**接房注意事项（详细）**

拿着你的户型图，带着卷尺 去量 去看（钥匙几把）

1、如果在顶楼，看是否屋顶漏过水；

2、电闸总开关以及漏电保护器是否齐备；是否正式电及接通与否，有的是零时电；如果局部有的插座，全部试一试是否安装正确、可用（有专用的插座电路检验仪器）；带着电笔、插座电路检验仪器去。

3、水。自来水、热水、中水（如果有），是否接通，水压够不够；管路是否漏水；热水的温度够不够；所有的开关是否可用；

4、暖气（入住以后再交今年的，即冬季再交），煤气。是否接通，表的读数基数，应该为零。暖气片是否齐备，毛坯房一般应该是带的。

5、大门钥匙，总共几把？是否好用（所有钥匙都试着开、关一下）。门有无破损，翘曲变形，开关是否灵活。猫眼是否可用。弄清楚，做好交接。

6、物业费可以交，不过要注明期限。装修保证金等装修时再交。电费，根据电表读数，只交交房日期之后的。

7、防盗对讲、可视系统，是否完好，可用（也试一试）；

8、宽带、电话线是否具备、可用（最好试一试），带着电话机；

9、窗户是否严密，有无漏水，窗台里面应该比外面高3-5MM（不然会倒流水进来）；开启是否灵活，开关是否完好、可用；

10、厕所，查看正下方楼房对应位置，看看洗脸盆下水道管道是否有S弯管（防止臭气上串的），若果没有，在装修施工时应该注意做好，这一条是提醒您装修用的。和交房无关。

不过，坚持一条，就按我说的，能晚交的尽量不交或拖延！

1. **正确的房屋验收程序**

1、查看三书一证一表。《住宅质量保证书》(可带走)、《住宅使用说明书》(可带走)、《建筑工程质量认定书》，“一证”是指《房地产开发建设项目竣工综合验收合格证》，“一表”是指《竣工验收备案表》。根据国务院颁布的《城市房地产开发经营管理条例》规定：“房地产开发项目竣工后，经验收合格后，方可交付使用”。

查看“三书一证一表”

“三书”是指《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》、这两项可带走，《建筑工程质量认定书》，“一证”是指《房地产开发建设项目竣工综合验收合格证》，

“一表”是指《竣工验收备案表》。

《建筑工程质量认定书》是房屋通过有关部门质量验收的凭证；

《房地产开发建设项目竣工综合验收合格证》是房产项目通过有关部门综合验收凭证；

《竣工验收备案表》是楼盘向主管部门上报验收备案的详细资料，是开发商必须对楼盘负责的标记文件。

这三份文件是楼盘通过验收，经过国家有关部门权威认可的标记，是发展商交楼的必要条件。但有不少发展商在楼房未经验收时就发出收房通知单，如购房者不明就里稀里糊涂收了楼并签了相关文件，根据契约自由、自治的原则，一旦签了字，就视为对楼宇质量的认可。打起官司来购房者难以得到法律的支持。

《住宅质量保证书》是开发商针对房屋质量及保修期限、范围的承诺。

《住宅使用说明书》是针对房屋设计、施工及验收中的各项具体技术指标，如抗震指标、墙体结构类型等的相关说明。

因此，购房者收房前可千万记住要求发展商出示“三书一证一表”，确定该楼已验收合格，并且与购房合同一致，只有证件齐全了，你才能签署入住单，收房。

以上是理想状态，大多数开发商都做不到，有些地方假如未做到，但又没有大碍的，就算了，例如门锁坏了的，自己出点钱重新买一个，不过想三书一证一表，一定要有，还有水、电、气、还有防水都是不能将就的。

　　2、验收。一般收房过程中，业主在验房前，物业会催促业主交付物业费及其他相关费用。业主可同他们交流，验收好后，再交付费用。从物业处拿钥匙，分别应该有楼层钥匙、进户门钥匙、信箱钥匙、水表、电表等几把。注意：不交费、不签字、先验房。发现问题后更不能交费、签字。应先修房，同时取证，为日后举证奠定基础，特别保存好验房问题备案单。

