、《服务指南》等各种人住手册及赠送物品。 收楼中的大的方面： 筑质量、单位面积、物业管理、房子的装修等

第三章实施收楼 第一节发展商应提供的资料 一、“一证三书”： 房地产开发企业应向收楼业主出示《广州市商品住宅建设项目综合验收合格证》，并提交:《广州市商品住宅质量保证书》、《广州市商品住宅使用说明书》、《广州市商品住宅交楼书》。其中《广州市商品住宅质量保证书》及《广州市商品住宅使用说明书》应为业主保存。二、验收表格和验收意见表：如《住户验房交接表》、《楼字验收记录表》。 注1：检查营业商执照印章和各种法定批文是否属于原件，与被确认的名称是否相符。注2：《广州市商品住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》的内容，见附件A。 第二节收楼应带装备 1，收楼通知书、物业管理处通知书、业主身份证原件及复印件一份、《商品房买卖合同》原件及办理该合同之有关单据、购房付款收据原件及复印件、发展商开具的收款回执原件、农行存折一本用于有线电视划帐、工行存折一本用于管理费用划帐、业主及家庭成员独立小一寸彩照2张用于办理业主出入证。 2，售楼说明书及买卖合约，用于对照着厨房、浴室等附送的设备是否合符发展商当初的承诺。 3，带纸笔、易贴便条、卷尺、直角尺、电筒、万用表、电风筒、小木锤、矿泉水等。

最易出问题的几处地方简易检验： 1、浴室、厨房去水位斜度能否将积水流走。检验法：即场倒水检验。 2、浴缸有否渗水？检验法：一些细微裂痕可能难以用肉眼发现。往浴缸放一缸水，并在水平线附近留下标记，第二天再去查看水位，因蒸发作用可能水位会轻微下降，但如果下降太明显可能就是浴缸渗水。可以一开始就放水，等完的时候在看是否漏水。 3、地台是否平直？检验法：不能光看表面，尤其是铺了长条木地板，可能遮掩了不平的地台。细心轻敲地板，如有空洞的回音，便可能是地台不平。第三节具体验收 如门匙、电器、门、窗户及窗台、露台、墙、地板、天花、厨房、洗手间、水龙头及喉管、电力装置、电话及天线等。一、土建工程的验收 1，天花 屋顶上是否有裂缝？一般来说，与房间横梁平行的裂缝，属眼下的质量通病，虽有质量问题，但基本不妨碍使用；如果裂缝与墙角呈４５度斜角，甚至与横梁呈垂直状态，那么就说明房屋沉降严重，该住宅有严重结构性质量问题。 看屋顶部是否有麻点？这种麻点专业称“石灰爆点”，是石灰水没有经过足够时间的熟化所致。如果顶部有麻点，对室内装潢将带来很大的不利影响。顶棚有无水渍？裂痕？如有水渍，说明有渗漏之嫌。

2，墙 墙身顶棚有无部分隆起？用木棍敲一下有无空声？墙身、顶棚楼板有无特别倾斜？弯曲？起浪？隆起或凹陷的地方？最简单的办法是拿手电筒照射墙面和顶棚，有无凹凸一眼就能看出来。 看看墙体的转角线是否为直的，墙面与地面是否踢角，踢角是否过少。 看看抹灰的墙上是否印迹均匀，如果墙面上颗粒较粗大，说明粉刷质量差。 墙当然应横平竖直，严肃均匀。若墙身出现裂纹或有被刮花的痕迹，可能是装修工干活比较马虎，也可能是质量问题。 看墙时，还要注意相关位置有没有空调管孔。 踢脚一要看高度是否合理，是否能保护墙体不受污染；二要看踢脚板是否平滑。 二、给排水工程的验收1、给排水管之间的接驳处无渗水，尤其是塑胶管的接驳位； 2、所有水喉出水情况正常，抽水马桶不漏水，水管无破裂，各接口处密封良好；3、厨房、卫生间、阳台地面坡度足够，地漏无阻塞，排水迅速；4、 在厨、厕做泡水试验24小时，无渗漏现象，其中：

