

■购房技巧

怎样购买满意的二手房



地段好坏决定房屋的升值潜力。对于纯为居住购买二手房人群来说，可以尽量选择那些离车站较近，周边商业氛围较完善的区域买房，这样不但上、下班较便利，而且购物也会十分方便。

对于购买二手房用于长期投资的人群而言，最好选择在商圈成熟、地段较好、交通便利区域买房，因为随着商圈的不断成熟，其二手房价值也会充分体现出来，同时如果业主以租代售的话，其投资收益也将较为可观。

房屋质量看周详

房屋质量是买房时十分重要的一个考核因素。就目前二手房市场而言，20世纪80年代的二手房较多，由于这些二手房年代较久，使用时间较长，可能存在管线老化或走线不合理、墙体爆裂或脱皮明显、天花板经常渗水、防水防火性能较差等状况，因此购房者在选购二手房时应注意这些因素。

户型面积要选好

20世纪80年代期间的二手房普遍户型面积较小且通风采光也有其局限性，而20世纪90年代以后建成的房屋户型开始逐渐合理化。因此，购房者在购买二手房时要尽量选择自己更看中的那一方面，如首次置业者可以选择那些户型小、总价相对较低的二手房过渡；而白领、上班族则可以购买那些户型相对较宽敞的二手房。

房屋产权验仔细

在二手房交易过程中经常会因产权不清导致的纠纷，因此了解清楚房屋产权状况是十分必要的。

第一，弄清楚产权证上的房主与卖房人是否为同一个人并要求卖方提供合法证件，包括产权证书、身份证件、资格证件以及其他证件。

第二，确认产权证所标注的面积与实际面积是否相符，向有关房产管理部门查验所购房屋产权来源与其合法性。

第三，确认产权的完整性，查验房屋有无债务负担，有无房产抵押，包括私下抵押、共有人等等。购房者仔细验明所购房屋产权性质之后方可安全购买，以免日后发生纠纷。

装修结构弄清楚

二手房大都带装修，对于购买后立即入住的购房者来说可以节省一笔不小的装修开支。但是对于想要重新装修的购房者来说，就要将其最初购买时的装修情况弄清楚，已经装修过的地方是不是需要全部打掉，最好了解其住宅的内部结构图，包括管线的走向、承重墙的位置等，也便于重新装修。

屋内配置细查看

购买二手房时，屋内的部分配置(沙发、衣柜、空调、床、燃气灶、热水器、电话等)，通常情况下业主都会折价或半卖半送给购房者。这时购房者切不可贪图小利，一定要仔细查看这些物品是否能用，再考虑购买与否。

物业杂费看真切

算算居住费用水、电、气的价格，观察这些费用如何收取，是上门代收还是自己去缴，三表是否出户；看看所购买房屋的物业管理费收取标准是多少；观察一下小区是否封闭，保安数量和水平怎样；了解小区绿化工作如何；了解物业管理公司提供哪些服务。同时，自驾车族还要查看其车位的费用。如果是高层还需观察电梯的品牌、速度及管理方式、如何收费等，将这些杂七杂八的费用搞清楚才能够安心购买。

探访邻里和睦否

邻里之间是否和睦关系到购房者日后的居住生活状态，好的邻居会让你生活愉快。通过衣着和生活规律判断在此居住人们的社会层次，拜访楼上、楼下、左右的邻居，了解他们在此居住是否顺心。这样，不但能够提前与邻里之间打好基础以便日后好好相处，同时亦能知晓购房者所购买房屋的整体居住氛围与自身需求是否相符。

(白珠)

道路交叉点为好，商业有“金角银边”之称。

四、问类型。如果是大型商业打散了销售，投资时要慎重一些。大型商业后期能否成功有赖于统一经营管理，但产权分散的商铺很难实现，所以，投资的风险较大。如果是沿街或社区底商，投资风险稍小。

五、问体量。这一点可能也不太会引起投资者重视，如果项目体量太大，后期招商及长期可持续经营的风险压力很大，所以，体量较大商业的投资风险也会加大。具体多大体量商业未来前景有风险，分析起来较为专业。不科学讲，5万平方米以上的体量风险要明显加大。

六、问开发商背景。主要是看开发商实力、专业背景和业绩。很多住宅开发商首次开发商业往往专业性不够，第一个作品其实是个实验品。投资者投资商铺项目时还是要选择有过成功商业项目开发经验或者有较强的实力开发商。

七、问专业商业经营公司。商业最终要由商业公司来运作，越是大型项目，对商业统一经营管理要求就越高，有专业商业经营管理公司的合作，无疑给项目增加了成功的砝码。

八、问有无统一经营管理。统一经营管理的商业项目成功的可能性是较大，会尽量缩短市场培养期，保证长期可持续经营。

九、问售后包租。售后包租并不能包风险，有时开发商也会跑掉。前景较好的项目一般不用售后包租，那些包租10年，回报8%以上的项目反而要小心。

十、问有无主力店签约。主力店往往成为带动整体商业发展的龙头，如已有品牌百货、超市、专卖店、大型品牌餐饮等店签约，那么整体商业发展前景将看好。

(张天)

如何挑选商铺

一、问价格。这一点似乎不用讲，购商铺首先要问价格，但不仅要问，还要比，要与周边商铺价格比较，如果高出许多，意味着投资回收期的增加。

二、问租金。初次投资者可能不太在意这一点，但这一点很重要。如果开发商不管出租，也不确定租金水平，那就要了解周边商铺的租金价格，再根据本项目售价计算本项目租金水平，如果本项目租金水平大大高于周边，则招商的压力就会加大。

三、问位置。位置虽然能看出来，但有好坏之分，商业有“一步差三市”的说法，足以说明位置在未来经营活动中的重要性。那些太偏、太深的位置还是不选为好。另外，楼层也很重要，三层以上招商出租的压力较大，就是租出去，租金也不会太高。还有，要看项目所在区域位置，主要是看项目所处地域交通环境，一般在



看本地信息 只上洛阳网

- **权威身份：**中共洛阳市委宣传部主管、洛阳日报报业集团主办，党报优势，新闻权威。
- **超群实力：**十三年成功运营，alexa统计全球排名1.7万，日均IP量8万，日均PV量120余万，全市第一，全省前三。“洛阳社区”人气火爆，注册会员超26万人。
- **核心优势：**共享洛阳日报报业集团全媒体采访中心新闻，最新鲜，最生动，最详尽，离您最近。
- **荣耀见证：**河南省十佳网站、全国地方门户创新品牌奖、网盟理事单位。

广告咨询电话：65233618 地址：洛阳新区开元大道洛阳日报报业集团22楼