

最牛房屋公摊面积占52%

200多业主套内面积缩水一半,政府部门称无论公摊多大都不违法

看房时,样板间是宽敞精致的小二居,厨房卫生间一应俱全;收房时,看到的却是狭窄简陋的一居室,房里只能放下一张床。二百多业主好不容易买到房,却发现套内面积缩水一半,公摊系数高达52%——在山东省高密市,一处预售楼盘上演了这样的荒诞剧。

被戏称为“史上最牛”的公摊面积如何突破重围,公然示众?新华社记者日前进行实地调查,发现在离谱公摊系数的背后,暴露出法规与监管的重重漏洞。

套内面积缩水一半

“本来设计得好好的,这里放床,这里放沙发,还有开放式厨房,可现在放下床后,恐怕连转身的地方都没了。”4月19日,带着记者一起来收房的张先生在房间里转了一圈,不停摇头。

2007年夏,在北京工作的张先生看中老家山东高密市一处名为“贵宾首府”的楼盘。繁华的地段、敞亮的样板间,一下就打动了。事后他回忆,楼盘虽是预售,但“火”得很,他差点没抢到房。在张先生签订的商品房买卖合同上,约定建筑面积是85平方米,但套内面积、公摊面积都没有说明。据记者实地目测,这个走几步就会撞墙的房间,看起来也就40多平方米。

在张先生楼上,也上演了类似一幕。不久前,同在贵宾首府买房的单女士兴冲冲来收房,打开房门却愣了——房间怎么看怎么小。一番测量后,她发现套内面积只有27.29平方米。单女士回忆,当初看房时,销售人员介绍,房屋建筑面积是40.22平方米,公摊系数也肯定“不超过30%”。

在贵宾首府一楼大堂内,贴有一份由当地多部门联合验收的文件,其中公摊数据赫然在目:该楼盘从3层到20层,公摊系数达52.35%。根据开发商和政府部门的解释,48.63%的数据来自图纸的预测算,52.35%的数据来源于房管局测绘公司的实地测绘,都有依有据,科学可靠。

为何公摊这么高

事先承诺公摊不超过30%,事后却高达52.35%,这让购买该楼盘的二百多业主很是愤怒。单女士说,业主们曾多次与开发商协商,“每次谈,公摊面积都是

焦点。”开发商则给出了五花八门的解释。

一开始的答复是“图纸还没画出来,无法测算。”后来则是“我们不知道公摊面积那么大……你可以找公司来测算,这事不是我们说了算,而是由最终测绘结果决定。”也有开发商拿出法律盾牌:“法律对于公摊上限没有规定。”甚至直接说:“你们一百年都退不了房。”

为彻底弄清这一问题,记者询问了开发商潍坊福城置业有限公司办公室主任李伟,他的解释是,不同的使用功能决定了不同的公摊面积。贵宾首府不是单纯的住宅,而是“酒店式公寓”,五部电梯、两个楼梯间,宽敞的走廊和大堂,都要算入公摊面积,所以才那么大。

记者在楼里走了一圈,发现确实如开发商所说,从大厅到走廊,从电梯到楼梯,贵宾首府都更像“酒店”而非“住宅”。这就带来另一问题,什么是酒店式公寓?属于商用还是住宅?难道酒店式公寓的公摊可以上封顶?

政府部门为何一路绿灯?

如此高的公摊系数,究竟如何突破建设局、房管局、规划局、土地局等部门的重围,公然示众?记者就此走访了相关部门。

高密市建设局副局长徐怀章向记者介绍说,建设局主要负责该项目的监管,贵宾首府项目从规划到建设、施工、验收,相关手续是齐备的。在开发商通知业主收房后,部分业主由于公摊面积过大不愿收房,高密市为此专门成立“驻贵宾首府工作组”,联合房管局、规划局、土地局等多个部门展开调查。

徐怀章说,作为工作组负责人,他曾就公摊面积问题专门向



漫画 李旻凯

山东省建设厅咨询,得到的答复是,国家对于公摊面积的上限并无规定,无论公摊多大,都不违法违规,“只能说明这个项目的有问题。”

问及公摊为何如此高时,徐怀章说:“我个人也感觉公摊面积有点大。”他进一步解释了调查原因,说主要因为项目按酒店式公寓来设计,“每层楼面积不到1000平方米,却有5部电梯,加上消防通道、大厅、配电室等公共设施,公摊面积自然就大了。”

而对于“酒店式公寓”到底属于“商用”还是“住宅”,徐怀章说,他也不清楚。记者调查发现,开发商在规划时标明项目用途为“酒店式公寓”,而在销售时,与业主所签订合同的用途却是“住宅”。对此,徐怀章说:“我认为这是开发商的营销策略。”

