

# 高手支招 教你首次购房

穆先生来洛阳5年，事业渐渐上了轨道，跟女朋友的情感也很稳定，应该说生活还算惬意。今年上半年，穆先生向女友求婚成功，于是两个人的业余生活又新添了“买房”这一项。“工作攒下的钱加上父母给的‘赞助’，大概有15万出头，本来觉得首付是绰绰有余的，现在跑了两个半月了，还是没有头绪”。就这样，买房成了穆先生挥之不去的烦恼，这其实也是新手们首次买房的共同烦恼。

## 业内人士支招 首次置业跟着资金走

新手买房，最常见的情况大概是举棋不定，总觉得好房子应该是在下一站。其实房子承载着一个家庭对美好生活的渴望，首次置业者因为经验不足，为购房而烦恼也是可以理解的。

对此，业内人士指出，新手购房，如果实在没有头绪，可以根据自己的资金情况来选房源。

购房行为应该是理性的，

对未来生活的设计也应该详尽，这是新手们入市必须考虑的。年轻人可以根据自己的资金情况和日常的消费习惯等实际情况来确定适合的项目；最忌讳的是好高骛远、这山望着那山高，“一买就是大三房，对很多人来说也是不太现实的；应从自身的情况出发，好好规划一下，首次置业的年轻人，房子最重要的功能其实是满足基本的居住需求，因此应该避免过重的负担，培养有梯度的消费观”。

另外，学习一些相关的地产知识对购房者来说十分必要。房屋因为关联的金额巨大，置业是一个相对专业的行为，要有一定的专业知识，学会看购房合同维护自己的权益、制订理财计划等都是很有必要。

## 置业顾问支招 找准时机 选好房屋面积

置业顾问们在日常工作中见惯了刚需购房者的买房经历，能深刻地了解他们买房的内心需求，也能发现他们在四处寻房过程中的失误举措。对于刚

需买房，我市某置业顾问表示：属于刚需的买房客户在购房过程中考虑价格因素比较多，大多数人还是希望房价能够大幅下降。但是通过近段时间的房价可以看出，价格并不能回落到众人所期待的位置。那么在这个时候，应考虑早买早划算。

如果考虑价格的因素，什么时候买？该置业顾问表示，在项目第一期推出时或者是楼盘开盘的当天，都是购买的好时机。因为平时的价格要比开盘当天贵出几万元，而且开发商储客时间很长，希望在开盘当天做足人气，会有很多优惠，另外，很多开发商都是集中式开盘，有的项目为了冲量，价格就会很优惠。

另外，他还建议，刚需买房的面积适合在100㎡左右。这样的户型也是现在多数项目的主力户型，对于首次置业者或者改善型购房者都比较适合。

如80后的刚需们现在买来作为婚房，以后有了小孩也够用。而改善性购房者买100㎡的户型也要比原来的80㎡~90㎡的房子大，满足换房所需。同时，这类户型首付和贷款月供的压力不是很大。

## 专家支招 现在就开始理财

除了以上中肯建议外，年轻人买房还应明确一个最初的目标。比如说，如果你计划在毕业后的第一个5年内支付首付款，那么就为了实现这个目标，对自己的收入进行一个简单的规划。每月固定留出一部分资金，制订出一个定期、定额的计划。因为如果开通了定期定额的强制储蓄计划，那么每个月必须得固定提出一笔资金，从而意味着可用资金减少，消费自然也会更理性。（业凌）

# 买二手房要注意 五大环节

## 明确议价期限

下定时要明确中介公司向卖方进行议价的期限，保证议价不成时及时拿回款项。与中介签订居间协议后，要拿份协议原件。在中介议价成功后，应要求中介将卖方签署的协议和卖方签的定金收条转交给自己。

## 注重实地调查

签约前，买方应做些调查，首先到房屋实地考察，了解房屋的居住情况、相邻关系、物业维修资金和物业费等情况。其次，买方应至交易中心查询该房屋的产权情况，有无抵押、租赁或被查封等。再次，到房屋所在派出所查明该房屋内户口情况。最后，如需贷款还应事先向银行咨询贷款条件和可贷成数。

## 多查相关证件

比如身份证、房屋产权证等等，以确保卖方具有合法资格。同时，买方付款应与卖方履约挂起钩来，比如签约、交房、过户等环节当卖方完成后再相应对款，并且约定卖方违约时方可相应推迟付款的权利。为保证资金安全，最好能采用资金监管。

## 注意收取收据

房款支付后，应由卖方出具收据。除非卖方明确授权，中介一般无权擅自收受房款。如约定部分房款支付用来偿还银行注销现有抵押登记的，该笔资金一定要监管或者由买方支付至卖方的还贷账户并告知原有银行直接划款，以避免卖方挪用导致无法过户。

## 收房时要验收

买方接收房屋时，应根据合同验收设备的移交情况。在过户前，尽量避免装修房屋，以防过户后发生纠纷使买卖复杂化。房屋过户不仅包括产权过户，还须注意水电煤话等项过户。如该屋内有户口，要敦促卖方及时迁出。

