购　　房

1. 买房时要注意判断套型质量

安全性要求。保证居住者的自身安全，是人类生存的第一需要。住宅需要一定的安全措施：防盗安全和防火安全是主要的两种。

保健性要求。人们对保健性要求主要是指生理健康要求和心理健康要求两个方面。为居民提供满足生理健康要求的住宅，就需要有良好的通风、充足的日照以保证人体需要的温度、湿度、阳光以及清洁的空气等。从更深层次意义上讲，为居民创造积极的家庭环境，使居民对“家”的温馨有认同感，从“家”中获取力量，受到鼓舞，满足心理健康的要求，具体如活动室、家庭公共娱乐空间的设置等。

私密性要求。居民的日常生活都不希望别人打扰或让别人知道太多，私密性的要求产生于人们生活中的私密性活动。住宅设计中应注意隔音、避免户间的“对视”等。

灵活性要求。住宅内部的分割要考虑灵活性，如家庭的收入变化、成员变化、品位变化，甚至于职业变化等，都会对住宅室内环境产生新的要求。所以，在住宅的空间组合、设施的布置等方面要注意灵活性，即房间用途变化、房间分割变化、房间布置变化等。

舒适性要求。舒适性是一个综合概念，随着人们物质生活的不断提高，舒适性要求的标准也会不断发展变化。目前，舒适性标准主要体现在室内的使用空间合理等方面。

虽然目前趋向于开发商提供毛坯房，由用户自己装修，但是电的容量、上下水接口、管道位置等都可以体现装修的标

需要全本请访问 www.ertongbook.com

准。强电、弱电接口要留多，如每房间一套，则装修、布置的机动性就大，就满足了用户不同房间装置的需求；房间里多留照明等电源接口，则方便用户室内照明布置、电器布置等。上下水的留孔，基本决定了厨、卫的布置空间，在哪儿放什么，放什么规格都已基本确定，差别在于这类规格产品的档次高低上。

2. 教您学看样板间

经过苦苦等待，好不容易终于盼到新屋入住的日子，进得门来却是大失所望——与当初的样板间实在相差太远！其实，样板间往往是开发商为吸引买房者，不惜重金精心制造出来的，其效果当然非一般性装修所能比拟。因此，买房者千万要注意：要学会看样板间，千万别让其精致的装饰晃花了眼。

看样板间，首先要明白它是制造者不惜重金而营造的。一般，样板间的装修费用可达到房屋自身价值的 20％～50％，除了注重最新材料的使用，还会参照房间的装修风格、户型特点、室内色调等，配以度身定做的全屋家具，以保证样板间整体的视觉效果，充分体现出家居的韵味和高雅的情调。

而且，为了让样板间有更佳的视觉效果，制造者更巧妙地利用光学、物理学、透视学等多种原理，在装修中采用强光以及周围壁板的反光效果、天花板的穹宇效果等来增大房屋的空间感受。

再有，有的样板间出于完善装修效果的考虑，并不会设置水、煤气等管道线路，样板间内的居室，尤其是厨房、卫生间因而显得敞亮，房间里也不会出现粗大的下水管线等。其实，房间里的空调接头、电开关的位置是否合适，洗衣机位置是否有电插座和水管（地漏）等，都是非常重要的问题。购房者要

站在现房而不是样板间的角度上，预先考虑房子的管道线路对实际装修效果的影响。

除了学会看样板间，购房者还要注意：当商品房设置了样板间，并在售楼时说明与实际交付使用一致时，作为购房者，绝不能因此掉以轻心，而应把样板间展示的主要内容，在购房合同中明确约定。比如主要设备、门窗、家具、厨卫用具甚至镜子、水龙头、拉杆等，是进口的还是国产的，什么品牌，都要在合同中注明，验收时才能逐一对照。

3. 解开五个“不明白”教你如何去买房

公房售房末班车过后，在个人住房贷款限制越来越少的情况下，“买房”成了一个热门话题，很多“先行者”已大胆地“吃开了螃蟹”。但个人买房毕竟是近些年的事,很多人对买房还不明白。

