菏泽市住房保障和房产管理局局长练建军针对房产维权，提醒消费者——

“签订购房合同，市民要谨慎”

文/片 本报记者 田卉

如今，住房消费作为老百姓最为重要的消费项目之一，也是消费者最关心的话题之一，大家对其的关注度也越来越高。房产维权越来越成为业主的心头之痛，与此同时关于房地产的投诉也呈上升态势。除了政府加强房地产市场及物业管理监管外，购房者在购房时也要增强自我保护意识，防患于未然。在3·15到来之际，齐鲁晚报·今日菏泽特邀菏泽市住房保障和房产管理局局长练建军，就市民关注的热点问题作专题采访。

买房前 七个证件看仔细

记者：近几年菏泽刚需旺盛，菏泽楼盘开发也呈旺势，但不少购房者因为缺乏购房知识而留下许多遗憾，请问练局长，作为消费者购买商品房需要注意哪些问题？

练建军：目前不少家庭把买房作为家里头等大事，在购房之前一定要了解相关常识。购房者在签订合同之前，须事先了解并查阅所购买的房屋是否取得《商品房预售许可证》，自己拟购买的房屋是否在《商品房预售许可证》上所载的房屋幢号范围内。同时详细审查房地产项目的相关证件，由国土部门核发的国有土地使用证，市住房保障和房产管理部门核发的房地产开发企业资质证书、房地产开发经营权证和商品房预售许可证，规划部门核发的建设工程规划许可证和建设工程用地规划许可证，建设部门核发的建设工程施工许可证。上述“七证”可在销售现场通过公示内容查阅。

记者：目前不少楼盘为了尽快回笼资金，往往在楼盘建筑前期就以低价促销，吸引消费者先付款，再选房。不少消费者先付款购买了价格相对实惠的房子，但先付款也存在着很大的风险，请问购房者买房何时交款最合适？

练建军：一般网签合同时方可交款，购房者交款一般包括交纳定金和交纳房款（首付款）。在签订商品房买卖合同前，购房者首先要向开发企业索要商品房买卖合同和补充协议的范本，对相关的条款进行确认。

然后，登陆“菏泽市住宅与房地产信息网”通过电子楼盘表查询拟购房屋的销售状态，显示为绿色处于可售状态的方可购买；在签订合同交纳房款时，一定要先进行草签并认真核对后再通过“菏泽商品房网上备案系统”签订正式的《商品房买卖合同》，同时按合同约定支付房款，通过备案系统签订购房合同后，该套住房销售状态由绿色可售状态转为黄色已售状态，不能再次销售，从而避免出现“一房多卖”的情况；同时督促开发企业到房管部门办理备案手续（备案后备案系统楼盘表转为红色备案状态），加盖“备案专用章”。如果不是网签合同，一定不要交纳房款。

菏泽市住房保障和房产管理局局长练建军。（资料图）

“先期预订” 不受法律保护

记者：目前在菏泽房地产市场上，有些楼盘打出“先期预订”、“内部认购”的宣传广告，这些订购方式是否值得提倡，存在哪些风险？

练建军：在这里提醒购房者，对于“先期预订”、“内部认购”消费者一定要谨慎，不要轻易相信一些广告，因为“预定”、“预购”由于违反国家相关的房地产法律法规，本身就不受法律的保护。根据最高人民法院的司法解释，“出卖人未取得商品房预售许可证明，与买受人订立的商品房预售合同，应当认定无效”，如果购房者订购不符合预售条件的商品房，一旦发生纠纷，很难维护自身权益，同时预期开发、价格、和设计都存在着变更风险。开发企业一般不在认购书上签明房屋交付时间，而不具备预售条件的商品房开发项目，可能存在投资、拆迁、规划、施工、房屋质量、交付时间等诸多不确定因素，因前期开发建设手续尚不全，项目能否顺利实施没有保障，致使交房无限期拖延。

房屋验收 按合同规定进行

记者：房屋交房时，不少家庭都沉浸在拥有新房的喜悦中，入住时对房屋进行验收应注意哪些问题？

练建军：一般来讲购房人应当仔细查看开发企业必须提供的商品房具备交付使用条件的资料和合同中约定需要提供的资料，同时按合同约定相关内容进行验收。

记者：在平时我们接到的热线当中，经常会遇到有消费者反映开发商逾期交房的问题，请问练局长，逾期交房的违约责任应由谁来承担？

练建军：除了法定的不可抗力以及合同约定的免责情形外，在合同约定的交付时间内，开发商未能将房屋交付业主使用的，开发商要承担逾期交房的违约责任。《山东省商品房销售条例》规定：房地产开发企业应当按照商品房买卖合同的约定按期交付商品房；迟延交付的，应当承担违约责任。经催告在三个月内仍未交付的，买受人有权解除合同，房地产开发企业应当赔偿由此给买受人造成的实际损失。购房者可通过司法渠道进行维权。

记者：在3·15维护消费者权益日，最想对购房者提出哪些建议？

练建军：购房是每个家庭消费的大项目，消费者购房一定要谨慎，切忌盲从和偏听偏信，根据自身家庭情况，选择最适合自己的房屋，学习了解购房常识，谨慎签订购房合同，关注购房消费，切实维护自己的消费权益。