

手把手教你买房子（准备篇、选房篇、合同篇）

商品房本身是一种商品，但它不同于一般的商品，因其成交过程时间长，价格高，手续繁琐等特殊性质，以致买卖双方经常产生一些纠纷。究其原因主要是购房者缺乏基本购房知识。

当然还一定要有一笔资金的支持，这笔资金的数额，决定了您在买房中的一切重要行为。20 万元、50 万元，还是 80 万元、上百万元，甚至更多，这些资金的不同准备，直接影响着您想购买物业的品质。并且对于商品房的一切相关知识您一定要做足功课。比如什么是住宅的开间、进深、层高和净高？什么是建筑容积率、建筑密度和绿化率？等等名词解释，当然更重要的是哪些房能买，哪些房不能买。当您把这些基础信息了解全面后，您才能够真正的进入到实际看房的大军当中，所以您将来想买到一套好房，了解这些基础知识是必不可少的。

房地产名词解释：基础知识

1.楼盘均价：是楼盘的平均价格，它代表着一个项目整体的价位水平。但购房者在去售楼处咨询时会发现，用标着的“均价”来买房，往往是买不到的。那么“均价”到底是什么呢？开发商在开盘销售之前根据当前的市场情况以及成本核算，定出要销售的小区中的销售价格，这个价格就是项目的均价。一个楼盘在推向市场时，先有“均价”，通过它来计算出每栋楼中的每个单元户型的价位，它是整个楼盘销售价格控制的一个重要标准，是这个楼盘售价的平均值。根据这个平均值，才是根据每栋楼在总平面中的位置不同、朝向不同、景观不同等定出来的价差系数。用拟定的均价乘以每栋楼的系数，得出这栋楼的销售平均价。

2.楼盘起价：楼盘中相对位置不好的那一类房子的单价。起价房可能只有一套或一层，所以对购房者没有太大的实际意义，只是参考价而已。

3.使用率：住宅套内净面积即使用面积和住宅面积的比为使用率，一般高层塔楼在 72%至 75%之间，板楼在 78%至 80%之间。

4.实用率：实用率是套内建筑面积和住宅面积之比，大于使用率，因此，往往有开发商用实用率来吸引买房人。

5.建筑容积率：是指项目规划建设用地范围内全部建筑面积与规划建设用地面积之比。建筑密度：即建筑覆盖率，指项目用地范围内所有基底面积之和与规划建设用地之比。绿化率：是指规划建设用地范围内的绿地面积与规划建设用地面积之比。

6.房屋的产权

房屋产权指的是房屋所有者对房屋所拥有的完全所有权，主要包括对房屋的占有，使用，处分和收益权。简单说就是拥有使用该房屋，或出租该房屋获取租金收入，出售该房屋获取增值，将该房屋抵押给银行或其他组织或个人进行融资或贷款等权利。

7.印花税

印花税是对经济活动和经济交往中书立、领受凭证征收的一种税。

1)征税范围及纳税人。印花税的课税对象是房地产交易中的各种凭证。

2)税率和计税方法。房屋产权转移书据，印花税按合同额万分之五贴花。其应纳税额的计算公式为：应纳税额=计税金额×适用税率。

3)纳税地点、期限和缴纳方法。印花税在应纳税凭证书立领受时缴纳，合同在签订时缴纳，产权转移书据在立据时缴纳。

8.契税

契税是指房屋所有权发生变更时，就当事人所订契约按房价的一定比例向产权承受人征收的一次性税收。它是对房地产产权变动征收的一种专门税种。

房地产名词解释：低层、小高层、多层、板式小高层

低层：低层房屋是指高度低于或等于 10 米的建筑物，一般是 1-3 层建筑物，如平房、别墅等。低层房屋一般建筑结构简单，施工期短，建造成本低廉，给人以亲切安宁、有天有地的感觉，它的舒适度、方便度和空间尺度优于高层。人们特别喜欢以此为住宅。但是，低层房屋占地多，土地利用率低，特别是在寸土寸金的城市难以广泛开发。

小高层：人们一般把 8 层至 12、13 层的建筑称为“小高层”。小高层住宅一般采用钢筋混凝土结构，带电梯。小高层有多层亲切安宁、房型好、得房率高的特点，又有普通高层结构强度高、耐用年限高、景观系数高，污染程度低等优点，很受购房人欢迎。同时，小高层对土地的利用率提高，土地成本相对下降，很受房地产开发商的青睐。所以，近年来中心城区小高层如雨后春笋，越来越多。

多层：多层房屋指高于 10 米、低于或等于 24 米的建筑物。多层房屋一般为 4 -8 层，一般采用砖混结构，少数采用钢筋混凝土结构。多层房屋一般规格(房型)整齐，通风采光状况好，空间紧凑而不闭塞。与高层相比，多层房屋公用面积少，得房率相应提高，这是很多人喜欢多层房屋的主要原因。

板式小高层：作为住宅上的新品种，板式小高层目前没有明确的定义。一般说来，8 至 14 层、板式结构、带电梯的住宅楼被称为板式小高层。

跃层：跃层住宅是一套住宅占两个楼层，有内部楼梯联系上下层；一般在首层安排起居、厨房、餐厅、卫生间，最好有一间卧室，二层安排卧室、书房、卫生间等。

复式：复式住宅在概念上是一层，但层高较普通的住宅高，可在局部掏出夹层，安排卧室或书房等内容，用楼梯联系上下。其目的是提高住宅空间利用率。

房地产名词解释：套内建筑面积

成套房屋的套内建筑面积由套内房屋使用面积，套内墙体面积，套内阳台建筑面积三部分组成。

1、套内的使用面积(GB/T 17986.1-2000 B1.2):

套内房屋使用面积为套内房屋使用空间的面积，以水平投影面积按以下规定计算：

- a.套内房屋使用面积为套内卧室、起居室、过厅、过道、厨房、卫生间、厕所、储藏室、壁橱等空间面积的总和。
- b.套内内部楼梯按自然层数的面积总和计入使用面积。
- c.不包括含在结构面积内的套内内部烟囱、通风道、管道井均计入使用面积。
- d.内墙面装饰厚度计入使用面积。

2、套内墙体面积(GB/T 17986.1-2000 B1.3):

套内墙体面积是套内使用空间周围的维护或承重墙体或其他承重支撑体所占的面积,其中各套之间的分隔墙和套与公共建筑空间的分隔以及外墙(包括山墙)等共有墙,均按水平投影面积的一半计入套内墙体面积。套内自由墙体按水平投影面积全部计入套内墙体面积。

