3·15 业内聚焦常见“买房陷阱”

□地产评论员 蔡琦雯

买房子是件大事,但即使购房者已经足够小心,仍不时有人陷入各种各样的交易纠纷。“3·15”即将到来,如何更好地保障购房者的权益,同样也是房地产从业人士所特别关注的命题。我们发现,在上海楼市,越来越多的品牌中介和品牌房企,对市场交易的透明及公平,对自身产品品质、服务、销售环节的规范与提升,体现出强烈的自发要求并付诸行动,以实现买方卖方的双赢。

几种常见的“买房陷阱”

❶ 房源信息虚假

去年9月,购房者吴先生在网络找到一处房源,感觉基本合适便联系了经纪人看房。结果不到10分钟,他便发现“跟网上发的图片完全不同。”随后中介说周边还有几套差不多的房子,只是稍贵。吴先生表示,自己看房的两个月时间里这类事件已经发生了多次。

❷ 未尽审查义务致交易无效

2013年5月,购房者陈小姐通过房产中介购买次新房,且支付了定金5万元,房产中介承诺她一个月内可完成过户,可陈小姐欲过户时,却发现该房已遭抵押被法院查封,无法完成交易,而此时中介却坚决不返定金。

❸ “虚假认筹”套住你再说

去年,某楼盘在开盘前开展“认筹三万抵十万”活动,销售员称房价可能在8000元/平方米左右。而两个月后楼盘正式开盘,房价却变为8800元/平方米,和周围其他楼盘相比贵了不少,“三万抵十万”实际化为乌有。

❹ 装修质量无法保证

李先生在青浦买了一套精装房,交房前便发现瓷砖、大理石破损等问题。尽管投诉后开发商的态度比较好,但他还是不放心:“每次出问题,开发商都派人来维修,但大理石破损始终也没能解决。过了保修,再出问题怎么办?实在头疼。”

■ 业内剖析

用“钓鱼房”吸引客户只能适得其反

谭百强
上海中原地产
董事总经理

假房源和假信息是行业不正当竞争的产物,即所谓的“钓鱼房”。但是这种通过低价假房源来吸引客户关注的行为往往适得其反。

网上发布虚假房源的原因主要有三个,首先,目前没有系统的价格查询体系,造成了买家对于市场、房源价格不了解。第二,网上发布后的信息核实机制不建全,导致虚假房源泛滥。第三,从业人员制度的不规范,没有相对应的考核机制,也没有所谓的停牌。

针对这样的问题,上海中原已经进行了一些尝试,旨在为客户提供公开透明的信息环境。比如我们希望员工只需挖掘性价比高的盘源,其他诸如楼盘的小区照片、户型图等信息由公司统一制作,而房源价格更是会经过公司的审核才能修改与更新。希望以此来还原市场上的真实信息。

精装修业主维权举证责任应在房企

李晓飞
雅戈尔置业有限公司
总经理助理

由于装修环节繁琐,过程较长,自然会有很多问题,关键是还是看房企如何掌控。我们公司也一直很重视房屋质量,对装修过程也做了很多的努力。首先,在材料选购方面,坚决要求由公司内部进行采购,而不是为了节省时间和花销而外包给施工单位。其次,监控环节,采取全程拍照措施,由公司内部工作人员督工监理,将质量把控牢牢抓在自己手中。另外,还由业主内部挑选10名代表组成业主督工小组,定期或是不定期来抽查地砖、市场、木板等质量。

近期,有消息称“新消法”将装饰装修类质量纠纷实行举证责任倒置,这种做法我认为是积极的。因为这意味着精装房质量维权,不需业主举证“你的房子装修有问题”,而是由房企举证“我的装修质量没问题”。

首批产品火爆售罄 3月18日将再度重磅加推

爱久家园新型长租公寓引发养老热捧

日前,沪上楼市推出一些稀缺的超低总价长租型公寓产品成为市场亮点,引起了人们的强烈关注。而近日,位居杨浦中原板块核心的爱久家园便因为推出此类产品而获得了大批人群的追捧,其中尤其受到老年人群的青睐,成为热捧的“养老社区”。

长期租住,养老理想居所

据了解,爱久家园的客户中不少人都是有着养老需求的人群,他们认为以20-35万元的价格租赁一套18年期限并且是全新精装全配的高品质公寓用来养老是极其理想的选择,相比于住进养老院或者异地、郊外等养老方式都有着不可比拟的优势。

分析便可发现,人们选择爱久家园这样的新型产品养老既可以享受到一套全新的高品质公寓,又可以继续居住在城市中心地带,不仅交通上便利,生活配套亦一应俱全,同时能够有效提升生活品质,为子女留下老房子用来结婚等,可谓是一举多得的选择。

超低总价,罕见高性价比

显然,爱久家园此类产品最大的优势在于价格,其20-35万元的总价在眼下市场中几乎是绝无仅有,极其诱人。同时,爱久家园位居中原核心板块,以如此低的价格便能够长期租住享受城市中心级别的生活,无疑是超高性价比的产品。

也因此,爱久家园的产品不仅只是受到老年人群的青睐,不少年轻置业者及青年白领也为其所吸引,认为可以作为安家或者投资的不错选择。“我们的产品价格绝无仅有,几乎可以说是连新江湾买房的零头都不到。”项目负责人如此表示。

精装全配,尽享品质生活

同时,作为全新模式的产品,爱久家园虽然价格极低,但产品品质上却十分高端,项目所有产品皆为精装公寓,户型上涵盖一房、两房等两类产品,空间宽敞、布局精致,居住其中极其舒适。

此外,项目还是家电全配的产品,进户门锁、电磁炉、油烟机热水器、洗衣机、空调、冰箱、液晶电视、环保家具等一应俱全,人们可轻松拎包居住。而在社区中,爱久家园还将配备2000㎡商业,将网罗大型超市、健身中心等配套,未来更将有望引进医疗社区中心,享受更舒适便捷的居住。 (欧阳禹平)

链 接

爱久家园主打3种优质产品,其中约30平米的一房,总价20-25万元;约40平米的一房一厅,总价25-30万元;约50平米的二房一厅,总价30-35万元,能够满足不同人群的居住需求。目前,项目一期B幢南向全部售罄,3月18日将重磅加推A幢,敬请期待!