**入 住 通 知 书**

**“XXXXXX”交房通知书**

**尊敬的 业主:**

首先，感谢您对我公司的信赖与支持，购买“外滩16区”商品房，成为“外滩16区”的尊贵业主，并对您的乔迁之喜表示祝贺！·

今年“外滩16区”总平防水施工及外墙砖粘贴阶段由于受到西昌异常雨季影响，从而影响整个工程进度，虽然交房在即，工期任务紧，但我公司作为具有高度社会责任的房地产开发公司，不愿意因赶工期而忽视工程质量，损害广大业主的利益，因此造成总平及部分附属设施不能如期完工，为此我公司对广大业主深表歉意，虽然是不可抗拒因素对工程造成影响，我公司也因此而自愿承诺为广大业主免除 6 个月的物业服务费；

虽然总平及部分附属设施未能完善，但是并不影响您收房及装修，我们承诺，当您举家入住时，“外滩16区”一定是一个完美、安全、温馨、舒适的家园；

“外滩16区”定于2012年12月31日正式如期交付，鉴于办理交付手续的业主人数众多，为方便您顺利地办理交付入住手续，避免场面拥挤给您带来的不便，我公司将于2012年 12月31日至2013年 03 月 31日在“外滩16区”现场分批办理交付入住相关手续。

为确保您所购买房屋的顺利交接，请您于 2012 年 12 月 31 日至2013 年 1 月 6 日，前往“外滩16区”，办理房屋交付及入住手续。请您仔细阅读以下内容，有助您顺利入住。

1. 办理入住手续时间：上午9:00－11：30 下午14：00－17：00
2. 办理入住手续地点：“外滩16区”
3. 办理入住手续需向我公司提交资料（详见附件《入住须知》）

四、特别提示

请您按通知时间前来办理入住手续，逾期未办，则视为该房屋已正式交付，房屋的风险责任自该日起转移。

若有不明之处，请致电：0834- 2589888、0834- 2583666；

谨恭候您的来临，祝您入住顺利，安居幸福！

XXX有限公司

XXX有限公司

年 月 日

**附件1：《致业主的一封信》**

致业主的一封信

海河纳财源 西河藏福祉

——XXXX物业致业主的一封信

尊敬的XXX业主：

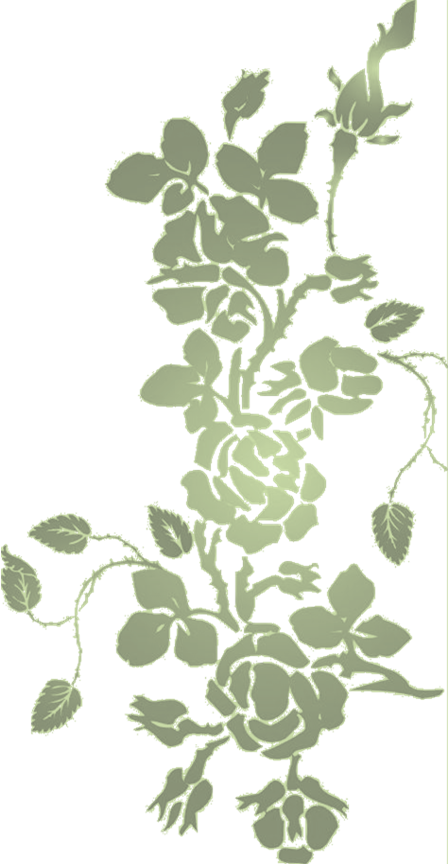
您好！恭喜您入住“外滩16区”。

我们是为“外滩16区”提供物业服务的西昌市昌平物业开发有限公司，能为您提供优质的服务是我们的荣幸。首先感谢您选择了“外滩16区”，您的到来使我们倍感荣幸。

西昌市昌平物业开发有限公司是西昌市昌平实业集团旗下拥有二级资质的物业管理公司。具有一支专业化、高素质、高效率、严纪律的物业服务队伍，我们引进国际先进专业物业服务理念，建立科学的运作机制，完善的内部管理程序及严格的规章制度，2001年公司被评为西昌市优秀民营企业；2003年被评委凉山州优秀民营企业。

我们将量身打造适合“外滩16区”项目特点的服务方案，全力打造一个安全、文明、舒适、便捷、温馨、现代的生活空间和商用环境，在此，我们期望能得到您的默契配合与充分信任。我们深信，通过大家的共同努力，将使“外滩十六区”物业的保值、增值得到充分保证，同时也为您营造一个温馨、舒适的家园。

今天，昌平物业来到了“外滩16区”这一山清水秀、人杰地灵之地。亲爱的业主朋友,虽然我们未曾谋面，但因为您的选择，已经在您与我之间构筑起了一座无形的桥梁，在未来的日子里我们将致力于为您提供优质的物业服务。