3、套内阳台建筑面积(GB/T 17986.1-2000 B1.4):

套内阳台建筑面积均按阳台外围与房屋外墙之间的水平投影面积计算。其中封闭的阳台按水平投影全部计算建筑面积,未封闭的阳台按水平投影的一半计算建筑面积。

附:房屋的共有建筑面积(GB/T 17986.1-2000 B1.4):

房屋共有建筑面积系指各产权业主共同占有或共同占有或共同使用的建筑面积。共有建筑面积的内容包括:电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、值班警卫室等,以及为整栋服务的公共用房和管理用房的建筑面积,以水平投影面积计算。

共有建筑面积还包括套与公共建筑空间之间分隔墙,以及外墙(包括山墙)水平投影面积一半的建筑面积。

独立使用的地下室、车棚、车库、为多栋服务的警卫室,管理用房,作为人防工程的地下室都不计入共有建筑面积。

房地产名词解释: 建筑面积

建筑面积亦称建筑展开面积,它是指住宅建筑外墙外围线测定的各层平面面积之和。它是表示一个建筑物建筑规模大小的经济指标。它包括三项,即使用面积、辅助面积和结构面积。因为建筑面积是计算商品房价格的结算数据,所以对于购房者来说,了解建筑面积的计算方法是非常重要的。在住宅建筑中,计算建筑面积的范围和方法是:

(1)单层建筑物不论其高度如何,均按一层计算,其建筑面积按建筑物外墙勒脚以上的 外围水平面积计算。单层住宅如内部带有部分楼层(如阁楼)也应计算建筑面积。

(2)多层或高层住宅建筑的建筑面积,是按各层建筑面积的总和计算,其底层按建筑物外墙勒脚以上外围水平面积计算,二层或二层以上按外墙外围水平面积计算。

(3)地下室、半地下室等及相应出入口的建筑面积,按其上口外墙(不包括采光井、防潮层及其保护墙)外围的水平面积计算。

(4)用深基础做地下架空层加以利用,层高超 2.2 米的,按架空层外围的水平面积的一半计算建筑面积。

(5)穿过建筑物的通道,建筑物内的门厅、大厅不论高度如何,均按一层计算建筑面积。大厅内回廊部分按其水平投影面积计算建筑面积。

(6)电梯井、提物井、垃圾道、管道井和附墙囱等均按建筑物自然层计算建设面积。

(7)住宅建筑内的技术层(放置各种设备和修理养护用),层高超过 2.2 米的,按技术层外围水平面积计算建筑面积。

(8)独立柱雨蓬,按顶盖的水平投影面积的一半计算建筑面积;多柱雨蓬,按外围水平面积计算建筑面积。

(9)突出房屋的有围护结构的楼梯间、水箱间、电梯机房等，按围护结构外围水平面积计算建筑面积。

(10)两个建筑物之间有顶盖的架空通廊，按通廊的投影面积计算建筑面积。无顶盖的架空通廊按其投影面积的一半计算建筑面积。

(11)突出墙面的门斗，眺望间，按围护结构外围水平面积计算建筑面积。

(12)封闭式阳台、挑廊按其外围水平投影面积计算建筑面积。凹阳台按其阳台净面积(包括阳台栏板)的一半计算建筑面积。挑阳台按其水平投影面积的一半计算建筑面积。

(13)住宅建筑内无楼梯，设室外楼梯(包括疏散梯)的，其室外楼梯按每层水平投影面积计算建筑面积；楼内有楼梯，并设室外楼梯(包括疏散梯)的，其室外楼梯按每层水平投影面积的一半计算建筑面积。另外，在住宅的建筑中，不计算建筑面积的范围有：

(1)突出墙面的构件配件、艺术装饰和挂(壁)板，如：柱、垛、勒脚等。

(2)检修、消防等用的室外爬梯，宽度在 60 厘米以内的钢梯。

(3)独立不贴于外墙的烟囱、烟道、贮水池等构筑物。

(4)没有围护结构的屋顶水箱间。

(5)层高在 2.2 米以内的技术层(设备层)。

(6)单层住宅的分隔操作间、控制室、仪表间等单层房间。

(7)层高小于 2.2 米的深基础地下架空层，坡地建筑物吊脚架空层。

从以上可以看出，住宅的建筑面积计算起来比较复杂，不仅规定多，而且专业性、技术性非常强。消费者在购房时，如果对此不了解，或者对计算出的结果表示怀疑，可以咨询专业人员或请专门测量机构，依照上述标准重新测量计算。

房地产名词解释：住宅的结构有哪些形式

住宅的结构有哪些形式

住宅的结构是指住宅的承重骨架(如房屋的梁柱、承重墙等)，其作用是保证住宅在使用期限内，把作用在住宅上的各种荷载或作用力，可靠地承担起来，同时在保证住宅的强度、刚度和耐久性的情况下，把所有的作用力可靠地传到地基中去。住宅建筑的形式由于有多种多样，加上其房间面积大小、开间进深以及组合方式的不同，相应采用的结构也就有所不同。商品住宅的结构形式主要是以其承重结构所用的材料来划分的。一般可以分为砖混结构、砖木结构和钢筋混凝土结构三种形式：

(1)砖混结构住宅

砖混结构是指建筑物中竖向承重结构的墙、附壁柱等采用砖或砌块砌筑，柱、梁、楼板、屋面板、桁架等采用钢筋混凝土结构。通俗地讲，砖混结构是以小部分钢筋混凝土及大部分砖墙承重的结构，又称钢筋混凝土混合结构。因为砖混结构的主要承重结构是粘土砖，所以砖的形状及强度就决定了房屋的强度。可以这样说，砖的形状越规则，砂浆的强度越高，灰缝越薄越均匀，砌体的强度就越高，房屋的耐用年限就越长。

砖混结构的优点主要表现在：

①由于砖是最小的标准化构件，对施工场地和施工技术要求低，可砌成各种形状的墙体，各地都可生产。

②它具有很好的耐久性、化学稳定性和大气稳定性。

- ③可节省水泥、钢材和木材，不需模板，造价较低。
- ④施工技术与施工设备简单。
- ⑤砖的隔音和保温隔热性要优于混凝土和其他墙体材料，因而在住宅建设中运用得最为普遍。

