

买房如何避坑不踩雷？

——这份安家指南请收好

本报记者 尹亮

一套房子，承载着普通人的生计与期盼，是半生积蓄的倾注，是三餐四季的归处。然而，当“3·15”消费维权的钟声日渐临近，徐州楼市里那些潜藏的“温柔陷阱”，却让不少购房者的安家梦蒙上阴影——有人被开发商的“口头承诺”裹挟，有人栽进中介的“低价圈套”，有人收房时面对满目疮痍的房屋，只能吞下“哑巴亏”。

连日来，记者走访多位业内人士，结合市民投诉案例与法院判决实例，拆解新房、二手房、收房三大场景的高频坑点，对话业内专家与律师，为徐州购房者送上一份干货满满的避坑指南。愿每一份安家期许，都能避开荆棘、终得圆满。



△制图

“口头承诺”永远比不上白纸黑字

“当初说的围墙距离10米，实际不足4米；承诺的精装标准是‘高档材质’，收房时连品牌都查不到。”王先生提起自己的购房经历，满是无奈。2023年，他被开发商宣传的“品质人居”吸引，斥资近200万元购置了一套精装房，可临近交房才发现，开发商的诸多口头承诺均未体现在购房合同中，让他吃尽了“哑巴亏”。

王先生的遭遇并非个例。开发商的“温柔套路”早已形成固定范式，从虚假宣传到违规收款，从样板间“美颜”到诱导骗贷，每一步都可能让购房者踩坑。

2024年10月，市民杨先生在售楼处缴纳2万元定金预定了一套房源，事后才知晓，这笔定金被打入开发商的私人账户，而非规定的预售资金监管账户。“一旦开发商资金链断裂，我的钱就打了水漂，房子也可能烂尾。”杨先生的担忧，道出了众多购房者的心声。业内人士提醒，根据相关细则，购房定金计入总房款后应纳入资金监管，可部分开发商为规避监管，违规使用非监管账户收款，给购房者埋下巨大风险。

更隐蔽的陷阱，藏在“低首付”“降利率”的诱惑里。市民李先生看房时，售楼员主动建议他“办假离婚”，声称“搞定假离婚证，把多套房变成首套房，享受更低首付和利率，没有失败案例”。律师提醒，这种行为涉嫌骗贷，购房者不仅可能无法顺利贷款，还可能让家庭分崩离析，最终落得“人财两空”的下场。

避坑指南

购房前务必核查开发商“五证”，重点确认《商品房预售许可证》，无此证的楼盘坚决不买；所有承诺（如围墙距离、精装标准、学区配套）必须写入购房合同，拒绝“口头约定”，必要时录制样板间视频取证；定金、首付款务必打入预售资金监管账户，可登录相关平台核验账户真实性，避开非监管账户陷阱；警惕“假离婚”“首付分期”等违规建议，算清真实月供再决策。此外，售楼处发放的楼书等宣传资料，一定要保留到上房以后，这可能为日后维权带来更大便利。

二手房套路多 正规中介有保障

如果说新房的陷阱藏在“明规则”的漏洞里，二手房的套路则多源于中介的“暗操作”。“内部购房渠道”“工抵房低价出售”“人才房特惠”等虚假宣传，虚构房源信息，往往给购房者带来巨大的经济损失。

切记，便宜往往意味着大坑。“低于售楼处

50%的工抵房，开发商直签，错过就没了”——类似的宣传看上去很美，但很可能是一场骗局。

除了虚构房源，中介的“资金监管陷阱”同样致命。务必警惕转账路径，必须在正规渠道办理资金监管业务，切不可将款项打入私人账户。

避坑指南

购买二手房，优先选择正规中介机构，核查中介资质与备案信息；登录徐州不动产登记中心官网，核验房源备案信息、抵押查封状态，拒绝“内部指标”“低价工抵房”等诱惑；交易资金必须存入银行监管账户，明确约定“交易失败后3个工作日内资金原路退回”，坚决不向中介或卖家私人账户转账；核查房屋产权，确认产权证、身份证、户口本“三证合一”，夫妻共有房需双方签字确认，警惕假离婚证、伪造公证书；约定户口迁出截止日期，预留5万至10万元尾款，待户口迁出后再支付，并可委托律师查询房屋户口情况。

精装缩水质量差 维权需留硬证据

精装房交付缩水已成为普遍痛点。不少开发商在样板间中使用定制迷你家具，营造“空间宽敞”的假象，实际交付时房屋净宽缩水，家具无法

正常摆放；精装标准标注“高档材料”，却不明确品牌、型号，收房时实际品质与样板间差距巨大，购房者往往难以维权。

避坑指南

收房前，务必找专业验房师或懂工程的朋友陪同，重点检查墙面空鼓、门窗密封性、水电管道、排水系统、空调及厨卫设施，详细记录问题，拍摄照片、视频取证；要求开发商提供《房屋实测面积报告》，办理面积补差手续，明确多退少补标准；将精装材料的品牌、型号、材质等详细信息写入合同，避免“高档材料”等模糊表述；发现质量问题，立即出具书面整改单，明确整改时限和标准，若对方拒不整改，可向徐州市住建局投诉，或通过司法途径维权。

“买房没有完美选择，但有避免踩坑的智慧。”业内人士表示，“3·15”的意义不仅在于曝光问题，更在于提醒购房者坚守理性，学会用法律武器保护自己。对于徐州购房者而言，无论是买新房还是二手房，唯有守住“核查资质、明确约定、留存证据”的底线，才能避开楼市陷阱，让安家之路走得更稳、更安心。

据悉，徐州相关部门已优化调整相关举措，进一步保障购房者权益。在此也提醒广大购房者，遇到购房纠纷时，可通过汉风号维权热线68886888，以及徐州市住建局投诉渠道、消费者协会等方式维权，守护好自己的“安家钱”。

终极避坑口诀

新房“五看”

一看开发商资质（优先国企、央企）；
二看物业口碑（老小区房价差15%就靠它）；
三看楼层平面图（警惕“伪通透”户型）；
四看补充协议（逐条划掉“霸王条款”）；
五看交房标准（品牌型号写进合同）。

二手房“五查”

一查房屋产权（抵押、查封、共有情况）；
二查学区学位（教育局+学校双确认）；
三查资金流向（坚决不用中介私人账户）；
四查户口情况（坚决不要让无法落户成为入学障碍）；
五查生活缴费（不要为原业主的拖欠埋单）。