

# 买房想保值 八大技巧帮您忙

买房选房，常常很困惑，什么房子最能保值，什么房子价格涨得最快。毫无疑问，地段、品牌、学区、景观是影响房产价值的重要因素，但是还需要一些技巧。以下八大技巧，是购房者介绍的一些经验，近期买房的朋友可以参考一下。

## 一、白天看了晚上也要看

白天看房可以了解日照是否充足，阳光照射卧室的程度，傍晚可判断房子有无噪声，夕照情况如何。

## 二、看了交通还要看周围配套

看地段如何，楼盘的交通是否方便，除此之外，还要看周围配套是否完善。包括商业超市布局如何，教育设施如何，文化健身娱乐设施如何，小区规模如何。

## 三、看了格局还要看细节

看房子的格局，要把握房间各种功能区如何，私密性如何，但是不要错过细节，如墙角是否有裂缝，窗沿收边工序做得如何，天花板是否有水渍，漆色是否均匀，吊顶四周油漆有没有脱落，有没有发霉和漏水或渗水，水电煤设施是否完好，水管周围有没有水垢，是否有漏水，露台、走廊是否擅自占用。

## 四、看了物业还要看周边

要考量所购的房屋小区物业管理水平，有没有定时巡逻，安全防范措施是否周到。特别注意有没有小商小贩干扰，居住周围是否清洁，小吃店、夜排档是否干扰生活，居住周围有没有光辐射源。还要注意看看房子附近有没有垃圾回收点，有没有污水严重现象。

## 五、看了电梯还要看楼梯

看电梯很重要，它的功能如何，速度稳定性如何。还要看看楼梯，自己亲自上下走一趟，看看有没有其他住户堆积物品，消防安全做得如何。



何，通道是否畅通。

## 六、问了专业人士还要问其他人

购房时，要到市场多询问专业人士，不要忽视专家朋友的意见，了解房价，特别是了解那些低于市场价的真正原因，还要和小区的物业管理员沟通，了解小区基本人员居住构成和特点及其爱好。

## 七、看了房子还要会验房

确定购买，验房时注意购房合同，看看没有没带尺寸的房型图纸，注意核对图纸，重要设施位置是否变动，有没有装修材料单，注意核对所用的材料如构成、型号和品牌，工程项目有没有遗漏，何时可以维修，还要了解涂料含毒性是否超标。

## 八、找准开盘前的认购期

在经过一段时间的看楼比较后，圈定一个希望购买的楼盘，然后就要抓紧价格便宜的时机。

经验买家介绍，一般一个新项目的首期产品推出之前的认购时期、项目逢年过节的促销，便是比较好的入市时间，这个时候最容易买到便宜的房子。

有些项目规模巨大，所以首期产品的定价不会很高，特别是首期产品中的第一批新品上市，价格最为实惠。

再看一些个案，开发销售已经超过5年时间，至今价格已经比当初升了一倍以上。首期产品推出之前，商家通常会有诚意登记、认购的额外优惠，这个时候消费者要把握住。

(琳琳)

## 房价敏感期 买房要做好九大准备

2011年，购房者在左盼右盼中迎来了楼市拐点。房价降价之势呼之欲出。很多人选择观望，但也有不少购房者担心降价仅是昙花一现，几个月后会反弹。出手还是不出手，很纠结。对那些不能再等的购房者来说，敏感期买房要做好九大准备。

第一，密切研究政策动向。政策大方向对购房者来说，是必须研究的，当决定买房前一定要考虑好应对措施。有的购房者就有这样的经历，年初看好了一套房子，已经按照20%的调控前政策付清首付，结果因为首付比例提高，贷款收紧，房子最后没买成。

第二，远离投资风暴中心。越是被热炒的区域，泡沫越大，调控受到的冲击也将会越大。敏感期买房，当然要避开热炒区域，转向价值洼地，才能尽量减少房价下跌带来的财产缩水。

第三，贷款购房要注意三要点，一是首付承担能力，二是贷款政策的稳定程度，三是预留至少三年的贷款还款准备金。做到这三条，就可以贷款买房了。

第四，买房不要只听信开发商的“忽悠”，开发商给你看的楼盘周边远期规划，能不能实现是个未知数，一定要仔细考量，有必要时请教相关专家。“画饼”不能充饥，买房也要现实点。

第五，理性看待投资性商业商务公寓。因为不限购，很多开发商大打产权酒店或者小户

型公寓的产品。标榜着管家式物业管理或者以租代售投资回报快等。但是商业性产品，本身价格就偏高，在楼市敏感期，走势更加不确定，买前一定要多考量。

第六，买的没有卖的精，开发商的小算盘打得那是一个精。现在房子不好卖，开天荒乱卖的条件先把客户忽悠来买房是第一要务。但是一旦购房合同签了，想不买是不大可能了。所以买房签预售合同条款要字斟句酌地研究，千万别掉进了“陷阱”。

