

# 首次置业者 买房须“四注意”

据有关数据显示,在有些地方,首次置业者占到买房人八成以上的比例。对于首次买房的买家来说,如何合理购买一套房子呢?有关人士给出了四点注意事项。

## 注意一：买房量力而行

为了避免冲动购房,买房前购房者必须要明确两个问题:为什么要买房?到底需要什么样的房子?弄清这两个方面的内容,对绝大多数购房者都有所帮助。初次置业者多数是年轻人,刚工作不久,积蓄不多,因此在购房时应该量力而行,不要追求一步到位,一味图大追求豪华,以免给自己造成巨大的经济压力。应当根据自己的收入、支出等实际情况来确定适合自己的楼盘,培养有梯度的消费观。

## 注意二：恶补房产知识后再买房

购房者在准备购房之前需要对楼市有所了解。在一些发达国家,有成熟和专业的房屋经纪人可以为个人购房者提供专业的咨询和服务,法律法规和操作程序也比较规范,个人买房已经有了一套比较成熟的模式,过程也比较轻松。目前国内的房地产市场还没有培养出这种专业的针对个人购房者的房屋经纪人。因此,初次置业者



在买房前学习了解一些房地产基础知识是必需的。

## 注意三：不要冲动交定金

交定金时应注意明确所购房屋的具体位置、面积、价格,明确签订正式买卖合同时间,明确定金数额和交付时间,明确定金退还形式。同时,购房者不要仅仅根据样板间作出主观判断,还应充分考虑实际购买房屋的环境、布局的差异。比如家具摆设的差异、装修材质的差

异、施工粗细的差异、设计细节的差异等问题。

## 注意四：贷款约定要谨慎

签订购房合同时,买家一定要谨慎,尤其是一些细节,需要有明确的约定。有两点尤其重要,那就是要约定贷款按揭办不下来时的处理方式以及约定对双方公平的处理方式及约定对双方公平的违约责任及合同解除条件。这是避免在时下贷款政策多变下,可能发生的纠纷问题。(明明)



**胡女士问:** 开发商逾期交房达8个月了,我把契税和维修基金都缴过了,我想退房并追究开发商的违约责任。请问:契税和维修基金能否一块退回?

**律师解答:** 契税是在房地产所有权发生转移时,就当事人订立的契约,按房地产价格的一定比例向不动产取得人一次性征收的税种。其纳税义务发生的时间,是纳税人签订不动产转移合同的当天,或者纳税人取得其他具有不动产转移合同性质凭证的当天。纳税人应于10天内向税务机关进行纳税申报并按税务机关核定的时间纳税。

维修基金是对新建商品房(包括经济适用房)和公有住房出售后的共有部位、共用设施在保修期满后的大修、更新、改造所设立的专项基金。由购房人在办理房产证时向住建委缴纳。

可见,来信存在两个法律性质的概念或者关系,购房人与开发商的买卖合同关系及购房人与行政机关的行政法律关系。因此,你不能直接向开发商主张税费问题,而是待购房解除后,向行政机关申请退费。

**某股东问:** 我公司董事长欲让我公司为他人提供担保,请问:公司为他人提供担保是股东会说了算还是董事会说了算?

**律师解答:** 若公司是为股东以外的主体提供担保,则公司股东会、董事会均有表决的权利。但具

体由谁来行使,需要看公司章程的规定。这是第一点。

若公司是为股东或者公司实际控制人提供担保的,则必须由公司股东会作出决议,董事会是无权的。这是第二点。

还有一点需要注意,在股东会对公司是否为股东或者公司实际控制人提供担保进行表决时,利害关系股东不得参加表决。该项决议由出席会议的其他股东所持表决权的过半数通过。

可见,公司章程是公司的“宪法”,是公司持续稳健和谐发展的基础。在新的公司法生效后,很多公司没有作出与时俱进的变化和修正,问题出现后,才发现章程未作规定或者太粗线条了,而依法进行却对股东和公司风险甚巨,这实际也为股东间的和睦相处埋下了重大隐患。

**温馨提示:** 以上内容由洛阳日报报业集团地产业务部顾问、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 xwx7044@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: 九都路河南建业国际16楼

