

优惠力度大是噱头

购房勿贪小便宜

三年前,对于刚需购房者孟先生而言,房价最重要。“当初听说楼盘有团购,就立刻出手了。但是买房后的这几年,换房的想法一直就没有断过。”孟先生说道。

2010年,孟先生以每平米5100元的团购价格购买了东部奥体西路一楼盘,去年10月交房入住。然而小区配套设施不完善,物业服务差等因素,大大降低了孟先生的居住舒适度,他告诉记者:入住一年多了,暖气不热、燃气不通,卫生不达标,买房不能贪便宜成了我现在最大的购房感受。”



买房不能光看优惠

更需关注楼盘实际价格

近期林女士打算购房,她走遍省城东部十余个楼盘,发现每个楼盘都会推出相应的优惠措施。“当初看到楼盘有优惠,很惊喜,想着能捡到便宜,最后发现,好像所有的楼盘都在搞优惠活动。”林女士告诉记者:“现在如果告诉我哪个楼盘很便宜在优惠,让我抓紧买的话,我再也不相信了。”

据了解,随着今年楼市的整体回暖,不少开发商为了在市场竞争中抢占更多份额,在楼盘销售中也推出了越来越多的优惠口号。记者走访了汉峪片区几大楼盘,发现每家楼盘都不同程度地推出各种优惠。在某些网站的页面上,也充斥着“开盘优惠十万”、

“直降2000元/平”、“交8000抵3万”等多样楼盘的优惠信息。

这些优惠信息,对购房者而言有多少真正让利?从事房地产研究的刘伟告诉记者:“今年市场看涨,开发商的优惠仅仅是为了促进销售,几乎所有楼盘都是在原价的基础上先提价,再通过优惠把价格降下来。因此购房者光关注楼盘的优惠力度没有实际意义。”

李先生最近也看中了南部一楼盘,认筹交3万可以享受开盘当天5万的优惠:“我当时没有交认筹金,想看看楼盘价格,等楼盘开盘完后,发现置业顾问当时说的开盘当天交3万抵5万的活动仍然可以参加。”某楼盘的销售主管告

诉记者:“现在在楼盘销售过程中,优惠口号往往形成了一种促销的惯用手段,既让开发商有一个宣传的噱头,又能满足购房者想要优惠的购房心理。”但是该主管也告诉记者,楼盘自己搞的优惠活动,相对而言要比网站推出团购更为靠谱:“很多购房者参加网上的电商团购,但是电商团购其实没有任何的优惠力度,团购的价格往往比开发商提价前的售价还要高,购房者都在替网络的宣传费买单了。”对此,全国某龙头房企的营销负责人也表示,很多大型开发商也不会考虑参与电商这种形式,而是直接让利于民,不将该给购房者的优惠让利于第三方。

记者帮办

暖气、水管等物业维修

需要注意保修期限

这是齐鲁晚报《齐鲁楼市》推出的买家做主角的栏目。如果您在买房、卖房、收房、验房、物业、按揭等方面遇到任何问题,都可以致电本报。楼事无大小,记者帮您办。

齐鲁楼市官方微博:@齐鲁晚报齐鲁楼市  
齐鲁楼市官方微信:qlsfsc  
电话:0531-85196379

读者求助

李先生购买了某小区一套住房,入住不久房屋即出现暖气不热、水管漏水、电路不通等问题,三番五次找到小区物业要求维修,但物业公司未能及时联系开发商进行维修,致使业主无法正常使用该房,造成重大损失。一直拖延到保修期已过,也未能修好。

**律师分析:**北京隆安(济南)律师事务所白金印律师分析,李先生购买房屋时,与开发商签订了《商品房买卖合同》,其中明确约定了房屋的保修期限与房屋出现质量问题时开发商的维修义务。另外,开发商在销售楼盘时,与物业公司签订了《前期物业服务合同》,该合同虽然是开发商与物业公司签订的,但根据最高人民法院《关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第一条“建设单位依法与物业服务企业签订的前期物业服务合同,以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务企业签订的物业服务合同,对业主具有约束力。业主以其并非合同当事人为由提出抗辩的,人民法院不予支持”的规定,该合同对业主具有约束力。《前期物业服务合同》中明确约定了物业公司有向开发商传达业主的报修信息、督促开发商尽快维修房屋的义务,物业公司未能及时联系开发商进行维修,即是对业主不履行该义务的表现。

