

我最近回国物色房子，目前已经看中青岛市市中心的一套新建住宅，准备签订认购书，请问，作为购房者，在签订认购书时应注意哪些问题？

业者释案

购房者在确立购房意向之后，一般都要与售楼处的销售经理建立联系，在双方初步意向达成一致后，销售经理都会向购房者出示该公司的认购书，并按认购书要求购房者签订并交纳定金或预付款。购房者应认真、仔细地审阅认购书，并向销售经理索取有关房屋的宣传资料及有关文件，在问清楚房屋建筑的进展情况后，有条件的还应实地考察一下。

在此基础上，购房者可签订认购书并交纳定金或预付款，定金各开发商定的标准不一，几千到几万的都有，一般与商品房价格成正比。

认购书一般包括以下基本条款：

(1) 当事人双方基本情况：

卖方，即发展商名称、地址、电话，销售代理方名称、地址、电话；有的开发商将销售工作完全委托给一个房地产中介公司进行代理。因此购房者购房时应弄清楚与之签约的销售经理是哪个公司的，如属于中介代理销售，应注意在合同中表明其代理关系；

买方，即认购方名称、姓名、地址、电话、身份证件种类；代理律师事务所名称、地址，代理律师姓名、电话；

(2) 认购物业名称、房号、地址；

(3) 房价：包括房屋户型、建筑面积、单位价格（币种）、总价额；

(4) 付款方式：一般规定是一次性付款还是分期付款，一般现房可用一次性支付，期房按分期付款方式，办理按揭贷款手续的，还要就有关付款方式作详细约定；

(5) 认购条件：一般包括签订认购书的注意事项；关于定金或预付款数额，购房者应与卖方约定一定期限内，买方不买房时由卖方归还定金或预付款本金，并形成书面协议。有的销售方仅以口头表示同意，一旦发生纠纷难以讨还，所以为避免麻烦，最好都以书面形式约定；签订正式契约的时间、付款地点、帐户、签约地点等。