## 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   | 序号    | 申请人        | 工作单位或家庭住址                     | 购房地址   |
|-------|------------|--------------------------------------|--------|-------|------------|-------------------------------|--------|
| 18587 | 张大榜<br>聂知  | 河南省安装集团有限责任公司<br>无固定工作               | 富阳佳苑二期 | 18603 | 王忠庆<br>李红敏 | 洛阳市洛龙区司法局<br>无业               | 怡心苑    |
| 18588 | 王丽<br>董玉龙  | 无固定工作<br>洛阳市启明星文化传播有限公司              | 富阳佳苑一期 | 18604 | 景剑民        | 洛阳市房兴地产中介服务中心                 | 怡心苑    |
| 18589 | 李希丰<br>王治国 | 洛阳高新技术开发区华恒电器服务部<br>洛阳高新技术开发区华恒电器服务部 | 富阳佳苑一期 | 18605 | 孙铁军<br>马艳  | 洛阳白马集团有限责任公司<br>洛阳市西工区好易佳建材商行 | 怡心苑    |
| 18590 | 曲剑锋        | 洛阳市天赐医疗器械有限公司                        | 王城之珠   | 18606 | 曹媛         | 洛阳市粤凯驾驶室制造有限公司                | 怡心苑    |
| 18591 | 张海涛<br>昌娜娜 | 洛阳市涧西区豪源地板装饰部<br>洛阳新成利劳务服务有限公司       | 怡心苑    | 18607 | 白继承<br>韩小红 | 洛阳市水务集团有限公司<br>洛阳市龙门第二小学      | 怡心苑    |
| 18592 | 牛迎周<br>马冬梅 | 洛阳市劳动教养管理所<br>无业                     | 怡心苑    | 18608 | 田美法<br>李九兰 | 中铁十五局集团第六工程有限公司<br>无业         | 怡心苑    |
| 18593 | 张雪灵        | 河南古城广告有限公司洛阳分公司                      | 怡心苑    | 18609 | 刘鹏         | 洛阳颐晟商贸有限公司                    | 怡心苑    |
| 18594 | 高琳娜<br>李开中 | 洛阳规划建筑设计有限公司<br>洛阳武警支队十三中队           | 怡心苑    | 18610 | 林勇<br>李爱民  | 洛阳市公共交通集团有限公司<br>无业           | 怡心苑    |
| 18595 | 张帆<br>黄智巍  | 洛阳新琦祥瑞办公设备有限公司<br>无业                 | 怡心苑    | 18611 | 李卫娟        | 洛阳市洛龙区安乐明德小学                  | 怡心苑    |
| 18596 | 彭建英<br>王建起 | 退休<br>洛阳市全福食品有限公司                    | 怡心苑    | 18612 | 张新         | 洛阳市佳和五十铃汽车销售有限公司              | 怡心苑    |
| 18597 | 王燕辉<br>崔正纲 | 洛阳市公安局洛龙派出所<br>无业                    | 怡心苑    | 18613 | 李慧<br>单秉旭  | 洛阳市龙门第二小学<br>无业               | 怡心苑    |
| 18598 | 张珂珂<br>展正峰 | 洛阳市西工区洛北乡卫生院<br>洛阳市妇女儿童医疗保健中心        | 怡心苑    | 18614 | 王晓冰        | 洛阳亚洲啤酒有限公司                    | 怡心苑    |
| 18599 | 黎志荣<br>朱淑霞 | 洛阳大酒店<br>退休                          | 怡心苑    | 18615 | 李银萍        | 洛阳轴承集团工模具制造有限公司               | 怡心苑    |
| 18600 | 兰丽咏        | 洛阳LYC轴承有限公司                          | 怡心苑    | 18616 | 王林         | 洛阳耐火材料厂实业总公司                  | 怡心苑    |
| 18601 | 苗雯霞<br>韩武军 | 无业<br>洛阳市军事供应站                       | 怡心苑    | 18617 | 李晓英<br>李三立 | 无业<br>洛阳瑞绅物业管理有限公司            | 怡心苑    |
| 18602 | 安勇军<br>王晓晖 | 无业<br>河南悉诺信息技术有限公司                   | 怡心苑    | 18618 | 齐耐凡<br>李复军 | 卖馍<br>杂工                      | 怡心苑    |
| 18621 | 王卉         | 洛阳市农业科学研究院                           | 怡心苑    | 18619 | 王娟<br>乐金安  | 洛阳市第一中医院<br>无业                | 怡心苑    |
| 18622 | 郭凤阳        | 洛阳市好人帮家政服务服务有限公司                     | 怡心苑    | 18620 | 杨海霞        | 洛阳市市区农村信用合作联社                 | 怡心苑    |