　　3、核查房屋总面积。套内面积减少、公摊面积增加的情况很多。收房时，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。(先查看售房合同，看之间的误差为多少，一般为3%，3%之内不考虑，超出部分进行处理，建议定合同为2%误差，但是不超过5%比较好)以双方签定合同为准。

　　4、签相关文件。签业主公约、前期物业管理合同时，看好条款，不能放弃自己的权利。

　　5、交合理费用。这里的合理费用包括：物业管理费应有物价局批文、装修押金、垃圾清运费。

**二、验房需准备的工具**

　　验房师赵小强提示，正常验收房子时间一般是持续1～2个小时，需要带的工具包括：

　　塑料洗脸盆：用于验收下水管道;

　　小榔头：用于验收房子墙体与地面是否空鼓;

　　塞尺：用于测裂缝的宽度;

　　5米卷尺：用于测量房子的净高;

　　万用表：用于测试各个强电插座及弱电类是否畅通;

　　计算器：用于计算数据;

　　水笔：用于签字;

　　扫帚：用于打扫室内卫生;

　　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。

**三、验房内容及方法**

　　目前，开发商提供的验收表中并没有针对公共设施进行验收的内容，很多公共设施成为验收的盲点。业主应要求开发商对公共设施进行验收，并将验收结果写在交接书中，对于不符合合同的部分或质量出现问题，有权利要求开发商维修。

　　外部：外立面、外墙瓷砖、涂料、单元门、楼道。

　　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。

　　检查防盗门：有无划痕，门边是否变形，门与框的密封是否严密，门和锁开关应灵活。

　　视镜(猫眼)：入户后观察猫眼，是否松动、不清晰、视野不全或因有异物无法看清楚等现象，修复或更换。

　　检查入户门门铃：带2节5号电池测试门铃。是否不响或响了不停。

　　楼道窗户：是否有纱窗，如果没有，应及时提出。

　　检查门窗的密封：是否良好，可用一长纸条放在密封点上，关门压住纸条用力抽出，多点试验验看密封条的压力是否均匀。

　　窗户：推拉窗上的纱窗和窗扇，推动灵活，相互无碰撞。窗户外窗框上应有防堵帽，防止异物堵塞影响排水，导致下雨时窗户进水。双层玻璃里外都擦不干净时应提出拆换玻璃清洁，否则以后不易解决。

　　高度：用盒尺检查房顶，取4～5个点，进行测量，若数值一致，比如房高均为2.5毫米(或者2.6毫米)说明房顶没有倾斜。

　　墙壁地面：用厂尺(或者带有水平的专用直尺)，靠墙壁地面，检查是否平整，同时观察是否有划痕裂纹，墙面是否有爆点(爆点：生石灰在发成熟石灰时因搅拌不均没发好，抹在墙上干后就会形成爆点。)

　　乳胶漆质量：墙面天花板是否平整，周围光线暗时带大功率灯泡(200瓦)照射，灯一亮，墙壁天花板是否平整立刻通过光线阴影看出，如果不平，要提出重新补腻子刷漆，如果局部刷漆(修补过)会与墙壁原色产生差异。

　　空鼓：手锤垫上几层纸(避免留下锤印)敲击墙壁，检查墙面空鼓。专用钢针小锤(10克)测墙砖空鼓。

　　一般情况下，有空鼓的地方会有“咚咚”的声音，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。

　　管道安装、通畅和密封：用手使劲晃动暖气管和上水管，应固定牢固。如果松动，应重新固定。打开水阀看排水是否流畅(否则下水管被建筑垃圾堵塞)，放水同时用卫生纸擦拭上下管道底部有无渗透。

　　厨房和卫生间：是瓷砖到顶的，要检查阴角阳角角度达90度，四角无磕碰(房顶四角和地面四角)，地砖墙砖无变形开裂和空鼓。用小锤划击地砖和墙砖，有空洞声音，说明没有铺设好，这样时间久了可能会出现瓷砖开裂和脱落，应重新铺设。

　　厨房烟道：用纸卷点火后灭火冒烟，放在烟道口下十公分左右，看烟是否上升到烟道口立即拐弯吸走。

　　管道煤气：用冒烟的纸卷放到报警装置附近，看报警装置是否灵敏动作，报警声光提示同时关闭进气电磁阀。如果不能动作，及时修复。

　　闭存水试验、水表空转试验：(重要检验项目)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。(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。

