



“

一直以来,住有所居是人民生活的大事。一方面,有一个配套完善、整洁干净的居住环境是幸福的;另一方面,看房、买房、验房的过程是繁琐的、复杂的。近年来,合肥市针对商品房交付、物业管理出台了一系列举措,保障购房者的合法权益,助力人民居住品质的提高。作为购房者及准业主,也需要及时了解相关法规政策,注意规避交付陷阱。 ■ 郭娅/整理

# 今年合肥近百个楼盘将交付

## 关于合肥新房交付的那些事你知道吗?

### 主城区中滨湖区交付楼盘最多

对于准业主来说,买房之后最期待的便是新房交付了。1月5日,合肥市住房保障和房产管理局发布了《关于做好2021年度新建住宅小区物业承接查验工作的通知》(以下简称《通知》)。《通知》显示,2021年,合肥将有104个楼盘即将交付。市区中,滨湖区即将交付的楼盘最多,其次为包河、瑶海、高新等区域。作为近两年合肥楼市较受关注的区域,滨湖区房源的一举一动都备受购房者瞩目。其中,省府

板块和金融板块房源供应较多,今年滨湖即将交付的楼盘也多以这两片区为主。

细看整个市区待交付的楼盘,其中有不少项目此前已经交付了部分楼栋。如高铁都市花园,毛坯交付,但是入户大厅和楼道做了精装修;信达公园里,英伦风格的实景洋房赢得了不少业主青睐。此外,还有联投中心书城、佳源巴黎都市、御璟江山等楼盘均已开始交付。

### 合肥规范楼盘交付行为

新房交付,也是业主和开发商容易产生矛盾纠纷的时候。为进一步规范新建商品房交付秩序,减少交付纠纷,去年12月初,合肥市住房保障和房产管理局起草了《关于加强新建商品房交付工作的通知》(征求意见稿),表示将在新建商品房交付中全面推行“9631”制度,规范商品房交付行为。其中要求,商品房交付前9个月,必须要对照购房合同,检查使用功能、工程进度等是否符合合同约定。对排查出的问题,要建立清单,制定整改措施;交付前6个月要公布服务电话和服务人员,畅通与业主的交流渠道;交付前3个月,应当组织验收,对发现的问题,及时进行整改,整改结束后,重新组织分户验收;交付前1个月,要在确保安全的情况下,确定项目工地开

放日,分期邀请业主代表到项目现场察看。在项目现场开放过程中,对业主提出的商品房交付不符合法律法规规定和合同约定的质量等问题,要逐项记录并及时进行整改完善。

征求意见稿中对延期交付及交付质量问题也作了说明,如果商品房项目不能按照合同约定的时间交付,房地产开发企业应拟定新的交付时间,在合同约定交付日期前1个月书面告知业主,并按照合同约定履行相应责任。商品房项目未经综合验收或验收不合格、未达到合同约定的交付条件、商品住宅项目未完成物业承接查验,不得交付使用。商品房交付时,房地产开发企业应当在项目交付现场显著位置公示交付流程等相关资料。

### 交房即拿证逐步成为现实

以往,从收房到办证,是一个较为漫长的过程。近年来,杭州、江苏、西安等地均开始有“交房即交证”的尝试,“住权与产权不同步”的问题有望逐步得到解决。去年底,合肥市不动产登记中心“交房即发证”试点项目,在包河区高速时代首府交房现场举行。

这是安徽省首例“交房即拿证”,实施首

次全程电子化办证。通过不动产登记“网上一窗办事平台”,开发企业发起登记申请、金融机构同步审核贷款信息、购房人填写个人信息并网上缴纳税、费,合肥市不动产登记中心颁发不动产权证书,实现购房人收房同时即可领取不动产权证书。切实保障了购房人的合法权益,为人民群众办理落户、子女入学等需求提供了实实在在的便利。

### 交付琐事多 收房要注意

验收新房是一个重要且较为繁琐的过程,购房者要格外注意。一般来说,一定要查看“三书一证一表”。“三书”是指《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》《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》。这些证件是房屋质量的认证、开发商针对房屋保修的承诺、房屋设计以及施工验收中各项具体技术指标的说明。证件齐全,才能确定该房屋已验收合格。

实地验收要检验住房是否与所买的户型一致;有无规划设计变更(如层高、窗户位置、管道布线);结构工程、水电工程、门窗工程、室外工程、市政配套与公共配套等是否正常、完备或与商品房合同签订交付条件一致。

另外,要仔细阅读交房验收单上的内容,不要对没有实际检查的东西随便签字。对室内的情况及质量不明确的,在收楼文件上可以注明“室内情况尚不清楚”等字样。针对房屋有不满意的情况可及时与开发商沟通或向主管部门寻求帮助及解决方法。

### 住宅物业管理更加严格

随着居住条件的改善和人们对生活质量要求的提高,物业管理也越来越受重视。好的物业甚至能带动小区房价的提升。近年来,有关部门针对住宅小区物业管理出台了不少举措。日前,国家住房和城乡建设部等部门联合印发《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》,要求加快发展物业服务业,推动物业服务向高品质和多样化升级,满足人民群众不断增长的美好居住生活需要。

面对2021年即将交付的百余个楼盘,合肥市住房保障和房产管理局也作了物业承接查验工作的通知,要求各县(市)区、开发区物业主管部门要高度重视辖区内的物业承接查验工作,加强对物业承接查验工作的领导,落实专人负责。及时对辖区内应当组织查验的楼盘进行督查,并做好记录。开发企业应在物业交付使用15日前,与选聘的物业服务企业完成物业承接查验工作。物业服务企业应当自物业交接后30日内,持相关文件向物业所在地的县(市)区、开发区物业主管部门办理物业承接查验备案手续等。通过一系列措施加强住宅小区物业监管,促进物业服务水平的提高。