

认清八大购房陷阱 让你买房不再步步惊心

当你准备用一生的积蓄去选择一套房子时,你所走的每一步都有可能掉入买房“陷阱”。不知不觉,买房似乎已成了人生的一次赌博,可谓是步步惊心。小记整理出购房者与开发商纠纷频率较高的八大陷阱,并“支招”防范,助你买房可以少走弯路!

陷阱一:广告陷阱

开发商往往会在营销广告中(沙盘、售楼书等)对绿化、会馆、学校、幼儿园、游泳池、车位、超市、容积率、楼房间距等配套设施做美好的描述,但这种承诺又不写在合同里,结果当楼盘出现规划变更、绿地变停车场、房屋底下有大水泵等情况时,开发商则往往以规划变更已经通过规划部门批准为由推卸责任,或以合同约定不清搪塞,购房者一般很难得到补偿。

规避方法:应到实地考察、保留广告单、售楼书等宣传资料,最好把广告宣传的内容全部载入正式的合同中,日后开发商若不兑现,这些资料可作为追究其法律责任的有力凭证。

陷阱二:内部认购造势

许多开发商在楼盘预售前,喜欢搞内部认购,一为造势,二为摸底。尽管内部认购的价格相对较低,但由于内部认购行为得不到相关部门的认可,也没有纳入管理,商品房内部认购可能存在房产证难以取得、一房多售等隐患,应该谨慎购买。

规避方法:应选择信誉好、实力雄厚、名牌大型楼盘,购房人切不可因为内部认购商品房的所谓价格优势而大意。

陷阱三:吞吃购房定金

对于认购书的法律性质,一般认为,如果商品房认购书含有商品房买卖合同的主要条款,如商品房的位置、楼层、单价、总价、签订正式预售合同的时间等,则认购书具有合同约束力,当事人违约要承担违约责任。认购书中约定的款项应当视为解约定金,适用定金罚则。如果认购书不含有商品房买卖合同的主要条款,则认购书只是没有法律约束力的“意向书”,购房人所缴款项应当退回。

规避方法:交纳房屋购买定金时,一定要看清商品房认购书是否具备法律约束力,当遇到意外时,可以凭借这份认购书要求开发商承担违约责任。

陷阱四:开发商把按揭做幌子

大部分开发商都在售楼广告中写明提供多少年的几成按揭,并列出具月供多少,以示供楼是件轻松的事情。有的购房人也以为签了合同缴了部分房款,并提交了一系列按揭申请文件后,就可以放心等待入住了。实际上,提供按揭的是银行而不是开发商,银行对购房人资信进行调查后,可能不会批准提供按揭。

规避方法:购买前应先了解按揭的性质,同时,购房人在商品房买卖合同中对按揭申请得不到批准时如何处理做一明确规定。

陷阱五:特价陷阱

节假日,有些楼盘会打出让人惊喜的“特价房”广告。有些特价房是以“特价、低价”为幌子,吸引购房者的注意。一般来说,“特价房”大多是位置不佳、朝向采光不好、户型结构存在问题的一些房子。

规避方法:天下没有免费的午餐,购房人要通过各种渠道获得房屋信息,一定要看仔细、权衡好性价比,不要被抢购的气氛和诱人的价格所蛊惑。

陷阱六:合同陷阱

一般情况下,开发商(售楼人员)会递给客户一份拟好的合同,合同会有许多空白的地方,有些地方是有待双方确定后注入相关内容的,而有些选择性填写处可能还空着。这时,购房者往往以为该说的都已注明了,合同就算是完成了,殊不知就是这些空白处为开发商日后作弊提供了条件。

规避方法:看清楚补充协议的条款,特别是免除开发商义务,削减业主权利的条款,遇到空白处应填上对自己权益有利的内容。

陷阱七:营造“虚假”的热销氛围

为了制造一种销售兴旺的假象,开发商(售楼人员)往往会找来一些亲戚、朋友到销售现场做“托儿”,在销售业绩示意图上伪装得一片红,红色标识代表已售单元,让人觉得楼盘好卖、销售兴旺,从而引发客户的购买欲望。

规避方法:购房者可以要求查看合同和发票,看你选中的房子是否真的已经销售,不过最好的预防方法是到房产交易中心查阅正确的房源销售数字,以免跌入“抢购”陷阱。

陷阱八:配套缩水

许多不良开发商在推楼盘时,往往会向你推介园区周边配套规划,幼儿园、高档会所、小学、运动场、时尚商业街等等一应俱全,但由于开发商与购房者所签的合同中往往没有园区周边配套规划的内容,使得承诺的园区周边配套成为一纸空文。

规避方法:购房者应冷静分析各种配套设施存在的可能性和合理性,不为表面现象所迷惑。调查教育设施是否为教育行政部门所认可,再看周围是否有替换的配套设施。

(彭丽明 整理)

一套让业主“捉摸不透”的复式房

项目名称:中环
项目地址:温州
设计师:张瑞南
面积:350平方米
材料提供:壹号大理石、墨雅兰地板、华润漆、鸿峰软装、博莱达护墙板、萨米特洁具、新众电器、建余玻璃等



这套复式房框架结构限制较多,同时户型转角多,空间不规则,室内视觉不仅无法连贯通达,且每个功能区域也难以有效定位。虽是复式结构,但视觉缺乏亮点,楼层间利用率低,如同两个平层公寓简单的叠加,甚至视觉感与实用性还不如一些平层大套房。

本案玄关设计颇出乎意料,创意设计师大胆将玄关与楼梯布局结合,形成入户后精彩的视觉引导,大宅感顿显。同时外卫外墙采用弧度造型,提升了空间层次性,不仅转换了原户型入门后视觉直冲直露感,且因此初步弥补了转角多,结构分散的缺陷,令空间得以圆润通达。玄关视觉改变后,起居间与楼层间(挑高区)也由此“一发不可收拾”,客厅围合设计,餐厅选择圆桌,同时通向书房的过道弧度设计,增强进深感,每个区域彼此呼应成一个四维环绕的整体。

复式公寓要拥有“大宅”的惊艳视觉,不仅在于大气与华丽,更在于骨子里的贵族腔调,否则真的只是两套上下

平层公寓的叠加而已。二楼的平台,创意设计顺势设计为开放式台球区,不仅彰显出高品位的生活气质,且充分利用了二楼公共区域,同时更衣室、生活阳台、储藏间、健身区一应俱全,可谓贴心设计。

二楼主卧设计不同于常规设计的宾馆式布局,而是形成既有层次,又视觉连贯的休闲化私密空间,让业主一家很是惊喜。复式公寓的“增值”是渗透到每个空间区域的,无论业主身处家中的哪个角落,都能感受到空间创意带来的生活美感与舒心!



(彭丽明)