



我有料要爆,你准备好了吗?

楼盘红黑榜开评

2019 鹰城 3·15 楼盘红黑榜开评

本报讯 同是购房者,有的能享受到“按时交房”“配套齐全”“环境好,搭档亲,如沐春风”等美好的购房体验,有的却被“买房被忽悠”“住房陷阱多”“物业太坑爹”等各种不

如意搞得心塞。口碑与口水,仅一字之差,楼盘品质却有云泥之别。

凡购房者都希望自己能遇上优质的楼盘、贴心的物业和舒适的环境,每位鹰城购房者心中也一定有

自己想吐槽的楼盘和糟糕的居住环境。值此3·15国际消费者权益日来临之际,平顶山日报传媒集团特推出2019鹰城3·15楼盘红黑榜评选活动,赶紧来说说你心中的红榜

或黑榜楼盘吧,让守信者扬名,让失信者曝光,使消费者少走弯路。

3·15当天,平顶山日报传媒集团将在鹰城广场设立3·15房产专区,等你来。你的问题和感受会

被详细登记,整理后及时报道,帮你维权,还你公平。本刊还将同步推出留言板,等你一吐为快,细诉歌曲。服务热线:4940000。

(吕占伟)

买房必看

房产投诉最多的八个问题

你不可不知,对策还请牢记

交房季,本来是业主值得庆祝的甜蜜岁月,可总有一些业主为此叫苦连天,感觉惨遭开发商忽悠。因此,交房季往往成了维权高发期。本报就经常接到这样的投诉。马上就要到3·15了,本刊综合往年接到的房产投诉,为大家整理出了鹰城房地产投诉率最高的8个问题和解析、对策,希望各位购房者能擦亮双眼,把这楼市的“纷纷扰扰”看个清清楚楚、明明白白、真真切切,买到放心房。

房屋质量有问题

常见的房屋质量问题有:墙体裂缝及楼板裂缝,屋面渗漏,包括厨房和卫生间向外的水平渗漏以及向楼下的垂直渗漏;墙体空,墙皮脱落;隔音、隔热效果差;门窗密闭性差、变形;水电暖气的设计位置不合理;公用设施设计不合理,质量不过关。如楼梯宽度过小、电梯运行质量不稳定、公用照明设施不完善、消防安全设施缺乏等等。

解析:买房前要仔细查看规划图、建筑设计图,公用设施设计不合理等问题就可以避免。交房时仔细验收也能避免一些房屋质量问题。如果这些问题大多数业主都遇到,建议把所有问题集中起来向开发商反映,寻求双方都满意的解决方案。

改规划

开发商在建设项目的过程中,擅自更改规划。如变更小区绿化,原有的沿街会所和物管用房用作商铺经营,承诺的幼儿园消失,外立面材料改变等,造成实际交房和效果图、平面图以及沙盘规划等出入较大。

解析:如存在小区规划变更的问题,首先应掌握一些基本证据,了解小区的规划情况、竣工情况等,看是否有合法的变更理由。基本证据扎实后,消费者可通过诉讼手段追究开发商和相关主管部门的责任。

延期交房

有的开发商眼看不能按时交房,就先设计“开发商交房”,交付钥匙让业主先装修。但是开发商交房和最后的验收交房在法律上完全不同,只有最后的验收交房才能算真正的交房。否则,开发商必须按照合同支付延迟交房违约金。

解析:在商品房买卖合同里,开发商对于延期交房的免责理由一般说是不可抗力。按照我们国家的规定,不可抗力应该是指不能预见、不能避免和不能克服的客观

情况,比如说地震、洪水等。只有不可抗力造成的延期交房才能够免除开发商交付房屋的责任,也就是说免责。如果不是这种情况,就不能约定成不可抗力。

承诺缩水

业主在买房时,开发商尤其是置业顾问会承诺很多优惠,如送车位、免交一定期限物业费等等,但后期又不能如期履行。待购房人与开发商交涉时,开发商会以“此承诺并无书面说明”等各种理由搪塞过去。即使购房者准备诉诸法律,也因“口说无凭”而丧失主动权。还有如购房人买房时售楼员承诺后期不会再降价,但购房人买房后却遇项目大幅度降价,也会引发先期业主与开发商的纠纷。

解析:法律并不完全否定口头承诺,但是口头承诺很难拿出证据,一旦出现纠纷,任何一方都很难主张权利。对于上下家的主张以及承诺,应尽可能以书面形式保留下来,并由主张者或承诺者签字。若用电话方式联系,可采用电话录音等方式保留证据。

全装修房与样板间不一样

样板间是开发商吸引消费者的“门面”,自然经过精雕细琢。但与实际的房子相比,有的样板间悄悄变大了,有的装修产品被偷梁换柱,或者是装修及配套设施所使用的材料品牌 and 标准与样板间所看到的不一样,甚至差距很大。

解析:消费者在购买全装修房时,应该把住宅的实用性放在第一位,在看样板间时尽量把那些看上去很美的零碎环节去掉,多考虑生活的实际需求。签订合同时尤其要仔细推敲装修部分的条款,逐条约定违约责任,不要怕麻烦。

