预售证过期的房子 能买吗？

□本报记者 焦曙光

“最近我看了一个楼盘，觉得各方面条件都不错，仔细查看预售许可证时，才发现上面写的有效期是‘2015年6月到2017年6月’。这样的楼盘敢买吗？最终会不会办不下来大红本？”近日，有市民向记者咨询。

据了解，在购房过程中，很多购房者特别关注房屋的“五证”问题，尤其是商品房预售许可证。那么，商品房预售许可证有有效期吗？买了预售许可证过期的房子会面临什么潜在的风险？

从过去不看证，到现在开始关注商品房预售许可证的有效期，这无疑是购房者法律意识日益增强的表现，针对市民关心的这一问题，记者进行了走访。

在售商品房 必须先取得预售许可证

近期，本刊接到不少市民反映，自己购买的商品房停工多年或迟迟不予交房。而这些市民反映的开发商，大都未与购房者签订正式的商品房买卖合同，双方草签的只是房源预留协议或合作建房协议。记者核实发现，市民反映的有些楼盘至今未取得预售许可证。

“我都付房款5年了，现在楼才盖到10层，找开发商退房，对方说没钱给；找律师咨询，律师说这种属于违规销售，不受法律保护。”市民杨先生非常后悔当初掏钱买了这样的房子。

记者咨询市房管中心有关部门获悉，预售商品房，是指房地产开发企业对已兴建但尚未竣工的商品住宅，与购房者约定由购房者交付定金或预付款，而在未来某一时期拥有现房的一种房产交易行为。预售商品房时，房屋尚在建设之中，房屋产权未经登记设立，因此，购房者或面临一定的风险。

根据《商品房销售管理办法》规定，商品房预售实行许可制度。商品房预售应当符合下列条件：（一）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；（二）持有建设工程规划许可证和施工许可证；（三）按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期。开发企业进行商品房预售，应当向房地产管理部门申请预售许可，取得《商品房预售许可证》。未取得《商品房预售许可证》的，不得进行商品房预售。

据介绍，取得合法的土地使用权是出售商品房的基础，土地使用权证书是合法拥有土地使用权的标志。房地产开发经营企业只有在交付全部土地使用权出让金并取得土地使用权证书的情况下才可以从事房地产开发和房地产交易。取得建设工程规划许可证是商品房开工建设的前提，商品房建设一定要符合城市规划。如果尚未取得建设工程规划许可证就开始出售商品房，会存在商品房建设工程能否开工的风险，从而有可能发生损害购房者利益的现象。

另外，《商品房销售管理办法》规定开发企业进行商品房预售，应当向承购人出示《商品房预售许可证》。售楼广告和说明书应当载明《商品房预售许可证》的批准文号。

有关人士提醒市民，由于房地产公司经营不善导致房屋不能建成或者不能按期建成；房地产开发商在建房中偷工减料造成房屋建成后质量低劣或者不符合购房者要求等，都是在购房中可能存在的风险，因此，在购买预售商品房时，购房者应当谨慎从事，以免造成不必要的经济损失。

商品房预售证有有效期吗

“商品房预售证是有有效期的。”市房产交易中心有关人士告诉记者，在市房管中心网站上，市民可以查询到相关楼盘的预售证情况，现在核发的预售证有效期一般为两年，如果逾期，开发商可以申请延期。

据了解，通常商品房预售证的使用期限是根据建筑施工合同的竣工日期设立的，超过预售证有效期之后，如果楼盘已经售完且具备交付使用条件，已为现房，则可以直接签订商品房现售合同。如果项目不具备交房使用条件或现售条件，开发企业可以申请办理商品房预售许可证延期。

“所谓的商品房预售证有效期，其实是房子从期房变成现房的过程。期房在没有交付使用时，按照国家规定需要办理商品房预售许可证。通常，商品房建设达到取得预售证的条件时，才会给开发企业发放商品房预售证，准许这些房子上市销售。在商品房延期、不具备交付使用条件时，商品房预售许可证是可以办理延期的。”相关人士称。

近期，市房管中心在全省首家建立了房屋交易与产权管理信息平台，对整个预售楼盘查询系统进行了全面优化升级，人们可以通过这一平台集中、快捷地查询楼盘的各方面信息。对于单个楼盘的销售量及备案情况，系统也都以表格的形式进行了集中梳理和展示。

记者登录市房管中心网站进入预售楼盘查询系统发现，许多楼盘预售证延期信息一目了然。比如，2014年9月份颁发的预售证号为“平房预售证第[2014]111号”的建业·十八城二期预售证已经延期，新的有效期为“2017年7月4日至2019年7月4日”。

