

楼盘广告很美丽 买房当心被忽悠

这些表述通常出现在楼盘广告和楼书中，而且使用频率相当的高，它们是一幅幅开发商或者销售商为购房者编织的美梦，目的在于激发起购房者的冲动，在做梦中为开发商埋单。可是，事实上，美梦终究是梦，与现实相差很远。当你交了半生积蓄签了购房合同后，即使从梦中醒来你又能怎样？

请看清这些辞藻背后的忽悠。有些忽悠最好事先避免，好过事后补救。

偏远地段——远离闹市喧嚣，尽享静谧人生；郊区乡镇——回归自然，享受田园风光；紧邻闹市——坐拥城市繁华；挨着臭水沟——绝版水岸名邸，上风上水；挖个水池子——东方威尼斯，演绎浪漫风情；地势高——视野开阔，俯瞰全城；地势低洼——私属领地，冬暖夏凉；楼顶是圆的——巴洛克风格；楼顶是尖的——哥特式风格；户型很烂——个性化户型设计，紧跟时尚潮流；楼间距小——邻里亲近，和谐温馨；边上是荒草地——超大绿化，满眼绿意；边上有家银行——紧邻中央商务区。

忽悠1 房屋质量有问题

常见的房屋质量问题有：墙体裂缝及楼板裂缝，屋面渗漏，包括厨房和卫生间向外的水平渗



漏，以及向楼下的垂直渗漏；墙体空，墙皮脱落；隔音、隔热效果差；门窗密闭性差、变形；水、电、暖、气的设计位置不合理；公用设施设计不合理，质量不过关。如楼梯宽度过小，电梯运行质量不稳定，公用照明设施不完善，消防安全设施缺乏等等。

买房前要仔细查看规划图、建筑设计图，公用设施设计不合理等问题就可以避免。交房时仔细验收也能避免一些房屋质量问题。如果这些问题大多数业主都遇到，建议把所有问题集中起来向开发商反映，寻求双方都满意的解决方案。

忽悠2 擅改规划

开发商在建设项目的过程中，擅自更改规划，如变更小区绿化，原有的沿街会所和物管用房用作商铺经营，承诺的幼儿园消失，外立面材料改变等等，造成实际交房和效果图、平面图和沙盘规划等出入较大。

如存在小区规划变更的问题，首先应掌握一些基本证据，了解小区的规划情况、竣工情况等，看是否有合法的变更理由。基本证据扎实后可通过诉讼手段追究开发商和相关主管部门的责任。

忽悠3 延期交房

在商品房买卖合同里，开发商对于延期交房的免责理由一般

说是不可抗力。按照我们国家的规定，不可抗力应该是指不能预见、不能避免、不能克服的客观情况，比如说地震、洪水等等，只有不可抗力造成的延期交房才能够免除开发商延期交付房屋的责任，也就是说免责。如果不是这种情况，就不能约定成不可抗力。

有的开发商眼看不能按时交房就先设计“开发商交房”，交付钥匙让业主先装修。但是开发商交房和最后的验收交房在法律上完全不同，只有最后的验收交房才能算真正的交房。否则，开发商必须按照合同支付延迟交房违约金。

忽悠4 全装修房与样板间不一样

样板间是开发商吸引消费者的“门面”，自然经过精雕细琢。但与实际的房子相比，有的样板间悄悄变大了，有的装修产品被偷梁换柱，或者是装修及配套设施所使用的材料品牌 and 标准与样板间所看到的不一樣，甚至差距很大。

消费者在购买全装修房时，应该把住宅的实用性放在第一位，在看样板间时尽量把那些看上去很美的小零碎环节去掉，多考虑生活的实际需求。签订合同时尤其要仔细推敲装修部分的条款，逐条约定违约责任，不要怕麻烦。

忽悠5 被涨价

通常开发商在开盘的时候会报一个适中的价格吸引市场的关注，探探市场的反应。如果关注的购房者比较多，尤其是意向购房者积累的增多，开发商可能就会抬升房价，以获得更多的利润。

哪怕是最喜欢的楼盘也不要“在一棵树上吊死”。多选择，多比较，多几个购房目标就不会被开发商牵着鼻子走。否则，你一门心思要买，开发商拖着不卖，就被动了。

忽悠6 面积缩水

不良开发商会在最终面积核算中，和面积测绘单位人员串通，增加你的公摊面积，让套内建筑面积缩水，最终总面积增加且增加的幅度往往不突破3%，这样在交房时开发商就能向购房者收取多出面积的房款。

