

编辑 / 赵玮 TEL: 0392-2189922
E-mail: cbzhoukan@126.com
2009年6月24日 星期三



容易被忽略的装修细节

装修过程中，人们始终对木料、地板、陶瓷制品、油漆这四项关心备至，大多数家庭在这几项上的投资都不惜余力，即把透透许也在所不惜。然而，有多少人会注意到那些看不到的容易被忽略的细节呢？

首先在硬件上（掩藏在基层下面，基本一次到位的部分），如热水管是否用铜管，并包有保温材料，这直接影响到将来热水的质量；衬底的木材尽量不采用密度板，最好选用细木工板或更好的多层夹板，这样做好的家具不易变形；固定面板的射钉如能用铜钉可减少将来的锈斑；地板地垫是否干燥、间距有没有满足要求，固定得牢不牢；埋入墙内的电线容量能否达到要求，特别是空调、热水器等大功率电器的电源线避免与照明线混在一起等，这都需要业主在装修前周详、通盘考虑，以免产生遗憾。

其次，软件上的一些细节也应注意。所谓软件指那些在表面上可以更换的材料，如五金配件、灯具、饰品等，这些在装修过程中往往容易被忽视或因业主到装修后期身心俱疲而草草了事。优质的门铰链、滑轨，合乎人体工程学的门把手，在使用的时候，带给人的感觉不单单是停留在视觉享受的层面，而是更深的一些装修概念。而门把手安装的位置也并非一成不变，它是随环境特性而具体设置的。这些不起眼的细节才是真正的考验。

窗帘和灯具在选购时，要在脑中把它放入自己居室的环境中，这样不至于放在店里很漂亮的灯放在家里就显得别扭了。（马云）

如何确定房屋有无预售资格

商品房预售也称楼花买卖，是指房地产开发企业与购房者约定，由购房者交付定金或预付款，而在未来一定日期拥有现房的房产交易行为。其实质是房屋期货买卖，买卖的只是房屋的一张期货合约。它与成品房的买卖已成为我国商品房市场中的两种主要的房屋销售形式。

现实中有些房产商、代理商并没有资格卖房，他们与买房人所签订的定金合同、预售合同，常常是无效合同。想要避免购买那些没有预售资格的房屋，主要是看房产商和代理商是否具备预售许可证、营业执照和销售委托书。国家明确规定，只有已全部交清土地使用权出让金，取得土地使用权证、建设工程规划许可证、商品房预售许可证，开发商工程投入已达到或者超过25%的总投资，并已确定施工进度和交付日期的方可预售。

查看预售许可证时，需要注意预售许可的范围。有些房产发展商往往“挂羊头卖狗肉”，取得的只是A栋楼的预售许可证，卖的却是B栋楼。

除了预售许可证，营业执照也是必须要查看的。通过查看营业执照的经营范围，可以了解房产商、代理商有无开发、买卖房屋的资质。

另外，还要注意房屋的销售委托书。销售委托书是房产商对代理商的授权，根据法律规定，如果代理商的行为超越了发展商的授权范围，其行所造后果，将由发展商来承担。（林鑫）



2009年我们该如何选房



如何选房？选房需注意些什么？这应该是诸多置业者最重视的问题，因为不论牛市熊市，正确选房才能满足购房需求。

认清居住品质

找准需求点 自住型住户中的准备永久置业者，因家庭成员构成较特殊，选房的着重考虑点应该在项目的环境、绿化、周边配套方面，尤其是社区绿化、环境、医疗、教育配套应成为永久性置业者关注的要素；而以青年人为主的暂时置业者，就可以更多地关注区位和交通的便利性，以满足工作、生活的需要。投资型住户可根据房源所处的区位和邻近的资源来确定选择方向，如果地处繁华的商业地段、邻近名校、公园之类的则不必追求大户型。

建筑结构 建筑结构的常见类型有混合结构、框架结构、框架剪力墙结构、剪力墙结构等。其中，剪力墙结构在安全性上高于框架结构，适合在高层建筑中使用。

户型设计 户型设计的优越与否主要看能否满足购房者的使用需求。如现代家庭的厨房、卫浴用品较多，厨房、卫生间的面积就相应增加；客厅的开间一般在4.2米以上，以适应家电体积越来越大型化的需求等。

社区配套 包括物业管理、社区安全、车位配备等，是居住品质的“软质量”。

综合考虑价格

对于价格问题，业内人士提醒购房者，低价不代表一切；楼盘的起价不等于楼盘的价格。楼盘价格定位时，开发商会从项目自身价值要素（包括舒适要素、便利要素、绿化景观要素、物业管理要素、品牌要素等）、周边因素等方面去考虑，因此，购房者应从自己的实际需求出发，综合各项因素，以寻找性价比最高的房源。

国家政策把握

自2008年下半年以来，金融风暴影响全球经济，中国经济也受到了冲击，许多城市的房价开始下降，国家、地方纷纷出台了诸多优惠政策。关注并把握国家政策的动向，学会应用国家、地方政府出台的各项优惠政策同样是选房的必修课。（梁晨曦）

