

开平市住房和城乡建设局关于购买 商品房的温馨提示

各位购房人：

您好！在购买商品房前，请您认真阅读以下提示，以避免不必要的纠纷和风险：

一、确认有证，方可缴款。请您确认拟购商品房已取得《广东省商品房预售许可证》或《受理商品房现售备案通知书》（以下简称预（现）售证书）。您可以通过登录开平市住房城乡建设网站或者查阅商品房销售现场公示的预（现）售证书，核实拟购买的房屋是否已取得预（现）售证书。对未取得预（现）售证书、超出预售许可或者现售备案范围的商品房，请您不要购买，不要支付任何费用（包括“诚意金”、订金、定金、保证金、冻结银行资金等），不要参加该房屋任何展销活动（包括认购、预订、排号、发放VIP卡、预选、落位等）。

二、既要可买，又要能买。请您务必查阅商品房销售现场公示信息，并了解商品房相关信息和我市现行购房政策，确认符合您需求的拟购商品房可售和能购买。请重点了解以下内容：一是开平市现行购房、信贷和住房公积金等政策；二是商品房所属土地使用期限、所处位置和项目配套设施情况；三是商品房用途、权属范围、户型、朝向和平面布局；四是商品房所处状态是否可

以销售；五是开发企业及其委托代理销售的房地产经纪机构（以下简称代理机构）宣称或标示的价格（包括优惠折扣前价格）是否超过物价主管部门审核的备案价，代收代办的收费项目、收费标准、收费依据、委托收费单位，以及代理机构的权限、服务项目和服务内容。对于“律师见证”等代收代办服务，您有权自愿选择是否接受；对于未标明的任何费用、捆绑销售、强制消费，您应当拒绝支付；六是商品房建筑面积、套内面积、分摊面积、共用部位的具体说明和装饰装修标准，以及关于相关设备标准的约定；七是前期物业服务收费标准；八是核查代理机构是否已经按照规定办理了房地产经纪机构备案；九是开发企业的诚信口碑很重要，可查询“信用中国”等网站，选择实力强、信用良好的开发企业，对您顺利入住新房有更好的保障。

三、合同为准，拒绝忽悠。请您不要轻信广告宣传和口头承诺。项目建设有关信息以政府相关部门批准的文件、图纸为准，对开发企业及其代理机构的广告宣传、销售人员口头承诺及销售现场的沙盘、模型、样板房，请谨慎辨别。开发企业及其代理机构在销售商品房时，发布的广告和宣传资料所明示的事项，您有权要求在《商品房买卖合同》中约定。未写进合同条款中的事项，请不要轻信。

四、权责清晰，明白签约。请您审慎签订《商品房认购书》、《商品房买卖合同》和《补充协议》。请您在确认对即将签署的《商品房买卖合同》有足够的了解，并在清楚理解要签署的文件内容后，方可签署《商品房认购书》。请您特别注意订（定）金退还与不退还的具体办法、计价方式（包括优惠折扣方式及其条

件)、付款方式及期限、面积差异处理方式、装饰装修标准、商品房交付条件及时间、违约责任划分等相关条款,并就《补充协议》条款等合同内容与开发企业进行充分沟通,慎重考虑后再行签订。

五、款入专户,共同监管。若您购买的是预售商品房,您的购房款(包括首付款、按揭款等款项)应当全部存入《广东省商品房预售许可证》上载明的预售款专用账户。您可以通过核对《广东省商品房预售许可证》上的预售款专用账户,确认预售款项是否存入该账户。为保障商品房顺利竣工交付使用,请您参与监督预售款的收存。

六、依约交楼,验后收楼。请您对所购商品房进行认真查验后再收楼。商品房已达到《商品房买卖合同》中约定的交付条件后,才可以交付购房人使用。开发企业向您交付商品住宅时,应当提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》。您收楼时可以要求开发企业出示**建设工程竣工验收合格文件和房屋测绘报告(实测)**。您在签署收楼相关文件前,有权进行房屋查验,如不符合约定交付条件或影响您正常使用,请注意以书面形式告知开发企业,同时重新约定交楼时间。

七、依法维权,欢迎举报。您与开发企业及其委托代理销售的房地产经纪机构签订《商品房认购书》《商品房买卖合同》等具有法律效力的文书后,您与开发企业及其代理机构形成民事合同关系,如您与开发企业及其代理机构发生纠纷,请您依据《商品房认购书》《商品房买卖合同》等有关约定,通过法律途径维护您的合法权益。请您注意收存有**有关宣传资料、销售现场信息公**

示资料和样板房实景图片等资料。如您发现开发企业存在“未取得预（现）售证书销售商品房”、“预售款未直接存入专用账户”、“未按规定在销售现场做好信息公示”、“将未经竣工验收合格的房屋交付使用”、“委托未按照规定办理房地产经纪机构备案的房地产经纪机构销售房屋”等违法违规行为，请您及时向住房城乡建设主管部门举报。

八、相关指引

1. 网上查询商品房预（销）售证书、预售款专用账户、备案价、交易状态、合同网签备案情况等信息方式：登陆开平市住房城乡建设局官网（<http://www.kaiping.gov.cn/kpjianshe/>），进入“开平市商品房信息发布平台”栏目。

2. 开平市住房城乡建设主管部门投诉电话：0750-2292416

开平市住房和城乡建设局

2019年9月30日