一是不明白“标准”。很多人认为花几十万买套房子，仅此一次，标准要高，下半辈子再也不为这个费心了。这些人却忽略了自己的经济实力，胖子是一口吃不成的，采用“逐步到位”的策略，先改善一下居住状况，才是正途。

二是不明白“价格”。大多数城市尤其是中小城市，房价总体上还是适中的，尤其是经济适用房价格政策的出台，对校正过高的房价和平抑商品房价格都起到了重要作用。从长远看，随着社会经济发展，人们收入水平的提高以及土地资源的短缺等方面的因素，住房价格的走势应该是上扬的。但现在有些人仍对“房价还要降”抱着坚定的信心，雷打不动地“持币以待”。

三是不明白“手续”。目前我国的房地产法规还是比较健全的。因此买房时一定要经过评估，出具房价评估书，双方到

房屋交易部门履行正常手续，既合情合理，又合规合法，可避免以后的麻烦。有些人不明白这些，以为买房只要一手交钱一手交“货”即可。其实，这种买卖行为是违法、无效的，出了纠纷法律不予保护。

四是不明白“胳膊也能拧过大腿”。一些人买房后，对于开发商售前承诺中的欺诈行为，比如物业管理只收费无人管、有线电视没到位等，有的人认为，个人对付不了开发商，能忍就忍了。这些人忽略了报纸上购房人胜诉开发商的大量案例，白白放弃了索赔的权利。

五是不明白“借钱也能生钱”。一些人现在仍按照“量人为出”的传统消费观念，不善于把预期收入用于即期消费。实际上，即使是发达国家，大多数家庭也是负债购房。在我国现在个人住房贷款利率水平较低的情况下，存钱所得的利息，远比现在贷款买房数年后房价的升值低得多。即使不考虑升值因素，现在就能改善住房条件这一“诱惑”也足够大了。

4. 买房时如何请律师

杨先生是一位房地产律师，他认为，现在很多的房地产公司在广告方面大作文章，很多人由于对房地产的运作不是很明白，在买房的时候看中了广告，但在入住的时候却发现与广告相差很远，官司因此而起，这就和广告的过度夸张宣传有关。有很多的消费者在受到虚假广告欺骗时，认为单凭个人怎能和经销商斗，只好放弃了。放弃投诉，其实是在纵容房地产经销商，虚假广告还会继续害人。还有，现在的房地产广告炒作概念，外行的人看不懂，盲目地去追求概念房，结果很有可能现实与理想有着天壤之别，造成纠纷。所以，买房时一定要注意，光看广告不行，带一个行家随行，并且要针对所需来买

房，签合同时更要仔细，必要时应该找个房地产律师，毕竟买房是个大事。

有关人士介绍说，有的广告称该“家园”距离某商业中心仅 10 分钟，其实是直线距离而且还不能塞车，而有的广告则称有贵宾级的服务或星级服务，在概念上玩一些手法，反正你没有真凭实据，你打官司肯定没有多大戏。所以，在买房的时候，要把握程序，更要把握住关键。签合同的时候最好请位律师，在看房的时候请专业人士来评判一下，开发商的口头许诺应该落实到合同上，以免有了纠纷找不到证据。

专家还指出，现在的房地产市场正在逐渐地走向规范，完全寄希望于消费者自己识破骗局是不现实的，因为广告的手法是无穷的，销售商总会有办法来吸引你“上钩”的，所以，法律的健全和完善才是保障。在健全和完善法律的同时，消费者也应该运用“上帝”的权利，和不法的商业行为做斗争，那样更多的消费者将不再走同样的弯路。

5. 商品房选购要点

对于许多消费者来说，买房是件让人头疼的事。其实，消费者只要肯动脑筋，用科学的、经济的、超前的眼光挑选商品房、分析市场，就可以得到既实惠又满意的商品房。业内人士介绍，在选购商品房时最好把握以下几点：

其一，买在房产项目开盘时。一般说来，商品房的“开盘价”中包含了某种优惠因素。项目正式开盘时，房地产营销商为了创造一种旺销氛围，保持项目物有所值的美好形象，往往作出切实的让利，其优惠的可信度较高。

