## 购房后看以下证件是否齐全

1. 房屋买卖合同
2. 购房全额发票
3. 缴纳契税索要契税发票

## 房屋验收前一定不要提前收房

验房 在房屋交付前，对房屋进行验收，确保房屋质量符合合同约定。

### 验房注意事项

1. 检查房屋质量，如墙面、地面、门窗等；
2. 检查水、电、气等设施是否正常；
3. 核对房屋面积，确保与合同约定相符；
4. 检查装修材料是否符合国家标准；
5. 了解房屋周边配套设施及环境。
6. 保留相关证据

购房过程中，保留好所有与购房相关的合同、收据、发票等证据，以备不时之需。

1. 注意产权归属 确保所购房屋产权清晰，避免纠纷

### 交房注意事项

开发商通常会向购房者提供以下文件和物品，购房者应当确保以下事项齐全并妥善保管：

1. **房屋钥匙**：包括入户门、信箱、地下室、储藏室等所有钥匙。

* 开放商要求不签字收房，不给钥匙是不合法的。住户需要拿钥匙验收房屋合格后才能签字

1. **购房合同(购房时给了无需再要)**：正式的购房合同副本，以及所有补充协议。
2. **产权证书**：

* 《房屋所有权证》（部分地区已更换为《不动产权证书》）
* 《土地使用权证》（部分地区已合并到《不动产权证书》）

1. **验收合格证明**：房屋验收合格的相关证明文件。
2. **维修基金收据**：住宅专项维修资金的缴纳收据。
3. **物业相关文件**：

* 《物业管理合同》
* 《业主手册》或《住户须知》
* 物业服务费收据或发票

1. **装修相关文件**：

* 装修图纸（如有）
* 装修材料合格证明（如有）
* 装修保修单（如有）

1. **相关费用结算证明**：

* 水电煤气等公共事业费用结算证明
* 物业管理费结算证明（如有）

1. **其他证明文件**：

* 房屋面积实测表
* 房屋质量保证书
* 房屋使用说明书

1. **发票和收据**：购房款、契税、印花税等所有支付款项的正式发票和收据。
2. **图纸资料**：

* 建筑设计图纸
* 结构设计图纸
* 设备安装图纸（如有）

在交房过程中，购房者应当仔细核对以上文件和物品，确保所有资料齐全、真实、有效，并在收到后妥善保管。如有缺失或不明确的地方，应及时向开发商提出并要求补充或澄清。同时，建议对交房过程进行拍照或录像，以备日后可能出现的纠纷。

### 房屋验收合格收房

1. 交房 验收合格后，办理交房手续，领取所有钥匙。
2. 开发商提供：

* 1、住宅使用说明书。
* 2、住宅质量保证书。
* 3、建筑工程竣工备案书.
* 4、房屋面积实测报告。

1. 拿到钥匙自己实测一下面积，实测面积和合同面积相差超过3%是有权退房，如果实测面积小于合同面积开发商要退还相应款项。
2. 了解物业费用 了解物业收费标准，确保物业服务质量。
3. 办理房产证 根据开发商提供的资料，向不动产登记部门申请办理房产证。

