

所谓“拓展面积”，很可能是违章建筑

变相加价，警惕房企又找新名目

本报记者 孙晨

摇号、限价之下，房企不能卖号子了，也捆绑不了车位，而虚报价格的精装则面临维权的风险。个别开发商为了增加利润，盯上了偷面积的“改造费”。

两房变三房 要额外收取 11 万元改造费

林女士买的房子位于富阳，均价 1.6 万元/m²。“今年 6 月进行摇号选房，我买的是 100m²，开发商之前所展示的样板房是拓展好的，销售说大约有 130m²。但在签合同的时候，要额外收 11 万元的改造费用，说是第三方统一帮我们改造。”

对林女士来说，30m²的“偷面积”诱惑力不小。“改造好能做三房，但改之前，估计只能做两房。”

“当时我们买这批房子的人都交了 11 万元的改造费，但后来得知，去年卖出的这批房源，改造费只要 1 万元，那时候房价大概在 1.3 万元/m²。房价涨了我能接受，但连改造费也涨了，这其实就是变相额外收钱。”林女士说，由于自己不答应交这笔钱，开发商还一度不让她网签。

无独有偶，樊先生也在“钱报杭州房产”微信后台爆料：“我准备买良渚一个精装楼盘，结果销售和我说要交 500 元/m²的改造费，才能变成三房，不然就是两房。也就是说我买 89m²的户型，享受三房要多付 4 万多元，120m²要多付 6 万元。如果不交，拓展部分就是原始状态交付，其它部分都是精装

修好的。”

一位业内人士分析：“这其实就是变相加价。现在限价，房子价格批不高，就想办法以其他名目收费。开发商利用改造可拓展面积，通过第三方随意收取并提高改造费用。”

房企偷面积 风险变大

2016 年 9 月，浙江省政府办公厅发文，明确我省“2016 年 10 月 1 日起，全省各市、县中心城区或城市核心区出让或划拨土地上的新建住宅，全部实行全装修和成品交付”。

事实上，目前杭州销售的楼盘大多是精装修交付。一位房企内部人士透露了改造的秘密，“偷面积是为了增加户型吸引力。一般都含在房价里，由开发商指定装饰公司在毛坯竣工验收后进行改造，与精装修同步进行。但在签合同同时，房企为了规避风险，则是由业主和指定装饰公司签一份委托协议。”

“早期项目可能会有偷面积的可能，但现在规定都是精装修后统一报批，如果中途在毛坯验收后进行改造，开发商也会承担相应的风险。”一家房企的工程负责人告诉记者。

樊先生买的楼盘是精装修交付，开发商

提出可以在毛坯交付后进行改造，这很有可能就涉及到违规操作。

杭州另一个精装楼盘，也是在新规出台后拿的地，尽管在卖房时宣传 89m² 房源可拓展三房，但签合同却说不能改造，事实上房企不敢承担这个风险。

“我买房的时候，销售人员在图纸上给我看了可拓展的区域，说到时候可以自行改造。”刘女士告诉记者，当时以为自己买的就是个三房。

签合同后，刘女士才发现，自己买的 89 平方米就是两房，开发商又说不能改造了。实际上，“三房”只是销售人员的说辞，并没有白纸黑字写下来。

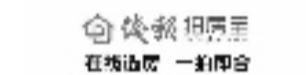
浙江土地网资料显示，刘女士所描述的这个楼盘，拿地时间在 2017 年 6 月。规划中明确：设备平台（无论主体结构内外）均按全部水平投影面积计算容积率，这就杜绝了“偷面积”的可能性。换句话说，这个楼盘也已经不存在“偷面积”的可能。

开发商的反馈是，因为合同里签的就是两房，因此无法后期再改造。精装验收之后再改造设备平台，几乎是不可能的。

而樊先生购买的精装楼盘之所以敢于改造，也是铤而走险，为了赚取 500 元/m² 的改造费。



扫描二维码
查摇号信息



400-688-8117

305 万元起，在杭有天有地有花园

本周推荐九龙仓·君廷排屋、通策·状元府叠墅及群升·万国城公寓。如果您有意向咨询，可以扫一扫栏目左侧的二维码，添加淘房专栏客服咨询相关房源信息，另外可添加微信交流群咨询，或添加“淘房专栏”QQ 群（群号：342066663），更多特价房可关注钱报拍房宝（www.pai-fangbao.com.cn），也可以拨打栏目电话咨询：400-688-8117。

一脉秋石，139~175m² 城市联排 305 万元起

项目名称：九龙仓·君廷
项目地址：临平北 09 省道与康信路交叉口
产品类型：联排
建筑面积：139m²~175m²
项目总价：305 万元起
交付标准：毛坯
交付时间：2020 年 12 月
记者点评：

1、南北双庭院、大露台、地下拓展后可享上下五层空间。300 多万元即可在杭州享受有天有地墅居生活，绿城物业服务加持，是墅居改善首选；
2、国家级 4A 风景区在侧，丁山湖湿地、西大洋湿地环绕，风景优美。秋石高架延伸段、“三环一路”在建，未来将接入杭州中环（在建），通达全城。



坐落于景区内的高性价比临水叠墅 实用面积超 500m²

项目名称：通策·状元府（三期）九卿
项目地址：杭州市临安区农林路 2449 号
产品类型：叠墅/排屋
主力户型：210m²~400m²
项目总价：450 万~500 万元（实际价格见

预售证）
交付标准：毛坯
记者点评：
项目坐落于临安区青山湖板块西径山风景区，户户面湖。本期推荐房源高性价比，约 450 万元总价可享受超 500m² 实用面积。



小户型低总价精装微 LOFT 公寓 总价 45 万元起

项目名称：群升·万国城
项目地址：杭州市余杭区临平星河路与龙船坞路交叉口
建筑面积：34m²~80m²
项目总价：45 万元起
交付标准：精装

交付时间：2020 年
记者点评：
项目距建设中的 9 号地铁康泰路站约 800 米，周边配套齐全，坐拥上万平方米商业街等大型市场，覆盖 20 万租客群体，市场需求潜力大。

