



2009年洛阳楼市总结暨2010年楼市预判 (四)



置业计划

如何避免购房定金被偷“吃”



购买商品房之前，购房者都会选了又选，为“占”住房子，往往需要先交一万元到两万元的定金，签下“认购书”，而后开发商会给购房者一周左右的时间付全款或交首付并办理按揭贷款。然而，对于要办理按揭贷款的购房者则需要注意了，您一定要在交定金前确认自己能否顺利在银行办下贷款来，否则，您交的定金就有损失的风险了。

林先生最近就遇到了这样的麻烦。他准备购买某项目楼盘，在与开发商签订了“认购书”并交付了两万元定金后，计划以按揭方式购买，双方同时约定了签订正式“商品房买卖合同”的时间。但最终林先生在申请贷款时被银行拒绝，无法继续购房，而开发商也因此拒绝退还林先生的定金。

据了解，银行拒绝个人房屋贷款申请的情况主要分为三种：个人原因、开发商原因及政策风险等。个人原因：主要可能是借款人有严重的不良信用记录、还款能力达不到放款条件、弄虚作假提供虚假申请材料等。开发商原因：一般情况下，如果开发商存在不具备开发条件、开发商的开发手续不完备或开发商有严重的信用问题等情形，也会被银行拒绝申请贷款。政策原因：所谓政策风险，可能是由于金融管理部门出台新的政策规定，使贷款人出现达不到申请条件，最终银行拒绝放款的情况。

考虑到银行有可能因为这些原因拒绝放款，因此客户在交定金认购房屋时要谨慎些，如果不放心，最好先向开发商指定银行委托的按揭服务机构提供一份详细的说明材料，让其请银行进行初步审核，确定最高贷款额度，再交定金签订认购合同。而购买二手房时则灵活很多，由于认购合同和买卖合同都是双方约定的，可以和业主协商好，在订立合同时，将自己的情况列明，并补充说明因银行贷款未获审批导致成交失败时，需要无条件退还定金。（李林）

2010年楼市预判——

市场供应快马加鞭

2010年或将彻底改变2009年市场供应不足的现状。市场供应来源预计有以下几个方面：

1.老项目推新

新区建业高尔夫二期、奥体花城四期、泉舜财富中心三期等预计至少有20万平方米投放，南昌路中泰世纪花城五期、建业和世纪华阳后续工程的建设推出将不少于20万平方米，西工核心区老项目推出的新项目较少，置隆花园二期是关注热点，而在老城瀍河回族区当然是恒大绿洲领军。

2.新地块入市

2009年，风传百亩千亩大盘动工的信息不少。北京住总获得定鼎北路以西的

两幅925亩土地（项目一期），“4000亩的土地、500万的总建、45000户、居住人口15万”，这个我市目前最大的房地产开发项目，预计2010年上半年将有至少10万平方米房源（叠院洋房）推向市场。

2009年9月24日，洛阳首个城中村整体改造项目——西工区西小屯村、东涧沟村整体开发改造项目全面启动，项目占地368亩。另外还有九都路名优建材城附近141亩的地块，首期名优雅筑年初入市即被抢购。

新区恒联1300亩地块、天基娃哈哈地块，还有正大265亩地块都将在2010年启动。哪怕这些项目各分期推出一部分，2010年的市场投放量也将很充裕，何况还有当年新出让的土地。

3.保障性住房有望放量

在国四条、国十一条的要求下，2010年，包括经济适用房、廉租房在内的保障性住房建设力度必将进一步加大。值得重

点关注的是“道北新区”经济适用房开发带。中沟、苗北、苗南等镇已启动房地产开发程序，王城大道沿线已有600余亩经济适用房项目在兴建，定鼎北路也将建设600多亩的经济适用房示范区，道北二路已通车，道北三路、道北五路也于2009年年末同时动工。2010年，“道北新区”将掀起轰轰烈烈的开发热潮，再加上涧西东马沟等项目，据相关部门公布数据，2010年~2012年，洛阳保障性住房的供应量为21864套。（未完待续）

