

近日,广州倒查“偷面积”的监管有了正式的处罚案例。广州市荔湾区力诚榕诚湾项目因擅自将装饰柱改建为结构柱,违法建设近200平方米,被罚款近10万元。然而,新快报记者近日走访发现,尽管审批趋严,白云新城仍以“偷面积”为揽客话术,诱导消费者购房。有业内人士指出,“偷面积”不仅埋下安全隐患、引发维权纠纷,更通过虚高得房率扰乱市场秩序,导致房价非理性调整,预计后续将有更多项目被纳入整治范围。

■新快报记者 何璐诗 文/图



▲白云新城核心区新盘国贸绿城云樾和鸣,销售人员表示“设备间、飘窗空间均为免费赠送面积,承诺会按样板房呈现的设计来交付”。

广州公布楼市“偷面积”首张罚单

荔湾区力诚榕诚湾项目擅改装饰柱被罚,另有楼盘还在顶风作案

▲力诚榕诚湾为茶滘路城中村改造项目,因未经规划许可将楼栋装饰柱改建为结构柱,构成违法建设,被依法查处。

擅将装饰柱改为结构柱,力诚榕诚湾被罚10万元

力诚榕诚湾位于荔湾区茶滘路,是城中村改造项目,荔湾区城市管理和综合执法局出具的《违法建设行政处罚决定书(荔城违建处字[2026]1002号)》显示,该项目因未经规划许可将楼栋装饰柱改建为结构柱,构成违法建设,被依法查处。涉事企业为广州市茶滘置业发展有限公司,违规施工始于2023年,涉及19-1栋与19-2栋,两栋楼栋违规改建面积合计199.34平方米。依据认定标准,该行为属于“严重”档次,企业被处以近10万元罚款。目前项目已整体完工,但尚未通过规划验收。

新快报记者了解到,装饰柱本身不计入容积率,因此部分开发商会在报建阶段将其设计为“装饰柱”,施工阶段再改为结构柱,以此规避面积核算。今年3月广州春季土地推介会上,广州市规划和自然资源局已将此类行为列为“偷面积”典型违规情形,并强调将严防不规范设计与违规拆改。除结构柱伪装外,前期压缩户内面积、后期通过改造阳台、花池、飘窗等方式变相提高得房率的行为,同样是监管重点。

房地产市场研究专家邓浩志向新快报记者表示,这是广州首次公开发布

的“偷面积”处罚信息,“广州目前针对‘偷面积’开出了好几个罚单,涉及到不少楼盘。”他说。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉在接受新快报记者采访时表示,“偷面积”能否严格控制,关键在于批后监管。“过去开发商普遍认为,新规产品能加速新房销售和卖地,地方监管层面或宽松执法,这导致违规行为屡禁不止。此类违规行为已经对广州楼市秩序造成明显冲击,迫使监管部门加大批后检查力度。此次处罚具有警示意义,预计后续将有更多项目被纳入整治范围”。

白云新城新盘以“偷面积”揽客,销售人员称“政府同意了”

2023年11月容积率管理新规落地后,阳台、飘窗、花池、入户花园等半计容、不计容空间,成为广州新房项目拔高得房率的核心突破口。近两年楼市中,多个项目借此打起“擦边球”,将这类空间包装成“免费赠送面积”,并在样板间展示中刻意纳入套内使用空间,误导购房者。

尽管今年以来监管趋严,但新快报记者以购房者身份走访白云新城的新盘国贸绿城云樾和鸣时,项目销售人员依然以“偷面积”作为揽客话术。在国贸绿城云樾和鸣的样板房,户型内多处阳台以及凹飘窗空间被直接划入客厅、卧室、厨房范围,室内空间明显增大。尽管现场标注了“创意空间”字样,并在相关区域张贴“飘窗交付示意图”,销售人员却反复强调,“此户型空间设计就是将来交付的模样”。该销售人员指着入户处一处名为“800库”的收纳空间称:“这里报建是设备间,不算面积。”谈

及大尺度阳台设计,该销售人员坦言:“阳台买一半送一半,多报一点就能多送一点,主要目的就是‘偷面积’。”

新快报记者了解到,报建通过后,所谓的“赠送面积”通常在交付环节实现。部分开发商的惯用手法是:不在购房合同中约定,而是另拟一份协议,由业主委托开发商代为进行“统一装修”或“空间优化”,实际内容就是砸飘窗、封阳台、改花池等。由于是“业主委托”,开发商在形式上规避了违规建设的责任。有业内人士指出,由于赠送面积无正式合同条款约束,一旦交房后出现空间缩水、改造无法落地等问题,购房者往往缺乏维权依据,难以追究开发商。

