

# 楼市周刊

编辑 / 秦晶 TEL:0392-2189922  
2009年7月15日 星期三

E-mail: cbzhoukan@126.com

## 首次购房四大注意事项

### 入住新居心烦原是装修惹祸

□记者 徐舒帆  
通讯员 冯重清

晨报讯 “我搬进新家有一段时间了,不知为什么一回家心里就觉得很烦躁,希望你们能帮我找找原因。”日前,家住福田二区的李先生来电反映。

据李先生介绍,他于今年6月搬进福田二区的新家,此前花了半年的时间用于房子的装修,选用的全是环保建材。“我专门请人测试过室内甲醛,没有超标。”

随后,记者来到李先生家中,一进门就发现室内墙壁色彩缤纷,让人有些眩晕;此外,家里各种音响设备一应俱全,原来李先生还是音乐“发烧友”。“我们一家人都喜欢明快艳丽的色彩,于是装修时每个人都按照自己的喜好选择自己房间的颜色。”李先生对记者说。

随后,记者就李先生的问题咨询了市房管局的工作人员冯重清,她告诉记者,李先生的烦躁应该是装修不当造成的。“装修时如色彩、音响、家具等选用不当,都会造成室内环境的物理污染,长时间居住其中,对人有一定伤害。比如,浓重的色彩固然有个性,但它会对视觉产生刺激,让人烦躁,因此应使用柔和的颜色。另外,音响设备过多,使用时,噪音也会影响人的心情。对此,可以将居室划分成不同的功能区。市民在装修时避免了这些问题,就会让家成为舒适温馨的港湾了。”

小孙及女友大学毕业,两个人都找到了不错的工作。相恋八年之后,已经到了谈婚论嫁的时候,两个人想购置一套婚房。

据了解:80后”一族目前正面临选购房产安家立业的时间段,对于各个需求层次的年轻人来说,对房子的要求也各不相同,像小孙一样,事业正处于奋斗期的年轻人,几年的工作之后,再加上亲友们的帮助,两个人大概能拿出首付款。首付款准备好了,剩下的就是选房子了。

社区专家表示,二手房相比新房有较好的地理位置和较成熟的周边环境,对于小孙这类年轻的上班族来说,出行、购物、医疗及下一代的教育等,都是应该考虑的购房前提条件,选购一套二手房对他们来讲是再合适不过的。

对此,社区专家支招四

大注意事项,帮您轻松选购优质房:

#### 交通是否便利

现在年轻人的时间都很紧迫,为了更好地保证工作效率和生活质量,房屋周边的交通状况一定要首先考虑。即使你是有车一族,但是有时候交通状况并不让人乐观。所以,年轻人在购房时一定要充分考虑交通的因素,最好选择交通便利的小区。

#### 附近是否有学校

在购买婚房的时候,有远见的您已经开始考虑到未来子女的教育问题。您不妨考虑选择中小学校集中的区域,可以选择60平方米左右的两居室住宅,如果为了过渡,也可以暂时选一居室的

公寓房。

#### 附近是否有超市或购物中心

有了超市可以方便我们的生活,不会让您为一些购买生活用品的问题而烦恼。而社区周边如果拥有超市或购物中心,也能让年轻人在闲暇的时间里,充分享受购物的乐趣,使身心得到充分放松。

#### 附近是否有医院

虽然大家都不喜欢医院这个地方,但是,我们不得不承认它的重要性。年轻人工作繁忙、工作压力大,没有时间照顾孩子上下学,基本都是由父母代劳,家里有了老人,身边有个大型的医院会使人安心很多。

(薛丽娟)

## 买房当心维权“盲点”



买房子是一生中的大事,作为消费者,要充分利用法律法规维护自己的权益。专家介绍,目前,买房的维权“盲点”主要表现在计价方式、公共配套设施所有权等四个方面。

#### 以专有面积来计价

专家认为,验房要谨慎交房面积是否缩水。目前普遍采用以建筑面积为计价单位,个别开发建设单位利用建筑面积与套内建筑面积换算进行价格欺诈。建筑面积等于套内建筑面积与分摊面积之和。物权法规定,业主对专有部位享有所有权,对公有部位享有共有权。业主在签订购房合同时,应主张以专有面积即套内建筑面积计价。

#### 公共配套设施归业主所有

小区的公共配套设施是业主通过缴纳相关费用后所得,

这是一个认识上的误区。小区的公共配套设施归业主共同所有,且为业主的原始取得,并不是通过转让而取得的。

城乡规划法规定,规划条件未纳入国有土地使用权出让合同的,该国有土地使用权出让合同无效;这就使得规划条件要求配备的公共配套设施开发商是不能减少的,是必须按照要求建设的,否则是违法的。

#### 办理预告登记可免一房两卖

一房两卖的事情早已屡见不鲜。物权法第二十一条规定,当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议,为保障将来实现物权,按照约定可以向登记机构申请预告登记。需要告知购房人的是,房屋买卖合同登记备案只是行政管理措施,并不产生物权效力,发生一房多售后,很难保证业主取得所需要的房屋。