其二，买在房产项目清盘时。刚开始卖和最后卖的商品房价格一般都较低。期房销售过程中，房地产开发商出于资金滚

需要全本请访问 www.ertongbook.com

动的需要，一般将价格定得很低。当商品住宅的销售量达到80%以后，就进入了房地产项目的清盘销售阶段，此时价格会低下来。而且清盘房基本是现房，房间本身的质量问题已经过竣工后一段时间的检验，问题基本暴露出来，购房者可以擦亮眼睛认真挑选。

其三，两种促销价格不可信。有些房地产商出于促销的考虑，往往弄出很多五花八门的价格，如“起价”“均价”“优惠价”等等，其中“起价”最不可信，它通常是整栋住宅楼中楼层、朝向、户型等最差的那套房。而“均价”实际上是房地产发展商计算售房面积的一种方法，个别发展商亦有用“均价”来吸引消费者的。

其四，提防面积计量“缩水”。个别房地产发展商在房屋计量面积上会打一些“埋伏”。一般情况下，房地产发展商应该向购房者明确其商品房分摊系数（商品房建筑面积和使用面积之间的比例），购房者可以据此计算所购住房的使用面积，全面了解所购商品房的“得房率”。

其五，目光长远挑环境。交通方便与否，是当前商品房价格定位的重要因素。购房者宜用理性的、超前的眼光看待物业环境，以低价格买进眼下虽然存在交通及位置缺陷、但日后有重大利好变化的住房，这样消费者往往能得到较大实惠。

6. 验现房需带什么工具

如果几个关键点施工时没能亲临现场，如果不凭借一定的专业检测工具，那么业内人士也很难准确评估一处现房的施工质量。但监测关键点施工、使用专业检测工具，对于业余的购房人来说，根本就不可能。好在业内还有些常用土方法，对我们的业余水准的购房人来说，既实际也比较容易掌握。购房人

查验现房要带上“三件宝”——角尺、小锤、打火机。角尺类似于没有斜边的三角板。用它可以量量房间里所有的阳角、阴角，如：地面与墙面的夹角等。因为这些角落，在结构上一般都是力学条件比较复杂的局部。当结构上有硬伤时，在脆弱的装饰层面上一般会有所体现，而且从装饰工艺自身讲，这些边边角角也是难处理的地方。如果所有的夹角都能满足 90 度的话，就说明这活干得很漂亮。进一步可以推断，连这种活都可以做到这一水平，那么，房屋的整体质量还是有保证的。用户还可以用角尺在墙面上平滑的移动，这样可以看出墙面是否平整。带小锤的目的是用它敲击墙体、地面等，从敲击的声音可以判断是否有隐藏的空洞，哪些部位有漏浆、空鼓。老工长都知道，不怕拿尺量的，就怕用小锤敲的。用打火机可以检查风道。厨房风道的作用像个大烟囱，将点燃的火机放到通风口附近，观察火苗的晃动可以检查风道的质量。如果风道不通风，这种毛病一般不容易修理。当然，购房者也要注意，无论是角尺还是小锤都要干干净净的，使用时也小心一些，以免对房屋造成损害或污染。

7. 什么样的房子不能买

在我国住房市场上，有一些按国家规定不能出售的“黑”房正在偷偷招徕顾客。

据了解，目前市场上的“黑”房子主要有三类。

第一类是在前几年的房地产开发热中，一些不具备条件的企业搞房地产开发，结果由于资质审查不合格，无法办理房地产开发的合法手续，所建住宅房成为没有商品房销售许可证的“黑”房。

第二类是在城乡结合部，有的村镇以旧村改造、农民个人

集资建房等为名，开发建设住宅房。这些房子占用的多为农村集体经济组织的土地。按国家规定，农村集体土地只能农用或作为农民宅基地，如果转作他用，必须报土地行政管理部门批准，办理土地征用、转用手续。否则，所建房产不能成为经营性住宅，房屋买卖行为也是无效的。

第三类是一些企事业单位用国家行政划拨的土地与房地产开发商联合建房，将其中的一部分有偿分给职工，一部分对外出售。按国家规定，开发商不向国家缴纳地价款，也未办理商品房销售的有关手续，就不得擅自对外销售联建住宅房。

