

# 买房前必做的十大准备

买房前很多消费者都会仔细对比考虑,以下这十点建议有助于你在买房时能更容易买到称心的房子。

一、密切研究政策动向,提防相关陷阱。“一个同事年初购房,已经按照 20%的调控前政策付清首付。”业内人士说,结果由于后来政策变化,导致房子没买成。

二、远离投资风暴中心,比如高热区域,长期的无法确定的远景和目前的实际问题,你更看中哪一个?

三、贷款购房三点:一是首付承担能力,二是贷款政策的稳定程度,三是预留至少三年的贷款还

款准备金,做到这三条,你就可以贷款买房了。

四、远期规划风险很大。要特别提防远期规划,开发商拿地亦然。

五、产权不明晰不健全的房子要尽量回避。

六、投资性商业商务公寓,很多产权酒店或者小户型公寓所谓的以租代售其实都存在交房后的相关责任人不清晰的问题,目前我国相关法规对于这一领域其实存在很大的灰色地带,客户购买后很多权益得不到保障。

七、预售合同条款要字斟句酌地研究。

八、关于全装修房的验收和质量审核一定要做细。

九、关于学区房要谨慎,目前很多消费者买房最关注的就是教育,所谓的学区配套,这方面一定要事先做充分扎实的调查研究,这方面千万不要轻信广告的迷人表白,而应该踏实前往教育主管部门一探虚实。

十、尽量避免购买“地王”周边的商品房,因为“地王”往往是一

种炒作出来的价值,本身并不代表地段一定就是最佳或者最具升值潜力。(爱家)



## 选购复式住宅需要注意什么

消费者在选购复式住宅时,想知道挑选复式住宅与挑选平层相比,有没有特别需要注意的地方?

业内人士回答,复式与平层有很大区别,在选择的过程中要特别注意以下几点:

第一,要看房屋平面设计是否合理。

一般来说,复式住宅由于上、下层自然分区间隔,往往下层安排公共区间,如客厅、餐厅、客人卧室、厨房等;上层则安排主人卧室。这主要考虑主、客分区,使主人活动区间保持一定私密性。

第二,要看房屋立面设计是否合理。主要是考虑室内楼梯的位置,不能占去太多的空间,也不能破坏室内整体性,同时便于以后装饰布置。一般室内楼梯都靠近墙边,离客厅、餐厅比较近,楼梯下部空间尽量不占主要空间。另外,对于上层空间来说,如果居室处于顶层,很多情况下都设计成坡屋顶,购房时一定要看清楚坡屋顶最低点的净高,尽量避免弯腰、碰头的现象发生。购买期房的客户,往往在销售图纸上只能看到房间平面部分,最好能让销售商提供房间立面剖面图。

第三,选择复式住宅要看卫生间的安置是否方便。有些设计在复式上层没有卫生间,在使用时就会出现一些不便。一般顶层复式住宅带有比较大的露台,销售时是赠送的,在装修时稍加改装,就可将顶层改造成为一间卧室。(美佳)



### 房产咨询

#### 我能因邻居侵权拒缴物业费吗?

问:我新买了一套房,入住时发现隔壁的业主将一个储物柜放在他家门口,虽然不影响我们的通行,但他家门口和我家门口属于一个公共区域,放了储物柜相当于侵占公共资源,我能因邻居侵权拒缴物业费吗?

答:律师介绍,从法律角度讲,即使是在自家门前,也属于公共通道,在这里摆

储物柜得经过大多数业主的同意,否则就是侵占公共通道,物管公司可以干涉。但是,话又说回来,邻居门口摆放储物柜是邻居的过错,这个和其他业主是否缴纳物业费是不同的法律关系,所以虽然邻居的做法应该整改,但是其他业主却不能以不缴物业费的方式要求物业进行处理。

(小美)

#### 房子保修期是多久?

问:下大雨后,我家的房子漏水了,物业是不是该赔偿呢?房子的保修期是多久呢?

