

购房参谋

选房技巧

怎样买到一套好房子

1. 豪华阔绰与经济实用不可兼得

购房者往往希望以“价廉”的花费,取得“物美”的房子。如果购房者没有能力改变开发商将本求利的动机,那么这个愿望是不切实际的。因为商品房每登上一个“更美”的台阶,都是以增加投资为代价的。在房子的档次和面积上,要想追求豪华、宽敞,就不能过多地考虑“经济”的要求;若想以尽可能少的花费取得房子,只能在实用方面多做文章。对于大多数购房者来说还是从经济实用的角度出发挑选房子为好,在限定总体花费的基础上,挑选一个户型、面积及内部各功能分配比较理想的房子。

2. 防止面积欺诈

商品房销售一般以单位面积价格来计算一套住宅、一栋楼的总价,这时面积就成了影响总价的至关重要的因素。对一套已经存在、大小已经固定的住宅来说,面积数涨大,总价就会增加,开发商则可以从获利,于是就有个别开发商在面积数上做手脚。

常出现的问题有:1. 利用购房者无法确切测量、无法确切知道整栋楼建筑面积的弱点,增加每套住宅应分摊的公用面积,将不应计入每套销售面积的部分计入销售面积;2. 以建筑面积计价,承诺一个较高的使用系数但又不把使用系数写入合同,房屋交付时,使用系数

大打折扣,使购房者损失实际可利用的面积;3. 以使用面积计价时,混淆建筑面积与使用面积的概念,扩大使用面积的范围;4. 小幅度夸大面积和建筑面积,在有关部门实地测量后,因差额较小,不再重新结算差价。

3. 严把质量关

尽管政府、开发商及施工单位都有对建筑质量监督的制度,购房者仍然不能对此掉以轻心。挑选房子时,一定要看可以拿到的有关质量的法律方面的文件;现场、现房要多去几次,最好带上专业人士仔细品一品;充分利用各种社会关系,了解开发商、施工单位的背景。



(白阁)

购房怎样选环境

红花还需绿叶衬,好的建筑物还需要有好的环境。一般来说,买房看环境,指的是近看小环境,远看大环境。

小环境主要是指楼群小区环境,如:是否封闭小区,物业管理怎样,绿化覆盖率是多少,居住者成分如何;大环境是指小区所处的周边环境、地段、交通位置以及人文状况等。

封闭式小区涉及入住后的安全性和私密性,比不封闭的物业优越。物业管理现在已较为普及,一个公认的观点是:专业的物业管理公司要比衍生出来的物业管理部的能力强。绿化覆盖率是用绿化面积除以建筑面积。绿色令都市人有回归自然的感觉,绿化面积的多少也是衡量小区档次的一个标志。配套设施包括便民商店、运动场地、健身场所等;高级些的则有网球场、歌舞厅等;规模大的小区还应考虑建幼儿园、小学、超市、公共汽车站等。

周边环境的观察应注意最好靠近宜人的风景点,或是高等学府等文化气氛浓厚的单位,附近要有集贸市场、商业区。还有,交通问题也极为重要,是否有主要干道通过,公交车站有多远,都需要细致考虑。最后,不妨考察一下有无污染源,比如不能靠近有烟囱的工厂,不能紧邻嘈杂的交通主干道等。

(杨锐)

选择期房要注意什么

购买期房时,先要对住宅市场进行了解,在确定要购买某一家开发公司的商品房后,要看对方有没有售房许可证,所购的房子与销售许可证上的项目是否一致,如不一致则要查清后再决定。由于许多商

品房的开发是由某一个开发公司进行,而销售则由另一家代理商负责,所以,购此类期房时要看清代理商与原开发商有无委托销售协议。有售房许可证的就可以放心买。

购买期房时最好随工程进度

采用分期付款或公积金、按揭贷款。因为购买期房与现房相比,存在两方面风险:一是楼盘烂尾,也就是工程进行到一定程度因某种原因停建了;二是房屋竣工后,房屋设施、质量、配套与约定不一致。

如一次性交齐房款,那么买方承担的风险很大,分期付款或公积金、按揭贷款,承担的资金风险就小一点。当然,购买信誉好、资金雄厚的开发公司的商品房,可以一次性付款。

(刘美)

洛阳市经济适用房购房资格公示(四)

