



置业参谋

# 购房分几个步骤



投资技巧

## 如何选购商铺

投资商铺的收益大，但风险也大。当前，大部分人投资商用房产还是依靠银行贷款来完成，且大多通过出租收取租金来还贷，而一旦遇到市场变化或其他各种情况，导致租约提前终止，投资者就必须承受房产空置所带来的还贷压力。理性的投资人应该科学测算未来现金流量并对这些现金流有足够的风险评估，才能对潜在的投资机会给出正确的排序和判断。

### 选对购买时机

首先要了解市政规划，确认区域发展。由于商铺对于环境非常敏感，因此投资者必须对商铺未来的环境有深入的了解，以保证商铺本身日后的价值提升。其次是把握最佳的买卖时机。在商铺周边商业状况稳定的前提下，租金将平稳上升，升到最高点后就呈直线发展；商铺的售价一般是从开卖后就呈坡度攀升，等升到最高点后，同租金一样是直线发展。

### 掌握市场行情

一个店面值多少钱，是由它的租金水平所决定的。在购买之前，要对该地段商铺现在及未来几年的租金水平有所了解，才能计算其现在的价格是否合理。如果商铺位于繁华地段，今后入驻的可能都是一些规模较大的商家，在这种地方，面积较大的商铺比较受欢迎；如果商铺位于社区内，今后引进的可能主要是为满足居民基本生活需求的行业，这种行业需要的商铺的面积大小和能承受的租金都是有限的，因此在社区里购买小型的商铺比较合适。(姜岩)

### 1.明确购房目的

花钱买房为了什么？一是投资，二是居住。如果是投资，您就要对您所购房产是否会升值，未来发展是否看好，有一个理智冷静的分析。如果是居住，您就要考虑对该房产的户型满意不满意、朝向好不好、周边环境合不合适、地理位置合适不合适等等有一个全面的了解。因此，明确的购房目的是正确选择的必要前提。

### 2.确定楼盘种类

根据楼盘的性质可将楼盘分为商品房、经济适用房、二手房，这三种房在价格上是有明显差别的。因此，您要根据自己的经济实力来确定买什么样的房产。

### 3.收集各种信息

既然明确了购房目的，确定了购买什么性质的房产。接下来就要为您购房收集各种房产信息。途径有以下几种：广播电视、报纸杂志、宣传广告及各种房展会。特别提醒您，在参加房展会的时候，不要盲目索要房展介绍。一定要有针对性，不然给您回家后的筛选会带来不必要的麻烦。最后通过认真比对，选择出性价比最好的房产。

### 4.打探开发商虚实

进行房地产开发所用资金是很大的。因此开发商的实力如何，对您是否能按期收房、顺利拿到房产证影响是非常大的。那么怎样了解开发商的实力呢？有以下几种途径：第一可通过到房地产管理部门和工商局了解其有关情况来判断其实力；第二可要求开发商提供曾做过的成功的房地产项目；第三通过与销售人员的接触，看其服务是否规范到位。一般凡是有实力的开发商企业管理都是比较好的。

### 5.亲临现场考察

以上都做到了还要耳听为虚、眼见为实，亲临现场去进



郝小民 摄

行考察。尤其是期房更应如此。因为这样既可看到施工进度，又可看到楼盘规模，还可与开发商提供的样板间进行比对、核实真正做到心中有数。

### 6.学会讨价还价

性能价格比是广大购房人非常看中的。如何取得最优的价格？我们给您支几招：首先不为销售小姐的花言巧语所动，坚持事先确定好的基本原则；第二不动声色，不要表现出对您所看上的楼盘感兴趣；第三要会鸡蛋里面挑骨头，可从楼盘的地理位置、户型、周边环境、未来发展等方面找出您不满意的地方。最终达到使开发商让利的目的。

### 7.慎签认购书

购房人在买房时，开发商大都要求签订认购书。这无可厚非、均属正常。关键是认购书中所规定的内容，特别是有关定金的内容，如何处理上往往被购房人所忽视。使自己在日后发生纠纷时处于非常不利的地位。甚至所交定金也无望收回。因此，我们提