1）地漏出墙管处不应有水渗出至外墙； （2）不应有水从厨厕沿墙脚渗到厅、房墙面、墙脚； （3）上层住户厨厕、阳台内的水不应渗下至您家相应的天花（特别要检查天花灯座、竖管口周围）； （4）屋面下的天花和墙角、墙面（尤其是窗周围）不应有雨水渗入的痕迹（在大雨过后两天内来检查为宜）； 5，洗手间：坐厕下水是否顺畅？冲水声响是否正常？冲厕水箱有无漏水声？浴缸、面盆与墙或柜的接口处防水是否妥当？卫生间、厨房内是否有地漏，坡度是否对头，绝不能往门口处倾斜，不然水要流进居室内。饰面砖应表面洁净，粘贴牢固，阴阳角与线脚顺直，无缺棱掉角；要注意卫生间管道与顶部接缝处是否有渗漏，要检查给排水管道是否通畅。若坐厕水箱渗水，容易出现锈迹。洗面台台面打磨修饰是否光身平滑？ 另外，水龙头位置是否合适，下方的排水管是否通畅也要亲手试一试。地漏，不妨在卫生间放点水观察一下。 6、露台：阳台应有组织排水，出水口、檐沟、落水管应安装牢固，接口平密，不渗漏。7、厨房：油漆、刷浆应色泽一致，表面不应有脱皮、漏刷现象。橱柜，开关橱柜柜门，看看是否方便，还要看看开门后，厨房通道是否畅顺，橱柜高度是否便于取存物品。还可用手轻摸水喉表面有否渗水。 8、水龙头及喉管：供水管的材质？目前大部分供水管采用铜管。铜管可安全使用５０年。铜可以抑制细茵生长，增长水中的铜含量，有益健康。试煤气热水器开关是否妥当？居室、客厅各种管线是否外露？是否有管线穿过？因为有较多管线穿越居室，会造成装修困难，也会造成视觉上的障碍，影响整体感。自来水水质怎么样？注意区分市政水和小区自供水。9、其他：检查屋内是否清洁？有无残留建筑垃圾？查看所有可以拆开的空间内是否有垃圾？要求开发商出具该楼盘的竣工备案表和测绘单位实测面积明细表。索要厨卫精装修物品的使用说明书，同时询问这些物品有关的保修事宜。确定水、电、气等的当前读数。10、房、卫生间的地面，要检查其防漏性能。因其地面会经常积水，所以防漏是基本质量要求，消费者可向屋内注水，看下层是否漏水。三、照明用电工程的验收 1、检查房内电源总开关和漏电保护装置的灵敏度（一般是以按动电器自有的检测钮观察保护器能否工作为准）； 2、检查户内电线铺设走向是否合理与美观；3、三线插座是否已安装接好地线； 4、灯具开关正常，插座可通电（不防带上可充电剃须刀等物来试验）；5、门铃、报警系统工作正常； 7，电力装置、电话及天线：试一下房屋内所有的开关、插座及总电闸有无问题？各种电路、闭路电视、电话插座的位置等，也应仔细了解。3０％的火灾是由于电气事故引起的，这与电气线路的设置有相当的关系。为了用电的安全和方便，国家出台了《住宅设计规范》，规定每套住宅回路数不宜少于５个。增加回路可以保证电线的使用寿命，减少短路火灾事故的发生。按套（单元）安装电表或预留表位，并有接地装置；照明器具等低压电器安装支架必须牢固，部件齐全，接触良好，位置正确；四、装修工程的验收（包括卫生洁具）

1、木地板、瓷砖、窗台大理石等无裂缝和色差，平整无空鼓（小锤敲起来不空洞）；2、墙面、天花乳胶漆或白灰色泽正确、均匀，面层无剥落现象；3、无木地板、地瓷砖时，水泥地面应大致平整； 4、铝合金或钢木门窗应安装平正牢固，无扭曲变形，开关灵活，配件齐全，尤其是窗户和阳台落地玻璃门的安装； 5、卫生间内坐厕、浴缸、洗手盆应无裂痕、崩角或刮伤；浴缸出水应正常； 6、坐厕的配附件应齐全，水箱出水口的密封胶圈严密；排气扇要检查它的马达运转是否无杂音，工作正常。要验收的细项实在非常多，买家在验楼时最好请专业人士协助，而且问题又并非一次便能看出，因此，验多几次亦无妨。