小高层选房攻略

一、选小区

小区的规模在15万平方米以上、30万平方米以下最为适宜。小区的配套是否齐备，关系着住户的生活便利程度，如超市、会所、银行、学校、医院等越全越好；小区的园林绿化，既要美观，更要实用，以免日后维护成本过高。

二、选单体

首先要看小区是联排式还是独幢式，一般来说，独幢式才能充分享受三个面的开阔舒适。其次看小高层群体是小高层加高层，还是小高层加多层群体？具体来说，小高层加多层群体才能更显小高层的尊贵。再次看是一梯二户、一梯三户还是一梯四户。最好选一梯二

户，它能更好地实现南北对流，采光通风比较好。

三、选户型

好的小高层户型都有共同的特点：南北完全对流，进深小；客厅与餐厅功能分区明确，动静合宜，视觉畅通；餐厅与厨房近，明亮，就餐方便舒适；主卧有一个小阳光室，可驻足观赏风景；无任何“黑房黑卫”，全明采光。

四、选电梯

首先要看电梯开间：大小适中乘坐才能舒适，若能观景则再好不过。其次看电梯载重：每台载重宜在800公斤以上。再次看电梯速率：最好在1米/秒以上。（姚晨）

签合同八大注意事项



一、签合同之前，买方要求卖方出示企业法人营业执照、房地产预售许可证、房地产开发资质证书等与房地产开发和销售有关的证明文件，并认真审阅合同内容，仔细确认其中的选择性、补充性、修改性内容。对合同条款有疑问时，应咨询法律人士。

二、为体现双方平等、自愿、协商一致的原则，买卖双方可依照约定示范文本条款进行选择、补充、填充、修改。买卖双方的约定应当符合法律、法规及房地产项目土地使用权出让合同的规定，不得侵害社会公共利益和第三人的合法权益。

三、合同文本中所留空格为卖方填写既定的告知性内容或买卖双方自行约定或补充约定的内容。合同空格处未作约定的部分，均应画线删除。

四、买卖双方应在合同的正文、附件（包括补充协议）、附图均签字或盖章。

五、买卖双方可根据实际情况决定合同原件的份数，在签订时双方应当认真核对，以确保合同各份内容相同。

六、买卖双方签订合同后，卖方应及时到房地产登记机关备案。

七、买方不应将购房款直接交给卖方，而应按照合同约定的付款方式将预购款汇入代收银行，以便监管。

八、买方需要办理按揭贷款手续时，卖方承诺代办按揭贷款手续的，应书面告知买方办理按揭贷款应具备的条件和应提交的资料，并协助买方与银行签订按揭贷款合同。买方无法取得银行按揭贷款的，买卖双方可协商达成补充协议。（焦明）

盛世天骄，苛求完美建筑的缔造者
荟萃标志性经典建筑美学
融汇和谐共生亲水生态园林
研磨社区空间的一砖一瓦、一草一木
缔造一座锦绣风华的欧陆风情社区
谱就巴利斯式名流生活的辉煌篇章

30万平方米欧陆风情 巴利斯生活地带

新区展示中心：鹤壁市新区九州路与嵩山路交会处
老区接待中心：春雷路与朝霞街交叉口南50米路西（第四中学旁）
咨询电话：2136666/2177777
咨询电话：2107666/2107999

鹤壁精品楼盘展示

美景绿城三期小高层
正在火爆销售中
机会稍纵即逝，敬请关注
113m²精致三房/117m²舒适三房/134m²花园洋房
鹤壁独家小高层样板房尊贵绽放，敬请鉴赏！
美景热线：0392-3375111/222 项目地址：新区淮河路与泰山路交会处

淇水春天
烫金商业旺铺 点燃创富热情
广厦·淇水春天交房在即，珍藏房源分秒递减中
0392-3330555 3350555
开发商：鹤壁市广厦置业有限公司 项目地址：鹤壁大道与嵩山路交会处 售楼中心：九江路与嵩山路交会处向西50米
物业管理：鹤壁市祥瑞物业管理有限公司 全权营销：郑州美之杰·本广告的最终解释权归开发商所有

华府天下
[7月中下旬盛大开盘]
华府天下·鹤壁城南18万平方米理想生活城，低价位高品质领军城南。
华府专线：0392-3283666/3292599
销售地址：鹤壁市黄山路与淮河路交会处 开发商：鹤壁市鼎盛房地产开发有限公司

九江帝景
电话：2185777
地址：鹤壁市新区九江路与黄山路交会处

锦绣江南 | 二期华美盛放 |
都市江南 公园住家
TEL: 0392-2161111 2162222
发展商：鹤壁市环洲置业有限公司
地址：鹤壁市新区兴鹤大街与卫河路交叉口消防支队南

三和·淇林小镇
站在高端 走在前沿 引领是我们的追求
销售热线：3283333

城市精神/双河畔的花园洋房
二支渠/护城河畔/98平方米 140平方米/6层带电梯/观景洋房/全城限量公开！
销售热线：6999999
销售中心：鹤壁市淇滨区鹤壁日报社一楼
项目地址：淇滨区淮河路与嵩山路交会处（鹤壁高中东侧）