

解读开发商“偷面积”五大方式

从今年6月开始,房屋面积将实行新的计算方法,“赠送超大阳台”、“超高复式”、“买一层送一层”等开发商“偷面积”的设计漏洞将被堵死。现将市场上“偷面积”的方式进行分析,让消费者做到心中有数。

第一类:入户花园

由于入户花园和阳台只计一半建筑面积,业主可通过自行装修的方式,将阳台改为房间使用。

缺点:有些入户花园不一定好用,有些私密性不强,有些则被邻居的“空调主机”所包围,有些则不太规则。买家也不要因为有所“赠送”,贪小便宜吃大亏。

第二类:窗梁上做手脚

将楼盘凸窗部分设计出一道横梁,使凸窗层高于2.2米。这样一来,业主可以将该窗梁拆除,这样自然可以“偷”出几个平方米的面积来,或者将窗外墙向外推移,把窗台放到最低,做成大玻璃窗,这样在外立面上会凸出一部分。在设计中,为了层高不超

过2.2米,通常开发商会做一个较低的平台,这被称为低台凸窗,开发商在设计图纸中和毛坯房交付时可能会有“低台”,装修时“低台”可打掉。由于本身凸窗有2.2米的层高,加上打掉的那部分“低台”,凸窗层高可达2.3米或更高。这样低台凸窗变落地凸窗的做法,使得房屋的空间更舒适。

缺点:拆卸后无法保证墙体的隔热、保温,且可能存在装修二次改造费用。

第三类:隐藏式衣橱

隐藏式衣橱的高度通常在2.2米以下,不用计入建筑面积,但业主可以使用。这种做法可以有效地增加室内使用面积,使衣橱与墙体完美结合。

缺点:会影响外墙的保温,打破整个小区外立面的协调性,此外对衣橱本身的维护会有一定影响。

第四类:空调室外机位,小小的储物间

根据相关规定,空调室外机位不计入建筑面积,如果改造为生活阳台后,业主可以作为使用面积,起码“偷”了一半面积(阳台只计一半建筑面积)。如果改造成储物间,则可以不计入面积。

缺点:所“偷”面积不多,不过也可以作储物之用。

第五类:可延展客厅,多出来的客厅

“可延展客厅”,将原设计的两户之间的管道井面积两家各分一半(可以有9平方米之多),在样板房中明显地将此面积用红色墙面表示,在竣工验收时该红白墙面交界处有砖墙分隔。待验收后重新隔墙,按照样板房样式向业主交楼,业主可根据个人需求将其扩展为客厅或卧室使用。

缺点:通过“空中连廊”使得两单元连接起来,两单元业主的生活私密性有可能受到影响。(新华网)

六种情况下 购房人有权退房

很多消费者想了解究竟在哪些情况下购房者可以要求退房,业内人士给出以下答复:

第一类是购房合同无效而导致退房。如果开发商的销售行为违反了法律、行政法规的强制性规定,比如开发商已将土地设定抵押却没有告知购房者,开发商未取得预售许可证等,根据法律规定,该购房合同无效,购房者有权退房。

第二类是购房合同被依法撤销而导致退房。对于购房者因重大误解而订立的合同,或者在订立合同时显失公平的,或者开发商以欺诈、胁迫、乘人之危等手段使购房人在违背真实意思的情况下订立的合同,购房者有权请求人民法院或者仲裁机构予以变更或者撤销。

第三类是套型误差而导致退房。对于交房时套型与设计图纸不一致的,或相关尺寸超出约定的误差范围,而合同中又未约定处理方式的,购房者有权退房。这种情形适用于按套计价的预售房屋。

第四类是面积误差而导致退房。根据建设部《商品房销售管理办法》(建设部令

〔2001〕第88号),从2003年2月1日起,凡实际测量的与合同约定的建筑面积或套内建筑面积误差比绝对值其中有一项超出3%的,购房者有权退房。

第五类是规划设计的变更而导致退房。开发商擅自变更规划、设计的,或者经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致商品房的结构形式、户型、空间尺寸、朝向变化以及出现合同当事人约定的其他影响商品房质量或者使用功能情形的,开发商未能在变更确立之日起10日内书面通知购房人的,购房者有权退房。

第六类是房屋主体结构质量不合格而导致退房。主体结构指的是承重墙、梁、柱等,如果发生地基基础的沉降超过允许变形值,钢筋混凝土构件产生变形、裂缝,砖石结构没有足够的强度和刚度等质量问题,并经工程质量检测机构重新核验,确属主体结构质量不合格的,购房者有权退房。当然,对于一般的门窗、墙壁等方面存在的质量问题,除非双方有明确约定,否则,购房者无权仅据此退房。(人民网)



洛阳人看 洛阳手机报

- 权威、专业、及时、准确,洛阳手机报由洛阳日报报业集团精心打造,萃取本地、国内、国际新闻资讯,时尚实用,服务贴心。
- 洛阳手机报本地新闻资讯内容丰富,总量占到了60%以上。

定制方法:

移动用户发送短信 LYD 到 10658300 订阅, 3元/月。不收GPRS流量费。

联通用户发送短信712到10655885订阅, 3元/月。不收GPRS流量费。