对于新快报记者提出的交付担忧,该楼盘销售人员给出了三点“分析”:“第一,政府审批通过了才能报建,我们的户型设计已经被同意;第二,我们有预售证,有预售证卖房是合法的。所以

政府已经同意了我们的报建方案,才会给我们发预售证,不用操心后面会追责。”他进一步表示:“买房时必须签一份免费的改造协议,交房前开发商会按照样板房标准进行改造,协议里会附具体的改造户型图。”

所谓的“赠送面积”到底能否兑现?有业内人士指出,项目能否顺利通过规划验收,是判断开发商有否“踩线”的直接信号。李宇嘉表示,广州容积率新规发布至今,真正完成验收的项目不多。如果后续严格执行监管,不少项目恐将面临罚款,即“偷面积”部分需补缴土地出让金。“已销售的部分,罚款理由由开发商承担,毕竟违反建筑规范的是开发商,且尚未交付,不涉及业主自主二次改造的问题;对于尚未批售的部分,购房者应对开发商的宣传保持谨慎,不排除无法通过验收,导致部分空间实际无法使用的情况。”他说。

专家

“偷面积”乱象存三大隐患,更多项目将被纳入整治

去年以来,全国多地陆续针对“偷面积”现象进行整治。今年4月,广州发布《关于支持高品质住宅建设的若干意见》,在明确支持住宅品质提升的同时,在执行层面整治违规“偷面积”现象,引导房企良性竞争。

李宇嘉告诉新快报记者,广州、北京、上海、成都等城市已陆续收紧审批尺度,封堵“偷面积”空间,这标志着房地产行业正加速告别同质化竞争与低水平内卷。“过去在高品质住宅标准尚未完善、产品规划指标存在争议的背

景下,部分地方对违规操作往往‘睁一只眼闭一只眼’。如今,打着‘新规产品’幌子‘偷面积’的做法,其负面效应日益凸显:一是容易引发建筑安全、工期延误及民事纠纷等隐患;二是通过虚高得房率变相降价,对在售楼及二手房市场形成不公平竞争,这是导致广州近两年房价调整、项目间陷入恶性价格战的重要原因;三是导致‘好房子’建设偏离正轨,陷入低水平内卷,最终拖累项目去化,甚至人为压低土地价值”。

李宇嘉认为,广州严管“偷面积”正是落实中央经济工作会议“有序发展好房子”要求的具体体现。“真正的高品质住宅”,应该是在户型设计、功能完善、社区服务、全龄友好、配套设施上提高品质,提高业主的居住体验感。”他说,“偷面积”不仅违反建筑规范,带来隐私受损、安全隐患等诸多问题,更是低水平竞争的典型表现。“从中长期看,对市场的良性影响,主要看批后监管能否长期、严格执行下去,形成制度标准”。

一周资讯

深圳宝中北街坊宅地竞价355轮 溢价率99%出让

6月25日,深圳宝安区宝中北街坊一宗居住用地正式出让,四家房企进行了355轮激烈竞价,最终保利发展以总价105.1亿元竞得地块,折合楼面价87924元/平方米,溢价率高达99.05%。中指研究院表示,该地块成交楼面价刷新了深圳涉宅用地成交楼面价TOP3位置,同时也是宝安区楼面单价新高。

和黄地产北京公司因统计违法被行政处罚

6月24日,北京市朝阳区统计局披露了一则行政处罚公告,和记黄埔地产(北京朝阳)有限公司因违反《中华人民共和国统计法》第八条,构成提供不真实统计资料的违法行为,被处以警告处罚。根据公告,该公司在2025年11月《房地产开发项目经营情况》(X204-1表)中,“本年完成投资1-11月(1071)”指标上报数为3561万元,检查数为1228万元,上报数与检查数相差2332万元,差错率达189.75%。

大悦城组织架构调整 撤销四大区设7城市公司

6月22日,大悦城发布公告称,第十二届董事会第二次会议于6月17日召开,审议通过了《关于调整公司组织架构的议案》,具体为:将商业事业部、物业事业部整合成立大悦生活;将产业与写字楼管理部更名为产业发展事业部;将产品中心和营销管理部整合成立开发事业部;将战略运营中心下设的内控与信息化组调整为数智化中心。撤销北方大区公司、华东大区公司、华南大区公司、西南大区公司等四个大区公司,设立北京公司、上海公司、深圳公司、成都公司、杭州公司、西安公司、三亚亚龙湾公司等7个城市公司。

(何璐诗 据公开资料整理)



扫码了解
广州楼市最新动态