醒您在签订认购书时一定要认真阅读内容，尤其是对定金的处理上一定要明确具体。

### 8.如何看五证

五证，是指国有土地使用权证、建设工程规划许可证、建设工程开工证、商品房销售许可证。查看五证，主要是看上面记载的内容。如销售许可证上的销售范围有没有您所购买的楼盘，土地使用权证上是否有抵押的记载，用地规划许可证上有没有蓝图，并且从蓝图中还可知未来小区的基本状况，如开发商擅自更改都是违法的。因此，五证的内容是您查看的重点。

### 9.注意合同中的选择项

房屋买卖合同是房地产管理部门统一印制的，最大限度地保护了购房人的利益。但是为了充分体现意思自治的原则，合同中依然有一些选择性的条款，如在付款方式上、在房屋面积误差的处理上、在延期交房上、在产权证不能如期办理上及在如何解决纠纷上等等都需要购房人的慎重选择。不同的选择，对日后出现纠纷所得到的法律后果是不一样的。

(据新华网)

**地产维权热线**  
地产业务部主办  
**63232387**  
邮箱: louzhoukan@163.com



(资料图片)

## 洛阳市经济适用住房购房资格公示

经济适用住房是党和政府的德政工程和民心工程，是解决城市普通居民住房困难的重要途径，是搞活房地产市场，促进经济发展的重大举措。经济适用住房购房对象应具备条件：具有洛阳市城市常住户口；无房产或住房困难户；属低收入家庭；大龄青年。凡具备以上条件者可持身份证、户口簿、结婚证、收入证明、现住情况证明等证件到洛阳市住房公积金管理中心（住房委员会办公室）2楼申请购买。

下列购买经济适用住房的申请人已经洛阳市住房委员会办公室初审，现予公示，公示期限为2010年4月23日~4月29日。对购房申请人的购房资格有异议的，请拨打举报电话：64812624，如情况属实，将取消申请人购房资格。

