

买卖商铺时需注意哪三点？

买卖商铺时需要注意以下三点事项。

1.注意公用分摊面积。一般情况下，商铺的公摊面积占建筑面积的30%-40%，有的甚至超过50%。对购买者来说，商铺的单价高于住宅物业，即使允许范围内的误差，也可能带来几万元的价格变动，打乱购房者的预算。要避免此类情况出现，建议购房者选择按使用面积计价的方式购买，并在合同中明确约定公摊面积

的大小与产权归属，确定公用部位的规划设计。

2.注意返租承诺。返租是商铺发展商采用较多的促销手段，是指购房者支付房款后，若干年之内将物业交给发展商经营出租，业主即可获得固定的返租回报。除了延期交房导致返租回报难以实现外，还有相当多的发展商采取了非书面承诺的方式，仅将返租承诺写入广告或由售楼人员口头承诺，而在购房合同上却无相应约定。

这种情况下，如发展商不给予返租回报，购买者很难要求其兑现承诺。

3.注意贷款风险。个人商铺贷款具有比例低、年限短的特点，而商铺贷款额也不会超过合同价款的60%，贷款期限也只有10年。另外，银行对商铺贷款者资质的审核也比住宅贷款更严。当消费者考虑贷款买铺位时，必须考虑贷款申请不能通过的情况下将要面临的付款压力。

记者 陈春刚 整理

公寓房和住宅房的区别在哪里？

买房前需要清楚公寓房和住宅房有什么区别。

1.地块性质和土地使用权年限的区别。公寓所建筑的地块性质，一般是40年的商业用地，而住宅的则是70年，这不仅关系着购买人未来对房产的持有，还影响着周边地块的配套和定位。住宅用地一般会配套有教育、医疗、农贸市场等生活场景，但是公寓就未必如此。

2.户型设计、居住体验的区别。从居住体验感而言，大多数公寓是不如

住宅的，特别是一些户型的朝向、采光、通风等都与住宅相差甚远。

住宅设计的技术规范对于住宅设施明确要求是成套型的住宅，非套型住宅则被开除了住宅资格。所谓非套型住宅，简单理解就是功能不那么齐全的住宅，一般来说主要是厨卫功能无法在一套之内实现，需要通过公共设施来解决。

3.购买客群的区别。公寓针对的客户群，不排除少部分囿于预算因素选择居住的刚需，但更多的还是用于

投资或商业开发。有的老板买公寓都是整层整层的购买，买来既好对外出租，后期如果要开酒店也很方便，而住宅的购买客群，就更加广泛一些，无论是刚需还是改善，住宅几乎适用于大多数想要在城市定居生活的家庭。

4.流通性的区别。在二手房市场中公寓往往被归属为商业类产品，所以首付、税费等要求比较高，交易成本远远高于住宅，在转手流通性方面也很难与住宅竞争。

记者 陈春刚 整理

全包装修的注意事项

全包装修需要注意以下事项。

选择合适的装修公司很重要。大家在选择的时候不仅要看其设计如何，更要看其施工团队怎么样，只有好的设计加上好的施工团队，最终的装修施工质量才值得信赖。这时候一定要多家进行比较，尤其是不要只看到低价。

合同签订一定不能马虎。全包装

修注意事项当中尤为重要的部分就是关于合同的签订问题了，这也是极为重要的。很多时候口头约定的内容到最后可能都无疾而终了，所以说有任何的协议大家都要落实到合同当中，并且要谨慎对待。不管是装修的时间还是所使用的材料，相关内容都一定要详细地写到合同里面。

时间问题要把握好。最后是关于

时间的问题，这一点在全包装修注意事项当中也是很重要的。很多人可能会觉得装修的时间无所谓，反正自己装修结束之后也不会立即入住。但是如果说相关的日期没有把握好，很有可能就会影响到下一个装修施工的步骤，最终整个装修工期一拖再拖，双方的利益都会受到影响。

记者 殷彤 整理

全款买房需要注意什么？

很多人在买房的时候选择全款买房，那么全款买房具体需要注意些什么呢？

1.选择可靠的开发商。由于全款买房的方式涉及的交易金额比较大，所以一定要选择可靠的开发商，尽量降低房产交易的风险，通常选择规模大、知名的品牌开发商更可靠一些，并且售后处理得更周到一些。另外大家在选房的时候还要注意房子所处的地段、周边的环境、楼层的高低

等因素，这些因素对后面的居住环境都会产生很大的影响。

2.慎交定金。大家在选房子的时候，常常会遇到销售人员催促自己交定金的情况，这个时候购房者一定要保持自己的主见，不要随便就交定金，交了定金之后就不是那么好退的。不管是全款买房还是贷款买房，交定金这一步都不是必须要经过的步骤，购房者可以选择直接跳过这一步，选好房子之后直接签约办手续就

可以。

3.注意合同条款。全款买房的时候不仅要注意到购房资金的安全，还要注意到签订的合同内容。有些开发商就会在购房合同中做手脚，所以大家在签订购房合同之前一定要仔细阅读一遍，好好了解一下合同中的权利与义务是否对等，还要注意看合同中是否存在空白的地方，如果有空白的地方一定要划掉。

记者 殷彤 整理

阳光资讯榜

楼市景观

脚踏实地创未来

栏目咨询热线：029-86287788 86262269

SANSEN 三森家居建材城

品质 Quality / 实惠 Value / 环保 Environment / 平价 Price

惠过日子来三森

坐地铁来三森 地铁2号线三爻站A出口即到

电话：029-8533 8100 地址：西安市长安南路18号（电视塔南800米）

营业时间：12:00-19:00 10:00-21:00 24小时营业（2023.8.10）

龙湖云璟

曲江向东 龙湖低密改善大盘

116-195㎡ 改善豪宅 打造品质人居典范

8983 1888 西安·曲江·曲江二区

15 建材北大仓

万 礼品全城免费送

陕西省第九届建材家居采购节

活动时间：4月3日-5月3日（4月8日开幕式）

029-86198888 地址：西安市未央区太华北路三环路1号

红星美凯龙 西安全球家居1号店

029-63607111 | 西安市未央区太华北路688号

城市人家 装修专家

咨询热线：029-62902777

HTTP://XIAN.CSRJ.COM.CN

关注官方二维码 获取最新资讯