再次感谢您的选择。

此致！

XX有限责任公司

XXX年XX月XX日

**附件2：《入住须知》**

**入 住 须 知**

尊敬的业主：

您好！恭喜您入住由XXXXX物业开发有限公司提供物业服务的【外滩16区】！为了方便您办理入住手续，现将办理入住手续做以下说明：

1.业主到管理处办理入住手续前，需携带《商品房买卖合同》、购房发票和身份证到售楼处办理入住手续。

2.入住手续办理地点和时间：

（1）从2012年12月31日开始在“外滩16区”办理入住手续。

（2）工作时间：上午：9:00-11.30，下午14:00-17:00（周六、日照常办公）

3.业主需要向资料查验处提供的资料：

（1）《商品房买卖合同》原件；

（2）购房人身份证或护照原件（商品房买卖合同上载明的所有人身份证）及复印件2份；公司购买的，还应带上公司公章、营业执照副本、法人代表证明、法人委托书原件及复印件各二份。

（3）已付房款收据或发票（原件）

（4）业主及共有人1寸免冠照片3张，家庭成员1寸免冠照片1张；

（5）如业主委托他人办理，需提交业主委托书（需西昌市公证处公证）及受托人身份证（验原件，交复印件）。

（6）已婚的还需带夫妻双方身份证、结婚证（验原件，交复印件2张）；

4.资料发放处将给业主发放资料袋：内有《业主手册》、《业主基础信息登记表》、《临时管理规约》2份、《消防安全责任书》2份。

5.向资料发放处交验资料：

交验各种证明文件正本、复印件，填写《业主基础信息登记表》、《临时管理规约》、《消防安全责任书》；

6.物业收费处交纳费用：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **收费项目** | | **计算单位** | **收费标准（元）** | **备 注** |
| **物业服务费** | 住 宅 | 平方米×（建筑面积） | 1.5元 | 预收半年 |
| 商业用房 | 平方米×（建筑面积） | 2.0元 |
| **水电气** | 水、电费 | / | / | 预收200元 |
| **代收代缴** | 生活垃圾清运费 | 元/月·户 | 8元 |  |

注意：依据国家《物业服务条例》第四十二条规定，业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。依据《前期物业服务合同》第四章第六条约定，业主从建设单位通知的入住日期起开始计算物业服务费。

6.房屋查验处：由客户服务中心派人陪同业主验房，并抄录水、电、燃气表底度，填写《房屋验收登记表》，如发现问题，可留一把入户门钥匙供施工单位整改。

7.钥匙发放处：业主同意收楼后，凭《交房流程表》和《房屋验收登记表》领取钥匙。

XXX有限公司

年月日

**附件3：《办理入住手续费用清单》**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **代**  **缴**  **收**  **费** | **收费项目名称** | | **收费标准** | | **备 注** |
| **住宅** | **商业** |
| 契约 | | 首套房:90m²以下：1%  90-140 m²：1.5%  140 m²以上：3% | 成交总价×3% | 由于不能确定是否二次购房，契约均按3%收取，领证时退补 |
| 二套房:3% |
| 维修基金 | | 94.41×建筑面积 | 94.41×建筑面积 |  |
| 房产证 | 图纸测绘费 | 1.36元/ m² | 2.04元/ m² |  |
| 印花税 | 成交总价×0.05% | 成交总价×0.05% |  |
| 印花票 | 5元/户 | 5元/户 |  |
| 共有产权证 | 10元/本 | 10元/本 |  |
| 交易手续费 | / | 成交税总价×1.8% | 双方各半 |
| 房屋转移登记费 | / | 550元/户 |  |
| 国土证 | 测图费 | 1.36元/ m² | 2.04元/ m² |  |
| 办公费/工本费 | 23元/户 | 23元/户 |  |
| 抵 押 | 他项权证费 | 80元/户 | 550元/户 | 按揭贷款客户需交纳的其他费用 |
| 签证费 | / | 贷款额的1.8‰ |

**附件4：交房流程表**

XXXXX交房流程表

**编号：（ ）**

业主房号：

业主姓名： 身份证号：

委托代理人： 身份证号：

联系电话： 建筑面积：

欢迎您入住“外滩16区”。为了能顺利地进行交房工作，请您按如下程序办理交房手续：

|  |  |
| --- | --- |
| 一、销售部：收房资格确认。  □购房合同 □按揭公证书（按揭业主）  □业主身份证明 □交房通知书  □已付房款收据 □经公证的委托书（委托办理）  经办人： （盖章）  年 月 日 | 二、房产财务部：收取房款及其它应付款项  □应付房款 □房款补差  □维修资金 □产权税费  □其他费用  经办人： 财务（盖章）  年 月 日 |
| 三、昌平物业  （物业服务费及其他费用）  □预收物业服务费  □其他费用  经办人： 财务（盖章）  年 月 日 | 四、房产工程部、物业工程人员陪同业主验收房屋。  填写《房屋交接验收登记表》  业主确认：  经办人： （盖章）  年 月 日 |
| 五、昌平物业  □交回《房屋交接验收记录表》及本表  □签领《装修指南》、《业主手册》、《临时管理规约》、《消防责任书》  □办理业主信息登记 □领取物品并签字确认  □领取钥匙共 把（单元门钥匙 把，防盗门钥匙 把、信报箱钥匙 把）。  注：物业公司建议业主留存壹把防盗门钥匙，以备急用，待业主装修时退还。  经办人： （盖章）  年 月 日 | |

业主确认签字： 年 月 日