

淡市下,如何既不降价,又能拉动销售,成了众开发商关注的焦点。在有“八仙过海、各显神通”之称的房地产行业,又有开发商在“赠送面积”上大耍花招,而不明真相的购房者或陷入“被违规”的困境。

■记者 向阳

# 四房可变六房 金科东方大院赠送面积最高近半 开发商大送面积 购房者或“被违规”

大量“赠送面积”不写进房产证

“这套房子赠送面积就达110平方米左右,您装修后可额外获得两个卧室。”6月29日,本报记者陪同一朋友到河西的金科东方大院看房时,销售人员告知房子建筑面积302平方米,实际上可利用面积有412平方米。

超大的赠送面积是该盘销售人员一再宣传的一大亮点。记者发现,在现场的户型图资料中,开发商细心地将全赠送部分和半赠送部分分别用不同的颜色标出,购房者一目了然便可直观感知大量“白送的”面积存在。一套150平方米左右的四房,赠送面积可达30-40平方米,而不少别墅户型赠送面积几乎近半。

在现场,记者注意到,该楼盘不仅送入户花园,还送各种庭院、大露台等。销售人员告诉记者,这些都是为了让客户得到更多实惠。“把赠送的面积算上,折合下来单价就很实惠了”。但当记者提出担心,这样是否会通过相关部门的验收放行时,该销售员非

常肯定地说,“一定没问题”。

而当记者再问这些赠送面积是否会写进房产证和合同时,她即表示,赠送的面积是没有产权的,也不会写进合同。

随后记者走访发现,不光是金科东方大院,星城不少楼盘都在打“赠送面积”牌。业内人士表示,长沙目前不少楼盘有面积赠送,如入户花园、飘窗、阳台、露台、地下室等。在目前的市场情况下,这种方式可以在保房价不跌的基础上,提高销售量。

“送面积是违章搭建”

“所有楼盘的总建筑面积在土地出让时已规划确定。而如今开发商通过送面积,变相提高了建筑容积率,打了擦边球。”长沙某知名咨询公司土地评估师廖明辉表示。

廖明辉表示,开发商非常清楚所谓的“送面积”其实是变更规划设计的违章搭建。如果由他们完成搭建,这违背了房屋的初始规划设计,成为了违章建筑。

但开发商巧妙将这个皮球踢

给了购房者。很多购房者被附送的大量面积引诱,高价购买此类房源。当他们将附送部位变更为私有面积,违背了当初报送给规划和土地资源管理局的规划设计方案,成为违章建筑。“开发商的做法如同设计了一个‘半成品’,以规避违规风险。但购房者要把此类‘半成品’变成‘成品’,这违反了规划部门的相关规定。”

一专业律师指出,开发商以“赠送面积”方式促销,就算抛开“违章建筑”不追究,也可能导致很多对购房者不利的情况出现:一、赠送的面积办不了产权证,如将来购房者遇上投资、抵押、转让、继承、拆迁等情况,法律不会认可你的实际居住面积,只承认产权证上的登记面积;二、部分赠送的面积属于公用面积,开发商

无权赠送,该赠送行为本身就是不合法的;三、赠送面积很多只是“君子约定”,出现纠纷时购房者维权无据;四、所谓的赠送面积并非白送,至少其建筑成本等已被分摊进了房价。

“每当市场出现滞销,开发商就会采用这种办法,通过大量附送面积,实现变相降价。”尽管如此,不少业内人士私下表示,他们对此非常谨慎,因为现在报建和审核在这方面控制得越来越严了。事实上,在深圳等城市,这种情况已经被叫停,长沙的规划部门也很有可能在这方面严加控制。“不排除有更加严格的规范出台”,以金科东方大院为代表的楼盘,超大的赠送面积能否最终通过测绘部门的验收放行尚不可知。



## 中国水电地产: 用建设三峡的精神造楼

1998年7月23日酷暑,一位名叫张银贵的三峡大坝钢筋工,在烈日下反复的雕琢手中的钢筋,一遍没有对准,再来一次,反复连续了15次。2010年6月20日,同样是酷暑的一天,星城映象的工程总监一遍又一遍的巡视工地,汗水湿透衣背也毫不懈怠。重视每一个细节,历来是中国水利水电的一贯传统,其子公司的任何楼盘,都拥有一丝不苟的做好园林、建筑和产品配套的信仰。落子长沙以来,中国水电地产更加发扬光大。

专心之处,必出精品。据悉,星城映象一期、二期入住在即,仅余少量珍藏房源特惠发售;三期景观中小户持续热销中,其中包括45㎡个性一房、80㎡带入户花园两房、90㎡经典三房、114㎡舒阔三房。地铁、高铁超人气聚集,增值无限的一线尚品街区7月即将全城发售。 ■邹颂平

## 德庆·水韵山城 开盘热销

6月26日,继去年开盘持续热销后,南城明珠——德庆·水韵山城再携90平米经典两房、130平米经典三房再次面世,受到消费者追捧。

据了解,水韵山城本次开盘的是6号栋和9号栋,其中6号栋为两梯三户,公摊为21.5%,9号栋为两梯四户,公摊仅为19.5%,均为南北通透的纯板房结构,每个房间都有自然采光,而且南北通透,空气能够自然流通。 ■唐珉

我一统 我的美式生活

# 7月3日-4日

## 国际品质 简美上市

### 体验升华 钜惠全城

**活动一 现代中式花梨全实木家具、简美风格新品上市 新品推介沙龙**

8008 (餐台+餐椅)  
特价 **9308元**

8005 (床+床头柜)  
特价 **18000元**

0001 (写字台+写字椅)  
特价 **7128元**

6001 (床+床头柜)  
特价 **8956元**

**活动二 美式家具样品特卖会**

F386沙发(1+2+3)  
特价 **8950元**

W558卧室六件套  
特价 **14800元**

F811沙发(11213)  
特价 **15730元**

W4005床六件套  
特价 **13800元**

**活动三 木门楼梯特价:**  
木门 **全场 7折**,  
楼梯 **全场 6.5折**,  
特价门 **1480元/樘**

**活动四 一统国际家居 零利润征集样板间**

- 适用于面积在 90 - 400平方米,且在2010年10月1日之前准备装修的业主;
- 凡参与该活动业主室内家具、木门、楼梯等均需采用一统品牌的系列产品;
- 参与本活动的样板房客户需在半年时间内允许该小区业主进入样板房鉴赏;
- 每个小区仅限一户样板房;
- 报名用户需提供“姓名、联系电话、特选户型图、户型大小、户型地址”等基本信息;

长沙旗舰店地址:长沙市天心区芙蓉南路481号上林国际(中南林科大学后门向南150米)  
抢购电话: 0731-84224567 84214567