

购房进行时 你知道如何看懂楼书吗？

好多人购房时，肯定会拿着开发商提供的楼书一通狂看，但通常只是了解了大概。楼书一般包括楼盘的地理位置、交通情况、小区的整体布局图、楼宇的外檐效果图、楼盘简介、配套设施、物业管理、开发商以往的业绩等内容。但现实中，楼书里还往往潜伏着一些迷雾或陷阱，如刻意美化、过度承诺、淡化缺点、有意误导等，所以，如何理性看待楼书，购房者不能单纯相信楼书的介绍，应尽可能就具体问题询问开发商，不可被楼书“忽悠”。

楼书上的信息也具法律效力

据最高人民法院的司法解释：“商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，对房屋及相关设施所作的说明和允诺，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，应当视为要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当视为合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任。”

根据这一解释，只要楼书上明确标有楼盘的位置、基本价格、户型、绿化率、容积率、园林水景面积、小区会所设

施等“明确且具体”的信息，都将构成法律上的“要约”，即可视为开发商对购房者的承诺，具有法律效应。

如楼书中宣传赠车库、花园，小区景观、基础配套设施等，还包括一些实质性的量化和界定，如一栋楼配备几部某某牌进口电梯等、明确规定的某某学区等等。

其实，楼书中只要有明确的数据和信息标识，就具备法律效力，在一定条件下可以成为合同的内容。比如本来承诺是景观带，后来却变成了垃圾场，而就近

房屋的购买者就是冲着景观带才买房的，那么这个楼书上的承诺就对购房产生了直接的指向性作用，所以承诺即使没有明文写进合同，也具有法律效应，开发商没建景观带就属于违约。再比如楼书上宣传的是绿色长廊，建成后却用做了自行车棚……诸如此类的“空头支票”都是违约。

业内人士表示，少数开发商喜欢在楼书中夸海口，提供极具诱惑的过度承诺，购房者对此应当谨慎。

概念性词汇

往往只是一个噱头

住宅郊区化、都市花园、异域风情……如今，翻开楼书，一些全新的概念扑面而来。业内人士指出：“楼书偏向以一些新的概念性词汇来吸引眼球，而有些多存在着概念性的美化，购房者在看楼书时应该理性对待，批判地接收。”

“异域风情”是现在提得比较多的一个概念，瑞安的楼盘目前主要有法式风情、ARTDECO建筑风格、意式风格等等，而多属于直接从国外移植来概念性词汇，实际效果一般都要比楼书上宣传的大打折扣。而有些“情景花园洋房”的楼盘，却只是因背靠一点山、或临近一片水，再加上退台设计或者大露台，就在楼书中打出了这个概念。

楼书中借助一个概念给楼盘赚卖点的情形还有很多，如：离房子很远很远有条小河或小湖，一些楼盘的楼书就打出“自然生态”的牌子；一些楼盘仅采用了点新型建筑材料，就在楼书上大肆宣传自己是“科技住宅”；有的楼盘只进行了简单地装饰，就说自己是“精装修”……还包括中心、田园、胜景等绚丽词汇都表现在楼书上，存在着一定程度的美化与夸张。

业内人士提醒道：“在遇到一些很优雅、美丽的新鲜词汇时，购房者应先了解这个概念，弄清楚概念词汇与实际楼盘间的差异。”

（彭丽明 整理）

社区配套描述还需眼见为实

作为购房者选房时的一大考虑因素，小区的周边交通与生活配套是楼书的重要组成部分。业内人士告诫购房者：“楼盘的交通配套与生活配套一般不能真实地体现在楼书上，购房者应该去现场考察，以自己的亲眼所见为实。”

例如：对于社区周边环境的描述，在楼书中的项目平面图上，不管小区周围是道路、建设用地还是其他场所，都统一采用电脑处理为绿化地带。其实，有时候房屋边上却是臭水塘。

而在楼书中的区域图里，虽然标示

出了周边主要的购物、休闲、娱乐、景观等社区配套，却不是按照同等比例缩小间距，也无视该配套是否能辐射到小区。有时候，楼书中渲染的“临湖美宅”，在现实中却根本看不到湖。

此外，在地段的描述的上存在着不客观因素。楼书经常采用距离市中心多少公里、车程为多少分钟等字眼，但并没加注任何前提条件，而实际上这些描述多以直线距离为准，也没考虑红绿灯等交通因素。如楼书中说距市中心仅15分钟车程，结果却不是这么短时间，

因为楼书是按理论值以车速80公里/小时来计算，但实际的交通状况不可能达到这个车速。所以购房者应该在上下班高峰期去趟现场，这样才能验证出真伪。

业内人士表示，楼书中对社区配套的美化、加工属于一种行规，购房者唯一能做的就是亲身去实地验证。而且，小区周边的生活配套规划也不能完全轻信，因为政府的规划有时候会有变动或微调。

不要轻信专业数据的误导

楼书中常引用一些较专业的数据，如绿化率、容积率等。而据介绍，数据误导属于楼书技术操作上的惯用伎俩，较多地被利用在小区的景观描述上。如某小区绿化率标明为50%，一般购房者都认为这个比例很高，小区肯定是绿树成荫、绿草成片，但实际的绿化效果

却大相径庭，容易让购房者产生巨大的心理反差。

再如容积率，其实在土地拍卖时就已经被政府规划确定了具体的容积率数值，并不是楼盘自己的卖点。实际上一些楼盘往往在完工后仍达不到容积率标准，而被勒令进行整改。此外，楼

书中标注的有关园林、绿山、水景等占地面积也存在很大的差异，也许现实中小区所接触或临近的面积远远小于楼书中的数据。

业内人士提醒广大购房者：“不能只看这些数据，而更应该多注重实际，不要被数据所误导。”

