

# 开发商售楼陷阱多

## 购房者买房如何能见招拆招



**忽悠一：销售现场楼盘模型和图片与实际不相符。**房产开发商往往将售楼模型和图片设计得相当诱人，但购买者接收房屋后却发现实际上并不是那么一回事。

**应对措施：**购房者在与开发商签订商品房预售合同时，应尽量将内容约定的详细些，特别是要将会影响自己购买这套房屋的因素写入合同。

**忽悠二：价格上的虚假宣传。**售楼广告中常会有一个诱人的起价，实际上该价位的房子根本不存在，这不过是开发商为吸引购房者眼球而耍的一种促销手段。

**应对措施：**购房者在看到此类宣传时，一定要详细地解除了广告中所说的价款外，是否还会有其他额外应由购买者支付的费用，并在购房合同中写明。

**忽悠三：环境与地理位置的宣传与实际不符。**现在以“花园”、“花苑”等命名的小区越来越多，开发商的销售广告中常常称本小区的绿化面积达xx平方米，或者绿化

面积占总面积的x%，但到实际交付时大多数达不到其宣传的绿化标准。

**应对措施：**如果购房者是看中绿化面积买房的，那么一定要将开发商有关这方面的宣传内容写入购房合同，且约定违约责任。

**忽悠四：回报率、入住率设陷阱。**一些开发商为了尽快将房屋销售出去，会在广告中宣传购房回报率，其实这是无根据的。在如今市场经济时代，包括房地产在内的任何商品的涨跌都是难以预测的。而入住率的计算标准更是五花八门，购房者即使是入住了恐怕也很难真正弄清楚。

**应对措施：**头脑清醒，擦亮眼睛，切勿因为贪念失去理智。

**忽悠五：房产开发商委托房产代理商销售的陷阱。**现在越来越多的开发商将房屋的销售事务委托给房产代理商，房产代理商为了完成销售任务、追求销售额，往往在促销广告上夸大其词，购房者一旦签订

房屋买卖合同，其任务便已完成。购房者发现自己上当后，就存在到底应向谁追究责任的问题。

**应对措施：**通常情况下，与购房者签订房屋买卖合同的是开发商，那么从法律的角度分析，房产代理商作为代理人，其代理行为所产生的责任应由被代理人即开发商来承担。

**忽悠六：房产开发商委托房产代理商销售的陷阱。**现在越来越多的开发商将房屋的销售事务委托给房产代理商，房产代理商为了完成销售任务、追求销售额，往往在促销广告上夸大其词，购房者一旦签订房屋买卖合同，就存在到底应向谁追究责任的问题。

**应对措施：**通常情况下，与购房者签订房屋买卖合同的是开发商，那么从法律的角度分析，房产代理商作为代理人，其代理行为所产生的责任应由被代理人即开发商来承担。  
(据《广州日报》)

### 高层住宅楼层特点

**1.1~5层：**视野最差，楼下出入汽车噪声大，看不到户外景观，地漏容易返味，1~2层潮气重，尤其是头两年。(从风水讲人是要接地气的，所以1层最好，农村人比较讲究这个，他们愿意住1层，认为不接地气身体不好)

**2.6~9层：**视野一般，看得到户外景观但不是最佳观赏高度。

**3.10~12层：**浮沉层，最好不要选择。

**4.13~14层：**一般二次加水压的机器容易在中间楼层，18层的房子9~14层都有可能，购买前要问清，一般销售也不是很清楚这个到底放在哪层，人行浅的可能就根本不知道，最好能实地看一下，而且这两个数字都不吉利。

**5.15~16层：**我认为这是最佳楼层，视野好，越过浮沉层，数字也吉利。

**6.17~18层：**17层还可考虑一下，因为电梯的机器都放在楼顶，稍次的电梯噪声很大，白天是听不到的，晚上轰轰的还是比较明显，所以18层就不用考虑了，如果电梯是好牌子17也是不错的选择。18层就不用考虑了，夏天热，防水不好的话还漏。(综合)

### 高层顶楼价格低廉弊端多

#### 专家提醒购房者学会五看

随着城市高层建筑的增多，人们对高层顶楼开始更加关注。而顶楼相对低廉一点的价格，也受到购房者的青睐，不过，顶楼也有其弊端所在，下面看专家介绍，如何发掘顶楼存在的问题。

