

房屋质量不过关、私改规划、虚假承诺、合同陷阱、开发商不诚信……

要想轻松买房，这些“消费陷阱”你得防

■本报记者 吴 帅

进入2016年，“热销”似乎已经成为了房地产市场的代名词。然而，在一年一度的“3·15”消费者权益日之时，各类关于房地产消费维权的问题越来越受到市民的关注。日前，记者从市工商局12315投诉举报信息平台了解到，去年来，在我市房地产行业投诉中，有关房屋质量问题的纠纷最多，占到近40%；关于开发商不诚信，诸如虚假承诺、合同陷阱等方面的纠纷，也同样占比较高；房屋质量与因开发商的诚信问题引发的纠纷维权事件一度成为社会热议的焦点。

本报“8241418房产维权在线”及“购房俱乐部”近千名会员的调查中，关于房地产项目的投诉，房产纠纷主要原因是由于开发商种种“不诚信”而引起，记者在通过对“衡阳购房俱乐部”近千名会员的调查中了解到，超半数的购房者在选房时最为看重的是开发商的实力与诚信，70%的购房者最害怕所购买的房子与开发商最初承诺不符。由此可以看出，“诚信”也日益成为老百姓选房的一个关键因素。

因房屋质量问题引发投诉居高不下

房屋质量一直是一个极为敏感的问题，然而，关于房屋质量问题引发的纠纷并不少见。虽然目前随着国家对住宅质量的严格监管，主体结构质量问题已经非常少见，但一般的质量问题还是不少。

记者了解到，近年来我市因房屋质量引发的纠纷主要集中在施工

质量不佳造成的房屋墙面或地面空鼓、裂缝或瓷砖脱落、楼板开裂、房屋防水层因偷工减料导致渗水漏水等；而近年来，房屋门窗也成为质量投诉的重点，主要集中在用材问题上，比如型材厚度未达标、推拉不顺畅等也是业主投诉较多的问题。

对此，有行业内人士表示，消费者在购房时，一是要选择信誉好、实力雄厚且有优良品牌楼盘推出的开发商。二是查看项目开发监理单位信誉度及以前所监理楼盘质量情况。三是当商品房在法律规定期限内出现质量问题，或因此遭受损害时既可找开发商，也可找施工单位协商，如开发商或施工单位不予理睬，也可以向消保委投诉，或向人民法院起诉。

值得一提的是，在因房屋质量投诉中，问题表现突出的多数为开发量较小的中小企业，而相对知名的开发商的投诉量较少。品牌企业为何投诉较少，相对靠谱，在于品牌开发商有强效的流程管理和严苛的质量管控体系。

以“金钟时代城”为例，该项目从设计阶段开始，包括烟道的走向、空调机位的设立、卫生间下沉式及结构降板等人性的设计等，这些细节都考虑周全。在厕所防水、屋顶防水、墙面保温甚至是线管开槽这些施工工法都一一展示出来，成为衡阳市首家做出工法样板房的楼盘，在客户对于项目质量更加严苛的今天，金钟·时代城有胆识将施工工法展示出来，正是在于

其对本身楼房质量的自信。

开发商的不诚信，成了购房者永远的“痛”

与此同时，开发企业的实力与诚信也正成为越来越多消费者选择买房的考虑因素，面对开发商的不诚信行为，购房者如何做一有心人，规避种种不必要的风险也是很多消费者迫切想了解的。

据了解，近年来，因开发商承诺不到位或存在欺骗行为，从而引发了一系列的投诉、纠纷，买卖双方对簿公堂时常发生。但由于开发商的不诚信，对于长久居住在此的购房者来说，也自然成了他们永远的“痛”。

近期出现的一些购房纠纷很大一部分就属于房屋实际情况与销售宣传不符，常见的有开发商延期交房，交房后用材、工艺、园林水景等与宣传不符，宣传时承诺的相关配套未能如期兑现，以及开发商擅自变更社区规划等。

有业内人士分析，在行业缺失诚信的背后，一方面反映了购房人的维权困难，另一方面则反映了房地产企业的强势地位。房地产行业由于运作周期长、跨度大、涉及方方面面，所以对房地产行业监管就存在很大的难度。虽然相关管理部门加强了监管力量，但还是出现监管不力的情况，从而导致了房地产商屡屡失信、购房人的权益受到侵害等。

海通国际广场营销总监肖娅丽在接受记者采访时说，在顾客选

房阶段，必须严苛要求置业顾问从项目规划设计、开发周期、生活配套、工程进度、建筑质量、户型优劣势等方面进行流程式亮化，避免虚假信息造成的误导销售。其次，在合同签订时，对购房者详尽阐述规范合同文本细节，确保双方在公开透明条件下完成购房程序，依法保障双方的权益。

在肖娅丽看来，“画饼”不能充饥。由于诚信缺失等原因，消费者在买房过程中仍会遇到各种灰色地带、假象和陷阱。其实无论是开发商、购房者、卖房者都明白房子这件身价不菲、动辄耗尽普通百姓全部身家的商品，更不应该存假、存欺。

由此可见，实力和诚信，最终肯定是房地产的归宿。越是讲诚信、越有实力的公司，越在乎企业在消费者心目中的形象。随着房地产市场日益理性，消费者选择产品也会货比三家，而口碑好、有实力、服务态度好的企业被选中的几率就会高很多。市场经济中，一个企业能否生存下去，最终是要靠消费者来评判的，没有诚信的企业则终将遭到市场的淘汰。

房屋质量
关注度：★★★★★

典型案例：张先生去年购得我市某楼盘，在房屋装修时发现了质量问题：次卧装修好的天花板上有一裂缝，并且蔓延到已做好的吊柜处；主卧顶棚也有一条南北方向的裂缝。物业人员和开发商的相关人员到现场确认为贯通裂缝，在未给予书面答复的