| 18623 | 李亮         | 洛阳梦森建筑工程质量检测有限公司                     | 怡心苑    | 18639 | 胡雁君<br>钱念祖 | 洛阳市老城区品尚灯饰商行<br>洛阳市老城区品尚灯饰商行  | 怡心苑    |
| 18624 | 王振兰<br>王凤鹏 | 退休<br>退休                             | 怡心苑    | 18640 | 李斌<br>康卫红  | 洛阳市高级技工学校<br>无业               | 怡心苑    |
| 18625 | 刘婷<br>张献辉  | 无业<br>洛阳天地人三合投资咨询有限公司                | 怡心苑    | 18641 | 廉媛玉        | 市金属公司退休                       | 鹏祥小区二期 |
| 18626 | 袁泉<br>刘军   | 咸阳秦虹气体制造有限公司<br>咸阳秦虹气体制造有限公司         | 怡心苑    | 18642 | 毕洛惠<br>齐廉军 | 无固定职业<br>洛阳市公交集团              | 鹏祥小区二期 |
| 18627 | 魏金红<br>薛孟桂 | 洛阳市水务集团有限公司<br>无业                    | 怡心苑    | 18643 | 陶洁         | 河南三建                          | 鹏祥小区二期 |
| 18628 | 刘怀豹<br>马爽  | 洛阳弘泰隆重工机械工程有限公司<br>洛阳新奥天然气有限公司       | 怡心苑    | 18644 | 彭芸云        | 无固定职业                         | 鹏祥小区二期 |
| 18629 | 董红光<br>时玉霞 | 洛阳市公安局交通警察支队<br>无业                   | 怡心苑    | 18645 | 张虎臣<br>赵惠英 | 退休<br>退休                      | 鹏祥小区二期 |
| 18630 | 孟建国        | 洛阳隆盛科技发展有限公司                         | 怡心苑    | 18646 | 任小巧        | 退休                            | 鹏祥小区二期 |
| 18631 | 章联义<br>赵景利 | 洛阳市物业维修基金管理中心<br>洛阳新亚洲商场             | 怡心苑    | 18647 | 王阳         | 河南三建                          | 鹏祥小区二期 |
| 18632 | 董燕璇        | 低保户                                  | 怡心苑    | 18648 | 刘本玲<br>周杨  | 无固定职业<br>洛阳市弘德公司              | 鹏祥小区二期 |
| 18633 | 贾清义<br>李玲芳 | 低保户<br>低保户                           | 怡心苑    | 18649 | 张桂萍<br>李生亮 | 无固定职业<br>洛阳幼师                 | 鹏祥小区   |
| 18634 | 蔡磊<br>杨楠   | 洛阳市公共交通集团有限公司<br>无业                  | 怡心苑    | 18650 | 肖静茹        | 洛阳市站区中旺食品添加剂商行                | 鹏祥小区二期 |
| 18635 | 孙桂清<br>宋保义 | 无业<br>洛阳市制针厂                         | 怡心苑    | 18651 | 洪劲松<br>马爱玲 | 洛阳晶石电气有限公司                    | 鹏祥小区二期 |
| 18636 | 王喜玲<br>王红娥 | 洛阳玻璃股份有限公司<br>无业                     | 怡心苑    | 18652 | 吕辉<br>张利   | 无固定职业<br>无固定职业                | 鹏祥小区   |
| 18637 | 李翠红        | 洛阳市驰通汽车运输有限公司                        | 怡心苑    | 18653 | 宋鹤<br>王喜顺  | 无<br>郑州铁路局洛阳工务段               | 阳光富地   |
| 18638 | 董效强<br>韩亚莉 | 信昌建设集团(洛阳)有限公司<br>无业                 | 怡心苑    | 18654 | 王伟伟        | 洛阳聚贤阁餐饮有限公司                   | 阳光富地   |
|       |            |                                      |        | 18655 | 赵笑智<br>雷建国 | 无<br>郑州铁路局洛阳机务段               | 阳光富地   |
|       |            |                                      |        | 18656 | 宁建玲<br>郭明尘 | 下岗<br>洛阳市王城公园                 | 阳光富地   |
|       |            |                                      |        | 18657 | 方新会<br>王自强 | 洛阳市瀍河回族区巨龙小学<br>无             | 阳光富地   |