精顺研究院



工程价款结算及其表现形式

河南广文律师事务所王向峰、李宗虎律师：工程价款结算，是建设项目、单项工程、单位工程或专业工程施工已完工、结束、中止，经验收合格后，按照施工承包合同的约定，由承包人在原合同价格的基础上编制调整价格，并提交发包人审核确认后的过程价格，是表达工程造价和结算工程价款依据的经济文件。

工程价款结算的表现形式有四种：

1.竣工结算，指承包人完成建设工程全部施工内容，经验收合格、承、发包双方依据约定的合同价款和价款调整内容及索赔事项，最终计算和确定实际

工程造价的过程，包括建设项目、单项工程和单位工程竣工结算。

2.分阶段结算，是指按工程特征将施工发承包合同全部工作分为不同实施阶段，阶段工作内容完成且经中间验收合格，由承包人在分阶段的价格基础上编制调整价格并提交发包人审核确认的

3.专业分包结算，是指专业分包合同工作完成且验收合格后，由分包人在原合同价格的基础上编制调整价格并提交总包人、发包人审核确认的

4.合同中止结算，是工程实施过程

中合同中止，对已完成且经验收合格的工程内容，由承包人按原合同价格或合同约定的定价条款，参照有关计价规定编制合同中止价格，提交发包人或总包人审核确认的



洛阳市经济适用住房货币补助资格公示(二)

公示号	购房人姓名	身份证号码	工作单位	现住状况	所购或拟购小区
0219	阎炎锋	410321198011292530	洛阳豫港电力开发有限公司	洛阳豫港电力开发有限公司(单位宿舍)	康城逸树
0220	景园圆	410311198102085542	洛阳市龙门第二小学	军安小区(租赁)	英才居
0221	曹 琛	41030319790118151X	洛阳阳光热电有限公司	西工区道北路(家人同住)	居业北苑
0222	王银华	410305197812289644	洛阳真不同饭店	西工区七一南路(单位公房)	海鲜市场商住楼
0223	郭华峰	410305197703230512	洛阳应天园酒店	洛龙区关林西路(家人同住)	帝都国际城
0224	郑 峰	410305197703230512	河南尚亿机械装备有限公司	无业	九鼎中和湾
0225	刘建伟	410302197408190539	黎明眼镜店	老城区安乐街(家人同住)	九鼎中和湾
0226	陈丽明	410302197404301529	黎明眼镜店	无业	九鼎中和湾
0227	翟玉红	410305197607164527	洛阳烧伤医院	涧西区西苑路(家人同住)	缔景桃苑
0228	尤燎原	410305197602244018	洛阳市洛耐医院	无业	缔景桃苑
0229	李 琳	410482197103101723	洛阳市昌威轴承工具有限公司	涧西区17号街坊(租赁)	洛轴集团17#街坊
0230	刘伟	410305197010152013	洛阳中重发电设备有限责任公司	中州西路小学(公房)	惠丰广场
0231	张海洋	410305197402093526	河南柴油机重工有限责任公司	西工区唐宫路(家人同住)	民馨苑
0232	魏东兵	410303197410132035	洛阳市西工五星五金水暖建材综合服务部	高新开发区洛宜锦绣园(家人同住)	山水富地
