

规范样板间展示 黄埔区多盘关闭实地板房

记者走访发现,个别楼盘顶风展示“偷面积魔术”

今年以来,相关部门频频为售房违规行为划定“红线”,力促楼市回归“所得即所见”的展示标准。新快报记者近日走访发现,广州黄埔区多个楼盘在销售期间悄然关闭了实体样板间,仅保留异地样板间。有黄埔楼盘内部人员坦言,本月已收到相关文件指引——区内楼盘“不得在在建楼层内设置情景交付样板房并公开展示”。同时,有楼盘仍在实地板房内展示着“偷面积”改造魔术,而个别楼盘虽然只开放异地样板间,但仍大肆宣传117%的使用率。

■新快报记者 何璐诗



1 黄埔楼盘接二连三关闭实地板房

“国庆过后实体板房不再开放,假期来看房需提前联系。”国庆期间,市民刘先生(化名)收到黄埔大壮名城销售人员发来的通知,颇感疑惑——楼盘卖得好好的,怎么就关了实体样板间?国庆过后,刘先生再次询问能否看房,销售人员回复:“实地板房现在不开了,目前地库地面都在施工,但异地板房也是一比一做的。”

无独有偶,黄埔文冲板块的中建玖合·未来方洲同样在国庆后关闭了实体样板间。记者以购房者身份走访该楼盘,销售人员坦言,一期实地板房已关闭,原因是楼栋正进行竣备手续以及改造空间“偷面积”。

销售人员进一步解释,“竣备”即住建局对房屋是否按报建图纸建设的检

查。“检查通过后,我们将对飘窗进行改造——报建时飘窗宽度为80厘米,实际交付时将砸掉60厘米,仅保留20厘米。”该销售人员还透露,二期大概率也不会再设置实体样板房。

样板间是购房者衡量住宅居住感、使用空间的重要参照。黄埔楼盘接二连三关闭样板房,有业内人士坦言,这或与近月区内政策有关。上月,有消息称广州市黄埔区相关部门印发了《进一步提升住宅工程质量若干措施的通知》,其中明确要求:“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”“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”。

记者致电黄埔区住建部门核实,工作人员确认确有此文件,但表示属于内部文件,内容不便对外透露。不过,有黄埔楼盘负责人向记者证实,国庆假期后已收到相关通知。“所以我们直接关闭实地样板房。”一位项目负责人表示。另一楼盘的工作人员则直言:“黄埔特别严一点,对外说关了肯定保险一些。”

事实上,实体样板房与报建图不符的现象在市场中并不罕见。砸飘窗、阳台改房间等操作屡见不鲜,样板房内一边展示着“偷面积”的设计,一边贴着大量“非交付标准”的标识。有购房者调侃:“一圈转下来,大部分都不是交付标准,这有啥参考意义?确实可以关了。”

2 “偷面积”魔术仍在实体板房上演

尽管监管信号不断强化,仍有楼盘在实体样板间中继续展示“偷面积”的操作手法。

在中鼎书院上城,销售人员向记者展示了两份户型图:一份是报建户型图,另一份是改造后的交付户型图。随后,记者被带到三期参观多个实体样板间。“我们组团首开两个月后就开实地板房了。”销售人员介绍,“很多天河的

楼盘都无法砸飘窗,80cm宽的飘窗无法利用,但我们这里可以砸,砸掉50cm,剩30cm。还有一些空间是阳台改房间,购房之后会跟你们签改造协议,改造到你看的实体板房一模一样。”

在该楼盘的异地样板间内,“赠送面积”的展示更为直白。多处空间贴有“此处为飘窗线,不计算面积”“此处为阳台拓展空间,只计算一半面积”等文字标识。

有业内人士指出,开发商在验收后私自改造已成为行业潜规则。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。由于形式上是“业主委托”,开发商借此规避了违规建设的责任。

前后户型图对比鲜明,明确标注实际使用率为117%,改造面积达26.6平方米。销售人员发来的宣传资料中,更将“使用率约100~120%,同等面积多一房”列为项目12大必买理由之一。

有业内人士提醒,购房者容易把“将来或许能用”理解为“现在已经拥有”。面积游戏的真正问题,不是多送了几平方米,而是收益在销售阶段被提前兑现,风险却被推迟到交付之后。

3 有楼盘大肆宣传117%使用率

近年来,新规产品为了量化“赠送面积”,纷纷输出超高“使用率”“得房率”的销售话术。但随着监管趋严,今年销售人员在谈及得房率时变得谨慎,大多只说“超100%”,不再告知具体数值。然而,在中建玖合·未来方洲,虽然不开放实体板房,但在异地板房内,则展示了多个“偷面积”设计,且销售人员直言多个户型使用率达115%~120%。“我们二期目前1~4楼栋是‘绝版’产

品,二期78平方米的户型,实际使用可达90平方米;而一期同样78平方米的户型,实际使用仅约80平方米,相差10平方米。”销售人员表示,还未开发的二期5、6、7栋,因为受到“828新政”的影响,要等到封顶后才能拿出来卖,后期入市使用率大多只能回归到80%到100%。

在售楼部现场的宣传板上,78平方米A2户型的改造方案被清晰展示:改造

律师提醒

违建风险 或最终落在业主身上

“只要是与规划报建的图纸不一致,无论是砸飘窗,还是‘阳改房’,都是涉嫌违规的改建行为。”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明确指出,“这类行为,无论是开发商来改,还是购房者来改建,一样都是违法行为。”

针对开发商要求购房者签署委托改造协议的做法,廖建勋分析认为,这无非是想规避责任。“购房者委托开发商来进行改建,一旦收楼后这些改建被认定违法建设,承担责任的可能是消费者。”他表示,如相关行为被认定为违建,则可能需要恢复原状。此外,后续出现的渗漏、结构、消防和邻里纠纷等风险,往往也会落到业主身上。

廖建勋进一步指出,如果样板房存在违建,那么该样板房所展示的房屋状态与实际可交付的房屋状态将存在不一致。这种不一致若被用于广告宣传并导致消费者产生误解,就可能构成虚假宣传。“有些样板房门口贴着免责条款,但根据民法典和消费者权益保护法的规定,实际经营者作为提供格式条款一方,不合理地免除或减轻自身责任、加重对方责任、限制对方主要权利的,这些条款往往会被视为无效条款。”他提醒消费者,在看房过程中要保留好相关证据,如样板房的视频、图纸等,并仔细核对户型与规划图纸是否一致。



扫码了解
广州楼市最新动态