

# 买房要选品牌开发商

目前,市场上的楼盘非常多,然而购房者的选择空间大了,有时反而不太好抉择。其实,房子作为一种特殊商品,与其他商品有着类似的地方,表现之一就是品牌具有相当大的重要性。不论市场如何变化,品牌房企打造的精品项目总是不缺粉丝。在不同的区域里,品牌开发商推出的产品总是成为购房者热捧的对象。无论在什么样的市场背景下,购房者买房都要选择品牌开发商。

## 品牌是房子最好的“保险单”

曾经有一段时间,一些人认为房地产行业门槛非常低,只要有钱有地,谁都能够当开发商。不过,经过这些年的大浪淘沙,更多人认识到,房子的开发建设极具专业性,规划设计、建筑开发、配套建设等每个环节都需要很丰富的知识和经验,并非是谁都能干好。通常来说,品牌知名度比较高的楼盘,其房屋质量、物业服务、配套设施有保证。此外,品牌的意义在细节上表现得尤为明显,品牌开发商对房子的细节问题处理得更到位,对工程过程控制更严格,对居住功能空间的挖掘更深入。

对普通老百姓来说,买房子是件大事,花掉辛苦多年的积蓄当然要买套称心如意的房子,如果选不准的话,肯定会非常后悔。普通购房者因为不具备专业知识,简单的比较很难看出哪个房子更好,只有入住之后才会有亲身体会。在这种情况下,最简单也是最有效的方法就是选择品牌开发商开发的项目。与名不见经传的小开发商相比,品牌开发商的实力雄厚、经验丰富,开发的楼盘更值得信赖。选择了有一定品牌知名度的开发商开发的楼盘,就无异于给自己买房置业购买了一份“保险单”。

在目前这种市场情况下,买房选择品牌房企意义更大。首先是品牌房企的资金更有保证,出现延期交房甚至烂尾的可能性更小;其次,品牌开发商开发的产品,更注重品



牌口碑及声誉,因此不会因价格的浮动而偷工减料,以次充好,来降低原本必需的成本投入,反倒更加注重服务与产品配置升级。

## 品牌为房子带来更大附加值

如果说几年前,很多人买房关注更多的是房子本身的话,那么现在大家都意识到买房不仅是买钢筋和水泥,更重要的是居住环境、物业管理、社区文化等,而这一切都是产品的附加值。项目的附加值越高,项目的保值、增值能力就越强,在市场上就越有竞争力,就越受消费者欢迎。

如何才能让房子拥有更大的附加值呢?据一项调查显示,80%以上的购房者认为品牌房企能够为房子带来更大的附加值。品牌开发商打造的产品不仅质量可靠,更重要的是产品的附加值为物业增值提供了最好的

保障。当前主流购房者对住宅选择考虑的问题很多,其中包括了各种物业形态的配比和布局、商业配套与居住环境的关系、不同阶层的生活习惯、绿化和环境的标准、安保和社区管理、教育配套和医疗配套等。

实事求是地讲,有一些问题并不属于开发商应该解决的,但品牌开发商也在尽全力做好。这就是品牌开发商为项目提供的更多的附加值。

随着房地产业的快速发展,现阶段仅通过完善的硬件设施已不能满足市场的要求,更多的品牌房企越来越注重服务的细化,将后期物业服务作为发展战略的重心,这也是一种附加值服务。比如创建客户会,并为会员提供个性化、互动化、有针对性的服务等。

(刘新)

# 四招教你买到好房子

作为一名购房者,如何在星罗棋布的楼市中进行大浪淘沙,选择到适合自己的房子呢?这不光是对购房者眼光、经验的考验,也是对购房者心理的考验。地产四绝技——“望、闻、问、切”,教你如何为房子“把脉”。

## 望——实力

纵览当今房地产市场,不是每个开发商都是诚信的、可信赖的,楼市中仍有一些开发企业让购房者“雾里看花”。从“楼歪歪”、“楼脆脆”到“楼跑跑”都在无时无刻提醒着购房者,买房应选择知名品牌开发商。

