

# 装修合同猫腻多 六点提示要注意



资料图片

买房后,装修就会被多数置业者提上日程。消费者在认可了装修公司报价后,要与装修公司签订一份装修合同。

在签订装修合同时,由于条款既多且杂,其中不仅有很多有关装修的专业内容,而且还包含了不少法律方面的内容,稍不注意,就会掉入陷阱,装修合同陷阱不仅在数字和时间上做文章,还有很多关键的条款被故意遗漏。这些被遗漏的条款往往和工程的价格、质量、环保性能以及维修等事项有直接关系,为了确保自己的合法权益,消费者在签订合同时,所以要特别注意以下几个方面,这些都是容易出现纠纷的问题。

## 写明具体要求和完工日期

合同中必须写明装修的具体要求和完工日期,很多消费者没注意这两点,给某些装修公司的粗制滥造和拖延工期埋下伏笔。

## 写清双方名称及联系方式

装修合同上应写清楚甲乙双方名称和联系方式,还

要注意签订合同的装修公司盖章与公司名称是否一致,否则一旦发生纠纷找不到责任承担者。

## 注明装饰材料用哪种

在合同中必须注明装饰材料的品牌和型号,以防止装修公司以次充好,擅自更换装修材料。这样一旦验收发现材料不符,消费者有权要求重做或者赔偿。

## 施工项目增减签协议

合同中要加入增减项协议,因为目前实际的装修施工过程中,增加施工项目的现象很多,也有一些装修公司有意把报价做得很低,然后开工后逐步增加,让消费者无法再更换其他装修公司,以至于被坑。因此消费者必须与装修公司协商一致,施工项目增减必须签订增减项协议,与此同时工期、预算、图纸都要做出变更。

常见的装修低估高冒,一是材料实际用量低估,比如电线估算用量100米,实际用量可能在500米以上。在做预算时,把每米的人工单价和材料单价开足高估,

同时在合同中规定电线用量按实结算。由于消费者并不清楚100米电线究竟能拉几个回路,认为100米电线已绰绰有余,于是在实际施工时,不得不按高估的单价付钱,糊里糊涂被“公平合理”地宰了一刀。二是总的费用低估,其做法是故意在预算中遗漏一些项目,或者用一些模棱两可的词语,然后在实际施工时追加费用,实现总费用的高冒。

低估高冒的手法常用来诱使消费者与其签订合同,一旦成功再逐级加码,达到“宰客”的目的。

## 按“国标”要求签装修合同

装修合同应该按照国家规定的《家庭居室装饰工程质量验收标准》在合同中做出规定,如果没有规定,一旦出了问题很难处理。

## 合同中要注明保修条款

装修合同中一定要注明保修条款,而且要分清责任,如果属于施工或者装修材料问题,装饰公司要承担全责,如果消费者使用不当,可以付费保修。

项目实施环保设计,采用环保材料进行环保施工,装修后的室内空气质量达到国家环保水平。

2. 当消费者将装修全包给装修公司时,装修公司所购材料必须符合国家环保标准。

3. 装修者应参加或委托他人参加工程各阶段的材料验收、隐蔽工程验收和竣工验收。

4. 消费者应在验收表上签字,如有异议,应及时

通知装修公司,由装修公司进行现场检查和核实。如果消费者没有提出异议,由此产生的问题,装修公司不承担任何责任。如果消费者认为有必要对室内空气质量进行检测,可以委托合格的检测机构进行空气质量检测。

5. 项目延期或项目不按照合同执行的,消费者和装修公司应当签署延长工程,装修公司必须加盖公司合同的印章或者公章。

晚综

## 房产顾问

# 购买小户型要注意什么

现在很多人喜欢小户型,因为购买时总价低,负担轻,入住后生活成本低。那么购买小户型都要注意哪些问题?我们一起来看看。

## 小户型和小面积

“小户型”和“小面积”,这两个可不是一回事。

一般来说,“小面积”主要是以产品面积小为卖点,对它的使用功能并没有严格限制;“小户型”则仍要求保持住宅使用功能的完整性,对不同的功能空间还是有一定的面积范围要求的,并不是一味求小。

