

“阳改房”、砸飘窗,看房还不许拍照……

样板间只是一场卖家秀？ 广州多楼盘频现“魔术”

■部分楼盘实体样板间存在“阳改房”等与规划图不符的空间改造,却以“非交付标准”作为免责金牌。

“金九银十”看房旺季来临,对于许多家庭而言,样板间往往是下单前的最后一道“心动关卡”。很多人不知道的是,这份“心动”很可能是开发商精心设计的“错觉”。新快报记者近日走访发现,广州部分楼盘实体样板间存在“阳改房”、砸飘窗等与报批规划图纸不符的空间改造,却以“非交付标准”作为免责金牌;更有楼盘要求看房者在参观前给手机戴上防拍照手机套,使其难以留存证据。有律师指出,若样板间与规划图纸不一致,则涉嫌虚假宣传,开发商通过样板间诱导购房者形成合理信赖,又以免责声明切割责任,这种“格式条款”的效力并非绝对。■新快报记者 何璐诗 文/图

一周资讯

“偷面积”监管趋严,实施违规行为越来越难

样板房敞亮的空间、“巧妙”的设计,加上销售人员“交房就是以此标准”的承诺,是不少购房者掏钱买房的重要原因。为了获得更高的得房率,开发商私自改动建筑结构、拆改飘窗“偷面积”的现象屡见不鲜,“合规报建、验收完后私自改造”成为行业潜规则。而购房者也常常因实际交付户型与样板房不一致而发起投诉。

今年,相关部门频频为违规行为划定“红线”。6月,广州市荔湾区公开首张“偷面积”罚单,明确未经规划许可将楼栋装饰柱改建为结构柱构成违法建设。近日,有传闻称广州市黄埔区发出内部文

件,对样板房展示进一步进行规范。有报道称,广州开发区建设和交通局、广州市黄埔区住房和城乡建设局印发了进一步提升住宅工程质量若干措施的通知,其中提到对样板房展示的多项要求,其中包括“严格按照基本建设程序开展工作,审慎选择基础型式,及时将住宅工程施工图设计文件送有关机构审查,不得明示或暗示设计单位出具与规划报建图不一致的施工图(建筑图及结构图)。不得在在建楼层内设置情景交付样板房并公开展示,不得明示或暗示中介机构进行虚假宣传”等。

对此,新快报记者致电相关部门核实,工作人员表示,确实有此文件,但是是内部文件,内容不便透露。有黄埔楼盘相关负责人告诉记者,目前并未收到相关通知,只知道黄埔有严格审查的趋势。

“目前市场上大部分楼盘会在以创意板房展示‘偷面积’空间。”有业内人士坦言,尤其在新规楼盘出现之后,不少户型与报建图相比“大变身”。由于阳台“买一半送一半”,不仅是阳台改卧室,阳台改卫生间亦不鲜见,整个卧室、卫生间布局与报建图差异巨大,“万一最后只能按报建图交付,购房者恐怕难以接受”。

销售人员自夸“30%阳台率”,看房先戴防拍套

监管趋严之下,类似操作仍在售楼处上演。近日,新快报记者以购房者身份走访黄埔海丝城板块的中交科城·黄埔未来城,销售人员坦言,实体样板间与报建的户型并不一样。“全黄埔只有我们楼盘是30%阳台率的。”在4栋169平方米实体样板房内,该销售人员向记者表示,“我们是阳台改房间,收楼就是像样板间这样。”

新快报记者在现场看到,该户型共设两个样板间:一个是带装修与家具的创意样板间,另一个是销售人员所称的“交标样板间”,只有装修、未摆家具。但与样板间

门口张贴的户型图相比,两个样板间均作出较大改动——原本三房两卫的户型,经“美化”后均变为四房三卫。而在被改动的阳台空间内并未公示“实际交付效果展示图”,仅张贴了“非交付标准”的标签。

该销售人员还指着主卧飘窗向新快报记者介绍:“这个以80厘米报建的飘窗,留50厘米是4栋的交付标准,我们9栋、10栋会以30厘米交付。我们是市面上最高得房率的板楼,得房率115%。”

类似操作并非孤例。在广州荔湾的聚龙湾板块某楼盘,新快报记者同样看到115

平方米的样板间格局与报建图有差异,客厅的两个大型阳台被改为客厅室内空间,呈现更宽阔的效果。而此楼盘更要求购房者在参观样板间前戴上防拍照手机套,禁止在样板间内拍照。

而在广州市海珠区某项目的样板房门口,新快报记者看到开发商张贴的免责声明,条款包括“本单位室内外所有面积、尺寸及建筑结构不作为实际交付衡量之基准”“实际户型格局、面积以《商品房买卖合同》及附件、补充协议和实际交付为准”等。

“非交付标准”能甩锅？律师：格式条款非免责金牌

对许多家庭而言,样板间往往是下单前的最后一道“心动关卡”。而在商品房买卖合同中,很少以文字形式明确约定交付房屋须与实体样板间一致,交付“货不对板”风险往往只能购房者自己承担。

北京金诉律师事务所主任王玉臣在接受新快报记者采访时表示,这是一种很常见的开发商规避责任的方式。“样板间的免责声明属于开发商单方提供的格式条款,其效力并非绝对。依据《中华人民共和国民法典》第四百九十七条规定,提供格式条款一方不合理地免除或者减轻其责任、加重对方责任、限制对方主要权利的,该格式条款无效。”他说。

王玉臣告诉新快报记者,不论是哪个样板房版本,只要和实际交付的房屋不一样,就有可能涉及虚假宣传或违法宣传。判断的标准是,是否和规划图纸一致。“房屋的建设必须遵照规划图纸,否则即使建好了,也可能涉及违规建设。一旦改造行为被认定为违建,购房者将面临多重后果:一是相关部门可能会责令拆除、恢复原状并处以罚款;二是改造后的空间无法办理产权登记,不受法律保护,甚至如果不进行拆除恢复原状的话,还可能被限制房屋交易;三是私自改动结构可能影响建筑安全及消防安全,发生事故时购房者需承担相应责任;四是可能

会引起邻里纠纷,改造行为也可能违反业主管理规约,引发纠纷或诉讼。”

“开发商一方面通过精心设计的样板房展示诱导购房者形成合理信赖,另一方面又试图通过笼统的免责声明切断自身责任,这种做法违背了诚实信用原则。”王玉臣告诉新快报记者,即便免责条款形式上存在,如果开发商在销售过程中存在具体的口头承诺或明确的书面宣传,且该承诺对合同订立有重大影响,购房者仍可依据《中华人民共和国民法典》第五百条关于缔约过失责任的规定,主张开发商故意隐瞒重要事实或提供虚假情况造成损失,要求赔偿。

8月广州二手房按揭比例降至35.6%

广州市房地产中介协会近期发布的数据显示,今年6月以来广州二手房按揭付款比例逐渐降低,购房者选择全款付款的比例相应上升,深圳亦出现类似情况。具体来看,广州二手房按揭付款比例6月为45.08%,7月下降至38.85%,8月进一步下降至35.6%。这意味着,每成交100套二手房,就有超过64套是一次性付款。

华润置地8月收购6幅地块

9月15日,华润置地有限公司发布8月拿地通讯。8月,华润置地在上海、香港、苏州、广州、合肥、郑州收购6幅地块,总楼面面积约68.46万平方米,应付权益对价约人民币120.5亿元。其中广州市海珠区琶洲石榴岗商住项目权益100%,总楼面面积13.12万平方米,权益对价人民币80.56亿元,为当月权益对价最高的地块。

(何璐诗 据公开资料整理)



扫码了解
广州楼市最新动态