答:保修期有两种情况:一种是开发商向业主承诺了保修期限,这个不能低于国家规定的最低保修期限。

另外一种情况是开发商没有承诺保修期限,那么合同效力将自动按照国家的最低保修期限执行。比如供暖是两个采暖期,防水工程是 5 年等。根据国家《建筑工

程质量管理条例》第四十条:在正常使用条件下,建设工程的最低保修期限为:(1)基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程,为设计文件规定的该工程的合理使用年限;(2)屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏,为 5 年;(3)供热与供冷系统,为 2 个采暖期、供冷期;(4)电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程,为 2 年。(文文)

## 洛阳市经济适用房购房资格公示(四)

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
16906	高蕾蕾	中铝洛阳铜业有限公司	中电阳光新城二期	16921	王利	无固定职业	中电阳光新城二期
16907	程欣	洛阳市河渠管理处	中电阳光新城二期	16922	任国强	一拖铸造公司	中电阳光新城二期
16908	李校伟	一拖股份公司齿轮厂	中电阳光新城二期	16923	裴坤	洛阳华源物业管理有限公司	中电阳光新城二期
16909	万建龙	洛阳风动工具有限公司	中电阳光新城二期	16924	屈建军	洛阳市公交集团有限公司	中电阳光新城二期
16910	刘金波	洛阳市公安局交警支队高速大队	中电阳光新城二期	16925	权素敏	洛阳豫煤石油化工有限公司	中电阳光新城二期
16911	李志卫	河南六建集团有限公司	中电阳光新城二期	16926	张小霞	洛阳黄河水泥集团(内退)	中电阳光新城二期
16912	张武涛	宜阳县中油华宜天然气有限公司	中电阳光新城二期	16927	卫利鹤	洛阳邦强机械有限公司	中电阳光新城二期
16913	屈晓军	洛阳市中第十五局集团第三工程有限公司	中电阳光新城二期	16928	牛青霞	无固定职业	中电阳光新城二期
16914	方继玲	无固定职业	中电阳光新城二期	16929	张仙红	洛阳洛玻中空玻璃有限公司	中电阳光新城二期
16915	曲筠	洛阳市益华商贸有限公司	中电阳光新城二期	16930	邹金亮	洛阳市宇龙宇龙管理有限公司	中电阳光新城二期
16916	杨建伟	洛阳轴承厂	中电阳光新城二期	16931	江红霞	洛阳市胶鞋厂(退休)	中电阳光新城二期
16917	张璐	中建二局二公司四分公司	中电阳光新城二期	16932	蔡哲	洛阳市西工区天顺商行	中电阳光新城二期
16918	李团阳	洛阳市政建设集团有限公司	中电阳光新城二期	16933	张亮	洛阳市老城区新阳光综合商店	中电阳光新城二期
16919	刘秀玲	无固定职业	中电阳光新城二期	16934	尚麦成	洛阳市超翔重型机械有限公司	中电阳光新城二期
16920	孟合申	中国一拖铸钢(退休)	中电阳光新城二期	16935	卢春梅	无固定职业	中电阳光新城二期
	石金	无固定职业	中电阳光新城二期		翟军锋	洛阳市多艺装饰工程有限公司	中电阳光新城二期
16936	张丽娜	洛阳市源创电器有限公司	中电阳光新城二期	16953	李波	洛阳佳一机电设备有限公司	中电阳光新城二期
16937	权铁军	中铁二十局集团四公司	中电阳光新城二期	16954	杨小萍	洛阳市八方卓越电器有限公司	中电阳光新城二期