　　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。

　　地面下水情况：在厕卫放水，浅浅就行了(约高2cm)。然后约好楼下的业主在24小时后查看其家厕卫的天花板。

　　卫生间：卫生间在楼道内有窗户的应该安装防盗网。如若没有窗户，则应有通风孔。通风孔设在吊灯下面。离通风孔最近的插座是防水插座。

　　卫生间通风：应在吊顶下留通风口。留在吊顶上面时要用手灯查看是否具备安装性，同时用上法测抽力。烟道、通风口中用手电看是否存有建筑垃圾。

　　暖气片：暖气片上方应有排气孔，使用时应拧动将气体排掉。如果拧不动就需要修理解决，否则气体排不出来，暖气片不热。还要注意暖气片安装时进水管和回水管的坡度符合要求，否则影响采暖。

　　镜子：用镜子放到门顶部和门底部，检查这些平时看不到的地方是否刷过油漆。如果是卫生间的门，顶部和底部的油漆没有刷全，时间一长，因环境潮湿，卫生间的使用率又高，会使门底部过早腐烂损坏。

　　电器管线等：

　　A、检查插座：五孔插座上分别插上带有指示灯的插排，灯亮，表示有电，此时拉下总开关箱内的插座开关(应有标示)，指示灯灭，频繁测试几次证明开关、接线良好，插座安全。如果开关拉下，插座指示灯仍亮或仍在闪烁，说明开关质量有问题或接线有误，立即修复，否则误触电时无法及时断电危机生命。插座还应用摇表来测试对地绝缘情况是否良好。

　　B、开关箱内的各分路开关应有明显的标示。如果没有或不明确，立即纠正。开关箱内开关应安装牢固，每个都要用力左右晃动检查，如果发现松动，应该紧固或更换。否则日后使用中出现接触不良打火现象时，会造成更大危险。

　　C、检查有线电视插座、宽带插座，插进去有无松动或插不进的现象。

　　D、检查弱点插座数目。

　　E、检察可视对讲、紧急呼叫按钮是否工作正常。

　　检查完这些工作，如果没问题的话，可以在验收交接书上签字;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。

四、应具备的证件

办出你所购买房产的 “房屋产权证”和“国有土地使用权证”，在某些地方这两个证书是合二为一的，叫“房屋土地使用权证”

房产证当然好，可惜办银行按揭房产证是抵押在银行里的。

《房屋买卖合同》复印件，正本应该也是抵押在银行的；还有银行按揭合同正本，这个就是正本了。还有一些小的费用单证和银行转账的凭证；（就是银行转总按揭款给开发商）；还有你办完后缴纳契税的凭证等等。

你有开发商的房屋买卖合同，同时有该套房屋不动产销售发票，契税发票，大修基金交款凭证等；银行会给你房产抵押合同和借款合同，以及一份有他项权登记的房产证复印件。

产权证或他项权利证正本会放在银行。有些地区的银行，特别是四大国有银行，因为业务较多，会只保管他项权利证，很多时，会把房地产权证及他项权利证的正本抵押在银行里。

五接房时还应交那些费用

3.审查交房费用。交房时涉及到一系列的费用。

房屋价款结算。对于期房而言，合同价款是依据房屋预测面积计算的，等房屋竣工后，实测面积肯定会有所差异，双方根据面积差异来结算房款。

物业管理费用。作为异产毗邻房产，实行的是强制性的物业管理制度。购房者在接收房屋后，无论是否入住，就开始享受到前期物业管理企业的服务，因此在收房时就须交纳物业管理费。按照北京现行规定，物业管理企业一次最多可收取一年的物业费。

公共维修基金。公共维修基金是为房屋公共部位和公共设施进行大、中修而准备的基金，按照房款的2%交纳，可以交给开发商，也可以直接去房管局小区办交纳。

一般需要交纳维修基金、契税、印花税和办证的其他费用，物业费用等。每个物业公司不一样的。遵循[购房合同](http://www.lawtime.cn/info/fangdichan/goufanghetong/)确定。

