

# 知己知彼 岁末购房有招数

## 乘虚而入

关于楼市的走向、房价的涨跌预测，市场总是众说纷纭。但是可以看到的是，诸多新盘理性定价入市、老盘优惠纷推，逐渐掀起年底促销的热潮。调控政策拉住了楼市的价格缰绳，给购房者提供了难得的好机会。不过，可供选择的楼盘很多，有计划置业的购房者要“眼观六路，耳听八方”，参照这些购房招数，或许能助你从中选到一套称心又实惠的房子。

## 欲擒故纵

在楼市火爆时期，别说是还价，能买到房就该谢天谢地了。风水轮流转，眼下销售低迷，购房者又找回了做“上帝”的感觉，开发商也不再咬死了房价，但是，不是所有的购房者都能吃到房价折扣这块“蛋糕”的。置业者如何砍价最有效呢？

首先在确定了目标楼盘之后，搜集该楼盘历来的优惠活动，对目前售价心中有数。其次，尽可能取得第一手“优惠情报”。一般来说，一个楼盘如果有较大的优惠，通常只有两种可能，要么开发商急需资金，要么是清盘，处理尾房。因此，不妨多花些工夫了解“内部情报”。再次，和售楼人员谈判时要显示购房的诚意，同时又要对售价与优惠表示不满，让销售人员帮自己争取更多的折扣。最后，在交定金前要捂紧腰包，再狠狠地砍一把，争取拿到谷底价。只要抓住开发商急于卖房的软肋，加上欲擒故纵与软磨硬泡的技巧，定能有所斩获。

## 旁征博引

俗话说，货比三家不吃亏。买房是一辈子的大事，更要多看看、多比较。看的是什么？看户型，看景观，看配套；比的是什么？比物业，比性价比，比升值潜力。

每个人心中都有自己理解的高性价比。老年人需要养老，可能靠近医院的房源性价比就高；孩子需要上学，父母会选择学区房……所以买房是个人行为，除了价格、区位、交通这些高性价比房源的共性之外，楼盘品质和周边环境是否

符合需要，也是选房的一个标准。

而一个楼盘是否具备升值空间，要看楼盘是否符合城市发展态势及前景规划，是否占交通优势，是否拥有优越的自然环境资源。另外，物业服务质量和影响楼盘升值的重要因素。

## 反客为主

时下最时髦的莫过于团购。衣服团购、套餐团购、汽车团购，现在连房子都能团购了。在前两年楼市销售供不应求、买家找关系买房的时候，楼盘团购并不盛行。

今年，团购正被不断放大，市场上许多楼盘纷纷对团购青眼有加，购房者可以团结起来，反客为主，在买房过程中占据主动。

笔者在调查中发现，现在的团购几乎都是阶梯团购，即以实际参与团购的人数来确定最后的优惠，每增加一定的团购人数，优惠就会增加一点。“团结就是力量”这句话在楼市再一次得到了印证。

## 立据为证

豪宅大力宣传的美丽景观旁边是坟地，高价买的“学区房”交付后名校不翼而飞，开发商原先规划的绿化带严重缩水……很多楼盘在销售时都为购房者描绘了异常美好的蓝图：风景优美、配套齐全、名校环伺，购房者被图文并茂的广告吸引，而草率签订合同，等到真正交房，才体会到想象与现实之间的差距。

为了杜绝事后扯皮的烦恼，就不能轻信开发商的口头宣传和承诺，销售人员的答复、承诺也无法作为今后发生纠纷时的法律依据。因此，律师提醒，口说无凭，对

于广告宣传中的重点事项最好以书面合同形式予以确定。如果开发商坚持不肯将其承诺内容写入合同，那购房者就要好好考虑一下了。

## 量入为出

专家提醒，买房前要先计算家庭能承受的房价，月收入的1/3用来还贷比较合理，剩下的用于家庭日常开销以及另外的投资和养老规划，根据月还贷额、还贷时间以及利率，测算出家庭可以承受的贷款总数。贷款总数加上首付款，就是可以买的房子的总价。

在贷款方式的选择上，公积金贷款无疑是眼下最划算的。但对于没有公积金也没能力一次性付款的购房者，就需要好好考察一下商业贷款了。

(李林)



