

# 因开发商违规,克拉美丽山庄业主心情一点都不“美丽” “我的那半个阳台去哪了”

成交下滑,楼市观望,个别楼盘开始出现资金紧张和违规销售的情况。

克拉美丽山庄业主小新刚收房,但是他惊讶地发现,买房时合同里规定,阳台为全封闭,算全面积;而房产局的文件上却标识该阳台不是封闭式阳台,按照规定应该是半面积,小新的半个阳台去哪了?

小新告诉记者,除了房屋面积不对,开发商在交房的时候根本就没有管理部门出具的“实测面积表”,律师认为,克拉美丽山庄此举已经涉嫌违规交房,房屋面积差额部分的房款和利息必须退还消费者。

开发商湖南正昊置业有限公司相关负责人表示,对于未取得“实测面积表”交房不予回应,对于阳台面积不足问题将以房管部门最后核定面积为准,多退少补。



克拉美丽山庄已经交房,部分业主正在装修。

## 【投诉】 开发商多收了我们 半个阳台的钱

6月9日,记者见到了投诉人小新,他告诉记者,最让他恼火的是开发商一直躲闪的态度。

小新告诉记者,自己家住河西,但是在南城上班,每天回家很不方便,所以,于2013年2月,在公司附近的克拉美丽山庄购买了一套面积为142.69平方米的房屋,合同里面写着,阳台为封闭式阳台,所以算了全面积,大约9个来平方米的面积。2013年12月,房屋交房,但是,开发商一直没有出具房屋实测面积表,同时自己发现阳台没有完全封闭。于是多次找销售经理和物业公司想联系开发商解决问题,但是每次都被拒绝,一概以“不知道”回应。

无奈之下,小新向长沙市政府官方网站市长信箱写信投诉,5月26日,长沙市房屋产权监理处进行回复,小新购买的7栋2802室阳台为不封闭阳台,根据房产测量规范,不封闭阳台按半面积计算。

小新告诉记者,跟他有着同样遭遇的有4户人家,均是被多收了半个阳台面积的钱,按照自己当时购买价6100元每平方米计算,多收了2万多元。

## 【调查】未取得管理部门实测面积验收表交房

小小说,跟自己一同收房的有1000余户人家,交房的时候根本没有出具“实测面积表”,开发商一直推脱,说正在办理。

记者从长沙市房屋产权监理处给小新的回复中看到,“长沙市房地产测绘队于2014年4月才向湖南正昊置业发展有限公司

出具了克拉美丽山庄7栋的实测面积报告,该报告书内容包括差异对照表、分摊方案、楼层面积表、分层分户平面图,不含户室面积表,仅供开发建设单位申请房屋规划竣工验收使用,待房屋竣工验收后,测绘队再出具用于产权登记的勘测报告书,内含

户室面积表”,也就是说在2014年4月份之前,克拉美丽山庄根本就没有取得实测面积表,没有完成职能部门的竣工验收。

而按照现行法律,没有《竣工验收备案表》、《房屋实测面积表》、《住宅工程质量分户验收表》是不能交房的。

## 【回应】开发商声音:对违规交房不予回应

6月9日,记者陪同小新来到克拉美丽山庄售楼部,售楼部工作人员看到小新的到来立即表情严肃,面对记者的问题一律以“不知道”回应,随后记者通过查询了解到克拉美丽山庄的开发商为湖南正昊置业有限公司,遂陪同小新前往该公

司所在地。该公司一名男性负责人接待了小新,他表示,对于没有取得“实测面积表”违规销售不予回应,对于小新半封闭阳台作封闭阳台销售的事情,称会按照测绘队出具的用于产权登记的勘测报告书中户室面积表进

## 【声音】律师说法:开发商应退还差额房款和利息

克拉美丽山庄的做法是否违规呢?

湖南万和联合律师事务所律师李健表示,依据《商品房销售管理办法》第三十四条规定,房地产开发企业应当在商品房交付使用前按项目委托具有房产测绘资格的单位实施测绘,测绘成果报房地产行政主管部门审核后用于房屋权属登记。此案中,开发商交房时若未能提供合法有效的《房屋面积实测表》,已涉嫌根本违约,损

害了买受人的合法权益,依法应当承担相应的法律责任。

李健表示,依据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十四条规定,出卖人交付使用的房屋套内建筑面积或者建筑面积与商品房买卖合同约定面积不符,合同有约定的,按照约定处理;若合同没有约定,面积误差比绝对值超出3%,买受人请求解除合同、返还已付购房款及利息的,应予支持。房

行实际面积计算,多退少补,但是不能给出具体问题解决的时间。

该负责人表示,公司会以合同为标准,如果业主对交房和面积等有任何问题可以进行起诉,公司会按照法律程序进行应诉。

屋实际面积小于合同约定面积的,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款及利息由出卖人返还买受人,面积误差比超过3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

李健表示,因为未达到合法交房状态,物业管理费应当自正式交房时(达到合法交房条件)开始计算,因此买受人不应当承担在此期间产生的物业管理费用。

■三湘华声全媒体记者 肖祖华

## 相关

### 克拉美丽山庄屡陷质量门 曾遭住建委通报

记者通过查询了解到,事实上,克拉美丽山庄已经不是第一次出现质量问题遭到业主投诉了,2013年,还因为设计保温材料取值不合理遭到长沙市住建委通报。

1、2013年7月,长沙市住建委通报全市建筑节能质量巡查情况,克拉美丽山庄项目开发商被通报批评,包括其母公司永升建设集团有限公司也被通报,存在的问题主要是设计文件、计算书、施工图的保温材料或关键参数取值不一致等。

2、2014年1月,业主投诉交房实物与房屋设计不一致。买房时户型图上明确标示出厕所里有一个窗户,收房时,窗户的位置却变成了一堵墙,没有了采光通风窗,厕所成“黑屋子”。

3、房屋没有空调机位。2014年4月,业主“克拉之星”在网上发帖,列举克拉美丽山庄的房屋质量问题,整栋房子都缺少空调机位,渗水、漏水、空鼓等问题比比皆是,业主们提的意见得不到妥善回复,问题得不到整改。

4、2014年3月,克拉美丽山庄物业因干预业主自主选择其他建材商或装修公司入场遭水泥堵门。

三湘装饰建材  
长沙越界广告独家经营  
品牌榜  
广告刊登:13517400440  
湖南最权威的建材招商网络平台  
招商代理请登录 www.jczs001.com

Tupperware 特百惠  
特百惠向全省诚招专卖店  
每周专卖店事业说明会,敬请预约参加!  
●全球著名的家居用品制造商,总部设在美国  
●有家的地方,就需要特百惠,前景广阔  
●几万元小投资,女性创业新选择  
●无需经商背景,公司全程扶持  
●全国数千家专卖店验证成功  
全省各专卖店诚招理家顾问 电话:82247920  
招商热线:0731-82247919 18975172828  
网址:www.tupperware.com.cn 诚招品牌推广员数名  
地址:湖南省长沙市五一西路二号楼一单元李楼712室(家希顿超市旁)