

异地购房应注意七个要点

避免买到小产权房



近年来,因工作、生活、投资等因素选择异地购房的市民呈逐年递增的趋势。由于一般市民在选择异地购房时,缺乏对当地楼市价格变动、购房政策、开发商背景和资质、楼盘质量、项目周边配套和长远规划等重要信息的认知了解,容易引发房屋买卖纠纷。为有效防范和规避签约陷阱,市工商局昨日发布异地购房消费警示,提醒异地购房者买房时应注意以下几个方面:

一、要估计自身购买承受力。事前要对自身经济收入、银行信用状况(到银行进行查询)做到充分了解和掌握,必要时可以登录“中国人民银行征信中心个人信用信息服务平台”进行自助查询,避免在与开发商签订《认(定)购协议》后,因自身经济状况或者银行个人信用瑕疵,无法按期办结银行贷款按揭等手续而违约,被开发商“没收”已支付的定金。

二、要作项目实地考察了解。考察的主要内容包括当地房产的价格、地段、质量,开发商的信息和品牌形象,房产规划设计效果图、合同样本和具体房间的楼层、面积、户型图、销售状态(定购、可售、拟定合同、已签合同、发证、自用)等,以及所购房产水、电、气、光纤等入户设施及周边公交、医院、学校、道路建设、商场超市及菜市场等市政设施的配

套情况。同时,还要现场仔细查看开发商售房公示栏中是否公布相关的房地产开发资质和销售许可证明,即《企业法人营业执照》《开发企业资质证书》《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》《商品房准(预)售许可证》或《房屋所有权证》《建筑工程施工许可证》,防范购买到“小产权房”房。依据相关法律法规规定,开发商在未取得预售许可前,不得以认购、预订、排号、发贵宾卡等方式向买受人收取或变相收取定(订)金、预购款等性质费用。

三、要熟悉当地购房法规政策。对是否属于政府限购对象,是否符合购房入户等条件进行充分咨询。如果是公积金贷款,还需了解是否可以异地使用公积金。同时,根据中国人民银行的现有政策,如借款人名下的本地房产是使用贷款购买的,外地再购房,就属于二套房。如果购房者在本地的房产是一次性付款购买的,则有可能在外地享受首套房的贷款优惠政策。非本地户口的购房者在外地购房申请银行贷款,除提供身份证、户口簿、暂住证、收入证明、银行卡流水账号外,最重要的就是须提供在当地工作的纳税证明或社会保险缴纳证明。由于目前各地落实国务院的限购政策有所不同,因此,具体要求也有所差异。

四、要理性对待相关宣传与承诺。对开发商现场提供的楼盘宣传资料、样板间、沙盘模型,以及现场楼盘销售代表(顾问)的“热情接待、口头承诺和介绍”等保持清醒认识、理性对待,必要的情况下,可对楼盘宣传展示内容采取现场照相,也可对销售代表(顾问)口头的承诺与介绍内容采取全程录音(事前应提醒告知销售人员)或要求以书面形式(加盖开发商或销售公司印章)确定等多种方式来做做好相关证据的保存。

五、要仔细阅读合同条款内容。做到“先看合同,后付款项”,仔细阅读和理解拟与开发商签订的《认(定)购协议》《商品房买卖合同》及补充协议、《前期物业服务协议》等具体条款内容,确定条款内容表述是否真实准确,双方责权是否平等、违约责任是否公平等,避免“签约陷阱”。

六、要查看合同附件是否齐备。在与开发商签订《商品房买卖合同》时,一定要仔细查看合同附件是否齐备,如:《房屋平面图及整个楼栋位置图》《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》等。

七、要保证购房款项划拨安全。一般不建议携带现金,而是通过银行转账,可以选择电汇、转账、支票、异地存取款等多种方式进行。

(据《成都日报》)

典型案例>>>

轻信开发商 百万房款差点打水漂

前不久,来自贵州省遵义市汇川区的陈女士为了给儿子在成都买套商品房,到位于高新区的某楼盘看房。其间,售楼顾问张某带陈女士看了该楼盘的样板房,并对其宣传原价300多万元,现在只需239万元。动心的陈女士担心自己是贵州户口,无法提供在成都的纳税证明或社保缴纳证明,属于限购对象。张某听后坚决向其表态,限购令即将取消,公司保证帮其备案办到房产证。于是,深信不疑的陈女士当场与项目开发商签订了《认购书》,并支付了10万元定金与90万元首付款。

但当陈女士按照开发商要求到售楼部缴纳剩余房款并签订《买卖合同》时,却被告知还不能备案,需先交139万元剩余房款,公司再来想办法办房产证。陈女士要求开发商对此予以书面承诺,却遭到拒绝并称其违约,要扣除10万元。事后,陈女士多次找到开发商协商退款事宜,均遭拒绝。无奈之下,她向成都市工商局进行投诉。经过调解,陈女士已支付的100万元购房款终得退还。