

# 杭州严查楼盘“偷面积” 开发商或遭大额罚单

杭州已有多个楼盘因此办证遇阻,影响了部分业主子女入学

本报记者 印梦怡

开发商通过“偷面积”,让购房者获得不计入建筑面积的所谓“赠送面积”,是杭州不少楼盘的卖点。不过,去年至今,杭州的不少开发商已相继在这上面“栽了跟头”。

自从去年6月以来,杭州施行不动产登记制度,开发商在交付后,办理大产权证时要面临国土部门的现场复检验收。而经过去年底及今年初的交付潮后,众多楼盘也在近期迎来了办证大潮。

然而,不少楼盘因为建筑面积和规划面积不符,或者存在私自扩张阳台等违建,通不过验收,办不出大证。

这些“偷面积”的楼盘要么进行整改,若无法整改,就要接受处罚。据悉,已有开发商为此交了近千万元罚单。而也有开发商不愿交这笔罚款,导致大证迟迟办不出,影响了部分购房者子女的入学问题。



这些年,楼市流行“送面积”,开发商纷纷以此作为卖点。

## 杭州多楼盘办大证遇阻 影响了部分业主子女入学

近来,正值各个中小学报名的关键时期,开发商“大证”办不出,购房者们的“小证”便没有着落,子女的学籍就愁了。

根据《建设部关于修改〈城市商品房预售管理办法〉的决定》规定,“如无特殊约定,在商品房交楼90日内,开发商就要为业主完成房产证办理,否则负违约责任”。而去年底大量交付的楼盘,到今年3月末,也正好是开发商应该履行规定,为业主办理房产证的期限。

一位余杭区佳源名城的业主龙先生向记者诉苦:“我们一期有500户左右业主,今年元旦交付,原本开发商要在3月底办出大证的,但已经四月中旬了,我们小孩上学还等着呢。”

佳源名城一名内部人士坦言:“二证合一后,办证业务不熟悉也是延迟原因,现在资料刚送不动产登记处,验收是否会出现需要整改的情况还不确定。”

自从2016年6月1日起,杭州施行不动产统一登记,也就是将过去的房产三证,即《房屋所有权证》、《房屋契证》和《国有土地使用证》,除了契证保持不变,其他二证则合二为一,颁发统一的不动产权利证书。而杭州牵头的部门,就是杭州市国土资源局。

由此,开发商的楼盘大证,需通过杭州市国土资源局验收并发证。

杭州市国土局相关工作人员透露:“去年6月1日起,杭州施行不动产登记制度后,有好几个楼盘送进来审批,我们到现场一看,发现建筑面积和规划面积是对不上的,就直接退件了,同时告知哪里有问题,开发商回去整改,处理完再来送审也就办出了。因为根据不动产登记制度的要求,审核要求更严格了,跟以前的做法肯定不一样。”

该工作人员还表示:“如果发现开发商存在违建问题,先由规划部门进行认定,再经过城管部门调查实情后依法处罚,然后通过国

土部门的复检验收后,就能办出大证。个别开发商之所以办不出大证,或者是没把审批资料送来,或是存在扩张阳台等违规行为,还没去处理违建问题。”

## 开发商或遭大额罚单 城管处罚有据可依

有些办不出大证的楼盘,迫于业主的压力,开发商干脆认领罚单,息事宁人。而有的开发商却不愿意自己承担这笔费用,使用“拖”字诀。但大证办不下来,业主的房产证就拿不到,而没有房产证就不能入户,孩子就无法入学。不少业主买房就是为了让让孩子上学,办不出房产证自然火急火燎,也因此发生了多个楼盘业主维权的现象。

去年6月30日交付的申花北某楼盘,主力户型89m<sup>2</sup>,销售时的亮点不仅有精装修,更在于三房双阳台设计,不算赠送面积的得房率达81%,而多重赠送面积如大阳台大露台等加起来约有12m<sup>2</sup>。

中国指数研究院数据显示,该项目成交大年在2015年,时值申花板块众多楼盘白热化竞争,“偷面积”自然是开发商的竞争手段之一。

知情人士透露:“但就是因为精装修,交付时设备阳台等赠送面积已经包了进去,无法更改,又恰逢不动产登记制改革的窗口,验收无法通过,大证办理也就只能一拖再拖。”

近日,记者从该项目业主处得知,“房产证今年初已经办出,开发商肯定被罚了不少钱。”

拱墅区城管局一位相关工作人员告诉记者:“具体处罚是依据《浙江省城乡规划条例》来进行的。”但记者问及具体处罚金额时,被告知不方便透露。

他指出,《条例》规定,例如有“超过建设工程规划许可证确定的建筑面积(计算容积率部分)且超出合理误差范围”等情形的,认定为无法采取改正措施消除影响的,限期拆除,不能拆除的,没收实物或者违法收入,并

处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款。

## 对“偷面积”的监管严了 开发商称仍有漏洞可钻

“偷面积”在目前的房地产市场中屡见不鲜,尽管其本身是违规的,但在买卖房子时,往往是开发商和购房者心领神会“合谋”。

2014年7月1日,新版《建筑工程建筑面积计算规范》实施,“偷面积”一度难度加大。随后,2016年3月18日,杭州市规划局又印发了关于《杭州市建筑工程容积率计算规则》的通知。

但这些都只是“雷声大雨点小”,赠送面积仍是多数楼盘的卖点之一。

今年情况比较特殊,在房地产市场从严整治的大背景下,对于“偷面积”的监管和查处也有从严迹象。

近日,杭州市规划局对新出让地块动了刀,在地块规划之初就明确指出:“不得设置通高功能性用房(如客厅、起居厅等);不得设置或预留梁、墙、柱等围合的通高空间;不得设置花池、类阳台等装饰空间;不得设置不符合建造和使用逻辑的天井、采光井、通风井、尾气井、飘窗等。”

而在审核上,监管部门也开始严格把关。尤其是施行不动产统一登记后,牵头部门换成国土部门,这就导致一些楼盘“触礁”。

但有开发商人士认为:“以后的情形还难说,现在还有漏洞可以钻。”

精装楼盘“偷面积”容易被查,但一些毛坯楼盘,都会给业主发一份《不动产办理风险告知函》,告诉业主不是不可以“偷面积”,而是要等到开发商将大证办理出后,再统一进行浇筑阳台等违规“偷面积”行为。据记者了解,刚领出大证的个别楼盘,已经有业主开始“敲敲打打”了。

“罚开发商容易,罚业主难。”该开发商人士表示。



查房价  
查学区  
要爆料  
扫二维码