商品房验收标准和注意事项

两种情况可拒收房

情况一：“四大件”不齐全

文件一：《建筑工程竣工备案表》和《住宅工程质量分户验收表》。该文件包括以下内容：

一、工程的基本情况，包括项目名称、地址、规划许可证号、施工许可证号、工程面积、开工时间、竣工时间、各单位（建设、勘察、设计、施工、监理、质量监督等单位）名称；

二、勘察、设计、施工、监理单位意见；

三、竣工验收备案文件清单，主要包括：

1、工程竣工验收报告，分5项，其主要内容为室内环境检测报告和勘察、设计、施工、工程验收等单位分别签署的质量合格文件及验收人员签署的竣工验收原始文件；

2、规划许可证和规划验收认可文件；

3、工程质量监督注册登记表；

4、工程施工许可证或开工报告；

5、消防部门出具的建筑工程消防验收意见书；

6、建设工程档案预验收意见；

7、工程质量保修书；

8、《住宅质量保证书》(注意里面的交房日期)；

9、《住宅使用说明书》(注意里面的交房日期)；

10、法规、规章规定必须提供的其他文件。

文件二：《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、保修范围等内容。《住宅质量保证书》应当包括以下内容：

 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：屋面防水5年；墙面、厨房和卫生间地面、地下室、管道渗漏1年；地面空鼓开裂、大面积起沙1年；门窗翘裂、五金件损坏1年；管道堵塞2个月；供热、供冷系统和设备1个采暖期或供冷期；卫生洁具1年；灯具、电器开关6个月；其他部位、部件的保修期限，由房地产开发企业与用户自行约定。

文件三：《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、标准等做出说明，并提出使用注意事项。应当对住宅的结构、性能和各部位（部件）的类型、性能、标准等加以说明，并提出使用注意事项，一般应当包含以下内容：

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.上水、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.门、窗类型，使用注意事项；

 7.配电负荷；

 8.承重墙、保温墙、防水层、阳台等部位注意事项的说明；

 9.其他需要说明的问题。

律师提醒：

《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》，都是由开发商自己拟定的，然后到房产局备案。

一般来说，两书只是告诉你如何使用房屋、应该注意什么、保修时间等，并不代表开发商承诺了责任。

由于大部分两书都不写明违约责任，业主一旦与开发商有相关纠纷，告上法庭，法庭判案基本会以合同为主，两书仅作参考使用。因此，业主在签订合同时，应把与质量相关的问题明确写入购房合同，以免上当受骗。

文件四：实测数据报告。

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。

情况二：房屋主体有问题

因为开发商在交房时都取得了竣工合格备案表，所以开发商会以此为由抗辩客户提出的房屋主体结构质量问题。但是商品房销售管理办法中规定，客户有权自行委托有关部门对房屋的结构质量进行鉴定。

《城市房地产管理法》第二十六条规定：

“房地产开发项目竣工，经验收合格后方可交付使用”，《城市房地产开发经营管理条例》进一步明确规定未经验收合格或者验收不合格的，不得交付使用。由此可见，对未经验收合格的商品房，法律已明文规定不允许交付使用。同时根据《城市房地产开发经营管理条例》第十七条：“房地产开发项目竣工后，房地产开发企业应当向所在地的县级以上人民政府房地产开发主管部门提出竣工验收申请，并由主管部门组织工程质量监督、消防、规划、人防等有关部门或单位进行验收”的规定，商品房只有经过了上述部门的验收并合格后，才能算是达到了交房条件。

具体检查内容：

1、看门窗是否开合顺畅、方便锁闭，配套钥匙是否能快速打开门，看门是否存在变形，把手等是否有破损情况，窗户配套纱窗质量是否合格。而检验窗的密封度是否良好有一个小窍门：用一张A4纸竖向切割出若干条小纸条，将小纸条放置在要检验的位置上，关上门窗压住纸条，再尝试用力抽，如果抽不动或阻力较大，则证明密封度良好。业主自备电池，給防盗门的门铃装上电池，看门铃是否正常响动。

