



漫话 验房

THOUGHTS

打造验房攻略 搞定装修质量

理想宅编辑部 组编



验点突出 重点解读

要点突出 轻松解读
内容全面 简单易懂
图表结合 清晰明了
漫画实例 趣味阅读

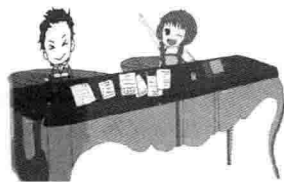


机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



漫话验房

理想·宅编辑部 组编



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

房屋质量永远都是广大业主最为关心的核心问题。由于验房相对专业，其中有很多普通大众所不了解的内容，因此了解验房流程和掌握质量验收知识就成为业主验房的关键所在。对于普通业主而言，所需涉及的知识并不多。本书着重介绍了毛坯房的验房，精装修房的验收及二手房的验房。其中精装房分为装修过程中的验收和装修完成后的验收。本书从实用角度出发，结合以漫画的形式，将房屋不同部位的验收以及验收方法和验收工具等进行了详细的介绍，让读者能够很便捷地参考，并顺利地进行房屋的验收。

图书在版编目（CIP）数据

漫话验房 / 理想·宅编辑部组编. — 北京 :
机械工业出版社, 2013.10
ISBN 978-7-111-43938-7

I. ①漫… II. ①理… III. ①房屋-工程验收-基本知识
IV. ①TU712

中国版本图书馆CIP数据核字（2013）第209758号

机械工业出版社（北京市百万庄大街22号 邮政编码100037）

责任编辑：张大勇

封面设计：骁毅文化

责任印制：乔宇

北京汇林印务有限公司

2013年11月第1版第1次印刷

145mm×210mm·6.125印张 231千字

标准书号：ISBN 978-7-111-43938-7

定价：19.80元

凡购本书，如有缺页、倒页、脱页，由本社发行部调换

电话服务

社服务中心：（010）88361066

销售一部：（010）68326294

销售二部：（010）88379649

读者购书热线：（010）88379203

网络服务

教材网：<http://www.cmpedu.com>

机工官网：<http://www.cmpbook.com>

机工官博：<http://weibo.com/cmp1952>

封面无防伪标均为盗版

前言 FOREWORD

验房，是房屋交付的前提和保障。一次专业的验房，就像良医的行医，不但会一一诊断出病症，而且还会开出有效的药方。通过验房，业主可以省心收房，放心入住，通过开发商整改还可以最大程度降低入住后的风险，也可以减少后续作业（如装饰工程）的经济投入及返工概率，避免一些不必要的经济损失，同时也能为索赔提供强有力的证据。

很多业主一提到验房总觉得是个非常头疼的事情，在购房、装修及二手房买卖中，总会出现这样或者那样的问题，其中验房尤其受到人们的关注。由于验房相对专业，其中有许多内容，都是普通大众所不了解的，因此，不少人在验房时都会翻阅大量的书籍或者在网上“潜水”数月，为的就是多掌握一些验房知识，避免被开发商牵着鼻子走，从而保证最终的房屋质量。

本书定位于普通业主，以漫画为主，全面介绍毛坯房的验房、精装房验收及二手房的验房流程中所需要的各方面知识。

本书不同于严谨的教材，而是通过漫画的形式，有针对性地将验房过程叙述出来，并不追求大而全，而是对于不同阶段所需要的知识做重点介绍。本书是主要针对几乎没什么经验的普通业主所做的一本实用参考手册，使业主抓住最主要的知识点，自己就可以轻松地验房。

