

“3·15”购房防骗守则之合同篇

守则1 协议存在重大误解，可撤销合同

[合同条款]

事件回放：买房者乔真（化名）去年年底看中了一套公寓楼。当时乔小姐提出两个条件，一是只接受三成首付款，二是余款只能通过公积金贷款的方式支付。业务员对此满口答应。乔小姐信以为真，当晚就和卖家一并签署了买方、卖方以及中介公司的三方协议，并在合同的备注一栏写“卖方将配合买家做公积金贷款”的相关内容。

谁料过了几天，中介公司业务员告知乔小姐，无法做到使用公积金贷款七成，建议其通过公积金贷款+商业贷款的组合贷款方式进行。乔小姐表示不愿意接受，并要求退还先前支付的中介费用以及给予卖方的定金，但遭到了中介的拒绝。

守则解读：房产律师表示，买家在合理的信赖情况下签订了买卖协议，但是协议里面存在重大误解，从法律的角度来说，属于可撤销合同，但是在实际诉讼中，得看买家签订合同时，中介的承诺是否有相关证据。因此建议在合同条款中一定要体现合同各方的责任和义务。

守则2 口头承诺写进合同才算数

[承诺问题]

事件回放：廖星（化名）跟前妻有一套房子，但是离婚后房子判给了前妻，房子的贷款已全部还清。去年年底，他准备再买套房子，此时的政策已经对第二套房作了明确的界定，但他仍然担心自己被划为“第二次置业”的范围。

廖星在买房的时候还特意留了个心眼，并将自己的详细情况告知销售人员。当时的销售人员很肯定地回复：这种情况是完全可以按照首套房来贷款。廖星交了订金，并与开发商签订了认购书。

大概一周以后，廖星接到电话，被告知，楼盘的合作银行查询征信系统，发现他此前有贷款记录，新买的房子被认定为二套房，必须首付五成房款，贷款利率也要上浮10%。但这明明跟之前的承诺不符。廖星决定退房，却被开发商拒绝。

守则解读：因为是口头承诺，且没有写进认购书，没有录音等证据，即便是通过法律渠道，也难以维护自己的权利。因此，开发商或者二手中介的一些口头承诺，最好都要写进合同里。由于一手房买房使用格式化合同，因此口头承诺可以附件或备注的形式，写明具体内容以及违约责任。

守则3 夫妻双方都签字更保险

[产权问题]

事件回放：蓝晶（化名）买了一套二手房，却莫名卷入了夫妻之间的家事纠纷。年初，蓝晶看中了一套两房户型，由于该社区房源一直紧俏，甚少业主放盘，蓝晶很快下了定金。

但是，正当蓝晶把股票、基金抛掉以筹集资金时，却突发变故。原来该房产的房产证上面写了夫妻双方的名字，女方卖房子的原因，就是因为丈夫不同意出资给她开服饰店，听说她要卖房子，就更加不同意把房子卖了。两个人一直争论不休，蓝晶看事态不对，就想先把定金拿回来，而根据合同，业主需要赔偿双倍定金，但是女方却不肯退还，说可以继续交易，但男方却执意不交易，到目前为止，蓝晶既未拿回定金，也没获得赔偿，抛掉的股票、基金更是亏了一大笔。

守则解读：签合同时一定要房产证上的业主到场，有时家庭成员在出售房产上无法达成协议，结果一个人来卖房但房产证上写的是另一位家庭成员的名字，这样很容易产生产权纠纷。

虽然在法律上，如果房产证只写了夫妻中一人的名字，房产进行转让时，不一定需要另一方作为共有出卖人来签字，法院也视为另一方已经授权给予处分、处理和收益，但是，如果要规避风险，买家可以请双方一起签字。

守则4 购房后不同阶段退房难度不同

[退房问题]

事件回放：杨凡（化名）今年初在合肥看中一套房产，原本应当7天内签约交易，但是由于当时开发商正在进行一些事务交接，签约拖了十几天，1月18日新国八条落地，二套房首付大涨，这样一来杨凡增加了将近二十万的成本压力。杨凡认为自己无法拿出更多的资金，而延迟签约问题，责任在开发商，要求退房。

守则解读：如果消费者交付了定金，还未签购房合同，可以直接找开发商协议。如果已经签订了购房合同，表示在房管局网站进行了网签，退房须出示由开发商盖章的终止合同审批表，亲自到房管局办理。如果合同已经在房管局备案，那么你将进入最耗时耗力耗资金的退房过程，首先你要委托律师起草终止合同协议书，到公证处公证，同时提供开发商盖章的终止合同审批表，一起拿到房管局当着局长的面签字方可生效。

房产作为特殊的大宗商品，从消费者选房、看房到交易签合同，以及交楼、入住，这一系列环节是消费者关注的重点。在今年的“3·15”来临之际，我们找到了去年发生的、与消费者买楼收楼等息息相关的消费“迷局”个案，并由本报专业团队、房地产业内人士及相关律师进行点评，希望对你的置业安家提供借鉴和帮助。 **记者 谈正民/文**

3.15国际消费者权益日

合同



新民生 时代

链接 签订购房合同中的注意事项

签订购房合同，是所有环节中最重要的一环，购房者的权利义务尽在其中。购房者一定要逐条审查，甚至可以对照楼盘广告、楼书等宣传资料中开发商的承诺进行比较，把没有在合同书上体现的要求以补充条款的形式确定下来。

弄清楚合同中的当事人

在新房买卖过程中，合同签署涉及两个当事方：一为购房者，一个是开发商。

购房者，即购房合同中的“买受人”，他将要成为房屋产权证上记载的所有人；需要支付房款，一旦违反合同约定，承担违约责任。

不要随意更改买受人

合同备案前，购房者可和开发商自行协商更改买受人名称。

合同备案后，房屋交付前，如果想更改买受人，需要购房者和开发商一起到国土房管局办理更名手续，需要交纳更名费，并获得开发商同意。

如果房屋交付后，购房者要更换名字，就需要拿到产权证以后办理过户手续，这样花费就更大了。

开发商，即购买合同中的“出卖人”。购房者需要确定与您签约的就是开发商，即签订合同前要审查开发商的“五证二书”。如果您在签订认购书的时候，已经审查了各种文件，那么这里就不用审查了，只需要核实购房合同中的内容和相关文件是否一致；但如果您之前没有审查全部的文件，就不能嫌麻烦或者被开发商的借口搪塞过去而不看了。

牢记：审查上述文件时，一定要求开发商提供原件，不能仅看复印件！如果仍不放心，可抄下证件的号码，去相关部门进一步验证。

审查“五证二书”

“五证二书”是法律对销售方的基本要求。“五证”是指国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证（建设工程开工证）、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。

“五证”中最重要的是国有土地使用证和商品房销售（预售）许可证，两者表明所购房屋属合法交易范畴。商品房销售（预售）许可证的预售范围为本项目可销售楼盘，购房者务必看清购买楼层是否在预售范围内。