

“3·15”维权 购房如何防陷阱?

又是一年3·15,虽然维护消费者合法权益已经成为大家的共识,但是,每年房产类纠纷仍是不少。虚假广告宣传、延迟交房、收房效果与楼书差别太大……那么,在购房时,我们该如何防止被某些不靠谱的开发商忽悠呢?为此,记者进行了深入走访,为您支招一二,提醒你买房注意哪些陷阱。

眼见为实 耳听为虚

“坐拥城市繁华 开启城市新未

来”、“与大自然亲密接触”、“稀缺绝版户型”……相信只要是买过房或者正在买房的置业者,对诸如此类的楼盘宣传语都不会陌生。看到开发商打出的这些或直白或高雅或温情的宣传语,不免让人们对未来生活升起美好的向往。

其实,透过这些看似高大上的宣传语,我们还是可以预见其背后某些隐藏的信息。例如,“坐拥城市繁华”或许表示该地段位于城市中心,但却不得不面临着市中心无可避免的嘈杂和喧闹;若开发商打出了“与大自然亲密接触”“独享静谧人生”等口号,或许是隐晦地告诉你,该项目区位地段稍显偏僻,如今还鲜有人气。再如看到“稀缺绝版户型”“个性化设计”等描述,您就要警惕其户型是否设计合理、彰显人性化……这些都是要考虑的问题。

业内人士建议,如今不少开发商的宣传含有水分。购房者买房,应该多到项目的实际位置及周边去看看,重点关注周边的配套是否与宣传册上的描述一致。

美好生活画面 仅是空中楼阁

不用出国,就可以在自家小区享受异国风情,体验一番国外生活的美妙,这样的蓝图是不是相当美好?没问题,精明的开发商貌似无所不能。欧洲园林、东南亚风情、西班牙小镇……通通可以“搬”到这里。如今市面上不少项目都热衷于设计异国情调的建筑和园林,住惯了传统中式房屋的购房者也很愿意为其大方掏腰包。

然而,不少购房者在收房后,却发现传说中的“欧洲园林”只有几棵小树苗,所谓的“罗马风格”就是多了几根罗马石柱,而浪漫的“欧洲小镇”,也不过是在楼栋的屋顶加了个尖尖的小塔……幻想着在异国小镇来段浪漫邂逅的梦想就此破碎,憧憬着一家人在此过上令人羡慕的异国生活也难以实现。真是希望越大,失望越大。

对此,业内人士建议,所谓的异国风情只是房子的附加值。买房时切不可被开发商描绘的异国“空壳”忽悠。倘若真心对小区的内部环境十分看中,最好可以选择已经实景呈现的项目。置身其中,方可眼见为实。

各种承诺最好写进合同

眼下,只要购房者走进各大售楼部,免不了会被训练有素的置业顾问团团围住。热情周到的售楼小姐、售楼先生除了向您介绍项目的基本情况,似乎还总能站在购房者角度考虑问题,信誓旦旦地做出一番承诺,例如“落户后可以就读某名牌小学”“额外赠送面积”等等。一副“真心照明月”的凛然模样,让素昧平生的你都不免感动。不过,这时你可要警惕,置业顾问说的是真话,还是他们随意做出的口头承诺?

曾有置业者购买了市区某小区的房源。开发商在售楼前曾向其承诺赠送多少面积。但后来该置业者在交房后,发现赠送的面积并没有起初承诺的多,因而承诺没有写进合同中,最终问题也没有得到解决。

那么,倘若开发商的承诺无法兑现,购房者该如何应对呢?业内人士建议,口头承诺容易造成举证的困扰,若发生纠纷,购房者也不容易证明开发商曾有过这样的承诺。因而,在签订正式书面合同时,购房者应该尽可能要求开发商将之前的口头约定,作为购房合同的一部分写进合同,以备维护自身的合法权益。

房地产专刊

专刊主持人:冯国松 电话:18990340068

3月楼市或迎“小阳春”

三月伊始,全国多地楼市成交量逐渐摆脱了较为冷清的局面,呈现快速回升态势。

近日,中原地产市场研究中心发布最新数据显示,3月2日-8日的一周内,重点监测的54个城市成交量快速复苏,一周签约套数为37690套,与前一周相比上涨了53.6%。

与此同时,中国指数研究院发布的数据也显示,在3月2日-8日的一周内,重点监测的40个城市成交面积继续回升,环比上涨51.6%;其中31个城市环比上升,占监测重点城市近八成。分城市来看,一线城市城市涨幅最大,为64.7%,二线城市次之,环比上涨62.4%;同比来看,除二线城市涨幅较为明显为16.3%,但与上周相比,同比降幅继续收窄。

