购房签约时需要注意啥

大家在买房时，签购房合同很重要，很多时候大家由于不是很了解一些法律知识，容易上当、吃亏。一旦发生买房纠纷，购房合同就是维权的法律依据。所以，我们在签订购房合同的时候要考虑周到，把应该注意的事项在合同中体现出来。

1.明确违约责任。合同中要包括签约后购房者要求退房、不按期付款；开发商卖房后要求换房，不按期交房；达不到交房条件却强行交房；开发商存在一房二卖，将房屋抵押的情况；办理过户手续时不符合规定和约定等情况怎么处理。

2.约定违约金。在履约延迟的情况下，务必按日累积计算违约金，而不是约定一次性定额违约金，要给开发商持续增加压力。另外，在可能的情况下，将开发商的各种违约情形列举出来并分别约定相应的违约责任，比如没有按期交房、没有按期办理产证、没有使用约定的装修材料、规划设计变更未通知、质量缺陷或质量瑕疵等等，分别约定切实可行的违约责任或赔偿损失的计算方法。

3.贷款不成的约定。在签订购房合同后，购房者如果因个人信用记录不良等原因，导致银行不予放贷，则购房者的合同履约能力就可能会出现问题。如果在购房合同中没有事先妥善约定，则购房者要承担不能按约付款的违约责任。因此购房者应当争取约定，要求开发商在合同中注明：如果因申请银行贷款达不到预期金额或银行拒绝贷款导致购房失败的话，买卖双方均可解除本合同，购房者可免责并要求开发商退回所交款项。

4.房屋面积差异。交房时，常见的问题就是套内面积缩水。所以，应在合同中约定套内建筑面积和公摊的共有面积多少，并约定建筑面积不变而套内建筑面积发生误差以及建筑面积与套内建筑面积均发生误差的处理方式。并约定超出此范围怎么办、退房或不退房、退房包括哪些费用、不退房如何承担违约责任等。一般误差超过3%，可要求退房。

5.注意房屋质量问题。购房者在签约时，应认真推敲《商品住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》两书的内容，并将质保书作为合同的附件。墙体、地面、顶棚平直度，顶棚、厨房、卫生间防水情况，表面裂缝等进行必要约定。

6.签约时明确物业管理事项。合同中要确定前期物业管理公司以及双方约定的物业管理范围和收费标准。

7.明确公共配套设施能否按期交付使用。买房时，开发商承诺小区有公共配套设施，但这些有可能在交房时并不能兑现。为了防止以上情况出现，购房者可要求房地产商在合同上写明，按照规划要求配建的医疗保健、商业服务、社区服务、管理等公共建筑设施及房地产商宣传的地下车库和会所，与住房同时交付使用。还应在“如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理”的空行中，写明购房人是否可以选择退房。如不退房，是否可在使用条件达到前拒收房屋，房地产商如何支付违约金及在此期间的房屋保管责任由谁承担等，做出具体约定。

8.明确基础设施的使用时间。基础设施包括：与小区建设相配套的供水、供电、供热、燃气、通讯(电话和宽带)、电视系统(公共电视天线、有线电视、卫星电视)、道路、绿化等设施，还有一些项目，购房人也应要求房地产商在合同中写明具体交付使用的日期。

另外，还要注意的是，购房者应谨防有些开发商将示范合同文本中保护交易公平的条款通过补充协议加以取消，以减轻开发商的责任。所以大家购房前一定要先了解相关知识，以免损害自身权益。

晚综

什么样的房间适合装榻榻米

越来越多的人想要在房间中布置榻榻米，因为它既美观又能合理利用空间。但并不是所有的户型空间都适合榻榻米，如果设计的不好不但影响美观，还会影响日常的居住生活。今天我们就来说一说，什么样的房间适合装榻榻米呢?

