



我有料要爆,你准备好了吗?

## 楼盘红黑榜评选

# 楼盘怎么样 请您评一评

“3·15鹰城楼市红黑榜”继续进行

□记者 吕占伟

本报讯 如果说假冒伪劣商品足以让消费者闹心不已,那么动辄几十万元甚至花费消费者毕生积蓄购买的房子一旦出现了质量问题,影响的也许就是人的一辈子。

2019年3·15国际消费者权益日即将到来之际,平顶山日报传媒集团发起“3·15鹰城楼市红黑榜”活动,开通房产消费投诉渠道,曝光那些市民意见大、存在问题多的开发商及楼盘;同时点赞那些表现优秀的企业及楼盘,为您买房安居保

驾护航。

据了解,本次活动将对入围的企业和楼盘设置较高的门槛,上榜对象必须是消费者零投诉或无重大投诉的,或者是投诉后得到妥善处理的开发商及楼盘。入围房企和楼盘将在《平顶山晚报》及同名官方微

信公众号上进行公示,接受消费者的监督和投票。

如果您有心仪的企业、楼盘,或者哪个房企、楼盘感动了您,想要表扬他们,那就赶紧来电吧;无论是一手新盘、二手房,还是物业管理,只要是跟房子有关,只要您觉得不合

理,可以通过多个途径给我们留言,吐槽他们。工作人员将从鹰城购房者的相关投诉中,选出最受购房者关注或最具话题性的线索,派出记者进行采访,对相关案例进行剖析,捍卫鹰城购房者的合法权益。投诉热线:4940000。

## 买房必看

### 教你识别开发商的这些促销陷阱



在如今传播途径的多元环境下,开发商为促进销售,努力追求传播效果最大化,经常会运用一些宣传技巧,而因此产生的广告内容,却很可能是产生侵权的一大雷区。

本刊在此为您总结出开发商的一些促销陷阱,助你了解自己不知道的隐藏权益,以更好地规避消费雷区。

#### 陷阱一:时间差

现阶段大部分的楼盘都是期房销售,拿房需要一到两年后,而配套的完善则需要更久的时间,很多的项目在宣传时高大上,学区、配套、交通利好等给消费者列了一箩筐,而等到购房拿房后,却发现很多配套迟迟无法兑现,直呼“坑爹”。

这就是开发商在宣传上利用时间差的概念,很多问题不到交付或者入住之后是不能被发现的,到最后业主往往不得不走向维权道路。

#### 陷阱二:放大的样板间

消费者购房时,参观样板间是固定的营销流程,能够直观地感受入住后的效果。如果是在实体楼栋内装修的样板间还可以,若是在售楼处搭建的临时样板间,那要千万留个心眼。虽然销售人员强调一比一搭建,但基本上或多或少都会存在尺寸偏差的情况。

开发商通常的做法有以下几个,以求达到更好的视觉效果:

1家具是定制缩小版。在缩小版的家具映衬下,房屋的空间显得很宽裕,造成房屋空间很大的错觉,等业主自己买了正常尺寸的家私后,发现剩余可利用的空间很小。

2墙体厚度不够。搭建临时样板间的隔墙都是轻钢龙骨加石膏板的墙,它的厚度不到混凝土墙的一半,所以房间的空间也会大10-20厘米。

3层高放大。正常来说商品房的层高为2.9米,很少有做到3米的,但是在样板间加了吊顶的层高都非常开阔,以求达到良好的视觉、空间效果。

因此建议鹰城购房者,在实际看房时最好看实体房,或者带一把卷尺自己丈量,做到心中有数,以免买房以后感觉房子缩水。

#### 陷阱三:缩小的地图

“我们的项目离市中心非常近,驱车仅需15分钟。”相信这样的话很多的购房者都不陌生,销售人员指着区位图一番讲解,感觉所在楼盘去哪儿都很近,抬脚就到,可是实际情况却让人大跌眼镜。

开发商的策划人员也坦言,为了向购房者证明物业或交通便利,很多开发商会向购房者提供一个房产的地理位置图。从地理位置图上可能看到楼盘配套设施齐全、

交通方便,但实际上可能存在很多偏差。制作人员在制作图的时候,房子所在的位置示意图往往也不按比例,道路交通也只是标注主要的干道,不重要的路统统省略,有时所标示的位置要和实际位置差几条路。

