

0.01m²也不放过! 保利臻誉被指强收“精细补差”

业主质疑面积补差标准未依省有关规定,同一小区购房合同分“三六九等”

“0.01m²也要补钱,0.44m²补差超3万元?”近日,广州市荔湾区保利臻誉小区发生“面积补差”争议,多位业主接到开发商通知,由于实测面积超出预测,要求补缴房款。业主们对此表示质疑,认为与广东省“±0.6%以内无需补偿”的规定相悖。更令业主不满的是,同一小区不同楼栋合同条款竟大相径庭——部分楼栋写明“±0.6%以内互不退补”,而涉事楼栋却无此约定。对此,有业主质疑开发商区别对待:“同一小区,不同合同,也没有主动告知,这个交易公平吗?”

■新快报记者 王嘉谦

不足0.5%差价需补3万多元,业主指违反“0.6%以内互不补差”规定

“开发商连0.01m²的差异值都要求补差,真是太不合理……”保利臻誉小区有多位业主向新快报记者反映,近日,该楼盘N1-N6的业主们收到开发商广州东灏房地产开发有限公司的通知,要求按实测面积补房款差价。部分业主质疑这一做法不符合广东省相关政策规定,涉嫌不合理收费。

据业主刘大美(化名)介绍,其购买的N1栋户型房屋预测套内建筑面积与实测面积,差异面积仅为0.03m²,即差异值为0.06%,但开发商仍要求补交差价。“根据广东的相关政策,±0.6%以内的面积误差是不需要任何补偿的,合同里却

没有体现这一点。”对此,她表示不解。

遭遇同样困扰的还有N5栋的业主梁先生(化名)。他向新快报记者出示的《面积补差结算通知书》显示,其房屋买卖合同约定套内建筑面积为94.0127m²,实测套内建筑面积为94.4532m²,需缴纳该房屋面积补差房款共计约3.44万元。“相差0.44m²就要补3万多元,还要求6月20日前交补差房款,不然要按100元/天的标准给开发商交违约金。”梁先生说。记者测算发现,该单元的差异值同样未达到0.6%,仅为约0.47%。

据了解,目前涉及补差价的业主有上百户,据业主们提供的多份《面积补差

结算通知书》显示,其中预测与实测面积差异最小的仅为0.01m²。以梁先生买的房子为例,每平方米补差价格高达约7.81万元。

根据广东省发展改革委官网发布的《广东省房屋交易价格计算暂行规定》第六条明确规定:商品房实测面积与原计价面积存在±0.6%以内(含)差异的,购销双方不作任何补偿;超过0.6%至3%范围内的,按合同单价多退少补;超过3%的,购房者可选择退房或继续履行合同。然而,部分业主指出,他们的购房合同中并未写入上述条款,导致开发商方面要求补差价,引发争议。

同一小区不同楼栋有不同合同条款,业主质疑被“区别对待”

令保利臻誉业主刘大美和梁先生更诧异的是,他们发现自己的购房合同条款与同一小区二期N7栋的业主并不一致。根据刘大美和梁先生出示的购房合同及补充协议,面积差异处理方式的条款规定:“套内建筑面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的,据实结算房价款;套内建筑面积误差比绝对值超出3%时,买受人有权解除合同。”

然而,这一条款与N7栋业主姚小姐出示的合同内容存在显著差异。姚小姐的合同中关于面积差异处理方式明确规定:“差异值为±0.6%以内(含本数)的,买卖双方互不退补。”

业主刘大美对此表示强烈不满。“同在一个小区,却有不同的合同条款,开发商对老业主区别对待,完全无视消费者权益保护法和业主的合理意见,一意孤

行。”她认为这种做法不仅不公平,也损害了老业主的利益。

针对上述问题,新快报记者联系了开发商保利置业旗下的广州东灏房地产开发有限公司,就“合同是否未有列明面积差异值在±0.6%内无需补差”以及“同一小区合同是否存在差异化条款”等问题进行提问。截至发稿时,开发商暂未对这些问题作出正式回应。

