



3·15房产消费 维权进行时： 这样的房子， 住上想哭！

本报讯 一年一度的3·15国际消费者权益日来了，房产类的纠纷事件再度成为人们热议的焦点。自本版上周启动3·15房产消费维权线索征集令后，不少市民前来反映他们遇到的问题，甚至有居民表示买到糟心的房子，“住上想哭！”

据了解，有居民反映他们购买了新华区一小区的房子，表面看起来房子光鲜亮丽，小区环境绿化也算说得过去，但没想到住上后糟心事一个接着一个。“说是一直通市政自来水，但是都很长时间了没有通。还有些居民家里，墙壁出现裂缝、掉皮，下雨天渗水……”反映问题的市民表示，小区的物业管理也不到位，垃圾无人清理，地下停车场乱停乱放。“本来高高兴兴地住进这个小区，但是现在感觉有种上当受骗的感觉。关键是，还要一辈子住在这儿，这样的房子住上了想哭！”

还有不少市民反映，他们购买的房子存在无法办证、迟迟不能通燃气、暖气等问题。

“居者有其屋”是每个人的梦想，购房是一件大事，也是一次艰辛而漫长的旅程，您是否在买房过程中遇到这样那样的问题而备感心烦呢？本报面向全市征集房产消费维权线索，倾听消费者在置业、装修过程中遇到的问题，帮助消费者维护合法权益。只要您提供的材料真实有效，我们将选择典型案例深入报道，捍卫消费者权益，打击行业内不诚信现象，净化市场环境，为市民提供吐槽平台，给买房者提供表达心声和维护正当权益的机会。

若您要提供线索，可拨打电话0375-4958366。（焦曙光）

产权缩水、无证销售……

这些买房陷阱要当心

买房子对于很多市民来说，是人生一项最大的消费。春暖花开，很多购房者抓紧了购房脚步。在买房的过程中，存在着一些陷阱是需要购房者警惕的。有经验的买房者有时也会一不小心吃了亏，更别说买房新手了。记者走访相关部门及房地产业内人士，给大家盘点一下购房中存在的一些陷阱。

掩盖无证售房 偷偷收取费用

近日，本报刊登了市房产管理中心对市区一项目“聚龙尚城”的处罚公告，因该项目不符合商品房销售条件，向买受人收取预订款性质的费用。这一公告再一次向企图偷偷无证售房的违规企业敲响警钟。

在走访市场时，记者发现不少项目在正式开盘前，都会进行所谓的入会、认筹等，许多市民对这些是什么意思并不理解，只以为自己提前交钱可以享更多优惠。其实，这一手法大多是一些企业在没有取得预售许可证前进行的变相收取费用的行为，目的是为了圈住一部分客户，这是国家明令禁止的。

据业内人士透露，不少“认筹”的楼盘并没有预售许可证，“认筹”则是变相占用消费者资金。取得“认筹”资格时，消费者都将被要求交纳一笔数额不菲的“认筹诚意金”，数千、数万元不等。另外，几乎所有的楼盘在“认筹”之时都要排队，或者故意控制房号，在认筹时有些楼盘往往只放出三分之一的房屋，这三分之一的房屋销售完了之后就对外声称全部售完，从而故意制造楼盘热销的假象。越说房子卖完了，消费者越急，越急就越想买。但等不了多久，就会发现有人愿意转手，但价格高出了很多。

有关人士提醒市民，买房时要首先看开发商是否具备“五证”，核实开发商的土地证、建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证、销售许可证这五证，主要是看国有土地使用证和商品房预售许可证，这两证看准了，一般原则上没有问题，特别是预售许可证。特别要提醒的是，购



房者在查看“五证”的时候一定要看原件，复印件很容易作弊。这也是你将来能否办产权证的关键所在。

市房产管理中心有关部门多次明确提醒，已办理《商品房预售许可证》的项目，请购房者在《商品房预售许可证》批准的预售范围之内放心选购。在项目未办理《商品房预售许可证》之前，请勿购买该项目的商品房。否则，一旦发生纠纷等问题，购房者的相关合法权益将无法保障，由此产生的一切后果责任自负。另外，如有购房者购买了未取得预售许可证的商品房，请凭购房合同、付款凭证、身份证件向该中心房地产监察大队投诉举报，举报电话：2636101。

