

近年来,随着郑州市房地产业的快速发展,我市逐渐加大了整顿房地产市场秩序的力度,先后出台了《郑州市商品房销售管理办法》、《郑州市商品房预售信息公示办法》、《郑州市房地产广告管理实施办法》、《郑州市物业管理条例》等一系列法规,实施了商品房交易网上联机备案、商品房预售三公示、房地产广告审核等工作制度,设立了监督投诉电话“房管热线”,成立了房管局监察支队集中进行执法监察,各种违法违规行为因此得到了有效遏制,房地产市场秩序逐步规范。

然而,目前在房产交易过程中,一些企业和从业人员仍存在着经营不诚信、承诺不落实问题。如面积缩水(膨胀)、开发商擅自改变(混淆)规划用途、出现房屋质量问题不予解决、逾期办理产权证及相关手续等。更为严重的是,个别开发商在未取得开发资格的前提下,违规收取“预售房款”;还有的虽然取得了预售许可证,但存在一房多卖、假按揭、不按规范合同售房等违法违规行为,这些都严重损害了消费者的权益。

为了使广大市民在买卖房产时做到“明白置业、放心置业、安全置业”,郑州市房管局根据相关法律、法规,结合日常工作中接到的群众投诉案件,编制了相关消费警示,以期对消费者有所帮助,规避各种风险。

晚报记者 梁冰 通讯员 匡慧

警,不能不知

警示一

核验相关证照是否齐全

消费者在购房前必须查看开发商是否具备“五证、一照”。“五证”是指:房地产开发企业资质证书、国有土地使用证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证;“一照”即企业法人营业执照。交房时开发商是否提供“两书”即商品住宅质量保证书和商品住宅使用说明书。

这里需要着重强调的是商品房预售许可证。

商品房预售许可证是“五证”之中最后一个颁发的,是确定开发商所售房屋是否合法的依据。在审查商品房预售许可证时应注意下列几个问题:

(1)商品房预售许可证中载明的开发商应当和出售房屋的出卖人完全一致,否则不能确定开发商销售的合法性。

(2)批准销售的房屋和购房人购买的房屋必须一致。销售许可证的销售范围一般有如下表示方法:一是整个项目均可售;二是整个项目的某几幢楼可售;三是某幢楼的某层或某单元甚至某套房可售。购房人在查看商品房预售许可证时,一定要对照自己购买的房屋是否在销售许可范围之内,如有未在销售范围之内,属于非法销售。

(3)确定所售商品房的性质及物业类型,是经济适用房还是一般商品房。这决定了所购房屋购买资格、处置权利及物业费的标准等。

(4)核实项目名称是否与开发商的广告宣传相对应,看是否一致。另外,一个项目在开发过程中可能项目名称会有变更,因此可能一个项目有几个名字,要核对名称是否一致或多个名称是否代表一个项目。



警示二

慎交购房定金

签订认购协议或交纳所谓排号费、认购订金等费用均不是购房的必备条件,购房者在未签订正式商品房买卖合同及附件之前,不必向开发商支付任何形式的费用。定金交付容易要回困难,因此,不要随便向开发商交付定金,要注意认购协议内容,要特别警惕“定金一律不退”之类的条款,以免上当受骗。在签订认购协议、交付定金前,特别要问清该房产有无抵押、付款方式、违约责任等。提倡消费者科学、理性消费,避免盲目、冲动购房。

这里消费者要注意定金与订金的区别。

“定金”是指当事人约定由一方方向对方给付的,作为债权担保的一定数额的货币,它属于一种法律上的担保方式,目的在于促使债务人履行债务,保障债权人的债权得以实现。签合同同时,对定金必须以书面形式进行约定,同时还应约定定金的数额和交付期限。给付定金一方如果不履行债务,无权要求另一方返还定金;接受定金

的一方如果不履行债务,需向另一方双倍返还债务。债务人履行债务后,依照约定,定金应抵作价款或者收回。

而“订金”目前我国法律没有明确规定,它不具备定金所具有的担保性质,可视为“预付款”,当合同不能履行时,除不可抗力外,应根据双方当事人的过错承担违约责任。

特别需要提醒的是,并不是所有的“定金”都不能退还。我国《商品房销售管理办法》第22条规定:不符合商品房销售条件的,开发商不得销售商品房也不得收取任何预订款性质的费用。因此,如果商品房不符合销售条件,而购房者已经交纳了“定金”,那么无论双方是否约定“定金”退还事项,开发商都应无条件退还定金给购房者。此外,根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第4条的规定,因不能归责于当事人双方的事由,导致商品房买卖合同未能订立的,出卖方也是应当返还定金的。

警示三

深入实地进行核实

当前,商品房广告违法不实的问题比较突出,消费者应当提高警惕,不要轻信广告宣传,而应当对有意向的楼盘进行详细了解,除了价格、面积、户型、周边环境和小区的配套设施以及售后服务,对房屋的供水、供电、供气、排污、绿化、保安、保洁等都要进行详细的咨询,并将经销商相关方面的承诺以书面形式确认。此外,对开发商的综合实力、诚信度以及物业公司的口碑也要多方了解。

警示四

慎签房地产购房合同

消费者应采用河南省建设厅、河南省工商行政管理局监制的《商品房买卖合同》文本。或者借助熟悉房地产法律法规的专业人士签订购房合同,签订购房合同时务必仔细阅读合同内容,尤其注意买卖双方在合同条款上权利和义务是否对等,应将开发商的承诺、销售广告或宣传资料上明示的事项、配套设施设备、住房的设计图纸、住房面积、约定的误差范围、房产证取得的期限以及商品房的质量违约责任等内容落实为书面合同条款。消费者认为合同条款含义模糊、有失公平,或者认为条款不完善的,应当坚持要求对有关合同内容进行细化、改进或完善,以确保

合同的公正、合理合法,防止开发商签订霸王合同,剥夺消费者的合法权益。为了达成交易而迁就某些合同条款会导致维权困难,即使引起诉讼案件,一般也较难胜诉。

那么,消费者在签订《商品房买卖合同》时应特别注意哪些问题呢?主要有如下10个方面:(1)面积的确定与差异的处理;(2)价格与费用确定及变动的约定;(3)付款方式的选择;(4)关于配套设施的要求;(5)质量装修要求;(6)逾期交房的处理;(7)关于中途更改设计的约定;(8)保修期限;(9)合同纠纷的处理;(10)关于产权登记的约定。

(下转 A2-09 版)

