

## 洛阳·城事

## 买间地下室,实际面积大缩水

律师:如购买的是非现房,应对公摊、套内面积进行充分了解



核心提示

□记者 王若馨 实习生 刘沛沛 文/图

不久前,家在洛龙区某国际城小区的业主林先生拨打晚报热线 66778866 求助,他说他之前在这个小区买了一套住房、一间地下室和一个停车位,合同上承诺的地下室面积为 11.48 平方米,但其实际面积不足 4 平方米,“缩水缩得也太厉害了”。

这是怎么回事儿?林先生遇到的问题是否为该小区的个案?近日,记者来到该小区寻找答案。



记者测量的林先生家地下室的宽度

## 【业主】地下室面积缩水并非个例

林先生这间地下室是 2012 年买的,交房时间为 2015 年 5 月。

林先生告诉我们,他于 7 月初才到该小区售楼部办理地下室的交房手续,也是那个时候,他推开地下室的门,发现“和之前想得完全不一样”。他向我们出示了一份与该小区开发商签订的地下室购买合同,这份合同作为购房

合同的补充协议存在,清楚地标注着林先生所购买的地下室面积为 11.48 平方米。

接着,我们又跟随林先生来到他家的地下室,我们用卷尺大致测量了地下室的面积,长约 1.86 米,宽约 1.71 米,面积约为 3.18 平方米,与合同中承诺的 11.48 平方米相差很多。林先生说,在发现这一问题后,他找到了开发商,对方

给出的回复是“地下室的公摊面积要占 50%”,对此,林先生表示不能接受。

而与林先生同为该小区业主的石先生告诉记者,他们家的地下室面积也缩水了,“合同上写的是 15 点多平方米,实际面积连 6 平方米都不到”,石先生表示他为此事曾多次找开发商,可该问题一直被相互推诿,至今没有解决。

## 【开发商】业主没地下室产权,不需明确标明

记者带着疑问来到了该小区的售楼部,一名工作人员接受了记者的采访。她介绍,之所以出现林先生家地下室实际面积与合同中的承诺面积不一致的情况,是因为公摊面积要占到总面积的 50%。当记者再次质疑实际面积加上 50% 的公摊面积也无法达到合同中的 11.48 平方米时,该工作人员回复“将派工程部

的工作人员到林先生家里进行精确测量”。

如果真如该名工作人员所说,地下室要负担 50% 的公摊面积,那么,为何不把这一条规定明确标注在合同里呢?对方回答:“业主对地下室和停车场只有使用权没有产权,我们不需要标注说明。”

在采访中,对方承认,林先生所遇到的问题并不是个例,

除他之外,还有七八名业主遇到了相似的问题。“我们也积极采取了应对措施——据实核算,多退少补。”该工作人员说,目前除林先生之外,其余业主都接受了他们的处理方案,“林先生的态度太强硬了”。

经思考,林先生最终同意接受开发商的处理方案,“我是做生意的,实在不想再为这事儿来回奔波折腾了”。

## 【律师】开发商若有格式合同外承诺的,应要求以书面形式出具

售房部工作人员的说法是否有理有据?业主遇到这类问题又该如何维权呢?

晚报律师帮帮团成员、河南大进律师事务所律师李浩回复:

根据双方签订的买卖合同,开发商应当依约交付房屋、地下室、车位。在本案中,开发商交付的地下室存在没有产权及面积不符的问题,没

有产权的地下室,在其今后的使用、转让过程中会存在障碍;对于面积误差超过 50% 的情况,开发商给出的“误差为公摊”的解释没有依据。在此情况下,林先生可以依据《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》的规定“房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”主张权利。

李浩提醒,购房者签订购房合同时如果开发商有格式合同外承诺的,应要求以书面形式出具。如果购买的是非现房,应对公摊、套内面积进行充分了解。

本报也会继续关注此事的后续处理情况。

## 后续报道

患白内障的母女仨  
二次手术后出院

妈妈可正常做家务,小雨、小雪暑假过后将去上学

□记者 王妍 见习记者 肖姣姣 通讯员 艾金宝 文/图

身处汝阳深山,家境贫寒,母女三人均患先天性白内障……今年 2 月,《洛阳晚报》曾对姜双梅母女三人做了报道,引发了社会各界关注。3 月 3 日,市第一人民医院的眼科专家为三人分别做了一只眼睛的超声乳化白内障摘除加人工晶体植入术。

7 月 17 日,市第一人民医院对母女三人成功实施第二只眼睛的手术。20 日,母女三人摘掉纱布,昨日结束术后观察出院。

二次手术进展顺利,  
母女三人生活将大大改善

“你看,那辆是白色的车,旁边是黑色的,对面是红色的。”

昨日 9 时,《洛阳晚报》记者来到病房时,12 岁的小雨正抱着 4 岁的妹妹小雪,倚在 11 楼病房的窗前,指着医院停车场上的车辆识别颜色。

对于患先天性白内障、此前眼前一片白茫茫的姐妹俩来说,当下,辨别出任何一种颜色,都足以让姐妹俩俩兴奋半天。

“目前年龄最小的小雪第二次术后恢复得最好。”负责治疗的市第一人民医院眼科主治医师林娜介绍,由于姜双梅和小雨都过了

最佳手术年龄,再加上她们的眼球发育得不好,都是小眼球、小角膜,同时还有眼球震颤和弱视,两人的视力恢复得不如小雪。

不过,可以确定的是,第二次手术后,母女三人的生活品质将得到很大改善。“姜双梅以后正常做家务应该不成问题。”林娜说。

## 暑假过后,小雨、小雪将去上学

出院前,市第一人民医院院长郭圣敏和负责治疗的医生、护士都来送行,并为姐妹俩送来了鲜花、书包、笔袋、水彩笔等。

“我喜欢红色的书包,蓝色的给姐姐。”接过妹妹递来的书包,小雨爱不释手。因从小憧憬着上学,书包一直是小雨最爱的物品。

“我现在会写 1、2、3、4、5,还会写人、口、大。你看,这是‘一’,这是‘人’。”小雪指着病房床上“洛阳市第一人民医院”几个字高兴地说。

“等过完暑假,我要背着新书包,带着妹妹一起去上学!”小雨说。

昨日 10 时,姜双梅母女三人坐上了回家的车,与此前第一次来这里时被众人搀扶、引导着走路不同,这一次,三人已能够自己上下台阶、上下车辆。离开医院时,小雪一家向医院赠送了锦旗,对社会各界关注她们的爱心人士表示感谢。



小雨(右)和小雪看到了鲜花的颜色