参与本书编写的人员有：黄肖、于久华、孙盼、张娟、徐磊、杨柳、邓毅丰、梁越、安平、王佳平、马禾午、谢永亮、李峰、余素云、王勇、李保华。



目录 CONTENTS

前言

第一部分 毛坯房验收	1	第六节 国家房屋质量验收标准规定.....	52
第一节 证件、资料需齐全.....	2	一、房屋质量验收标准一：入户门检查.....	52
一、五证重要性.....	3	二、房屋质量验收标准二：铝合金门窗检验..	53
二、二书对商品住宅承担质量责任..	5	三、房屋质量验收标准三：阳台栏杆、窗护栏检验.....	55
三、注重一表.....	6	四、房屋质量验收标准四：地面检验.....	55
第二节 楼房结构的确定.....	8	五、房屋质量验收标准五：墙面检验.....	56
第三节 验房前期准备.....	9	六、房屋质量验收标准六：防水检验.....	57
一、需携带资料去验房.....	10	七、房屋质量验收标准七：给水排水检验...	58
二、工具准备不能少.....	13	八、房屋质量验收标准八：电气检验.....	59
第四节 公共设施及相关配套.....	15	第七节 标准“毛坯房验收”表格.....	60
一、楼梯.....	16	第八节 核心提示.....	70
二、电梯.....	18	一、开发商提供的文件.....	70
三、停车场.....	19	二、房屋质量问题.....	72
四、公共绿地.....	20	三、需携带的工具.....	73
五、房屋间距.....	22		
六、安全疏散.....	24		
第五节 毛坯房室内查验项目.....	25		
一、查验入户门.....	27		
二、查验墙体.....	32		
三、屋顶查验.....	35		
四、地面检查.....	39		
五、预留洞口检查.....	42		
六、门窗检查.....	43		
七、电路检查.....	46		
八、水路检查.....	49		
九、燃气检查.....	50		
十、验防水.....	50		
十一、验管道.....	51		



第二部分 精装房验收..... 75

第一节 装修中监工掌握品质.....	76
一、抹灰施工监工检验.....	77
二、墙面砖施工监工验收.....	79
三、壁纸裱糊与软包.....	82
四、地面砖工程施工监工验收.....	85
五、吊顶工程施工监工验收.....	89
六、隔断墙施工监工验收.....	91
七、饰面板施工监工验收.....	95
八、涂料施工验收.....	98
九、门窗施工监工验收.....	100
十、地板施工监工验收.....	102
十一、防水施工监工验收.....	105
十二、水施工监工验收.....	105
第二节 完工后验收确认品质.....	106
第三节 常用验收单.....	108
一、常见装饰材料验收单.....	108
二、工程验质量收单.....	116

第三部分 二手房及商品房验收..... 143

第一节 资料查验很重要.....	144
一、提前查看三书很重要.....	145
二、一证、一表.....	148
第二节 购房前知多少.....	150
第三节 房屋质量.....	151
一、了解房屋面积.....	152
二、观察房屋的内部结构及装修状况.....	152
三、了解房屋的历史、邻居组合与物业情况.....	154
四、二手房验房流程.....	155
五、二手房验收所需的工具.....	155
六、二手房收房时验房注意事项.....	155
七、二手房验房10大攻略.....	156
八、二手房验房细节.....	158
九、特别提醒.....	163
第四节 商品房验房和交房.....	164



一、先验收后交房.....	164
二、明确开发商收取的费用.....	165
三、警惕协议陷阱.....	165
四、商品房交房注意事项.....	165
五、确定房屋是否达到交付条件.....	167
六、房屋检验.....	168
七、新房验收的最终结果.....	168
八、买房相关税费.....	168
九、面积问题.....	169
十、审查销售广告.....	171
十一、法定退房条件.....	171
十二、收房需要带的工具.....	172
十三、最佳收房流程.....	172
十四、商品房验房特别提示.....	178
十五、商品房验房记录表.....	179

第一部分



The First Part

毛坯房验收

我们通常讲的验房(Home Inspection)，是房地产交易过程中对房屋当前状况进行鉴定的一种手段。验房通常需要2~3小时，根据房屋的类型、大小有所不同。按照有关行业标准对房屋从上到下、由里到外检查一遍，其中包括检查室外场地、屋面、地下室、各楼层、阁楼、水电设施，并试运行暖气机、冷气机等设备。根据房屋验收情况、购房合同双方在《业主入住房屋验收表》上签字确认，向业主发放钥匙并记录。对于验收不合格的部分，物业管理单位应协助业主督促建设单位进行工程不合格的整改、质量返修等工作。若发现重大质量问题，可暂不发放钥匙。

