

选房技巧

# 买房要看哪些方面

专业人士提醒广大购房者,在买房时一定要看以下几个方面——

## 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。要考察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组团,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,特别是对经常在家里的老人和儿童来说,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,良好的通风往往同冬季的日照一样重要。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,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,购房者受益越大。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。

## 看户型

平面布局合理是居住舒适的基本,好的户型设计应做到以下几点:一、人口有过渡空间,即“玄关”,便于换衣、换鞋,避免“一览无遗”。二、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。三、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。(张青)

# 如何挑选二手房



另外一些值得重视的内容。其实,买房,尤其是买二手房,在前期的选购环节,更要做到面面俱到。

## 要先看二手房是否具备上市资格

一些购房者在选购二手房时,往往注意房屋在户型、价格等方面是否让人满意,在这些方面花费了大量的时间,却忽视了首要的问题:该房的所有权性质,是否具备上市交易资格。如果看中的二手房不具备上市交易的资格,就算那房子的户型再好,价格再合理,都不能与其业主进行交易。正确的做法应该是在交易之前要求对方出示相关的有效证件,证明该房屋具备交易的条件。

## 对看中的房子进行多次实地考察

对于楼盘的具体情况,如楼

距、房屋质量情况、户型是否方正、使用的面积有多大等等,都需要亲身去体验,以免因为买下有缺陷的住房而遗憾。看房要看细节,而不是看表面。对房屋质量的检查最好能做到“全天候”,白天去看,晚上也去看,白天能看清房屋的采光、户型结构和小区建设等情况,晚上则能对房子所处地段的安全性有一个直观的体会。

## 要格外注意房子的装修

虽然,二手房本身已有的装修可以让购买者省去装修的麻烦,但是二手房的装修有时候也会给查看房子质量的购房者带来一定的阻碍。有的楼盘因为质量缺陷、结构不好等情况,会用装修去隐蔽。做工好的装潢都会让人眼前一亮,但“高明”的装潢也可以把龟裂的墙角、发霉、漏水等毛病一一遮掩。因此购买二手房的时候,购房者必须注意房屋的做工,尤其是墙角、

窗沿、天花板的收边工序是否细致,而这些地方往往容易被忽视。如果发生问题,对这些细小处进行修缮是件很麻烦的事,挑出这些小毛病,还可以增加和业主讨价还价的筹码。

## 要挑选一个好的中介公司

说到底,不论是买新房还是二手房,都是一件非常复杂的事情,需要涉及的专业知识相当多,一般的购买者根本就应付不来。这时候,一些专业的中介从业人员的帮助也就显得非常重要了,一些品牌中介公司的知名经纪人或专家运用他们所掌握的知识更能客观、准确地告知买家房屋的相关情况。值得注意的是,中介行业从业人员素质良莠不齐,在选择中介的时候一定要选择那些规模大、品牌好的中介公司,只有找到真正诚信负责的中介,才能给购房者带来帮助,否则,很可能弄巧成拙。(吴涛)

购房者在挑选二手房时往往有许多疑问,不知应该如何下手。业内人士表示,在二手房的买卖中,有些购房者常常顾此失彼,在关注一些重要因素的同时,忽视了

投资参谋

# 怎样投资商铺?

投资商铺要综合考察周边的规划状况、居住氛围、居住人群、人流情况以及他们的消费习惯。

从目前的情况来看,周边居住氛围较为成熟的新盘的配套商业是一个比较好的投资方向,类似的中心区域也是一个不错的选择。投资商铺之前,须先确定其经营业态以及承租行业对租金的承受能力。

一般在即将交付使用的小区周围,适合经营建筑装饰材料、房地产中介门店。在已形成居住规模的小区周围,适合经营餐饮、休闲娱乐业等。这些行业对商铺租金的承受能力,也是投资商铺所要考察的重要指标。

从商铺经营业态的人流分布来分类,又可分为动态消费类和静态消费类商铺:动态消费类商铺,即一直有较为平均的人流所支撑的商业业态;静态消费类商铺则是指在指定时间内才有较为集中的人流来进行消费的商业业态。一般情况下,购买动态消费类商铺的,都需要大笔投入;而购买静态消费类商铺的,投资就相对较少,升值空间可能更大一些。

举一个实例,一个朋友购买了一间社区配套街铺之后,将其分为三个阶段向外租赁,结果使得商铺的租金逐年上升,还间接地提升了商铺价格。

在居住区刚建成的两年里,他选择引进经营装潢、五金、电器或建材等业种。两年以后,家居装饰进入尾声,小区入住率达到一定水平、尚未达到高峰之际,人们需要的是零售业的服务,而此时大型零售企业尚未进入。这时他引进便利店,因为此时的便利业态最适合社区内服务需求,其提供的服务最有价值,租金向上提高,超过建材装潢行业的租金水平,商铺的使用价值会得以体现,市场价格会开始向上攀升。

当商业街市进入成熟阶段以后,主力商业纷纷进入商圈,他为商铺设定了个性化强、代替难度高的业种,如时装店、鞋店、饰品店。(李明)



洛阳市经济适用住房购房资格公示(三)			
公示号	姓名	工作单位	所购小区
18819	刘慧兰 无业 张列祥 驻洛某部		怡心苑
18820	符音 洛阳市少儿围棋培训中心		怡心苑
18821	姬国祥 无业		怡心苑
18822	送素卿 洛阳市良兴宾馆责任有限公司 郭杰臣 偃师市市直中学		怡心苑
18823	郭红军 无业		怡心苑
18824	宋海红 偃师市诸葛镇韩村小学 沈海燕 洛阳丹尼斯量贩有限公司 赵建国 洛阳九鼎房地产有限公司		怡心苑
18825	梁宁 河南省地质矿产调查开发局第二地质队 徐继东 无业		怡心苑
18826	王东霞 关林托运部 杨双全 关林托运部		怡心苑
18827	许英坤 退休 宗志全 退休		怡心苑
18828	王小娣 河南科技大学第二附属医院 李奎伟 凯迈(洛阳)测控有限公司		怡心苑
18829	黄伟峰 洛阳市为丰工程准备有限公司 梁萍 洛阳市全意物业管理有限公司		怡心苑
18830	李红玲 失业 荆大辉 个体		怡心苑
18831	李佑长 无业		怡心苑
18832	张磊 洛阳烈士陵园		怡心苑
18833	安景梅 伊川县文正中学		怡心苑
18834	李清华 洛阳华炬石油化工有限公司 寇建民 洛阳牡丹衡器厂		怡心苑
18835	程莎莎 无业		怡心苑
18836	牛燕燕 洛阳市益星汽车运输有限公司		怡心苑
18837	王杰莹 洛阳市第五人民医院 刘波 河南六建集团有限公司第八分公司		怡心苑
18838	程海峰 洛阳市卫生干部进修学校 韩锦 洛阳铁路公安处		怡心苑
18839	刘秀洋 郑州铁路局洛阳电务段		怡心苑
18840	曹菱莉 洛阳海碧饮品有限责任公司		怡心苑