

楚雄州住房和城乡建设局致广大购房群众 的一封信

广大购房群众：

随着我州房地产业的发展，房地产产品结构不断优化，产品供给日益丰富，不断满足人民群众从有房住到住好房的改善性需求。为了切实维护广大购房者的合法权益，防止商品房销售过程中的违法违规行为，依据相关法律法规，特将购买商品房必须注意的事项告知如下：

一、了解相关法律法规

购房人在购买商品房前应了解《商品房销售管理办法》《城市商品房预售管理办法》《云南省城市房地产开发交易管理条例》《云南省商品房预售款监管办法》等法律法规，理性购房，理性投资，提高防风险意识。

二、查看企业和项目有效证书

（一）房地产开发商应当具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书。预售项目必须取得《国有土地使用权证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建设工程施工许可证》《商品房预售许可证》五证。

（二）开发企业进行商品房预售，应当向购房人出示《商品房预售许可证》，购房人一定要核实自己拟购买的房屋是否在《商品房预售许可证》所载的房屋幢号和楼层范围内。未取得《商品房预售许可证》预售商品房，收取预售金、诚意金、定金等都是违法行为。

三、仔细审查商品房买卖合同

（一）我州已于 2016 年全面实行商品房买卖合同网签备案制度，购房人与开发商或合法委托的售房企业在云南省商品房网签系统内签订云南省住房和城乡建设厅、云南省工商行政管理局制定的示范合同文本，任何非网签合同均无法备案，无法网签合同的商品房，一律不能购买。

（二）在签订合同前，要仔细阅读合同条款中对于商品房价款、交付条件和手续、面积差异处理方式、规划设计变更、商品房质量及保修、合同备案与房屋登记、前期物业管理等事项的约定。同时就补充性条款与房地产开发企业进行充分沟通，对于易发生产权争议的公共部分或公共设施的产权归属，应在商品房买卖合同中进行约定，避免发生纠纷，防范交易风险。

（三）对房地产开发企业的广告宣传、销售人员口头承诺，购房人应谨慎辨别，无法确定宣传和承诺是否能够兑现时，可要求开发企业以书面形式予以确定。

（四）及时办理合同备案。商品房买卖合同签订后 30 日内向开发企业索取带有二维码标识和开发企业印章的商品房买卖合同备案表。

四、慎重缴纳商品房预售款

为保证资金安全，开发商不得自行收存商品房预售款，不得向购房人以集资、借款、会员费等形式变相预售商品房逃避资金监管。开发商或合法委托的售房企业应当向购房人开具统一印制的商品房预售缴款单，购房人凭缴款单直接将商品房预售款存入

监管专用账户，以保障购房人合法权益不受损害。

广大购房群众在购房过程中如有疑问，请向项目所在地的住房城乡建设局咨询。如发现违法违规行为或您的合法权益受到了侵害，请及时向相关部门投诉。

楚雄州住房和城乡建设局咨询电话：0878-3012421

楚雄市住房和城乡建设局咨询电话：0878-3129196 3123431

双柏县住房和城乡建设局咨询电话：0878-7720498

牟定县住房和城乡建设局咨询电话：0878-5225953

南华县住房和城乡建设局咨询电话：0878-7222056

姚安县住房和城乡建设局咨询电话：0878-5721589

大姚县住房和城乡建设局咨询电话：0878-6227637

永仁县住房和城乡建设局咨询电话：0878-6722926

元谋县住房和城乡建设局咨询电话：0878-8211880

武定县住房和城乡建设局咨询电话：0878-6018211

禄丰县住房和城乡建设局咨询电话：0878-6080092


楚雄州住房和城乡建设局
2020年4月20日