

被样板间闪了眼? 淡定——

教你识破华丽背后的猫腻

凡买新房的人几乎都有看样板房的经历,且都将样板间作为买房标准,但买后发现样板间与实际住房不符。如今,随着房地产市场销售持续回暖,样板间依旧是开发商的商业“武器”,然而就在这些装修得精致优美的样板间里,却隐藏着一些对顾客的“欺骗”。



猫腻一:高价配饰给样板间增色

样板间通常使用进口材料,这些材料在质地、设计以及环保等方面都优于国内产品。同时,设计师会按照统一的风格,使家具的造型、尺寸、颜色等与整体色彩和用料风格相匹配,让样板间的搭配看起来天衣无缝。而这样的设计费用十分高昂。据悉,一套100平方米左右的样板房,光设计费就要25万元,而这是一般购房者无法承受的。

猫腻二:样板间空间被放大

样板间空间大?那是非承重墙被打通。有的样板间将墙体打掉换成一面玻璃,这就大大增加了空间的宽阔度,以强化室内的整体效果。在这种情况下,样板房会显得比同样大小的房屋使用面积大,也更为漂亮。除此之外,一些开发商为了让样板间看上去更宽敞,会将房间做得比实际房间面积大一些,不光是面积上扩大,高度也会增加。

猫腻三:要么家具缩水要么不放家电

如家具尺寸,样板间里面摆放的家具大多是根据房间尺寸特制的,其尺寸偏小,所以购房者自己购买家具时会感觉房间变得狭小。样板间一般不配家电,有的也就是把平板电视、空调或烤箱摆上,其他的像洗衣机、电冰箱、热水器等家电基本没有,这样看上去就会宽敞些。而多数购房者住进去后,不可能找出建筑图纸并拿尺丈量面积,以验证样板房与出售房的面积是否相同,因此容易忽视这些细节。

猫腻四:没有管线等妨碍空间的物品

样板间里基本没有管线、上下水管道等妨碍空间的物品。水、电、煤气在每个家庭生活中必不可少,然而在样板间中,参观者基本看不到管道、电线,因为这是占空间、影像视觉的东西。但要明确的是,这些管线的铺装是真实存在的。所以,在参观样板间时要详细了解管线的安装位置,包括会占用哪部分空间,做好心里预期。

猫腻五:没有门镜子还很多

细心的购房者不难发现,为了增加空间,设计者还有一招,那就是“没有门”,这就无形中为样板间加分。而且,镜子在样板间中随处可见,镜子透明、反光,是房屋设计中备受青睐的物品之一,因为它是增加视觉深度和空间感最好的物品。看房时要设想一下,如果不用镜子,整体效果会如何。

其实,对于购房者来说,样板房不过是个能参考的立体图,至于今后你的家是个什么样,需要买房人冷静地看,仔细地看,客观地想,一笔一笔地算。那么,问题来了!不看样板房的装修,到底应该看什么呢?

一、在看之前,我们先搞清楚样板房的分类:

1.现房里的“实体”样板间。
是我们通常所说的装修房,这类样板房一般是按照交房标准进行了一些简单的装修和装饰,这样的样板房能较直观地看出房屋结构以及最后装修好的样子,等到最后交房的时候这个样板房还可以直接卖给消费者。

2.精装修的“创意”样板间。
这类样板房里配有精美的家具、漂亮的灯饰、华丽的洁具,比较完善,等到房子盖好后,大都和售楼处一起拆掉,因为这样的样板房可能最后会和现实中的房子有一些不一样,又往往因很多东西在它拆掉后很难去对比考证。使消费者多少有一些遗憾和困扰。那对于这两种样板房到底应该怎么看呢?

二、看现房中的“实体”样板房有秘诀

看建在现房中的“实体”样板房时,应该把目光聚焦在房屋户型、面积、朝向等大问题上。同时这种房子的本身质量以及优缺点,由于没有太多装修装饰的遮掩,又是建在现房中,所以都

能够比较清楚地显露出来,一目了然。至于样板房里精美的装饰装修,您还是把它作为日后自己房屋装修的参考比较好的。

另外,在看“实体”样板房的时候,一些消费者往往会有这样的困惑,一些开发商为了吸引买房人,几乎把所有的好工艺、好材料、高档厨卫用具等都用在样板房上,但实际交的房却未必如此甚至相差甚远。那这个时候我们该怎么办呢?

Tips:《商品房销售管理办法》第31条规定:房地产开发企业销售商品房时设置样板房的,应当说明实际交付的商品房质量、设备及装修与样板房是否一致。未作说明的,实际交付的商品房应当与样板房一致。这是对开发商提出了更高的要求。比方说:样板房里的水龙头用的是进口的,交付时却是国产的,消费者就有权要求开发商赔偿或更换与样板房中所使用的一致。

所以在看这种实体样板房的时候还要注意家具、厨卫甚至是镜子、水龙头等是进口的还是国产的,什么品牌,最后会不会与所交房屋一致,并且都要在合同中明确注明,验收时才能有据可依。

三、看精装修的创意样板房有技巧

只要把握三个字:“看、问、量”。

猫腻六:样板间永远不关灯

走进样板间,我们会发现很多美感是通过灯光打造的,吊灯、壁灯等,而且,灯光强弱的转换,也让房间变得美轮美奂,往往在这样的前提下照射进房间的自然光就很容易被忽略。我们要知道,日常生活不能完全靠灯光来照明,采光才是重中之重。

看:看样板房时,让售楼人员关闭所有的灯,体会一下房间里各部分自然光线和阳光是否充足;

问:问清哪些设备是交房时应该有的、哪些是赠送的、哪些是房价里包括的;还有,要问清房子的使用率是多少。样板房让购房者看到的只是住房的套内面积,而电梯、公用走廊、楼梯部分有多大却往往被人们忽略。不同的楼型、不同的户型在使用率上都会有差异。所以同样的面积,使用率高的住房才划算。

量:最好用米尺量一量样板房的长宽高,用来验证一下样板房与出售房的面积是否相同,或用房间内地砖数量折算一下房屋的面积,总之不是单纯相信视觉就可以了。

提醒:购房者防止被迷惑

业内人士表示,目前一些开发商在商品房买卖合同后面补充约定,说明样板间不作为实际房屋销售标准,而是以最终实物为准。

作为消费者此时应提高警惕,很可能自家的房屋与样板间差别很大。为避免吃“哑巴亏”,在购房时可以提出要求和开发商做明确约定,今后实际房屋和样板间什么是一样的、什么是不一样的,可作为购房合同中的“补充条款”进行明确。

(据新浪网)