清水房内门门洞高度应不低于210厘米，宽度应不低于85厘米。测量门洞宽度时，高中低三个位置都测量。双手抓住门框使劲摇晃，看门框是否动;同时用眼睛观察门框与墙体洞口填补处是否密实。看门的直角处是否呈90度角。开关扇门多次，观察门扇是否平整，是否有自关或自开现象（自关或自开是因为门没装方正或倾斜造成的）。检查门窗玻璃是否有3C安全标志（国家规定7层楼以上外开窗、落地门窗、单块玻璃超过1.5平方米的、阳台栏杆玻璃、离地高度不足500mm的门窗玻璃一定要有3C安全标志。其中，阳台栏杆夹层玻璃厚度应达到16mm以上，单块玻璃不得低于16mm。

 2、屋顶、墙面、窗边、门边是否存在渗水漏雨现象，注意看这些地方有没有黄色污渍，如果有，就说明房屋可能存在渗水漏雨的问题。

 3、业主用小锤敲打房屋的墙面和地面，看其是否会出现开裂或空鼓现象，如果有，就要记录在表格上，之后要求开发商解决（一面墙上允许有一个面积为100毫米×200毫米的空鼓，一个房间的地面允许有两个200毫米×200毫米的空鼓，超过以上数量或面积标准的空鼓，就不合格）。

 4、业主需自带个插座小灯，在验房时将其插在电路插孔中，检查插孔是否正常有电，看插座小灯是否亮起，并看看所有的灯座是否正常有电；在插上小灯的时候，业主需检查看闭合开关箱内对应的分路电闸，以及总开关箱里的各分路电闸是否运转正常。

 5、仔细看厨房和卫生间的烟道是否有堵塞现象，可以现场点燃一些携带的废纸，看烟气是否能从排烟口正常排出。

 6、在检查下水道是否通畅的时候，业主可以用塑料袋装满水，快速的倒向房屋内的各个地漏、下水，看水是否能快速流进下水道。

 7、进行防水检查，在卫生间周围用塑料袋所装的沙子围住，堵住卫生间的各下水口，往卫生间注上不低于2cm的水，24小时之后看楼下是否有漏水现象，如果没有，就说明房屋的防水还是很成功的。

 8、记录好房屋内各水表、电表、气表的数字，这样以后交费时业主可做到心里有数。

主要应检查以下内容：

1、检查房屋有无裂缝。首先要仔细查看房屋主卧及客厅靠近露台的地面和顶上有无裂缝，没有裂缝最好，如有裂缝，要看是什么样的裂缝。一般来说，与房间横梁平行的裂缝，虽属质量问题，但基本不存在危险，修补后不会妨碍使用。若裂缝与墙角呈45度斜角或与横梁垂直，说明该房屋沉降严重，存在结构性质量问题。其次要看露台处的两侧墙面是否有裂缝，若有裂缝也属严重的质量问题。最后看承重墙是否有裂缝，若裂缝贯穿整个墙面且穿到背后，表示该房存在危险隐患，对这类房屋，购买者一定不能报侥幸心理。

2、检查房屋有无倾斜。虽然检测房屋的倾斜度需用专门的仪器，但购房者用目测的方法从四周不同角度，远近距离仔细观测也能基本上发现问题。有时，可在房顶上用细绳栓上一重物，贴墙放下至墙脚，从四周检查其倾斜程度。地面上泼洒一层水，若水向一面聚集，说明地面有倾斜。

3、检查房屋有无渗漏。购房者要注意察看房屋的地面和顶层渗水情况，要仔细检查房屋墙面是否有变色、起泡、脱皮、掉灰的现象，这些都是渗漏的迹象。还应察看厨房、卫生间、阳台的顶部和管道接口是否渗漏。验收房屋最好在下过大雨之后，可在交房之前要求物业公司工作人员一同前往，把厨房、卫生间放些水，过两天再来察看是否会渗漏。

4、供水、供电、煤气、电话线、闭路电视线是否畅通到位。要检查强电、弱电的垂直距离是否超过一米，距离达不到要求，日后会影响电视的收看效果。

5、检查卫生间的排水情况。看水是否能通畅无阻地排向出水口，否则将给今后的居住带来不便或增加装修改造费用。

6、测量房间的层高是否达到要求。建筑层高为2．8米，实际高度不能低于2．6米，层高3

米的实际高度不能低于2．75米，住宅层高不能低于2．8米。

7、乒乓球四周能够顺势滚到地漏处，就说明排水通畅

8、所用的材料是否是当初承诺的品牌。