再看眉山楼市,在2月份眉山楼市出现春节期间的火爆后,3月,楼市

延续了上月的火爆势头。“3月份,我们仍然延续了春节期间的促销优惠政策,所以吸引不少市民前来看房、选房。”眉州大道一楼盘营销负责人告诉记者,“短短10多天,项目已经签约几十套房源。”

记者走访也发现,虽然与2月的火热促销相比,3月的眉山楼市显然沉寂了很多,但走量效果并不亚于二月。对此,不少楼盘营销人员告诉记者,前期持续蓄客,加之各种优惠活动的延续起到了良好的带动作用。

“三月‘小阳春’值得期待。”业内人士分析指出,现阶段房地产市场有两个明确信号:一个是中央到地方一致表示房地产市场要健康稳定。对比过去三年,房地产行业正在迎来一个相对好的政策和舆论环境。另一个就是房地产投资将转向棚户区改造、旧城改造等解决百姓民生的方向。加之,行业整体表现都不错,因此,未来房地产市场仍然被看好。

购房小贴士

新手首次购房四步走

结婚安家,让不少年轻人加入了浩浩荡荡的购房者队伍。作为购房新手,缺乏必要的买房经验和经历,因此有必要知道些选房技巧,这样才能买到合适的房子。

1.明确购房需求很关键

新手购房者经常提出这样的问题:现在哪里的房子最好?在哪里买房最合适?同样的问题,不同需求的购房者答案也不尽相同。

因此在买房前一定要明确自己的购房需求,理性和有规划的消费是购房的前提。首次置业者基本上都是刚需族,根据实际需要买房是比较理性的选择。

2.总价预算要合理

对于购房者而言,在买房之前,一定要对自己能够承受的经济实力进行一个适度评估,按照这样的标准去制定购房预算,这样就可以合理控制购房开支。一些有买房经验的购房者表示,买房切忌将所有存款都用于买房,因为买房后紧接着就是装修、置办家具、家电等,这些也需要一笔不小的费用。因此,在买房时,至少应保留1/3的存款。

3.选好贷款方式避免当房奴

据了解,家庭月收入的三分之一是房贷还款的警戒线,越过此警戒线,将很可能出现较大的还贷风险,甚至影响到家庭的生活质量。

一般而言,消费者在贷款买房时,还款年限选择10-20年较为适中。若贷款年限过短,还款压力则相应较大,一旦未来发生变更则将日常生活带来负担。因此,消费者一定要根据自己的情况,正确选择合适的还款年限。

另外,在考虑贷款金额和年限时,不能单纯凭阶段的收入标准来决策,应具有一定的前瞻性,多考虑家庭未来可能面临的一些实际问题,如保留一定的积蓄以备失业、养老、医疗、教育等方面的不时之需。

4.选房要掌握技巧

新手在买房的时候,选房是一个很重要的步骤,既要从小环境去考虑,也要从大的方面去思量,在选好了合适房源的前提下,然后再制定具体的置业规划,然后按照规划一步步去实施,这样基本上就能买到比较合适的房源。

地段、价格、质量,节后购房怎么选?

春暖花开,正是购房的好时机。但如何才能选到一套自己满意的住房,不是一件容易的事。选房是一项较为细致并带有一定专业知识要求的工作,购房者购房时更应做好功课。

地段

“地段,地段,还是地段!”这是不少楼盘在营销时,常用的宣传语。因为地段不仅关系到以后生活的方便,而且对以后物业的保值、增值具有关键作用。对于投资者来说,不仅只看眼前,还要看长远规划。

“住”作为生活的基本条件,地段的选择还要照顾家庭成员的需要。一般情况下,老年人选择靠近医院、活动场所多,便于就医、散步的城区或郊区地段,那里的商品房一般价格较便宜,且空气新鲜、噪声小,有利于老年人生活起居。青年人选择城中闹市区的黄金地段,那里人员集中,交通便捷,人来车往,便于互相之间的交往及上下班。有小孩的家庭大多选择靠近学校,便于孩子就近入学的地段。至于选择市中心还是城区、城郊,这要根据购房者各自家庭的经济实力而定。

价格

相对于地段来说,价格在购房者购房时也会起到重要的作用。而我们常常讲的价格一方面是消费者自身的经济实力,另一方面是房子的价格,从购房者来说更为关注房子的价格。

大家都希望买到物美价廉的房

质量

建筑质量也是购房者关注的重点。业内人士建议,挑建筑质量首先要查阅档案资料。主要查看各种建材生产厂家及产品合格证书、各道施工工序质量验收单、工程竣工验收报告、工程质量评定等级等资料,掌握商品房质量的第一手资料。