(2)砖木结构住宅

砖木结构住宅是指建筑物中承重结构的墙、柱采用砖砌筑或砌块砌筑，楼板结构、屋架用木结构而共同构筑成的房屋。这种结构的房屋在我国中小城市中非常普遍。它的空间分隔较方便，自重轻，并且施工工艺简单，材料也比较单一。不过，它的耐用年限短，设施不完备，而且占地多，建筑面积小，不利于解决城市人多地少的矛盾。

(3)钢筋混凝土结构住宅

钢筋混凝土结构住宅是指房屋的主要承重结构，如柱、梁、板、楼梯、屋盖用钢筋混凝土制作，墙用砖或其他材料施工建造的房屋。这种结构具有抗震性能好、整体性强、抗腐蚀耐火能力强、经久耐用等优点，并且房间的开间、进深相对较大，室内活动空间也相应增加，室内空间分隔较自由。钢筋混凝土结构建筑依其施工方式的不同可分为：现浇钢筋混凝土结构与预制装配式钢筋混凝土结构两大类。

房地产名词解释：商品房的销售面积如何计算

商品房的销售面积如何计算

按照《北京市商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊暂行规定》(京房地权字[1998]第 1285 号)：商品房的销售面积是指购房者所购买的套内或单元内的建筑面积(即套内建筑面积)与应分摊公用建筑面积之和。即：

商品房销售面积=套内建筑面积+分摊的公用建筑面积之和

一、套内建筑面积的计算方法：

- ①套内使用面积：住宅按《住宅建筑设计规范》(GBJ96-86)规定的方法计算；其他建筑按照专用建筑设计规范规定的方法或参照《住宅建筑设计规范》计算。
- ②套内墙体面积：商品房套内使用空间周围的维护或承重墙体，有共用墙及非共用墙两种：

(1)共用墙包括各套之间的分隔墙、套与公用建筑空间投影面积的分隔墙以及外墙(包括山墙)；共用墙墙体水平投影面积的一半计入套内墙体面积。

(2)非共用墙墙体水平投影面积全部计入套内墙体面积。

二、商品房分摊的公用建筑面积主要包括以下两部分：

- (1)电梯井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备室、公共门厅和过道等其功能上为整楼建筑服务的公共设施用房和管理用房之建筑面积；
- (2)各单元与楼房公共建筑空间之间的分隔墙以及外墙(包括山墙)墙体水平投影面积的 50%。

下列空间不得计入公用建筑面积：

- (1)作为独立使用空间租、售的地下室、车棚等。
- (2)作为人防工程的地下室。

公用建筑面积计算公式：

公用建筑面积=整栋建筑的面积-各套套内建筑面积之和-已作为独立使用空间租、售的地下室、车棚、人防工程地下室

公用建筑面积分摊系数=公用建筑面积/各套套内建筑面积之和
分摊的公用建筑面积=各套套内建筑面积×公用建筑面积分摊系数
因此，商品房销售面积公式还可表达为：
商品房销售面积=套内建筑面积(1+公用建筑面积分摊系数)

房地产名词解释：朝向和楼层

在中国，挑选住宅商品房的客厅，以朝南为最佳。北方地区历来形成的坐北朝南的住宅为最佳的生活习惯，造成消费者“有钱就买东南房”的需求心理。因此，东南朝向的房屋较其它朝向的房屋要好销售。因客厅朝南，在冬天无凛冽寒风呼啸，在夏天又是凉风习习。其它朝向的优劣顺序大致为东南、东、西南、北、西。其次，消费者应挑卧室的朝向。一套房内，卧室一般有二三间，其朝向也不会完全一致。而且在大多数情况下是有好有差。

消费者应以主卧室朝向好或多数卧室朝向好为评判断标准。卧室也以南向为佳，但最好不要靠外墙。因在夏天，南向卧室凉风，但射入的阳光也较北向房间多，若是西向外墙，那么室内温度一定较高。卧室朝向为东南、东、东北也可，最好不选朝西的卧室。朝北的卧室不要太多，有一间尚可，因北向卧室冬天寒风呼啸，但是，夏天北向的房间却是十分凉快。厨房、卫生间的朝向相对要次要一些。卫生间只要能直接采光、通风就行。因其使用是间断的和短时间的，但最好还是避免选择西向的卫生间。

在南方炎热地区，除了要看单个房间通风是否良好外，还要看房间与房间之间的组织，是否利于风的直线流动，在夏季是否能形成“穿堂风”。具体的方法是看各个房的门、窗是否在一个方向上，如果建筑与建筑之间间距过小，底层就会由于上面建筑的遮挡，而终年不见阳光。最好的情况是在北面的底层房间冬天也能接受阳光照射。厨房由于本身会产生许多油烟，因此，其室内空气最须与外界经常保持交换。由于厨房的油烟产生量大，形成时间短，靠自然通风实难将其在短时间内排出，所以一般会用同抽油烟机或排气扇向外排气。一般来说，要防止由于朝向不好、外面风压太大，引起油烟的“倒灌”或风将油烟引入其他房间。因此，厨房以不选北向为宜。

一般来说，一天之内阳光能射入时间2～3小时，对于消除房间内湿气，杀灭细菌，调节室内温度，加速空气流动均有好处。对于客厅、卧室的朝向，要以能接受光线直接射入为宜，以南向或偏南方向为佳。对于厨房，应避免西向为宜，因厨房内本来已有热源，再接受阳光直射，其温度会更高。卫生间也以能接受一定的阳光照射为宜。因卫生间相对来说阴暗潮湿，有阳光的射入能避免病菌滋生。一套居室内，最好能有两个阳台，其中一个阳台一定要向阳，使晾晒和休息有充足的阳光。

现在多数的商品房住宅为一梯二户型。对于条式一梯二户，一套只有二个方向来通风、采光。而这种建筑的朝向多为南北向，因此，有一半左右的房间均是朝北的。消费者在挑选时，就要看设计者是否将较次要的房间放在北向。对于点式一梯二户，一套房至少有三个面临空，因此其房间的朝向应该都较满意。对于一梯三户，一梯四户，由于套数多，要为各户都留有一个相对较好的主朝向，故一户的朝向很难完善，有时候，会出现有较大缺陷的朝向。