有关人士提醒市民，购房前可以到该平台上查询相关楼盘的预售证情况，如果已经延期，购买便可放心，如果查询不到，便要谨慎对待。

河南炳东律师事务所庄海博律师提醒市民，商品房预售许可证过期即意味着失效，商品房预售许可证失效后，《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》第二条规定：“出卖人未取得商品房预售许可证明，与买受人订立的商品房预售合同应当认定无效，但是在起诉前取得商品房预售许可证的，可以认定有效。”由此可以看出，开发商在起诉前取得预售许可的，可以认定预售合同有效，这是给开发商挽救违规行为、维护交易稳定的机会。那么，如果开发商在起诉前仍未取得预售许可的，将可能承担赔偿责任。

据悉，预售证超过期限之后，如果楼盘已经售完，已为现房，则可以直接办理大证，如果项目没有销售完毕，需要申请新的预（销）售证，否则不具有销售资格。销售尚未取得销售资格的部分楼房属于违规销售，但一般情况下，不会影响到之前已经签订合同的部分。如果开发商因原预售许可证期满失效而无效，购房人要对此高度关注，与开发商积极协商、督促其尽快办理。

有关人士提醒市民，申请办理商品房预售许可证延期期间，是不允许开发商销售房屋的，这期间的房屋交易无法备案，更无法贷款。如有购房者购买了未取得预售许可证的商品房，请凭购房合同、付款凭证、身份证件向市房管中心房地产监察大队投诉举报。

国家住建部下发通知：

保持特色小镇特色 不盲目拆老街区盖高楼

本报讯 据住建部网站消息，住建部日前下发通知，要求各地保持和彰显特色小镇特色，尊重小镇现有格局、不盲目拆老街区，保持小镇宜居尺度、不盲目盖高楼，传承小镇传统文化、不盲目搬袭外来文化。

通知指出，保持和彰显小镇特色，是落实新发展理念、加快推进绿色发展和生态文明建设的重要内容。目前，特色小镇培育尚处于起步阶段，部分地方存在不注重特色的问题。各地要坚持按照绿色发展要求，有序推进特色小镇的规划建设发展。

根据通知，各地要尊重小镇现有格局、不盲目拆老街区。一要顺应地形地貌。小镇规划要与地形地貌有机结合，融入山水林田湖等自然要素，彰显优美的山水格局和高低错落的天际线。严禁挖山填湖、破坏水系、破坏生态环境。二要保持现状肌理。尊重小镇现有路网、空间格局和生产生活方式，在此基础上，下细致功夫解决老街区功能不完善、环境脏乱差等风貌特色缺乏问题。严禁盲目拉直道路，严禁对老街区进行大拆大建或简单粗暴地推倒重建，避免采取将现有居民整体迁出的开发模式。三要延续传统风貌。统筹小镇建筑布局、协调景观风貌、体现地域特征、民族特色和时代风貌。新建区域应延续老街区的肌理和文脉特征，形成有机的整体。新建建筑的风格、色彩、材质等应传承传统风貌，雕塑、小品等构筑物应体现优秀传统文化。严禁建设“大、洋、怪”的建筑。

通知强调，要保持小镇宜居尺度、不盲目盖高楼。一要建设小尺度开放式街坊住区。应以开放式街坊住区为主，尺度宜为100米至150米，延续小镇居民原有的邻里关系，避免照搬城市居住小区模式。二要营造宜人街巷空间。保持和修复传统街区的街巷空间，新建生活型道路的高宽比宜为1∶1至2∶1，绿地以建设贴近生活、贴近工作的街头绿地为主，充分营造小镇居民易于交往的空间。严禁建设不便民、造价高、图形象的宽马路、大广场、大公园。三要适宜的建筑高度和体量。新建住宅应为低层、多层，建筑高度一般不宜超过20米，单体建筑面宽不宜超过40米，避免建设与整体环境不协调的高层或大体量建筑。

要传承小镇传统文化、不盲目搬袭外来文化。一要保护历史文化遗产。保护小镇传统格局、历史风貌，保护不可移动文物，及时修缮历史建筑。不要拆除老房子、砍伐老树以及破坏具有历史印记的地物。二要活化非物质文化遗产。充分挖掘利用非物质文化遗产价值，建设一批生产、传承和展示场所，培养一批文化传承人和工匠，避免将非物质文化遗产低俗化、过度商业化。三要体现文化与内涵。保护与传承本地优秀传统文化，培育独特文化标识和小镇精神，增加文化自信，避免盲目崇洋媚外，严禁乱起洋名。

住建部强调，各地要按照通知要求，加强特色小镇规划建设的指导和检查。住建部已将是否保持和体现特色作为特色小镇重要认定标准，将定期对已认定特色小镇有关情况进行检查。 （钟新）