对于张先生等业主来说,开发商和工作组的答复无法令其满意,对于他们最关心的公摊面积、房屋性质、产权期限等问题,仍然缺乏明朗态度和决定。截至记者发稿,有几十户业主始终未收房。

背后隐藏三大漏洞

记者调查发现,52.35%的公摊系数背后,暴露出从法规到监管的真空和漏洞:一是商品房合同关于公摊面积的内容亟待规范;二是对公摊面积缺乏上限规定;三是对于酒店式公寓没有明

确界定。

记者翻看了几十份贵宾首府项目的商品房合同,发现其中都藏着陷阱:每份都仅标明建筑面积,对套内面积、公摊面积等均未填写,也丝毫不提及公摊系数。而作为合同附件的《公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明》对于公摊部位的界定语焉不详,让人越看越糊涂。

北京市隆安律师事务所房地产专业律师尹富强认为,一些开发商利用公摊面积做文章已成为“潜规则”,公摊面积不明确,测绘结果不公开,让买房人多年来难以明白消费。相应职能部门应通过政策、法规等措施,揭开公摊面积的“潜规则”。

就公摊面积上限的问题,记者也查阅了相关法规,发现确实没有明确规定。住房城乡建设部负责房地产交易与产权管理的一名工作人员表示,我国相关法规就公摊面积仅制定了测算标准和原则,由于项目各不相同,没有对上限进行规定。

对酒店式公寓的界定同样如此,由于缺乏具体法规,地方政府在管理酒店式公寓时只能“摸着石头过河”。徐怀章向记者表示,由于不清楚酒店式公寓的性质,政府在管理上面临难题,酒店式公寓以后的经营也存在隐患。而当前棘手的问题是,如何给酒店式公寓发放房产证,“现在还需进一步协调”。新华社记者 舒静

县总工会原主席拆了公房盖私房? 当地纪委已介入调查

今年4月3日,安徽省蚌埠市怀远县总工会北院的几间房子被拆掉了,而带人拆房的就是怀远县总工会原主席吴治淮。人们议论纷纷,猜测吴治淮是要拆了“公房”给自己盖新房。

总工会院内房屋遭强拆

4月3日,清明小长假第一天。当天上午,怀远县总工会的北院,突然传来了一阵挖掘机的轰鸣声。总工会北院,以往是职工活动中心,里面有几间砖瓦房。之前,总工会原主席吴治淮一家人一直住在里面。吴治淮带着挖掘机强行将房子拆掉了。

当地居民纷纷传言,吴治淮是准备给自己盖一幢楼房。就在众人疑惑时,吴治淮叫来工人,清理掉房屋拆除后的废墟,然后开始打地基。显然,吴治淮真是要盖房子。

国有土地使用权被划拨

怀远县总工会现任主席刘新水告诉记者,工会北院以往是职工活动中心,那块地和房子都属于国有资产,他向记者出示了土地使用证和房屋所有权证。

刘新水说,房子被拆后,他在翻看工会的土地使用证时意外发现,工会的国有土地共3232.8平方米,有208.08平方米,于2005年被划为吴治淮所有。

刘新水表示,他曾和吴治淮电话联系过,吴说自己有房产证和土地证,还建议他“新官不理旧账”。

房改房审批疑问很多

记者辗转联系上了吴治淮本人。吴告诉记者,调到总工会后,因为家里的房屋要拆迁,他便住进了工会北院的房子。2004年,听说那几间房子可以“房改”,便向当地房改办提出申请,办理相关手续后,拿到房产证,又划拨了208.08平方米的土地,并拿到了使用证。

在总工会的土地使用证上,记者看到,工会的3232.8平方米土地用途为“办公”。而根据国家相关房改政策,只有住宅才能房改。

采访中,吴治淮还透露,在办理这处“房改房”前,其妻已经有一套“房改房”。

怀远县委宣传部相关人员告诉记者,事发后,怀远县主要领导高度重视,已经责令纪委介入调查。 据《新安晚报》



加入 e6-46
固话0月租 手机免漫游
再送100元礼品券

固话0月租费,免来电、彩铃功能费

手机0功能费,免来电功能费

200分钟直拨长市话通话时长
(手机和固话共享)

手机、固话免费本地互拨600分钟

自助服务热线10001
www.ct10000.com

新装天翼手机用户加入“我的e家”e6-46以上任意一档套餐,即可获赠精美天翼手机一部,再送100元礼品券,资费优惠不贵,全国接听免费。

活动时间:2010年3月25日—2010年4月30日

办理方法:登录中国电信网上营业厅(www.ct10000.com),拨打10000或拨打5L服务热线南京电信营业厅办理。

咨询热线:10001