



[背景]

江宁九龙湖板块将在今年10月前后迎来两家楼盘的肉搏战，分别是保利中央公园和一街之隔的新城玖珑湖。虽离正式“开战”尚有时日，但保利中央公园率先拉来了歼十、两栖主战坦克等武器装备，举办了一场声势浩大的国防兵器展来吸引买房人目光。而“兵临城下”的新城玖珑湖，此次也一下引入了两家实力强劲的代理销售公司备战开盘。

记者调查发现，两家楼盘此次都将赠送面积作为卖点之一，新城玖珑湖更是高调宣称，如果纳入赠送面积，89m<sup>2</sup>的小户型可以做到四房，此言一出立刻震惊市场，不少人好奇，89m<sup>2</sup>的四房到底是啥样呢？

见习记者 马文煜



89平方米四房户型图

# 九龙湖现最小四房

## 89平米四房户型亮相！“偷面积”无极限？

### 设备平台、阳台、花池都是房间

一套标注为89m<sup>2</sup>的房子，赠送面积可达17m<sup>2</sup>，记者在新城玖珑湖置业顾问提供的户型图上看到，为了多偷点面积，设计者可谓煞费苦心。原本不算套内面积的设备平台和阳台，被改造成一个书房和一个次卧，考虑到两个房间的面积较小，开发商还将北边的花池面积也都划入这两个房间内。这样一来，在原本两房的基础上，89m<sup>2</sup>的户型的确做到了四房。

设计者还将房间南面只算一半面积的阳台也作了处理，增加了实际使用面积。

记者发现，该楼盘115m<sup>2</sup>、135m<sup>2</sup>的户型也有17m<sup>2</sup>左右的面积赠送，处理手法如出一辙，均采用了封闭只算一半面积的阳台、改造花池、设备平台等手段。

而保利中央公园相似的88m<sup>2</sup>户型赠送面积则相对要小一些，只有不到10个平米。

### 偷面积属违建，但监管尚处盲区

法兰谷、千花溪、中航樾府、石林大公园……购房人发现，近来的热销楼盘都是偷面积的典型案例。监管上的盲区和买房人图实惠的心理导致近年来偷面积趋于常态。市住建委相关

人士表示，房屋竣工之后，会由规划局和房产局对房屋面积进行专业测绘，通过测绘验收的房屋才可交付给业主使用。开发商就是利用验收与交付之间的时间差，将原本不计人面积或只算一半面积的部分（如设备间、入户花园、空调机位等），改造成可使用的套内空间，例如将只算一半面积的阳台做全封闭处理。

一旦“偷”来的面积改造完成，除非有人向规划部门举报，查实后会被按照违建处理；但几乎没有人会举报自己家的违建。此外，重新测量房屋实际面积的工程量很大，还需要测算整幢建筑的建筑面积，否则无法计算实际公摊面积。这一大笔面积复议的费用是需要申请人买单的。

### 买房人都说送面积好

记者调查发现，市面上宣传有赠送面积的楼盘比比皆是，还有的开发商在不突破容积率的前提下，做挑高户型，一层变两层。一位业内人士表示，所谓“偷面积”就是钻《建筑面积计算方法》的空子，将原本只算一半面积或者不计算套内面积的部分（飘窗、阳台、设备间等），做封闭处理，让入住者可以享受更大的私属空间。例如江宁目前在售楼盘景枫法兰谷一套135m<sup>2</sup>的房子，通过巧妙设计，额外赠送部分的面积可高达40m<sup>2</sup>。

业内人士称，开发商之所以热衷于“偷”面积，一方面是因为减少申报的套内面积可以降低相关税费；另一

方面，赠送面积也迎合了买房人图实惠的心理。一位在新城玖珑湖看房子的准业主告诉记者，其实开发商是“偷”的还是“送的”他们并不关心，只要能省钱，住进去能正常使用就可以了。

记者之后也联系了几位有偷面积历史且已交付楼盘的业主，他们均表示对赠送面积满意，实际使用起来也并没有任何问题。

### 验房时尤其要验赠送区

民间验房师丁渤告诉记者，南京市场上曾出现过两个典型案例，一个是某家开发商为了多偷面积，将原本的设备间改造成卧室，而将原本放在设备间的地暖系统安置在了厨房内，造成了厨房空间的严重挤压，业主在交付使用后均表示厨房无法正常使用。还有一家开发商则是在做面积封闭时使用了极其劣质的墙体材料，导致业主无法正常使用。所以业主在面对赠送面积时，不仅要留心赠送面积是否具备实际使用价值，还要兼顾设计的合理性，并在收房时要对赠送面积的质量仔细检查。

