

# 如何选购一套满意的新房

专业人士表示，消费者在选购新房时要注意以下几个方面。

## 仔细阅读“楼书”

人们所说的“楼书”，实际上是开发商为推销房屋，精心制作的一种印有房屋图形和文字说明的广告性宣传材料。“楼书”一般包括以下几个方面：外观图、小区整体布局图、地理位置图、楼宇简介、房屋平面图、房屋主体结构、出售价格及附加条件（如代办按揭）、配套设施、物业管理。

购房者可以通过“楼书”有针对性地对房屋进行筛选：

第一步，通过看外观图、小区整体布局图，购房者可以初步判断楼宇是单体建筑或是成片小区，是高档、中档或是低档，用途是居住、办公或是商住两用。

第二步，通过看地理位置图，

购房者可以了解楼宇的具体位置，同时也可以估计房屋的大概价格。但购房者也要注意地理位置图是否按照比例绘制，若不按比例，将会对地点的选择形成误导。

第三步，通过房屋平面图，选择设计合理、适合购房者居住或办公的面积、房型。

第四步，通过以上3个步骤的筛选后，购房者划定的范围已基本确定，其他方面的内容可作为参考。

## 慎重挑选小环境

小环境主要是指楼群小区环境，如：是不是封闭小区，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，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。

(刘新)



1.西工区李先生问：新的《国有土地上房屋征收与补偿条例》已于今年1月公布了。该条例较以前的拆迁条例主要有哪些不同？

律师解答：一是责任主体方面的变化。过去主要是企业作为拆迁主体，现在是市、县级人民政府作为主体来组织实施。二是确立了征收的唯一条件为公共利益需要，商业利益目的被排除在外。需要说明的是，纳入城乡规划的城中村改建属于公共利益需要范畴。三是取消了拆迁行政裁决代之以行政复议和行政诉讼。这就使征收和补偿更加民主、科学、程序公正。四是废除了行政强制拆迁代之以由政府申请人民法院强制执行。五是房屋征收应符合城乡规划。这一点在城乡规划法中也有体现。六是更加注重民意和关注民生。七是房屋补偿不低于市场价格。八是设立了征收决定前进行社会稳定风险评估制度。九是确立了先补偿、后搬迁的原则。强调了征收补偿费用必须足额到位、专户存储、专款专用。

金、保修金等，请您谈一下关于这方面的法律问题？

律师解答：在建筑工程这一块，常出现这样三个概念：一是履约保证金，即为保证完成工程而设的一种履约保证金。一般按形象进度返还，于工程竣工验收合格后返还完毕。二是质量保证金，是承包人在履约前交给建设单位，用以保证施工质量的资金，一般是保证竣工验收前出现的质量问题，属于工程款的一部分。前两种一般不具有担保法意义性质，除非合同有特殊约定。

温馨提示：以上内容由洛阳日报报业集团地产事业部顾问、河南大进律师事务所许理伟主持解析，仅供参考，您可拨打律师热线咨询，也可以发送电子邮件至xxw7044@163.com进行咨询。

**专业律师法律信箱**  
 拆迁 土地 建筑 房产 合同 担保  
 企业及管理人 涉法 风险 防控  
 电话：13700810226 63331721  
 地址：九都路河南国际16楼

2.洛阳某建筑劳务公司问：我公司自某建筑公司处承包某栋商住楼部分工程，合同约定了保证

# 洛阳人看 洛阳手机报



1. 权威、专业、及时、准确，洛阳手机报由洛阳日报报业集团精心打造，萃取本地、国内、国际新闻资讯，时尚实用，服务贴心。

2. 洛阳手机报本地新闻资讯内容丰富，总量占到了60%以上。

### 定制方法：

移动用户发送短信 LYD 到 10658300 订阅，3元/月。不收GPRS流量费。

联通用户发送短信712到10655885订阅，3元/月。不收GPRS流量费。