

在2008年那一拨调控中,不少“喊降”的楼盘在交付时爆出质量问题。而今年,楼市调控一波紧似一波,楼市也再度低迷,为了保证资金链安全,开发商很可能再度“跳水”自保。那么购房者应该如何看待降价楼盘?如何才能买到高品质的楼盘呢?

购买降价楼盘,您悠着点

●曾有降价楼盘爆出质量问题

郑州市民张先生向记者反映,2009年3月,郑州北区某楼盘房价从5900元/平方米,直降至5400元/平方米。冲着降价优惠,张先生在该楼盘购买了一套90平方米的小三房。但交房时,却爆出诸多质量问题,玻璃、外立面、楼板厚度都存在质量问题,最让张先生感到不满的是,当初开发商宣传的美丽水景,到交付时却成了臭水沟。

记者了解到,此前由于降价而引发质量缩水的楼盘并非个案。2008年,一家开发商就曾低价将“楼王”抛售。由于价格大幅跳水,引发前期业主的不满。而最为关键的是,该房企旗下的另一项目在交付时爆出诸多质量问题。比如,多处房子墙体出现明显裂缝。

实际上,在2008年那轮“降价潮”之后,交付质量差的楼盘无论数量,还是地域,都远不止这么一点。资料显示,在2009年,广东、北京、上海、武汉等城市都曾出现“降价降质”的消息见诸报端,而多家央企都曾卷入其中。

●降价可以,降利润难

“我不会建议朋友去购买那些降价的楼

盘,主要原因是质量实在难以保证。”河南合富辉煌一名营销负责人表示。作为“混迹”圈里多年的从业者,他坦言:“开发商降价可以,但利润率肯定是不下降。”

“降价却不降低利润率”,开发商如何才能做到这一点呢?“控制成本的办法太多了,其中最主要的就是在建筑材料和用工上做文章。比如将钢筋拉细几毫米,或者将水泥的品相降低一点。”这名负责人透露,“总之,降价房都是以牺牲品质为代价。”

一家开发商的营销人士对“降价降质”的说法也不否认,“事实上,很多质量问题是业主发现不了的。”在他看来,“墙体裂缝”、“地面不平”等都只是一些低级做法,有些楼盘是“金玉其外败絮其中”,质量问题短期内根本就看不出来。

“随着政策的逐步收紧,房价涨幅微弱。但与此同时,由于CPI的持续走高,建材和人工成本却高速上涨”,有业内人士担心,即使房价不降,为了保证资金链安全,开发商都很有可能降低质量。“更不必说,房价大幅‘跳水’的情况下”。

●如何安心购好房?

“前两年房子屡屡爆出质量问题,确实让我对住宅质量充满担忧。”购房者王女士是一名医生,想买一套160平方米以上的房子改善一下居住条件,“现在开发商都是‘王婆卖瓜,自卖自夸’,真不好判断哪个才是真正的品质盘。”

“选择有意在本地长期发展的企业,最好是本地房企,并且这类企业要在本地有一定量的项目,注重口碑的营造。因为本土名企在长期的发展中,投入了大量的人力物力,在大本营塑造良好形象。偷工减料这种属于‘蝇头小利’,一旦不慎,长期经营的口碑就会瞬间垮掉,他们不会这么傻。”合富辉煌市场研究部经理王二平表示。

哪个楼盘值得出手呢?在采访时,业内人士都推荐购买一些品牌开发商的房子,认为这样的楼盘质量上有足够的保证。

有可以买的楼盘,那么有哪些项目要坚决避开呢?“被爆出拖欠工程款的肯定不能买,从去年开始,房地产资金的周转情况不是很理想,如果建筑工程款都被严重拖欠,住宅的品质也就可想而知。”有业内人士善意地提醒购房者。

(据《东方今报》)

买套高品质房子 为幸福生活加码

日记主人公:王蕊(化名)
月收入:2500左右
买房时间:2011年4月
整理:晨报记者 陈海寅

上周末和几个大学好友聚会,他们都说我简直是上帝的宠儿。毕业这两年,就把婚姻和事业这两件人生大事安排妥当了,而且都很顺利,让他们这几个还在为工作和感情困扰的人特别羡慕。

其实我自己也这么认为,我确实挺幸运。2009年夏天大学毕业后,我就听父母的话回到了家乡鹤壁,并且很快通过考试进入到一家很不错的单位,有了人生中第一份真正意义上的工作,也是份人人都很羡慕的稳定工作。那时父母也提出过要给我买房,只是因为人生中的另一半还没有出现,这件事也就暂时搁置了。

