



买优惠房时要理性

如今，全国楼市一片优惠、打折声。面对诱人的价格，业内人士提醒：近来出现的优惠、打折房，的确有值得关注的地方，有的房子的确值得购买，但越是这种情况，买房人越不能忘了理性。理性购房，一方面不要被所谓的优惠让利冲昏了头，仓促购买；另一方面要客观地、全面地考虑特价房是否优惠，是否具备经济性和舒适性。那么，买这样的房子具体应该注意哪些问题呢？

很多。

注意房子的投资价值

任何时候，买房都要考虑到房子的投资价值，哪怕是优惠的房子也不例外。因此购房者要考虑打折房户型设计是否科学、超前，小区环境是否优美，配套是否到位，交通是否便利等等。只有这些因素都齐备，或者未来有很大改善空间，打折房才能保值增值。

此外，多数尾房为项目最后一期，购买时可以通过对其先期或周边项目进行对比，从与区域内相似产品的比较中判断所购房屋日后的升值空间。如果目前所购的楼盘价格低于同区域其他楼盘价格，则风险要低很多。

注意房子的环境

购买优惠的尾房更应该关注产品，而不是关注价格。购房者通过实地调查，能够获得开发商没有透露出来的信息，如打折房源所处位置，是否靠近马路，房型设计

是否存在缺陷等等。购房者一定要到现场去看，对项目进行全面的考察，这样就会避免出现因追求低价而失去良好居住环境的可能。

注意房子的面积比

有的房子在面积比上做得不是很到位，这样的房子，会影响一家人的住房质量和生活质量。

一般来说，房间面积比这样比较合理：厨房面积占房间总面积的11%~13%，贮藏空间的面积占房间总面积的10%，卫生间占套型面积的8%~11%。主卧或双人卧15平方米，次卧或单人卧9平方米，厨房5平方米，卫生间4平方米。有这样一个面积比和标准，并不意味着将它简单相加，便是一个紧凑而不失舒适的居住环境，还需进行优化组合，如动静分区、面积使用等。

购买大户型房子时，更应仔细察看户型设计是否合理，客厅是否超大，房间的利用率如何，卫生间和厨房是否方便使用等。
(黎明)

注意房子的产权

购房者买房子时，应对房子多方考量，重点注意房子的产权情况。有时候同一个项目的不同产品，产权也是不同的。如果没有多方了解，买到的产权为商用或工业房产，房子的年限比商品房低不说，将来的生活费用也会增加



杜先生问：我欲购买一套二手房，转了几家中介公司，可总觉得到现场去看，对项目进行全面的考察，这样就会避免出现因追求低价而失去良好居住环境的可能。

律师答复：一般来说，二手房交易风险是大于一手房的。比如，夫妻共有的房产，名义人签约卖房，就有可能出现付了款却办不了证的情况。再比如，二手房按揭要求卖房人在收了30%房款后，应先将证书过户到买房人的名下，这时对买房人风险是极大的。而且，有时候还有来自中介机构的风险等。

目前住建部已经要求对二手房资金进行监管，如北京等地就已采取待二手房交易过户全部完成后，再将购房资金和中介费支出的方法。当下你可以选择一家机构如公证处、律师所、中介公司等，将购房资金监管起来，待你入住并取得证书后，再将资金支出。

王女士问：征收补偿方案张榜公布后，法律对下一步拆迁征收的程序有哪些具体规定？

律师答复：主要有4条规定：1. 双方达成补偿协议的，按协议执行。一方不履行义务的，另一方可以依法提起行政诉讼。

2. 双方在方案确定的期限内达不成补偿协议的，由房屋征收部门报请房屋征收决定的市、县人民政府作出补偿决定的具体行政行为并公告。

3. 被征收人对补偿决定不服的，可以在收到之日60日内向上一级政府复议，也可以在3个月内直接起诉。否则，政府会在起诉期满后180日内向房屋所在地法院申请强制执行。强制执行申请书应当附具补偿金额、专户存储账号、产权调换房屋和周转房的地点、面积等材料。法院会在30日内作出是否执行，被执行人在法院准予执行裁决送达后15日内未搬迁的，由法院强制执行搬迁。

4. 被征收人对征收决定诉讼的，政府向法院申请执行可以不予执行；但不及时执行将损害公共利益或者对他人合法权益造成不可弥补损失的，法院可以执行。这种情况下，政府应提供相应的财产担保。可见，法律对征收程序的规定是严谨的，相信政府也会严格依法定程序进行。

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讲解，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 涉法 风险防范
电话：13700810226 63331721
地址：九都路河滨国际A座16楼

洛阳市经济适用住房购房资格公示(二)

经济适用住房是党和政府的德政工程和民心工程，是解决城市普通居民住房困难的重要途径，是搞活房地产市场，促进经济发展的重大举措。经济适用住房购房对象应具备条件：具有洛阳市城市常住户口；无房产或住房困难户；属低收入家庭；大龄青年。凡具备以上条件者可持身份证、户口簿、结婚证、收入证明、现住情况证明等证件到洛阳市房地产大厦三楼申请购买。

