



# 买房前要学会看售楼书

一般购房者买房前都要研究一下售楼书,但看售楼书也要有一定的技巧。

### 看图画

眼下,随着彩印技术的不断提高,售楼书越做越精美,但同时距离实际也越来越远。购房者应该注意,看售楼书上的平面图也有学问,购房人应由大到小进行阅读,第一,研究小区总体规划平面图,确定小区的环境布局是否理想,是否有足够的绿化率与车位,楼与楼的间距是否够大,小区内外的道路交通情况怎样,进出小区是否方便,是否有保安系统,垃圾是否集中处理等;第二,看整幢楼的平面图;第三,最后看自己拟选购的单位平面图。

### 看文字

销售单上标注的价格一定要搞清。另外,售楼书上承诺的交楼日期、建设材料、配套设施等也可能在日后发生变化,因此签约之前一定要落实清楚。

### 看户型

过去的许多老户型,过于强调出房率,户型设计得往往过于简陋,进门后往往没有玄关设计,厅内景象一览无遗,卧室、书房的私



密性和舒适度受到影响,现在买房应避免此类户型。目前普遍被看好的户型设计一般都重视功能分区明确,既有层次感又没有设置过多隔断墙,用一条较短的走廊连接卧室和起居室,进门以后起居室分为会客厅和餐厅两个区域,餐厅和厨房相连,卧室和卫生间相连,两者互不干扰。另外,住宅里不同房间的门的朝向也有学问,如卫生间的门向着客厅开,私密性不强,可能出现尴尬。如果套房的面积较小,两者难以保持较大的距离,最好也别设计成相对或并列的形

式。起居室最好不正对着卫生间的门,可通过套房的整体户型设计和曲折巧设卫生间。厨房由于多和餐厅相连,可以设在靠近门的位置。近年,“动静分开”成为体现户型设计成功与否的一个重要因素。过去由于设计的不足,主人去卧室、厨房、卫生间都要反复穿过起居室,造成起居室静态区域内的紊乱。同时,一旦起居室有客人,家中的所有成员都难以回避,这是在选择新居的时候应该注意避免的。

(小区)



1.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。请问该条例对房地产评估有哪些规定?

律师解答:一是对房屋价值的补偿不低于公告日房地产的市场价。评估应考虑区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积等因素以及装修和原有设备的拆装损失补偿等问题。二是房地产价格评估机构由被征收人协商选定,协商不成的,由多数人决定、随机选定等方式确定。三是评估机构应独立、客观、公正地开展评估工作,任何单位和个人不得干预。四是对评估价有异议的,可以申请复核评估;对复核结果仍有异议的,可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。由此可见,新条例对被征收房屋价值的实体和程序方面的规定是相当规范的。

2.王女士问:我们小区的容积率并不高,可我总觉得不宽敞、不舒服。请问这是怎么回事?

律师解答:王女士的问题涉及建筑容积率和建筑密度两个概念。建筑容积率是指小区

规划建设用地范围内全部建筑面积与规划用地面积之比。容积率小,意味着土地资源的利用率较低,开发成本上升;容积率大,意味着居住密度大,居住环境质量下降。建筑密度是指小区所有建筑基底面积之和与规划建设用地之比。规划建设用地是指小区用地红线范围内的全部土地面积,包括小区内的道路面积、绿地面积、构筑物所占面积、运动场地等。那种心目中的容积率越低,居住越舒适的观点是不够全面的。事实上,建筑密度也关系到舒适感。

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现伟解析,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 涉案风险防范 电话: 13700810226 63381721 地址: 九都路河滨东河国际16楼