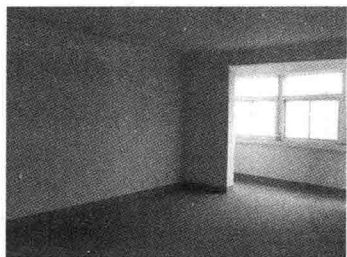


第一节

证件、资料需齐全

购房者在购房时应要求房地产开发商和销售商提供齐全的“五证”、“两书”、“一表”，这是法律对销售方的基本要求。“五证”是指购房前所需审核的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》（建设工程开工证）、《商品房销售（预售）许可证》。“两书”是指收房时所需的《住宅质量保证书》（盖章原件可带走）；和《住宅使用说明书》（盖章原件可带走）。“一表”是指验房前所需完备的《建筑工程竣工验收备案表》（盖章原件）。

“五证”中最重要的是《国有土地使用证》和《商品房销售（预售）许可证》，两者表明所购房屋属合法交易范畴。《商品房销售（预售）许可证》的预售范围为本项目可销售楼盘，购房者务必看清购买楼层是否在预售范围内。



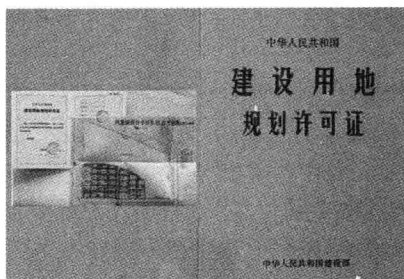
一、五证重要性



《国有土地使用证》

对购房影响重要程度：★★★★★

《国有土地使用证》是证明土地使用者(单位或个人)使用国有土地的法律凭证,受法律保护。



《建设用地规划许可证》

对购房影响重要程度：★★★★☆

《建设用地规划许可证》是建设单位在向土地管理部门申请征收、划拨土地前,经城市规划行政主管部门确认建设项目位置和范围符合城市规划的法定凭证,是建设单位用地的法律凭证。没有此证的用地单位属非法用地,房地产开发商的售房行为也属非法,不能领取房地产权属证件。

核发此证的目的:确保土地利用

符合城市规划,维护建设单位按照城市规划使用土地的合法权益。

法律后果:按照有关规定,房地产开发商即使取得建设用地的批准文件,但如未取得《建设用地规划许可证》而占用土地的,其建设用地批准文件无效。



《建设工程规划许可证》

对购房影响重要程度：★★★★☆

《建设工程规划许可证》是指有关建设工程符合城市规划要求的法律凭证,是建设单位建设工程的法律凭证,是建设活动中接受监督检查时的法律依据。没有此证的建设单位,其工程建筑是违章建筑,不能领取房地产权属证件。

核发的目的:确认有关建设活动的合法地位,保证有关建设单位和个人的合法权益。

法律后果:房地产开发商如未取得《建设工程规划许可证》或者违反《建设工程规划许可证》的规定进行开发建设,严重影响城市规划的,由城市规划行政主管部门责令停止建设,限期

拆除或者没收违法建筑物、构筑物及其他设施，对有关责任人员，可由所在单位或者上级主管机关给予行政处分。

《建设工程施工许可证》

对购房影响重要程度：★★★★☆

《建设工程施工许可证》(建设工程开工证)是建筑施工单位符合各种施工条件、允许开工的批准文件，是建设单位进行工程施工的法律凭证，也是房屋权属登记的主要依据之一。没有开工证的建设项目均属违章建筑，不受法律保护。当各种施工条件完备时，建设单位应当按照计划批准的开工项目向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门办理施工许可证手续，领取施工许可证。未取得施工许可证的不得擅自开工。北京市建委于1996年成立了北京市建筑工程交易管理中心，负责开工审批等工作。



《商品房销售(预售)许可证》

对购房影响重要程度：★★★★★

《商品房销售(预售)许可证》是市、县人民政府房地产行政管理部门允许房地产开发企业销售商品房的批准文件。其主管机关是北京市国土房管局，证书由市国土房管局统一印制、办理登记审批和核发证书。房地产开发商在销售商品房时，如该房屋已建成，还应持有房屋所有权证书。购房者如需调查房屋的建筑面积，还可查验房地产开发商的《工程验收证》。