所以，消费者要买这种联建房，一定要看开发公司是否向国家补交地价款并补办了有关手续，土地出让证、开工建设许可证、销售许可证及有关售房手续是否齐全。否则，这种房子也属“黑”房子。

8. 慎购“内部认购”房

已于 2001 年 6 月 1 日开始实施的《商品房销售管理办法》规定，商品房预售实行许可制度，不符合预售条件的，房地产开发企业不得销售商品房，不得向买受人收取任何预订款性质费用。开发商擅自预售，要按相应规定处罚。

目前北京仍有些不符合预售条件的项目，在搞“内部认购”，买房者明知这种做法违背了《办法》的规定，但仍执意要抢先交上订金，占下自己想要的房子。这些买房者一般是出于以下两种考虑：一是想在一个新项目开始正式公开销售之前，优先从众多房间中挑选最适合自己需求的，比如朝向、楼层、面积、户型等等，惟恐动手晚了，被别人占去；二是内部认购的价格较公开销售时要低。开发企业在房地产项目进行到一定阶段时，为了提前回收资金，加速周转，同时检验商品投

放市场的反映，在未办妥房屋上市的合法手续之前，总愿以相对低廉的价格，搞所谓内部认购，准确讲应该叫提前订购。每平方米便宜二三百元，一套 100 平方米的房子就能省下两三万，对买房者来说还是很有诱惑力的。

这种违反《规定》的房屋买卖行为，一旦出现了纠纷，购房者利益受到损害，谁来负责保护呢？北京市国土房管局市场管理处陈同顺处长说，房屋不具备预售条件的，开发商隐瞒真实情况擅自预售，要受处罚；购房者权益受到侵害，可以依据消费者权益保护法，由开发商予以赔偿。这指的是开发商不据实相告，隐瞒事实的违规预售。但是从目前北京市的实际情况看，有的商品房没有具备预售条件，开发商也已如实相告，购房人在已知的情况下，仍自愿交付订金。这种交易行为是买卖双方的纯民事行为，政府也不便强制制止。在这里要特别提醒购房人，买“内部认购”房，要有充分的风险意识。最好还是不要预订不具备销售条件的“商品房”。

陈处长特别强调，建设部颁发的第 88 号令《商品房销售管理办法》，是针对开发商的，要求开发商自律。但是商品房市场的主体不仅有开发商、管理者，占绝大多数的是买房人。从北京的房地产市场发展情况来看，所以出现种种问题、矛盾、投诉、纠纷，除开发商违规操作、唯利是图外，与买房人的无知、不会保护自己的合法权益也有很大关系。

9. 贷款购房需要“三思”

据金融部门一项调查显示，由于举贷数额大、时间长，造成日后还贷难的尴尬现象时有出现。理财专家提醒贷款购房者，贷款购房需“三思而后行”。

一思：什么样的房价适合你？据业内人士测算，贷款购房

的房价最好控制在家庭年收入的 6 倍以下。如贷款额为 7 成，期限 15 年，则月还贷不宜超过月收入的 40%，其余 60%的收入还能较好地维持日常生活支出。

二思：投资性购房未必合算。首先，目前较低的贷款利率很有可能随房价上升而作相应调整，因此存在利率风险。假设利率不变，若自筹 10 万元，再贷款 5 年期 15 万元，购买一套价值 25 万元的住房，那么贷款利息 2.1 万元，加上 10 万元自筹资金的利息损失约 1.4 万元，购房款就变成了 28.5 万元。这还未算上贷款抵押费、保险费、交易契税等各种费用。如贷款期限为 10 年或 20 年，利息支出将更多。而一般来说，地段较好的房子每年租金收入不会超过房价的 8%。如此算来，15 年后才能收回购房的全部支出。而在这 15 年间，每月还贷的压力则要求贷款人有稳定的高收入和相对稳定的支出，否则就会给正常生活带来影响。

