

「鸡肋」地下室成开发商敛财利器?

既能算产权面积合法销售,又不占容积率分摊地价

“食之无味,弃之可惜”,说的正是商品房的地下室。

纵观南京近期交付的楼盘,带地下室的越来越多。业内人士分析,目前开发商设计出来的地下室大多既可计算产权面积,可合法交易,又不占用建筑容积率,是开发商最热衷的“额外收益”之一。但相比地上部分而言,地下室的工程造价更高,难度更大,往往是渗水、返潮等工程质量问题的重灾区。受制于通风采光条件,大部分地下室皆无法作为正常居住空间使用。

然而,为吸引购房者,开发商通过样板房给出美轮美奂的装修参考,并将地下室价格较正常房源减半,导致目前仍有不少追求性价比的客户趋之若鹜。
文/现代快报记者 肖文武



针对地下室渗水,目前开发商一般采取室内水泥浇灌等方式来弥补,但治标不治本 资料图片

低成本,低售价

产权地下室盈利空间可观

据不完全统计,目前南京在售的有数十家知名楼盘拥有带地下室、半地下室的一楼房源,涵盖多层、小高层、高层等多种业态。按照《建筑工程建筑面积计算规范》(2010版)3.0.5条规定,地下室或半地下室层高在2.2米以上者,计算全部建筑面积,若层高不足2.2米的则计算一半建筑面积。这意味着,南京市场在售楼盘的地下室大多具备产权,可与一楼房源合法捆绑销售(由人防工程地下空间、公共用途地下空间改造过来的地下室皆不在此讨论之列),而其价格一般只有正常房源的一半。

同时,业内人士透露,产权地下室不但可按建筑面积正常销售,而且不占用项目总体的建筑容积率。东南大学建筑设计院建筑一所所长钱峰介绍,容积率的准确定义是“项目用地范围内地上总建筑与项目总用地面积的比值”,而地下的总建筑面积(包括地下车库、地下室等),皆不计入容积率。

对此,丁渤验房机构验房师丁渤表示:“为了追求利润最大化,现在开发商一般会把容积率做满,如一块10万㎡的地,容积率为2.0,则地上部分的建筑面积最多允许达到20万㎡。地下室则是这20万㎡之外的部分,无需分摊地价,其盈利空间甚至比地上部分更高。”

既渗水,又发霉

七成地下室成维修老大难

产权地下室看似物美价廉,却常常在交付后引来业主的投诉。业内人士直言,地下室在建筑工程技术方面的要求比地上部分更为严格,难度也更大,但目前市场的整体水平却并不能做到很好的防水防潮处理,导致渗水、返潮成为地下室的老大难问题。

有多年验房经验的丁渤告诉记者:“大多数地下室都存在问题,其中渗水、返潮的比例近70%。”方正验房机构的验房师也表示,相比于其他楼层,地下室的渗水问题往往更顽固,基本不可根治,“其原因在于,防水层必须做在‘迎水面’,所以地下室的迎水面在外墙表面。而住宅外墙结构从外到内依次为装饰砖、外墙涂料、外墙保温层、砂浆粉刷层、外墙防水层、外墙砖,这意味着,要彻底解决地下室渗漏问题,开发商需要把建筑物周围的土方全部挖开,再把楼体的外衣一层层剥落,重做防水层,然后再层层修复墙体结构,这几乎是一项不可能实现的任务。目前地下室出现渗水后,开发商最常见的处理办法是室内进行水泥浇灌等方式来弥补,但这是治标不治本的。”

另有验房师透露,部分开发商因为地下室未做保温层,导致水汽容易在室内凝结,加上地下室本身采光通风效果差,极易发生霉变。

不好卖,只能送

带地下室的二手房不吃香

虽然地下室存在种种弊端,但得益于低廉的价格,各家楼盘一楼附带地下室的房源销售情况并不差。那么,大批购买了地下室的业主,其居住和使用情况如何?记者咨询了多家二手房中介,得到的答案并不乐观。

我爱我家的门店经理张女士介绍:“我们店这两年经手过的带地下室的房源有20多套。新房可能会有一些装潢设计,质量如何看不出来,但老一些的往往潮气很重,大部分业主都在当仓库使用,还有些常年空置,连灯坏了都懒得修。”

中广置业市场部经理李甜则表示,带地下室的一楼房源在二手市场并不吃香,她介绍:“二手房愿意买一楼的本来就不多,整体来看,地下室如果在总房价上有体现,比如超过了二楼的房价,那么就很难卖。但如果作为完全的赠送,还是比较有市场的。”

双驰房产李经理则直言:“地下室的防水工程只有五年的保质期,所以到二手房阶段,大大小小的问题都需要业主自己费时费力维修,时间越久问题越多,风险也越大。”

题外话

产权地下室该不该卖钱?

根据目前一些热销楼盘的情况,一楼约100㎡的房源带同等面积的地下室,其总价比二楼的该100㎡户型总价贵出50万元左右。地下室大致均价为5000元/㎡。也有部分地下室并未作为建筑面积计算价格,但在一楼的房源价格上有所体现。

对于这一价格,一位开发商表示:“这个价格接近成本,我们只是为了给业主更高的性价

比,首要目的并非盈利。”

对此,丁渤则认为,容积率由规划局来管控,建筑面积却是由房管局来管,产权地下室既能算建筑面积却又不占用容积率,这其实是这两项数据控制之下的一个漏洞。

开发商正是钻了这个空子,通过增建地下室来增加盈利空间。“我个人觉得,开发商应该自觉一点,将地下室作为一楼业主的附赠空间完

全送出去,以弥补一楼房源的缺陷,而不应该收费。”

另外,某从事地产营销代理的负责人提醒购房者:“目前开发商在售的地下室大多都有明确的产权,在房产证上也有体现,公开交易合情合理。但购房者需要注意的是,产权地下室需要和一楼房源一样正常缴纳物业费及契税等,也是一笔不小的开支。”

互动热线:84783628