二、二书对商品住宅承担质量责任

《住宅质量保证书》

我国房地产法规规定，房地产开发企业应当在商品房交付使用时向购买人提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。《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、保修期和保修单位等内容。开发商应当按《住宅质量保证书》的约定，承担保修责任。商品房保修期从开发商将竣工验收的房屋交付使用之日起计算。具体保修期限与保修范围是：地基基础和主体结构在合理使用寿命年限内；屋面防水为3年；墙面、厨房和卫生间地面为1年；地下室及管道渗漏为1年；墙面、顶棚抹灰层脱落为1年；地面空鼓开裂、大面积起沙为1年；门窗翘裂、五金件及卫生洁具损坏为1年；灯具、电器开关损坏为6个月；管道堵塞为2个月；供热供冷系统设备为一个采暖期或供冷期；其他部位、部件的保修期限，由买卖双方自行约定。

房屋在保修期内出现质量问题，如经保修单位维修后导致房屋使用功能受到影响，或因主体结构质量不合格给购买人造成损失的，开发商应承担赔偿责任。购买人认为主体结构质量不合格的，可以向《住宅质量保证书》中注明的工程质量监督单位申请重新核验，经核验确属不合格的，购买人有权退房。

住宅质量保证书

编号: 2

开发日期: 2002年4月12日		
公司名称(含):	XXX房地产有限公司	
地址:	XXXXXXXXXXXX	
房屋座落名称:	XXXXXXXXXX住宅	
竣工验收时间:	2002年4月11日	
交付使用日期:		
负责保修单位:	XXX房地产有限公司	
联系电话:	XXXX	
保修期限:	72小时内	
保修项目	保修期限	保修责任
基础和主体结构	50年	保修期内，因设计或施工的原因造成建筑的地基不均匀沉降、主体结构构件断裂、变形、脱落等超出国家设计规定的规定范围时，无须经行修复，检测并判定有灾祸性和标准。
屋面防水	5年	保修期内，因施工所用材料的质量问题，造成天面漏水、渗漏，无须经行维修。
墙面、厨房和卫生间墙面、地下室、管道渗漏	5年	保修期内，因施工所用材料的质量问题，造成外墙面、厨房卫生间的墙面脱落、无须经行维修。
楼梯、踏步扶手栏杆脱落	2年	保修期内，因施工所用材料的质量问题，楼梯扶手脱落，无须经行维修。
地面空鼓开裂、大面积起沙	2年	保修期内，因施工质量问题，造成地面空鼓、开裂、大面积起沙，无须经行维修。
门窗翘裂、五金件损坏	2年	保修期内，因施工质量问题造成门窗翘裂、五金件损坏，无须经行维修，正常磨损除外。
卫生洁具	2年	不适用
灯具、电器开关	2年	不适用
供热系统和设备	2年	保修期内因施工质量问题造成管道堵塞或渗漏的，无须经行疏通或维修。
房地产开发企业承诺的其他保修项目		

《住宅使用说明书》

《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、标准等作出说明，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) 给水、排水、电、燃气、热力、通信、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) 其他需说明的问题。