洛阳市住房委员会办公室

公示号	姓名	工作单位	所购小区
100859	朱少村	洛阳易园物业管理有限公司	阳光灿烂的日子
100860	寇静	洛阳中馨装饰工程设计有限公司	阳光灿烂的日子
100861	刘新杰	洛阳市西工晨光电脑部	阳光灿烂的日子
100862	宋延宾	洛阳华康医院	阳光灿烂的日子
100863	夏明真	洛阳华康医院	阳光灿烂的日子
100864	谢琦	洛阳市洛龙区斯太尔重型机械配件部	阳光灿烂的日子
100865	赵瑞超	洛阳市老城工兵照相馆	阳光灿烂的日子
100877	潘丽莉	洛阳轴承集团铁路轴承有限公司	阳光灿烂的日子
100878	翟玮玮	洛阳市众成汽车修理厂	阳光灿烂的日子
100879	郑庭娃	无业	阳光灿烂的日子
100880	马淑娟	无业	阳光灿烂的日子
100881	朱媛媛	洛阳市化学试剂厂	阳光灿烂的日子
100882	张云良	洛阳市化学试剂厂	阳光灿烂的日子
100883	程功	洛阳亚顺商贸有限公司	阳光灿烂的日子
100884	韩方方	洛阳市天网科技股份有限公司	阳光灿烂的日子
100885	杨诚道	洛阳金达实业有限公司标志广告分公司	苹果园小区
100886	韩歌	洛阳市金达实业有限公司	苹果园小区
100887	吕亚萍	中国一拖集团有限公司	苹果园小区
100888	周健林	洛阳市涧西区天津路广前一社区	苹果园小区
100889	毕可钧	无业	苹果园小区
100890	李雅翠	无业	苹果园小区
100891	朱梦迪	孟津县广播电视台	苹果园小区
100892	丁晓红	洛阳LYC轴承有限公司	苹果园小区
100893	刘建红	洛阳轴承集团铁路轴承有限公司	苹果园小区
100894	王峰	郑州铁路局洛阳机务段	紫云花园
100895	卢晓兰	无业	紫云花园
100896	晁煜	洛阳鲁睿实业有限公司	紫云花园
100897	李可	郑州铁路局郑州客车车辆段	紫云花园
100898	马长海	郑州铁路局洛阳房屋修建中心	紫云花园
100899	成秀荣	郑州铁路局洛阳房屋修建中心	紫云花园
100899	张爱玲	洛阳电务段劳动服务公司	紫云花园
100900	郭学周	无业	紫云花园
100901	昌敬信	无业	紫云花园
100902	南慧茹	无业	紫云花园
100903	牛小如	无业	紫云花园
100904	牛冠伟	无业	紫云花园
100905	王宝光	郑州铁路局洛阳供电段	紫云花园
100906	孙丽波	无业	紫云花园
100907	邢黔予	郑州铁路局洛阳房屋修建中心	紫云花园
100908	彭雪群	洛阳市工艺品厂	紫云花园
100909	陆小花	洛阳市第二汽车运输公司房地产管理部	紫云花园
100910	纪毓静	郑州铁路局供电段	紫云花园
100911	冯艺华	无业	紫云花园
100912	王秀云	无业	紫云花园
100913	王海涛	无业	紫云花园
100914	关佳南	郑州铁路局洛阳工务段	紫云花园
100915	郭晓娟	无业	紫云花园
100916	杨运河	洛阳铁路东站劳动服务公司	紫云花园
100917	毛金女	无业	紫云花园
100918	李文华	河南中原集装箱运输公司	紫云花园
100919	马建华	退休	紫云花园
100920	罗有龙	洛阳市五股路派出所	紫云花园
100921	张玲玲	八一宾馆	紫云花园
100922	张天福	中国南车集团洛阳机车厂	紫云花园
100923	易金玲	洛阳铁路通渠服装厂	紫云花园
100924	何丽萍	洛阳老台门饮食有限公司	紫云花园
100925	王丽军	无业	紫云花园
100926	和宝利	郑州铁路局洛阳工务段	紫云花园
100927	辛海战	洛阳风动工具有限公司	紫云花园
100928	李爱仙	无业	紫云花园
100929	马嘉斌	郑州铁路局洛阳生活服务中心	紫云花园
100930	赵敬涛	郑州铁路局洛阳车站	紫云花园
100931	赵敬涛	郑州铁路局洛阳车站	紫云花园
100932	常志辉	郑州铁路局洛阳工务段	紫云花园
100933	白戎	无业	紫云花园
100934	袁涛	郑州铁路局洛阳车站	紫云花园
100935	张晓	洛阳市第三人民医院	紫云花园
100936	周桂枝	洛阳铁路车辆段配件厂	紫云花园
100910	史珂	无业	紫云花园
100911	浦明芳	无业	紫云花园
100912	张妙红	一拖(洛阳)柴油机有限公司	紫云花园
100913	王继忠	郑州铁路局郑州北车辆段	紫云花园
100914	卢艳玲	无业	紫云花园
100915	岳卫东	无业	紫云花园
100916	王宪丽	无业	紫云花园
100917	高鹏涛	洛阳市教育局直属第十小学	紫云花园
100918	翟晓渊	洛阳市教育局直属第十小学	紫云花园
100919	王岚岚	洛阳风动工具有限公司	紫云花园
100920	樊钰	汝阳县大安派出所	紫云花园
100921	晁亮	无业	紫云花园
100922	刘玉州	郑州铁路局洛阳房屋修建中心	紫云花园
100923	潘云芝	无业	紫云花园
100924	袁凤霞	深圳市洛铁贸易有限公司	紫云花园
100925	王利亚	无业	紫云花园
100926	刘红卫	洛阳众欣电子科技有限公司	紫云花园
100927	高新维	洛阳市西工区阿瓦水品之恋美发店	紫云花园
100928	石敏才	洛阳市实验中学	紫云花园
100929	齐淑芳	洛阳市八一纸箱厂	紫云花园
100930	寇迎利	无业	紫云花园
100931	王志斌	洛阳容威商贸有限公司	紫云花园
100932	张路路	洛阳容威商贸有限公司	紫云花园
100933	李小玲	洛阳市粮食局第三仓库	紫云花园
100934	袁小正	洛阳市金安物业管理有限责任公司	紫云花园
100935	吴刚	无业	紫云花园
100936	徐卫萍	洛阳春都投资股份有限公司	紫云花园
100937	尚云霞	郑州铁路客运段劳动服务公司	紫云花园
100938	赵敬涛	郑州铁路局洛阳车站	紫云花园
100939	杨文学	洛阳车站经营服务中心洛北营业部	紫云花园
100940	张明华	退休	紫云花园
100941	刘永波	洛阳轩轩二手车交易服务有限公司	衡山雅居
100942	郝源	河南柴油机重工有限责任公司	衡山雅居
100943	郭强	洛阳矿山机械工程设计研究院有限责任公司	衡山雅居
100944	范莺歌	中实洛阳重型机械有限公司	衡山雅居