## 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				
19710	杨琪琳	南车洛阳机车有限公司 田 华 退休	开元小区	19723 郭立新 无固定职业 李卫东 洛阳市第十四中学	开元小区	19738 周东玉 无固定职业 徐营忠 无固定职业	开元小区
19711	许绍永	南车洛阳机车有限公司 张 萍 南车洛阳机车有限公司	开元小区	19724 韩宝英 退休 潘朝会 无固定职业	开元小区	19739 李 静 偃师市强力塑料制品厂	开元小区
19712	舒予川	洛阳市西工区金龟汽车配件经营部 焦会兰 洛阳市西工区金龟汽车配件经营部	开元小区	19725 李大鹏 洛阳市光华皮件有限公司 张建敏 无固定职业	开元小区	19740 李 鑫 南车洛阳机车有限公司 于海燕 无固定职业	开元小区
19713	范存智	退休 温淑粉 洛阳东康汽车销售服务有限公司	开元小区	19726 何浩杰 洛阳市公路管理局黄河大桥管理处 段卫红 洛阳市第二汽车运输公司	开元小区	19741 刘 云 无固定职业 付秋环 无固定职业	开元小区
19714	杨卫星	洛阳风动工具有限公司 郜莲花 洛阳风动工具有限公司	开元小区	19727 王志刚 无固定职业	开元小区	19742 韩 枫 无固定职业	开元小区
19715	李艳霞	洛阳市第四中学 张 亮 无固定职业	开元小区	19728 马华锋 无固定职业 齐利红 无固定职业	开元小区	19743 陈建民 洛阳市第二十四中学 刘 珊 无固定职业	开元小区
19716	付利霞	洛阳市公共交通集团有限公司 李毅旺 洛玻股份有限公司	开元小区	19729 杨春艳 无固定职业 柯茂金 无固定职业	开元小区	19744 李俊海 喜安汉宫网络有限公司 张艳锋 无固定职业	开元小区
19717	郭 强	洛阳广播电视台 冀翠红 洛阳市瀍河回族区人民法院	开元小区	19730 潘爱玲 洛阳市瀍河区晨曦艺术幼儿园	开元小区	19745 张啸天 无固定职业 杨小锋 无固定职业	开元小区
19718	朱向伟	无固定职业 辛会霞 洛阳亿盟投资担保有限公司	开元小区	19731 张真真 洛阳市绿茵阁西餐厅 潘飞峰 河南军安建工集团有限公司	开元小区	19746 张新军 无固定职业 邵秋玲 无固定职业	开元小区
19719	穆 强	洛阳铁路信息工程学校 王 兵 郑州铁路局洛阳电务段	开元小区	19732 潘克葳 洛阳市东方中专 袁俊刚 洛阳市东方中专	开元小区	19747 侯爱琴 洛铁生活服务中心春苗幼儿园 王之强 南车洛阳机车有限公司	开元小区
19720	王 巍	无固定职业 鄒丽华 无固定职业	开元小区	19733 王红卫 中铁十五局工程有限公司	开元小区	19748 张胜利 洛阳转盘大型轴承有限公司	开元小区
19721	陈树宗	洛阳市特殊教育中心学校 银焕玲 无固定职业	开元小区	19734 叶勇方 南车洛阳机车有限公司 罗玛瑙 退休	开元小区	19749 程风玲 郑州客运段 张建民 洛阳LYC轴承有限公司	开元小区
19722	毛增娣	退休 高建岁 无固定职业	开元小区	19735 张志晓 无固定职业 郑登阳 洛阳龙新玻璃有限公司	开元小区	19750 卢彦君 洛阳市西工区世友地板营销中心 张之建 洛阳菁锐文化传播有限公司	开元小区
				19736 李会轩 洛阳蒙维电气设备有限公司	开元小区	19751 方 艳 洛阳金港实业有限公司 倪江辉 洛阳幼儿师范学校	开元小区
				19737 赵仲秋 退休 赵春娥 退休	开元小区	19752 曾晓霞 洛阳市水箱配件厂 牛长太 洛阳市市政建设集团有限公司	开元小区