附件：

台山市住房和城乡建设局关于购买商品房的温馨提示

各位购房人：

您好！在购买商品房前，请您认真阅读以下提示，有助您在台山更好安居置业：

**一、确认有证才缴款**

请您确认拟购商品房已取得《广东省商品房预售许可证》或《台山市商品房现售备案书》<以下简称预（现）售证书>等证书。对未取得预（现）售证书的商品房，做到“三不要”：不要购买、不要支付任何费用（包括“诚意金”、订金、定金、保证金、冻结银行资金等）、不要参加该房屋任何展销活动（包括认购、预订、排号、发放VIP卡、预选、落位等）。

**二、符合条件才消费**

请您务必查阅商品房销售现场公示信息（如拟购房屋用途、备案价、面积、户型、朝向、平面布局、是否可售，以及项目内部及周边邻避设施、风险提示等），并了解商品房相关信息和我市现行购房政策，确认符合您需求的拟购商品房可售和能购买。特别注意的是，对于“律师见证”等代收代办服务或者第三方收取的费用，您有权自愿选择是否接受，若接受，可以协商签订相关书面协议；对于未标明的任何费用、捆绑销售、强制消费（如捆绑车位、装修等），您应当拒绝支付。

**三、合同约定才为准**

请您不要轻信广告宣传和口头承诺，房屋有关信息以政府相关部门批准的文件、图纸为准，对开发企业及其代理机构的广告宣传、销售人员口头承诺及销售现场的沙盘、模型、样板房，特别是承诺文化教育设施、学位、房产升值、投资回报、办理户口、升学等事项，请谨慎辨别。  
 若开发企业及其代理机构提出为您垫付首付款、提供“首付贷”“过桥贷”“尾款贷”“赎楼贷”等购房融资或场外配资金融产品，请您务必拒绝！

**四、权责清晰才签约**

请您审慎签订《商品房认购书》《商品房买卖合同》和《补充协议》等相关条款，并就《补充协议》条款等合同内容与开发企业进行充分沟通，慎重考虑后再行签订。若您购买的是商业性质的商品房，请您提高警惕，注意风险，审慎签订相关委托经营服务合同，不要轻信第三方低投资、高回报等承诺，对于存在返本销售或者变相返本销售商品房（即房地产开发企业以定期向买受人返还购房款的方式销售商品房的行为）、售后包租或者变相售后包租销售未竣工商品房（即房地产开发企业以在一定期限内承租或者代为出租买受人所购该企业商品房的方式销售商品房的行为）、非法集资等违法违规行为的委托经营服务合同，应当拒绝签订。

**五、款入专户才放心**

若您购买的是预售商品房，您的购房款（包括首付款、按揭款等款项）应当全部存入《广东省商品房预售许可证》上载明的预售款专用账户。您可以通过核对缴款时，刷卡单上的商户号，是否跟《广东省商品房预售许可证》上的POS特约商户代码一致等方式，确认款项是否存入商品房预售款专用账户。请特别注意，您拟购的预售房屋定金、相应个人住房或商业用房贷款规定的首付款须足额存入专用账户后，才可以办理合同网签备案手续。

**六、依约查验才收楼**

请您对所购商品房进行认真查验后再收楼。开发企业向您交付商品住宅时，应当提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》。您收楼时可以要求开发企业出示建设工程竣工验收备案证明文件和房屋测绘报告（实测）。您在签署收楼相关文件前，有权进行房屋查验，查验后有关意见请注意以书面形式告知开发企业。建议您认真了解最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》和《广东省高级人民法院关于审理房屋买卖合同纠纷案件的指引》。

**七、依法维权才关键**

如您发现开发企业及其代理机构存在“未取得预（现）售证书销售商品房”“返本销售或者变相返本销售商品房” “预售款未直接存入专用账户”“未按规定在销售现场做好信息公示”“将未经竣工验收合格的房屋交付使用”“委托未按照规定办理房地产经纪机构备案的房地产经纪机构销售房屋”等违法违规行为，请您及时向住房城乡建设主管部门举报。

**八、相关指引**

1.网上查询商品房预（现）售证书、预售款专用账户、备案价、交易状态、合同网签备案情况等信息方式：登陆台山市政府门户网站台山市住房和城乡建设局频道，进入“房屋交易和产权管理信息平台”栏目（http://jmzjj.jiangmen.cn:8085/）。

2.台山市住房城乡建设主管部门投诉电话：0750-5529044、0750-5516611。

台山市住房和城乡建设局

2023年8月2日