

买房是一辈子的事

买房者需警惕十大购房陷阱

一套房子也许许多人一辈子最大的投资,也是一辈子的希望,它的任何“小事”对购房人来说都是“大事”。当面积缩水、虚假广告、延期交房、私改规划等让购房人吃亏上当的事成为常态,我们需要知道,在实践中开发商到底设置了哪些陷阱?还有哪些新的陷阱需要我们去识破?

以下列出了12种购房陷阱,通过大家对“买房陷阱”的爆料及专业人士的解读,给正跋涉在买房路上的朋友一个提醒与参考,同时希望每个购房者买房过程都能一帆风顺!

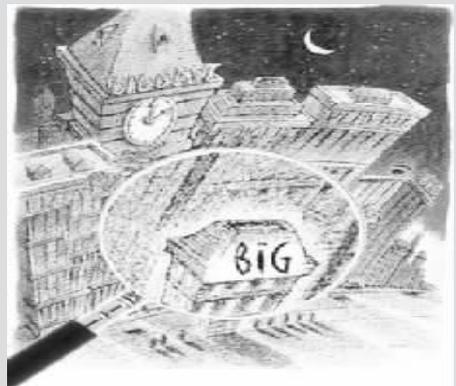


精装修陷阱

市场中出现了越来越多的“精装修、全装修”,但是开发商并不在合同中明确写明装修及配套设施所使用的材料品牌 and 标准,此种情况下,经常是开发商逃避责任,或让装修公司直接与购房者签订独立的装修合同,在出问题一推了之。

内部认购陷阱

内部认购是指房地产开发商小规模、不公开地预售商品房。由于内部认购的商品房价格相对较低,对那些买房人自然有吸引力。在此过程中,买房人认为自己得到了便宜,开发商也借此机会筹到了资金。然而,内部认购的商品房是在开发商未取得《商品房预售许可证》的情况下销售的,其销售行为是不合法的,因此,一旦出了问题,购房者的合法权益往往无法受到法律的充分保障。这样,买房人的投资就充满了风险。



私改规划陷阱

开发商在建设项目的过程中,擅自更改规划,如小区绿化变更、原有的沿街会所和物管用房都将用作商铺经营、承诺的幼儿园消失、外立面材料私自变更等。

制造假象

在房子数量、户型、朝向等的推出和价格的制定上做文章。开发商的做法是推出预售房屋总量的1/4或1/3,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”。



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势,但后期又不能如期履行。待购房人发觉现实与开发商所说不一致时,开发商会以“此承诺并无书面说明”等各种理由搪塞过去。而这时即使购房者准备诉诸法律武器也因“口说无凭”而丧失主动权。如购房人买房时被售楼员承诺后期不会再降价,但购房人买房后却遭遇项目大幅度降价,引发先期业主的激烈维权等。

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。



样板间陷阱

样板间是开发商吸引消费者的“门面”,自然经过了精雕细琢。但与实际的房子相比,有的样板间“悄悄”变大,有的装修产品被“偷梁换柱”,各种问题层出不穷,购房人需要擦亮双眼。

面积“多退少补”圈套及公用分摊面积欺詐

不良开发商一般会在最终面积核算中,和面积测绘单位串通一气,增加你的公摊面积,让套内建筑面积缩水,最终的总面积增加且增加的幅度往往不突破3%。



广告(包括沙盘、售楼书等)陷阱

为了卖掉房子,开发商往往会在售楼广告中(包括沙盘、售楼书等)对项目做美好的描述,但对于这种承诺又不写在合同里。结果当出现规划变更、绿地变停车场、房屋底下有大水泵、道路开通遥遥无期等情况,买房人要求有一个说法时,开发商却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,消费者一般很难得到补偿。

交房陷阱

如延期交房、开发商证书不全、先签文件后验房、开发商大事化小、巧立名目乱收费等。(综合)

