

# “五证”不全的商品房，买了会有哪些隐患？

□本报记者 焦曙光

以为自己买的房子安枕无忧，没想到4年过去了，该房子什么证都没有。市民陈先生向本报咨询，买了缺少“五证”的商品房，都有哪些风险？

## “建房合同”代替了“购房合同”

卫东区的陈先生4年前在市区建设路中段看中了一处开发商开发的项目，当时开发商宣传说是市重点项目，很快就会建成投入使用。因该项目属旧城改造项目，开发商解释说相关手续很快就会批下来，“购房合同”可以先签成《联合建房合同》，等正式手续批下来后再签订正式的《购房合同》。

由于开发商是本市颇有名气的开发商，陈先生对此深信不疑，也没有多考虑就签订了《联合建房合同》，在该项目的3号楼订购了一套商品房。现在签订合同已过去了4年，但陈先生购买的楼盘却仍然是一个大坑，工地上每天只有几个工人在象征性地干活，实际上可能已经烂尾。陈先生无奈在平顶山房地产管理局网站上查询，发现该项目竟然到现在“五证”一个都没有，自己的投资面临全部打水漂的可能。现在陈先生了解一下，没有“五证”的商品房敢不敢买，买后都有哪些风险？

些风险？

带着陈先生的疑问，记者咨询了河南大乘律师事务所的马文峰律师。马律师表示，依照《城市商品房预售管理办法》第五条：“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。”第六条：“商品房预售实行许可制度。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。”本案中开发商没有取得《商品房预售许可证》，所建商品房销售属违法行为，因此该项目的商品房不能购买，而且该项目“五证”一个都没有取得，陈先生的权益更加难以保障。

## 这些风险，不要忽视

马律师还表示，“五证”不全的楼盘不能购买，因为在平常房产类争议当中，关于“五证”不全的投诉非常多。他为广大购房者总结了“五证”不全的楼盘买房后常见的风险。

一、骗取订金。有些实力不济甚至没有资质的开发商为了套

取现金，往往在地基还没有开挖的情况下就搭建售楼处进行楼盘销售。购房者只是看到广告、沙盘、虚拟户型，而开发商可能根本没有开发实力，在骗取订金后卷款逃跑。

二、房子质量没保障。没有“五证”，开发商就很有可能也没有建造商品房的资质或者开发的土地有隐藏重大法律风险，这样的楼盘质量难以有保障。

三、房子属性不明确。没有“五证”，购房者就看不到房子的性质，得到的信息往往全凭开发商宣传。于是就有开发商故意混淆房子性质，打着LOFT、SOHO以及其他各种名目繁多的宣传噱头迷惑购房者。等到房子建成购房者才发现其猫腻，往往大呼上当。

四、配套设施是未知数。不法开发商在宣传时往往喜欢夸大其词，什么该楼盘对口名校学区房，将设地铁站，配套有公园、泳池、超市，紧邻医院等，其实都是未知数。

五、隐瞒合同条款。有些开发商在合同中故意隐瞒一些重要的合同条款，售楼小姐或一般人员口头作出一些不切实际的承诺，收取购房者订金之后，便不管购房者的实际困难，给购房者带来无穷的麻烦。

六、合同无效。“五证”不全的楼盘是无法办理出产权证的，连签订的预售合同也都是无效的。现在在全国商品房销售已普遍实行

网签登记制度，在合同签订的同时，政府已在网站上备案登记，确认了合同的效力。而“五证”不全的房子即使买房人付了钱、签了合同，也不能在房地产交易中心做网上合同备案登记。因为缺乏备案监督，所买房产甚至被开发商一房两卖、一房多卖都有可能。

七、无法贷款。“五证”不全的楼盘银行是不给购房者办理贷款的，因为银行的按揭贷款一般都是抵押贷款，是要用购房者所买房产的产权做抵押办理他项权利登记的。而“五证”不全的房产不能办理他项权利登记，因此也就无法贷款。

八、无法办证，钱房两空。我国不动产实行实名登记，没有产权证的房子在法律上就不属于有产权的房地产。一旦开发商出现问题，购房者往往蒙受巨大损失，甚至钱房两空。同时因为无法办理产权证，以后在房产可能发生继承、抵押、转让、拆迁等问题时都会出现法律难题，甚至把这些难以解决的问题留给下一代，造成家庭重大风险。

综上所述，马律师建议在购买不动产时，对于“五证”不全的楼盘应坚决予以回避。虽然有些开发商是讲诚信的，“五证”不全只是一时困难，预先销售是借鸡下蛋，但毕竟“五证”不全销售是违法的，购房者的权益是难以保障的。