低层建筑一般为一至二层。多层建筑一般为三至七层。高屋建筑一般为八至三十层。超高层建筑一般为三十层以上。因此，这就为建筑层数的挑选提供了可能和

广阔的天地。

大多数消费者在挑选底楼时，一般不会去过问其有关防潮设计的具体细节，但是，在天连续下雨的情况下不去观察房屋的潮湿程度，就太不应该了。底层还有一个特点是下水管道容易堵塞。因此，消费者在挑选底层时一定要看各排水管道、系统是否经过特殊处理。底层的排水系统是否单独和独立。如果底层的厕所管道、下水管道不接受来自上面各层的排水，自成系统，那么就不会出现由于上面各户的不正常使用而使一楼发生堵塞的局面。如果底层的管道与上面各层是相连，那么消费者要看其管道是否在一楼变粗、变大。底层最容易接受地面环境的影响，如果地面植物繁茂、景色优美，底层的住户当然是“近水楼台先得月”。自然界有好的一面，也有不利的一面，如果底层四周下水道管处理不当、化粪池处理不当，往往会造成臭气熏天、蚊虫苍蝇滋生。对这些底层自然是首当其冲、深受其害，故消费者在看完底层的室内时，千万不要忘记要看看室外。看阴、阳沟是否通畅，看化粪池口是否离自己住宅较远。地面的排水系统是否完善，有没有积水的可能？有没有一些死角地带等。消费者在选择底层时，对这些问题一定要一一察之，不然等搬进去再后悔，已是悔之晚矣。

一些家庭之所以选底层，就是考虑到家中有老人，可避免上下楼之苦。但是，买房不在冬天，一到冬天才知此房终日不见太阳。老人住的房屋没有阳光，不是让人苦不堪言吗？提前请有关技术人员进行咨询还是有必要的。

手把手教你买房子（选房篇）

通过对自身的消费需求状况（购买能力、欲购买楼盘位置、居住小区的配套、环境、物业管理、总价格、面积等）进行全面、综合的衡量与分析，初步确定一个适合自身实际需要的购房框架，然后结合收集的各种楼盘信息进行筛选、比较，确定几个备选项目。

可以通过以下几点选房：

- 1.网上选房——可以从房地产专业网站搜房网上，通过价格、区域等条件来搜索您最需要的房子
- 2.专家指点或朋友推荐——专家、朋友的意见一定不要忽视，他们一定会从亲身体验的经验当中告诉你方式方法
- 3.实地考察——只有实地考察，才能切身的了解到这个楼盘的交通是否便利，周边配套是否完善、小区规模是大是小等等。

教你如何看楼书

看图画

经过美化的楼盘效果图，不合比例的卡通式的交通位置图都不足信。眼下，随着彩印技术的不断提高，售楼书越做越精美，但同时距离实际也越来越远。购房者应该注意，楼书上的平面图也有学问，购房人应由大到小进行阅读，首先应研究小区总体规划平面图，确定小区的环境布局是否理想，是否有足够的绿化率与车位，楼与楼之间的间距是否够大，是否影响采光，仔细了解小区内外的道路交通情况，进出小区是否方便，是否有保安系统，垃圾是否集中处理等。然后看整幢楼的平面图，最后看自己拟选购的单位平面图。

看方向

有些房地产项目的楼书时首先要明确：“上北下南，左西右东”的原则。通常坐北朝南的建筑最好卖，房地产发展商宣传惟恐不及。

看文字

销售单张上标注的价格一定要搞清，起价、均价、开盘价、清盘价各不相同，有时楼书上出现的价格只是供应几套的优惠价。另外，楼书上承诺的交楼日期、建设材料、配套设施等也可能在日后发生变化，因此签约之前一定要落实清楚。

看户型

过去的许多老户型，过于强调出房率，户型设计得往往过于直露、简陋。进入户门后往往没有玄关设计，厅内景象一览无遗，卧室、书房的私密性和安适度受到影响，现在买房应避免此类户型。

目前普遍看好的户型设计一般都重视功能分区明确，既有层次感又不宜设置过多隔断墙，用一条较短的走廊连接卧室和起居室，进入户门以后起居室分为会客和餐厅两个区域，餐厅和厨房相连，卧室和卫生间相连，两者互不干扰。

住宅里不同房间的门户朝向也很有学问。如卫生间的门向着厅开，私密性不强，形成主客间的尴尬。如果套房的面积较小，两者难以保持较长的距离，其房门也最好别设计成相对或并列的形式。在起居室最好不直接看到卫生间的房门，可通过套房的整体户型设计和曲折巧设卫生间。厨房由于多和餐厅相连，可以设在靠近户门的位置。

近年来，“动静分开”成为体现户型设计成功与否的一个重要因素。过去由于设计的不足，主人去卧室、厨房、卫生间都要反复穿过起居室，造成起居室静态区域内的紊乱。同时，一旦起居室有客人，家中的所有成员都难以回避，这是在选择新居的时候应该注意避免的。

价格位置的考虑因素

价格：如何在您能够承受的价格范围内做出一个最合理的投资， 您需要考虑月收入、预期还贷能力、贷款方式、银行利率、地段升值潜力等诸多因素。当然，最好还是听听专家建议。看看百家杂谈（什么样的地段最火、那种户型最热、何等价位热销等）

交通状况：衣食住行、人生四事，交通是买方考虑的重要因素，四通八达、进出方便，有停车位物业才算物尽其用。目前被交通相对方便 的地区是地处地铁、京通、京昌、京顺、京石快速路的居住小区。

社区环境：在人口越来越密集的大城市，社区环境已经成为购房者投资前越来越重视的因素，小区内的绿化程度、人文环境、安全性、配套设施都可能对您入住后的生活产生重大影响。

1、居住密度及私密性

住宅之间的距离除考虑日照、通风等因素外，还必须考虑视线的干扰。一般情况下，人与人之间的距离 **24** 米内能辨别对方，**12** 米内能看清对方容貌。为避免视线干扰，多层住宅居室与居室之间的距离以不小于 **24** 米为宜，高层住宅的侧向间距宜大于 **20** 米。此外，若设计考虑不周，塔式住宅侧面窗与正面窗往往形成“通视”现象，选择住宅时应予以注意。