1，门： 每间居室的门在开启关闭的时候是否顺畅？门锁应安装牢固。门最起码要开关自如。除了要留意门身修饰平滑与否外，还要试下门锁，看看锁舌儿与锁鼻儿是否对位，钥匙转动是否方便。门与门框的间隙要适中，小了太紧，大了漏风。还要留意门与地的缝隙，要预留出地面装饰的缝隙，否则，水泥地面时开关自如，铺了砖或地毯后，开门可费劲了。 2，窗： 窗边与混凝土接口有无缝隙？框墙接缝处一定要密实，不能有缝隙。房屋内各处开关窗户是否太紧？开启关闭是否顺畅？最怕渗水，一下雨，雨水顺着窗缝流得四处都是。看的时候，一定要细看窗的工艺，缝堵得严不严，条压得平不平等。此外，看窗还要留意窗台，窗台应平滑，不刮手。 3，地板： 房屋地板有无松动、爆裂、撞凹、行走时是否吱吱作响？应表面平整、接缝均匀顺直，无缺棱掉角； 2，倒点水看地面是否平整。购房者可在室内地面上倒一层水，以水不向任何一方聚集为好。若水向一面聚集，说明地面有倾斜。倒水后，以地面上的水坑小而浅，均匀为宜。还可看地面砖拼接线的曲、直程度，如果地面面积大，拼接线长且直，那么算优。3，检查墙角，墙体转角线以直为好。可用三角尺测量墙角直角的准确度及均匀度，以均匀度高为佳。墙面与地面的交接处应有踢脚线，其高度以12～15厘米为宜，色彩最好与地面相同。五、其它 4，隔墙听声，声音越小越好。墙在建筑中承担的功能有承重、隔声、隔热、保温。购房者可将房门关闭，在一间房内制造较大噪声，到相邻房间听听其噪声，噪声越小越好。 第四节物业管理相关事项 一、合同、权利和义务1，按穗国房字（1999）185号文要求，业主应与物业公司签定由市国土房管局监制的《物业管理服务合同》确定双方的权利和义务。 2，从收楼书注明的收楼日算起，物业有一年的保修期，在此期间，发展商将对物业因施工造成各种质量问题进行维修。

二、物业缴费 1，当月管理费。 2，其他费用有小车、摩托车、单车保管费；代缴水、电、煤气费的保证金（或叫周转金）等等。 3，而业主在签合同的同时，还要支付一笔一次性的管理费用，但千万要记住，这些管理费用中是不包括供水、供电一户一表（含抄表装置） 设备费、信报箱与通邮费、电话管线费、装修管理费等。验收中发现质量问题应明确记录在案，督促建设施工单位修整改进。 注1：标价牌上未列示的收费项目，业主可拒付并向有关部门投诉。 注2：契税、印花税、交易管理费、房屋测绘费、办证综合费、契证工本费，以及物业管理的动（静）态维修基金、水费周转金、管道煤气报装费、有线电视初装费及维护费、物业管理费、公摊电费等，应按照国土房管部门、物价局的相关文件或批文为依据收费。三、开发单位应向物业管理单位提供以下资料或复印件，以便作为今后管理、维修、养护的依据。（查阅）1、施工质量监督部门的验收合格证；2、房屋竣工图； 3、物业辖区内各类管线竣工位置、走向、综合平面图；

