

## 掌握“七大招”，輕鬆避開購房中那些“雷區”

28-04-2021 江門市消委會

日前，為加強房地產領域矛盾糾紛源頭防範化解，強事中事後監管，保障購房人合法知情權，市住房城鄉建設局修訂了《江門市住房和城鄉建設局關於購買商品房的溫馨提示》，重點增加了有關防範購買返本銷售、售後包租和分割拆零銷售商品房（相關概念詳見《商品房銷售管理辦法》）風險的措施。

熟讀購房“七大招”讓您成為“購房達人”，再也不用擔心購房“掉坑”！

### 第一招：確認有證，方可繳款

核實擬購商品房已取得預（現）售證書。對未取得預（現）售證書、返本銷售、違法違規售後包租和分割拆零銷售的商品房，做到“三不要”：

不要購買。

不要支付任何費用（包括“誠意金”、訂金、定金、保證金、凍結銀行資金等）。

不要參加該房屋任何展銷活動（包括認購、預訂、排號、發放VIP卡、預選、落位等）。

### 第二招：既要可買，又要能買

確認擬購商品房所處狀態為可售，且自己符合購買資格。

重點瞭解商品房土地使用年限、用途、面積、裝修標準等房屋關鍵資訊。

認真核實銷售人員宣稱的價格（包括優惠折扣前價格）是否超過物價主管部門審核的備案價。對於“律師見證”等代收代辦服務或者第三方收取的費用，有權自願選擇是否接受，若接受，可以協商簽訂相關書面協定；對於未標明的任何費用、捆綁銷售、強制消費、房價外加收專案，應當拒絕支付。

### 第三招：合同為準，拒絕忽悠

拒絕忽悠：不要輕信廣告宣傳和口頭承諾。

白紙黑字：開發企業及其代理機構在銷售商品房時，發佈的廣告和宣傳資料所明示的事項，可以要求在《商品房買賣合同》中約定。未寫進合同條款中的事項，不要輕信。

#### 第四招：權責清晰，明白簽約

審慎簽訂：《商品房認購書》《商品房買賣合同》和《補充協議》，以及相關委託經營服務合同，可以就《補充協定》條款等合同內容與開發企業進行充分溝通，達成一致後再行簽訂；不要輕信協力廠商低投資、高回報等承諾。

特別注意：訂（定）金是否可退、合同成交價的構成、付款方式及期限、面積差異處理方式、裝飾裝修標準、商品房交付條件及時間、違約責任劃分等相關條款；對於存在返本銷售或者變相返本銷售商品房、售後包租或者變相售後包租銷售未竣工商品房、非法集資等違法違規行為的委託經營服務合同，應當拒絕簽訂。

#### 第五招：款入專戶，共同監管

購買預售商品房，購房款（包括首付款、按揭款等款項）應當全部存入《廣東省商品房預售許可證》上載明的預售款專用帳戶。為了保障切身權益，在繳款時，一定要確認款項是否存入商品房預售款專用帳戶。

#### 第六招：依約交樓，驗後收樓

##### ■ 收樓時，不妨這樣做：

可以要求開發企業出示建設工程竣工驗收備案證明檔和房屋測繪報告（實測），提供《住宅使用說明書》和《住宅品質保證書》。

可以進行房屋查驗，查驗後有關意見請注意以書面形式告知開發企業。

建議瞭解最高人民法院《關於審理商品房買賣合同糾紛案件適用法律若干問題的解釋》。

#### 第七招：依法維權，歡迎舉報

如果發現開發企業存在“未取得預（現）售證書銷售商品房”“返本銷售或者變相返本銷售商品房”“採取售後包租或者變相售後包租方式銷售的未竣工

商品房”“分割拆零銷售商品住宅”“預售款未直接存入專用帳戶”“未按規定在銷售現場做好資訊公示”“將未經竣工驗收合格的房屋交付使用”“委託未按照規定辦理房地產經紀機構備案的房地產經紀機構銷售房屋”等違法違規行為，應當及時向住房城鄉建設主管部門舉報。

#### 相關指引

① 網上查詢商品房預（現）售證書、預售款專用帳戶、備案價、交易狀態、合同網簽備案情況等資訊方式：登陸江門市政府門戶網站江門市住房和城鄉建設局頻道，進入“江門市房屋交易和產權管理資訊平臺”欄目（<http://218.14.150.123:8085/>）。

② 網上查詢開發企業誠信檔案和違法違規情況等資訊方式：登陸江門市政府門戶網站江門市住房和城鄉建設局頻道，進入住房管理“房地產開發企業誠信資訊公示”欄目

（<http://www.jiangmen.gov.cn/bmpd/jmszfxcxjsj/zfgl/fdckfqycxxxgs/>）。

③ 各市（區）住房城鄉建設主管部門投訴電話：

蓬江區住建局：0750-3167311

江海區住建局：0750-3880723

新會區住建局：0750-6607610

台山市住建局：0750-5529044

開平市住建局：0750-2292416

鶴山市住建局：0750-8939628

恩平市住建局：0750-7718779