



开发商虚假宣传,合同欺诈,霸王条款,擅自截留、挪用商品房预售资金……

安全购房‘五步走’,你都清楚吗?

■通讯员 黄锦钢

近年来,商品房预售的相关购房纠纷及投诉明显增多,反映的问题主要涉及广告宣传失实、合同欺诈、霸王条款、房屋质量、交款节点、逾期交房等,这些问题的产生大部分源自一些开发商的不规范操作,同时也暴露出一些购房者缺乏商品房买卖相关的法律、法规等基本常识及自我保护措施不到位的问题。

事实上,购房者若能做好一些基本的自我保护措施,购房安全系数就能够明显提高,大部分购房争议也可以避免。为此,在这里给购房者提供安全购房‘五步走’的实用方法。

第一步

购房前要获取全面、真实、可靠的商品房预售信息

很多购房者了解商品房信息的途径是开发商的楼盘宣传广告以及售楼处销售人员、房产中介人员的口头介绍,这种方式获得的信息量非常有限,且信息透明度也不高。开发商的楼盘宣传广告经常含有用词不规范、标识模糊的失实成分;销售人员和中介人员的口头介绍则大多只限于商品房的优点,而对于商品房的瑕疵,楼盘宣传广告不会标注,销售人员和中介人员也会尽量避免提及。在商品房购房争议发生后,经常有购房者埋怨商品房预售的信息不公开、不透明。因此,在购房之前,获取全面、真实、可靠的商品房预售信息是购房者应该要做的功课。关于这个问题,有三个材料必须要仔细看。

第一个是《商品房预售许可证》。网上有种说法,购买商品要看‘五证’齐全,‘五证’指的是《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《国有土地使用证》《商品房预售许可证》。实际上,《商品房预售许可证》是批准商品房预售的唯一凭证,没有完整具备其他四证,就没有《商品房预售许可证》。没有取得《商品房预售许可证》的项目不能对外预售,不能收取定金或购房款,否则就属于非法预售,依法要对开发商进行处罚。而购房者如果购买了非法预售的商品房,其购房权益也难以得到法律保护。我市的每个商品房项目取得《商品房预售许可证》时,住建部门都会在温州市房地产市场信息网对商品房预售信息予以公开,购房者登录该网站后,点击‘销售项目’,选择‘瑞安市’“项目名称”,输入具体项目名称,即可找到所查询项目

的商品房预售许可信息。

第二个是商品房项目的《销售方案》。《销售方案》也是住建部门公开的信息,其特点是内容全面、数据真实、来源可靠。《销售方案》内容包括项目基本概况;土地使用权说明、规划和施工审批情况;项目幢数和建筑面积情况、前期物业服务企业、工程进度和预计交房时间、商品房预售许可范围、小区公共部位和公共设施(包括物业用房、公共车位等)、商品房销售价格(一房一价信息表)及优惠方案、商品房预售资金监管落实情况、质量责任承担主体和方式、商品房公开预售(开盘)办法和程序等。全装修住宅成品交房项目的《销售方案》内容还包括全装修价格和装修方案、装修装饰材料明细、交付样板房信息。此外,《销售方案》还会有购房注意事项提醒。每个项目的《销售方案》也在温州市房地产市场信息网进行公开,购房人只要登录网站找到所查询的项目后,就可以找到《销售方案》。

第三个是商品房项目的总平面图。总平面图反映了整个项目的总体布局,各幢建筑的具体位置、朝向以及周围环境、建筑密度、容积率、绿地率、建筑占地、配套设施、停车位、道路布置等技术指标。购房者比较关注的各楼幢间距、景观布局、绿化率、变压器位置、垃圾收集点、小区出入口、地下室车道出入口、地面停车位等问题,一般都可以在总平面图上找到答案。总平面图是规划部门依法公开的信息,购房人可以登录自然资源和规划部门官方网站上查询。同时,按照相关文件规定,开发商也需要在售楼处公开总平面图。

第二步

签订合同前要仔细核对全部内容,确认无误后再签字

商品房预售合同是根据相关法规,由买受人和开发商在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成的协议。它不仅是用以明确买卖双方各自权利义务的具有法律效力的文件,也是办理不动产预告登记、按揭贷款、缴纳税费的依据。

商品房预售合同内容非常广,主要包括:商品房的价格、面积、付款时限、付款方式、交房标准、交房时间、交房条件、交房流程、质量争议、保修期限等等。比方说,这套房子的用途、结构、层高、面积、价格;各个房间的顶棚、墙面、地面装饰材料;如何交款、如何交房、延期付款或者延期交房的违约金和赔偿金算法等等。又如:开发商需要做哪些事、不能做哪些事?购房人需要做哪些事、不能做哪些事?什么情形算合同违约?谁应该承担违约责任?违约方应当怎样赔偿对方损失?等等。

每个商品房项目的预售合同格式条款内容都需经过市监部门备案,购房人有权拒签任何存在争议的合同或补充协议。商品房预售合同经双方当事人签字起生效,受法律保护。购房人若签订了商品房预售合同,就意味着依法确认了合同所约定的双方权利和义务。

