

看上去很美 买回家变样

样板房“仅供参考”

专家提醒:买房小心被样板房“忽悠”,看清本质选好房



很多时候,当期盼已久的房子交付时购房者才发现:大到面积空间、户型设计、装修质量,小到材料使用和安装细节,都与自己在样板房中的所见所感距离不小。专业设计师提醒,因为样板房本来是开发商的营销推广需要,其设计本身以美观见长,但并非完全实用。

问题 1

样板间面积会“扩容”

“实际交付面积不但缩水了7平方米~8平方米,就连阳台空间怎么也变小了?”近日,城西某楼盘业主通过网络向记者投诉某楼盘交付面积“缩水”,要求开发商给出相应的说法,一些业主甚至找出买房前到样板房拍下的照片和实际交房面积来对比。

苏先生是江苏人,这几年一直在成都做外贸生意。去年,苏先生计划买房,看完城南大源组团某楼盘的样板房后,感觉比较满意。他说,开发商曾明确告诉过他,样板房完全参照交付房,最终交付的房子和样板房在面积大小和精装修效果图都是一样的。

通过多方比较,苏先生最终还是买下该楼盘的一套80平方米的房子。到今年3月份临近楼盘交房,苏先生去验收时却发现,原本80平方米的房子,交付时少了10平方米,

且施工阳台栏杆平白无故多出半米高,窗台过高已严重影响屋内采光。苏先生曾咨询开发商关于项目样板房与交付房不符的问题,而开发商至今也没给出满意答复。

成都健鹰营销策划公司总经理杨健鹰认为,有些开发商在修建样板房时面积往往会“扩容”,90平方米的房子可能做到100平方米以上,让购房者觉得户型设计合理,房间显得更“宽敞”。

此外,记者还了解到,很多样板房在户型空间上,故意让家具“缩水”从而让购房者感觉房子面积变大,如普通衣柜厚度只有30多厘米,而正常衣柜厚度一般不能少于45厘米,双人床一般都只有1.35米宽、1.8米长,床改小后让房间格局豁然开朗。等到真正交房后,自己正常尺寸的家具搬进去,就会怎么摆放都觉得拥挤。

问题 2

交付房装修标准“缩水”

在近期关于交房问题的采访当中,很多“准业主们”都有这样的体验:开发商修建的样板间看起来舒服漂亮,但真正搬进去以后,感觉就不是那么合用和舒适了,原先样板房的精装修标准大有降低的感觉。实际上,仔细查看,比对家居品牌,甚至会发现一些小的细节譬如门锁、灯具、水龙头等都出现偷梁换柱,以次充好的情况。

特别是在精装修费用高的高端市场,一些豪宅样板间包括家具品牌配套、阳台庭院设计、装修用料等,装修耗资高达几十万元,有的甚至高达上百万元。目前,成都不少豪宅、别墅等高端样板房在宣传精装修品牌用料时,大多数是以汉斯格雅、斯麦格、唯宝等品牌来打动购房者。但值得注意的是,同一品牌的用料型号不同,系列不同,价格也会有很大差别,一般购房者往往很难识别。

有地产业内人士认为,开发商做样板房时,特别关于精装修等方面主要是用来“展示”的,购房者很难把它们复制到自己的房子当中。通常像高端豪宅市场,样板房都是经过精心设计和掩饰的,譬如:斥巨资聘请知名的设计师设计、专业施工单位铺装、高额的装修造价等,目的就是为了让购房者营造出一种“舞台效果”。

还有专家指出,面对精装修市场的良莠不齐,自然也存在不少精装修房实际交付与样板间存在落差的现象,而通常精装修房屋由于批量装修,肯定存在“萝卜快了不洗泥”的情况。他还表示,“经常会有交房的房子,出现一些设备与合同不符的现象,如装饰材料、卫生洁具以及家具橱柜的样式、品牌等与样板间不符,这时购房者可以根据购房合同上的具体约定找开发商要求更换。”



样板房“猫儿腻”

白天开灯,只为增加采光

一般看过样板房的购房者都会发现,即使在白天光线最好的时候,样板房也不会关灯。除了让购房者看清户型和里面的装饰外,这里面还有一个主要原因就是增加房间的采光效果。实际上,真正交房后实际采光与样板间采光效果不符。

家电、设施习惯性当摆设

通常情况下,开发商出于装修效果的考虑,样板间不会设置水、煤气、暖气等管道线路。这样的话,样板间的居室尤其是厨房、卫生间就显得十分敞亮。另外,样板间里空调之类的家电都是摆设,用不着穿墙破洞,但在现房中,你就会发现那些管子往往纵横在你眼前。

样板房多用“开放式”设计

很多时候,开发商喜欢在样板房内安装一些镜子,或是拆掉原先的墙壁,将厨房做成“开放式”,或者直接将原先的墙面做成镂空隔断等,人为营造出较大的室内空间效果,让样板房“看上去很大”。



样板房效果不可全信

在记者的采访中,问到许多人关于交房的相关问题:为什么会草率买房,许多购房者都纷纷表示样板房看着还不错,所以就买了……记者只能说,样板房作为产品效果的展示,做到不错那是必然的。

随着房地产市场竞争愈加白热化,样板房显然成了开发商的营销利器,然而就在这些装修得精致优美的样板房里,隐藏着一些对顾客的“欺骗”。记者因此提醒:在购买精装修房前,先看看开发商的信誉以及已经交付的楼盘情况;其次,还要注意精装修房的相关事项,购房者应根据周边房产价格及开发商提供的装修标准来判断装修部分的价格是否划算。

关于样板房与交付房不符的问题,购房者事先需要尽量减少不必要的纠纷。所以,除了收房前要调整自己的心态外,就是多留一个心眼儿,注意一下合同细节,在装修品牌、房源面积,甚至房屋质量上更应该小心。

(据《华西都市报》)