

你有没有被忽悠

# 帮您解读 购房合同的那些事



买房可以说是人生大事之一,尤其是现在房价居高不下,买套房得投进不少人力财力,所以大家一定要慎重对待,很多朋友说在买房的时候不清楚买房签合同流程,以及买房签合同注意事项有哪些。

购房合同是根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定,买受人和房地产开发企业,在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成的协议。

买房签合同注意事项首先提醒您,在决定交纳首付签订合同之前,要确定项目的证件齐全,您可以在其销售部要求查看这些证件,只有证件齐全才会减少购房风险,也可以办理按揭贷款。

## 买房签合同流程

购房者认购——购房者

交定金(拿收据)——开发商下载网签合同,双方进行签合同,购房者交首付——开发商将首付款打到房产局的资金监管账户——开发商下载备案单并打印备过案的合同——通知购房者再次签订备案合同——开发商将备案合同送到房产局审核盖章——办理相关贷款手续。

## 签合同注意事项

- 1、首先看开发商是否具备“五证”
- 五证,一个是建设用地规划许可证,第二是建设工程规划许可证,第三是建设工程开

工证,第四是国有土地使用证,第五是商品房预售许可证,简称“五证”。其中前两个证是由规划部门核发的,开工是由建设部门核发的,国有土地使用证和商品房预售许可证分别是由国土和房产管理中心核发的。

这五证最主要的应该看两证,一个是国有土地使用证,一个是预售许可证,原则上就没有问题,特别是预售许可证。特别要提醒的是,购房者在查看五证的时候一定要看原件,复印件很容易作弊。签合同前,要看清楚您所预购的房屋是不是在预售范围之内,以确保将来顺利地办理产权证。

- 2、使用规范的商品文本一定要参照最好是采用且不要随意修改文本,并按照文本中所列条款认真填写,了解各项具体内容。不要随意去签订开发商自己定的《定购协议书》还交一笔订金。就算很

多人都这样做,但这并非购房的必经程序。且这种合同一定是权利义务不平等的,对自己尤其不利。最好能够直接与开发商签预售合同就好。这个步骤,一定不能马虎,否则到时可能吃大亏。

3、查验有关证明文件  
买期房要查看开发商是否有预售许可证,并要确认自己所购之房在预售范围内,买现房则要查看开发商是否具有该房屋的大产权证和《新建住宅交付使用许可证》。

4、买期房要注意建筑面积的约定  
在填写暂测面积时除了要填上总建筑面积外,还要填上套内面积和公用分摊面积。

5、买期房要约定条件和时限

所谓交房有两层含义:一层是房屋使用权即实物交付;另一层是房屋所有权转移即产权过户。

6、签约时要注意房屋质

量问题

购房者在签约时,应认真推敲《商品住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》两书的内容,并将质保书作为合同的附件。

7、签约时明确物业管理事项

合同中要确定前期物业管理公司,以及双方约定的物业管理范围和收费标准。

8、注意合同文本中补充协议的内容

购房者应谨防有些开发商,将示范合同文本中保护交易公平的条款,通过补充协议加以取消,以减轻卖方的责任。

9、注意约定违约责任

这里指的违约包括:签约后购房者要求退房、不按期付款;开发商卖房后要求换房,不按期交房;面积变动超过约定幅度;质量不符合要求;办理过户手续时不符合规定和约定等。

(据网络整理发布,仅供参考)

## Laolingshirenminyiyuan 乐陵市人民医院

## 外四科



该院外四科共有医护人员26名,其中医生10名,主任医师1名,副主任医师4名,主治医师1名,中高级职称医师均曾在省级或京津地区的上级医院进修学习,专业技术成熟。护理人员16名,主管护师4名,共开放床位43张,于2009年10月获“德州市护理示范病房”。该科重点突出胸外科与泌尿外科。胸外科专业能开展小切口治疗食管与肺部肿瘤的手术、微创美容。该科独创负压吸引加化学性粘连治疗老年气胸,取得了非常好的效果,并对一些较严重的胸腹联合外伤及心脏刀刺伤手术治疗积累了丰富的经验,对消化道肿瘤如胃癌、肠癌的手术治疗

也积累了丰富的临床经验。泌尿外科专业可开展肾脏及膀胱部位的病变手术。近几年又成功完成了百余例经尿道前列腺电切术。

外四科主任闫武星、护士长邱金英携全体医护人员本着不断奋斗,积极进取的精神,竭诚为患者提供优质、体贴、周到的服务。



联系电话: 6329802