商品房预售合同争议一般有两种原因:一种是合同中有霸王条款或不平等条款内容,属于开发商的合同欺诈行为,责任在开发商。另一种是购房人没有仔细核对合同内容,就在合同上草率签字,事后才对合同内容提出质疑,这种情况,购房人肯定也要承担责任。因此,建议购房人在签订商品房买卖合同时,必须要有耐心、细心去核对合同的全部内容,在确认合同内容无误后再签字。若发现合同存在霸王条款或与开发商的广告宣传内容不一致的,可直接向市监部门投诉解决。



扫一扫,看图文

第三步

购房款必须要存入商品房预售资金监管账户

商品房预售资金是指由购房人按合同约定支付的预购房款,包括首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款等。对商品房预售资金施行监管是商品房预售制度的重要组成部分,更是工程建设顺利进行的保障手段。《城市房地产管理法》规定:“商品房预售所得款项,必须用于有关的工程建设。”因此,假如商品房预售资金被开发商挪作他用,就可能存在“烂尾楼”风险。2012年,平阳县泰宇房开建设的泰宇花苑项目就因为资金监管不严,造成了轰动温州的“第一烂尾楼”事件。

按照《浙江省商品房预售资金监管暂行办法》的规定:“监管项目的预售资金应当直接存入资金账户。购房人按揭贷款购买商品房的,其按揭贷款由贷款银行直接划入资金账户。”另外,在办

理商品房预售合同备案时,必须要提供监管银行出具的购房款已划入资金监管账户的证明。商品房预售资金的使用由监管银行具体把关,如果出现资金违规支出,由监管银行承担责任。政策明确规定贷款银行要将按揭贷款划入资金账户,如果因为贷款银行没做到位,也需要承担责任。因此,购房者一般无需关注贷款银行是否已将按揭贷款划入资金账户,而要关注的是自己交的购房款有没有存入资金账户。

举个例子,我市某开发商在购房人交款时,未提供资金监管账户,而是使用了一般账户的POS机来刷卡,导致部分购房人的购房款被开发商截留、挪用,而且造成部分商品房无法正常办理预售合同备案,严重损害了购房人的合法权益。在这个案例中,有开发商擅自截留、挪用商

品房预售资金的违规操作,但购房人的疏忽大意无疑也为开发商违规操作提供了机会。因此,监管好商品房预售资金、降低项目成为“烂尾楼”的风险,需要购房人的积极配合。购房人在交纳购房款时,必须要多一个“心眼”,一定要将购房款存入这个项目的商品房预售资金监管账户。

每个商品房项目的预售资金监管银行、监管账户、账号都会在《销售方案》中予以公开。判断开发商提供的交款账户是不是商品房预售资金监管账户也非常简单,鉴别方法:开发商的一般账户名是“XXXX公司”,而商品房预售资金监管账户的账户名必须是“XXXX公司XXXX项目”。如果开发商提供的交款账户名里没有“XXXX项目”字样,购房人千万不要交款,应立即向住建部门举报。

第四步

购房之后,要及时收取相关购房凭证

签订了合同,交了购房款,但购房者还需要收取一些相关的购房凭证。购房凭证不仅是未来办理不动产权登记的材料,而且是维护购房权益的证据。当商品房项目因为开发商的债务纠纷被法院查封时,购房凭证往往是确认该套商品房免于被查封的合法依据之一。

商品房预售的购房凭证包括:购房发

票、商品房预售合同、不动产预告登记证明等。购房款发票在购房者交纳购房款后,一般就可以向开发商索取。

《城市商品房预售管理办法》规定:开发企业应当自签约之日起30日内,到住建部门办理商品房预售合同登记备案。购房者可以登录温州市房地产市场信息网查看所购房源的合同状态,如果该房源的系统

颜色显示为“黄色”,说明合同已签订,但还没有办理合同备案;如果该房源的系统颜色显示为“红色”,说明已办理合同备案。正常情况下,购房者自合同签订之日起1个月之后就可以拿到商品房预售合同,如果开发商过了期限还不提供商品房预售合同,且查询该房源的系统颜色还未显示为“红色”,购房者可向住建部门反映。

第五步

当发生购房合同争议时,要理性处置、依法解决

从商品房预售合同签订之日到商品房交付时间,加上质量保修、权属登记等后续事务,商品房预售合同的履行周期一般不少于2年。可想而知,这样一份涉及内容繁多、履行周期漫长的合同,在履行过程当中出现一些争议也是十分常见的。商品房预售合同对出现合同纠纷时的解决方式也进行了明确约定:当合

同在履行过程中发生争议时,由双方当事人协商解决;也可通过消费者权益保护委员会等相关机构调解;或依法向房屋所在地人民法院起诉。

如果业主基于合同争议提出来的诉求是合法、合理的,开发商就有义务解决问题。从实际情况来看,基于合同争议的大部分诉求均可通过双方当事人

协商或消费者权益保护委员会的调解得到妥善解决。即使开发商消极应付,业主也可以通过投诉、举报等方式让相关职能部门介入,通过督促整改、依法处置等方式解决争议。因此,当发生购房合同纠纷争议时,购房者应理性看待,要依照合同约定方式或通过司法途径解决问题。

“讲文明 树新风”公益广告



谨防电信诈骗 共创和谐社会

瑞安市宣传部
瑞安市融媒体中心 宣