房子住一年,办证时突增大

实际面积多出10%,业主拒补交房款难办房产证

本报11月2日讯 2日,家住保利尚都小区的刘女士说,近两年来,他们小区很多居民在为办理房产证发愁。他们在小区里居住了近一年后,要办房产证时却被告知,房屋实际面积比购房合同上多出10%左右。因拒绝承担多出来面积的费用,部分居民至今仍拿不到房产证。

2日,记者来到位于工福街的保利尚都小区,在4号楼2单元的刘文(化名)家中,刘文向记者讲述了他们房屋逐渐"增大"的过程。

2006年10月16日,在开发商潍坊市光大房地产开发有限公司的办公室,刘文选定了一套房子,12月6日,刘文与开发商签订了《商品房买卖合同》,合同上的房屋面积为84.04平方米。

2007年11月,刘文被通知领房屋钥匙,此时开发商告知她,小区内很多房屋面积普遍增大了,她家的房屋面积实际建筑面积应为86.56平方米,比先前多出了2.52平方米,想领钥匙就必须将差额补上。考虑到多出的面积并没有超过国家规定的3%的面积误差比,刘女士便于11月14日交上了6403元,领了钥匙。

2008年年底,开发商通知刘女士去房管部门办理房产证,办理过程中,刘女士发现自家房屋的建筑面积突然变为了93.92平方米,比最初多出了9.88平方米。"当时一看怎么大了这么多,就没有签字。"刘女士说,自此后,她多次为多出的面积和房产证的办理找开发商协商,但始终没有结果。

记者了解到,保利尚都中许多居民在办房产证时,房屋建筑面积突然比购房合同上多出了近10平方米。比如4号楼2、3单元的19户居民,3号楼及2号楼2单元东边的10户居民。而因为开发商要求居民为多出的面积买单,多数居民因拒绝这种要求,至今仍没有办理房产证。

在家住3号楼2单元的一位居民提供的与开发商签订的购房合同上,房屋建筑面积为132.89平方米,交钥匙时建筑面积变成了136.88平方米,2008年底要办房产证时,建筑面积却成了141.66平方米。

在刘文的《商品房买卖合同》上,第五条"面积确认及面积差异处理"中写着:商品房交付后,产权登记面积与合同约定面积发生差异,双方同意按第一种方式进行处理。而第一种方式为:根据政府部门实际测绘面积在交房前据实多退少补。

"2007年11月交的房,都住了一年了,才通知我们面积多出了9.88平方米,我们接受不了。"刘文表示,多出的面积是在交房后才确认的,不符合合同中"在交房前据实多退少补"的规定。

记者随后来到了开发商潍坊市光大房地产开发有限公司的办公室,一位姓李的工作人员表示,业主只有将差额面积的费用补齐,才能办理房产证。当记者表示为何房屋建筑面积会大出这么多时,该工作人员表示,这是因为盖房子不会那么准,测量的方法也不一样。

本报记者

面积测量为何只大不小?

热线调查

购房者在买房后,经常会在办理房产证时发现,房产证上的房屋建筑面积与当初签订的购房合同上的面积有差别,而且基本上只大不小。在潍坊,购房合同上的面积一般是开发商测量的,而房产证上的面积则是房管部门所属的测绘单位测量的,但前后两个面积为何会不一致?

一位潍坊住房管理部门负责人分析了其中可能出现的原因。

"按国家相关规定,面积误差比应该在3%以内,面积误差比=(产权登记面积-合约约定面积)/合同约定面积。"这位负责人说,合约约定的面积一般是开发商根据房屋设计图纸测量的,而产权登记面积,即房产证上的面积,则是房管部门所属的测绘单位根据房屋实物测量的。

"两个面积出现不一致,可能是测量依据和测量技术的问题,也可能是开发商的故意行为。"任伟说,因为开发商是根据图纸测量的,而且测量方式可能不专业,难免会与专业测绘部门得出的数据产生误差,但这个误差比一般应该能控制在3%以内,如果超出3%,就可能存在问题。

