

湛江市商品房交易若干事项温馨提醒

尊敬的购房人：

购房是您安居乐业的重要选择，商品房交易不是小额买卖，而是您经过深思熟虑的一项重大消费。因此，在进行交易时，请务必注意以下事项，确保您的合法权益免受损害。

一、确认项目预售手续是否齐全

主要看“五证”是否齐全并进行公示，“五证”包括《建设用地规划许可证》《国有土地使用权证》或《不动产权证书》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《商品房预售许可证》；特别要注意预购的房屋应该在预售许可范围内。

二、确认预售资金监管账户和维修资金归集账户是否公示

预售商品房的全部购房款都必须直接存入《商品房预售许可证》上指定的监管账户，不能存入其他账户或用现金支付，以避免预售款被挪用。不存入监管账户的购房款（首付、尾款、全款等所有购房款）不受保护。购房人根据开发商的维修资金缴款通知单，自行到银行将资金存入归集账户，保存缴款凭证并将其中一联交开发商到交易监管部门办理合同备案。

三、确认楼盘信息公示是否齐全

购房时，应确认售楼部是否公示所有房源销售现状以及允许预售的每套商品房建筑面积、套内面积、公摊面积、销售价格及交楼标准等。同时，应清楚了解项目的公共设施、公共配套、不利影响因素等按规定需要公示的信息情况，应清楚了解购买后物业管理费、车位租售使用的费用成本。

四、特别提醒

购房人应清楚了解拟购房有无抵押、查封等产权限制情况，有产权限制的房是不能办理网签备案的，没有网签备案是不受保护的。购房人参与没有获得预售许可的商品房项目进行的所谓“VIP 认购”、参加“XX 俱乐部”“XX 电商活动”等认筹和认购活动不受保护。

五、仔细审读认购协议、买卖合同条款

购房人在与开发商签订相关合同（包括但不限于认购协议、看楼书、商品房买卖合同等）前，逐条认真阅读、弄清楚后审慎签订，开发企业所做的承诺，购房者可以要求写进书面补充协议，所有的口头承诺和前景描述，只作为买卖双方交易时参考。合同签订后，由此产生的法律后果由签订方负责。购买房屋付首期款后应该进行网上签约，付全款后应索取发票，购房者按合同约定支付房款后，开发企业应在 30 天内办理合同备案。

六、依法交易

本次未提及的注意事项，请按相关法律法规和商品房买卖合同条款执行。

湛江市住房和城乡建设局

2021年5月1日

