

楼盘的“赠送面积”靠谱吗

教你一招

时下房产广告中一个提及频率很高的词汇就是“赠送面积”，从飘窗、双层高阳台、双层高客厅，到赠送入户花园、花池，再到夹层、叠层空间，开发商在户型设计上越来越用心，让购房者心动不已。但赠送面积真的赚到了吗？赠送面积多是不是就一定好？对购房者来说，到底怎么来判断赠送面积的价值呢？



首先考虑采光通风

以前的赠送面积多是锦上添花式，比如送计一半面积的人户花园、设计些飘窗等。而现在赠送面积门类繁多，比如大露台、大阳台、人户厅堂等。

比如有有的创新户型，层高5.4~5.6米，80平方米自主分隔后可以做成3房2厅2卫，相当于140平方米的使用面积。这样做是为了增加楼盘附加值，以提高产品的竞争力，取悦购房者。

对购房者来说，同样的价格能买到更多的使用面积，这样的“便宜”谁都会动心。但也有人提出质疑。

两房变三房，住的人多了，小区的密度实际上会变大，会不会越来越拥挤？自由分隔室内空间，对建筑本身结构的稳定性有没有影响？赠送的大露台能不能全封闭？

也有购房者认为，虽然赠送的面积可以隔出一个房间，但是看了样板房，这个空间的实际使用面积很局促，只能放小尺寸的家具，比如样板房里双人床的靠背是没有的，这样床的长度相当于一张席梦思的长度。除此之外，购房者还发现很多设计了错层、挑高阳台的楼

盘，多数户型都无法实现南北通透。

一位业内人士表示，对赠送面积部分，还是要从房子的实际使用功能上考虑。比如入户花园，有的户型设置入户花园后，不但没有多大的实用性，而且客厅的采光大受影响；再比如那些夹层的户型，南北通透和面宽是重要的考察指标，如果面宽在7米以上，南北通透，这样的“赠送”户型比较合理；反之，如果只有一个房间的面宽，南北不通风，这样的户型实际使用起来舒适度并不高。

“赠送面积”引出新难题

有赠送面积的楼盘投入使用后，或许会出现一些隐性问题。比如赠送面积的产权问题。众所周知，房产证上只写建筑面积，也就是说，只有这部分面积的产权归业主所有，赠送面积不写入房产证，业主也不享有产权。现在所谓的赠送面积，

有的是将部分公共部位放在住户比较容易利用的地方，让这些计入公摊面积的部分实际上达到私人使用的目的。如果这些房子要进行二次交易，赠送面积(特别是套外的公摊部分)很难判断归属，一旦发生纠纷，如何维权？再比如，赠送面积是否

要交物业费？一般来说，物业费是按产权登记面积收取的，也就是说，房产证上注明的面积才是物业费收取的计算依据。如果赠送部分都在户内还好说，但实际上，有些赠送面积并不在套内，属于公共部位，应是物业服务范畴。

相关链接

购买“赠送面积”房要慎重

赠送面积这块蛋糕虽然诱人，动手之前，购房者还要考虑周全再下单。应重点考虑以下问题：

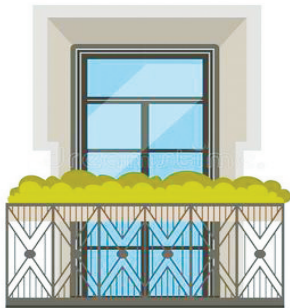
一是赠送面积是否计入产权。大多数情况下，赠送面积是不计入房屋建筑面积的，在不动产证上该部分面积不显示，也没有产权。在遇到拆迁或者产权纠纷时，该部分面积不受法律保护，业主只拥有该部分面积的使用权，而没有所有权。

二是赠送面积是否牺牲了采光通风。通常，飘窗、阳台出现赠送面积的情况最多，基本是阳台半赠送、飘窗全赠送等赠送方式。这两类情况对室内采光通风基本不产生什么影响。还有一种情况，为了噱头和利润，房企会将户型进行一些改造或者不合理的设计，比如把大露台改成书房或卧室等，这种情