三思：贷款也有小窍门。借款期限越长每月还款就越少，但总还款额必然上升。如 10 万元贷款借 10 年，每月约需还 1090 元，还款总额约 13 万元；贷款借 20 年，每月约需还 690 元，还款总额约 16.6 万元。专家认为借款年限一般 15～20 年就足够了，对普通百姓而言，退休以后再承担较高还款压力，风险较大。

10. 买房子别小看格局

如今，人们在买房时，通常比较关心价格、质量等因素。这些固然重要，但住宅格局是否合理将对未来的生活质量产生很大的影响，也就是说好的房子首先必须好用。

而且人们在购房后，一般都会考虑进行装修，所以室内有无横穿的大梁或回水道要先看清楚，因为梁底的高度将直接影

响到吊顶的高度，否则将暴露横梁；同时横穿管道需要特别花功夫去处理，否则会影响美观。

格局方正

整个室内格局力求方正，避免有三角形（尖角形）等形状出现，也应避免室内中央有柱穿地。因为不规则的房型影响家具布置，造成的浪费面积多，很多缺陷要靠装饰装修去弥补；且突兀的斜角或锐角对室内居者会造成一种不适的压迫感。能够避免的还应尽量避免。

空间合理

对房内各功能居室的配置安排及行走路线，要做仔细考虑。一般而言，住宅之空间可以分为三个部分：起居空间、服务空间与睡眠空间。起居空间包括：人口、玄关、客厅、餐厅等。服务空间包括：厨房、储藏室、浴厕等。睡眠空间包括：卧房、客人房、孩童房、书房等。在以上三部分中，客厅是日常生活中使用率最高的区域，所以客厅采光一定要好，格局要方正，与餐厅和其他卧室之间联系要紧凑；同时，在位置上应具有相对的独立性，不应成为其他功能居室间穿行的通道。

私密性

主卧室是最具私密性的地方，与客餐厅不应有“开门见山”之感，应有良好的隔音和充足的光线。主卧室之窗户要尽量避免与邻栋建筑的门窗相对，以免破坏私密性，给生活造成不便。一般而言，主卧室应有足够的空间可以放置双人床、床头柜、衣柜等，如条件好一些，可考虑拥有一套独立的卫生设备。

明厨明卫

厨房与卫生间是居室内最重要的服务空间，首先应选择明卫生与明厨。因为自然通风与采光对厨房与卫生间的洁净干燥

需要全本请访问 www.ertongbook.com

效果是最佳的。另外，厨房的位置也很重要，其与餐厅之间联系紧凑，两者之间的行走路线不能被破坏；除此之外，还应考虑厨房面积及形状是否合理，是否兼顾了储藏、清洗和烹调各功能，能同时容纳几个人作业。

对于浴厕，主要应考虑自然通风与采光，位置应处在隐密次要处，如有条件，可考虑将厕所和淋浴区分隔开，以方便使用。

11. 楼房住几层最好

住宅一般分为多层住宅和高层住宅，多层住宅只有五六层高，高层住宅多在 10 层以上。两者在楼层选择上有共同点，也有不同点。所以，在楼层的选择上一定要综合各方面因素，整体评定楼层的好坏。

一般情况下，多层和高层住宅在楼层选择上，顶层和底层均不被看好。顶层常出现楼顶雨天积水，甚至渗漏，夏天阳光暴晒，温度高，温度变化大，并且上下楼不方便，供应水压不足。其优点是通风采光好，没有上层家居生活的影响，比较安静，顶层楼道往来人员少，相对干净。

底层来往人员多，易受楼内外嘈杂声、临街公路交通噪音及粉尘的污染，环境、卫生、安全较差。在众多楼宇间，底层的采光和通风最差，其优点是上、下楼出行方便。

中间楼层在多层和高层住宅中都备受青睐。中间楼层的优势由其中的最佳楼层按固定级差逐级朝高低层两边方向同时递减，直到顶层和底层的最差楼层。多层住宅以第三、第四楼层为最佳，高层住宅以总层数的 1/3 以上、2/3 以下为较好楼层，其中尤以中间偏上的楼层为最佳。