产权缩水

正常的土地使用期限是70

年,但是由于拆迁、工期等各种原因,业主所拥有的产权时间会有点缩短。也有可能是,地区规划变更导致开发商拿了地以后不能立即开发销售。还有一些开发商捂地捂盘也导致产权缩水。

解析:看到“价廉物美”的项目,要在心里打个问号,极有可能由于土地使用年限损失比较大的原因。

面积缩水

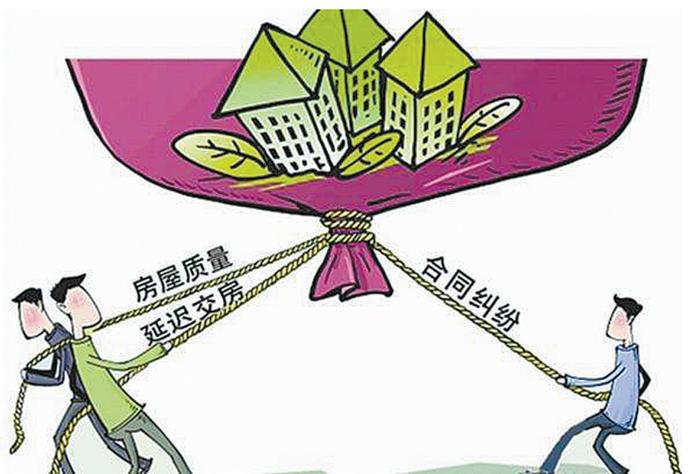
不良开发商会在最终面积核算中和面积测绘单位人员串通,增加你的公摊面积,让套内建筑面积缩水,最终总面积增加且增加的幅度往往不突破3%。这样在交房时开发商就能向购房者收取多出面积的房款。

解析:买房人收房时,要向开发商索要《商品房面积测绘技术报告书》,如对面积有异议,可委托相关测绘单位对面积重测。

制造假象

开发商在房子数量、户型、朝向等的推出和价格的制定上做文章。具体做法是推出预售房屋总量的四分之一或三分之一,并且对所推出的单元进行精心搭配。通常是选最差的户型和楼层先出手,这样一方面可声称那些好的单元已经“名花有主”,另一方面还可以避免这些“丑女”到最后“待字闺中”。

解析:目前在房地产交易过程中,开发商(售楼人员)处在强势地位,与购房者之间信息不对称,为此,消费者要摆正心态,购房时要把问题搞清、搞细,对合同条款有异议、约定不明确、不满意的,就坚决不签,坚决不买,不要图一时之快,或者被售楼人员花好稻好而随便妥协,结果给自己带来无穷的烦恼和巨大的经济损失。(吕占伟整理)



“见招拆招”应对无良开发商 九个买房防骗锦囊,关键时请打开

商品房买卖本来是一件双赢互利的交易,可“十个指头有长短,荷花出水有高低”,总有一些无良开发商背弃诚信原则,将“问题房”卖给购房者;或者以次充好、捂盘惜售;或者抛出霸王条款,把己方的责任推得一干二净。

3·15将至,为避免鹰城购房者的血汗钱付诸东流,本刊特整理出9个买房防骗锦囊,请购房者平时熟记于心,关键时刻打开使用,识破无良开发商的忽悠伎俩,避开交易中的各种坑。

锦囊1 提前了解开发商的资质

主要体现在检查开发商的“五证”上,开发商只有具备了五证,才有开发土地和销售房子的权利。五证主要是指:房地产开发证、国有土地使用证、该工程开发许可证、建筑工程规划许可证和商品房销售预售许可证。

锦囊2 基本信息要核实

仅仅检查开发商的资质是不够的,还要对房屋的信息进行核查,包括房屋的产权年限、产权性质、是否在预售范围内等。购买现房的话要把与开发商的约定以书面的形式保留。

锦囊3 使用正规的合同文本

房产买卖中,合同纠纷数见不鲜,然而大多数购房者都缺乏相关法律知识。为了避免开发商在合同上做手脚,应要求开发商使用正规格式的合同;另外,合同中不要留空白,留白区域应在双方共同在场的情况下协商补充完整,这样可以防止开发商在合同上动手脚。

锦囊4 交付时间做好约定

为了防止开发商不按时交付,双方协商之后应在合同中约定交房的时间。另外,交房不仅仅是指房屋使用权即实物交付,还有产权过户的含义。

锦囊5 房屋质量问题要约定

我们不能确定开发商交付的房子不存在质量问题,所以除了要进行详细全面的验房以外,还应该将质保书作为合同的附件。

锦囊6 小心面积缩水陷阱

房屋面积在合同中要有所体现,不仅仅标注总建筑面积,还要详细到套内面积和公用分摊面积。

锦囊7 违约责任要详细

违约责任一定要详解合理,具体包括开发商不按时交房、房屋出现质量问题、房屋面积缩水以及约定好的其他协议。违约责任要合理,不能过高也不能太低,过高可能造成对方拒绝履行赔付,过低则形不成震慑作用。

锦囊8 补充协议要谨慎

购房者在检查购房合同时要小心开发商在补充协议中藏猫腻,比如有些开发商可能想要通过补充协议减轻卖方要承担的责任。

锦囊9 签约时明确物业管理事项

实际居住时遇到“坑爹”的物业是很让人头疼的,所以在合同中对于物业的相关事项一定要提前约定。(吕占伟整理)