丁渤还提醒买房人，开发商往往也会把赠送面积转嫁到均价里，赠送面积多的楼盘相较无面积赠送的楼盘，均价肯定偏高一点，而且由于赠送面积无法在产权证上体现，业主也会在卖房时无法将赠送面积算入总面积，遇到拆迁补偿时，赠送面积无法得到应有的赔偿，会被当作违建处理。

苏宁环球  
SUNING UNIVERSAL

## 尊享江景华宅，坐拥三千米长江美景

地铁口全能3房9000元起，首付仅需30万

滨江第一排第一座117-188m<sup>2</sup>江景楼王新品上市

GLORY TOWN  
Huanghehuai Association  
www.suning.com  
www.suning.com

威尼斯水城

桥北售楼处：大桥北路77号江北电信大楼(原天润城售楼处) 现场售楼处：柳州路198号  
桥北售楼处公交线路：703路、196路、171路、174路、256、597、183、22、29、31路  
桥北售楼处公交线路：公交132、91、176、177路、132路、133路、134路、135路、136路、137路、138路、139路、140路、141路、142路、143路、144路、145路、146路、147路、148路、149路、150路、151路、152路、153路、154路、155路、156路、157路、158路、159路、160路、161路、162路、163路、164路、165路、166路、167路、168路、169路、170路、171路、172路、173路、174路、175路、176路、177路、178路、179路、180路、181路、182路、183路、184路、185路、186路、187路、188路、189路、190路、191路、192路、193路、194路、195路、196路、197路、198路、199路、200路、201路、202路、203路、204路、205路、206路、207路、208路、209路、210路、211路、212路、213路、214路、215路、216路、217路、218路、219路、220路、221路、222路、223路、224路、225路、226路、227路、228路、229路、230路、231路、232路、233路、234路、235路、236路、237路、238路、239路、240路、241路、242路、243路、244路、245路、246路、247路、248路、249路、250路、251路、252路、253路、254路、255路、256路、257路、258路、259路、260路、261路、262路、263路、264路、265路、266路、267路、268路、269路、270路、271路、272路、273路、274路、275路、276路、277路、278路、279路、280路、281路、282路、283路、284路、285路、286路、287路、288路、289路、290路、291路、292路、293路、294路、295路、296路、297路、298路、299路、300路、301路、302路、303路、304路、305路、306路、307路、308路、309路、310路、311路、312路、313路、314路、315路、316路、317路、318路、319路、320路、321路、322路、323路、324路、325路、326路、327路、328路、329路、330路、331路、332路、333路、334路、335路、336路、337路、338路、339路、340路、341路、342路、343路、344路、345路、346路、347路、348路、349路、350路、351路、352路、353路、354路、355路、356路、357路、358路、359路、360路、361路、362路、363路、364路、365路、366路、367路、368路、369路、370路、371路、372路、373路、374路、375路、376路、377路、378路、379路、380路、381路、382路、383路、384路、385路、386路、387路、388路、389路、390路、391路、392路、393路、394路、395路、396路、397路、398路、399路、400路、401路、402路、403路、404路、405路、406路、407路、408路、409路、410路、411路、412路、413路、414路、415路、416路、417路、418路、419路、420路、421路、422路、423路、424路、425路、426路、427路、428路、429路、430路、431路、432路、433路、434路、435路、436路、437路、438路、439路、440路、441路、442路、443路、444路、445路、446路、447路、448路、449路、450路、451路、452路、453路、454路、455路、456路、457路、458路、459路、460路、461路、462路、463路、464路、465路、466路、467路、468路、469路、470路、471路、472路、473路、474路、475路、476路、477路、478路、479路、480路、481路、482路、483路、484路、485路、486路、487路、488路、489路、490路、491路、492路、493路、494路、495路、496路、497路、498路、499路、500路、501路、502路、503路、504路、505路、506路、507路、508路、509路、510路、511路、512路、513路、514路、515路、516路、517路、518路、519路、520路、521路、522路、523路、524路、525路、526路、527路、528路、529路、530路、531路、532路、533路、534路、535路、536路、537路、538路、539路、540路、541路、542路、543路、544路、545路、546路、547路、548路、549路、550路、551路、552路、553路、554路、555路、556路、557路、558路、559路、551路、552路、553路、554路、555路、556路、557路、558路、559路、560路、561路、562路、563路、564路、565路、566路、567路、568路、569路、561路、562路、563路、564路、565路、566路、567路、568路、569路、570路、571路、572路、573路、574路、575路、576路、577路、578路、579路、571路、572路、573路、574路、575路、576路、577路、578路、579路、580路、581路、582路、583路、584路、585路、586路、587路、588路、589路、581路、582路、583路、584路、585路、586路、587路、588路、589路、590路、591路、592路、593路、594路、595路、596路、597路、598路、599路、591路、592路、593路、594路、595路、596路、597路、598路、599路、600路、601路、602路、603路、604路、605路、606路、607路、608路、609路、601路、602路、603路、604路、605路、606路、607路、608路、609路、610路、611路、612路、613路、614路、615路、616路、617路