0233	王萌倩	410305197501191223	洛阳市西工五星五金水暖建材综合服务部	洛阳有色金属加工设计研究院(集体宿舍)	文兴金色家园
0234	万乐毅	410305197709214513	洛阳市吉安金属回收有限公司	无业	文兴金色家园
0235	韩天宝	362324198406240037	洛阳有色金属加工设计研究院	无业	文兴金色家园
0236	段旭艳	410423198501220044	无业	无业	文兴金色家园
0237	徐长峰	410203197309050013	洛阳市第二中学	涧西区南昌路十街坊(租赁)	帝都国际城
0238	陈 娟	410303197407203728	无业	无业	帝都国际城
0239	雷六生	410303195806241511	洛阳市公共交通集团有限公司	西工区金西路23号	帝都国际城
0240	程琪霞	410303196307171525	洛阳豫煤石油化工有限公司	洛龙区地税局办公楼后楼(租赁)	洛轴生态文化怡和花园
0241	白雷雷	411221198602016015	无业	西工区解放路42号(家人同住)	缔景桃园旺角区
0242	李小明	411322198609095846	洛阳卡瑞起重设备有限公司	洛阳市农业科学研究所(公房)	帝都国际城
0243	滑朝霞	410321197504122586	洛阳亿和置业有限公司	无业	无业
0244	丁志强	412921197812252416	洛阳市农业科学研究所	无业	无业
0245	索翠苹	41032719820419242x	北京飞凤科技发展有限公司洛阳零分点公司	无业	无业
0246	金满仓	410302197907051517	无业	无业	无业
0247	杨 红	413023198206297023	无业	无业	无业
0248	赵海燕	410311197906136021	谢景良医疗美容诊所	西工区纱西路四街坊	鑫源大厦都市领秀
0249	王继勇	410303197703100010	洛阳市西工区怡怡通讯行	西工区市府西院(租赁)	中泰世纪花城三期续建
0250	喻 青	410303197509102549	洛阳中泰房地产置业有限公司	老城区广川街20号	帝都国际城
0251	贾英杰	410302196911080017	洛阳恩辉工贸有限公司	洛龙区镇北路(借住)	开元时代
0252	刘为民	410302197012180529	洛阳恩辉工贸有限公司	西工区解放路48号(父母同住)	中泰世纪花城三期续建
0253	乔云枝	410303196711160529	洛阳市洛龙区康远盲人保健按摩室	老城区育才街4号院(家人同住)	天仁爱丽舍
0254	赵会艳	410303198304233224	洛阳市新祥工贸有限公司	西工区丹城路9号院(暂住)	中侨铭秀
0255	刘 峰	410302198012102015	洛阳市西工区金牛机电物资供应站	无业	无业
0256	蔡莉霞	410302620510252	洛阳润峰友谊宾馆有限公司	无业	无业

