

购房风险提示

为进一步规范我区房地产市场秩序，保障购房人的合法权益，南沙区住房和城乡建设局提示广大购房群众，在房屋买卖、交易过程中，要加强风险意识和法律维权意识，防范购房风险，重点注意以下事项：

- 一、购买商品房屋、车位时，应查证开发商是否已办理商品房屋的预售许可或不动产登记手续、是否已办理车位的不动产登记及车位租售方案备案手续。对尚未取得合法销售条件的商品房、车位，不要购买，不要支付定金、认筹金、电商费、团购费、服务费任何形式的预付费用（包括购买与未取得预售证项目有关的变相的理财产品等）。
- 二、对已取得合法销售条件的商品房、车位，购买前要充分了解所购商品房、车位的功能性质、土地使用起止年限、产权是否清晰无争议、是否存在抵押或查封等限制情况，并尽量全面考察所购商品房、车位的朝向、位置、设计。
- 三、在签订认购协议或商品房买卖合同前，应充分审查自身是否具备购房条件、全面评估经济能力，仔细查阅内容条款，明确双方的权利和义务。达成购买意向后，应尽快通过广州市房屋管理系统（即“阳光家缘”网）与开发商进行网签，按相关规定及双方在合同中约定的时间办理商品房买卖合同预告登记或不动产登记手续，切实维护自身合法权益。
- 四、购房人应当按协议或商品房买卖合同约定的付款时间，以购房人（或配偶、或直系亲属、或已公证委托关系的受托人）的个人账户将房款直接存入《商品房预售许可证》上注明的预售款专用帐号（购买现房、车位的，应转入开发商名下帐号），向开发商索取收款票据，并妥善保存银行转账凭证和收款票据。
- 五、对开发商的广告宣传、销售或中介人员的口头承诺，应谨慎辨别，对于无法确定宣传和承诺是否能够兑现的，应当要求开发商以书面形式予以确定；不符合广州市现行购房政策的，不要相信任何房地产开发企业、机构和个人的教唆、怂恿以任何方式骗取、伪造购房资格或购买房屋；采用按揭贷款方式购房的，应充分了解银行贷款政策，根据自身贷款条件提前做好相应预案；采用分期付款方式购房的，应充分评估约定期限内自身经济条件和不确定因素，规避经济风险。
- 六、理性认清众筹买房、以租代售、物业返租等购房方式的风险，谨慎参与“众筹买房”、“P2P买房”等金融业务。
- 七、在购买商品房、车位的过程中，如发现开发商、中介机构及聘请的代理销售机构、销售中介人员存在违法违规行为的，及时向 12345 政府服务热线及各相应政府职能部门举报投诉。

广州市南沙区住房和城乡建设局

2021年5月13日