* 房产证上应该出让，而不是转让。

## 验房要验什么

验房是购房过程中非常重要的一个环节，它涉及到房屋的质量、功能、配套设施等多个方面。以下是验房时需要详细验证的事项：

1. **房屋结构**：
   * 检查墙体、地面、屋顶是否有裂缝、变形、空鼓或渗漏现象。
   * 确认房屋的承重结构是否完好，无损坏。
2. **门窗**：
   * 检查门窗开启是否顺畅，关闭是否严密。
   * 确认门窗表面无破损，漆面均匀。
   * 检查门窗的锁具是否正常。
3. **水电气**：
   * 检查水龙头、阀门是否正常，无漏水现象。
   * 确认排水系统畅通，无堵塞。
   * 检查电路开关、插座是否正常，无短路现象。
   * 确认燃气管道无泄漏，阀门开关正常。
4. **防水**：
   * 检查卫生间、厨房、阳台等区域的防水措施是否有效。
   * 可以在卫生间等区域做闭水试验，观察是否有渗水现象。
5. **墙面和地面**：
   * 检查墙面是否平整，无空鼓、开裂、脱落现象。
   * 确认地面是否平整，无显著的高低差。
6. **通风和采光**：
   * 检查窗户的通风效果是否良好。
   * 确认室内采光是否充足。
7. **配套设施**：
   * 检查电梯是否正常运行，有无故障。
   * 确认消防设施是否齐全，无损坏。
   * 检查公共区域的照明、安防设施等是否正常。
8. **面积和层高**：
   * 核对房屋的实际面积是否与合同约定相符。
   * 测量室内净高，确认是否符合设计要求。
9. **装修材料**：
   * 检查装修所使用的材料是否符合合同约定和国家标准。
   * 确认材料的品牌、型号等是否与约定一致。
10. **环境检测**：
    * 如果可能，进行室内环境检测，如甲醛、苯等有害物质的浓度是否超标。
11. **其他细节**：
    * 检查阳台、露台、空调外机位的护栏是否安全。
    * 确认楼梯、扶手、栏杆等公共设施的稳固性。
    * 检查室内外的通讯设施，如宽带接口、电话线路等是否可用。
12. **管道检查**：
    * 检查管道是否有遗漏或未完成的部分。
    * 确认管道是否固定牢固，无松动。
    * 检查管道接口是否严密，无渗漏。
13. **隔音效果**：
    * 检查房间之间的隔音效果，尤其是卧室和卫生间。
    * 确认外部噪音是否能够有效隔绝。
14. **网络和有线电视接口**：
    * 检查每个房间是否有网络接口和有线电视接口，并测试其功能。
15. **空调和供暖系统**：
    * 检查空调室外机是否安装到位，室内机是否运行正常。
    * 测试供暖系统（如有）是否有效。
16. **电路容量**：
    * 检查电路的总容量是否满足家庭用电需求。
    * 确认电路分布是否合理，有无过载的风险。
17. **安全设施**：
    * 检查烟雾报警器、燃气报警器等安全设施是否安装并正常工作。
    * 确认紧急出口和安全通道是否畅通无阻。
18. **阳台和露台**：
    * 检查阳台和露台的防水措施是否到位。
    * 确认阳台和露台的承重能力是否符合设计要求。
19. **门窗密封性**：
    * 在风雨天气条件下检查门窗的密封性，看是否有渗水或漏风现象。
20. **照明系统**：
    * 检查所有灯具是否安装牢固，开关是否控制正确。
    * 确认照明亮度是否满足使用需求。
21. **储藏空间**：
    * 检查衣柜、橱柜等储藏空间是否设计合理，使用方便。
22. **周边环境**：
    * 检查小区内的道路、绿化、健身设施等是否完善。
    * 了解周边的交通、商业、教育等配套设施情况。
23. **产权和规划**：
    * 核实房屋的产权性质，是否存在任何产权纠纷。
    * 了解小区的整体规划，未来是否有变更或新增建筑的可能。
24. **建筑外立面**：
    * 检查建筑外立面是否有裂缝、脱落或渗水迹象。
    * 确认外立面装饰材料是否牢固，如瓷砖、玻璃等。
25. **电梯检查**：
    * 检查电梯运行是否平稳，有无异常噪音。
    * 确认电梯内的紧急呼叫装置和楼层显示是否正常。
26. **消防设施**：
    * 检查消防栓、灭火器是否完好，是否在有效期内。
    * 确认消防通道是否畅通，无杂物堆放。
27. **地下室和车库**：
    * 检查地下室是否有渗水、霉变现象。
    * 确认车库车位尺寸是否合适，车库门是否正常运作。
28. **屋顶和阁楼**：
    * 检查屋顶是否有渗漏，排水系统是否通畅。
    * 如果有阁楼，检查其通风、隔热和防水情况。
29. **电气安全**：
    * 检查电路布线是否规范，无裸露电线。
    * 确认电箱内电路标识是否清晰，断路器是否正常。
30. **智能家居系统**：
    * 如果房屋配备了智能家居系统，检查所有智能设备是否正常工作。
31. **水质检测**：
    * 对家中的水质进行检测，确认水质是否达到饮用标准。
32. **隔音和保温**：
    * 检查房屋的隔音和保温效果，特别是在楼板和外墙部分。
33. **物业服务**：
    * 了解物业公司的服务内容和质量，查看其他业主的评价。
34. **合同条款**：
    * 重新审视购房合同中的各项条款，确保所有承诺的事项都已兑现。
35. **附属设施**：
    * 检查阳台、露台、花园等附属设施是否按照合同约定完成。
36. **邻居情况**：
    * 了解邻居的情况，是否有长期出租、商业用途等可能影响居住的因素。
37. **建筑质量保证**：
    * 查看建筑质量保证书，了解保修期限和条款。