

交房 遭遇潜规则 之案例

购房者投诉揭开交房时流行的潜规则：

验房先签交接书

消费者：故意欺瞒 开发商：工作疏忽 业内人士：绝非个案

□本报地产评论员 李真

购房宝典

正确交房流程

一般来说，交房的标准流程一般分为以下几个步骤：

接受通知

接受验房通知，前往验房，这是开始交房验房的第一步。

查看两书一表一数

即查看房屋质量保证书；房屋使用说明书；竣工验收备案表；面积实测数据对照购房合同上的面积（自己可实测套内面积）。这些都是日后维权的凭证，一样都不能少。要看清楚房屋质量保证书上的房屋维修期限以及房屋使用说明书上的注意事项，有疑问的地方一定不要含糊，问明白，并且把自己的意见反映给交房代表。一定要实际测量套内面积，看实测面积是否和购房合同上的面积相符，如果不符合一定不能盲目签字。

实际验房

领取钥匙，实际验房，对于不满意部分可以要求整改。实际验房是关键中的关键，因为它决定着验收后的房子是否质量可靠、安全、舒适。因此，验房的过程中一定要亲自动手，或者请专业检测人员进行检测，确保面积大小符合合同、墙体稳定无裂缝、水电等线路安全可靠、地面不渗水等。

再次验房

再次验房，合格后签收《房屋交接单》：一定要坚持先验房，后签字，不验房，不交费，也不能签字。发现问题后，更不能交费、签字，应先修房，同时取证、为日后必要时举证（即通过录音机、摄像机或照相机调好日期记录证据）奠定基础，特别保存好自己留存、交房代表签字的验房问题备案单。核查房屋总面积：超出或减少百分之三以内的情况很普遍（多退少补，吃亏的是业主）；套内面积不变、公摊面积增加的情况更多（实得面积减少，吃亏的还是业主）。

签约入住

经实际验收合格，房屋完好，交接钥匙后即可与物业公司办理入住手续，交合理费用，如物业管理费（应有市物价局批文）等。

（李磊 综合整理）



交房验收是购房环节中非常重要一环。

购房者黄先生：

工商处理成一纸空令

与交房潜规则的“斗争”，黄老先生坚持了3年。

黄老先生是三盛颐景园项目一期业主。

2004年三盛颐景园一期交房时，黄老先生在交房大厅里看到了三盛公司张贴的交房程序图，上面标着先签《房屋交接书》再验房。黄老先生就这程序向工作人员提出疑问，却被告知“不签交接书就不能看房”。看到当时大多数人都接受了这一程序，黄老先生虽然不愿意，但还是先签了交接书。入住后发现房屋存在着多处问题，黄老先生越想越生气，在收集了包括交房程序图等在内的相关材料后，他向相关部门进行了投诉。

投诉得到了有关部门的支持。

在黄老先生提供的材料中，笔者看到2005年6月8号，上海工商松江分局市场合同科给予答复，“上海三盛房地产有限公司利用优势和买房当事人没有经验，在交房大厅前张挂谬误的交房《流程图》，使买房人在看房、验房之前就签署《房屋交接书》，违反了有关规定。”同时给予了处理要求：（上海三盛房地产有限公司）对已经发生的上述行为，做好接待工作，妥善解决矛盾；今后，在交房程序中，一律做到先验房，后签约，切实保证消费者利益。据黄老先生介绍，该答复同时下发给三盛公司一位黄姓副总，黄姓副总也现场表示会认真整改。

那么时隔两年，为什么黄老先生又一次旧事重提呢？

原来，细心的黄老先生发现，上海工商松江分局给出处理意见后，在接下来的几期中，三盛颐景园项

目并没有按照要求整改，反而依然采取“先签房屋交接书，后看房验房”的交房程序。黄老先生称，在此期间他通过在交房现场询问，以及在小区班车上随机进行询问的方式了解并确认了这一情况。就在今年9月6日，在等小区班车时，就“先签交接书再验房”一事，黄老先生仅半小时内就在现场征得到近二十位业主的签名。

黄老先生提供的相关记录显示，其中不少业主表示由于先前不了解这个程序，稀里糊涂就先签了房屋交接书，以致后来在房屋出现了很多质量问题如漏水裂缝等，无法有效解决，让他们苦不堪言。

黄老先生在向本报投诉时多次强调，这个问题现在可能对他们（三盛颐景园项目业主）来说已经没有什么实际意义。但是他希望能通过自己的遭遇，让其他的读者了解到交房的正确程序，学会保护自己的合法权益。