当年底,经朋友介绍我认识了现在的男朋友。他人很好,善良上进。而且他工作稳定,家境殷实,能给我一个看得见的未来。经过一年多的相处,觉得他确实是一个很值得我托付的人。对于我们的事,双方父母也都非常满意。今年春天,我们开始谈婚论嫁,摆在面前的首要问题就是买房子。

我的家境也很好,父母早就给我准备了一份丰厚的嫁妆,所以在买房置业的问题上,两个家庭都达成了一致:一定要买高品质的楼盘。

我俩首先就想到了建业·森林半岛小区,这个想法和我们父母的想法又是不谋而合。建业集团开发的地产项目,品质自不必说。这个项目在鹤壁所处的地段也好,紧挨着淇河,是一块不可多得的风水宝地。

今年4月份,我们在双方父母的陪同下,到建业·森林半岛的售楼中心咨询房子概况,不约而同地看上了一套三室两厅的房子。交定金、办手续、付房款,买房的事就这么顺利地定了下来。

现在我和男朋友的感情很稳定,婚期就定在了今年秋天。如今的我很幸福,憧憬未来,一片灿烂。



二手房交易需谨慎 规避风险要趁早



“新国八条”的深入实施,限购、限贷令的接连出台,使得不少购房者将目光投向二手房市场。而随着调控重点放在抑制投资和改善性住房上,许多人也都将二手房租赁作为一个过渡。新通商房产的相关人士提醒消费者,日益分级的二手房市场中存在着不少陷阱,稍不谨慎就可能损失惨重。

●提防职业炒家 警惕“搜购房”

案例:市民陶小姐买了一套没有人住过的精装二手房,却发现装修看着很精致,事实上质量根本不过关。她实际上是遇到了二手房经纪市场中戏称的“搜购房”。所谓的“搜购房”就是职业炒家从别人手里买来的清水房,经过简单装修后进行囤积,再伺机销售。这些房子装修时通常都是选用价格便宜,但面相好看的材料,一般的买家仅凭肉眼难以分辨好坏。而一旦住进去之后才会发现上当。

提醒:有些看起来装修效果不错的房子,事实上存在很多漏洞。有时候,买无人住过的二手房要比有人住过的二手房面临更大风险。一定要提防职业炒家,在买房时多几个心眼。

●谨慎购房 明确产权是关键

案例:市民刘女士买了一套二手房,5年后却被告知法院要强制执行房产。原来,原屋主在刘女士不知情的情况下用房子做了抵押贷款,且不知去向。而刘女士在购房时由于产权证未下来,并未和房东协商好产权过户时间,使得原房东在产权证下来后去做了抵押,而产生纠纷。

提醒:在决定购房之前,一定要查明所购房屋的产权现状,对于产权不明确、有纠纷的一定不能购买,否则会有不小的风险。另外,购房人在购买未完成房屋产权证、土地证的二手房时,双方应就办证时间予以明确,且要对

“一房二卖”的违约责任进行明确规定。

●认清实际购买价 免吃“哑巴亏”

案例:市民王先生看中了一套标价80万元的二手房,然而他在支付费用时,却实际支出了90.92万元,因为在选购这套房产时,还要加上所有的税费和交易费用。因为没有在购房前约定好交易费用由谁承担,王先生吃了“哑巴亏”。

提醒:二手房交易过程和新房存在区别,比如贷款政策、所需缴纳税费等方面都会有不同。其中需要认清的一点就是:二手房的标价不等于实际购买价。

二手房在交易过程中还需要缴纳各种税费,有时候还有中介费等。然而,目前的二手房市场上,卖家开出的价码都是“净价”,若没有约定好,在交易过程中所需缴纳的一切税费甚至中介费都可能被卖家转嫁到买家身上。因此,购房者在购买二手房时,一定要弄清楚。

●看好物业和周边 免遭后续麻烦

案例:市民李先生在某小区购买了一套二手房,入住后发现小区的物业管理不规范,物业服务质量不高,费用却不低,造成许多业主和物业公司矛盾重重;而且因为入住得急,而忽略了周边环境,结果发现周边的交通不太完善,学校、医院等配套设施都比较远,这些都让入住后的李先生感到头疼不已。

