

首次购房要看清合同,多知道点可避免纠纷

# 十大要点让菜鸟成买房达人



买房签合同对于很多人来说都是第一次,首次购房需要注意的问题对每个首次置业的购房者来说都是必须要了解的。对于房子这么大的消费品不少人心目中难免有点茫然,稍微一不留神自己的权益就被侵犯了。

一、产权证要齐全。包括《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《商品房预售许可证》等。

二、签合同时要写明交房日期、通水、通电、通气等条件,要明确双方违约责任。按规定入住70%以上才能开通燃气,之前开发商要免费提供液化气罐。

三、延期交房。开发商《补充协议》规定,“若开发商延期交楼,则按业主已交房价每日千分之一支付违约金,且违约金赔偿总额以房款5%为限,如开发商仍不能交楼,只退回业主已交的本金。”这种约定非常不合理。

四、购买合同的第一条,项目建设依据,在审核这一条款内容时,需要注意在合同中填写相关的内容,与开发商提供的相关证件是否一致,比如说编号和经营范围。第二条,是商品房的销售依据,您需要做的跟第一条基本相同,需要核对销售许可证的号码,批准的机构,以及销售的方式,与开发商在售楼处悬挂的售楼许可证是否一致。

五、公摊面积。不应该计入的包括仓库、机动车车库、非机动车车库,作为人防的地下室,以及可以单独使用的空间。还有售房单位自管自用的房屋,比如说开发商在大堂里做的销售中心等。

六、面积确认和差异的确定。建议购房人选择在合同里

已经规定的第二种处理方式,即确定双方可以接受的一个误差比例,也就是说正负3%,超过此比例的购房人可以选择退房,开发商应退还房款及利息,你也可以接受。

七、付款方式与期限。一次性付款可以跟开发商协商,是不是可以留5%左右的房款,在正式交房之后给予付款。若银行贷款没有在约定的时间里打到开发商的账上,按照合同,你要支付相应数量的违约金,所以应该把时间约定的更加充裕一些。在签订正式购房合同之前,建议你向开发商指定的银行,或者向律师咨询一下你的资信条件,看你是否能够得到资信贷款,避免出现其他的麻烦。

八、卖人预期付款的违约责任。也就是说开发商约定你超过30天未付清房款可以解约,对预期交房的解约期限也只能定30天,这两条应该对应,应该是平等的。

九、有关规划设计变更条款,这一方面,因为我们购买的是期房,在商品房施工的过程中,有可能某些方面,开发商认为需要做规划的变更,设计的变更,应该在收到有关部门批准变更10个工作日,书面通知购房人,购房人有权选择退房。

十、房屋的交接。开发商应该请房地产管理部门认可的有资质的机构对房屋的面积进行实测,在交楼的时候,应该提供实测面积的数据,以及我们所说的住宅质量保证书以及住宅使用说明书。如果开发商提供证明原件不全的,可以拒绝收楼,由此产生的一切责任,由开发商承担。

(综合)

## 新手买房四步走

一、确定买房目标。根据自己的收入、支出等实际情况来确定适合自己的楼盘。其实能满足基本的居住需求就好,避免出现不必要的额外负担,而培养有梯度的消费观很重要。

二、学习买房常识。学习必要的房地产基础知识,这是购房的必需。目前国内的房地产市场还不是特别的完善。因此,买房前学习一些房地产基础知识是必需的。

三、积累买房首付款。购房的关键:买房首付款的积累。首先初定一个目标,比如毕业后5年内支付一个首付款,那么就为了实现这个目标,合理的分配一下你的收入。

四、筛选买房范围。购房量力而行:选择适合自己的楼。面积小、首付少、总价底的楼盘适合年轻人。建议可购买市中心的二手小房子或是新开盘的小户型。新开盘的小户型的优势是户型更合理、居住舒适性较高,未来投资回报率相对较高。



## 2013淄博楼市最受消费者欢迎户型评选

### 齐赛家园

户型编号:(1300055)  
三室两厅两卫 143.14m<sup>2</sup>  
户型简介:  
豪华三室,动静分区明确,舒适度较高;东向270度全景阳台,视野宽广,采光效果好;主卧采用“子母房”,套房设计理念,居住舒适,彰显身份。  
项目名称:大泰·齐赛家园  
项目地址:张店西六路与共青团西路交会处北200米  
公司名称:淄博大泰置业有限公司  
销售热线:2602111/777



### 中房·翡翠郡

户型编号:(1300056)  
三室两厅 147.92平方  
户型简介:  
户型方正,全明设计,动静分区,空间张弛有度,精致储物间设计,人性化细节呵护居家生活,餐厅与厨房相邻,交通动线简洁,方便居家生活,南向轩敞书房,外接工作阳台,书香弥漫,富养人生境界。  
项目名称:中房·翡翠郡  
临时接待中心:张店柳泉路与华光路交会处西北角中房大厦一楼  
项目地址:张店南京路与共青团西路交会处东南角(理工大西校东门对面)  
开发商:中房集团淄博城市城市建设综合开发公司  
销售热线:3107111/222/333



### 东岳国际

户型编号:(1300057)  
三室两厅 122.7平方  
户型简介:  
双厅合一,全明通透,倍加舒适,4.2米大尺度客厅,宽大观景阳台,4.2米宽敞主卧开间,南向卧室全景飘窗,独立书房,超级面宽书房3.0米,橱柜U型摆放设计。  
项目名称:东岳国际  
公司名称:山东东岳联邦置业有限公司  
项目地址:淄博市柳泉北路与桓台大道交会处  
销售热线:2345678



### 盛世·新东城

户型编号:(1300058)  
两室两厅 约81m<sup>2</sup>  
户型简介:  
经典多层户型产品,温馨两室两厅设计,客卧朝阳,南北通透;客厅、餐厅直线排布,阔绰空间宽敞明亮;宽大生活阳台,270°景观飘窗设计,室外景观尽收眼底;全明设计,采光充分,感受惬意温馨生活。  
三室两厅 约99m<sup>2</sup>  
户型简介:  
客卧朝阳,采光充分;餐厨一体,动静分区,客厅、餐厅、厨房连为一体;开阔客厅连接景观阳台,主卧景观飘窗设计,窗外胜景一览无余。  
项目名称:盛世·新东城  
项目地址:张店共青团路东首牵引电机生活区旁  
开发商:淄博周村盛世房地产开发有限公司  
销售热线:2130066/3120077



邀请广大读者朋友参与我们的评选活动,在您中意的户型(入围作品)编号后打“√”

读者参与方式:

1. 邮寄参与:参与调查的读者可以将投票表填写后邮寄到淄博市张店人民西路16号,齐鲁晚报《今日淄博》编辑部收
2. 传真参与:读者把投票表填好后,传真到齐鲁晚报《今日淄博》编辑部,传真电话:0533-3172426
3. 电话参与:读者也可电话参与,请在上班时间拨打0533-6120599

项目名称	户型编号	户型简介	入围作品
齐赛家园户型	1300055	三室两厅两卫 143.14m <sup>2</sup>	
中房·翡翠郡	1300056	三室两厅 147.92平方	
东岳户型图	1300057	三室两厅 122.7平方	
盛世·新东城	1300058	两室两厅 约81m <sup>2</sup> 三室两厅 约99m <sup>2</sup>	