

# 中国铁建·西派粤府“阳改房” “3房户型”宣传为“4室”

律师提醒,开发商如超出产权承载面积交付就涉嫌违建

“赠送面积”“高得房率”……在新房营销中,“阳台改卧室”早已是开发商吸引买家的常用手段之一。为了符合监管规定,多数开发商会以“N+1房”对外宣传,且在“创意样板间”温馨提示“将以阳台交付”,拓展空间会在交付后留给业主自行决定是否改造。但新快报记者近日走访发现,个别楼盘直接声称“以阳改房”交付。位于广州海珠沥滘板块的中国铁建·西派粤府就将“3房户型”直接宣传为“4室”,销售人员表示届时其中一个阳台空间将“封窗成房间”交付。有律师指出,如果开发商超出产权承载面积交付,涉嫌违建;如没依承诺交付,则涉嫌虚假宣传。

■新快报记者 何璐诗



■4号楼样板房两个阳台均封窗,与上下层明显不同。

## 阳台用玻璃窗封闭就变成了卧室?

在新房市场上,“得房率”已成为不少项目的重要卖点,部分开发商为了展示拓展空间,在创意样板房内会通过“封窗”等改造,将原本的半封闭空间转变为室内的一部分,呈现给购房者的是只算一半面积的“+1房”,多以“N+1房”对外宣传,这种做法被业内称为“偷面积”。

“这个房间是阳台房,到时也会这样装上落地窗交付,整个房间跟样板房布局一模一样。”新快报记者近日以购房者身份走访市场,海珠区有住宅项目声称会以“阳改房”交付,但现场并无“阳台房”交付标准的温馨提示。中国铁建·西派粤府销售人员在项目实景样

板房内多次向记者承诺:“阳台空间会改造成卧室再交付。”

新快报记者在现场看到有销售人员带领消费者参观该户型实景样板房,其中一个阳台已用玻璃窗封闭,并展示为卧室,而该卧室内并无设置“温馨提示”的指示牌,告知该位置为“阳台”。在中国铁建·西派粤府的户型宣传单中,开发商将4号楼的140 m<sup>2</sup>“江瀚户型”描述为“4室2厅2卫”。而记者查阅广州住建局阳光家缘平台发现,记者所参观的4号楼11楼的实景样板房,房源信息显示为“房屋户型3房2厅,非封闭阳台2个,封闭阳台为0”。

## 如被认定为违建有可能会被清拆

“阳改房”在市场上出现多年,即便购房者明白其中的营销成分,但“免费赠送面积”的承诺仍让不少购房者感到“不妨一试”。不过,近年来发生多个违建清拆和“因违建限制二手交易”的案例,给了这些业主当头一棒。

数年前,位于广州市南沙区的越秀滨海悦城就曾因90多户业主将赠送的入户花园改建成房间,导致交付3年后仍拿不到不动产权证,且改建部分被认定为违规加建,最终被清拆。此外,去年南沙星河山海湾四期的多栋小高层,顶层户型将半开放的阳台用玻璃封起,建成独立房间。南沙区南沙街综合行政执法队一度向部分被投诉业主发出

《责令改正通知书》。而海珠区某街道工作人员则告诉新快报记者:“如果有人投诉某物业违建,经证实后,街道一般会发出通知书让业主先自行复原。”

从近年的案例看,如果被发出《责令改正通知书》,即使相关部门没有强拆物业,该物业日后的流通也会受到影响。去年11月,广东省高级人民法院发布一批房屋买卖合同纠纷典型案例,其中便包括违法搭建这个热点问题。在一个案例中,业主莫先生系广州市荔湾区某栋楼房的产权登记人,该物业不动产权证书上载明屋内建筑面积89平方米,房屋总层数为3层。因此前又加建了两层,该楼房目前实高5层。买家连

报建是3房,但承诺交付4房,那所谓的“阳改房”是如何通过验收的?有业内专家人士告诉新快报记者,非封闭式阳台在交付时,需要符合“非封闭”的状态才能通过验收。开发商通常的做法是在规划阶段将某些区域设计成半封闭阳台,并以此报批,在通过竣工验收后,再进行二次改造,将这些阳台封闭起来。“这里有两个可能,一是开发商直接改造;二是业主和第三方装修公司签约改造,实际上也是开发商旗下的装修公司代为改建。但这两种方式责任方不同,前者责任方为开发商,后者责任方为业主”。

## 律师:“阳改房”交付涉嫌违建

北京金诉律师事务所主任王玉臣律师告诉新快报记者:“在样板房内以卧室展示阳台空间,并在创意空间内没有设置‘温馨提示’告知明确交付标准,这类行为违背了《房地产广告发布规定》第十三条、第三条规定。”

“如果房产证上显示为阳台空

间,说明在原始规划时就是阳台;如果将阳台封闭变成卧室,开发商最后超出产权承载面积交付,则属于违规操作,涉嫌违建。”王玉臣进一步指出,如果销售人员的“阳改房交付”承诺最后不兑现,说明实际交付和宣传不符,则涉嫌虚假宣传。王玉臣提醒:

“部分开发商为了规避责任,还会在买卖合同的补充协议中约定‘沙盘、宣传材料、口头承诺等都不是合同的组成部分,对开发商没有约束力,一切以合同约定为准或者以实际交付为准’,购房者需在签署合同前仔细阅读相关内容。”

■广州市海珠区一个楼盘的4号楼江瀚户型,将阳台改装成卧室进行展示,该空间内无“交付温馨提示”。

## 一周资讯

### 富力地产今年上半年净亏损约23.31亿元

8月28日,富力地产(02777.HK)发布2024年上半年度报告。截至6月30日止,该集团录得净亏损约23.31亿元,2023年同一时间段的净亏损约49.78亿元。

净亏损减少主要由于该集团在期内出售附属公司、一家合营企业和一家联营公司的股权录得净收益,以及兑美元货币贬值放缓,导致汇兑亏损减少。期内,集团的整体毛利为13.29亿元,而2023年同期为32.34亿元。物业发展方面(除去存货减值拨备),本期间的毛利率为10.9%,而2023年上半年为17.2%。

### 泰禾信息披露违规收到自律管理措施决定书

8月27日,泰禾集团发布公告显示,公司作为银行间债券市场非金融企业债务融资工具的发行人,在债务融资工具存续期间,未能在银行间市场按期披露诉讼、逾期债务及资产查封等关键事项,违反了《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》。中国银行间市场交易商协会针对此违规行为,向泰禾集团股份有限公司发出了《银行间债券市场自律管理措施决定书》(2024)15号。公司已积极采取补救措施,于1月29日完成了补充披露。

### 绿城管理联席主席郭佳峰回应高管李军离职

8月26日,在绿城管理召开的2024年中期业绩发布会上,针对原执行董事及董事会副主席李军离职的问题,绿城管理非执行董事、联席主席郭佳峰回应称,李军在未来依然看好代建行业,将以股东的身份一如既往地支持公司的发展。提及离开原因,他表示,由于家庭原因,李军约于两年前已经在考量中长期离开绿城管理。因此,公司在经营班子的人选上做了比较大的调整安排。今年上半年,绿城管理多项经营指标增速跌至个位数,创下近4年来同期增速新低:2021年至2024年,绿城管理中期营收同比增幅分别为32.6%、16.4%、23.1%和7.8%;中期毛利同比增幅分别为51.0%、23.7%、27.0%和6.7%;中期净利润同比增幅分别为82.8%、33.4%、31.3%和6.3%。

(何璐诗 据公开资料整理)