#### 陷阱四:未必真火热的开盘现场

百闻不如一见,开发商深知不论广告做得多好,也不如现场人山人海的场景更加有说服力和宣传力,所以开盘现场也自然而然成了开发商注重宣传的重要阵地。请水军、捂售房源变成了惯用的伎俩,营造出非常火热、争相抢房的紧张氛围,本来犹豫不决的客户看到这样的场景便会心生动摇。此外,配合现场的“抢房”现状,开盘结束后还会放出几个小时狂销多少亿的广告语,营造出楼盘大受欢迎的假象。

对此,消费者要掌握一些楼盘信息,避免被开发商带节奏。更重要的是,开发商宣传的都是好的,对于购房者来说,很多问题需要自己去发现,不能够听销售人员的一面之词,更不能盲目跟风。其实作为消费者,我们占有充分的主动权,买房时保持清醒的头脑,谨慎选择,不用盲目追涨,有合适的就买,没有合适的就等等看,多掌握一些购房小知识,抓住主动权。

(吕占伟 整理)

### 曝光“楼市陷阱”向侵权行为说不

2018年,全国消协组织受理房屋类投诉9709件,占商品类投诉的2.66%,与上年同期相比,比重上升0.21个百分点。

据全国消协组织统计,其消费纠纷主要集中在三个方面:一是开发商在建设项目过程中,擅自更改规划,以赠送面积吸引消费者购买房产,但后期无法兑现,造成实际交房效果出入较大,甚至造成房屋部分或全部为违章建筑;二是房屋质量问题,如墙体裂缝及楼板裂缝、屋面渗漏、墙体空、墙皮脱落、公用设施设计不合理等;三是开发商逾期交房或办理房产证,逾期交房后又不向消费者支付延迟交房违约金。

数据之外,身边实例也屡见不鲜,导致维权事件频发,投诉比例上升。这其中,一方面是基于购房者对自身权益的保护意识不断增强、积极发声的缘故;另一方面则是在严格限价的情况下,房企过度追求高周转、规模化等运行模式,极易造成质量管控参差不齐,进而爆发出大范围的维权事件。

对此,本刊针对一些常见的购房纠纷,梳理出了一份鉴别指南,以资借鉴。

#### 房屋“两证”难办

要想买房入户,就需要购房者拿到“两证”(《中华人民共和国国有土地使用证》《中华人民共和国房屋所有权证》)。而开发商的资质是否齐全,是否存在背负债务、违规建设等情况,也都可能影响购房者取得上述“两证”。

因此建议,购房者在购房前应主动要求开发商出示齐全的“五证”(《国有土地使用证》《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》《商品房预售许可证》)和“两书”(《住宅质量保证书》《住宅使用说

明书》);也可登录当地相关网站确认开发商的“五证”,核实证件内容的真实性。

购房后遇到背负债务、违规建设等情况时,可向人民法院起诉,要求退房或向人民法院或仲裁机构申请赔偿损失,通过法律途径维护自身合法权益。

#### 擅自修改规划

在实际建造过程中,为实现收益最大化,开发商可能会擅自更改小区规划,致使小区出现实际交房产品和前期效果图出入较大等情况,造成严重的货不对版。

因此建议,购房前应仔细核实购房合同,确保合同中各项重要细节罗列清楚,以保证其有效性。登录当地房管部门和建设部门等相关网站,核实项目备案信息,特别是房屋用途等信息。

购房后若遇到严重的名实不符信息时,可依法要求房企予以赔偿,或向法院起诉请求解除购房合同,利用法律途径维护自身合法权益。

#### 房屋质量问题突出

房屋质量问题意义最大,也最令购房者头疼。尤其是墙体出现裂缝、材料质量不达标、公共设施不合理等问题一出,购房者往往会陷入无休止的维权拉锯战。

因此建议,购房前最好多方查询遴选,选择知名、口碑好的开发企业和物业管理的楼盘项目,确保房屋质量和售后服务。签购房合同时,务必核实项目用材用料等环节的条款细节,上好房屋质量最坚实的一道保险杠。

购房后若发现房屋质量问题,应及时找开发企业沟通解决,若协商无果,可向相关职能部门投诉,必要时可选择诉讼、仲裁等司法程序维护自身合法权益。

(吕占伟 整理)