与此同时,还要细看表面外伤。土建工程外表只能看墙和地基是否下沉、墙体有否裂缝、屋面是否空鼓、墙的批档有无脱落、爆点,内外粉刷、油漆是否平整光滑等。水电工程的电线预留量、插座的安置是否合理,厨房、卫生间下水道是否畅通,这些是住户每天生产都要接触到的,必须选好。

此外,还要深入查找内伤。业内人士表示,一般内伤不易发现,且更具有“隐患”,购房者可以隔三岔五到工地实地查看,对隐蔽工程质量也能看到一二,有内伤自己放心。



环境优美 宜居眉山 本报记者 向哲 摄

2015 租房买房选哪样?



楼市江湖向来有“租房”和“买房”两大派。前者认为,有买房的钱足够租一辈子的房子,而且想租哪儿就租哪儿,还可以不用受贷款压力;后者坚持买房享有归属感,还有资产增值的盼头。然而,近年来,在楼市持续调控下,买房价格也持续走低,反而是随着CPI不断走高,房租年年增长。当房租连年上涨撞上房价回调,究竟是租房划算还是买房划算呢?

买房VS租房,成本算一算

为什么就算再苦再累也想要有一套属于自己的房子呢?最主要的一个原因就是安定,能否在一座城市中扎根,就要看有没有买房,只有买一套属于自己的房子,才能更加安定、稳定的工作生活。

租房的前提条件是必须有一笔足额的首付款和持续的供款能力。以首付30%的比例来计算,假设要买的房子总价为30万元,那么买房时至少要有9万元的首付,此外还有一些税务的支出。然后申请21万元的公积金贷款20年。按照最新的贷款利率来计算,每月需要还贷约1300元,20年下来贷

款本息合计31.2万元左右,其中利息总额达到了10.2万元。

房贷有个要求,月供不超过月收入的50%,那么每月的收入要大于2600元。

如果用同样的资金来租同一套房产的话,还是假设手头上有9万元用存款,每月还是有闲钱1300元,租一套房每月租金为800元的一室一厅,剩下的500元仍然用作储蓄。其中,9万元用于定期存款,按存款利率3.75%计算;500元用于定期投资,再假设平均的利率4.25%,这样可以简单看出在房价增长速度较快的情况下,买房是个更好的选择;否则,租房更划算。

此外,现在房租租金涨幅较快,而央行两次降息后,贷款利率降低,这一点会使租房方案中积累的资本变少,买房方案中的支出减少。

租房OR买房,你怎么看?

到底是租房,还是买房?本就是仁者见仁智者见智的,有的人拼命赚钱,只为自己能买上一套属于自己的房子,而有些人则更享受生活,选择租房,把剩余的大把金钱,投在了提高自己平时生活质量上。

市民刘先生和朋友眼里绝对是个生活过得很滋润的人,每个月有近4000元左右的收入,平时就喜欢到处旅游,在他看来,自己的收入应付这些爱好还是可以的。可是自从刘先生买了车又贷款买了房以后,一切都不一样了,每个月固定还贷1500元加上养车费用1000元,要2500元左右,再加上其他零零散散的支出,基本上每

个月他都没有多少结余了,“现在吃饭我都尽量回家蹭,都不敢生病,日子过得紧巴巴的。”刘先生从来没有想到,有了车和车后,日子比以前紧张多了。

房奴太苦,并不是每个人都能接受,市民李先生便是如此,他常对朋友开玩笑说:“与其受苦做房奴,还不如笑着做房客。”显然,他是一位坚定的租房主义者。李先生每月的收入5000元。工作不到5年的他,现在手中的积蓄将近10万元。

既然有了10万元,足够支付一套房的首付了,朋友们都劝他赶紧买房,但李先生就是不同意,他给自己算了一笔账。“我租的这套房子,一个月租金才500元,一年下来就是6000元的租金,剩余的钱可以干很多事情。”

关键看生活方式

从生活方式的角度来看,买房和租房其实是完全不同的两种生活方式。买房的人希望过一种安定的生活,希望有家的感觉。租房的人希望更好的生活质量,例如工作单位或地点变了,自己可以很快搬到上班近的地方居住。另外,买房子的人前期需要承受较高的经济压力,租房的人生活会更潇洒一点。

业内人士建议,对于事业稳定、收入处于上升期,又没有其他经济来源的年轻人来说,可以考虑买房。因为这相当于每月固定积攒一笔财富,这笔财富存在一定的保值增值空间。而对于那些资金有更好用途的市民来说,如创业或投资收益很好的企业等,那么不如用于投资。