

购房合同谨慎签 这些事项先了解



“认购书”、购房合同、补充协议 别再傻傻分不清

重庆晚报曾报道过这样一件事:3年前,重庆市民张先生和家人看中了本地一家楼盘项目中一套三室的房子,并缴纳了3万多元的定金。签合同同时,销售人员除出具一份正式的商品房买卖合同外,还在其中合订了一份补充协议,并要求同时签订。

不过,在翻阅这份补充协议后,张先生认为该协议中的一些内容与正式合同存在相悖之处,遂向开发商提出在补充协议中增加一部分“合理要求”,结果被对方告知该协议已在主管部门备案,无法更改;同时,张先生还被告知,3万多元是定金,如果不同时签订购房合同和补充协议,就视为张先生自动放弃购房,定金也就无法退还。

“现实中经常见到有市民看中某楼盘的房子,交了定金后又决定不买了。此时,开发商以购房者已签‘认购书’且违约在先为由拒退定金。”对此,市房地产监察大队有关人士解释称,商品房认购书是商品房买卖双方签订商品房预售合同或商品房现房买卖合同之前所签订的文书,是对双方交易房屋有关事宜的初步确认。认购书内容一般包括买卖双方当事人的基本情况、房屋的基本情况(如房屋

位置、面积等)、房屋价款计算、定金、签署正式买卖合同的期限等。

河南大鑫律师事务所律师王光辉认为,虽然认购书不完全等同于购房合同,但根据《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》中的有关规定,商品房的认购、订购、预订等协议具备《商品房销售管理办法》中规定的商品房买卖合同的主要内容,并且出卖人已经按照约定收受购房款的,该协议应当认定为商品房买卖合同。

我市一家开发楼盘的销售经理日前表示,一般开发商都会在格式合同后附带一份补充协议,内容主要对格式合同中的未尽事宜进行说明,一般由开发商的法务团队起草,因此尽可能规避掉开发商可能的一些风险,并保证开发商能尽快回款。其中包含产权证延期领取、接房退款延期等各种有利于开发商的说法。很少有顾客对此补充协议知悉并要求更改,就算要求更改,开发商也不大可能答应;如果不买,定金也几乎不可能退。提醒买受人应当注意补充协议中的条款是否与正式合同文本内容相抵触,对有争议的条款可以提出修改。

央视财经等国内多家媒体日前报道,从今年3月1日起,消费者在广东省东莞市认购楼盘后,两天内可以“无理由解除认购书和退回定金”。东莞也是国内目前唯一出台“无理由退房”政策的城市。

记者从东莞市住建局1月11日对外发布的《关于推广使用〈东莞市商品房认购书(范本)〉的通知》中获知,购房者在认购书签订之日起两个自然日内(不含签订当日)可以要求解除认购书和退回定金。如双方尚未签署《商品房买卖合同

同》的,开发商应当退还定金。

有地产经济学家表示,这项措施有利于避免购房者一时冲动买房,保护消费者的利益,但并不能改变楼市的供需关系,还是建议购房者谨慎签订《商品房买卖合同》,以最大限度规避各种责任风险。

购房合同里都有哪些内容?藏着哪些责任风险?签订合同时和签合同前都需要注意哪些问题?记者近日采访了我市职能部门和业界人士。

错签了协议 说好的精装修变了味

一年前,市民王先生购买了某楼盘的一套房子,合同约定是精装修房(购房合同有装修标准),但交房后,他发现“窗户为一般玻璃,并不是合同中所谓的断桥铝窗户,多次与开发商沟通未果”。“开发商说减免一年物业费来弥补,并提出为此签订一份协议来约定。但断桥铝窗户可不止这个价,我想让开发商按合同约定更换窗户,开发商不同意。”近日,王先生告诉记者。去年初,他还在人民网地方领导留言板就此事向有关领导留言。

随后,湛河区委在该板块的“留言回复”中表示:经调查涉事楼盘待售房屋的类型、装修档次、品级等均有不同,开发商针对不同的购房户制定了不同的购房协议;当时与购房户签订购房协议时,由于该开发公司销售人员业务不熟,导致与购房户签订的协议与购房户实际购房意向不符(错签协议),从而产生了王先生反映的情况;对此,开发商承诺减免一年的物业费来弥补,可有些业主不同意。湛河区委只得建议

其通过诉讼渠道解决。

正式的购房合同文本是什么样?记者日前从市房管部门了解到,我省的商品房买卖合同制式文本,首页的正下方显示有河南省工商行政管理局及河南省住房和城乡建设厅监制字样;商品房买卖合同文本中每页的右上角均显示有条形码,条形码下方有所属年份开头的11位数字,即所购商品房的合同号;文本右下角显示的时间是网签合同的时间。