**记者提醒:**当业主购买的房屋出现问题时,要及时联系物业公司向开发商反映情况,要求尽快修缮,防止超出保修期后维权困难。并同时注意收集、保留好房屋损坏部位、各种报修申请表、回执等证据,以备日后维权时用于举证。

当业主发现物业公司未能及时向开发商报修时,也可直接联系开发商,要求其给予维修。此时要注意《商品房买卖合同》中有关保修期限的约定,业主一定要在该期限内向开发商主张自己的权利。

在物业公司未能履行自己的义务时,业主可以向其主张自己的权利,要求其赔偿因不履行义务给自己造成的损失,但此时业主往往举证困难,损失无法挽回。因此,在保修期内,业主更重要的方法是直接要求开发商给予维修,履行其应尽的义务。

如果物业公司或开发商拒绝履行合同义务,业主也可以采取诉讼的方式,最大限度地保护自己的合法权益。

(帮办记者 杜壮)

买房不能光看价格

更需关注楼盘舒适度

上周六,孟先生又和他的邻居们一起找物业维权了。“我们之前的维权,是因为我们将暖气费上交了,物业却没有按时供暖,现在暖气的问题有所改观,燃气却仍然没有通上。”孟先生说起这个问题,仍然有些气愤:“我们找物业反映这个问题都将近一年了,物业却一直拖延,现在我们连没有通上燃气的原因都不知道,如今在家一直都没法做饭。”

与孟先生有同样遭遇的,还有购买了三孔桥附近一楼盘的刘先生。11月26日,记者陪同刘先生逛了一遍该小区,发现小区垃圾清理不干净,楼道里小广告

遍布,机动车和自行车乱停乱放,外来人员随便进入小区等问题,这些问题也让刘先生颇为苦恼:“我们也多次向物业反映,但是都没有效果,如果让我重新选择,我一定会选择一个物业服务好的楼盘,不仅可以提高我的居住舒适度,同时也有利于房子的保值、升值。”

多次购房换房的梁先生向记者讲述了他的购房经验:“我第一次买房的时候,也选择价格便宜的楼盘,但是楼盘很多问题是需要入住以后才能发现的。倘若后期的物业服务、小区维护不好,楼盘升值潜力也会相对下降。现在我买房子,

一定会选择物业,户型和价格都要合理的房子。倘若楼盘价格便宜,但是开发商名声不好或者前期楼盘开发不好,我也不会选择。”

刘伟也非常认同梁先生的观点:“首次购房的购房者,往往认为价格便宜就是买到好的楼盘,随着人们生活水平的提高,对楼盘后期服务的要求也越来越高,选择一个品质好、物业优的楼盘非常重要,购房者不可因为当时的小便宜丢了楼盘的大品质。”

(楼市记者 韦超婷)

交通便利提升楼盘价值

近期,华远地产董事长任志强在济南的一次讲座中指出“房价上涨,百分之八十来自窗户外面的因素。”这其中就包括交通,尤其是在公共交通比较发达的北上广,更有“地铁一通,黄金万两”的说法。可见,交通不仅是城市经济发展的动脉,甚至可以说是房地产市场的命脉。在济南,现有的BRT快速公交线路及高架桥的建设也在潜移默化的影响着周边的楼盘价格,同时,为沿线的置业者带来了便利。

在售部分房源

楼 盘	地 址	主力户型	均价	交 通
重汽·翡翠外滩	将军路与小清河北路交叉口西北角	140、170	8500	高架桥
保利华庭	花园路与奥体西路交会处	70—120	均价9100	BRT
中国铁建·国际城	奥体西路与经十路交会处北200米路东	95—208	12500—13000	BRT、轻轨
力高国际	奥体西路与花园东路交会处东北130米处	40—65	公寓7400起 loft 9300起	BRT、轻轨
燕山公馆	经十路与山大路交叉口路东200米	140—190	13000	BRT、高架桥
尚品·燕园	花园路与奥体西路交会处北行500米路东	90—110	均价7900	BRT、轻轨
天鸿万象新天	工业北路东段	89—120	7100	轻轨
舜兴东方	经十路与洪山路交会处南300米(省博物馆南)	130—200	12000	BRT、高架桥
万科城	奥体西路与工业南路交会处北800米	80—120	均价11000	BRT、轻轨
华创观礼中心	奥体中心东荷东邻	35—62精装公寓	32万/套起	BRT、轻轨
恒大城	经十东路与凤岐路交叉口以北	90—170	6800—7800	轻轨

(楼市记者 刘亚伟)