好楼层价高，次楼层价低，个人因经济能力不同，必然要

考虑其价格因素，选择最佳性能价格比的楼层，获得最佳性能价格比的楼层就是最佳楼层，而不一定是上述所说的中间最佳楼层。

年龄、职业不同，看待楼层好坏的观点不同。老年人喜低层，上下楼方便；年轻人偏向高层，视野开阔。搞艺术、写作喜静者选顶层较适合。

还有购房者对楼层数字有偏好，选择吉利或有纪念意义数字的楼层，例如喜欢选择 6、8、16、18 数字的楼层，讨厌 4.14 数字的楼层。

现在开发商为促销，销底层赠花园、卖顶层送露台，计算一下比较划算，顶层和底层也就不是最差的楼层了。

12. 住房保修不可小瞧

随着买商品房的人的增多，商品房的保修问题越来越被人们关心。我国房地产法规规定，房地产开发企业应当在商品房交付使用时向购买人提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。《住宅质量保证书》是房地产企业对所售商品房承担质量责任的法律文件，其中应当列明工程质量监督单位核验的质量等级、保修范围、保修期和保修单位等内容。开发商应当按《住宅质量保证书》的约定，承担保修责任。商品房保修期从开发商将竣工验收的房屋交付使用之日起计算。具体保修期限与保修范围是：地基基础和主体结构在合理使用寿命年限内；屋面防水为 3 年；墙面、厨房和卫生间地面为 1 年；地下室及管道渗漏为 1年；墙面、顶棚抹灰层脱落为 1年；地面空鼓开裂、大面积起沙为 1 年；门窗翘裂、五金件及卫生洁具损坏为 1 年；灯具、电器开关损坏为 6个月；管道堵塞为 2 个月；供热供冷系统设备为一个采暖期或供冷期；其他部位、部件的保

修期限，由买卖双方自行约定。

房屋在保修期内出现质量问题，如经保修单位维修后导致房屋使用功能受到影响，或因主体结构质量不合格给购买人造成损失的，开发商应承担赔偿责任。购买人认为主体结构质量不合格的，可以向《住宅质量保证书》中注明的工程质量监督单位申请重新核验，经核验确属不合格的，购买人有权退房。

13. 哪种房子容易升值

人们在投资购房时，就像投资股票一样，考虑最多的是房产的升值问题，包括房屋价格和租金的上升。但最关键的是必须掌握并运用好房产升值的几个条件。

交通状况影响房产价格最显著的因素是地段，决定地段好坏的最活跃的因素是交通状况，一条马路或城市地铁的修建，可以立马使不好的地段变好，好的地段变得更好，相应的房产价格自然也就直线上升。投资者要仔细研究城市规划方案，关注城市的基本建设进展情况，以便寻找具有升值潜力的房产。应用这一因素的关键是掌握好投资时机。投资过早，资金可能被“套牢”；投资过晚，可能丧失上升空间。

周边环境

包括生态环境、人文环境、经济环境。任何环境条件的改善都会使房产升值。如北京昆玉河的整治，使其沿岸的房产受益；中关村科技园区的辐射威力让许多业主惊喜不已。应用这一因子的关键也是在要研究城市规划方案，恰当掌握好投资时机。

物业管理

以投资为目的购买房产，更应注意物业管理的水平，它直接决定了租金的高低。另外，有些物业管理也有代业主出租的

业务，因此买房时要注意，一个得力的销售部门也许会给以后的出租带来很多方便。应用好这一因子的关键是在购房时，应将物业管理公司的资质、信誉和服务水平加以重点考虑。

社区背景

每一个社区都有自己的背景，特别是文化背景。在这样一个知识经济时代，文化层次越高的社区、房产越具有增值的潜力。比如外国人喜欢聚居在使馆区周围的公寓、住宅里，其外国文化背景使得使馆区周围的外销公寓很受青睐。估计用不了多久，在中关村周围会形成新经济产生的“新贵”们的新社区。

配套设施

“足不出户”（户：指小区）就能够解决所有的生活问题，是中国特色小区模式的最高境界。很多小区是逐步发展起来的，其配套设施也是逐步完成的。配套设施完善的过程，也就是房屋价格逐渐上升的过程。应用这一因子的关键是要看开发商的实力，如果小区开发工程中途停止，配套设施的完善也就泡汤了。