“买受人在签订商品房买卖合同时应仔细阅读条款内容,选择填写的条款及附件内容应当公正、公平,双方权利与义务应当对等。尤其是针对成品住宅、精装修等房屋类型,一定要吃透合同中的相关约定。”市房管中心有关人士说,随着成品住宅逐步进入我省房地产市场,新版的商品房买卖合同制式文本的相关制定工作也正在进行中,未来将会有更加详细规范的文本出台,以更好地保护买卖双方的权益。

“此外,正式购房合同中的几个附件也是不可忽视的一个部

分。”上述有关人士介绍说,翻开商品房买卖合同文本,你会发现文本内容后有几个附件。附件1是房屋平面图,一般情况下,开发商提供的平面图非常简单,既无尺寸,也无比例,一旦发生争议,购房人明显处于劣势地位。对此,购房人可以要求开发商在房屋平面图中标明长、宽等基本数据,并尽可能要求开发商同时提供电气、供水、供暖以及其他线路和装修的平面图;附件2到附件4分别对应有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积的构成说明、关于商品房装饰和设备标准的约定、双方自由约定的补充协议等。其中,补充协议中存在购房人与开发商就前期物业管理的期限、收费标准和服务范围及标准等事项做出的具体约定等。

“附件4合同补充协议非常重要,补充协议可以对文本合同前面条款中的未尽事宜进行约定,提醒买受人一定要逐条阅读,对不明白或约定模糊的事项可询问开发企业并提出修改意见,协商一致后再行签字。”这位人士表示。

购房合同签订前要擦亮眼 网签合同要尽快办理

人民网房产家居投诉平台数据显示,该平台去年收到房产类投诉千余条,其中有效投诉(投诉信息清晰、实名举报、举报人联系方式完整)占到了80%以上。

“我市的相关投诉也是逐年增多的,主要体现在合同纠纷上。”近日,市房地产监察大队有关人士提醒我市购房者,签订商品房买卖合同前要注意审查开发商是否“五证”齐全。“五证”即建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、国有土地使用证以及商品房预售许可证,国有土地使用证和商品房预售许可证尤其要看准确。“其中,预售许可证决定买卖合同成立,国有土地使用证决定房屋产权证能否顺利办理。另外,提醒购房者查看五证的时候一定要看原件。”

此外,在签订正式的商品房买卖合同时,要注意看房屋基本信息是否与认购书中一致、付款方式以及一旦未能依约付款责任昨承担等问题;还要看清约定的违约金如何表达,是千分之几、万分之几还是百

分之几,是按日计算还是按房屋总价款计算,或是以实际付款作为基数。

“还要注意房屋网签的问题。”记者近日从市房管中心了解到,房屋网签就是在签订房屋买卖合同后,买卖双方到房管部门的交易系统中进行的网上签约,使房屋起到公示作用。网签是过户的前置手续,是房管部门对交易进行初步审查的一个过程。

该中心提醒购房者,同开发商签订购房合同后应尽快办理网签。办理网签之后,未经过买卖双方同意或者法院判决,不能解除网签,这能有效防止一房两卖、一房多卖。如果开发商不能给购房者办理网签,就说明该项目很可能手续不全,甚至没有合法手续。因此,网签除了可以防止一房两卖,也是衡量房屋是否可以正常交易的一个标准。如果卖家网签后,存在有不配合贷款、过户、交房等违约行为,买家也可以从容应对,协商不成,可以到法院起诉,要求继续履行合同、过户。(吕占伟)

小广告 大市场 小投入 高回报
第2447期
分类广告

广告热线:13183330295 13592179403
地址:市区建设路西段268号(鹰城广场对面)

A 生活资讯

●顺风搬家 13837529909

老年公寓

●康乐居老年公寓 13937585159

搬家公司

本栏目在微信公众平台同步刊登
微信公众平台:
ycqueqiaohui
相亲报名热线:4940520

助听器

●耳聋请配助听器 13087062226

特色美食

●鹰城名吃-四不腻猪蹄 3413983

印刷

●要印刷找龙发 8861818

新进全自动叠图机
打印竣工图,叠图免费,打印图纸优惠。
金星复印部 15137522790

健康美容

三色膏药治颈肩腰腿疼
尿频尿急尿裤子 15224814591

假发、补发
市联盟路中段(联盟鑫城院内)
电话:13849583359

驾校资讯

三强考场中州白云鹰东时尚连锁驾校
自建考场车接送,2月1日前报名送价值1200元礼品! 8862688

B 商务资讯

工商代理

●注册、代账、商标 18737535133

C 教育资讯

招生

电工焊工培训考证
市电讯职业学校。电话:2963913

友情提示:使用本栏目信息请核对双方有效证件,投资汇款请谨慎。本栏目信息不作为承担法律责任的依据。