下列购买经济适用住房的申请人已经洛阳市住房委员会办公室初审，现予公示，公示期限为2011年8月4日—2011年8月10日。对购房申请人的购房资格有异议的，请拨打举报电话：64812624，如情况属实，将取消申请人购房资格。

公示号	姓名	工作单位	所购小区
18738	李瑞华	洛阳航空大厦有限公司	富阳佳苑二期
	朱永光	无固定工作	富阳佳苑二期
18739	付睿哲	洛阳市葵帕网络科技有限公司	富阳佳苑二期
	王丹	无固定工作	富阳佳苑二期
18740	李宇征	洛阳市丰祺物业管理有限公司	富阳佳苑二期
	韩少宗	无固定工作	富阳佳苑二期
18741	许振伟	洛阳龙泉天碳素有限公司	富阳佳苑二期
	张爱利	无固定工作	富阳佳苑二期
18742	沈继雷	洛阳市公共交通集团有限公司	富阳佳苑二期
	张利利	无固定工作	富阳佳苑二期
18743	周平	中国工商银行股份有限公司洛阳老城支行	富阳佳苑二期
	刘艳荣	中国工商银行股份有限公司洛阳瀍河支行	富阳佳苑二期
18744	冯治国	洛阳市绿源花木有限公司	富阳佳苑二期
	董红景	洛阳市绿源花木有限公司	富阳佳苑二期
18745	杨娟	洛阳国泰服饰有限公司	富阳佳苑二期
	刘振江	洛阳市西工王城服装厂	富阳佳苑二期
18746	杜园园	无固定工作	富阳佳苑二期
	武存怀	河南华业建设发展有限公司	富阳佳苑二期
18747	李阳	洛阳润峰友谊宾馆有限公司	富阳佳苑二期
	沙林	洛阳市公共交通集团有限公司	富阳佳苑二期
18748	孙晓娟	无固定工作	富阳佳苑二期
	孙伟	一拖(洛阳)神通工程机械有限公司	富阳佳苑二期
18749	李江芬	中航光电科技股份有限公司	富阳佳苑二期
	姚学进	洛阳林丰装饰工程有限公司	富阳佳苑二期
18750	王利娜	无固定工作	富阳佳苑二期
	李锋	瑞家装饰(大连)地产代理有限公司	富阳佳苑二期
18751	张增雯	无固定工作	富阳佳苑二期
18752	王传江	中国石油天然气第一建设公司	富阳佳苑二期
	王玉花	个体	富阳佳苑二期
18753	王龙华	无固定工作	富阳佳苑二期
18754	刘鲜平	洛阳市卫生学校	富阳佳苑二期
	李花芹	洛阳市聚客隆建材市场恒睿陶瓷商行	富阳佳苑二期
	黄武松	洛阳市聚客隆建材市场恒睿陶瓷商行	富阳佳苑二期
18755	张治坡	洛阳市金龙机电设备有限公司	富阳佳苑二期
	李桂芳	无固定工作	富阳佳苑二期
18756	白素琴	中国农业银行股份有限公司洛阳西工支行	富阳佳苑二期
	王伟	洛阳市金福运房地产置业有限公司	富阳佳苑二期
18757	李锋	洛阳本立机械有限公司	富阳佳苑二期
	郭治红	无固定工作	富阳佳苑二期
18758	战立军	中建二局第二建筑工程有限公司	富阳佳苑二期
	刘朝文	无固定工作	富阳佳苑二期
18759	李坚	洛阳市第二中医院	富阳佳苑二期
	胡金霞	洛阳双华电气技术有限公司	富阳佳苑二期
18760	毕胜楠	洛阳和昌石化有限公司	富阳佳苑二期
	崔凯	河南同济路桥工程技术有限公司洛阳分公司	富阳佳苑二期
18761	刘进峰	洛阳鸿展工程建设咨询有限公司	富阳佳苑二期
	徐素英	洛阳市老城纺织品商行	富阳佳苑二期
18762	岳志龙	孟津丰锐石料开采有限公司	富阳佳苑二期
	王巧凤	洛阳老城区岳家旺旺超市	富阳佳苑二期
18763	刘尚荣	洛阳市第二中学	富阳佳苑二期
	宋勇智	洛阳市建业房地产开发公司	富阳佳苑二期
18764	周义蒙	退休	富阳佳苑二期
	张耀珍	退休	富阳佳苑二期
18765	唐宇彤	宇彤轧面条店	富阳佳苑二期
	葛坤	洛阳市瀍河回族区双信物资供应处	富阳佳苑二期

