业内人士支招

买房必备宝典

看交通

居住区内的交通分为人车分流和人车混行两类。目前作为楼盘卖点的“人车分流”,汽车在小区外直接进入小区地下车库，车行与步行互不干扰，因小区内没有汽车穿行、停放、噪音的干扰，小区内的步行道兼有休闲功能，可大大提高小区环境质量,但这种方式造价较高。

人车混行的小区要考察区内主路是否设计得“通而不畅”，以防过境车流对小区的干扰；是否留够了汽车的泊位，停车位的位置是否合理，一般的原则是露天停放的汽车尽量不进住宅区,停车场若不得不靠近住宅,应尽量靠近山墙而不是住宅正面。另外，汽车泊位还分为租赁和购买两种情况,购房者有必要搞清楚：车位的月租金是多少;如果购买，今后月管理费是多少,然后仔细算一笔账再决定是租还是买。

看通风采光

万物生长靠太阳，特别是对经常在家的老人和儿童来说，阳光入室是保证他们身心健康的基本条件。有效的日照能改善住宅的小气候,保证住宅的卫生,提高住宅的舒适度。住宅内的日照标准，由日照时间和日照质量来衡量。

在炎热的夏季,良好的通风往往同寒冷季节的日照一样重要。温带大陆性气候地区，夏季多为东南风，冬季多为偏北风。如果住宅有南北两个朝向,夏季能有穿堂风,比住宅中所有居室都朝南,但没有穿堂风的要好。所以一般来说,板楼的通风效果好于塔楼。在选择时,购房者要仔细区别哪些户型是板楼的,哪些户型是塔楼的。此外还要注意住宅楼是否处在开敞的空间,住宅区的楼房布局是否有利于在夏季引进主导风,保证风路畅通。一些多层或板楼,从户型设计上看通风情况良好，但由于围合过紧，或是背倚高大建筑物,致使实际上无风光顾。

看户型

平面布局合理是居住舒适的根本,好的户型设计应做到以下几点：

1. 入口有过渡空间,即“玄关”,便于换衣、换鞋,避免一览无遗。

2. 平面布局中应做到“动静”分区。动区包括起居厅、厨房、餐厅,其中餐厅和厨房应联系紧密并靠近住宅入口。静区包括主卧室、书房、儿童卧室等。若为双卫,带洗浴设备的卫生间应靠近主卧室,另一个则应在动区。

3. 起居厅的设计应开敞、明亮,有较好的视野,厅内不能开门过多,应有一个相对完整的空间摆放家具,便于家人休息。

看物业

买房时，购房者一定要问问,物业公司是否进入了项目,何时进入项目。一般来说,物业公司进入项目越早，买房者受益越大。若在住宅销售阶段物业公司还没有进入，开发商在物业管理方面做出许多不现实、不合理的承诺,待物业公司一核算,成本根本达不到,承诺化为泡影。 （人民网）

买二手房 该跟谁去过户

李先生：我买了一套二手房，合同刚刚签完，交给房主1万元定金，现在我要跟房主办理过户了，可是房主说他老婆不同意卖了，但是房产证上只有房主一个人的名字，根本没对方老婆的名，房主是不是应该跟我去过户啊？

律师解答：如果是婚前财产，房主有独立的处分权，您可以要求他继续履行合同；如果是婚后财产，那么房主的爱人是这套房子的共有人，共有人在处分财产时必须征得其他共有人的同意，所以您与房主签订的买卖合同属于效力待定的合同，必须取得他爱人的追认后，合同才能生效。

如果他爱人不同意卖房，那么您不可以要求对方继续履行合同，只能要求他返还你的购房定金以及利息，并且赔偿你因此而遭受的损失。 （小文）

洛阳市经济适用住房购房资格公示(三)