第七，现在很多楼盘，一是为了提高价格，二是为了追随潮流，很多都是精装修房。买这样的房子，当然在入住的时候会很省心，但是交房前却一定不能放松。精装修房的验收和质量审核一定要做细。

第八，购买学区房要谨慎，目前很多消费者买房最关注的就是教育资源，就是所谓的学区配套。如果是冲着这个区购房，买前一定要事先做充分扎实的调查研究，不要轻信广告的迷人“表白”，而应该切实前往教育主管部门一探虚实。

第九，购买“地王”周边的商品房要谨慎再谨慎。“地王”多是在楼市最火爆的时候，被炒出来的超过实际价值的土地。因为拿地成本高，“地王”的房价也必然不低，也会拉动周边房价跟着猛涨。所以，这个时候购买地王周边的房子，就要想好再出手，要是能砍价则一定要多砍点。

(据《齐鲁晚报》)

## 洛阳市经济适用住房购房资格公示(二)

公示号	姓名	工作单位	所购小区			
19665	李 峰	洛阳市房产管理局老城分局	中电阳光新城	19679	姚利阁 王国锐	无固定职业 洛阳市潘锐服务公司
	刘 漪	无固定职业		19680	王好丽 刘贞相	无固定职业 洛阳昊昱装饰设计有限公司
19666	张 莉	洛阳LYC轴承有限公司	中电阳光新城	19681	王雪丽 王亚强	无固定职业 洛阳昊昱装饰设计有限公司
19667	刘保来	退休	中电阳光新城	19682	董晓波 肖瑞晓	洛阳牡丹出租车公司 洛阳昊昱装饰设计有限公司
	刘新贤	无固定职业		19683	赵小延	洛阳市老城区商务局
19668	梁 芬	无固定职业	中电阳光新城	19684	刘 艺	洛阳市美颜堂美容美体中心
	王正杰	河南申酉置业有限公司		19685	杨海霞	洛阳王城医院
19669	白跃民	无固定职业	中电阳光新城	19686	曹俊鹏 李继红	无业 洛阳轴承集团大成轴承有限公司
19670	陈右青	洛阳泊磊贸易有限公司	中电阳光新城	19687	马 蕾	洛阳市房地产产权产籍监理处
	杜营营	洛阳市中心医院		19688	陈 鑫	伊川县彭婆镇人民政府
19671	李会宗	洛阳市西工区碗宁服装店	中电阳光新城	19689	杨留根 郭建民	洛阳市洛龙区关林镇人民政府 务农
	李海燕	无固定职业		19690	魏莉娜 张学兵	五三四医院 中铁建四公司
19672	沈金慧	洛阳市西工区斗彩化妆品商店	中电阳光新城	19691	范 靖 马凯旋	无业 洛阳中岳光能股份有限公司
	陈延利	无固定职业		19692	杨永杰 高保玲	洛阳市机动车驾驶员检测中心 洛阳仁和医院
19673	刘会娟	洛阳市纱厂鞋市	中电阳光新城	19693	崔京尚 孙志红	洛阳九筑装饰工程有限公司 无业
	程川虎	无固定职业				
19674	张 超	河南顺程安防工程有限公司	中电阳光新城			
19675	马小彦	洛阳固刚医疗器械有限公司	中电阳光新城			
	刘爱玲	无固定职业				
19676	杜 飞	洛阳远沪商贸有限公司	中电阳光新城			
	许 俊	洛阳安详物业管理有限公司				
19677	杨长伟	洛阳固刚医疗器械有限公司	中电阳光新城			
	谢延克	无固定职业				
19678	付月平	洛阳天之缘美容院	中电阳光新城			
19694	贾惠芳	洛阳市兴华服务有限公司				怡心苑
19695	马洛峰	洛阳LYC轴承有限公司				怡心苑
	董素平	无业				
19696	曾昭霞	西工山茶庄				怡心苑
	聂大明	西工山茶庄				
19697	李 阖	知行文化教育中心				怡心苑
	唐 慧	知行文化教育中心				
19698	候江军	失业				怡心苑
	张艳红	失业				
19699	杨改真	洛阳市房地产市场管理处				怡心苑
	申晓辉	无业				
19700	陈占伟	洛阳汉魏故城文化旅游产业园区管委会				怡心苑
	杨黎燕	洛阳市建投招标代理公司				
19701	王 洛	洛阳市盐业总公司				怡心苑
	姚 远	洛阳市劳动力市场管理办公室				
19702	何玲敏	洛阳市玲敏日化店				怡心苑
19703	崔 晓	中铁十五局工程有限公司				开元小区
19704	谢玉梅	无固定职业				开元小区
	雷云东	义马华鑫锻压有限公司				
19705	张绍忠	南车洛阳机车有限公司				开元小区
	吕秋珍	退休				
19706	洪自美	退休				开元小区
	李树森	无固定职业				
19707	王建斌	退休				开元小区
	邓黎玮	无固定职业				
19708	郭兰萍	洛阳巨龙通信设备集团有限公司				开元小区
19709	赵显英	无固定职业				开元小区
	杨 辉	河南六建建设发展有限公司				