按有关司法解释，房屋建筑面积与约定面积不符时，合同有约定的从约定，无约定的误差比例在3%以内的双方据实结算，面积误差比超出3%部分的房价款由开发商承担，所有权归你。此外，买房人收房时，要向开发商索要《商品房面积测绘技术报告书》，如对面积有异议，可委托相关测绘单位对面积重测。

(摘自《解放日报》许国萍/文)

重房价轻维权 购房者不再“吹毛求疵”

伴随着房价的飙升和投资客的大量涌入楼市，越来越多的购房者忽视质量问题，而把不满全集中在了快速上涨的房价上。

许多业内人士均表示，目前房子的质量问题依然是个不能忽视的问题，存在的瑕疵依然很多。在房价大涨的情况下，许多业主担心维权会降低小区的品质，影响房产的升值空间，因此采取了忍气吞声的做法。

购房者只关心房价 轻视维权

目前，购房者的不满往往全集中在房价上，而对于房屋质量、开发商违规等维权活动有所下降。据中国消费者协会的统计数据显示，2009年，全国房屋方面的投诉为12954件，相比2008年的16642件下降了22.2%。而对于房价过高不满的，据央行最新的调查显示达到了七成多，是近11年以来最高的。专家认为，房价的快速上涨是近期楼市纠纷减少的主要原因。

在2009年，成功买上房的业主都被认为是幸运的。有退房率的楼盘更是如同凤毛麟角一般。一位销售人员一句：“您看看，我们的项目从去年1月份的9000元/平方米的均价，涨到了现在的2万元/平方米以上，还需要交纳定金、排号，房子根本不够卖，能买上就算不错了，谁还关心质量问题啊？”供需的失衡，追涨的价格使购房人无论是投资还是刚性需求都在为能买上房而欣喜，2008年的集体维权、集体退房也就显得不合时宜了。

此外，去年在北京楼市有60%的购房者具有投资倾向，这部分消费者往往只关心房产的升值空间而往往忽略了房屋的质量问题。

业主维权“明转暗”

与2008年打官司、贴标语、堵门、退房等过激的维权活动相比，从2009年房价开始飙升后，业主的维权的活动

显得比较温和，与开发商的明斗转化为了私下的发牢骚、论坛上发帖子等。

维权专家指出，去年以来维权事件的减少，并不意味着消费者发现不了楼市中存在的问题。作为房屋这种大宗商品的买家，业主们在入住一段时间后，往往发现一些交房时没注意到的问题。但令人费解的是，这些质疑往往只是在业主论坛等社区网络中发发牢骚，至于跟帖者更是鲜有呼应。

“我去年收房时发现房屋客厅中有许多横梁，其中楼板与地面的高度为2.8米，而最低的横梁到地板的高度只有2.32米，明显有压抑感，而且飘窗漏雨，与开发商协调了几次全没有给解决，只是称只要高于2.3米就符合国家规定。”住在北京知语城的李先生向记者表示。随后知语城的价格出现了大涨，从李先生购买时的9800元/平方米上涨到了2万多元/平方米，而他的房子也有人愿意出2万元/平方米的价格购买。李先生表示，房价的快速上涨，已经让自己的维权失去了动力。

记者调查发现，存在着李先生这样心态的业主不在少数。得益于房价的上涨，他们忽视了房屋的质量问题，对于维权本着大事化小，小事化了的心态，更不愿意把问题公开化怕影响房产的升值。

尽管目前市场上暴露出来的维权事件较少，但是也不能忽视房屋存在的质量问题。不久前，新浪乐居对北京、上海、广州、深圳和重庆等5个城市进行的抽样调查显示，房价饱受争议的北京、上海、深圳三城市的楼盘质量不满意度超过80%。

同时值得警示的是，2009年，在房价一路飙升的同时，各地“楼脆脆”、“楼歪歪”、“楼倒倒”、“壁炉门”等楼房质量事故的发生，楼盘质量安全问题逐渐成为社会舆论和民众关注焦点。楼盘住宅漏水、墙体开裂等楼房质量问题的频繁出现也引发民众对房地产开发商的不满和对楼房质量安全的呼吁。

(摘自《北京商报》赖大臣/文)

【一家之言】

看《老大的幸福》 调整买房心态

一两万元一平方米的商品房，你买得起吗？买不起，就不要眼馋；更不要生气。气大伤身，得病不但自己遭罪，还得花钱治病，更划不来。买不起房就算了，不要气个好歹。

你看范伟主演颇受好评的电视连续剧《老大的幸福》。你得学学人家傅吉祥，遇到不顺心的事，遇到堵心的事，遇到烦恼事，遇到憋气事，遇到对方发狠的事，“调调，调调”，就会“妥妥的了”。用傅吉祥的话说，叫做“妥了”；于是，老二喝几千块钱一瓶的洋酒，花天酒地，一掷千金；和老大吃豆制品，就都是“一回事儿了”。这就是老大傅吉祥的“幸福观”。