2、公共建筑

居住区内配套公建是否方便合理，是衡量居住区质量的重要标准之一。稍大的居住小区内应设有小学，以排除城市交通对小学生上学路上的威胁，且住宅离小学

校的距离应在 300 米左右(近则扰民,远则不便)。菜店、食品店、小型超市等居民每天都要光顾的基层商店配套,服务半径最好不要超过 150 米。

3、小区绿化

居住环境有一个重要的硬性指标——绿地率,指的是居住区用地范围内各类绿地的总和占居住区总用地的百分比。值得注意的是:“绿地率”与“绿化覆盖率”是两个不同的概念,绿地不包括阳台和屋顶绿化,有些开发商会故意混淆这两个概念。由于居住区绿地在遮阳、防风防尘、杀菌消毒等方面起着重要作用,所以有关规范规定:新建居住区绿地率不应低于 30%。北京城近郊居住区绿地率应在 35% 以上,在市区附近,如果住区绿地率能达到 40%甚至 50%,就比较难得了。

4、小区布局

在居住区规划中,应使住宅布局合理,为保证每户都能获得规定的日照时间和日照质量,要求条形住宅长轴外墙之间保持一定距离,即为日照间距。北京地区的日照间距条形住宅采用 1.6 至 1.7H(H 为前排住宅檐口和后排住宅底层窗台的高差)。塔式住宅采用大于或等于 1H 的日照间距标准。如果住宅的日照间距不够,北面住宅的底层就不能获得有效日照。

5、小区内交通

居住区内的交通分为人车分流和人车混行两类。目前作为楼盘卖点的“人车分流”,汽车在小区外直接进入小区地下车库,车行与步行互不干扰,因小区内没有汽车穿行、停放、噪音的干扰,小区内的步行道兼有休闲功能,可大大提高小区环境质量,但这种方式造价较高。

人车混行的小区要考察区内主路是否设计得“通而不畅”以防过境车流对小区的干扰。是否留够了汽车的泊位,停车位的位置是否合理,一般的原则是露天停放的汽车尽量不进住宅组团,停车场若不得不靠近住宅,应尽量靠近山墙而不是住宅正面。另外,汽车泊位还分为租赁和购买两种情况,购房者有必要搞清楚:车位的月租金是多少;如果购买,今后月管理费是多少,然后仔细算一笔账再决定是租还是买。

户型结构:户型的选择主要考虑家庭人员的构成及主人房屋功能的要求,如楼层高低的选择、房屋的朝向、视野、采光、私密性等。

位置

如果您想购买的是房子,那么,首先要考虑的是位置是否优越,因为处于好位置的房子才能满足您的各类需求。它通常具有下列特征:

- 1.城市上风上水。在城市中心区的上风上水方向,城市主要工业区的上风上水方向,如北京的上风上水方向为西北方向。
- 2.交通便捷。从住所到工作地点或常去的其他地点或市中心区,不超过可接受的时间并且有保障,一家两三口人都有些要求时,应尽可能多的照顾到,并考虑将来可能的变化情况,如工作调动、升学、转学等。
- 3.城市化水平高。应在那些各种市政设施齐全地段挑选房子,这些地段一般位于城市主干道、次干道附近,不应超过 1 公里,否则有些设施难以接通,对外交通也会有麻烦。郊区和偏僻地带,要么基本设施不全,要么花大量投资搞市政设施,导致房价增加。
- 4.生活便利。步行 10 分钟左右即可到达各类商业服务业网点,满足日常生活物品的采购及其他服务需求,医疗卫生、托幼。文体设施也可就近找到。

5.环境宜人，自然、人文景观优雅。绿地、公园步行可达，空气清新、水面清澈，有早晚休闲运动、周末游玩娱乐之所，社会风气、治安状况良好。

楼层

低层建筑一般为一至二层。多层建筑一般为三至七层。高屋建筑一般为八至三十层。超高层建筑一般为三十层以上。因此，这就为建筑层数的挑选提供了可能和广阔的天地。

大多数消费者在挑选底楼时，一般不会去过问其有关防潮设计的具体细节，但是，在天连续下雨的情况下不去观察房屋的潮湿程度，就太不应该了。底层还有一个特点是下水管道容易堵塞。因此，消费者在挑选底层时一定要看各排水管道、系统是否经过特殊处理。底层的排水系统是否单独和独立。如果底层的厕所管道、下水管道不接受来自上面各层的排水，自成系统，那么就不会出现由于上面各户的不正常使用而使一楼发生堵塞的局面。如果底层的管道与上面各层是相连，那么消费者要看其管道是否在一楼变粗、变大。底层最容易接受地面环境的影响，如果地面植物繁茂、景色优美，底层的住户当然是“近水楼台先得月”。自然界有好的一面，也有不利的一面，如果底层四周下水道管处理不当、化粪池处理不当，往往会造成臭气熏天、蚊虫苍蝇滋生。对这些底层自然是首当其冲、深受其害，故消费者在看完底层的室内时，千万不要忘记要看看室外。看阴、阳沟是否通畅，看化粪池口是否离自己住宅较远。地面的排水系统是否完善，有没有积水的可能？有没有一些死角地带等。消费者在选择底层时，对这些问题一定要一一察之，不然等搬进去再后悔，已是悔之晚矣。

一些家庭之所以选底层，就是考虑到家中有老人，可避免上下楼之苦。但是，买房不在冬天，一到冬天才知此房终日不见太阳。老人住的房屋没有阳光，不是让人苦不堪言吗？提前请有关技术人员进行咨询还是有必要的。

设施

业主们都希望项目内“家园”内有一个好的环境，这是千真万确的。但业主们如果知道项目里要建公园，则会有不同意见 特别是当他们认识到，这项投资及以后的维护费用要由他们来出的话，可能更有争议。我看到有些报道说，某项目花了几千万造了什么空中花园或空中巴比伦之类的，就个人观点而言，实属不当投资。有人会说我土老帽，其实不全是这么回事。一个好的家园，环境应该是干净、整洁、方便，有树、有花、有草，车、人各行其道，访客停车方便。

另外，园林建设还可以发挥业主的积极性，如一楼的住户可在开发商以树篱或其他方式标出的花园内种树、种花、种草，不仅可以美化环境，突出个性，而且不用花开发商和以后的物业管理一分钱。总之，环境绿化实属必要，但实在没有必要投资搞华而不实的公园式的园林，特别是投资巨大，维护费用很大的园林，这一点，买房者在选房需引起重视。

至于会所，当然是很必要的，高档社区更少不了。但是，会所体量应与项目大小相匹配，也就是利用率和维护费用的问题。另外，会所内容也很重要。我个人觉得，除其他设施外，有两样设施必不可少，特别是对高档家园而言：一是健身设施，包括健身器械室，还有可用于健美操等的室内空间；二是室内游泳池。成功的业主都十分注重锻炼，至少每周二至三次或更多，越是“新新人类”越是如此，