双阳台。很多户型并未在窗户前面设置飘窗，于是不少业主就将自己家的阳台装上榻榻米，设计成“仿飘窗”。但阳台的主要功能是晾晒，如果家里是双阳台，可以选择一个阳台做成飘窗，造价不高，又经济美观。如果家里只有一个阳台，建议还是保留原有功能更实用。

阁楼。很多高层户型都会赠送用户阁楼，大多数用户都将阁楼作为储物或是休闲的空间。这样的话，可以在阁楼通体设计榻榻米，当作带储物的地面，不但扩大了储物空间，朋友来玩时也可以在阁楼喝茶、聊天，更是别具一番特色。

过大或过小的卧室。当卧室面积大于15㎡时，放完床、衣柜等家具后，室内还是会显得略空旷。设计一个地台可以充当隔断，还可以在上面喝茶、休息，区分功能空间。当卧室小于12㎡，却又有居住、收纳的需要时，可以将床、衣柜与榻榻米设计为一体，按需设计尺寸，达到空间利用的最大化。

晚综

我要买房

求购召陵区100平方米3室1厅1卫，38万元左右。

求购100平方米3室2厅1卫。

求购壹号城邦、太阳城120平方米朝南3室2厅2卫住房，60万元。

求购召陵区100平方米2室2厅1卫，23万元。

求购100平方米3室2厅1卫，30万元。

求购80平方米2室1厅1卫，20万元。

求购召陵区85平方米2室2厅1卫低层或电梯房住宅，35万元左右。

求购100平方米2室2厅1卫，70万元左右。

我要卖房

建业森林半岛别墅，268平方米，6室3厅3卫，豪华装修，售价500万元。

阳光福园2室1厅毛坯房两套，分别为88平方米，67平方米，手续齐全，可改收据，价格面议。

大学路广电小区3楼109平方米精装修2室2厅1卫，家具家电齐全，有车位，环境优美，交通便利。售价60万元。

MOCO企业总部写字楼五间，面积约200平方米，新房未装修，可租可售，价格面议。

金山路与湘江路交叉口往南，田福楼小区，90平方米，售价30万元。

汉江路与伏牛山路交叉口某小区，6楼，3房2厅2卫，165.32平方米，售价58万。

衡山路阳光花园五楼坐北朝南（共六层）137.86平方米3室2厅2卫，户型方正，客厅大落地窗，售价47万元。

湘江东路金港对面银行家属院，3室1厅1卫，100平方米，简单装修，价格面议。

嵩山路东侧财富广场公寓，学区房，38平方米，豪华装修，30万元。

泰盈·紫金城一楼精装修带小院126.71平方米，85万元。

召陵区上城公馆小区3楼，2室2厅，110平方米，简装修，水、电、气、家具、家电齐全，可拎包入住，价格面议。

锦绣淞江小区12楼（共12层），1室1厅1厨1卫，60.57平方米，精装修，家具、家电齐全，可租可售，价格面议。

恒大名都小区6楼，3室2厅120平方米，精装修，含全新美式家具，可拎包入住，售价98万元。

天鑫·现代城9号楼1楼带院子，102平方米，复式楼，售价68万元。

黄山路税务局家属院（实验小学对面）1号楼2楼西户，102.95平方米，3室1厅，售价96万元。

祥和家园（森林公园东）2楼东，南北通透，90平方米，2厅2室，简装，家具家电全送，证件齐全，满五唯一，售价46万元。

恒大名都五楼，95平方米，三室两厅一卫，精装，有地暖。

祁山路与牡丹江路交叉口东南角的一门面房带货转让，店内主营家居、内衣，有固定客源，价格面议。

有房出租

MOCO新世界一期，90平方米，2室2厅1卫，精装，家具齐全，有地暖。月租金1500元。

建业39号公馆，7楼，52平方米，精装修，有中央空调、简易家具。租金面议。

滨河路东段万大庙附近住房，3室2厅1卫，150平方米，家具家电齐全。租金每月850元。

文化路与建设路交叉口原检察院家属院3楼2室1厅1卫80平方米住房，距一高5分钟左右路程，安静舒适，交通便利，月租金800元。

市区文化路与建设路交叉口红日文景苑西区，距漯河高中300米，拎包入住，附近有菜市场、超市、昌建广场、生活极为方便。月租2300元，最低10个月起租。

昆仑路小学斜对面一独家院，二层楼，200多平方米，水、电、气、电器及家具齐全，对外出租，租金面议。

海河路与黄山路交叉口东北角白云药店楼上5楼，140平方米，三室二厅，家具、水电、燃气齐全，没有物业费，每月1200元，常租优惠。

想要了解以上房源信息，就快拨打电话：18603950232（同微信号）吧!

想要刊登买房或卖房的亲，请把您的详细房源信息或购房需求发送到QQ：542068024或拨打电话：18739526097，《漯河日报》房地产事业部将竭诚为您服务。本报记者 刘 丹 整理