买房时有首付款了，然后办理按揭的手续费了，好像是38吧。
交房的费用比较多，一般是有线电视初装费了，门禁系统的费用等等一些设施费用，可能还要叫物业费吧，这个交房时物业会有清单的。
交房时会有房屋的实测面积，这个面积一般比合同面积小，所以开发商是会退你一部分房款的，这笔退款就可以用来冲抵交房时的费用

可以拿到按揭抵押合同，
入伙通知书，（通知书中有详细的你需要带的资料。比如带齐相关证件，交水电和管理费的存折复印件，抵押合同相关页面的复印。。。）
验房，拿钥匙，
如是一手房要装修的话，还需办理相关装修手续，缴纳装修垃圾清洁费，有可能还要先缴纳两个月的水电和管理费

六、房产按揭到期后应提供什么资料在银行领取房产证

满意回答

1、房产证一般在 “银行、开发商、物业” ，银行有他项权利证。

2、您的贷款结清后，银行会出一份 解押材料 ，给房本盖解押章。再带着 解押材料 和 房本 去 当地房地产交易中心 做归档。

这时您的房本就没有抵押了。

可以拿到按揭抵押合同，
入伙通知书，（通知书中有详细的你需要带的资料。比如带齐相关证件，交水电和管理费的存折复印件，抵押合同相关页面的复印。。。）
验房，拿钥匙，
如是一手房要装修的话，还需办理相关装修手续，缴纳装修垃圾清洁费，有可能还要先缴纳两个月的水电和管理费

**验楼经验谈**

一、土建工程的验收 楼宇整体外观不出现倾斜，房间内的梁、柱、墙无明显的尺寸偏差（请带上钢卷尺）；墙面、楼板面、天花等不出现明显的裂缝；批荡层不允许有龟裂缝、脱皮、起沙眼以及起泡等缺陷；门窗与墙身之间结合部的处理应平整，无缺棱掉角。

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）；

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；

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.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。

2 购房人在接到入住通知后，应做些什么？

2.1 可按通知上约定的日期前往收房，收房时，首先检查房地产商提供的文件是否符合上述要求，《竣工备案表》上有没有建委同意备案的章（竣工备案已改由建委工程质量管理处负责），然后对要接收的房屋进行实地验收。

2.2 在与房地产商交接钥匙前应注意以下问题：

2.2.1 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住前要向房地产商提出，重新核对并进行更换；

2.2.2 面积发生误差应在入住前根据合同的约定向房地产商提出自己的主张；

2.2.3 自己对房屋质量进行检查，如发现结构问题，应在入住前向房地产商提出，并向有关部门反映；如发现非结构性问题，应和房地产商交接时如实做好书面记录，并要求房地产商书面承诺在一定的期限内进行维修；

2.2.4 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，应在交接时要求房地产商在交接清单上注明，并要求房地产商书面确认具体更换和配齐的日期；

2.2.5 对房地产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。

3 不符合交房条件下，购房人应做些什么？

3.1 对于房地产商交房不符合交房条件，很多购房人并不采取行动，天真的认为房地产商违约了就理所当然会按合同约定进行赔偿或解除合同，但现实完全不是那么回事，权利是要靠自己主张的，如果购房人不提出、不主张，甚至以为先住进房子再说，却不知道自己的这种做法已放弃了自己的权利，等于默认了房地产商的违约行为。

3.3.6 房屋主体结构不合格或存在严重质量问题的；

3.3.7 面积误差比绝对值超过3％的；

4 收房时要注意房屋的保修期

4.1 建设部的《商品房销售管理办法》第三十三条：“房地产开发企业应当对所售商品房承担质量保修责任。当事人应当在合同中就保修范围、保修期限、保修责任等内容做出约定。保修期从交付之日起计算。”

4.2 关于保修期的长短，依据《商品房销售管理办法》第三十三条：“商品住宅的保修期限不得低于建设工程承包单位向房地产商出具的质量保修书约定保修期的存续期；存续期少于《规定》中确定的最低保修期限的，保修期不得低于《规定》中确定的最低保修期限。”因此房地产商对购房人负有保修责任，但实际真正承担保修工作的是建设工程承包单位，保修期是以建设工程承包单位对房地产商承诺的时间为基础的。该条里说的《规定》，是《商品房销售管理办法》第三十二条注明的《商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》，而该《规定》第六条讲明：“国家对住宅工程质量保修期另有规定的，保修期限按照国家规定执行。”