16938	宁峻峰	中国石油化工股份有限公司河南洛阳石油分公司	中电阳光新城二期	16955	卢巧景	鑫荣商贸有限公司	中电阳光新城二期
16939	范利景	洛阳市新友谊大酒店	中电阳光新城二期	16956	周延昌	鑫荣商贸有限公司	中电阳光新城二期
16940	方晓伟	豫西黄河河务局吉利黄河河务局	中电阳光新城二期	16957	夏小江	洛阳天柱装饰玻璃有限公司	中电阳光新城二期
16941	邢丽	孟津县会盟镇第一初级中学	中电阳光新城二期	16958	陆会琴	无固定职业	中电阳光新城二期
16942	李作战	洛阳市第六中学	中电阳光新城二期	16959	冯延军	无固定工作	中电阳光新城二期
16943	许爱琴	洛龙区第一实验小学	中电阳光新城二期	16960	蔡瑜	孙文军口腔诊所	中电阳光新城二期
16944	乔屏屏	无固定职业	中电阳光新城二期	16961	叶术英	无固定工作	中电阳光新城二期
16945	王红阳	鲁山县实验中学	中电阳光新城二期	16962	谭在兵	中建二局二公司四分公司	中电阳光新城二期
16946	樊冰	洛阳金豪毅文化传播有限公司	中电阳光新城二期	16963	张起英	洛阳北方玻璃技术股份有限公司	中电阳光新城二期
16947	吕微	洛阳纱厂纺纱分厂	中电阳光新城二期	16964	葛小丽	中信重机能源供应公司	中电阳光新城二期
16948	温艳丽	洛阳市政建设集团有限公司	中电阳光新城二期	16965	高媛媛	洛阳中孚机械设备有限公司	中电阳光新城二期
16949	王魁	洛阳铁路公安处乘警支队	中电阳光新城二期	16966	胡锦文	洛阳时速电梯有限公司	中电阳光新城二期
16950	王欣锋	洛阳大恒建筑工程有限公司	中电阳光新城二期	16967	李鲜霞	退休	中电阳光新城二期
16951	张鹏	洛阳市涧西区军超水暖器材经营部	中电阳光新城二期	16968	阴秋良	洛阳市比特通讯技术有限公司	中电阳光新城二期
16952	田红杰	无固定职业	中电阳光新城二期	16969	李倩蓉	无固定职业	中电阳光新城二期
16953	闫惠	洛阳市公共交通集团有限公司	中电阳光新城二期	16970	梁海鹰	宜阳县民政局	中电阳光新城二期
16954	吴红欣	洛阳春都投资股份有限公司	中电阳光新城二期	16971	李巧利	洛阳是第四十三中学	中电阳光新城二期
16955	尚惠帆	洛阳公交集团有限公司	中电阳光新城二期	16972	李小红	无固定职业	中电阳光新城二期
16956	杨文玉	一拖洛阳铸造有限公司	中电阳光新城二期	16973	李明辉	中国一拖集团有限公司	中电阳光新城二期
16957	江爱仙	一拖瑞达工贸有限公司	中电阳光新城二期	16974	张占播	凯迈洛阳电子有限公司	中电阳光新城二期
16958	李朝霞	洛阳市劳务派遣服务中心	中电阳光新城二期	16975	廖薇娜	无固定职业	中电阳光新城二期
16959	王慈民	无固定职业	中电阳光新城二期	16976	李贵宝	郑州客运段	中电阳光新城二期
16960	陈磨栓	退休	中电阳光新城二期	16977	杨克勤	退休	中电阳光新城二期
16961	仲美琴	无固定职业	中电阳光新城二期	16978	郭玛瑞	无固定职业	中电阳光新城二期
16962	马新乐	洛阳LYC轴承有限公司	中电阳光新城二期	16979	潘小磊	洛阳市高新技术开发区秦岭水利所	中电阳光新城二期
16963	何宝伟	洛阳亚洲啤酒有限公司	中电阳光新城二期	16980	史书竟	无固定职业	中电阳光新城二期
16964	刘书梅	洛阳市华唐酒业有限公司	中电阳光新城二期	16981	张继忠	洛阳乐有限公司顺胶业技术开发	中电阳光新城二期