

# 有啥证的房可放心购买?

□本报记者 焦曙光

新华区的张先生最近看中了一套位于新华区西市场百合·金山小区的商品房,实地考察时看到商品房已经竣工,各项基础设施基本到位,所购买的房也有预售许可证。但谨慎的张先生还是犹豫不决,不知道有预售许可证的房能不能买,想向记者咨询了解一下平常所说的开发商的“五证”到底是什么证,有什么证的房可以放心购买,百合·金山小区有预售许可证,可不可以买那里商品房。

记者就张先生的疑问咨询了河南大乘律师事务所的马文峰律师,马律师了解了张先生的疑问后对上述问题进行了解答:房地产“五证”是指开发商在销售或者预售商品房时需要具备的资格文件。开发商“五证”是指《国有土地使用证》《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》和《商品房销售(预售)许可证》。

其中《国有土地使用证》,是证明土地使用者向国家支付土地使用权出让金,获得了在一定年限内某块国有土地使用权的法律凭证;《建设用地规划许可证》,是建设单位在向土地管理部门申请征用、划拨土地前,经城市规划行政主管部门确认建设项目位置和范围符合城市规划的法定凭证;《建设工程规划许可证》,是有关建设工程符合城市规划要求的法律凭证;《建筑工程施工许可证》是建筑施工企业符合各种施工条件,允许开工的批准文件,是建设单位进行工程施工的法律凭证;《商品房销售(预售)许可证》是市、县人民政府房地产行政管理部门允许房地产开发企业销售商品房的批准文件。其主管机关是房地产管理局,证书由房地产管理局统一印制、办理登记



资料图片

审批和核发证书。

马律师进一步解释,消费者购房时应当先查看开发商的“五证”,但这五个证中最重要的是预售许可证,这个证需要房地产管理行政管理部门核发。作为普通消费者,没有必要全部记住这五个证的名字,实际上在购房时只需要查看《商品房销售(预售)许可证》即可。原因是通常情况下开发商只有取得了《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》后,才可以交纳国有土地使用金获得《国有土地使用证》。此外也只有获得了两个规划许可证和《建筑工程施工

许可证》及取得《国有土地使用证》,房屋建设达到规定的进度后,相关部门才会核发《商品房销售(预售)许可证》。也就是说,开发商取得了《商品房销售(预售)许可证》,就意味着已经取得了前面的几个证,也就可以证明该房地产项目在规划、工程、土地使用等方面已通过了政府的批准,具备了将开发的商品房进入市场交易的资格。因此,张先生所说的金山·百合小区已取得了《商品房销售(预售)许可证》,说明该商品房前面的几个证已经具备,而且商品房已经竣工,基础设施已基本配套完毕,

购买该小区的商品房符合法律的规定,张先生可以放心购买该小区的商品房。

最后,马律师还向晚报读者介绍了一种简单的查询预售许可证的方法,以方便读者自行查询。在我市凡取得《商品房销售(预售)许可证》的商品房,其预售许可证号都在平顶山市房地产管理局官方网站上公示,需要查询的读者可以直接登录平顶山市房产管理局的网站,在预售楼盘查询一栏中就可以查到已取得预售许可证的楼盘的预售许可证信息及该楼盘的详细信息。

## 想抄底买个优惠房 快来报名“报社买房砍价团”吧

□记者 焦曙光

本报讯“你们能否帮忙打听一下这个楼盘证件办理到哪种程度了?资金有问题没有,不会成烂尾楼吧!”最近,不少市民拨打本报“报社买房砍价团”咨询电话,了解市区部分楼盘的情况。

近日,市民陈先生想购买市区建设路上一商住两用楼盘的公寓,打电话报名了“报社买房砍价团”。他说,这个楼盘已经有六七年了,起初房价很贵,但前段时间因为楼市低迷,该楼盘一度陷入卖不动的状态,现在已经悄然降价了。“我感觉现在买着挺划算的,它的楼才封顶,还要一两年才交房,我又怕万一开发商资金出问题,交不了房怎么办?”陈先生说,他报名砍价团,一是想争取更多优惠,二是想通过报社买房,能选到更加靠谱的楼盘。

针对这一问题,“报社买房砍价团”工作人员表示,大家可以到售楼处查看其五证情况,最好选择现房,避免以后产生纠纷,无法维护自身的权益。

由于很多人在买房时缺少专业知识,不知该如何选择,因此倾向于抱团购买,“报社买房砍价团”应运而生。“报社买房砍价团”的工作人员表示,他们将会把市民的购房意向进行汇总分类,集中为大家挑选合适的优质房源,让买房过程变得便捷、轻松,帮助更多有意买房的市民享受到实实在在的购房优惠。只要您拨打电话报名,工作人员会登记您意向房源的区域、楼盘、户型、价位,组成“报社买房砍价团”帮您砍价,争取到买房的最大优惠。“报社买房砍价团”的宗旨是为广大购房者争取独家的购房优惠。如果您心仪某个楼盘,请直接报名,加入“报社买房砍价团”,接下来的一切,就由我们来办。平顶山日报社将集合平顶山市所有报名购房者的力量,和房地产企业“讨价还价”,只要您有购房需求,一个电话就能搞定全程。还等什么?快来报名吧!报名热线:18937564567、13938658829。

## 延期交房投诉增多 买房遇问题 欢迎来说

□本报记者 焦曙光

“买房5年了,这项目盖到10层就停了,怎么办?”“我们买房交的全款,开发商迟迟不开票,还延期交房。”近日,很多市民反映他们购买的房子出现的问题长时间得不到解决,尤其是延期交房问题突出。

记者经过调查了解发现,这些问题楼盘大多是多年前开发的,由

于资金问题导致楼盘一度停滞,一时之间难以解决。记者咨询了有关法律界人士,律师建议这些业主可以走法律维权的道路,要求退房。

房屋,作为消费领域的主要消费品之一,不仅涉及商品本身的面积、结构、质量等问题,还与小区规划、容积率、公建配套设施、物业等有关。而买一套房有时会牵扯到一代人甚至几代人的积蓄。因此,买

房时遇到各种问题,矛盾也比较容易升级。本报特开设“楼事大家说”栏目,为购房者提供一个诉说烦恼、帮助维权的平台。本栏目的宗旨是,为购房者提供表达心声和维护

正当权益的平台,提供专业的房产知识咨询、法律问题解答,同时为开发企业和购房者搭建一个沟通的桥梁,化解矛盾、促进交流,营造一个更加规范的市场环境。

**楼事大家说**

咨询电话:0375-7391333

**平顶山日报传媒集团广告招商**

共赢未来

全媒体整合营销专家

◆ 媒体支持

- 平顶山日报 • 平顶山晚报 • 平顶山新闻网 • 平顶山传媒客户端 • 平顶山手机报
- 平顶山微报 • 掌上鹰城 • 平顶山日报党报报阅报栏

◆ 广告投放热线:

房地产、阅报栏 0375-7391333; 广告部 0375-4963338; 新媒体 0375-4973581

LED(P10)单色显示屏

加快步伐