

楼市3·15

揭秘楼市那些骗人的伎俩

又逢楼市大“验”兵,3·15维权行动再出击。在不断强调“公平、公正、公开”的今天,购房者权益越来越受保护。房子作为多数中国人一辈子的投资,意义重大。“买房太坑爹”、“住房陷阱多”、“物业真烦人”……楼市劣行肆无忌惮的同时,如何拿起武器让其无地遁形呢?

楼市壹周刊独家策划3·15楼市,罗列买房卖房诸多“把戏”,撕下楼市“画皮”,为购房者撑起一把保护伞。



曝光一: 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。

对策: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。

曝光二: 内部认购 不公开地预售商品房

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。

对策: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。

曝光三: 承诺不到位 配套设施不配套

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。

对策: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通车,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。

曝光四: 开发商延期交房

对策:国家法律及其相关法律规定出卖人迟延交付房屋或者买受人迟延支付购房款,经催告后在三个月的合理期限内仍未履行,当事人一方请求解除合同的,应予支持,但当事人另有约定的除外。逾期交房可根据规定先行催告,若还是不履行合同,可要求解除合同,退还首付款、定金并要求开发商按合同约定承担违约责任。

曝光五: 楼盘没有验收证明

对策:任何一个楼盘,在交付的时候,都将会进行验收,以对楼盘质量等各方面进行查验。若是没有获得竣工验收通过的房屋,以及不符合合同约定的房屋,业主有权拒收。开发商应当从约定的交房日起承担逾期交房的责任,并且使房屋达到验收标准。业主在交房的时候,一定要加以验证开发商的验收证明。

曝光六: 合同面积与实际面积不符

对策:购房合同的面积确认及面积差异处理条款分三种情况:1、差异值在0.6%内的,双方不作任何补偿;2、差异值在0.6-3%的,双方按合同约定的单价多退少补;3、差异值在3%以上的,购房人可选择多退少补或退回所购商品房。

曝光七: 房产证迟迟未办下来

对策:按照国家相关规定,预售的商品房交房使用之日起90日内,承购人应当依法到房地产管理部门和市、县人民政府土地管理部门办理权属登记手续。开发企业应当予以协助,并提供必要的证明文件。

由于开发企业的原因,承购人未能在房屋交付使用之日起90日内取得房屋权属证书的,除开发企业和承购人有特殊约定外,开发企业应当承担违约责任。

曝光八: 定金不退 优惠不履行

对策:如果开发商承诺的优惠在双方签订的合同中有体现或您有其他证据可以证明开发商有此优惠承诺,那么开发商就负有兑现的合同义务,如果开发商不兑现,可以到房地产所在地的法院起诉,主张您的权利。如果开发商的优惠承诺只是一种口头承诺,那维权就会比较麻烦,因为必须有证据证明开发商当时有此承诺。

曝光九: 以次充好 偷偷更换物业

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

对策: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。

曝光十: 乱收费擅自提高收费标准

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。3、擅自增加项目建设,而将费用分摊给业主。

对策:业主应积极参与,选出为全体业主服务的业主委员会。这样业主委员会可以挑选信誉好的物业管理公司,或解除与信誉不好的物业管理公司之间的合同,并有权监督物业管理公司的行为。

楼市维权服务站

让我们倾听您的声音

在这里

诉说您对楼市的看法

在这里

分享您的购房故事

所有关于房子的问题
我们岂能视而不见

新闻·维权·举报

维护自身合法权益,势在必行!

热线电话:0632-3153107