律师:广州新房面积补差须执行省规,合同缺条款涉嫌违规

针对保利臻誉小区业主反映的面积补差问题,广州市内的新房项目是否应依据《广东省房屋交易价格计算暂行规定》执行?购房合同中未写入相关条款是否属于违规?广东省房地产研究会副会长、广东国鼎律师事务所高级合伙人廖建勋律师接受新快报记者采访时表示,《广东省房屋交易价格计算暂行规定》自2001年1月1日起施行,明确规定在广东行政区域内进行商品房预售的,应当按照该规定执行。若2001年1月1日之后签订的购房合同中未按该规定设置面积误差处理条款,则涉嫌违规。根据该规定第十条,县级以上房地产管理部门的交易机构应对不符合规定的购房

合同及时指出并责令改正,在符合规定后方可办理交易鉴证等手续。

对于同一小区不同楼栋出现不同面积差结算标准的问题,廖建勋表示,虽然现行法律未明确禁止合同条款存在差异,但应遵循公平原则。“若N1栋至N6栋业主需对±3%以内的面积误差全部据实结算,而N7栋业主仅在超过±0.6%时才补差价,这种条款差异将导致部分业主承担更重义务,可能被认定为权利义务失衡,构成显失公平。”他说。

此外,廖建勋强调,面积误差处理条款直接关系到购房者重大经济利益,属于合同核心内容。“开发商若明知不同楼栋间存在条款差异,且清楚相关政策

要求,却未向N1栋至N6栋业主明确提示,涉嫌故意隐瞒重要信息,违反诚信原则。”

他进一步指出,即便N1栋至N6栋购房合同中未写明“±0.6%以内互不退补”的条款,依据《广东省房屋交易价格计算暂行规定》第六条,作为地方性强制规范,开发商在签约时仍应依法执行。结合N7栋合同已体现相关规定的情况,可进一步证明开发商对此完全知情。因此,N1栋至N6栋合同中的面积误差处理方式也应参照该规定执行。廖建勋建议,若业主认为开发商存在故意误导或隐瞒行为,可向市场监管部门举报,要求依法查处,维护自身合法权益。

一周资讯

中交地产拟1元向控股股东转让房开业务

6月16日,中交地产公告,拟以1元价格将房地产开发业务相关资产及负债转让给控股股东地产集团。此举旨在剥离房地产业务,聚焦物业服务、资产管理与运营等轻资产业务,实现战略转型。上海易居房地产研究院副院长严跃进指出,“1元操作”下,中交地产资产规模将大幅缩减,但负债总额等也会因此显著下降。同时,重组完成后,中交地产将更加专注于物业服务和资产管理与运营等轻资产业务。中交地产的重组案例,为房地产行业尤其是企业债务重组和转型等方面提供了重要启示。通过剥离非核心业务、盈利不佳的资产或规模萎缩的板块,企业可以更加聚焦具有竞争优势或发展潜力的领域,从而提升整体运营效率和市场竞争力,同时也意味着行业竞争格局发生了变化。

旭辉控股百亿元公司债重组方案出炉

6月16日,旭辉控股公布百亿元债券重组方案,6月27日至30日,该集团旗下7只公司债券将召开线上债权人会议,审议债券重组的议案。重组方案包括调整增信措施,以及提供重组方案其他选项,包括债券购回选项、旭辉控股集团股票经济收益权选项、以资抵债选项、一般债权选项,若上述选项债券持有人均未选择,则进入全额留债展期方案。旭辉不对以资抵债选项中的信托份额托底;本次信托计划无固定期限,信托份额的偿付金额和偿付时间取决于拟抵债资产的运营或处置情况,发行人不对信托份额的偿付承担连带责任。全额留债展期方案是展期9.5年,利息降至1%。

温州购买二手住房可提取公积金付首付

6月17日,温州市住房公积金管理中心推出新政:在温州缴存公积金者,于市行政区域内买二手房时,购房人及其配偶、父母、子女可向购房地公积金管理机构申请提取个人公积金账户余额付首付。申请人提取总额不超过首付款金额,若后续申请公积金贷款,提取总额与贷款额合计不超过房价,提取以账户余额为准,按百元整取。

(何璐诗 据公开资料整理)



扫码了解
广州楼市最前沿动态