4.3 那么依据国务院的《建筑工程质量管理条例》第四十条规定：在正常使用条件下，建设工程的最低保修期限为：

4.3.1 基础设施工程、房屋建筑的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；（注：该年限可能会达到楼宇的使用年限。）

4.3.2 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5年；

4.3.3 供热与供冷系统，为2个采暖期、供冷期；

4.3.4 电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，为2年；

4.3.5 其他项目的保修期限由发包方与承包方约定；

4.3.6 建设工程的保修期，自竣工验收合格之日起计算；

4.4 因此，笔者认为说：“建设工程的保修期，自竣工验收合格之日起计算”更为准确。即使房地产商和购房人约定保修期从交付使用日起算，他们很可能会减去房屋竣工验收合格到交付之间的时间，买尾房或现房的购房人，收房时一定要注意保修期的时限，避免错过保修时间。

5 对目前房地产商交楼时的若干行为剖析

5.1 以各种借口强迫购房人委托他们或他们委托的公司代办房产证，强行“代收”契税和公共维修基金

5.1.1 基本对策--购房人有权拒绝。

5.1.2 根据我国《合同法》和《消费者权益保护法》的规定，房地产商只能按和购房人签订的购房合同中约定的交房条件交房，而不能利用自己交房时掌握钥匙的有利地位胁迫购房人接受自己单方面提出的附加条件，如因其单方面增加购房人不能接受的条件影响交房，必须承担延期交房的违约责任，并向购房人支付违约金。

5.1.3 《中华人民共和国税收征收管理法》第二十九条明确规定：“除税务机关、税务人员以及经税务机关依照法律、行政法规委托的单位和人员外，任何单位和个人不得进行税款征收活动。”到目前为止，北京市地税局只委托过北京国土资源和房屋管理局代征契税（参见京地税地<2000>478号文），而代征人不能委托其它单位代征（参见京地税征<1997>389号文），如果房地产商自己或委托其它单位擅自“代收”契税实际已经触犯了法律。

5.1.4 关于房地产商或房地产商委托物业公司、中介公司代收公共维修基金问题，北京市国土资源和房屋管理局去年曾发文（京国土房管物字〔2001〕1170号）明确加以制止。房地产商为自己代收公共维修基金行为辩护而引用的《北京市城镇居民购买商品住宅楼房管理办法》，北京市人民政府已与2001年11月26日发文（88号）废止。

5.1.5 如果购房人在购房合同或其它协议中自愿委托房地产商或其委托的公司代办房产过户，缴纳的代理费，可由双方自行商定，目前政府没有统一规定。这种委托属于自愿性质，办理房产证并不难，也绝非不委托办不了房产证或房产证必须集体一起办理，房地产商在规定时间内和购房人一起办理房产证是房地产商的责任，如果房地产商不与购房人一起办理房产证，造成办理房产证的时间逾期一年是要承担法律责任的。另外房地产商如果为购房人提供了贷款阶段性担保，只有办理了房产过户手续，他才能取消担保，因此房地产商为了自身的利益，通常也不会拖着不和小业主一起办理房产证。

5.1.6 近年契税的下调和房价的下跌，也带给先把契税交给房地产商的业主如何要回多交契税的新问题，即使契税上调，房地产商也不会因为业主先交了地税而不让业主根据调整进行补缴，因此，对购房者来讲，在办理房屋过户手续时直接向政府交契税是最为合适的。

5.2 在商品房交付使用时，有的房地产商会列出一些费用要购房人缴纳，例如网上经常有人问：“交房时，房地产商要我缴纳5000多元的天然气初装费，这合理吗？”“房地产商交房时收电力增容费、煤气入户费，是否合理？是否可以拒交？”

5.2.1 基本对策-- 不合理，拒交

5.2.2 在1986年10月1日生效的经国务院批准的《北京市人民政府关于在规划市区内征收城市基础设施“四源”建设费的暂行规定》第二条规定：“凡在北京市规划市区内兴建民用、工业建筑工程，并接用城市统一‘四源’设施的单位（以下简称房地产商），应当依照本规定，缴纳城市基础设施‘四源’建设费。前款所称城市基础设施‘四源’建设费，是指自来水厂、煤气厂、供热厂、污水处理厂建设费（简称‘四源’建设费）。‘四源’建设费包括在建设项目总投资内。”第六条规定：“房地产商缴纳‘四源’建设费后，北京市有关市政部门应当在项目竣工时根据交费范围和协议提供相应的‘四源’设施，但从城市市政干管接到建筑工程的支管仍由房地产商投资建设。”这些规定明确说明不论是“四源”的基础设施，还是到具体项目的“支管”，费用都应由房地产商承担。