今年的“两会”上，房价被称之为“第一话题”。你看看一个个腰缠万贯的开发商，那个傲慢劲儿，就知道我们这个阶层与他们那个阶层根本不是一个档次，就像地球人与银河系那样遥远。全国政协委员、北京市工商联副主席、锡华实业投资集团有限公司董事长张杰庭语出惊人：“我们是房地产二级开发商，知道所有细节。今年赶快买吧，北京住房的均价，未来两年要涨到4万元一平方米。”有记者

替百姓担忧：“那老百姓怎么办呢？”请听张杰庭是如何回答的：“老百姓有老百姓的活法，政府有政府的活法，有钱人有钱人的活法”。

你没钱，就别买房，也别生气，像傅吉祥一样只吃豆制品。把吃豆制品看成是一种“幸福”，你不是会想把挣你钱的人也气死呀！不生气，不生气，听听全国人大代表、广东省化州市第二建筑工程公司宝安分公司经理陈华伟的话就更不要生气了：“房价不是我们开发商决定，是由市场来定的。现在说房价高，但没有人叫你去广州买，也没有人叫你去深圳买，你回老家买就可以啊，为什么还要到广州、深圳买？”想想人家说的也是，广州、深圳、上海、北京的房价这么高，你根本就买不起，没有钱，就不要去追求人家“有钱人的活法”了。

原来这个世上就是这么怪：越得不到的地方，就越想得到，怪你活得累？要顺其自然，在广州，在深圳，在上海，在北京买得起房，你过“有钱人”的生活，这是“有钱人”的事；在广州、深圳、上海、北京买不起房，就不要瞎凑热闹，回乡下买房不是更好吗？要适应“不同阶层

不同阶层的活法”。在傅家老大看来，喝几千块钱一瓶的洋酒，也并非享受；他不是心痛一瓶洋酒白瞎了，竟喝得酩酊大醉吗？假如花几块钱，慢慢吃豆制品，何至于如此受罪？

中国这么大，毕竟在广州、深圳、上海、北京买得起房的人，是少数。更多的人，有处安身，算是有个“安居之所”了。满足吧，没事偷着乐吧，我们毕竟是“没钱人”；怎敢奢望和“有钱人”比？

忽然想起：这张杰庭，这陈华伟，毕竟不是寻常人物。一个是政协委员，一个是人大代表。按说在他们肩上，有履职进言的责任，怎么竟以政协委员、人大代表的身份只替“有钱人”说话，而不顾及百姓感受？

有人说：是房奴惯娇气了开发商，使开发商挣足了钱，长了脾气。傅家老二，也是一名开发商；这部电视剧所以受欢迎，有人说：真实反映了社会各阶层。所以，我劝像我一样至今仍买不起房的哥们儿，千万别生气；气大伤身，气坏身子，到后来还是买不起房不是？

(摘自《燕赵都市报网》唐剑锋/文)

房贷本地收紧异地宽松 上海80后欲打“飞的”购房

在上海，银行之于房贷的态度愈加谨慎，提起利率打折，更是慎之又慎，别说首付很少能搬出两成的了，就连7折利率也是凤毛麟角。不过，只要把眼光放到在上海以外，不仅房屋总价变成了“分之一”，房贷最大限度的优惠也并不像地理距离那样遥不可及。已经有在上海上班的年轻人，动起了打“飞的”购房的主意。

80后欲打“飞的”淘房

去成都买房。小乔和一圈“80后”朋友已经酝酿了一阵子。“上海的房子是买不起了，攒个首付都难；二线城市买房要轻松很多，房价涨得可能比上海还快。”

“在上海找银行办房贷不如去年轻松了，各家银行几乎都是一副爱办不办的态度。”小乔说，递上去一堆材料被银行挑，而银行挑肥拣瘦拖了好一阵子，最后给你一个利率无法优惠、首付不能按最低标准

的答复。

“英特尔等一系列大型跨国公司已经撤离上海、往成都这样的内陆城市搬了，可以想象，若干年后，成都人的薪水堪比上海人。一样是拿着跨国企业的薪水，有什么理由成都的房价不涨？”最近，小乔在一个论坛上听到某专家关于二线城市的言论，备感时间紧迫，得赶快启动成都买房的团购计划。

普通住房7折利率没问题

“做这行这么多年，也经历了好几次政府对房地产市场的政策收紧。但其实这么多年，对于房贷，成都从来都没有收紧过。”据成都的房产中介商私下透露，相较其他城市，成都的房贷政策一直相对宽松，并且从未听说银行房贷即将收紧的传言，“过些日子来办，一样不会收紧。”