情况下进行了修理。张先生认为物业公司 and 开发商在没有权威的法定机构给予客观、公正鉴定和未经本人同意修复方案的前提下，擅自修理，并且修复的方法过于简单。

维权点评：湖南天戈律师事务所马勇律师表示，如果物业人员和开发商实地查看后认为是贯通裂缝，那可能是房屋质量问题。如何处理，关键要看开发商是否承认房屋质量问题，如果开发商承认是房屋质量问题，张先生可以选择退房或不退房要求修复；如果开发商不认可是房屋质量问题，那么，张先生只能委托评估公司进行房屋质量评估，构成房屋质量严重缺陷，可以要求退房。如果情况不太严重，可凭评估报告要求开发商维修。

私改规划
关注度：★★★★★

典型案例：家住蒸湘区政府附近某小区的何先生最近比较闹心，当初购买该小区房时，开发商在宣传图纸上承诺临街的小楼用来作为小区的业主活动中心，最近却发现该小楼被租给他人作为某专科医院的经营场所。小区的业主对开发商违背承诺的行为感到愤怒，同时也担心专科医院的存在会导致疾病的传染。

维权点评：湖南道正律师事务所龙云高律师认为，开发商私自变更规划设计一直是业主投诉最多的问题之一，开发商在施工过程中对小区配套设施、建筑结构、增加或者建设小区的部分功能或设施都属于变更规划的行为。遇到这种情况，根据《商品房

销售管理办法》购房者可以要求退房。《衡阳市商品房买卖合同》的第十条中就改变规划设计有限制性约定，比如改变房屋结构形式，取消小区配套设施应经过全部购房者三分之二以上同意等，同时，可对开发商单方面变更规划设计明确约定违约责任或赔偿金的计算方法。

虚假承诺
关注度：★★★★★

典型案例：市民魏女士早两年在伴山公馆购房时，由于是期房，在参观售楼部的沙盘和具体的房屋规划效果图时，开发商承诺实际做出来会如何的达标、如何的好，也承诺将准时交房。可是到了交房时间房子还没有建好，且房子的结构材料以及安全问题都不合格，房子质量和小区绿化以及一系列的配套设施也未达标，小区围墙和安全通道也没有建好。

维权点评：湖南道正律师事务所邱德广律师表示，开发商为了达到营销效果，往往会做出一些虚假承诺，这些承诺一般有以下几种：一、承诺向购房者赠送露台；二、承诺低价出售；三、承诺配置高标准的公共设施，比如游泳馆、羽毛球馆、学校等；四、承诺减免物业费。建议消费者不可偏信开发商的促销宣传，尤其在签订商品房买卖合同时，注意开发商所作的承诺是否写进合同中，同时保留开发商营销时发布的宣传单、规划设计图、小区沙盘的图像等、当开发商没有兑现承诺时可以作为维权的有效凭据。

品牌·品质·价值

衡阳主流地产商联盟

(排名不分先后)

融冠·亲城

恒信品牌的力量 相信多数人的选择

5年3冠 融耀雁城

2015年度衡阳住宅销售冠军 90-143m²四房五房全城热销

3333 666

奥莱小镇

CC PARK

东有解放路 西有奥莱街

6-10米层高 30-100m²全独立街铺

GBF奢侈品牌行邮自购广场 EMAX虚拟乐园旗舰店 强势进驻

8607 888 船山西路与西二环交汇处

东湖国际3

3000平米湖景豪宅

湖畔·居优越之上

83-141m²湖景准现房，品质呈现

百万真让利！买套抽车位(0.1)！可办装修贷

339 9999

海通国际广场

HAITONG INTERNATIONAL PLAZA

万达旁·板式小高层

现房3480元起

8842999

中房华新苑

一中旁现房 即买即办证

电话：0734-3139777

地址：华新开发区祝融路与光辉街交汇处（市一中往东200米）

后海火了 感恩加推

存1千抵1万抢湖景洋房

80套一口价3131元/m²

首付1成起 认购尊享5重好礼

8525 888/8580 088

地址：石鼓区西湖公园北侧雁栖桥头

华瑞园

恭贺香港艾乐幼儿园进驻华瑞园

6层公园洋房 限时特惠12套

110m²零送三房仅3078元/m²起，最高优惠18万

8386888 地址：石鼓区学都广场1号

雁城·国际公馆

抄底房交会 给力更给力 房款直减10万

92-142m²湖景学位豪宅·火爆热销中

8617777

项目地址：衡阳南 白沙洲汽车站对面

长湖峰境

2号栋开盘在即 VIP卡火爆销售中

交1千抵2万，即送200元购物卡

8822 188

项目地址：光辉街57号（蒸湘区政府西北侧）

银泰红城

华新正中心 街铺看红城

48—818m²临街旺铺，全城发售

实景现房，即买即住！

0734-2880888

地址：船山大道蒸湘区政府西行500米

雁翔云天

滨水智慧人居 引领衡阳20年

VIP认购1千抵1万 加赠2万元全套智能家居系统

3339333

地址：衡阳市雁峰区蒸湘南路58号

双首层天街 铺铺临街

6M层高 30-70m²临街旺铺认筹即将启动

666 7777

项目地址：衡阳东上内路与西二环交汇处（城南湖南路口）

御江帝景

123-154平米纯板楼 一线江景豪宅 火爆销售中

888 6777

项目地址：雁峰区湘江南路88号

金钟时代城3

看房送黄金

5.2米层高复式公寓 买一层得两层

抢房热线 8888 808

衡阳中·中街4500㎡·（雁峰区）