这是健康的生活方式。其他的可视需要和预期利用率加以考虑。本人看到有的会所搞什么棋牌室，个人认为不当，搓麻当然可以，但不是健康的生活方式，如要搓，可以到家里去，不必要会所用大家的钱来建棋牌室，毕竟高档社区应该倡导健康生活方式，这和今后社区的环境直接相关。

判断开发商实力及楼盘自身素质

看楼要综合考虑楼盘各方面的情况，一般有以下几点：

第一，开发商的实力：有实力的发展商在开发楼盘时，处处为客户着想，往往精益求精，推出精品楼盘。

1、开发商以往的业绩；2、项目总开发量和开工量。这点非常重要。试想一下，一个总建筑面积为 60 万平方米的大项目，可是首期只开工两幢楼，这样的开发商是有实力吗？3、市场占有率，像万科这样的企业，同期开工的项目较多，市场占有率非常高，如果没有一定的实力是很难应付的；4、工程进度情况。建设工期是否有保障也能看出开发商实力。

第二，楼盘的合法性：对楼盘的用地、规划等进行审查，看楼盘是否符合国家规定，重点是要看楼盘有没有“七证”，是否属商品房；

第三，楼盘的自身素质：

1、是否渗水。不但要看选购单位的屋顶是否漏水，还要看楼下单位的屋顶是否漏水。

2、噪音、照明。噪音和照明在白天很难看出情况如果，需要晚上去看，去实地考察。

3、楼内垂直交通。对高层电梯而言看其配备的电梯质量如何，安全通道是否畅通。

4、结构。一套房建成之后，建筑格局很难改变，要想得到最佳的使用效果，一开始就得选择合理的格局。

5、其他细节。看窗沿、墙角、天花等做工是否仔细，水、电等配件是否安装到位等。

第四，用户的口碑。向住户附近的居民、物业管理人员咨询，看楼盘的物业管理，治安善如何，楼宇有无法法律纠纷等。

怎么考察施工现场？

在查看房屋的内部时，您要对房屋的建筑面积、使用面积的大小，房屋的建筑质量，装修标准，装修质量，房屋的附属设施是否完备，房间的隔音效果如何，天花板、墙壁、地面、门窗是否有损坏，以及内部设计是否合理等方面进行仔细地考察。

此外，在对房屋外部进行查看时，要注意房屋的位置、朝向、外观造型、楼梯、电梯、走廊等情况。

买房经验丰富的人士还要对户外景观、周边环境、交通条件以及各种公共配套设施的设置等情况进行了了解。对一些无法实地考察到的情况，要向售楼人员了解，同时，也要多方面打听相关的信息。

手把手教你买房子（合同篇）

选定项目后，交订金前，最好向房地产行业的律师或懂行的朋友咨询一下签订合同时应注意的问题，如有条件最好聘请一位房地产专职律师代为办理，从而确保购房后万一与开发商产生纠纷时不至于太被动。

做好上述准备后，去售楼处交订金，并同时签订认购书和确定签署正式合同的时间。（这期间特别要注意详细查看开发商提供的“五证”及相关文件）。

购买现房的注意事项

下面说说购买现房应注意的事项：

一、注意房地产开发企业出售商品房的条件

2001年4月4日，建设部发布了《商品房销售管理办法》该办法自当年6月1日起正式施行。规定房地产开发企业现售商品房应具备下列条件：

（一）现售商品房的房地产开发企业应当具备企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书；

（二）取得土地使用权证书或者使用土地的批准文件；

（三）持有建设工程规划许可证和施工许可证；

（四）已通过竣工验收；

（五）拆迁安置已经落实；

（六）供水、供电、供热、燃气、通讯等配套基础设施具备交付使用条件，其他配套基础设施和公共设施具备交付使用条件或者已确定施工进度和交付日期；

（七）物业管理方案已经落实。

不符合商品房销售条件的，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。

房地产开发企业不得采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房；也不得采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。

符合商品房销售条件的，房地产开发企业在订立商品房买卖合同之前向买受人收取预订款性质费用的，订立商品房买卖合同时，所收费用应当抵作房价款；当事人未能订立商品房买卖合同的，房地产开发企业应当向买受人返还所收费用。

二、了解商品房买卖合同中应当明确的内容

（一）当事人名称或者姓名和住所；

（二）商品房基本情况；

（三）商品房销售方式；

（四）商品房价款的确定方式及总价款、付款方式、付款时间；

（五）交付使用条件及日期；

（六）装饰、设备标准承诺；

（七）供水、供电、供热、燃气、通讯、道路、绿化等配套基础设施和公共设施的交付承诺和有关权益、责任；

（八）公共配套建筑的产权归属；

（九）面积差异的处理方式；

- (十) 办理产权登记有关事宜;
- (十一) 解决争议的方法;
- (十二) 违约责任;
- (十三) 双方约定的其他事项。

按套内建筑面积或者建筑面积计价的,当事人应当在合同中载明合同约定面积与产权登记面积发生误差的处理方式。合同未约定的按以下处理原则处理:

- 1、面积误差比绝对值在 **3%以内 (含 3%)**, 据实结算房价款;
- 2、面积误差比绝对值超出 **3%** 时, 买受人有权退房。买受人退房的, 房地产开发企业应当在买受人提出退房之日起 **30 日内**将买受人已付房价款退还给买受人, 同时支付已付房价款利息。买受人不退房的, 产权登记面积大于合同约定面积时, 面积误差比在 **3%以内 (含 3%)** 部分的房价款由买受人补足; 超出 **3%** 部分的房价款由房地产开发企业承担, 产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时, 面积误差比绝对值在 **3%以内 (含 3%)** 部分的房价款由房地产开发企业返还买受人; 绝对值超出 **3%** 部分的房价款由房地产开发企业双倍返还买受人。

签订认购书流程

签定流程

你在选好房源, 谈妥价格后, 便是该去签订认购书了, 这个时候还得交付一定额度的定金, 发展商此时会把有关的资料和相关文件交给你, 并讲清项目进展情况。

认购书主要包括:

1. 认购物业;
2. 房价, 包括户型、面积、单位价格 (币种)、总价等;
3. 付款方式, 包括一次付款、分期付款、按揭付款;
4. 认购条件, 包括认购书应注意事项、定金、鉴定正式条约的时间、付款地点、帐户、签约地点等。

