

日前,热心读者向记者说出了她的疑惑:宋女士与丈夫千挑万选了一套新房,但是却被买房时的各种手续弄得丈二摸不清头脑,今天记者就将带您梳理购置新房时,办理各种房屋买卖合同注意事项。

抛开买房后的烦恼

房屋买卖合同特点及注意事项之新房篇



新房买卖合同是什么

首先,让我们先了解一下新房房屋买卖合同是什么。商品房房屋买卖合同,是指房地产开发企业将尚未建成或者已经竣工的房屋向社会销售,转移房屋所有权于买受人,买受人支付价款的合同。其中,商品房的认购、订购、预订等协议具备《商品房销售管理办法》第十六条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(2001年4月4日由中华人民共和国建设部发布,自2001年6月1日起施行的《商品房销售管理办法》第十六条规定:商品房销售时,房地产开发企业和买受人应当订立书面商品房买卖合同。)

新房房屋买卖合同的特征

- 1、出卖人的特定性。出卖人应当是具有城市房地产开发经营资质的房地产开发企业;
- 2、标的物的特殊性。交易的标的物是房屋,而且,房屋可能是现实存在的,也可能是现实并不存在,将来建造的房屋;
- 3、出售行为的社会化、公开化。开发企业销售的房屋,并不是明确指向某个购买人,而是向社会公开销售,面向的群体的不特定的。

新房房屋买卖合同注意事项

房子是百姓安身立命之所,随着经济的发展,越来越多人购房。而在现实房子买卖中,存在很多买卖合同诈骗,又因购房涉及的金额往往较大,因此购房者在交易中应该注意一些细节,以防被不法分子设套欺诈,同时可以避免法律风险,减少不必要的纠纷。



一、注意审核土地使用权是否存在抵押
购房者购买前可向当地国土资源管理机构查核该开发土地使用权是否办理抵押登记手续。因为现实中,很多开发商为了融资往往将土地使用权抵押给银行贷款进行项目开发。售房时如果开发商隐瞒此抵押情况,将对购房人构成法律障碍,影响购房人的顺利购房。

二、仔细审核开发商应当办理的法定手续和相关证件

1、开发许可手续是否完善直接影响所购房屋产权是否有保障,所以至关重要。

商品房开发的法定手续(许可程序)包括:立项批准、规划许可、土地使用权证书、施工许可、商品房预售许可等。对于开发手续,应特别注意各许可证件中的开发主体名称、开发土地用途、开发土地范围等必须相互一致;土地使用权的年限也应特别关注,有土地使用年限的是出让土地使用权,没有使用年限的是划拨土地使用权,而划拨土地是不能用于商品房开发的。

2、注意查看卖方的“一照”、“两书”、“五证”。

①“一照”:即企业法人营业执照。

②“两书”:即商品房质量保证书和商品房使用说明书。

③“五证”:即国有土地使用权证、建设工程用地许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工证、内(外)销商品房预售许可证。其中最重要的是土地使用权证和商品房预售许可证。尤其要注意有些开发商的预售许可证冒名顶替。

三、要先咨询清楚交易房屋的税费、贷款的审批程序

大多购房者购房需要贷款。因此,向银行申请贷款时,最好能够熟悉申请银行贷款的政策,从而使贷款的申请能够顺利被批准。

1、一般来说,向银行提供收入证明、税单、其他拥有的不动产证明,或者是担任法人代表公司的营业执照及财务报表等材料,可以帮助买方贷到希望的数额。

2、如果通过中介公司办理贷款,同样需要把好贷款关,不能轻信中介公司的贷款承诺。

四、注意订立合同时部分条款是可以修改或补充约定的

1、合同是双方真实意思表示的体现,一

且确定合同就成为双方共同遵守的准则,发生纠纷时,便成为双方解决争议的依据。

2、现实交易中,开发商往往以格式合同为房管部门拟定,不能修改为理由将其单方面意愿反映在合同中,强加给购房者接受。要明确一点,正式签订商品房买卖合同的时候,对于商品房买卖合同本身是可以进行修改或补充约定的。

五、约定违约责任条款须详细、具体

1、商品房买卖合同中都会约定开发商逾期交房,逾期办理或不能办理房产证的违约责任,但是往往开发商虽然约定了违约责任,一般违约金额都不多,因此,购房者一定要注意这些细节。

2、同时,还应该约定:

①规划、设计的变更致使购房者解除购房合同,开发商不仅仅要承担购房款的银行利息,还应承担一定金额的违约金。

②由于开发商原因不能办理产权证,购房者要求退房退款时,开发商还应该赔偿退房时房价与签订合同时房价的差额损失。

③加重开发商违约责任,使其违约承担

的损失超过其不当获利,才能从根本上遏制开发商恶意违约。

六、合同附件须重视

1、合同附件是合同的有效组成部分,与合同主文条款具有同样的法律效力。

2、常有的合同附件包括所购房屋平面面积图、公摊面积表、质量保证书、装饰设备标准、住宅使用说明书等,对于补充协议的条款也常列为合同附件。

可见,这些附件内容都是极其重要的。购房者不但要认真谨慎对待合同主文,对合同的附件应当给予足够的重视。

七、妥善保管商品房的销售广告、宣传资料

商品房的销售广告和宣传资料一般为要约邀请,不视为合同的条款,但是开发商就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定,并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的,应当视为要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同,亦应当视为合同内容,当事人违反的,应当承担违约责任。

(据《济宁晚报》)