"开发商找规划、建设部门办理行政许可时,会有一个容积率控制(容积率=工程总建筑面积/用地面积),规划部门批准的面积是卡着容积率来的。但开发商可能会私自增加建设面积。比如规划面积应为10000平方米,开发商可能建了11000平方米,甚至更多。"这位负责人表示,一些开发商在具体搞建筑设计时,甚至会超出10%以上,而如果相关部门验收的比较粗略,就很容易放过去。

房产证上的房屋建筑面积是专业测绘单位测量的,但这个面积也可能出现问题。"测绘人员在测绘房屋面积时,也可能做手脚。测量后得出的面积可能会比实际面积大,这样就比较有利于开发商。购房者要为不存在的面积买单。"任伟说。

本报记者 郑雷

专业测量是否应提前介入?

潍坊的一位房地产开发商告诉记者,对于购房合同上的面积与房产证上的面积经常会不一致,他们也有些身不由己。

"购房合同上的面积是开发商自己测量的,一般来说,我们的测法很不专业,而房管部门的专业测绘单位是在楼体竣工前后才进行测量,这时大部分房屋早已售出。"该开发商表示,专业测绘单位介入测绘房屋面积的滞后,经常会将开发商置于尴尬的境地。

潍坊设计部门的一位专家表示,按照国家规定,只有在房屋建设到一定程度后,开发商才可以预售房屋。只有在拿到预售许可证时才可以收取定金,而达不到预售条件的,是不可以与购房者签订合同的。

"房管部门应根据图纸对房屋面积进行预计算,即拥有房屋测量资格的公司根据设计院设计的、由审图中心审查通过的图纸进行预计算,而开发商应根据此数据与购房者签订合同。"该专家表示,按国家相关规定,如果房产证与购房合同上的面积误差比超过了正负3%,购房者可以选择无条件退房,而开发商应将已付款退还给购房者,并付给利息。

律师说法:

误差大于3%有失公平

在购房者不知情的前提下,面积误差比如果大于3%,潍坊市王杨律师事务所的王建华律师认为,这种行为明显有失公平。

王建华表示,如果严格按图施工的话,将面积误差比控制在3%之内是可以做到的。"如果施工过程中,经相关部门审批后,规划图发生变更,开发商应该公示并及时通知购房者,否则便存在欺诈,'根据政府部门实际测绘面积在交房前据实多退少补'的合同协议也是无效的。"

王建华认为,既然开发商有能力将面积误差比控制在3%以内,若在购房者不知情的前提下,超过了3%,显然有失公平,上述合同协议应该失去约束力。开发商作为房地产开发单位,应具有完善的房地产方面的知识,并拥有专业技术人员,在房屋建成后,有义务也有能力进行房屋测量,对于建筑面积由最初的84.04平方米最终变为了93.92平方米,开发商完全有能力发现。

"如果开发商知道的话,却没有告知购房者,也会构成欺诈。"王建华说。

潍坊尊一医院
医保定点医院
山东社会信誉知名医院
山东中医药研究院研究基地
湿疣疱疹
不激光不手术更专业彻底根治
永不复发
三分钟无痛安全拌毒拔根
基因接种 中药埋植 289元
当天见效 一次性治愈
湿疣 疱疹
新成果
免疫激活修复疗法
彻底根治永不复发
专业专治
三楼泌尿外科
2958602

广汽 HONDA
Accord 雅阁 | ODYSSEY 奥德赛 | CITY 锋范 | FIT 飞度
买广本 到华威
广汽本田华威4S店
2周年店庆
华威有礼了
店庆期间购所有车型
都有机会获得价值12000元的
专车专用导航机一台
雅阁 安心4全礼
赠车辆无忧全险(含车损险、盗抢险、第三者保险)
赠20万人生无忧意外险
赠中国移动"车行无忧"GPS防盗追踪系统终端机(含两年服务费)
赠置换礼(任意车型换雅阁或奥德赛,送一年交强险)
锋范 实惠2全礼
享受购置税减半优惠
(国家补贴2.5%+广汽本田补贴2.5%)
享3000元国家惠民补贴
地址:寿光市潍高路与东外环路交叉路口
(向东100米路北)
销售热线:5667666 售后热线:5673333