知名品牌开发商更有经验,也更注重自身口碑,因而一旦问题出现之后能够快速反应,给出一个相对合理的解决方法。所以,购

房者在购房时,需“望”好开发商实力,莫使自身利益受到危害。

## 闻——口碑

口碑,顾名思义就是人们在口头上是赞颂的,这不是一朝一夕就能换来的。作为房地产企业,可以被人们口头赞颂,那自然离不开老业主及已购房人群的切身感受,也离不开开发商企业的综合水平。所以,只有那些服务完善、有经验、有实力的开发商,开发出来的项目才能让购房者放心购买。

## 问——对比

正所谓货比三家。买房子更不能马虎,要善于发现问题,多家比较,大到社区位置、社区规模、社区配套、社区价格、公摊面积、绿化率、社区教育、物业服务、周边环境,小到户型朝向、层高、楼层、电梯、采光、房间布局、购房优惠等问题,均应考虑周全,同时结合自身情况,来选择要购买的房子。购房者在购房时也要多多查阅专业知识书籍,做到耳熟能详,莫要被销售者片面的解释所蒙蔽。

## 切——出手

在你综合考虑后确定要购买房子时,那么就到了最后一步,也是最重要的一步,签订购房合同。在决定交纳首付款、签订合同之前,要先确定项目的证件是否齐全。你可以在其销售部要求查看这些证件,只有证件齐全才会减少购房风险。

同时,要注意所签订的购房合同是否为房地产管理部门统一印制的标准房屋买卖合同文本,若是,必须按照文本中所列条款逐条逐项填写,千万不能马虎,在签署购房合同时一定要尽可能详细,将之前了解到的相关信息加在合同附件中,以减少一些不必要的损失。

(白悦)



**王女士问:** 婚后我们共同出资购买房产一套,房产证上写了我丈夫的名字。现在我丈夫因生意原因,把该房产出卖给了他人。该买卖合同是否受法律的保护?

**律师答复:** 来信涉及表见代理、登记公示效力等方面的法律问题。1.夫妻在婚姻关系存续期间所取得的房产属于双方共同所有。任何一方对共同所有的财产都有平等的处分权。2.婚姻法司法解释中所规定的对重大财产需经夫妻一方同意,仅仅供夫妻双方适用。其对社会上的第三人是不对抗的。3.第三人从你丈夫手中购买房产,只要第三人不存在恶意、重大过失情形,即合理对价、公平协商而签的约,该合同就是有效的。4.房产证登记为你丈夫一人的名字,社会第三人是完全有理由相信该房产是你丈夫一人所有的。因为房管局没有共有登记的情形。5.你丈夫的特殊身份决定了他享有对你财产处分的代理权。因此,你丈夫与第三人所签的合同是受法律保护的。

**某公司问:** 我公司为某担保公司的保证行为提供了反担保的连带责任保证。现某担保公司在代偿之后向我公司提出了诉讼。我公司应注意哪些法律方面的细节?

**律师答复:** 1.反担保保证依然是一种保证担保形式。反担保只是相对于原担保合同来说的一个概念,二者没有实质上的差别。2.应注意你公司所担保的保证范围,即是否包括利息、罚息、违约金、管理费等。对于超出的部分是不需要你公司承担责任的。3.保证期间问题。一般情况下担保公司的合同规定的是2年。超出2年不起诉的,你公司就不再承担保证责任了。如果担保公司起诉后撤诉超过2年的,同样你公司也不再承担保证责任。4.对借款人有部分还款的情形,应按本金利息损失同步相抵的原则进行。5.对有证据证明借款人没有足额交付借款本金的,应按实际接收的金额担保本金。6.对于违约金过重的,应申请人民法院调整。不申请的,人民法院不予处理。

**温馨提示:** 以上内容由洛阳日报报业集团地产事业部顾问、河南大进律师事务所许伟律师主持解析,仅供参考。您可拨打律师热线咨询,也可以发送电子邮件至 xxw7044@163.com 进行咨询。