公示号	姓名	工作单位	所购小区
14061	郭菊珍	河南中隧物业管理有限公司	富阳佳苑
14062	安东	洛阳市聚元置业有限公司	富阳佳苑
14063	陈峰丽	洛阳铁路天香实业总公司	富阳佳苑
14064	赵冬	无固定职业	富阳佳苑
14065	齐同凤	洛阳市世运物流有限公司三分公司	富阳佳苑
14066	李凤菊	洛阳市长泰丰实业总公司	富阳佳苑
14067	洪超	河南中隧物业管理有限公司	富阳佳苑
14068	赵智勇	洛阳市绿田活性有机肥开发有限公司	富阳佳苑
14069	胡玉生	洛阳市餐饮服务总公司	富阳佳苑
14070	徐爱梅	洛阳市技拓电脑培训学校	富阳佳苑
14071	李纪华	无固定职业	富阳佳苑
14072	崔红梅	洛阳铁路口岸大厦	富阳佳苑
14073	郝利红	洛阳市翔翔建筑劳务有限公司	富阳佳苑
14074	郑登明	中建二局第二建筑工程有限公司	富阳佳苑
14075	郭怡	洛阳市富兴汽配市场国伟进口汽车维修站	富阳佳苑
14076	孙利晓	洛阳市交通医院	富阳佳苑
14077	高建国	洛阳物产集团股份有限公司	富阳佳苑
14078	高宏勋	洛阳开心人药业连锁有限公司	富阳佳苑
14079	李梅	洛阳中大房地产开发有限公司	富阳佳苑
14080	陈孟麟	伊川县大学生村干部管理	富阳佳苑
14081	郭瑞芬	洛阳市第十八中学	富阳佳苑
14082	林静	洛阳鸿远机械有限公司鸿泉宾馆	富阳佳苑
14083	吴丽霞	无固定职业	富阳佳苑
14084	李涛	洛阳新奥液化气有限公司	富阳佳苑
14085	白忠德	洛阳市公共交通集团有限公司	富阳佳苑
14086	郭亚静	洛阳市黄河液压气动有限公司	富阳佳苑
14087	史晓琳	洛阳新天地物资经销处	富阳佳苑
14088	司马秋玲	无固定职业	富阳佳苑
14089	陈琳琳	洛阳市复员退伍军人接待站	富阳佳苑
14090	周琰晔	中铁隧道集团有限公司	富阳佳苑
14091	郭俊波	洛阳市环城供电局	富阳佳苑
14092	李振生	河南黄金建筑安装公司	富阳佳苑
14093	蔡建芳	无固定职业	富阳佳苑
14094	王森	洛阳市政建设集团有限公司	富阳佳苑
14095	李凯	无固定职业	富阳佳苑
14096	鲁伟	郑州交通运输集团有限责任公司	富阳佳苑
14097	郭红琴	洛阳市西工区交通运输管理所	富阳佳苑
14098	藏红亮	无固定职业	富阳佳苑
14099	龙山	回音琴行音乐教室	富阳佳苑
14100	黄凤英	无固定职业	富阳佳苑
14101	全合香	洛阳市西关旅业有限公司	富阳佳苑
14102	李素卿	无固定职业	富阳佳苑
14103	杨建国	洛阳市第二汽车运输公司	富阳佳苑
14104	金嘉来	无固定职业	富阳佳苑
14105	张玉红	郑州铁路局郑州客运段	富阳佳苑
14106	郭志刚	深圳创维-RGB电子有限公司	富阳佳苑
14107	甄兆芳	青岛澳爱结橡胶有限公司	富阳佳苑
14108	赵永涛	郑州美的微波电器销售有限公司	富阳佳苑
14109	毛晓燕	洛阳市豫之旅旅行社有限公司	富阳佳苑
14110	时永飞	洛阳市亿丰石油化工有限公司	富阳佳苑
14111	卫瑞琼	中行(退休)	富阳佳苑
14112	丁春喜	无固定职业	富阳佳苑
14113	董巨峰	无固定职业	富阳佳苑
14114	裴晓云	洛阳市瑞银投资担保有限公司	富阳佳苑
14115	张宏民	无固定职业	富阳佳苑
14116	李琼	无固定职业	富阳佳苑
14117	冯晓艳	洛阳佳一机电设备有限公司	富阳佳苑
14118	李巍	洛阳市站区金睿祥汽车用品快修行	富阳佳苑
14119	连欢	洛阳皓净清洁有限公司	富阳佳苑
14120	张向杰	洛阳市第四十六中学	富阳佳苑
14121	布敏平	洛阳百林威油墨有限公司	富阳佳苑
14122	程翠	洛阳慧鸣景观工程有限公司	富阳佳苑
14123	何静	无固定职业	富阳佳苑
14124	尹旭升	洛阳市西工区家好湘菜馆	富阳佳苑
14125	王团国	洛阳市鹏驰工贸有限公司	富阳佳苑
14126	司利娜	洛阳市西工区快乐多儿童游乐广场	富阳佳苑
14127	李强子	洛阳第一汽车运输集团有限责任公司三分公司	富阳佳苑
14128	赵花平	无固定职业	富阳佳苑
14129	郑桂玲	洛阳市美冠园艺有限公司	富阳佳苑
14130	路雪玲	洛阳市天驰工贸有限公司	富阳佳苑
14131	张乐乐	郑州荣欣贸易有限公司	富阳佳苑
14132	谭中朝	洛阳轴承集团有限公司	富阳佳苑
14133	王哲强	中铁隧道集团生活采购供应总站	富阳佳苑
14134	王善浩	洛阳峪口禽业有限公司	富阳佳苑
14135	赵益民	无固定职业	富阳佳苑