# 品质好楼盘怎么选？买房怎么更省钱？“报社买房砍价团”帮您去实现

□记者 焦曙光

本报讯 很多人感慨买房特别辛苦，楼盘看了一个又一个，还是无法下定决心，担心开发商没有实力？担心价格买亏了？近期“报社买房砍价团”接到许多咨询电话，希望能选到品质好的楼盘及享受到更多优惠。

一家人看房东奔西走太累人，又缺少专业选房经验，这是很多市民在选房时遇到的问题。为了让买房过程变得便捷、轻松，帮助更多有意买房的市民挑选到合适的房子，享受到实实在在的优惠，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，争取到最大优惠和额外折扣。

据了解，“报社买房砍价团”宗旨是为广大购房者争取独家优惠。平顶山日报传媒集团将集合平顶山市所有购房者的力量，和房地产企业“讨价还价”，我们将汇集购房者的声音，以便于我们对持续上涨的房价发出“给我们优惠”的呼喊。当然，我们的成员越多，发出的呼喊声也就越大。

只要有买房需求，只需一个电话就能搞定全程，全市各区域名盘任您挑选。还等什么？快来报名吧！报名热线：18937564567、13938658829。

## 喜迎双节 读者特惠系列产品展示

 <b>清谷田园果汁</b> 芒果 木瓜 甜橙 石榴 猕猴桃 780ml/箱8瓶/208元 买一箱加送一瓶 330ml/箱12瓶/190元 买一箱加送一瓶	 <b>山沟土鸡蛋</b> 50枚/箱 市场价88元 读者专享价70元	 <b>德荣牛肉王</b> 250克*6袋/箱 市场价160元 读者专享价120元	 <b>德荣五香牛腱</b> 200克*6袋/箱 市场价180元 读者专享价150元	 <b>德荣五香豆腐干</b> 200克*6袋/箱 市场价75元 读者专享价55元	 <b>嘉佳友月饼</b> 珍品心意礼盒 市场价56元 读者专享价46元
 <b>嘉佳友月饼</b> 华贵尚礼礼盒 市场价66元 读者专享价56元	 <b>嘉佳友月饼</b> 金秋贺礼礼盒 市场价88元 读者专享价70元	 <b>嘉佳友月饼</b> 和谐吉祥礼盒 市场价98元 读者专享价80元	 <b>咀香园月饼</b> 百年心意礼盒 市场价78元 读者专享价68元	 <b>咀香园月饼</b> 花月盛典礼盒 市场价128元 读者专享价98元	 <b>咀香园月饼</b> 真挚心意礼盒 市场价138元 读者专享价108元
 <b>咀香园月饼</b> 吉祥尊礼礼盒 市场价258元 读者专享价198元	 <b>花花牛</b> 原味酸奶；香蕉味、原味纯牛奶 200ml*16/箱 市场价55元 读者专享价48元	 <b>新疆纯牛奶</b> 200ml*12/箱 市场价60元 读者专享价45元 加送1盒	 <b>欧洲进口纯牛奶</b> 500ml*12罐 市场价168元 读者专享价128元(2提*6)	 <b>鲁山蜂蜜</b> 哥纯蜂蜜礼盒 市场价188元 读者专享价160元	 <b>鲁山蜂蜜</b> 哥优质纯蜂蜜 6斤装 读者专享价219元/桶 加送1斤 读者专享价269元/桶 加送1斤
 <b>鲁山蜂蜜</b> 哥纯蜂蜜礼盒 市场价138元 读者专享价118元	 <b>原阳</b> 简装大米 10斤/袋 市场价45元 读者专享价37元	 <b>原阳</b> 精装大米 10斤/袋 市场价65元 读者专享价55元	 <b>杂粮</b> 礼盒 500克*8盒 市场价138元 读者专享价108元	 <b>纯手工</b> 粉条 5斤/箱 市场价78元 读者专享价70元	 <b>新疆</b> 番茄酱 850克/罐 市场价19.9元 读者专享价10元

**电话一打，免费送货到家！**

地址：建设路西段鹰城广场对面平顶山日报社西侧50米 读者服务中心 咨询电话：8980198 4943059

中心站 电话：2579798 | 卫东站 电话：2220366 | 东工人镇站 电话：3260868 | 新新街站 电话：3739212  
 新华站 电话：2363788 | 湛南站 电话：7052439 | 新城区站 电话：2667653 | 矿区站 电话：3586970