



近年房价上涨,让低于商品房价格的团购房备受青睐。据记者了解,我市有相当一部分居民都有过购买团购房的经历。上期,记者就“如何看待购买团购房”的话题征集读者观点,从读者的来电来函中看出,不少人都认为购买团购房看似省钱,实则钱没省多少,却耗费了不少心力。

# 团购房,省了钱省不了心

□晨报记者 陈海寅/文 王磊/图

## ■房价上涨 催热团购房

在邮件和来电中,一些读者表示,购买团购房在我市已成为普遍现象,有的单位还组织员工购买团购房。虽然都知道团购房的出现扰乱了正常的房产交易秩序,但因为它有价格低于商品房的优惠,所以依然很受购房者青睐。“谁买房子不想省点钱啊。”不少读者都发出了这样的感慨。

“这几年,咱市建得越来越漂亮了。尤其是淇河上的景观,更是让我们引以为豪。外地的亲友过来,我必会带他们到淇河边游玩,他们都是啧啧称赞。只是,新区南部的房价也是一路看涨,越来越让我们承受不起。”新区的李先生在来电中说,2009年底,他曾问过当时正在筹建的某小区的房价,置业顾问告诉他均价在3200元/㎡左右。“当时觉得有点儿贵,就没有买。后来发现,房价越来越高,越来越买不起。现在新区南部的房价,均价普遍都在4300元/㎡以上。”

“买不起普通的商品房,只好参与了团购房,每平方米的价格比同位置的商品房低400元左右。一套120㎡的房子,能省下近5万元,加上贷款利息,最后能省下十来万元。对于普通工薪阶层来说,这不是个小数目。”李先生说,他所认识的人中,很多人都和他一样,买不起普通的商品房,只好购买了团购房。“要是普通职工每个月的工资能买一平方米的房子,我想就很少有人再去购买团购房了。”



▲ 新区某团购房小区,因为物业管理跟不上,小区内连必要的绿化都没有。

## ■省了钱,却省不了心

“我2010年初参加了一个团购房活动,当时交了首付10万元。开发商说,最迟2012年上半年就能交房。现在房子连主体都没建起来。”新区的王先生在来电中说,他买的团购房是今年年初才开始动工建设的,在没开建之前,开发商已经以地块变动、房屋品质升级等为由让他们又补交了两次钱。“我刚交首付的时候,他们说均价是3100元左右。交了首付没多久,就说原来的地块没批下来,又换了另外一块地,价格也比较高,让我们又交了3万元,后来又说房子的品质比原来规划要好,日后的均价还要往上调。”

“房子的价格一变再变,我们这批购买团购房的业主没少和开发商交涉。我们交钱的时候,他们连具体的建房地块都没批下来,等了一年多,才看到房子开建。而开发商出尔反尔,让我们很是烦心。”王先生说,购买团购房看似省钱,实则钱没省多少,倒费了不少心。

不少读者都表达了和王先生相同的观点。“我2009年参加了一批团购房,到现在还没交房。我和其他业主催了开发商多次,他们才开始动工建设。要想拿到新房钥匙,估计最早也要到今年年底了。为了这套团购房,我们都快跑断腿了!”一位署名为“喜羊羊”的读者在邮件中表示。

## ■购买团购房的局限性

“前段时间我们单位组织员工购买了新区南部某小区

的团购房,价格确实比普通商品房要低。我资金不足,又打算把父母接过来同住,就想买低楼层的房子,省钱又方便。但开发商说,凡购买团购房的人,都不能挑楼层,到时候抽号购买。抽到几楼,就得要几楼。”我市某事业单位的王先生对记者说,他后来才知道,团购房的楼层一般都不能自己选,特别局限。

“交钱的时候,我们连小区的整体规划是什么样的都不知道,只见了几张户型图纸。现在想想,我买的就是典型的‘图纸房’。”王先生说,他问开发商自己所买的房子在小区什么位置,开发商都没说出个所以然来。“听说,建房地块还没有完全审批下来,根本谈不上布局规划。”

“不用说,我们购买的团购房,应该是小区里最不好的位置。好位置的房子,肯定会作为普通商品房出售,还能卖个高价。”王先生的同事李女士说,她有朋友前些年购买了新区东部某小区的团购房,价格很便宜,但分给团购户的房子位置不好,紧临着马路,很受噪音影响。

“买团购房看似实惠,实则很被动,最后买到的房子也很难让人满意。如果我手里资金多一些,我一定不会购买团购房。”李女士表示。

## ■购买团购房的风险性

了解房产销售程序的人都知道,开发商只有在取得土地使用证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、用地规划许可证和商品房预售许可证之后,才能开始售房。但以团购名义出售的房屋,有的连具体建房地块都没批下来,更不要说“五证齐全”了。在交订金的时候,根本签不了正规的购房合同,一般都是草拟一份协议。有读者表示,购买这样的房子,具有一定的风险性。