（文靓）

# 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	序号	申请人	工作单位或家庭住址	购房地址
18070	刘磊	洛阳市西工区新时尚服装市场管理服务中心	富阳佳苑二期	18082	亢富彤	河南科技大学第二附属医院	富阳佳苑二期	18094	刘广新	洛阳市大唐宫陶瓷市场迦南陶瓷商行	富阳佳苑一期
	谢瑛	无固定工作			来小利	无固定工作			王素敏	洛阳市老城炖之源酒店	富阳佳苑一期
18071	卫素红	洛阳纱西中联型材销售处	富阳佳苑二期	18083	张鹏	洛阳市德源工程有限责任公司	富阳佳苑二期	18096	岳金莲	洛阳市老城区岳家旺旺超市	富阳佳苑二期
18072	张鹏跃	河南科技大学第二附属医院	富阳佳苑二期		高丽娟	无固定工作			郑明峰	孟津丰锐石料开采有限公司	富阳佳苑二期
18073	沈涛	洛阳英铭商贸有限公司	富阳佳苑二期	18084	李晖	河南唐鼎实业股份有限公司	富阳佳苑二期	18097	张欢	洛阳大地远宏装饰工程有限公司	开元小区
18074	赵基芹	中建二局二公司	富阳佳苑二期						罗治华	洛阳万家装饰工程有限公司	开元小区
	于伟明	中建二局洛阳机械有限公司		18085	管青娟	洛阳亚洲啤酒有限公司	富阳佳苑二期	18098	李飒飒	洛阳机车高级技工学校	开元小区
18075	张小浩	洛阳宝元投资咨询有限公司	富阳佳苑二期		白树林	无固定工作			孙少伟	一拖(洛阳)搬运机械有限公司	开元小区
18076	卿宣英	郑州铁路局洛阳车站	富阳佳苑二期	18086	王琳	洛阳西工区新亿田厨柜经销处	富阳佳苑二期	18099	马瑞雅	无固定职业	开元小区
	李振庆	郑州铁路局郑州客运段		18087	朱素亭	洛阳市云飞汽车运输有限公司	富阳佳苑二期	18100	何丹	洛阳市瀍河区回族乡财政所	开元小区
18077	白国强	黎明化工研究院	富阳佳苑二期		陈学进	洛阳市丝钉厂			杨路	无固定职业	开元小区
	郭婉明	无固定工作		18088	乔玉珍	洛阳市大唐宫陶瓷市场白陶瓷销售处	富阳佳苑二期	18101	杨德印	无固定职业	开元小区
18078	戚玉莎	洛阳金森商贸有限公司	富阳佳苑二期		张益清	洛阳市大唐宫陶瓷市场白陶瓷销售处			张建利	洛阳万山高新技术应用工程有限公司	开元小区
	尚春光	河南奋北商贸有限公司		18089	杜珂	无固定工作	富阳佳苑二期	18102	王淑芝	中国农业银行股份有限公司洛阳老城支行	开元小区
18079	胡泽峰	洛阳康寅商标代理事务有限公司	富阳佳苑二期		郭海涛	驻洛某部			肖广庆	洛阳市白马寺种公牛站	开元小区
18080	高凯	洛阳市农业科学研究院	富阳佳苑二期	18090	郭富春	洛阳卓越地产经纪有限公司	富阳佳苑二期	18103	郭会霞	洛阳安和物业服务有限公司	开元小区
	张晓燕	无固定工作		18091	苑园	洛阳市站区华顺商行	富阳佳苑二期		周红亮	无固定职业	开元小区
18081	张国臣	洛阳浮法玻璃集团矿业有限公司	富阳佳苑二期	18092	赵先娥	无固定工作	富阳佳苑一期	18104	贾俊杰	洛阳亨顺运输有限公司	开元小区
	王娟	洛阳创彩印刷有限公司							刘雪琴	无固定职业	开元小区
				18093	王继英	无固定工作	富阳佳苑一期	18105	肖保民	洛阳航空城旅游集团有限公司	开元小区
					陈冲翔	洛阳新筑机械有限公司			李艳芳	退休	开元小区
								18106	叶建好	洛阳市金香斋有限公司	开元小区
									张辉婷	无固定职业	开元小区
								18107	付惠波	洛阳博泰机电设备有限公司	开元小区
									王荷芳	退休	开元小区
								18108	何志然	一拖(洛阳)燃油公司	开元小区
									张红霞	无固定职业	开元小区
								18109	崔璞圆	无固定职业	开元小区
									赵西云	退休	开元小区
								18110	章大展	无固定职业	开元小区
								18111	张扶伟	南车洛阳机车有限公司	开元小区
									刘杏云	洛阳市第一人民医院	开元小区
								18112	董保玉	洛阳安和物业服务有限公司	开元小区
									高彩红	无固定职业	开元小区
								18113	周翠双	南车洛阳机车有限公司	开元小区
									张百洲	洛阳新都汇物业管理有限公司	开元小区
								18114	王构群	南车洛阳机车有限公司	开元小区
									石智芳	退休	开元小区
								18115	谢建路	洛阳老城五分利纸行	开元小区
									王雪霞	洛阳市西工区美斯家具行	开元小区
								18116	刘启涛	洛阳市公路管理局洛界高速公路管理处	开元小区
									周海珍	无固定职业	开元小区