

关于购买预售商品房的温馨提示

尊敬的购房人：

商品房买卖涉及众多法律关系，为避免购房风险，保护您的合法权益，我们特此向您作出以下提示：

一、确认拟购商品房已取得预售许可证。购买预售商品房时，应事先了解并查验该商品房是否取得《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》所载的房屋幢号范围内。对未取得《商品房预售许可证》的商品房，不要购买、不要支付定金、预付款等任何费用。购房人可登陆东莞建设网（<http://www.dgjs.gov.cn>）查阅核实该商品房预售许可信息，登陆东莞市房产管理局公众信息网（<http://dgfc.dg.gov.cn>）查阅可售房源信息。

二、仔细查看拟购商品房相关信息。购房前应认真查看销售现场公示的房地产开发企业（预售人）相关证照以及该商品房项目的相关手续文件，特别要注意查阅国有土地使用证、项目规划总平面图、该商品房的分层平面图和预测绘报告、商品房买卖合同示范文本等资料。一是了解项目土地的地类（用途）、使用期限；二是了解项目有哪些公共服务设施和其他配套设施，周边是否存在可能对将来居住构成影响的不利因素；三是了解自己拟购房屋的规划用途、户型、朝向、平面布局；四是了解拟购房屋的建筑面积、套内建筑面积、分摊共有建筑面积和装饰装修及相关设备标准等。确定拟购房屋符合自己的需求。

三、不轻信广告宣传和口头承诺。项目有关信息以政府相关部门批准的文件、图纸为准。对预售人的广告宣传、销售人员的口头承诺以及在销售现场展示的各种模型，购房人应谨慎辨别。对预售人发布的预售商品房广告和印发的宣传资料所明示的事项，购房人有权要求在商品房买卖合同中约定。

四、慎重签订商品房买卖合同和补充协议。在与预售人签订商品房买卖合同前，应仔细阅读房屋计价方式、付款方式、面积差异处理方式、房屋交付条件及时间、产权办理约定、违约责任划分、前期物业管理等相关条款，并就补充协议的条款与预售人进行充分沟通，慎重考虑后再行签订；应事先了解规划的车库、车位、会所等其他配套设施的产权归属，避免发生纠纷。签订商品房买卖合同后，应督促预售人及时办理合同备案。

五、购房款直接存入商品房预售款专用帐户。我市实行商品房预售款监管制度，预售商品房的购房款须全部存入《商品房预售许可证》载明的预售款专用帐户，确保预售款专款专用于预售房屋建设，保障工程按期交付使用。购房人交纳购房款时，核对所交款项是否存入监管银行预售款专用帐户，共同参与对预售款的监管。

六、预售商品房收楼前对所购房屋进行查验。预售商品房已取得工程竣工验收备案证，达到商品房买卖合同约定的交付条件，可交付购房人使用。开发企业向购房人交付新建商品住宅时，必须提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》。办理交付手续前，购房人有权对该商品房进行查验，开发企业不得以缴纳相关税费或者签署物业管理文件作为购房人查验和办理交付手续的前提条件。未符合合同约定的交付条件的，购房人可拒绝收楼。

关于商品房销售现场信息公示和预售人销售行为方面的问题，欢迎致电市住建局（0769-22207339）咨询。

东莞市住房和城乡建设局

2015年8月印制