提醒:受到总面积的限制,小户型不是舒适性住宅,而是实用性住宅,所以每个房间的面积还是要控制在一定的范围内。同时为了保证日常生活的质量,购房者在选择小户型住宅时,需要注意户型的开间,通常卧室的面积应控制在16平方米左右,卫生间在4平方米~6平方米,厨房在5平方米~6平方米,客厅在12平方米~40平方米。

## 朝向和通风

假如单看户型设计图,有的小户型房型方正、全明设计、采光充足,看起来几乎十全十美,别急,下单前先把小区总平面图拿出来看看。

因为地理纬度、气候的关系,住宅朝南是比较理想的朝向,日照充足、南北通透,但为了小区整体规划,建筑的布置不可能实现每幢都朝南,所以尽管户型一样,但朝向不同居住感受完全不同。

有的尽管朝南,但北向却没有窗,或前排住宅比较高,前后排住宅之间的距离过近,这些都会影响到房子的采光和通风,而这些问题单从户型设计图上是看不出来的。

提醒:要选择一套好的小户型,单看一张户型设计图是不够的。最好请售楼人员提供小区总平面图,了解小区整体规划,每幢单元楼的高度、前后排住宅之间的距离,一般这样做就可以大致了解住宅的日照时间和通风情况。晚综



## 尊敬的购房人:

为了更好地维护您的合法权益,避免商品房买卖纠纷,请您在购房前,仔细阅读以下提示:

一、请您认真阅读和了解开发企业在销售现场设置的公示栏、公示牌和公示台中载明的项目信息。

二、请确认您有购买意向的商品房所在楼幢是否取得商品房预售许可证;请认真查阅开发企业在销售现场公示的商品房销控表,您购买的商品房是否处于可售、抵押可售、现房销售状态。购买前要充分了解所购房屋的性质、土地使用起止年限、是否存在抵押或查封等限制情况。

三、认真查验销售要件是否齐全。房地产开发项目在销售前须取得国有土地使用证或不动产权证书、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(销)售许可证。购买预售房源时,应注意商品房预(销)售许可证中标明的预售房源信息,不要购买不在预售范围内或已被限制销售的房源。

四、请认真查阅开发企业发布的房地产广告(含简介页、宣

传单页等),广告的内容和销售人员对您购房的承诺,可要求在《商品房买卖合同》附件中明确约定。

五、请认真查阅销售现场公示的所有信息,尤其是商品房项目不利因素信息;认真阅读开发企业提供的《商品房买卖合同》(含附件)格式条款。

六、房地产开发企业在未取得商品房预售许可证前,不得以内部登记、VIP卡等形式,向您收取排号费、诚意金、认筹金、保证金、融资、借款等任何预订性质的费用;消费者一定不要参与开发企业的违规销售行为,以免造成损失。

七、您交房款时一定要核对商品房预售资金监管银行名称,并存入商品房预售资金监管账号,按揭贷款购房的要求房地产开发企业和借贷银行将按揭贷款存入商品房预售资金监管账号。

为维护广大购房户的权益,希望广大市民及时向市住建局举报和投诉开发企业销售商品房时存在的违法、违规行为。

监督举报电话: 0395-3105309, 3515111。

## 延伸阅读

# 装修合同之外,消费者也可提交补充协议

装修前,所有业主朋友必须清楚地了解施工合同协议的过程。装修合同是装修工程中最重要法律文件。当所有的设计和工程预算都经过协商后,签订装修合同是装修开始前必须履行的手续。为了有效保护装修者的合法权益,消费者必须提交一些补充协议,因为统一合同的条款在某些方面没有详细规定,有些内容甚至没有涵盖。建议增加以下内容:

1. 装修公司必须确保