



2010.9 星期三 15  
www.scxb.com.cn  
热线 0551-2620110  
办最有价值的都市报

合肥 读本

# 网上购房合同都有“防伪水印”

## 合肥商品房预、销售网上签约合同昨亮相 多项措施杜绝开发商“一女二嫁”

《商品房买卖合同》是办理房产证不可或缺的资料,而在全国各地的房产纠纷中,有不少是因为合同约定不清晰。而昨日在合肥市房地产管理局举办的商品房预、销售合同网上签约业务培训会上,带有独特防伪水印并由电脑自动生成的网上合同(每份合同生成的水印都不同)正式“亮相”,意味着省城将彻底摒弃纸质合同带来的弊端。

“我们将在4天内培训完网上签约的所有从业人员,培训的效果将直接决定我们网上签约合同的推行时间。”昨日,合肥市产权处商品房管理科谈宏发科长表示。

记者 任金如

专家指点网上签约要点:

### 每栋都有许可证 合同会有“防伪水印”

昨日,在业务培训会上,合肥家园网市场运营总监宋元介绍,此次合肥运用的网上签约系统(分企业版、管理版)与2005年版本相比,基本上相差不大,最大的不同就是增加了网上打合同的程序,同时,修改了原先让开发企业不方便的地方。在对外公开的信息平台,开发企业每一幢楼都有一个许可证,每一个许可证都将对应一个楼盘表,在合肥家园网上都有公示的信息。

宋元总监现场演示了如何进行网上签约:在企业版网上签约系统内,录入了经工商局核准的格式条款,除固定条款之外,在网络上录入的格式合同都

是有选项的约定条款,客户在签约时可以和开发商协商约定可约定条款。“除了人工签名以外,网上签约的合同将没有任何手写的痕迹,完全机打。每份自动生成的合同都有自己独特的水印,如果开发商再背着消费者重新打印合同,生成的水印也将不同。”宋元介绍。

“如果要看网络上自动生成的合同,你必须在页面内输入你事先设定的合同密码,再由合同密码生成合同号,输入合同号你就可以在网络上查询你已经生成的电子文本合同。”宋元说。

主管部门提醒交易细节:

### 可约定条款要细选 合同密码也须珍藏

谈宏发科长提醒,市民从订房到购房还有一定时间的缓冲,在这个时间段,准意向购房者可以直接上合肥家园网(www.hfhome.cn)查询商品房项目基本概况;商品房项目建设情况;房地产抵押等权利限制情况;开发企业保留自用、物管、社区等房产情况;本次预售商品房的预售许可证号、可售房源幢数、套(间)数、建面、销售价格(经物价局备案的);本次预售商品房可售房源表;开始销售日期、签约流程;销售方式和销售人员情况;商品房买卖合同示范文本(经工商部门备案的)。

买卖双方根据合同示范文本拟定具体条款,达成一致后由开发企业输入相关信息并打印合同,而不再是手写合同。买卖双方签订合同时各自设定密码,可凭双方密码对合同有关条款进行修改,重新打印合同。所以,购房者千万要注意购房的可约定条款的细节,同时,也要保管好属于自己的合同密码。

“虽然,我们也设置了密码挂失、重新办理的备用办法,但是,购房者最好要认真设置自己的合同密码,以防被随意篡改,同时,最好保管好自己的密码。”谈宏发说。

省城媒体关注焦点:

### 网上签约何时正式实施 如何最大限度监管违规

昨日,谈宏发科长作为房管局的代表,接受了媒体的采访。网上签约何时进行?对于开发商如何最大限度地监管,以防止部分企业一房多卖、捂盘惜售等行为出现?成为众多媒体关注的焦点。

谈宏发科长介绍,对于炒房者、开发商捂盘行为,合肥出台的实施细则都有打击的手段:严格实行购房实名制,合同签订后不得变更购房者姓名,这就堵住了炒房者利用他人投机的“漏洞”;而开发企业必须在领取预售许可证十日内发布全部“可售”房源,而且不得以任何理由拒绝购房人对“可售”房源的购买;只要开发企业有八种不规范行为,就关闭该项目网签系统,短时间不许它再卖房。

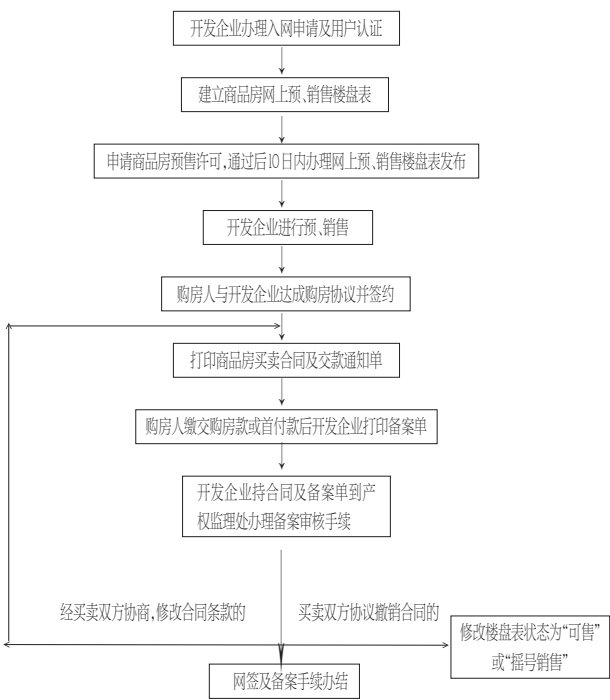
对于部分退房的房源,“合肥市商品房退房认购摇号暂行规定”明确,凡在网上合同联机备案系统中显示“摇号销售”房源,均须按规定参加认购摇号再销售。销售价格由开发企业自行调整,但不得高于原合同成交价格。通过价格管制,

使炒作失去动力,从根本上遏制住了“假退房真转让”。

谈宏发介绍,同时,合肥市将对“商品房退房认购摇号确认单”严格审核。合肥销售合同网上签约已正式拉开大幕,何时执行,或许只是时间的问题……

附件:

合肥市商品房预、销售合同网上签约流程图



商品房退房认购摇号流程图