在签定完认购书后, 销售方还应给购房人发放《签约须知》, 以便使购房者明白下一个细节, 购房人只有明白其中内容, 才能顺利签定购房契约, 其内容包括: 签约地点、购房者应带证件、购房者委托他人签约时有关委托书的证明、有关贷款凭证的说明、缴纳有关税费的说明。

签订购房合同流程及注意事项

签定合同

签订购房合同时一定要慎重对待, 因为您的权利和义务都体现在内了。另外, 一旦将来与销售方发生纠纷, 购房合同可是解决的重要根据和凭证。所以, 在签合同之前, 您需要仔细查验发展商的资格和"五证"(即计委立项可行性研究的批件、规划许可证、土地使用证、开工建设许可证、商品房预售许可证); 如果是现房, 根据规定, 发展商已经不需要再办理"销售许可证", 而改为办理大产权证的审批手续, 去产权登记部门进行房屋所有权的初始登记, 办理《房屋产权证》。您一定要看清楚发展商的《房屋产权证》是否包括了您想买的房子? 一切检查完毕后, 您还需要交纳一定数额的定金。

在合同中，买房人必须要把全部有疑惑的问题落实下来，通常，发展商会将一些承诺印在宣传品中，或由售楼人员口头答应，但是等到实际交付的时候，很可能就会出现问題，而引起纠纷。发展商会把先前的承诺推翻，说合同中没写。所以，您千万不要疏忽大意，任何值得注意的问题都要落实在合同里。

您如果对签订合同没有把握，可以委托律师来协助办理，律师可以帮助您起草补充协议、审查税费明细表、审核契约须知、制定签约后的付款进程表、审查付款情况等等。(注意：还有可能会出现的情况是，购房者在交付了定金之后，随着对该房产项目了解的加深而感觉不好，不想购买的时候，发展商能否退还定金？这就需要购房人和发展商在双方协议中明确何种情况下，购买者可以终止协议，拿回定金。

签订购房合同是所有购房环节中最重要的一环，购房者务必重视。请一个律师为您作顾问是非常必要的，签约的具体过程如下：

1、谈妥价格后，购房者应签订认购书（附录样本），并交付一定额度的定金，双方在协议中应明确购房者在什么情况下可终止协议、索回定金。认购书主要包括：认购物业、房价（包括户型、面积、单位价格、总价）、付款方式、认购条件（包括认购书应注意事项、定金、签订正式条约的时间、付款地点等）。

2、签完认购书后，售方应给购房者发放《签约须知》，内容包括：签约地点、购房者应带证件、贷款凭证说明、缴纳有关税费的说明。

3、完成以上环节，就该签订正式的购房合同了。内容包括：

（1）售房人土地使用依据及商品房状况，包括位置、面积、现房、期房、内销房、外销房等；

（2）房价，包括税费、面积差异的处理、价格与费用调整的特殊约定等；

（3）付款约定，包括优惠条件、付款时间、付款额、违约责任等；

（4）交付约定，包括期限、逾期违约责任、设计变更的约定、房屋交接与违约方责任等；

（5）质量标准，包括装饰、设备标准、承诺及违约责任和基础设施、公共配套建筑正常运转的承诺、质量争议的处理等；

（6）产权登记和物业管理的约定；

（7）保修责任；

（8）购房人使用权限；

（9）双方认定的争议仲裁机构；

（10）违约赔偿责任；

（11）其他相关事项及附件，包括房屋平面图、装饰、设备标准等。

在签订上述各项条款时，购房者尤其需要关注以下几项基本问题：

1、购房合同的各项内容要尽可能全面、详细、各项规定之间要避免相互冲突，尤其是不能与国家的政策法规相冲突；文字表述要清晰、准确；签订合同的买卖双方身份、责任要明确，如合同中的甲方（卖方）不能是代理商或律师楼，而应是项目立项批准文件的投资建设单位，也不能以上级主管单位或下属机构的名义签订合同，签字人应是法人代表本人，或公司章程上授权的主要负责人。

2、合同上的项目名称，一定要与项目位置联系在一起，以免日后有出入。标明项目位置时，一定要具体、明确，如××市××区××街××号××花园××号楼××层××房。

近年来，购买商品房纠纷呈上升趋势，或因面积不符，或因价格有诈，或因交付太迟等等，给购房者带来了一定的财力和精神上的损失。大部分原因是购房者在

签订购房合同时粗心大意所致。许多购房者任由销售人员填写合同，拿过来只看看价格就马上签字，使合同失去了它应有的作用。近日，记者就如何正规地签订购房合同采访了市房管局的专业人士。

首先，购房人在正式签订合同之前一定要审查开发商的资格，并确认你所要购买的房产是否具备销售条件。你可以要求开发商出示工商营业执照，以确认开发商的主体资格；你可以要求开发商出示所售楼盘的土地使用证、建筑许可证、施工许可证及商品房预（销）售许可证，也就是通常所说的四证，以确认你所要购买商品房的合法性。通过对四证的审查和你对所购楼盘的实地察看，你可以放心地签订正式的《商品房买卖合同》了。

在签订购房合同时，一定要坚持使用国家认定的商品房买卖合同的规范文本，不要使用房地产开发商单方制定的合同文本，以防在合同中出现欺诈行为。购房者对合同中的各项条款一定要弄清楚，特别是有关房屋面积和购房者付款金额、付款方式等关键条款。尤其是在违约条款中，必须写明如果产生质量问题、面积不符问题、交房拖后、配套设施不全以及其他与合同内容不符时的索赔办法和赔付金额。目前我市使用的商品房的规范文本是由河南省工商局和河南省建设厅共同监制的《商品房买卖合同》。正式的《商品房买卖合同》由开发商提供，是在当地房管部门登记过的格式合同。该合同由三部分组成：格式条款，选择条款，协议条款。格式条款是合同双方不能变更和选择的，没有商量的余地，双方必须同意；而选择条款和协议条款则必须在双方协商一致，或者以补充协议的形式在合同中表现出来，只要把握好选择条款和协议条款，就能充分保障购房人的权利。

如何退定金

对于目前在房地产买卖合同交易过程当中开发商或中介公司要求买房人先交定金再签订正式商品房买卖合同的做法导致的众多买房人定金不能退回的问题，引起众多已购房者的愤怒，也引发了准备购房者的担心与疑虑。那么对于购房定金问题，购房人是如何理解的，遇到购房定金问题又是如何做的，对购房定金问题法律又是如何规定的，购房定金什么情况下能退，什么情况下不能退，如果定金能退，那么用什么方式退？怎么样将不能退的定金退回？