## 洛阳市经济适用房购房资格公示(二)

序号	申请人	工作单位或家庭住址	购房地址	序号	申请人	工作单位或家庭住址	购房地址
16585	刘梅	退休	中电阳光新城二期	16598	张怡	洛阳银行西工支行	中电阳光新城二期
16586	张秋娟	无固定职业	中电阳光新城二期	徐波	无固定职业	中电阳光新城二期	
16587	何安乐	洛阳市天生药业有限公司	中电阳光新城二期	16599	汤小灵	广东省工业设备安装公司	中电阳光新城二期
16588	刘雅娟	洛阳市涧西区张鹏服饰店	中电阳光新城二期	花勇	无业	中电阳光新城二期	
16589	杨满丽	无固定职业	中电阳光新城二期	16600	王伟	洛阳中集凌宇汽车有限公司	中电阳光新城二期
16590	韩建三	黄河水泥集团粉磨分公司	中电阳光新城二期	靳晋瑶	无固定职业	中电阳光新城二期	
16591	袁乾满	洛阳市建兴电气有限公司	中电阳光新城二期	16601	时高辉	洛阳高新开发区星河机械车	中电阳光新城二期
16592	王光辉	洛阳润峰房屋开发有限公司	中电阳光新城二期	16602	代玉宝	诺普有限公司	中电阳光新城二期
16593	桂翀	洛阳市越佳工贸有限公司	中电阳光新城二期	16603	崔反修	能建公司	中电阳光新城二期
16594	赵伟	洛阳市涧西区军超水暖器材经营部	中电阳光新城二期	张文平	无固定职业	中电阳光新城二期	
16595	何蓼蓼	西工区中华好月嫂家政服务有限公司	中电阳光新城二期	16604	刘静	无固定职业	中电阳光新城二期
16596	王辉斌	洛阳铁路工务段	中电阳光新城二期	符红岩	洛阳嘉城房地产经纪有限公司	中电阳光新城二期	
16597	范玉朝	洛阳市老城区人民医院	中电阳光新城二期	16605	徐晓雷	洛阳高威工业控制设备有限责任公司	中电阳光新城二期
16611	刘遂成	洛阳市弘豫物业管理有限公司	中电阳光新城二期	胡伟	洛阳新思路电气股份有限公司	中电阳光新城二期	
16612	邢有光	河南省中昌工程建设有限公司	中电阳光新城二期	16606	田秋英	洛阳立世工贸有限公司	中电阳光新城二期
16613	吕咏俐	洛阳市智力铜有限公司	中电阳光新城二期	赵英	洛阳立世工贸有限公司	中电阳光新城二期	
16614	丁世涛	洛阳市邙山新星加工厂	中电阳光新城二期	16607	李孝水	无业	中电阳光新城二期
16615	段玉琴	洛阳鸿安生化科技有限公司	中电阳光新城二期	高海芳	中国大地财产保险股份有限公司洛阳支公司	中电阳光新城二期	
16616	张朝阳	洛阳市白马寺种公牛站	中电阳光新城二期	16608	唐平	渝泉广告有限公司	中电阳光新城二期
16617	孙利民	中实洛阳重型机械有限公司	中电阳光新城二期	李培花	无固定职业	中电阳光新城二期	
16618	刘会粉	洛阳泰盟机械制造有限公司	中电阳光新城二期	16609	刘勇	洛阳市毅辉铝材料有限公司	中电阳光新城二期
16619	李素琴	洛阳机务段	中电阳光新城二期	16610	刘小俊	无固定职业	中电阳光新城二期
16620	耿振锁	洛阳伊景饮食有限公司	中电阳光新城二期	张建川	中建二局二公司	中电阳光新城二期	
16621	谢芳珍	洛阳市公路局油库退休	中电阳光新城二期	16622	吕月莲	洛阳机车厂	中电阳光新城二期
16622	郭玉湘	洛阳市汽车运输公司退休	中电阳光新城二期	潘卫民	无业	中电阳光新城二期	
16623	吴军芳	无固定职业	中电阳光新城二期	16623	潘卫民	无业	中电阳光新城二期
16624	段华国	洛阳孟洛综合商店	中电阳光新城二期	王彦平	拖厂第二装配厂	中电阳光新城二期	
16625	曹晓楠	斯古蒂输送机洛阳有限公司	中电阳光新城二期	16624	谢向玲	无固定职业	中电阳光新城二期
16626	宋海燕	无固定职业	中电阳光新城二期	16641	郭魁	河南春昱工程有限公司	中电阳光新城二期
16627	尹婷	个体户	中电阳光新城二期				
16628	侯晓果	洛阳川路管业有限公司	中电阳光新城二期				
16629	陈铭	洛阳景泽酒店管理有限公司中州西路店	中电阳光新城二期				
16630	孙会霞	无固定职业	中电阳光新城二期				
16631	何小云	无固定职业	中电阳光新城二期				
16632	侯彬华	洛阳耀盛电器商贸有限公司	中电阳光新城二期				
16633	杨娟娟	洛阳龙羽电力设施服务有限公司	中电阳光新城二期				
16634	李素玲	洛阳市公共交通集团有限公司(退休)	中电阳光新城二期				
16635	姬巧	无固定职业	中电阳光新城二期				
16636	仝燕	洛阳市汇禹建材有限公司	中电阳光新城二期				
16637	袁东刚	河南鹏鹏人力资源管理有限公司	中电阳光新城二期				
16638	昌龙	河南安丹牡丹城酒店有限公司	中电阳光新城二期				
16639	吕林	新安县铁门镇中心学校	中电阳光新城二期				
16640	张媛媛	洛阳鑫钢联商贸有限公司	中电阳光新城二期				
16641	郭魁	河南春昱工程有限公司	中电阳光新城二期				