因此，对于没有取得预售许可证的房子，大家不要轻信所谓的“认筹”“内部认筹”“VIP 排号”等行为，这都是房地产开发商在没有取得“预售许可证”之前的非法活动。

合同中的种种陷阱

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，而有些选择性填写处可能还空着。建议购房者看清楚补充协议的条款，特

别是免除开发商义务、削减业利的条款，遇到空白处应填上对自己权益有利的内容。

另外，律师提醒，买房合同中，应注意明确所购房屋的具体位置、面积、价格；明确签订正式买卖合同时间；明确定金数额和交付时间。同时，购房者不要仅仅根据样板间做出主观判断，还应充分考虑实际购买房屋的环境、布局的差异。比如家具摆设的差异、装修材质的差异、施工粗细的差异、设计细节的差异等问题。值得提醒的是，只要是在签订正式商品房买卖合同前签订的任何形式的协议，都要注意其关于定金或订金的问题，有时只一字之差，可能给你带来无尽的麻烦。

对于贷款，签订购房合同时，要约定贷款按揭办不下来时的处理方式以及约定对双方公平的违约责任及合同解除条件。这是避免在时下贷款政策多变下，可能发生的纠纷问题。

如今购房引发的纠纷也越来越多，在购期房中，其潜在风险很大，那么如何避免它，或者在发生纠纷时，如何对自己有利呢？为了实现上述目的，业内人士建议，购房者在与开发商进行购房合同的签订时，要请律师去办理，以保障自己的合法权益。（焦曙光）

虚假宣传要学会识别

据业内人士介绍，为了吸引购房者，很多开发商和中介在介绍房源的时候经常会夸大其词，甚至是与实物根本不符的虚假宣传，比如：样板间与实物差距太大、夸张小区地理位置及配套设施等。

购房者不要只看广告或一味听信销售人员的宣传，应实地考察，并保留宣传资料，较好把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。

很多楼盘为了促使购房者更快地下定决心买房，在开盘或者节假日活动中，会请一些托儿在现场定购房，造成该楼盘销售的假象。而周边的置业顾问又会一直跟你说房源紧张、优惠紧张，很多人看不清状况，经不住现场气氛的渲染，不经过多方考量就下定了。

一些开发商经常会在节假日推出一些“特价/低价房源”，以超低折扣来吸引买主。但需要注意的是许多“特价房源”存在采光不好、楼层不佳、布局不合理等问题，购房者在选房时千万不能被一点折扣蒙蔽了双眼，即便想要购买特价房，也要事先把问题在合同中注明，不留漏洞。（焦曙光）

沁园净水专家特约栏目

如何选购合适的净水器

家住市区新华路北苑小区的老市民邢女士问：“想给父母安装一台净水器，怎么才能选购一款合适的？”

中国沁园集团平顶山负责人答：需要按用途、原水水质、经济核算来挑选。如果只是用来饮用、做饭，可选用带膜元件的厨下式反渗透机、纳滤机、超滤机；如果要用来洗脸、洗澡、洗衣服，那必须选产水量足够大的；客厅用则可考虑选用单热型或冷热型立式柜式直饮机。

净水器不同于普通家电，过滤水质完全依靠滤芯完成，滤芯质量的好坏直接决定了净化出来的水质是否健康。所以，购买净水器时，首先选择质量有保证的。售后服务也是消费者购买净水器时需要注意的重点。再好的净水器滤芯都有一定的使用寿命，滤芯使用到期后，如果更换不及时，净水器将无法起到过滤功效，也就失去了其净水的意义。（武秋红）

沁园 净水专家
商用大型设备展厅
沁园展厅·平安大道与一矿路交会处路北
7010741 13603756515