“首套房贷，两成首付、7折利

率完全可以做得出来。如果名下的房贷没有还清，我们这里按三成首付、85折利率做。”成都某资深房产中介人士表示，对于有房无贷人士，或者房贷已经结清的购房者，只要总面积不超过当地普通住房的面积标准，完全可以享受首套房两成首付、7折利率的房贷优惠。

值得一提的是，在成都，无关地段，只要房屋总面积不超过144平米，都算作“普通住房”。

买两套房同时申请贷款

“现在来买房，估计到9月份就能涨一波，到时你把房子出手、贷款还清，接着买，还可以按7折利率做。”

当地人士称，在成都，即使到某宣称已将首套房贷利率优惠上调至85折的国有银行办理，一样可以拿到首付两成、贷款利率打7折的优惠。

(摘自《青年报》吴明/文)

“租房族”的酸甜苦辣：房价不松动 租房更快乐？

一边是房源少，房价却一直高企，部分购房者心急如焚。而另一边，中介机构统计的数据显示，从今年1月份开始，租房成交量呈上升趋势，是在去年7月份开始下跌以来首次止跌上涨，2月份的租房日成交量更是比1月份上涨了近四成。这其中除了租房旺季到来的因素外，在面面对无房可选(指合适的房)的情况下，也有部分购房者继续选择租房。因为租房压力小，在保证生活质量的情况下，摆正心态，也许更能乐在其中。在本期，将讲述身边的一些“租房族”的酸甜苦辣。

选择租房生活质量更高

讲述人：卢先生
从事行业：自由职业

卢先生在2006年就来到东莞工作，当时每个月收入近万元，而市区的房价还只在4000—5000元/平方米的时候，他却选择了月租1800元的三室两厅，时至今日，仍然如此。

卢先生告诉记者，在2006年来东莞工作时，由于才毕业两年，手上积蓄不到5万元，当时不够钱买房。而另一个原因就是，当时也没想到会呆多久，根本就没有买房的想法。虽然当时只和女朋友两个人一起住，但是却在东城的东泰花园内租了一套三室两厅，月租为1800元，加上一个月近100元的物管费及水电费，一个月仅房子的花费就要2200元上下。

而当时东莞的房价还处于低位，主流楼盘的价格大都在4000—5000元/平方米，身边的同事都表示很惊讶，认为卢先生真是看中生活质量的人。“要是换了我们，宁愿租个差点的房子，攒一年钱后当个‘房奴’，都好过花这么多钱租房。”

可是在卢先生看来，这种说法虽然有一定的道理，而且以自己一个月有近万元的收入，想一年内付个低首付买一套小三房确实是不成问题。但是，卢先生是一个非常注重生活质量的人，他和女朋友每周必须要去看一次电影，一年内要出去旅游两次以上，而且必须要五星级的团。而买房后压力会相对大很多，不但要凑够首付，之后就永远束缚在这里了。“而且谁知道以后楼市会怎样？只是不想成为‘房奴’而已。”卢先生认为，每个人都在努力工作，努力赚钱，可是到头来仔细想想，好像奋斗一生才买下了一套房，有的甚至奋斗一生都买不到一套房，还把自己搞得特别辛苦。“人活在世上，为什么不选择一个更好的生活方式呢？”卢先生认为，其实如果是租房的话，压力就小很多，生活质量也高，一家人自然也活得很开心，不必天天为了钱而发愁。

因此，正是抱着这样的心态，虽然卢先生已经结婚，孩子也开始会走路了，但是到现在仍然是租房住。“反正近几年内是没有买房的打算。”卢先生笑言。

单身一族买房不如买车

讲述人：玲玲
从事行业：IT从业者

从毕业到现在，在这4年时间里，玲玲一直在东莞租房生活。虽然在工作第二年的时候，她没有多少积蓄，但是父母称可以支持首付，并催促其买房。

当时玲玲也动过买房的念头，还在市区跑了一圈，可这一圈跑下来之后，玲玲就彻底打消了买房的念头，而选择继续租房。

玲玲告诉记者，她一直租住在离公司不到200米的一栋公寓里，虽然一房一厅的租金高达1500元，可在她看来，租房比买房省心很多。她说，因为租住在这里，每天早上可以多睡很长时间的懒觉，不用每天早早起床挤公交车而烦恼。而公司附近都是商业区，大点的楼盘都离公司挺远，如果要买房，肯定不能再睡懒觉。

这只是次要的原因，其实在玲玲看来，买房还不如买车好。因为她是个喜欢旅游的人，如果有车，可以经常去自驾游，周末的时候还可以作短途游，给自己的生活动增添不少乐趣。

(摘自《中国新闻网》何速/文)