住宅中配置的设备、设施，生产厂家另有使用说明书的，应附于《住宅使用说明书》中。

通常，该证收房时就应该领取到。

图建筑-3

住宅使用说明书

住宅使用说明书			
开发日期			
开发单位 (公章)	名称	××××房地产有限公司	
	地址	××××××××××	
	电话	××××××××	邮编 ××××××
设计单位	名称	××××设计院有限公司	
	地址	××××××××××	
	电话	××××××××	邮编 ××××××
施工单位	名称	××××建筑有限公司	
	地址	××××××××××	
	电话	××××××××	邮编 ××××××
监理单位	名称	××××建设监理有限公司	
	地址	××××××××××	
	电话	××××××××	邮编 ××××××
住宅部位	使用说明书主要内容		
结构和装饰装修	任何房屋不得改变房屋结构、拆改墙体或任意扩大荷载。房屋使用过程中不得私自拆改，只可在不影响结构安全的前提下，避免擅自拆改。窗外阳台不得私自拆改，只可在不影响结构安全的前提下，避免擅自拆改。拆改时须经原设计单位同意，并由原设计单位出具拆改方案，并经原设计单位签字盖章后方可施工。		
上水、下水	住户装修时应做好所有下水管口的保护，避免水泥砂浆及碎石、灰砂等装修杂物进入或阻塞下水管道。井口的日常检查、维修位置，毛坯房应设置金属装饰罩并有水兜装置。		
供电设施、配电装置	住户供电线路及设备的装修安装应由合格的电工执行，不得私自拆改线路和增装设备。用户设备的总负荷不得超过相应的用电限额。如有特殊要求，须经供电部门审核批准。		
通讯	住户须遵守有关电信部门的电信设施的使用要求，不得进行一些扰乱或破坏通讯网络正常工作的活动或施工。		
燃气	住户所有燃气管道及燃气设备的安装均须由合格的燃气供应商负责，业主不得擅自安装或使用气设施。		
消防	住户室内不得随意设置易燃物品。外出时，应关闭天然气阀门和离开。		
门、门窗	门窗不得更改，以免影响外观。		
承重墙	任何承重墙、梁、柱均不得打凿拆改，以免影响结构安全。		
防水层	厨、卫、阳台和露台地面均做防水层，请勿打凿，有层楼面应做防水层，以免漏水而影响下层住户。业主开凿和一切打凿后所开之任何孔洞。		
阳台	所有阳台不得放置重物，以免因超载而向影响安全；亦不许安装笨重、危险和物件等物，以免影响外观。		
其他			



三、注重一表

《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》

为规范工程竣工验收备案管理工作，原建设部制定了《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》，竣工验收备案表通常包括以下内容：

(1) 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。

(2) 勘察、设计、施工、监理单位意见。

(3) 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。

9) 住宅使用说明书。

10) 法规、规章规定必须提供的其他文件。

房屋建筑工程

竣工验收备案表

该工程的竣工验收备案文件已于 年 月 日收齐, 文件齐全。 备案机关(公章) 年 月 日	
备案机关负责人: _____	备案经办人: _____
备案机关受理意见: 备案机关(公章) 年 月 日	
建设厅制 建设局印 □□□□□□□□	

注	
---	--

工程竣工验收备案文件目录	

建设单位	备案日期
工程名称	建筑面积/造价
工程用途	结构类型(层数)
开工日期	竣工验收日期
竣工验收备案表	设计使用年限
勘察单位	勘察等级
设计单位	资质等级
监理单位	资质等级
施工单位(总包)	资质等级
专业分包单位	资质等级
劳务分包单位	资质等级
工程质量监督机构	施工许可证号
建设单位	法定代表人: _____ (公章) 年 月 日
	法定代表人: _____ (公章) 年 月 日
	法定代表人: _____ (公章) 年 月 日
	法定代表人: _____ (公章) 年 月 日
	法定代表人: _____ (公章) 年 月 日

第二节

楼房结构的确定

现在的建筑，按建筑材料划分，主要有三种结构形式，砖混结构、混凝土结构、钢结构。

砖混结构，主要是以砖砌体为主要承重结构的结构形式，在此建筑结构中存在圈梁和构造柱。这种结构一般只适用于多层建筑，其强度不是很高，抗震能力也不是很强。

混凝土结构，这种结构的形式较多，框架结构就是这种结构形式中利用较为广泛的一种，框架结构主要是由梁板柱构成的，这种结构形式的整体强度较高，抗震能力较强，但是建筑的整体自重较大，对地基的要求较高。

钢结构，这种结构形式，适合建筑高层建筑，其施工方法较为简便，施工速度较为快速，但是，这种结构形式防火性能较弱，防火能力不强。



第三节

验房前期准备

开发商在收楼前十几天会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必须准备的资料。在出门前，除了通知中要求携带的各种证件外，如有条件，请尽量准备下列物品：直角尺、卷尺、纸、笔、易贴便条、试电笔（或其他即插型小电器）、数码相机或DV、小锤子、矿泉水等。

特别提示：DV或者数码相机最好具有日期显示功能，以便拍下有问题之处作为凭证。纸笔，则是用来记录发现的问题。易贴便条用来写下问题所在及维修意见，贴在出现问题的地方，以便维修人员查找。试电笔，检查电源是否已全部接通。直角尺，量度墙身、地板是否平直。小锤子，用于检查空鼓，如天花板、地板、窗台、阳台、瓷片等，如果敲击的声音有少许回响，则是有点问题了，沉闷的声音则表示过关。待所有各项都验完后，用矿泉水瓶接水，泼洒到地上，看地面是否平整，去水坡度做得够不够。