提醒:在购房时一定要将眼光放长远,要想获得满意的生活质量,就要对小区的物业管理状况和周边环境以及基础设施配套状况等做好详细调查,以免日后出现种种麻烦。而对于那些只是阶段性居住,将来还会出售或出租的购房者来说,还需要对所购二手房未来出售或出租的市场行情做好预先的判断。

(据《大河报》)

年轻人买房观念渐转变

买房要大“一步到位”

□晨报记者 陈海寅

根据以往的经验,初次置业的年轻人,购房时大都比较青睐小户型。但近日记者走访我市一些楼盘时,发现这种情况正在悄悄发生改变。

■二套房限购成主因

“就是向亲友借些钱也要尽量买大点儿的房子,不然等以后发现房子小了,再去换房子可就麻烦了。”在新区天鹏·御景小区售楼部咨询的张先生说,他和未婚妻有着稳定的工作,出于为以后生活着想,他想在买房时尽量“一步到位”。

“家里为我们凑了一笔购房款,大概够一套120㎡左右的房子的首付。开始我想买套小面积的房子,可以省出些钱搞装修。但我跟女朋友慎重商量之后,还是决定买套大面积的住房。”张先生说,“如今购买二套房的门槛那么高,如果以后觉得房子小了,换房时会非常麻烦。现在一步到位要套大房子,至少近些年不用担心换房的问题了。”张先生表示,因为买二套房贷款时首付高,他不少朋友都改变了买房先买小面积房的想法,认为只要经济条件允许,房子就尽量买大的。

■楼市行情不稳有顾虑

记者采访中了解到,年轻人愿买大房子,还和楼市未来的发展难以预测有关。在不少首次置业的人看来,当日后他们有能力再去购买二套房的时候,不知道会面对什么样的政策和楼市环境。所以宁可现在勒紧裤腰带,也要买套面积够大的房子。

“在最近的几年内,楼市行情非常不稳定。房价上涨,各种调控政策相继出台。作为一个普通百姓,我们很难对未来楼市的发展走向做出预测,也不知道将来再买房时会是一个什么样的大环境。所以在我力所能及的情况下,我想尽量买套大面积的房子。这样至少不用担心以后家里人口多了没地方住的问题,也不用因为这个问题而再去买房。”在我市某企业工作的高先生告诉记者,他目前正在物色合适的房子,以期在今年这个史上最严厉的“楼市调控年”里出手买套好房子。

■有压力才会有动力

“虽然我和男朋友都是刚工作不久,没有太多积蓄,但我们还是愿意购买一套面积大点儿的房子。”在新区欧洲风情小区售楼部,正在这里咨询的王女士这样告诉记者。

王女士说,她和男朋友在双方家庭的支持下,有能力为买一套100㎡以下的房子付首付,而且以后房贷也没有太大压力。但她和男朋友都想买套更大一些的房子。“虽然这样做我们会为付首付去借钱,以后的还贷压力也比较大,但我们一点儿都不怕。年轻人嘛,就应该带点儿压力生活,这样才有动力去奋斗。”

天鹏·御景小区项目优势系列报道 之 五

私密生活无干扰 安全生活有保障

晨报讯(记者 陈海寅)“身处都市,很多人都希望自己的住所可以闹中取静。在享受繁华之外,也有一个私密的休憩空间。这一点,天鹏·御景小区就很好地为业主们做到了。”6月23日,天鹏·御景销售经理王新亮向记者介绍。

“除了引入星级物业管理公司,小区还采用‘一卡通’管理系统,业主只需手持一张卡,从进入小区到进入地下停车场以及乘坐电梯都可一刷搞定。我们的电梯采用了智能管理系统,居民回家乘坐电梯时不需要摁楼层的数字按键,只需刷卡电梯就会自动升至自家所在楼层。”王新亮说,这种智能管理系统方便快捷,居民可尽享高端社区所带来的尊贵享受。“在很大程度上也保证了居民生活的私密性。高科技的管理模式,为居民提供独有的私密空间。”

“当然,在保证居民生活私密性的同时,安全也是一个非常重要的因素。小区的安防采用了周界报警系统、闭路电视监控系统、楼宇门可视对讲系统、巡逻系统、紧急广播系统等。这些全面到位的安防系统,可为居民提供周到的安全保障。”王新亮说,如果住宅发生火灾或有害气体泄漏等突发状况,住宅设置的紧急报警系统就会自动报警,确保居民在第一时间得到警报提醒。“小区内的关键设备,我们将实施远程监控。在保证居民生活安全的同时,也使居民不受外部嘈杂环境的影响,使之成为一个完全独立的封闭式小区。”