0244	杜伟忠	41030519670215535x	中航光电科技股份有限公司	涧西区周山路(租赁)	东方金典高层小户型
0245	兰剑鸿	410302198205311534	中铝洛阳铜业有限公司	涧西区南昌路华侨新村(家人同住)	中弘名都城
0246	丁海洲	410305197012030095	洛阳建材机械厂	涧西区珠江路44街坊(家人同住)	奥体花城二期
0247	王丽莎	370305197806106220	洛阳建材机械厂	无业	中安花园
0248	王明伟	410303197512240512	洛阳市公安局巡警警察支队	老城区唐宫路3号楼(家人同住)	中安花园
0249	张艳丽	410302197809200523	无业	无业	中安花园
0250	李一兵	410303196707063216	洛阳市第十五中学	洛阳市第四职业高中(租赁)	太康新苑
0251	高保红	410311196811235049	洛阳市第四职业高中	洛阳市第九中学(租赁)	缔景桃苑
0252	沈顺玉	413001196611213017	洛阳市第九中学	无业	缔景桃苑
0253	杨亚茹	41031197008120028	无业	涧西区北1街坊	缔景桃苑
0254	郭桂青	410305196407230564	洛阳东方控股有限公司	无业	缔景桃苑
0255	刘洪斌	410305196302042014	洛阳九久技术开发有限公司	涧西区北1街坊	缔景桃苑
0256	吕宝强	410304197107280533	洛阳市瀍河区市容环境卫生管理局	瀍河区回龙下园路42号(家人同住)	万嘉福瑞住宅小区
0257	张 辉	410303197509100527	中国农业银行洛阳市涧西区支行	无业	万嘉福瑞住宅小区
0258	郭文安	410302196912061539	洛阳新隆酒店有限公司	老城区新民街44号(家人同住)	万嘉福瑞住宅小区
0259	王秋玲	410304196808130522	无业	涧西区南昌路七街坊(家人同住)	滨河印象
0260	刘锦川	410305196804303018	洛阳轴承集团汽车摩托车轴承有限公司	涧西区南昌路七街坊(家人同住)	滨河印象
0261	李爱菊	410311196803301528	河南中烟工业有限责任公司洛阳卷烟厂	涧西区南昌路七街坊(家人同住)	滨河印象
0262	田 华	410305198407282013	洛阳泉炳堂枣业有限责任公司(已离职)	涧西区武汉路(家人同住)	帝都国际城
0263	穆亚飞	4103231983112702x	无业	无业	帝都国际城
0264	刘惠玲	410304195606281021	洛阳市新天地建设工程有限公司	涧西区武汉路(家人同住)	帝都国际城
0265	田全根	411022195710225127x	洛阳基文商贸有限公司	涧西区武汉路(家人同住)	帝都国际城
0266	冯 琪	410304197101120520	洛阳市瀍河区幼儿教育办公室	西工区金谷园路80号院(家人同住)	恒大绿洲
0267	孙阿强	410303197105270036	河南科技大学第二附属医院	西工区金谷园路80号院(家人同住)	恒大绿洲
0268	郭 强	410303197410132510	洛阳市西工区华强玩具商行	西工区光华路24号院(家人同住)	恒顺馨园
0269	范志楠	130425198409093025	无业	无业	恒顺馨园
0270	秦 利	372802197203281329	无业	无业	恒顺馨园
0271	陈小龙	41030219681203201x	河南省偃师市李村南在轴承门市部	老城区民主街6号院(租赁)	万嘉福瑞住宅小区
0272	林军委	41030419731215101X	洛阳火车站	无业	万嘉福瑞住宅小区
0273	刘艳丽	410303197608199002	洛阳汝伊煤炭运销有限公司	涧西区南昌路三街坊	融安佳苑
0274	李 哲	410302198211021517	洛阳市畅安交通联运有限公司	中州中路463号(家人同住)	恒大绿洲
0275	李 斌	410305197710220013	洛阳市畅通汽车运输有限公司	涧西区嵩山路5号(家人同住)	安基新春天
0276	何静丽	410311197705301027	无业	无业	安基新春天
0277	杨 辉	410305197104223513	中国石化天然气第一建设公司设计研究院	涧西区武汉南路南村安居小区(家人同住)	建业·美茵湖二期
0278	黄小明	410304197106041514	洛阳市监狱	涧西区武汉南路南村安居小区(家人同住)	建业·美茵湖二期
0279	吉温温	410304197710039541	无业	涧西区启明南路林北巷16号(租赁)	世府名邸
0280	任好学	410303196007151178	洛阳市西工区国家税务局	无业	世府名邸
0281	李艳君	410303196101191045	洛阳市教育局直属第三小学	涧西区联盟路4号院	城尚城
0282	尚心凤	410305195806240554	一拖(洛阳)动力机械有限公司	涧西区联盟路4号院	城尚城
0283	丁金梅	410305196201159643	第一拖拉机股份有限公司	涧西区联盟路4号院	城尚城
0284	白丽娟	410381198009146549	洛阳众合置业	洛龙区关林南路(家人同住)	丹佛苑
0285	许子轩	410311197409254553	洛阳众合置业	洛龙区关林南路(家人同住)	丹佛苑
0286	丁孝卫	410305197104223513	洛阳市洛龙区第十四小学	洛龙区李楼乡(家人同住)	帝都国际城
0287	张艳超	410311196802281027	洛阳市洛龙区第十四小学	无业	帝都国际城
0288	苏东超	410305195204252013	洛阳中重设备工程工具有限责任公司	涧西区建设路4-4号楼	惠丰广场
0289	陈靖远	410305195306262028	退休	无业	惠丰广场