一、定金能不能退。目前开发商在与买受人签正式商品房买卖合同之前一般都通过认购、订购、预定等方式向买受人收受定金。如果买受人不来与开发商签合同或双方对合同的条款达不成一致意见，大多数开发商定金是不退的。这种定金或订金的约定，对买受人极为不利，使买受人在签约时处于受制于人的境地，买受人往往在定金不退的压力下，违心地接受开发商的不平等条款，自己的真实意思也不能体现在合同中，有失合同公平、公正的原则。好多购房人认为，购房定金与其它商品交易一样，就像平常买东西一样，交了定金就是这个东西给我留着，我准备要了，如果东西我不要了，定金就算我给你的赔偿，以此类推到房子上，认为一旦签订了商品房认购书，无论什么原因房子最终没有买成，定金就一定不能返还了，有些人甚至自动放弃了取回定金，这其实是一种误解。其实定金是可以退的。那么在什么条件下定金可以退，什么条件下定金不能退？

二、定金的法律规定。到目前为止，涉及到定金的法律规定有下：《合同法》、《担保法》、《担保法司法解释》、《商品房买卖合同纠纷司法解释》。部门规章有：《商品房销售管理办法》等。《中华人民共和国合同法》第一百一十五条对定金问题规定如下：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。《中华人民共和国担保法》第八十九条规定：当事人可以约定一方向对方给付定金作为债权的担保。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。《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》第六部分第一百一十五条规定：当事人约定以交付定金作为订立主合同担保的，给付定金的一方拒绝订立主合同的，无权要求返还定金；收受定金的一方拒绝订立合同的，应当双倍返还定金。《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第四条规定：出卖人通过认购、订购、预订等方式向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同担保的，如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同，应当按照法律关于定金的规定处理；因不可归责于当事人双方的事由，导致商品房买卖合同未能订立的，出卖人应当将定金返还买受人。另外，建设部的《商品房销售管理办法》规定：“符合商品房销售条件的房地产开发企业，在订立商品房买卖合同之前，向买受人收取预付款性质费用的，订立商品房买卖合同时，所收费用应当抵作房价款，当事人未能订立商品房买卖合同的，房地产开发企业应当向买受人返还所收费用”。除了法律法规及部门规章的规定之外，北京市房屋交易相关主管部门也做了一些的工作，比如在 2005 年 3 月 15 日北京市建设委员会和北京市工商行政管理局联合制定了《北京市商品房认购书》格式合同，要求开发商按此格式合同的内容执行。认购书的格式条款内容实际上是对《合同法》、《担保法》、《担保法司法解释》、《商品房买卖合同纠纷司法解释》等具体法律法规的具体化。该认购协议书的第四条规定：认购人同意在支付定金之日起____日内，与出卖人协商商品房买卖合同的相关条款(本款约定的期限为协商签约的起始时限，而非终止时限)。第六条规定：认购人在第四条第二款约定的期限内与出卖人协商商品房买卖合同的相关条款，但双方未达成一致意见，自第四条第二款约定的期限届满之次日起超过____日的，本认购书自动解除；双方也可以协商解除本认购书。出卖人应当在本认购书解除之日起____日内将已收取的定金退还认购人。从以上的法律规定及具体行政措施我们可以得出如下结论：商品房认购书作为商品房买卖预约合同，其中的定金条款，是在一方违约，导致无法签订商品房买卖合同时，对守约方的保护和救济。然而，当双方对正式的商品房买卖合同主要条款不能协商一致时，不能认为任何一方存在违约行为。在这种情况下，认购书中的定金条款就不适用了。如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同，应当按照法律关于定金的规定处理，即买受人因自己的原因放弃购买此房屋，不来签订买卖合同，或者出卖人违约，不卖此房屋，那么不履行约定的义务一方无权要求返还定金；接受定金的一方不履行约定的义务，应当双倍返还定金。因不可归责于当事人双方的事由，导致商品房买卖合同未能订立的，出卖人应当将定金返还买受人。如果买卖双方对预售或销售契约及补充协议内容难以达成一致，而未能签约的，不能归责于任何一方，所以出卖人应把定金全数返还买受人。

三、如何避免定金陷阱。要避免定金陷阱首先不要与开发商签订认购协议书，不要交定金。在商品房的交易过程中在签订商品房买卖合同前签订认购书、交定金并不是签订商品房买卖合同的一个必经程序，双方经协商一致，可以直接签订商品房买卖合同。如果商品房买卖合同签不成，购房者可以全身而退，不留任何后患。其次是将“定金”写成“订金”、“预付款”、“保证金”、“诚意金”、“押金”、“订约金”等，这样一旦房屋买卖合同签不成所交款项能退回，退回的法律依据有两个：一是《担保法司法解释》第一百一十八条规定：当事人交付留置金、担保金、

保证金、订约金、押金或者订金等，但没有约定定金性质的，当事人主张定金权利的，人民法院不予支持；二是《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第四条规定：出卖人通过认购、订购、预订等方式向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同担保的，因不可归责于当事人双方的事由，导致商品房买卖合同未能订立的，出卖人应当将定金返还买受人。另外，司法实践一般认为，“订金”等费用是预付款性质，因双方未签订商品房买卖合同开发商取得了该款项，属于不当得利，因此因按不当得利的法律规定来处理。再次是在签订认购协议时明确约定对自己有利的内容，如什么条件下定金可退，不退定金的法律后果及违约责任如何承担。最后是要求开发商签订北京市建设委员会及北京市工商行政管理局联合制定的《北京市商品房认购书》，不同意开发商对此认购书的内容做修改。

四、如何退定金才能成功。通过以上的分析，我们知道退定金是有一定条件的，即因合同条款达不成一致意见可以退，另外，必须是在认购书约定的期限内来签合同，要想退定金必须要证明这一点。购房人可以通合同条件谈判时双方修改的记录来证明，也可以通过双方谈话的录音来证明。有些购房者本身不想要此房，属于违约行为，但也通过增加补充协议的方式达到了退定金的目的。另外，对于内部认购等无销售许可证或产权证的项目，因本身不具备销售条件，因此任何情况下定金都可退，无需做大量的取证工作，直接起诉即可。