一、需携带资料去验房

接到入住通知书后，首先应判断开发商是否如期交房。若逾期交房，则应提出处理意见，并根据开发商的答复决定是否前往收房，按通知上约定的时间前往收房。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。

特别提示：

(1) 要注意收房的期限，错过收楼日期麻烦多。

(2) 收楼日期可提早不可推迟。若实际交楼日期超过了合同上约定的收楼日期，可考虑向开发商按合同索赔。

(3) 有特殊情况不能如期到场的，可以书面形式委托亲友、律师进行，也可及时与开发商联系，商议另行约定时间，并以书面形式确认。

(4) 若购房者在规定时间内没有到指定地点办理相关收房手续，从法律角度

入 住 通 知 书

尊敬的 _____ 先生/女士：

您好！

感谢您购买我们公司商品房，按照您与我司签署的《xx市商品房现房买卖合同》（以下简称《合同》）及补充协议约定，您所购买的 _____ 的房屋已具备入住条件，现特向您发出入住通知，告知您具体的入住程序、所需交纳的相关费用以及相关注意事项，请您仔细阅读此通知书。

一、入住手续办理时间及地点：

1. 时间 年 月 日至 年 月 日，上午 x 点至下午 x 点。为了节省您的宝贵时间，请您在收到入住通知书后与我司电话预约办理入住手续的具体时间，以便我司组织各部门为您提供优质、周到的服务。入住预约电话：_____。

2. 地点：_____。

二、所需携带的证件及资料：

1. 此入住通知单及购房发票原件；
2. 业主本人身份证原件及复印件；
3. 如委托他人办理房屋入住手续，被委托人还需携带经公证的《业主授权委托书》（格式见附件2）、业主身份证原件、被委托人身份证原件；
4. 《入住结算确认书》（附件1）；
5. 如果您属于下列情况，除上述资料外，您还需要提供：
 - (1) 外籍人员——暂住证或工作居住证原件及复印件4份；
 - (2) 以公司形式购买——单位公章、经年检的企业法人营业执照及副本复印件（加盖公章）、组织机构代码证复印件（加盖公章）、法定代表人身份证及复印件（4份并加盖公章）、授权委托书原件（公司开具并加盖公章）、受托人身份证及复印件（4份并加盖公章）。

注：提供的所有文件和资料请用A4纸复印，请将身份证正反面复印。

您在办理入住时，物业公司将对上述文件进行必要的复印，如您未携带请准备齐全上述文件，购房人入住前按时办理，开发商及物业公司不承担任何责任。

三、业主所需交纳的费用：

1. 详见《入住结算确认书》（附件1）
2. 详见物业服务单（物业公司另行通知）

四、办理商品房转移登记的通知

按照房屋买卖合同约定，我们已向您正式发出商品房转移登记办理的通知。如果您是采取银行按揭支付的部分购房款，或由我们代办的，请您在办理入住手续时携带我们签署相关文件，并缴纳相关的费用。

费用包括：购房契税、印花税等相关费用，产权证工本费。（详见附件1《入住结算确认书》）

现场签署以下文件：

1. 《转移登记代办协议》；
 2. 《房屋所有权转移登记申请表》；
 3. 《转移登记授权委托书》。
- 如因特殊情况，经时××区房管局需转移登记办理流程，所采集增加更改资料，我司将另行通知业主。

五、入住流程：

1. 业主签到、分证、领取入住登记记录单；
2. 房款结算、交纳前期配套费用，并具收据（详见附件1《入住结算确认书》）；
3. 交纳购房契税及办理转移登记的相关费用，并具收据（详见附件1《入住结算确认书》）；
4. 签署《转移登记代办协议》；
5. 根据提交资料向房管局转移登记档案的相关资料；
6. 签署《房产证所有权转移登记申请表》；
7. 签署《转移登记授权委托书》；
8. 开发商开具《商品房入住通知》；
9. 签署物业管理相关文件（业主入住资料登记表、委托管理协议、治安协议