

弄清七个关键词 防范买房风险



资料图片

买房并不是一件简单的事情，稍不注意就会出现一些风险及隐患。为此，小编为大家整理了一些置业防范风险的关键词，一起来看看买房时需注意防范哪些风险吧。

关键词 1 预售许可证

如果是预售项目，开发商拒不提供预售许可证的原件，则应在合同中注明开发商最迟应在一个月到房地产管理部门做好预售登记，否则买方有权退款、退房。

如果开发商不答应此项约定，则可能该项目存在缺陷，可能是开发商并没有完全取得该项目的预售许可，或者有其他原因。

关键词 2 认购书

不少购房者在签订《房屋认购协议书》后，对所选房屋不满意，或者《商品房买卖合同》条款上约定双方不能随意要求退还定金或订金，其依据是《商品房销售管理办法》第二十二条，即当事人未能订立《商品房买卖合同》的，开发商应当向买房人返还所收费用。这里所指的费用，一般是指“订金”而非“定金”，前者的法律意义是预付款性质，后者的法律意义是保证性质。

因此，在“定金”或“约定不予退还费用”的情况下，购房者很可能处于被动的地位，要么接受开发商的不平等条款，要么拒绝与开发商签订《商品房买卖合同》而承受损失。在购房时必须注意协议书采取的是“定金”方式还是“订金”方式，有没有“另有约定”。

关键词 3 贷款

用公积金贷款或商业贷款是否成功来考察开发项目的风险性。

在谈合同时，要求开发商在合同中承诺如果因为开发商原因不能取得公积金贷款或商业贷款，则买方有权退房、退款。因为银行对公积金贷款审查较严格，要求开发商提供合法的“五证”。

如果开发项目不合法，或者说缺少“五证”，银行是不会贷款的。如果因为开发商原因商业贷款也不能取得，那就从侧面证明了银行也不看好这个项目，或者说银行预先帮我们审查了这个项目已经存在风险。

关键词 4 房屋所有权证

要求开发商将取得房屋所有权证的确切时间写在合同中，如果到期不能取得房产证，则买方有权退房，或者逾期不能取得房产证，则按日、按一定比例支付违约金。

如果开发商同意在房屋竣工交付之日起两年内能取得房屋所有权证，并将其写在合同中，则买方的风险可能会减少。

如果从房屋竣工交付之日起三年内或四年内买房者仍不能拿到房屋所有权证，则此项目风险太大。因为按照正常的开发程序，自房屋竣工交付之日起一年左右应该能够取得房屋所有权证，最多不会超过两年。

如果超过两年，则可能是开发商没有足够的资金交纳全部土地出让金，且后期也没有能力交纳，或者项目本身不合法，永远也不可能取得房屋所有权证。

关键词 5 低价房

买房图便宜是无可厚非的，但“天上不会掉馅饼”，在如今市场经济环境里，任何打着“优惠，免费，便宜”的口号，都是有原因的，没有人愿意做赔本买卖。

所以在遇到“低价房”的时候一定要弄清楚是什么原因，特别是遇到了那种产权不明的房产，就是再便宜也不要购买。在做分析的时候，一定要弄明白这几件事：房子的相关产权归属、房子有无抵押、房屋质量如何，这些都是要经过确认再下手，并且一定要实地考察过后，多次看房、走周边，看配套后再去决定买或者不买。

关键词 6 商品房使用面积

新实施的《商品房销售管理办法》，将面积误差比绝对值的3%作为一个“分水岭”，在双方对建筑面积、公摊面积没有其他约定的情况下，按法定原则即第二十条来处理。但这个原则并没有明确在建筑面积不变的前提下公摊面积增加及增加幅度的处理方式，只是把公摊面积含在建筑面积中笼统地加以规定。

实际上商品房“缩水”，主要体现在公摊面积的扩大上，纠纷也往往出现在这里。建议购房者在处理面积误差时，要明确在合同中约定，在建筑面积不变或在3%误差以内时，公摊面积的增长比例不能超过总建筑面积的比例，或者约定公摊面积不能增加，这样就能防止“缩水”问题的出现。

