



购买精装房 要掌握“三大要领”

据调查，如今在选购商品房时，选购精装房的人群越来越多。购买精装房时须谨慎，购房风险与合同内容以及所购房屋开发商的实力、信誉都有直接关系。因此，消费者务必牢记选购精装房的“三大要领”。

发商综合实力进行考察，只有那些管理完善、口碑好、有实力的开发商开发出来的项目才能让人比较放心。

要领二：仔细观察样板间

任何一个精装修项目都会做出几个样板间以促进销售。其中，在项目楼内做出的实体样板间比在售楼处内临时搭建的样板间更有说服力。因为楼内的实体样板间在室内面积、层高、格局等方面不容易造假，对于参观者来说，可信度会大一些。

要领三：将装修细则写入购房合同。

购房者在签署购房合同时一定要尽可能地写详细，应该将该精装房的

装修标准、所有材料等级和品牌、环保级别、保修期、赔偿责任认定以及换房、退房等约定逐条、详细地写入购房合同中，为日后产生分歧时提供索赔依据。

第一，装修的价钱。精装修是房屋的组成部分而不是独立存在的，签订合同时应注意到房屋价款的组成不是普通房屋的价钱和精装修费用的简单相加，而要体现出精装修房屋是一个整体，一旦出现纠纷，要作为一个整体来处理。

第二，在合同中要对装修的标准进行约定。要把房子交付时的装修标准在合同中加以明确，从装修的设计、布局到建材的选用甚至施工工艺等，都要详细地在补充条款中写明。

第三，合同中要约定装修项目如何变更的问题。第四，合同中要对装修方面的纠纷处理单独约定。

(新新)

要领一：考察开发商实力

在购买精装房之前，应对开



某公司问：我公司拥有地块A，现就地块A与甲公司达成了土地使用权转让的初步意向，但现在我们对于如何最大限度地节约税费感到很困惑。请问：该如何最大限度地节约税费？

律师解答：来信涉及国有土地使用权转让中税务筹划的相关法律问题：

(一) 土地使用权直接转让的话，需要满足土地法、房产管理法所规定的一些限制性条件，尤其是需完成开发投资额25%的条件。税费主要有：营业税、土地增值税、企业所得税、契税、城市建设维护税、教育费附加、印花税。其中前四种税负较重。

(二) 股权转让的话，则需按照公司法等相关规定进行。涉及的税费有：1.营业税及附加，若参与共同经营共担风险则不缴营业税。2.土地增值税，这里有两种情况，一般可免缴；但出资的企业从事房地产开发的，则需缴土地增值税。3.企业所得税、印花税、契税要依法缴纳。

某公司问：抵押于我公司的房产近期可能要被政府征用，但与借款人就偿还借款事宜目前还没达成一致。请问：如何

最大程度地维护我公司的合法权益？

律师解答：房屋抵押是指房屋产权人以房屋作为履行债务的担保，当债务人不履行债务时，债权人有权从该房屋的价值中优先受偿。在目前新的房屋征收与补偿条例立法不足的情况下，我们认为，你们尽量协商重新设立抵押权或者由抵押人清偿债务。当然这可能需结合抵押人在被征收房屋时所选择的补偿方式问题，即产权调换或货币补偿。如果实在协商不成，你公司可以通过法律途径对征收的补偿金、赔偿金、安置房屋予以保全。你公司对该财产依然享有优先受偿权。

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 法律 风险防范
电话：13700810226 63331721
地址：九都路河滨国际16楼

洛阳市经济适用房购房资格公示(三)

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
18209	柏春艳 王军红	无固定工作 无固定工作	富阳佳苑二期	18222	赵智敏 赵乐平	洛阳天元出租汽车管理有限公司 无固定工作	富阳佳苑二期	18247	王 璞	无固定职业	开元小区
18210	刘爱珍 潘小钢	无固定工作 洛阳飞翔文化传播有限公司	富阳佳苑二期	18223	苗 睿 苗乐迎	洛阳市奥亚物资有限公司 无固定工作	富阳佳苑二期	18248	马占标 马配玲	洛阳市利安汽车运输贸易有限公司四十六分公司 无固定职业	开元小区
18211	陈焦枝	洛阳市老城区邙山镇人民政府	富阳佳苑二期	18224	刘永刚 车三霞	驻洛某部 无固定工作	富阳佳苑二期	18249	刘毅冰	无固定职业	开元小区
18212	曹 波 王爱英	洛阳市瀍河回族区龙泉商店 含嘉仓社区居民委员会	富阳佳苑二期	18225	豆英杰	洛阳宝元投资咨询有限公司	富阳佳苑二期	18250	吉亚平 焦全森	洛阳市市场发展服务中心瀍河服务处 无固定职业	开元小区
18213	王 欢 李 丽	郑州铁路局洛阳车站 无固定工作	富阳佳苑二期	18226	赵啸轩	洛阳理工学院后勤服务集团	富阳佳苑二期	18251	崔冠峰 贺筱玉	洛阳天浩泰轨道交通装备制造有限公司 无固定职业	开元小区
18214	梁迎辉	洛阳王府井百货有限责任公司	富阳佳苑二期	18227	孙召强 毛新红	洛阳第一汽车运输集团有限责任公司 无固定工作	富阳佳苑二期	18252	和丽娟 许海强	洛阳市河西前位网吧 洛阳市河西前位网吧	开元小区
18215	翟文强	唐宫东路社区卫生服务站	富阳佳苑二期	18228	虎金磊	洛阳市德众汽车服务有限公司	富阳佳苑二期	18253	李红旗 王惠琴	洛阳铁路工程公司 退休	开元小区
18216	芦桂荣 汪 洋	退休 洛阳白马集团有限责任公司	富阳佳苑二期	18229	韩 冰 方卫东	洛阳万达国际影城有限公司 无固定工作	富阳佳苑二期	18254	孙 涛	无固定职业	开元小区
18217	许 蕊	洛阳市老城区开心茶馆	富阳佳苑二期	18230	付改玲	河南龙腾汽车贸易有限公司	富阳佳苑二期	18255	陈剑峰 曹迎兵	无固定职业 无固定职业	开元小区
18218	吕俊峰 卢艳萍	洛阳市公安局邙山派出所社区警务大队 无固定工作	富阳佳苑二期	18231	张淑娟 王景莹	洛阳日正置业有限公司 无固定工作	富阳佳苑二期	18256	胡宝红 张艳丽	无固定职业 洛阳市西工区红山乡教育组	开元小区
18219	安二庄 丁金红	洛阳市兴华服务有限公司 无固定工作	富阳佳苑二期	18232	李晓化 刘北辰	洛阳弘耀耐火煤有限公司 洛阳弘耀耐火煤有限公司	富阳佳苑二期	18257	王现平	洛阳市第十二中学	开元小区
18220	陈 洁	洛阳景顺食品有限公司	富阳佳苑二期	18233	王秀霞	洛阳市新建筑工程咨询有限公司	富阳佳苑二期	18258	张予红 张登峰	无固定职业 河南省邮政速递物流有限公司洛阳市分公司	开元小区
18221	许朝阳	洛阳彦清商贸有限公司	富阳佳苑二期					18259	黄同德 杨巧叶	退休 无固定职业	开元小区
								18260	陈金鸟 贾 萌	无固定职业 无固定职业	开元小区