4、业主情况（如姓名、单位、代理人，联系地址及电话等）；5、房屋隐蔽结构验收记录；6、房屋材料质保单；7、环卫，煤气，自来水、，电力、电话，电梯、消防等专业公司或部门认可后接收的证明；8、永久性水准点位置及基础埋深；9、沉陷和变形位移观测记录； 10、房屋及附属设备设施的维修配件，采购渠道和安装图，保修单位和联系人。附件A：两个证书的说明 《广州市商品住宅质量保证书》： 1、工程质量监督部门核验的质量等级； 2、地基基础和主体结构在合理使用寿命年限内承担保修； 3、正常使用情况下各部位、部件保修内容与保修期：A、屋面防水3年保修；B、墙面、厨房和卫生间地面、地下室、管道渗漏1年保修；C、门窗翘裂、五金件损坏1年保修；D、管道堵塞2个月保修；E、地面、顶棚抹灰层脱落1年保修；F、卫生洁具1年保修；G、灯具、电器开关6个月保修；H、地面饰面空鼓、开裂1年保修；I、其他部位、部件的保修期限，由房地产开发企业与用户自约定。4、用户报修的单位，答复和处理的时限。

《住宅使用说明书》：

1、开发单位、设计单位、施工单位，委托监理的应注明监理单位；2、结构类型； 3、装修、装饰注意事项； 4、水、下水、电、燃气、热力、通讯、消防等设施配置的说明；5、有关设备、设施安装预留位置的说明和安装注意事项；6、防水层、阳台等部位注意事项的说明；7、其他须说明的问题。

1、开发单位、设计单位、施工单位，委托监理的应注明监理单位；2、结构类型； 3、装修、装饰注意事项； 4、水、下水、电、燃气、热力、通讯、消防等设施配置的说明；5、有关设备、设施安装预留位置的说明和安装注意事项；6、防水层、阳台等部位注意事项的说明；7、其他须说明的问题。 附件B：住宅用电标准 住宅中"用电设施"是否达到使用要求，要依据国家对住宅电气的设计标准加以判别。1996年6月1日，建设部颁布了新的国家标准，不过，该标准只是一个最低要求，下面列举一些重要配电项目的国家标准，以便购房者参考。 一般两居室(及两居室以上)住宅的设计用电负荷最小为4．0Kw，电表规格为10(40)A。住宅供电系统的设计，应符合下列基本安全要求： 1、电气线路应采用符合安全和防火要求的敷设方法配线，导线应采用铜线；每套住宅进户线截面不应小于10平方米毫米。 2、每套住宅的空调电源插座、电源插座与照明应分路设计；厨房电源插座和卫生间电源插座宜设置独立回路。 3、除空调电源插座外，其它电源插座电路应设置漏电保护装置。4、每套住宅应设总的断路器。5、卫生间应作局部等电位联结。附件C：怎样自测房屋面积 近年来，关于商品房面积的纠纷愈来愈多，归根到底是一些不法开发商“玩弄面积猫儿腻所致。因为，我们在买房时，一般是由房产商提供现成的房屋面积数据。那么如何做到“心中有数？为此，我们特邀了有关专家介绍自测商品房面积的方法。

