

買房交錢前做足功課

23-09-2021 四川消委

買房對每個家庭而言都是一項重大消費，存在交易金額大、履行週期長等特點，在這過程中可能暗藏各類風險，如銷售員虛假承諾、住宅變公寓、合同暗藏霸王條款等。

如何做一個聰明的購房人？四川省消委提醒消費者，購房交錢前做足功課，“查、看、審”不能少。

一日值千金 “查”土地使用年限

有媒體報導，山東省某社區上百位業主的“住宅”變成“公寓”，導致孩子無法上學，原因是買房時被“在售房源……工程已經封頂，孩子上學成長無憂。”等宣傳內容誤導，購房合同和貸款合同顯示規劃用途為“住宅”，但《建設工程規劃許可證》顯示為酒店式公寓商業樓，懷疑房地產開發商涉嫌虛假宣傳、誤導消費者。

消費者買房往往最關注房屋位置、價格、品質、環境、戶型等，容易忽略商品房土地使用年限。現實生活中，存在 70 年土地使用年限的住宅，也存在 40 年土地使用年限的公寓。40 年土地使用年限的公寓一般是商住性質，規劃用途多為辦公，此類房屋不能享受住宅類房屋辦理戶籍遷入、入學、提取住房公積金等業務。因此買房時要特別瞭解房屋土地使用年限，經營者也必須如實告知此類重要資訊。

一字值千金 “看”訂金或定金

房屋誠意金、意向金、訂金……買房時你是否繳納過各種“金”？

其實，法律上並沒有“意向金”、“誠意金”的概念，這是開發商或仲介為了牽制購房人設計的一種行銷手段。“意向金”、“誠意金”或“訂金”轉“定金”是一個重要的購房環節，消費者正式繳納定金時應簽訂認購協議等明確約定商品房真實資訊及雙方權利與義務的合同，對房號、建築面積、成交價格、正式簽訂《商品房買賣合同》時間、違約責任等進行明確約定。

此外，要特別注意“定金”與“訂金”的區別，“定金”具有擔保作用，且不能超過總價款 20%，如果開發商違約，須雙倍向消費者返還；如果消費者無

法履約則不能要回，因此買房時要謹慎交定金。而“訂金”具有預付款性質，一般情況可以退。

一諾值千金 “審”合同重要條款

看房時通常先通過宣傳資料以及銷售人員口頭介紹瞭解房屋基本情況，但成都的蔣先生就被銷售人員誤導並繳納了 5 萬購房定金。他看中成都某樓盤一樓戶型，銷售人員口頭宣稱一樓花園為其私有，不屬於公共面積，可以改造、種植花草等。但後來蔣先生通過業主群和房管局瞭解到，一樓花園屬於全體業主，不能進行任何改動，與銷售人員承諾完全不符。

消費者簽訂購房合同時，要認真審查合同的重要條款，如房屋面積、樓層、房號、房屋價格、交房時間、交房標準、解除合同的條件、違約責任等。此外，對於銷售人員口頭承諾、宣傳資料展示的內容，也應在合同中進行書面約定。

同時，開發商也應按照《民法典》第 496 條規定履行公平設定權利義務、顯著提示告知等義務。如果開發商未對重要事項進行說明，按照《民法典》第 496 條第 2 款規定：“提供格式條款的一方未履行提示或者說明義務，致使對方沒有注意或者理解與其有重大利害關係的條款的，對方可以主張該條款不成為合同的內容。”意味著購房合同中的“公司保留最終解釋權”“協定一經簽訂，概不退款”等“霸王條款”不會對消費者產生法律約束力。

最重要的是，消費者購房過程要注意索要和保存票據、宣傳資料、聊天記錄等，以便維權有據。發生消費爭議時，可先與開發商協商解決，協商無果可向當地消委組織投訴、向相關行政部門投訴或通過司法途徑維權。