

买房不得不防

8

大陷阱

购房时需要注意哪些要项?在生活中,许多人是用毕生的积蓄来买房子甚至负债来置业的,但在买房的过程中却容易被开发商的种种伎俩蒙蔽了眼睛,往往在买房之后懊悔不及却回天无力。正所谓“害人之心不可有,防人之心不可无”,在这个市场说了算的年代里,没人同情弱者,我们只有打起十分的精神,才能买到一套合适的房子,本文就将为读者揭秘购房八大陷阱。



第一类:虚假广告

设计精美的广告经常是吹得天花乱坠,很多购房人买某一个项目的欲望首先来源于房地产商的广告或展会上的沙盘。“样板房”也要花招,一些开发商利用样板房欺骗消费者,样板房质量、结构与实际所交房不符、装修中利

用视觉误差、家具尺寸相对缩小等进行误导。

应对:购房者要仔细阅读购房合同中的内容,必要时还要把广告宣传的内容全部载入正式的合同中,这样才有保证。

第二类:配套设施

开发商在销售项目时对今后的生活配套设施承诺得完美无缺,但购房者真正领取了住房钥匙准备入住时,会发现许多的承诺并不到位。

应对:购房者应冷静分析各种配套设施存在的可能性和合理性,不为表面

现象所迷惑。如开发商提供免费交车,能长期免费吗?二是调查教育设施是否为教育行政部门所认可。三是看周围是否有替换的配套设施。假如缺乏上述措施,一旦开发商提供的配套设施不配套,麻烦就多了。

第三类:内部认购

内部认购是房地产开发商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,从而吸引了许多买房者。但一些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,其不受

法律保护,购房者的权益也无法受到保障。

应对:最好不要购买这类商品房。至于想买低价房的业主或投资者,应选择信誉好、实力雄厚、具有市场品牌的楼盘。

第四类:物业管理

开发商强迫业主接受其指定的物业管理公司的服务,损害业主的合法权益。或在一段时间后偷偷更换物业管理公司,以次充好。

应对:购房者在签订房屋买卖合同时,对指定的物业管理公司服务期限超出一年的应提出反对意见,因为这属于不合理的违反购房者意愿的附加条件。

第五类:逃避债务

借破产逃债是许多公司常用的伎俩。一些不负责任的企业常常将资产转移到另一项目中,或隐匿财产,抽逃资金,做假账造成破产的假象,

搞假破产。

应对:业主可尽量选择信誉好的开发商,要分清股东与公司的关系,同时,明察暗访项目公司的实际财产。

第六类:乱收费

物业管理公司乱收费,通常表现在下列几方面:1.超出核准的价格收取管理费;2.擅自提高收费标准,赚取收费差价。购房者与地产销售商签订的购房合同会有空白的地方作为合同的补充条款,但如果双方没有补充条款,就应

该注意合同的空白处别让开发商做了手脚。

应对:购房者签订购房合同时,一定要耐心看完全文,遇到空白处应填上自己应有权益的内容。如无需填写时,也应画上横线。

第七类:房产证拖着不办

有些业主买房时开发商承诺在三个月之内办理房产证,但有时好几年房产证依然没办下来。几年来每次去找开发商,对方都有一套托词,用得最多的一句话就是“正在办理”。

应对:购房时看商品房是否“五证”

齐全。即《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程开工许可证》、《商品房预(销)售许可证》。若不齐全,消费者购买后则可能拿不到房产证,商品房质量也得不到保障。

第八类:户型拆分一房多卖

一些开发商在房屋买卖过程中,受利益驱使,将一套房屋同时卖给两人,甚至多人,这种现象严重损害了购房者和消费者的合法权益,并严重影响社会信用。“一房多卖”,是我国现阶段房地产市场存在的一个突出问题,“一房多卖”从中渔利的不法房地产商,严重挫伤了群众购房的

积极性,影响了我国房地产业的健康发展。

应对:尽量购买那些信誉良好的房地产商开发的项目,他们往往不是“打一枪换一个地方”,更多寻求的是可持续的长远发展。此外,买房千万不要图便宜,往往低于市价过多的房屋,产权往往会不明确。(据《济宁晚报》)