##### 看屋顶

坡式屋顶是现在国际健康住宅提倡的屋顶设计，对隔热、防水有较好的效果。

##### 看顶楼设计结构和用材

顶层的大忌是隔热和防水性能不好，所以想置业顶楼的买家要特别注意顶楼的设计结构和用材，可以要求开发商提供顶楼的有关设计、施工资料，看是否符合建筑标准。如果是现楼，还可以根据外立面顶楼的一些标记线目测屋顶隔热层的厚度，看是否达到一般要求的20厘米至25厘米厚。

##### 看雨后的渗水和排水

如果楼盘是现楼，最好在大雨过后一小时到顶楼看看积水多不多，这个办法可以在春、夏季使用。如果是秋冬季节，可以让开发商提供水源，在屋顶泼上较多的水，看是否有渗漏现象，排水是否畅通。

##### 看水压

不少顶楼因楼层高，水压不足，自来水流量小，而且影响煤气热水器的点火，所以水压问题一定要关注。现楼可到顶楼单位直接放水查看，有人入住的楼盘，可以先向已入住的顶楼业主了解水压情况。如果是期楼，应要求开发商提供水管用材等资料。

##### 看消防设施

如果发生火灾，热气和火势一般往上升，所以顶层住户不能忽视配套消防设施。  
(据《太原晚报》)

## 买房时 要考虑的基本要点

你要买房吗？买房你要注意什么你知道吗？什么样的户型比较好，什么地段比较好，签合同时要注意哪些问题，交房时要注意哪些开发商建筑的猫腻等问题，你都知道吗？在调查中有7成左右的购房者不知道或者了解的很少。抱着相互学习，相互沟通的目的，今天小编要教的是如何挑选户型。

### 要点一：采光、通风要好。

良好的采光通风，挑选面宽相对大、进深相对小、比较方正朝向好的户型。

好户型的一般标准，采光要好，通风流畅，最好能有穿堂风，朝向的选择通常以朝南最佳，朝东西次之，朝北最差，除了朝向，窗景也非常重要，在选择住房时要尽可能重视卧室的采光效果。起居室、厨房、卫生间的采光效果依次类推。

一套好的户型，应安排尽可能多的房间朝向南面，以确保灿烂的阳光能照耀房间，如有不便之处，则首先满足的应是客厅与主卧。当小区周边有着极为突出的景观时，户型设计可能会打破传统朝向布局而以景观为中心，这时首要的也是安排客厅与主卧朝向景观。

房间要方正，避免多边形。好的户型都能做到全明，有些开发项目过分追求高容积率，导致小面宽大进深套型的出现，这种套型往往走道很长，有很多的

暗间，经常将卫生间和厨房布置在中间，通风窗很小，甚至没有窗，对通风、采光都很不利。

### 要点二：要实用！

户型首先要实用，能满足家庭自用的要求。有孩子的家庭要考虑儿童卧室朝南，最好能有独立的游戏区。老人的卧室最好配有独立卫生间，避免夜间起夜进出房间麻烦。每一个房间都间隔方正，少点“金角银边”，如此不仅利于家具摆放提高实用面积。

### 要点三：动静分离

客厅卧室分离，厨房餐厅分离，但要相互挨着，户门不宜直接对着客厅。

客厅中的门尽可能减少，尽量减少不能利用的通道走廊，还应宽敞、明亮、通风、有较好的朝向和视野。

卧室应当安静、舒适、私密、安全，主次卧区分严格，主卧室最好有好的朝向，窗户朝阳，采光通风要好。

好的户型中厨房应远离卧室，以杜绝油烟污染。而卫生间则应靠近卧室以方便家人。好的户型中供水、排污、电、煤气、供热、光纤等管网布线应尽量集中，既方便业主装修，又方便维修检查，还节省材料。

### 要点四：干湿分开

也即厨房、卫生间等带水、带脏的房间应与精心装修怕水怕脏的卧室等分开。一套好的户型，必须做好“通”、“透”工作。

如果客厅相连，最好能有开放式阳台与大玻璃窗遥相呼应，既能保证客厅的采光充分，春、夏天的“穿堂风”更是一种极为舒适的享受。厨房当然也应有良好的采光、通风条件，闷在一角的厨房将时不时降低下厨人的工作热情，影响一家人的食欲。卫生间不应脏兮兮、臭烘烘，它不应成为天然的藏污纳垢、繁殖细菌的场所，它也应该有良好的通风透光条件，应该窗明几净，无异味，不长霉。卧室，自然更不能成为黑屋暗房了。  
(松子)