而预告登记后,如果开发商将房屋再转让给他人不发生物权效力,即便开发商一房多售,也不会损害到已经预告登记的业主的物权。(黄那)

#### 当心房屋被抵押

物权法规定,抵押物转让时,必须经抵押权人同意,否则无效。以土地使用权作抵押的,后建的建筑物不属于抵押物,但处理抵押物时可一并处分。

不动产抵押规定的改变,给期房预售合同带来新的风险。如果开发商预售商品房时建设土地被抵押了,土地使用权是抵押物,后来建在土地上的房子虽不属于抵押物,但是当抵押人违约时,抵押权人在处分抵押土地时,同时可以

处分土地上的建筑物。

如果开发商预售商品房时并没有得到抵押权人的同意,那么就意味着业主与开发企业签订的买卖房屋合同无效,业主希望通过合同取得的利益不能获得法律保护。

## 如何查看房产证真假

房产证分两种版本,一种是普通版,另一种是2000版。2000版是2000年的新版本,增加了特别防伪技术。

#### 辨别普通版房产证的真假

一是从纸张上看。真房产证的内页纸张用的是定向不定位的房产证专用水印纸,它是采取特殊工艺制作的房产证专用纸,其识别方法类似人民币的水印头像。而假房产证的水印质量粗糙,甚至有些模糊不清,有的还印刷上一层白色不透明的油墨来冒充水印,如果仔细辨别,肯定可以分出孰优孰劣。而且,真房产证纸张光洁、挺实;假房产证纸张手感稀松、柔软。

二是看防伪底纹。真房产证的底纹采用浮雕文字“房屋所有权证”6个字,字迹清晰、线条光滑、容易识别。造假者很难做到颜色深浅、色彩的统一。

#### 辨别2000版房产证真假

一是微缩文字。真房产证的内页花边里藏有微缩文字。微缩文字用肉眼看似为一道虚线,在放大镜底下则清晰可辨。假房产证则字迹模糊、不易辨认。真房产证还在封三右下角印上了“北京印钞厂证券分厂印制(2000)”的字样。

二是防伪底纹。真房产证封面采用房产证专用浮雕底纹,且底纹的浮雕字立体感强、纹路清晰。假房产证的底纹由于是扫描复制的,线条臃肿,或有断线。

三是防伪团花。真房产证封二团花的花芯为劈线花芯,即在花芯中藏有一个双线小花。假房产证的制作过程由于没有专业线纹技术,这部分也会模糊不清。购房人或有关单位在使用房屋产权证的过程中,通过以上的识别手段,认清真伪,不使自己的利益受到损害,也不给造假者以任何可乘之机。(刘嘉)

## 职场新人租房把好三道关



时值7月,很多即将踏入职场的大学毕业生正忙着寻找合适的租房房源。业内人士建议,作为首次租房者,职场新人应把好三道关,避免入住后产生不必要的麻烦。

#### 查验房产证和中介资质

首先,租房时应注意查验屋主的房产证明和有效身份证明,避免“二房东”。如果是中介公司代理业主,则需要查看中介公司的资质及从业资格。合法经营的中介公司都应持有工商、税务、房管等部门下发的相关证件以及租赁业务许可证。在看房之前并不需要签署任何协议,在租房成功之前中介公司提供的服务都应是无偿的。

#### 约定合同条款

社区专家表示,签订合同时,应该在房东或中介公司在

场情况下,检查家具填写清单。要明确合同中的义务和权利,比如房屋设施出现问题或者自然老化时由谁来承担维修费用等。一定要要求出租人在房屋出租前结清水、电、暖、煤气(天然气)等费用。另外,合同中要约定好付款方式,月付、季付还是年付。每月租金支出一般不应超过月收入的35%,否则可能影响到日常生活水平。

#### 实地勘察注意细节

专家建议,毕业生租房时一定要注重细节。实地勘察时应考察户型、采光、安静度、周边交通状况、配套设施等;还应注意水电能否正常使用,各项电器能否使用,煤气热水器是否安全等;对于“离菜场、超市很近”的说法,要自己亲自走一趟,看房时把所有的窗子打开,离马路近的,听听噪音是不是厉害;离河近的,问问有没有异味。(王慧慧)

## 鹤壁精品楼盘展示

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

### 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

108㎡精致三房/117㎡舒适三房/134㎡花园洋房  
鹤壁独家小高层样板房尊贵绽放,敬请鉴赏!

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:淇水春天与淇水大道与淇水大道交会处 售楼中心:九江路与淇水大道向西50米  
物业管理:鹤壁市恒通物业管理有限公司 售楼热线:淇水春天-本广告的最终解释权归开发商所有

### 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

### 九江帝景

都市江南 公园住家

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  
开发商: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

### 华府天下

7月中旬盛大开盘

“华府天下”鹤壁城南18万平方米,理想生活城,低价高品质领军城南。

华府专线: 0392-3283666/3292599  
销售地址: 新区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