工具：普通皮尺、计算器。 注意：测算是指测量和计算两个不同步骤。测量：主要是量取住宅的实际尺寸。 步骤一：获取详细的标准层或自家所在楼层平面图。 根据详细的住宅平面图测量和计算才能方便而准确。平面图中应包括住宅的主要数据有：各房间的轴线尺寸（即承重墙或柱的中心线之间的尺寸）和外墙的总尺寸，即两道尺寸线，还有各房间的使用面积。大部分住户都在标准层，测量和计算主要根据标准层图纸和面积。如果住宅所在楼层较为特殊，如底层、顶层，则要用所在楼层的图纸。为了测算一户面积，可以不对全楼的面积进行测算。 步骤二：测量和计算自家内部使用面积和建筑面积。使用面积的测算。对房间内部测量所得到的尺寸，是房间轴线尺寸减去墙体厚度和抹面厚度的尺寸，不能作为面积中的尺寸。也就是说，根据这个尺寸算出的面积并非是使用面积。使用面积是按轴线尺寸除去结构厚度尺寸的房间内部尺寸计算的。一般来说，承重墙体是砖墙时，结构厚24cm，寒冷地区外墙结构厚度为37cm，混凝土墙结构厚度20cm或16cm，非承重墙12cm、10cm、8cm不等。一般来说，轴线位于墙体的中间，中间两侧各为半个墙厚。白灰抹面厚度一般为2～3cm（具体图纸中应标注）。如果误差接近或超过20cm则可能有问题。测量出房间两个方向的内部尺寸，相乘即得房间使用面积。门窗洞口的面积不计入使用面积。 各房间（包括：门厅、过道、厅、卧室、厨房、卫生间、储藏室、壁柜、阳台等非固定结构围成的空间）使用面积之和为住宅总使用面积。 住宅内建筑面积的测算，将自家住宅与别家、公共部分的相接处沿轴线分开，自家轴线之间的总面积为住宅内的总建筑面积。其计算方法，一种是将总使用面积再加上各段墙体的结构面积；一种是直接计算自家轴线所围成的几何图形面积。但住宅内的总建筑面积在图纸中一般不标注，没有实质意义，仅供下一步计算整套住宅建筑面积使用。提供驗樓檢查項目 １、每间居室的门在开启关闭的时候是否顺畅？有些粗糙的楼盘偏偏就是门关不上。 ２、窗边与混凝土接口有无缝隙？窗框属易撞击处，框墙接缝处一定要密实，不能有缝隙。

３、房屋内各处开关窗户是否太紧？开启关闭是否顺畅？ ４、带装修的房屋地板有无松动、爆裂、撞凹、行走时是否吱吱作响？ ５、屋顶上是否有裂缝？一般来说，与房间横梁平行的裂缝，属眼下的质量通病，虽有质量问题，但基本不妨碍使用；如果裂缝与墙角呈４５度斜角，甚至与横梁呈垂直状态，那么就说明房屋沉降严重，该住宅有严重结构性质量问题。 ６、看屋顶部是否有麻点？这种麻点专业称“石灰爆点”，是石灰水没有经过足够时间的熟化所致。如果顶部有麻点，对室内装潢将带来很大的不利影响。７、墙身顶棚有无部分隆起？用木棍敲一下有无空声？ ８、坐厕下水是否顺畅？冲水声响是否正常？冲厕水箱有无漏水声？９、浴缸、面盆与墙或柜的接口处防水是否妥当？ １０、卫生间、厨房内是否有地漏，坡度是否对头，绝不能往门口处倾斜，不然水要流进居室内。 １１、试一下房屋内所有的开关、插座及总电闸有无问题？各种电路、闭路电视、电话插座的位置等，也应仔细了解。３０％的火灾是由于电气事故引起的，这与电气线路的设置有相当的关系。为了用电的安全和方便，国家出台了《住宅设计规范》，规定每套住宅回路数不宜少于５个。增加回路可以保证电线的使用寿命，减少短路火灾事故的发生。 １２、顶棚有无水渍？裂痕？如有水渍，说明有渗漏之嫌。如果你是住顶层房子的住户，那么观察一下顶层是否渗漏是绝不能忘记的。 １３、供水管的材质？目前大部分供水管采用铜管。铜管可安全使用５０年。铜可以抑制细茵生长，增长水中的铜含量，有益健康。

１４试煤气热水器开关是否妥当？ １５、居室、客厅各种管线是否外露？是否有管线穿过？因为有较多管线穿越居室，会造成装修困难，也会造成视觉上的障碍，影响整体感。

１６、自来水水质怎么样？注意区分市政水和小区自供水。１７、墙身、顶棚楼板有无特别倾斜？弯曲？起浪？隆起或凹陷的地方？最简单的办法是拿手电筒照射墙面和顶棚，有无凹凸一眼就能看出来。 １８、检查屋内是否清洁？有无残留建筑垃圾？查看所有可以拆开的空间内是否有垃圾？１９、要求开发商出具该楼盘的竣工备案表和测绘单位实测面积明细表。 ２０、索要厨卫精装修物品的使用说明书，同时询问这些物品有关的保修事宜。