关键词 7 借名买房

虽然借名买房是能够规避政策的一条办法，但是其中却隐藏着很多风险：

对于出资人来说，首先房屋房产证上登记的并非出资人的名字，房屋的登记人如果私自将房产出售或者抵押，那么对于出资人来说就得不到保障。另外，如果房屋登记人有债权问题，在被债权人起诉后，房屋可能被法院查封。

对于登记权利人来说风险很大，首先将会限制你自己的买房资格，另外如果是贷款买房会影响到自己日后买房的首付比例、贷款利率等。更为重要的是，一旦出资人为按时还房贷，将会影响自己的信用记录。

晚综

房产顾问

买房签合同前请注意三点

买房子是件大事儿，其中有很多注意事项。对于没有购房经验的购房者来说，一定要在签合同前注意以下三点，否则你的首付款可能就白交了。

1 查查自己的征信

这一点对于刚需买房者来说尤为重要。

因为刚需买房很多人是需要从银行按揭贷款的，按揭贷款的一个重要前提就是个人征信不能有问题，如果个人信用出现了问题，银行就会拒绝购房贷款申请。

如果没有查征信，就跟着开发商的指引缴纳了首付款，然后才到银行申请办理住房贷款，一旦个人征信有问题，贷款就无法审批，或者需要加大首付款才能贷款（贷款额度低）。

这种情况下，购房者因个人征信原因导致无法缴纳买房款项的，需要全款或者其他途径补齐购房款，否则首付可能就白交了。

2 看清楚合同条款

合同也是比较重要的，它能保护买房者的权益。

一般买房合同都是模板制式合同。签合同需要注意两点：1.双方之前的口头承诺要写进合同，不然口头承诺兑现不了；2.合同中的各种条款要仔细看清楚，特别是其中的数字条款，例如交房日期、延迟交房怎么办、单价多少、总价多少等。一旦签了合同，想首付或退房就不是一件容易的事了。

3 考虑好再付钱

这一点也非常重要，买房子要买自己称心如意的房子，不太满意的房子最好不要买，很多人说买房子该买就买别犹豫，其实也不完全对。买房子必须考虑清楚了再做决定，确定要房子之后再付定金和首付款，因为如果没考虑好就付了钱，最后就不得不不要了。

晚综



尊敬的购房人：

为了更好地维护您的合法权益，避免商品房买卖纠纷，请您在购房前，仔细阅读以下提示：

一、请您认真阅读和了解开发企业在销售现场设置的公示栏、公示牌和公示台中载明的项目信息。

二、请确认您有购买意向的商品房所在楼幢是否取得商品房预售许可证；请认真查阅开发企业在销售现场公示的商品房销控表，您购买的商品房是否处于可售、抵押可售、现房销售状态。购买前要充分了解所购房屋的性质、土地使用起止年限、是否存在抵押或查封等限制情况。

三、认真查验销售要件是否齐全。房地产开发项目在销售前须取得国有土地使用证或不动产权证书、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、商品房预（销）售许可证。购买预售房源时，应注意商品房预（销）售许可证中标明的预售房源信息，不要购买不在预售范围内或已被限制销售的房源。

四、请认真查阅开发企业发布的房地产广告（含简介页、宣

传单页等），广告的内容和销售人员对您购房的承诺，可要求在《商品房买卖合同》附件中明确约定。

五、请认真查阅销售现场公示的所有信息，尤其是商品房项目不利因素信息；认真阅读开发企业提供的《商品房买卖合同》（含附件）格式条款。

六、房地产开发企业在未取得商品房预售许可证前，不得以内部登记、VIP卡等形式，向您收取排号费、诚意金、认筹金、保证金、融资、借款等任何预订性质的费用；消费者一定不要参与开发企业的违规销售行为，以免造成损失。

七、您交房款时一定要核对商品房预售资金监管银行名称，并存入商品房预售资金监管账号，按揭贷款购房的要求房地产开发企业和借贷银行将按揭贷款存入商品房预售资金监管账号。

为维护广大购房户的权益，希望广大市民及时向市住建局举报和投诉开发企业销售商品房时存在的违法、违规行为。

监督举报电话：0395-3105309, 3515111。