购买城改回迁房需要注意的事项

回迁房总体分两种情况：一种是业主已经持有房产证，另一种是业主只持有回迁协议。这两种情况应该区别对待。

如果业主已经取得该商品小区的房产证，那么这些回迁房可以进行二手买卖或租赁交易。在二手交易的过程中，房产证是被房管局认可的。因此，有房产证的回迁房都可以正常在交易所过户转名。

如果业主手中只有回迁协议，那么在做二手交易时，这些房子是不能在房地产交易所做公证过户和改名的。因为回迁协议只是业主与开发商之间的私人商业协议，这种协议并没有得到房管局的认可，所以双方进行交易时，只能是在公证处做公证，待房产证出来后才能做真正的过户交易。

但是现实中，许多城改回迁房的业主都要求必须收取一定金额的订金，甚至先收百分之八十到九十的楼款作为购房者购买该套房子的保证，余数则在真正过户交易后再付清，而由于业主也不能保证什么时候一定能够真正过户，这对购买者来说具有一定的交易风险。

记者 陈春刚 整理

二手房购买需要注意的问题

在购买二手房时，我们需要注意以下几点问题。

1.贷款。买房贷款时，贷款年限会受到个人年龄等各方面的影响。买二手房采用商业贷款，贷款年限还会受到房屋年龄的限制。在同等的情况下，房龄越老贷款的年限就越短，贷款年限短的话，月供就会相对较高，每个月的还贷压力就会比较大。

2.房屋剩余寿命。房子和人一样，都有寿命。住宅的结构、质量决定房屋的自然寿命。房屋在使用过程中，也会受到一定的磨损。二手房房龄越老，房屋的磨损也就越大，房屋剩余的寿命也就越短，在居住到一定年限后，可能就会变为危房，不能住人。

3.房屋维修费用。房屋的房龄越老受到的磨损就越多，出现的问题也就越多，因此，就需要对房屋进行修缮。进行房屋维修时需要耗费一定的资金，通常来说，房龄越老房屋的维修费用也就越高。

4.居住的舒适度。现在新建的房子，在户型的设计和园林的规划方面，都比较新颖、人性化，物业管理也比较完善，而一些房龄比较老的房子，小区的环境比较差、停车位不足、物业管理相对不完善，居住的舒适度大大降低。

记者 陈春刚 整理

如何在购房预算中合理分配资金？

买房里最重要的因素就是预算了。对于大多数购房者来说，贷款是必不可少的一种购房方式。因此，在购房预算中，我们需要科学评估自己的贷款能力，以此来合理分配资金。

首先，要搞清楚自己的还款压力，计算好每月还款金额和还款期限，同时考虑到未来可能出现的变化，比如家庭收入、孩子教育等因素，预留一定的还款余地。

其次，需要根据自己的购房预算和贷款能力，合理分配购房资金。在购房资金中，可以考虑把一部分作为首付款，这样可以降低贷款利率和还款压力；另外，也可以考虑把一部分资金用于装修和家居用品购买等方面。

税费可以说是除了房款之外的大额支出，买新房缴纳的税费主要包括契税和房屋维修基金，这些都和房屋面积有关，房屋面积越大税费越多。如果是买二手房除了契税之外，还有可能会交纳个人所得税、增值税、中介费、评估费等内容，这些和房屋年限有一定的关系。

装修费用也需要考虑在内。有的购房者选择精装修房，就只需要预留买家具、家电以及装饰的费用。如果买了毛坯房，就需要预留装修费。

除了上面这些费用外，购房者还要考虑居住成本，例如物业费用、取暖费用、必需的生活设施和一些初装费用也需要考虑，例如有线电视开通费、网络开户费等。这些钱看起来不多，但林林总总加起来就不少了，而且是生活必需的。 记者 殷彤 整理

简装主要包括哪些项目？

装修中的简装主要包括哪些项目呢？

1.水电工程装修。基础装修的第一步就是水电工程，主要是对今后要使用的水电各种管道和线路的安装。由于后期泥工工程、刷漆等需要将这些预埋的线路覆盖，以保证家居设计环境的美观，因此水电工程必须作为基础装修的第一步进行。水电工程需要用到“三管”——水管、气管和穿线管，还需要能承载不同电压的电线、底盒和锁扣。水电工程为今后使用各种家用电器以及家庭用水打下基础。

2.泥工部分。泥工部分一定会使用到水泥、河沙和防水涂料等。泥工部分的施工有两个重要作用，一是将家中不平的地面找平，将厨卫地面补成倾斜状，以作防水处理，还要将卫生间回填；二是将客厅、卧室、厨房、卫生间、阳台等各处的墙面瓷砖地砖进行铺设。

3.油漆工程。油漆工程主要包括墙面及顶面的粉刷。这一工程中，需要将墙面和顶面刮灰、打磨平整，然后再粉刷乳胶漆涂料以保护墙面和顶面。此过程中使用到的材料包括墙面油漆、顶漆、腻子粉、胶水等。一般油漆粉刷完的空间气味较重，虽然使用环保漆能大大降低气味的危害，但还是建议大家粉刷完后先风干几天再继续进行后面的施工。

4.安装部分。安装部分主要是对以后要使用到的一些开关插座安装，同时也在安装后将裸露的线路埋入水泥中，还需要对一些要嵌入水泥中的电器的安装，如顶部的吊灯等。这一部分具体包括了日常使用的开关插座安装与布置，天花板吊灯、卧室壁灯等的安装，一般保洁用具和五金件的安装。

5.成品保护。成品保护主要是将装修过程中留下的一些垃圾、废弃物，造成的墙壁污浊、部分器具积灰等情况进行清理，主要包括对门窗的保护、对现场垃圾的清理、对已安装器具的清洁，还有一些临时设施、基础装修材料使用后的转移。

6.木作工程。木作工程主要是一些简单必备的家具的装修和设计。其中主要包括部分吊顶材料的装修、电视墙的设计、鞋柜的制作等，主要用到的材料包括木工板、石膏板、龙骨等。

记者 殷彤 整理

阳光资讯榜
楼市景观
脚踏实地创未来
栏目咨询热线：029-86287788 86262269

公寓的优点

相比于普通住宅，公寓有一些普通住宅没有的优点吸引消费者购买。

不占用住宅贷款名额。商业产权的物业和住宅产权的物业贷款是分开的，不管你买多少套公寓都不占用住宅贷款名额。

总价低。相比于同等位置的住宅，公寓在单价上明显低很多，再加上本身面积比较小，总价很有优势。

比住宅更容易出租，回报率较高。年轻租户更愿意去租独门独户的房子，公寓在这一点上具有一定的优势。

位置一般比较好。公寓的位置一般都不错，大多都是优质地段。

拆迁赔偿比例比较高。公寓的拆迁赔偿按照商铺的赔偿比例（**1:3**）进行赔付。

记者 殷彤 整理