5.2.3 那么各楼入口到各户的管线费用由谁承担呢？根据北京市人民政府73号令《北京市商品住宅销售价格构成管理办法》第六条规定：“本市商品住宅的销售实行明码标价制度。开发经营者不得超过标价出售商品住宅，不得收取任何未予标明的费用。”第七条规定：商品住宅销售价格包括以下部分：“住宅开发成本费用，包括土地使用权出让金、征地费、房屋拆迁补偿补助费、勘察设计及前期工程费、建筑安装工程费、附属工程费和间接费用。”对于新建住宅，所有基础配套设施的成本费用和安装费用都应包涵在房价之内，除了在合同中明示在交房时另行收取的，都属于“未予标明的费用”。因此，新建商品房收取电力增容费，煤气、天然气、电话等初装费、开通费都是错误的。

5.2.4 同样，购房合同中如果明示了提供有线电视、热水、门禁系统、宽带系统等，而未明示在交房时需另外收取费用的，在交房时也不应就相关项目收取各种名义的初装费、开通费。虽然，北京提供宽带和有线电视的服务商确实要收入网费和初装费，但并不等于这笔费用一定要由购房人承担。

5.2.4.1 如果房地产商在卖楼时签订的合同没有承诺提供宽带或有线电视等项目，而在合同外进行了增加，这些项目的入网费或初装费，可以向自愿接受相关服务的购房人收取，但不应在交房时强行向不希望接受相关服务的购房人收费。

5.2.4.2 如果房地产商在卖楼时签订的合同承诺提供宽带或有线电视等项目，入网费或初装费应由房地产商支付。有些房地产商以“承诺提供，但没有承诺免费提供”为借口强行收费是站不住脚的！房屋买卖合同通常不会具体约定房屋要免费提供窗户，免费提供窗户玻璃，是否房地产商可以在交房时向购房人收取窗户安装费、玻璃费用呢？显然不能！

5.2.5 国家的法律法规也好，主管部门的文件规定也好，都不可能做到面面俱到，很多问题要靠大家的通常理解和合同约定解决。根据中华人民共和国《合同法》第四十一条规定：“对格式条款的理解发生争议的，应当按照通常理解予以解释。对格式条款有两种以上解释的，应当做出不利于提供格式条款一方的解释。”如果合同中“提供有线电视和宽带入户等项目”是房地产商提供的条款，执行时应按购房人的理解处理。

5.3 购房人收房时要不要交“测绘费”？

5.3.1 基本对策—拒

5.3.2 常见问题1：“购房人得到的房产证上都会附上一张自己房屋的平面小图，每平方米0.3元，开发商要求购房人交“测绘费””--这显然不符合国家关于测量“谁委托、谁付费”的原则，引用北京市物价局、北京市财政局关于对转发国家计委财政部关于规范房屋所有权登记费计费方式和收费标准等有关问题文件的通知的补充通知中明确规定说明：“一、计价格<2002>595号规定的房屋所有权登记费每套80元，是指含有厨卫设施的成套住房的房屋所有权登记费，不包括居住用平房。居住用平房房屋所有权登记费仍按原标准执行，即： 0.30元/建筑平方米（含测量费）。二、对开发商办理房屋所有权登记费，含测量费0.30元/平方米；不含测量费0.18元/平方米。”这也就是说购房者不是买的平房就不用交测量费。

5.3.3 常见问题2：“各区收的测绘费不同，西城区30元，朝阳及宣武区一居室100元，每增加一居室加50元，其它区不收”--这是对二手房的收费，对新建房屋的收费，国家和北京有统一规定，并没有授权区国土房地局自行制定收费标准。

当然不排除收费标准的变化，购房人在面对各种收费时有权要求收费人提供收费依据，没有依据的收费完全有理由拒交。