序号	申请人	工作单位或家庭住址	购房地址
18419	郭伟峰	洛阳春尔电气工程有限公司	开元小区
	司 展	贴廓巷区社区卫生服务站	
18420	买玉玲	无固定职业	开元小区
	马超群	洛阳市上杰酒店管理有限公司	
18421	陈 钊	洛阳市金天下商贸有限公司	开元小区
	王秀梅	无固定职业	
18422	王素霞	洛阳市迪邦保洁服务有限公司	开元小区
	王志杰	无固定职业	
18423	石俊峰	洛阳市大风车少儿培训中心	开元小区
18424	王立功	无固定职业	开元小区
	赵秋君	洛阳惠中兽药有限公司	
18425	员云峰	中铁十五局集团第七工程有限公司	开元小区
	谢 晖	中国移动通信集团河南有限公司洛阳市吉利分公司	
18426	彭昌五	中铁十五局集团第六工程有限公司	开元小区
	张江蓉	中铁十五局集团第六工程有限公司	
18427	张素玉	退休	开元小区
	王云峰	无固定职业	
18428	李 雯	无固定职业	开元小区
	张 明	洛阳市儿童福利院	
18429	陈爱娟	无固定职业	开元小区
	廖 波	洛阳市老城区古香小学	
18430	马桂东	洛阳海之星文化娱乐有限公司	开元小区
	张艳艳	无固定职业	
18431	李 佳	川豫家常菜馆	开元小区
	蔡小霞	川豫家常菜馆	
18432	李 生	南车洛阳机车有限公司	开元小区
	于忠梅	洛阳博泰机车装备有限公司	
18433	杨跃生	洛阳市洛龙区第十九小学	开元小区
	左会芹	无固定职业	
18434	于 磊	洛阳博泰机车装备有限公司	开元小区
	樊翠平	无固定职业	
18435	袁 峰	洛阳市洛南焊剂厂	开元小区
18436	蒋佩华	中铁十五局集团六公司	开元小区
	王继禄	中铁十五局集团第五工程有限公司	
18437	任天新	南车洛阳机车有限公司	开元小区
18438	杨艳红	无固定职业	开元小区
	肖华建	洛阳丰瑞氟业有限公司	
18439	丁伟峰	洛阳路桥建设集团	阳光富地
	赵友霞	无业	
18440	朱晓燕	洛阳龙羽新都汇商业经营管理有限公司	怡心苑
18441	杨 兰	洛阳市公安局机关服务中心东海大酒店	怡心苑
18442	陈妙玲	洛阳市政建设集团有限公司	怡心苑
18443	秦鹏涛	洛阳市鼎成劳务有限公司	怡心苑
18444	杨育红	洛阳经济技术开发区金鑫门业商行	怡心苑
18445	张玉仙	洛阳市肛肠医院	怡心苑
18446	陈 珂	河南省安装公司涧西劳动服务公司	怡心苑
	马 菁	五矿钢铁西安有限公司洛阳分公司	
18447	焦伟峰	洛阳建工集团有限公司	怡心苑
	赵晓单	洛阳建工集团有限公司	
18448	田 远	洛阳广播电视大学	怡心苑
	聂京涛	洛阳市体育运动学校	
18449	刘 政	驻洛某部	怡心苑
	郭 攀	无业	
18450	李强成	洛阳轴承集团石瑞工具制造有限公司	怡心苑
	陈 琳	洛阳轴承集团石瑞工具制造有限公司	
18451	徐东方	退休	怡心苑
	邵文平	无业	
18452	杨智建	洛阳精冲模具厂	怡心苑
	陈春平	无业	
18453	贾红宝	洛阳永安特钢有限公司	怡心苑
	景梅荣	洛阳钢铁集团公司职工医院	
18454	李 晖	无业	怡心苑
	邵永生	无业	
18455	吴全峰	洛阳市第五人民医院	怡心苑
	杨二女	洛阳市妇女儿童医疗保健中心	
18456	张海珍	洛阳亚洲啤酒有限公司	怡心苑
	杨艳桃	洛阳亚洲啤酒有限公司	
18457	刘新丽	驻洛某部医院	怡心苑
	果 军	洛阳世纪银邦投资咨询有限公司	
18458	张巧红	无业	怡心苑
	朱全胜	河南省孟津县农业机械公司	
18459	邹先正	中国有色金属工业六冶机电安装公司	怡心苑
	乔建梅	无业	
18460	贾银灿	洛阳市龙门第一实验学校	怡心苑
	刘青范	洛阳市龙门第一实验学校	
18461	温小丰	洛阳胜天商贸有限公司	怡心苑
18462	薛书臻	洛阳市锦荣商贸有限公司	怡心苑
18463	耑 研	河南国安建设集团有限公司	怡心苑
	肖丽丽	无业	
18464	郭小红	无业	怡心苑
	宫迎建	无业	
18465	胡改霞	无业	怡心苑
	李新锋	无业	
18466	彭 茜	洛阳巨龙通信设备集团有限公司	怡心苑
	徐现忠	洛阳巨龙通信设备集团有限公司	
18467	张秀萍	洛阳市为民家政服务中心	怡心苑
18468	秦红	洛阳福航汽车运输有限公司	怡心苑
18469	聂建国	洛阳市洛龙区关林市场誉杰床上用品商店	怡心苑
	张战丽	关林建材市场8街15号门市	
18470	张爱秋	退休	怡心苑
	陈增跃	洛阳铁路华瑞实业公司	
18471	常希军	洛阳轴研科技股份有限公司	怡心苑
	高利平	无业	
18472	魏凤霞	洛阳市涧西区相约淘宝服饰城	怡心苑
	庄占涛	无业	
18473	刘军	退休	怡心苑
18474	智爱苗	洛阳市寰保再生资源有限公司	怡心苑
	刘湛军	洛阳民用航空飞行学院洛阳分院	
18475	刘小辉	洛阳市龙门第一实验学校	怡心苑
	刘晓丽	偃师市诸葛镇刘窑小学	
18476	刘伟东	洛阳市老城区教育文化体育局	怡心苑
	齐爱梅	无业	
18477	杜平平	洛阳龙门煤业有限公司龙门煤矿	怡心苑
	高 峰	洛阳龙门煤业有限公司龙门煤矿	
18478	曾昭言	白园	怡心苑
	李会琴	洛阳伟业轧钢有限公司	
18479	高长卫	洛阳市康基商砼有限公司	怡心苑
	梦小香	无业	