“购买团购房时,看到的往往都只是一张图纸,至于什么时候动工、什么时候完工,完全都是开发商说了算。如果前期手续不健全或土地获取方式不规范,即使能如期交房,房子的合法产权也不好办理,甚至可能出现一房多售等意外情况。不管是哪种情况,对于已经交款的购房者来说,都免不了要承受损失。”读者刘先生在邮件中说,他感觉买团购房就是在押宝,运气好了就能买着合适的房子,可能还能赚上一笔;但运气不好就只能自认倒霉,被动地听从开发商的安排。“如果运气再差点,碰上无良的开发商,收了钱之后就跑了,那购房者的损失就更大。”

“我6年前购买了一套团购房,到现在房产证都没有办下来。每次催开发商,得到的答复都是‘快了、快了’。但后来我们才知道,我们小区的房子原本规划的是5层,开发商全部建成了6层。规划审核通不过,房产证自然办不下来。”新区的张女士在来电中说,当时她买的时候就觉得有点冒险,但想到可以省下一笔钱,就抱着侥幸心理买下了。现在,这个房子让她头疼不已,想卖掉都不好办理交易手续。

## ■团购房品质难让人高兴

“我想奉劝计划购买团购房的人:最好别买团购房。咱们省了钱,开发商就有可能在质量上给咱打折扣。我们家的房子,住了三年就开始漏水,我腿都快跑断了问题也没解决。”新区的周先生在来电中说,他购买的是6楼的房子,住了4年,房顶就开始漏水,墙壁也有不同程度的渗水。“第一年漏水的时候家里没人,回家一看,屋里都成河了,家具也泡坏了一部分。我当时心里那个火啊,就甭提了。”

周先生说,他马上联系了开发商,开发商让他找建筑商。但他所住的楼是由两个建筑商共同建设的,出了问题他们都开始互相推诿。为了修房子,周先生跑了一个多月也没跑出一个结果,最后自己出资一万多元把房顶修了。周先生说,他当时买这套房子,也就比普通商品房便宜了两万来块钱。

说到团购房的品质,有位署名“蓝颜”的读者说,但凡开发商开发项目,都是以赢利为目的,而房子作为商品,也是一分价钱一分货。“售价高的房子,综合品质自然要跟上;售价低的房子,开发商肯定不会贴钱把房子的品质提高。”“蓝颜”说,房屋的品质不仅跟小区地理位置、周边的配套设施有关,还和户型设计、物业管理、绿化标准和小区内的配套设施等细节因素有关。

“资金雄厚的开发商开发建造的小区,为了提高小区的整体居住质量,在正式动工之前都会重金聘请知名的设计公司,对小区进行专业的整体规划。楼层设计、间距密度、车位设置等,都要经过精心规划之后才开始动工。这样的小区大都设计合理、规划到位,业主置身其中最大的感觉就是舒适。但如果是价格优惠的团购房,开发商还会在规划设计上花费这些资金吗?”“蓝颜”说。

“绿化是否到位也是关系小区居住舒适度的一个重要因素。如果开发商在售楼中赢利不多或很难赢利,那么他们肯定也就不会在绿化上花太多心思。”“蓝颜”说,一些知名的品牌物业公司都愿意入驻到高档小区。这对物业公司本身来说,也能更好地提高自身形象和知名度。“虽说一般的物业公司也能好好地为业主服务,但对生活标准有高品质追求的居民来说,还是更青睐品牌物业公司的服务。”

“像暖气、天然气、有线电视、网线等配套设施也和居民的生活息息相关。即使是价格实惠的团购房,居民也希望入住之后能顺利地享受这些配套设施所带来的便利,而不是因为配套设施不齐全给生活带来种种不便。但一些高档小区在保障这些基本配套设施都齐全的前提下,星级幼儿园、星级娱乐会所或健身会所及商业活动场所也都在小区的建筑规划之内,业主入住之后,可以尽享高品质生活所带来的乐趣和便捷。这些,都是以团购房为主开发的小区很难做到的。”“蓝颜”表示。

## ■购买团购房 注意看条件

虽然购买团购房会存在种种弊端,但对于需要住房的低收入人群,价格相对实惠的团购房还是为他们购房时的多了一个选择。有读者说,如果购房者不得已只能购买团购房,那最好购买团购房较少的小区。

“有团购房出售的小区,并不是全部都是团购房,不少都是出售一部分或很少一部分。这样的团购房,资金紧缺的购房者可以考虑购买。但如果是大部分都是团购房或全部都是团购房,那最好三思而后行。”新区的李女士在来电中说,如果团购房在小区在售房源中占的比例较少,开发商为了促进销售会把小区整体的品质提高,即使是买了团购房,也可以享受到普通商品房所拥有的配套设施和居住环境。

“如果小区内大多数或全部是团购房,这样的房子还是不买为好。团购房已经提前售出,开发商很难对后期工程费心思,或许还会草草了事。而且,以团购房为主的小区,里面普通商品房最好也不要购买。”李女士说,对很多家庭来说,买房置业都是大事,最好不要因为图便宜而去随便买一套房子。

## 下期话题:

又是一年毕业季,又是大学生离开校园的时期。步入社会找工作,离开宿舍找“小窝”。如果你是一名大学毕业生,你在当前是租房还是买房?你对置业有什么计划或想法?不妨通过邮件或电话在这个平台上聊一聊吧。

投稿邮箱:chenhaiyin65@163.com  
采访热线:13939260246



▲ 新区一团购房小区内,生活垃圾和建筑垃圾堆得遍地都是。