房屋品质

随着科学技术的发展，住宅现代化被逐步提到了日程上来。网络家居、环保住宅等已经成为现实。实际上，房屋的品质是在不断变好的。单从这个意义上说，建成的房子会随着时间的推移而不断贬值。这就要求投资者在买房时，要特别注意房屋的品质，对影响房屋品质比较敏感的因素，如布局、层高、建筑质量等，要重点考虑其抗“落伍”性。

期房合约

投资期房具有很大的风险，投资者要慎之又慎。但一般来说，风险大，收益也大。如果能够合理、合法地应用好期房合

约的话，应该是可以获得丰厚回报的。需要注意两点，一是要请专业人士帮助起草期房合约；二是要挑选有实力和信誉的开发商。这样可以保证能够按期拿到合乎标准的房子，或者万一出现开发商违约的情况时，也能够保证资金的安全和获得开发商付给的违约金。

经济周期

这是一个最难把握的因子。应该说，中国经济还有很大的向上发展空间，目前我国的房地产市场发展也很平稳，基本上没有房地产泡沫现象，房产投资前景看好。

14. 定金、订金莫混淆

定金是指合同当事人为了确保合同的履行，依据法律规定或当事人的约定，由一方当事人在合同履行之前，按照合同标的额的一定比例，预先付给对方当事人的金钱或其他代替物。《合同》法第 115 条规定，当事人可以依照担保约定一方向对方给付定金作为债权的担保。债务人履行债务后，定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行约定的债务的无权要求返还定金；收受定金的一方不履行约定的债务的，应当双倍返还定金。

根据《合同法》和其他法律的规定，定金具有以下性质和作用：首先是证约作用。定金具有证明合同成立的证明力。定金一般是在合同订立时交付，只要发生一方接受另一方定金的事实，就可作为合同成立的证据。其次具预先给付的性质。定金只能在合同履行前交付，因而具有预先给付的性质。正因为定金具有预先给付的性质，所以定金的数额应在合同规定的应给付的数额之内，在主债务履行后定金可以抵作价款或返还。最后起担保作用。定金具有担保力。因为定金在交付之后，如

果给付定金的一方不履行约定的债务的，无权要求返还定金；收受定金的一方不履行约定的债务的，应当双倍返还定金。因而它起到督促当事人履行合同，确保债权人利益的担保作用。

对于订金，在实践中一种理解为定金，一种为预付款，即由双方当事人商定的在合同履行前所给付的一部分价款。此时它与定金存在如下几点区别：第一，定金是一种担保手段，担保债务的履行，因而债务人履行债务后，定金应当抵作价款；而预付款只是一种支付手段，预付款的交付是一种履行债务的行为。第二，定金又具有证明合同成立的作用，而预付款不具有这种作用。第三，定金罚则使得定金具有制裁违约方并补偿受害方的性质，定金相当于预先交付的违约金；而对于预付款，无论哪一方违约，都不存在上述罚则。如果合同没有履行，则预付款要么返还要么折抵违约金或损害赔偿金。

15. 如何挑选精装修房

现在开发商卖房子的都爱炒概念，惟独精装修是一件实实在在的事，在推广时开发商也费了一番功夫。但是人们想：精装修会不会与室内家具风格相冲突呢？于是开发商在同一种装修标准的房间内分别摆上现代风格、古典风格、休闲风格的家具，以此来证明精装修提供的是一种中性的背景，不但不会与各种风格相冲突，反而能衬托出家具、饰品的华贵。精装修的生存发展证明它得到人们的认可，同时符合一部分人的要求——自己搞装修太累了，装修中的误区也太多了。

精装修与装饰公司为您搞装修最大的区别是：精装修是不到处做柜子。装饰公司的设计师在给您设计时总以利用空间为由，暖气罩两边做柜子，窗户两边做隔板，住进这么装修的房子满眼都是东西，造成视觉和心理上的疲劳。犄角旮旯儿做柜

需要全本请访问 www.ertongbook.com