18771	雷丽敏	洛阳焦点文化传播有限公司	中电阳光新城二期
	张凤鸽	无固定职业	中电阳光新城二期
18772	郭元辉	洛阳市老城区信访局	中电阳光新城二期
18773	郭玉玲	洛阳明锐节能技术有限公司	中电阳光新城二期
18774	崔利鹤	洛阳大海沙商务服务有限公司	中电阳光新城二期
	彭杨	无固定职业	中电阳光新城二期
18775	高莹	洛阳润园农业有限公司	中电阳光新城二期
	宋小伟	无固定职业	中电阳光新城二期
18776	杨凯	洛阳市秉鑫汽车销售有限公司	中电阳光新城二期
	于晓	洛阳中原电器销售有限公司	中电阳光新城二期
18777	董战洛	洛阳中原电器销售有限公司	中电阳光新城二期
	于四新	洛阳润泽物业管理有限公司	中电阳光新城二期
18778	鲁红丽	无固定职业	中电阳光新城二期
18779	程蕊	洛阳广播电视台	中电阳光新城二期
	史学森	洛阳欧陆家具有限公司	中电阳光新城二期
18780	杨青	洛阳牡丹大酒店有限公司	中电阳光新城二期
	葛燕伟	洛阳层峰商贸有限公司	中电阳光新城二期
18781	许长虹	洛阳同鑫物资有限公司	中电阳光新城二期
	吴雷	洛阳市聚客隆建材市场顺盛石材经销部	中电阳光新城二期
18782	张鹏	洛阳市聚客隆建材市场顺盛石材经销部	中电阳光新城二期
	裴兵	洛阳市工商局西工分局	中电阳光新城二期
18783	赵娜	无固定职业	中电阳光新城二期
18784	沈磊	河南百硕商务服务有限公司	鹏祥小区二期
	柴强	洛阳凯森机械制造有限公司	鹏祥小区二期
18785	周艳	无固定职业	鹏祥小区二期
18786	马仁杰	洛阳黎明化工研究院	鹏祥小区二期
	周占英	宇祥园饭店	鹏祥小区二期
18787	赵志强	无	鹏祥小区二期
	张香平	无	鹏祥小区二期
18788	杜长林	徐氏湘菜馆	鹏祥小区二期
	周海迎	无	鹏祥小区二期
18789	窦艳丽	退休	鹏祥小区二期
	管渊洪	洛阳矿山机械工程设计研究院	鹏祥小区二期
18790	任保亭	洛阳市风动工具有限公司	鹏祥小区二期
	郝艳敏	退休	鹏祥小区二期
18791	薛书洛	下岗	鹏祥小区二期
	谭金娥	洛阳风动工具有限公司	鹏祥小区二期
18792	张梦琴	洛阳市亨丰工具有限公司	鹏祥小区二期
	杨学立	洛阳市风动工具有限公司	鹏祥小区二期
18793	王建侠	洛阳荣大建材有限公司	鹏祥小区二期
	谢书花	洛阳市西工区建材大世界华荣装饰材料总汇	鹏祥小区二期

18795	孙香敬	无	阳光富地
	王在清	无	阳光富地
	冯振朝	无	阳光富地
18796	赵荣春	洛阳客运段	阳光富地
	席卫国	河南六建建筑集团有限公司第一分公司	阳光富地
18797	靳义霞	洛阳市涧西区金欣瑞博文店	阳光富地
	杨冬梅	洛阳市第二汽车运输公司	阳光富地
18798	洪广利	洛阳市悦伟物资有限公司	阳光富地
	费宝安	洛阳市涧西区都市阳光摄影设计店	阳光富地
18799	武玲玲	洛阳市站区瑞祥农机配件门市部	阳光富地
18800	朱登昊	洛阳师范学院后勤服务集团	阳光富地
	陈素贞	洛阳市第十一中学	阳光富地
18801	刘三强	无业	阳光富地
	崔慧	洛阳首龙集团有限责任公司粉煤灰开发分公司	阳光富地
18802	杨利军	无业	阳光富地
18803	张妞妞	无业	阳光富地
18804	黎明	南京国金餐饮管理有限公司	阳光富地
	孙文杰	洛阳市老城龙湾洗浴广场	阳光富地
18805	卫培芬	无业	阳光富地
	张金良	退休	阳光富地
18807	蒋卫星	洛阳东方物业管理有限公司	阳光富地
	盛玉珍	退休	阳光富地
18808	李斌	洛阳市洛龙区龙城双语初级中学	阳光富地
	李平	偃师市诸葛镇谭翟小学	阳光富地
18809	倪艳	郑州铁路局洛阳供电段	阳光富地
	杨利景	洛阳市西工区大卫东感灯箱厂	阳光富地
18810	蔡恒康	洛阳市西工区大卫东感灯箱厂	阳光富地
	李文轩	洛钢资产管理中心保卫部	阳光富地
18811	王红梅	无业	阳光富地
	李五新	洛阳LYC轴承有限公司	阳光富地
18812	周淑霞	洛阳市胶鞋厂破产清算组	阳光富地
	张军其	洛阳市公安局后勤处	阳光富地
18813	张莉	洛阳市天都副食品公司	阳光富地
	赵桂华	无业	阳光富地
18814	钱玉臣	洛阳北方玻璃技术股份有限公司	阳光富地
	孟祥园	河南洛阳经济开发区市政管理处	阳光富地
18815	高翠平	无业	阳光富地
	陈金红	洛阳众腾机械设备有限公司	阳光富地
18816	杨玲霞	无业	阳光富地
	何红妍	洛阳市粮食局第四仓库	阳光富地
18817	左利辉	无业	阳光富地