开发商回应：不存在欺骗和隐瞒

了解这一情况后，笔者第一时间联系了三盛颐景园。

三盛颐景园项目的一位工作人员表示，在交房过程中，他们没有有意隐瞒或者存心欺骗。先看房后签交接书，这是商品房买卖的常识。“如果真有业主先签了交接书后验收房子，那可能是我们的工作疏忽。”而当笔者提到在一期交房时现场张挂的流程图时，该工作人员表示，一期交房时他还没有进入该项目，不了解情况。

不过对于交房时大部分人先签了交接书再去拿钥匙看房的情况，这位工作人员并未否认。他解释说，因为一般的业主在交房之前都已经

看过房子了，还有的业主懒得看，因为他们认为拿到《交房许可证》，就不会有什么问题了。

同时，他解释说，一般情况下，交房时会出示《交房许可证》，表明房屋的主体结构是合格的。至于墙皮裂缝，门窗损坏之类的，并不是影响交房的必要条件。

这位工作人员强调说，“如果业主有要求，我们会有物业陪同去看房的。如果业主没有特别提出要求，那么我们会按照一般情况先签交接书。再拿钥匙看房。”

松江消费者协会：已签交接书具法律效应

笔者就这个问题向松江消费者协会进行咨询，该协会工作人员称，交房时就应该先验房再签交接书，不给验房就不能签。但如果消费者自己先签了，那么合同就有法律效力，那就只能按照合同的规定来做。他们也没办法。

上海房地服务热线：业主有权要求开发商维修

随后，笔者拨打了上海房地服务热线962121，得到了这样的答复：一旦协议签了就有法律效力，但如果你房屋质量出了问题，只要在保修期内，业主就有权力要求房产公司或物业进行维修。

业内人士：并非个例

笔者在采访过程中，很多业内人士都表示，这种现象并非个例。其中一些开发商更是暗示笔者，这种现象已经成为业内不成文的“行规”，由来已久。

律师视点

该规则涉嫌欺骗

□本报地产评论员 李真



杜跃平 上海杜跃平律师事务所律师

目前市场上这种行为绝非个例，我正在受理的就是这样一个案例。由某房地产发展有限公司开发的环球翡翠湾，在办理交房时，先签《房屋交接书》，再去验房。业主们在发现存在严重质量问题后，同开发商进行交涉。但是业主们并不知道如何办理交房验房手续，也不知道发现质量问题后如何保障自己的利益。

先签房屋交接书，后验房看房，对采取这种规则行事的个别开发商来说，有三个明显的利益：一，房屋的风险责任已经转移，有天人祸导致房屋毁损灭失，由业主承担风险；二，交房的期限完成了，不会有逾期交房的风险，不必缴纳违约金；三，房屋的质量问题，不是交房前解决而是交房后解决，主要责任转为保修责任了。

这种案例发生后，如果证据确凿的话，那么打赢官司的几率是99%。但进入法律程序对很多业主来说并不简单。首先，交房过程的程序本身很难取证，其次，这需要一定的时间和金钱，业主们耗不起这么大的成本。打官司首先要手续费2000元，请律师要四五千元。所以只要问题不是特别严重，很多业主就忍气吞声了。

一般来说，按照规定（上海市人民政府2004年三月二十四日制定的《上海市商品房销售合同网上备案和登记办法》），在办理相关文件，包括定金合同、预售合同或出售合同时，都要求在网上海备案，由双方（开发商和消费者）共同输入密码，才能下载相关合同，其中《房屋交接书》也必须是由双方输入密码，从网上下载，最后签字。所以这一步骤通常被认为是房屋交付的标志。

但在实际中常常出现的问题是，开发商在办理相关文件时，都不会告知消费者可以设置密码。如此一来开发商就可以利用原始密码修改合同性文件，或提前下载《房屋交接书》，交由业主签署，然后再带领他们验房。

政策前沿

北京市——

将出新规破潜规则

令人欣喜的是，这种行业内的不合理现象已经引起了有关方面的重视。据悉，北京近日将出台《北京市预售商品住宅交付若干规定》，打破开发商“先交钱再验房”、“不交钱不给钥匙”等不成文规定。该规定明确提出，开发商要通知购房人先对房屋进行查验，填写查验表和维修表，查验后再依据合同的规定办理交付手续。

（李真 综合整理）