况很容易对客厅或其他功能区的采光和通风造成影响。遇到以这样的方式来赠送面积的，一定要仔细研究户型。

三是赠送面积的利用是否要通过改造完成。对于常规的赠送面积来说，如果不利用，基本就没有什么赠送的意义；如果利用的话，像赠送的大阳台，要通过改造才能实现。阳台如果连接客厅，肯定不能造成房间，会影响整个房间的采光。如果赠送的阳台面积位于次卧方向，则可以改造成小书房之类的，但是，改造时还要考虑到安全性与费用支出。

四是赠送面积是羊毛出在羊身上。无论是否赠送，最终都要回到问题的本质。有赠送面积的房型单价，要比没有赠送面积的房型贵，其实都计入购房成本中。赠送面积听起来是个好听的名



头，购房者心里落个舒坦。送不送面积，该买房还是得买，这是一种销售手法，大家各取所需而已。

五是谨防变相赠送。除了赠送阳台和飘窗，赠送空中花园也是买房中会遇到的情形。花园的赠送多出现在洋房中，如果普通的高层产品出现赠送花园的情况，就要了解清楚是真正的计入产权的花园，还是通过一定的方式将楼栋中的某些部分改造成花园来赠送给消费者，这样的赠送没有任何保障。

晚综

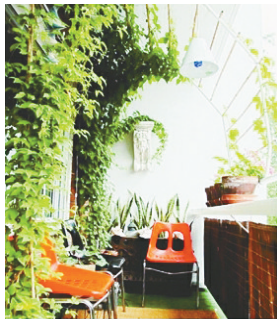
打造绿意盎然的阳台花园

在几平方米大的阳台上打造一个花园，不仅带来美丽的风景，还是个很好的休闲区。可以选择极具欣赏性的小盆景，也可以通过支架将一些攀爬类植物无限延伸。



花园的打造主要集中在阳台的转角，下面是各式小型盆栽，上面则为悬挂式盆栽，整个转角区域绿意盎然。

多层的搁架也是不错的选择，这样可以将盆栽竖直摆放，将绿意氛围纵向渲染，而其他部分可以靠紧栏杆随意摆放。



让顶部绿意围绕，攀爬类植物是最好的选择，通过木支架实现，待植物沿支架蔓延，便成美景。



围绕阳台外侧设计一排木质花坛，在花坛中种入各种植物或蔬果。

晚综

市住建局 漯河日报社

联合发布

购房提示

尊敬的购房人：

为了更好地维护您的合法权益，避免商品房买卖纠纷，请您在购房前，仔细阅读以下提示：

一、请您认真阅读和了解开发企业在销售现场设置的公示栏、公示牌和公示台中载明的项目信息。

二、请确认您有购买意向的商品房所在楼幢是否取得商品房预售许可证；请认真查阅开发企业在销售现场公示的商品房销控表，您购买的商品房是否处于可售、抵押可售、现房销售状态。购买前要充分了解所购房屋的性质、土地使用起止年限、是否存在抵押或查封等限制情况。

三、认真查验销售要件是否齐全。房地产开发项目在销售前须取得国有土地使用证或不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预(销)售许可证。购买预售房源时，应注意商品房预(销)售许可证中标明的预售房源信息，不要购买不在预售范围内或已被限制销售的房源。

四、请认真查阅开发企业发布的房地产广告(含简介页、宣

传单页等)，广告的内容和销售人员对您购房的承诺，可要求在《商品房买卖合同》附件中明确约定。

五、请认真查阅销售现场公示的所有信息，尤其是商品房项目不利因素信息；认真阅读开发企业提供的《商品房买卖合同》(含附件)格式条款。

六、房地产开发企业在未取得商品房预售许可证前，不得以内部登记、VIP卡等形式，向您收取排号费、诚意金、认筹金、保证金、融资、借款等任何预订性质的费用；消费者一定不要参与开发企业的违规销售行为，以免造成损失。

七、您交房款时一定要核对商品房预售资金监管银行名称，并存入商品房预售资金监管账号，按揭贷款购房的要求房地产开发企业和借贷银行将按揭贷款存入商品房预售资金监管账号。

为维护广大购房户的权益，希望广大市民及时向市住建局举报和投诉开发企业销售商品房时存在的违法、违规行为。

监督举报电话：0395-3105309,3515111。