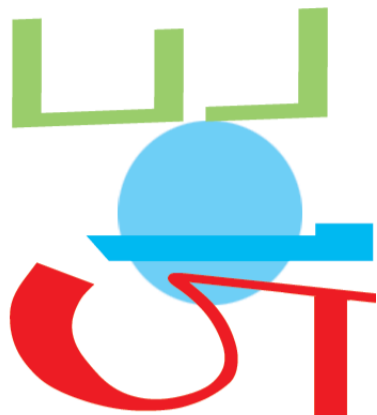


# 不少开发商证件不全就卖房

没有土地证、预售证,却以“低价团购”等名义诱惑消费者



新消法  
新权益  
新责任

本报记者 李园园

虽然房地产市场监管比以前严格了,但是在烟台,仍然有项目顶风作案,在没有土地证、预售证的情况下,违规销售商品房。而买这样房子的市民,除了对购房常识不了解以外,多是为了图个便宜。买没有土地证、预售证的房子,暗藏很多风险,购房者一定要注意。

## 不少消费者贪图便宜,铤而走险

去年11月份,在芝罘区上班的赵先生看中了北上坊旧村改造项目富春山居小区的房子,便交了认筹金。“当时知道开发商没有预售证,但是图房子便宜,也相信开发商很快能把预售证办下来,就交了认筹金。”赵先生说,可是现在该项目的预售证还没下来,退了认筹金吧,又怕再也买不到那么便宜的房子了,与其他项目相比,这个项目的售价算低的了。

而在辰源雅景购房的不少消费者也正在发愁。在开发商没有土地证、预售证的情况下,不少消费者以“团购”的名义,图着价格便宜,和开发商签订了一份“团购预留房协议书”。而今,土地证还没有

办出来,预售证也不知道何时能办出来,不少消费者叹气:“买这个房子让我们很忐忑,很受伤。”

在烟台,不少开发商证件不全就违规售房。一方面,开发商利用“低价团购”、“内销”等名义,诱惑消费者购买;另一方面,消费者明明知道存在潜在风险,仍然贪图便宜,铤而走险。

烟台市住建局相关人员介绍,开发商没有土地证、预售证等就公然销售商品房,后期容易出现一房两卖、卷款逃跑等风险,消费者购房时一定要查看开发商证件是否齐全。消费者最好选择有实力的开发商开发的楼盘。

## 证件不全楼盘暗藏多种风险

在购房过程中,消费者购买证件不全的房子,暗藏着很多风险。烟台房产圈一业内人士说,买没有土地证的房屋,花住宅的钱,到手的可能是公寓或小产权房。

在开发商没有土地证的情况下,难说该土地的性质是商业用地还是住宅用地,买了这样的房子,后期会遇到很多麻烦。烟台一业内人士说,尤其是旧村改造的房子,可能土地性质还没变更过来,说不定是集体土地呢!如果到时候土地性质变更不过来,业主买到的就是小产权房,不受法律保护。

此外,没有土地证,后期的商品房预售许可证等证件就下不来。没有预售许可证,就以“团购”的名义卖房,风险也不小。买没有预售证的商品房,不能受到法律充分保护。如果出现问题,因开发商预售行为违规,所以买房人只能向开发商要求退还预付款和赔偿损失,当开发商没有财产时,买房人的合法权益难以得到保障。另一方面,当开发商取得预售许可证以后,将买房人的预购商品房与第三人订立预售合同并登记备案,出现一房两卖的情况,买房人主张该预购商品房的权利也难以得到保障。

所以,买房人不论是支付部分房款还是全部房款,只要是在开发商未取得预售许可证的情况下“内部认购”、“内部团购”,均不能受到法律保护。

本报记者 李园园

## 开发商“五证”一个也缺不得

据了解,住房和城乡建设部下发的《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》中明确规定:未取得预售许可证的商品住房项目,房地产开发企业不得进行预售,不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向购房者收取或变相收取订金、预订款等性质的费用,不得举行任何展销活动。预售商品房必须取得《商品房预售许可证》,禁止无证预售。

一个合法正规的房地产开发商,必须具备齐全的“五证”、“二书”。所谓“五证”,是指《国有土地使用权证》、《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》、《商品房销售预售许可证》;“二书”是指《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》,这也是法律对销售方的基本要求。

正规合法的开发商须具备“五证”“二书”

《国有土地使用权证》

《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》

《商品房销售预售许可证》

《住宅质量保证书》

《住宅使用说明书》

院 | 春风行动 2014

烟台北大医

YANTAI BEIDA HOSPITAL

2013】第0924-002-3701-13-

# 医科福利区

公益期间,六零空盒费!春风行动! 健康工程温情开展中

北大品牌  
公立权威