、618路、619路、611路、612路、613路、614路、615路、616路、617路、618路、619路、620路、621路、622路、623路、624路、625路、626路、627路、628路、629路、621路、622路、623路、624路、625路、626路、627路、628路、629路、630路、631路、632路、633路、634路、635路、636路、637路、638路、639路、631路、632路、633路、634路、635路、636路、637路、638路、639路、640路、641路、642路、643路、644路、645路、646路、647路、648路、649路、641路、642路、643路、644路、645路、646路、647路、648路、649路、650路、651路、652路、653路、654路、655路、656路、657路、658路、659路、651路、652路、653路、654路、655路、656路、657路、658路、659路、660路、661路、662路、663路、664路、665路、666路、667路、668路、669路、661路、662路、663路、664路、665路、666路、667路、668路、669路、670路、671路、672路、673路、674路、675路、676路、677路、678路、679路、671路、672路、673路、674路、675路、676路、677路、678路、679路、680路、681路、682路、683路、684路、685路、686路、687路、688路、689路、681路、682路、683路、684路、685路、686路、687路、688路、689路、690路、691路、692路、693路、694路、695路、696路、697路、698路、699路、691路、692路、693路、694路、695路、696路、697路、698路、699路、700路、701路、702路、703路、704路、705路、706路、707路、708路、709路、701路、702路、703路、704路、705路、706路、707路、708路、709路、710路、711路、712路、713路、714路、715路、716路、717路、718路、719路、711路、712路、713路、714路、715路、716路、717路、718路、719路、720路、721路、722路、723路、724路、725路、726路、727路、728路、729路、721路、722路、723路、724路、725路、726路、727路、728路、729路、730路、731路、732路、733路、734路、735路、736路、737路、738路、739路、731路、732路、733路、734路、735路、736路、737路、738路、739路、740路、741路、742路、743路、744路、745路、746路、747路、748路、749路、741路、742路、743路、744路、745路、746路、747路、748路、749路、750路、751路、752路、753路、754路、755路、756路、757路、758路、759路、751路、752路、753路、754路、755路、756路、757路、758路、759路、760路、761路、762路、763路、764路、765路、766路、767路、768路、769路、761路、762路、763路、764路、765路、766路、767路、768路、769路、770路、771路、772路、773路、774路、775路、776路、777路、778路、779路、771路、772路、773路、774路、775路、776路、777路、778路、779路、780路、781路、782路、783路、784路、785路、786路、787路、788路、789路、781路、782路、783路、784路、785路、786路、787路、788路、789路、790路、791路、792路、793路、794路、795路、796路、797路、798路、799路、791路、792路、793路、794路、795路、796路、797路、798路、799路、800路、801路、802路、803路、804路、805路、806路、807路、808路、809路、801路、802路、803路、804路、805路、806路、807路、808路、809路、810路、811路、812路、813路、814路、815路、816路、817路、818路、819路、811路、812路、813路、814路、815路、816路、817路、818路、819路、820路、821路、822路、823路、824路、825路、826路、827路、828路、829路、821路、822路、823路、824路、825路、826路、827路、828路、829路、830路、831路、832路、833路、834路、835路、836路、837路、838路、839路、831路、832路、833路、834路、835路、836路、837路、838路、839路、840路、841路、842路、843路、844路、845路、846路、847路、848路、849路、841路、842路、843路、844路、845路、846路、847路、848路、849路、850路、851路、852路、853路、854路、855路、856路、857路、858路、859路、851路、852路、853路、854路、855路、856路、857路、858路、859路、860路、861路、862路、863路、864路、865路、866路、867路、868路、869路、861路、862路、863路、864路、865路、866路、867路、868路、869路、870路、871路、872路、873路、874路、875路、876路、877路、878路、879路、871路、872路、873路、874路、875路、876路、877路、878路、879路、880路、881路、882路、883路、884路、885路、886路、887路、888路、889路、881路、882路、883路、884路、885路、886路、887路、888路、889路、890路、891路、892路、893路、894路、895路、896路、897路、898路、899路、891路、892路、893路、894路、895路、896路、897路、898路、899路、900路、901路、902路、903路、904路、905路、906路、907路、908路、909路、901路、902路、903路、904路、905路、906路、907路、908路、909路、910路、911路、912路、913路、914路、915路、916路、917路、918路、919路、911路、912路、913路、914路、915路、916路、917路、918路、919路、920路、921路、922路、923路、924路、925路、926路、927路、928路、929路、921路、922路、923路、924路、925路、926路、927路、928路、929路、930路、931路、932路、933路、934路、935路、936路、937路、938路、939路、931路、932路、933路、934路、935路、936路、937路、938路、939路、940路、941路、942路、943路、944路、945路、946路、947路、948路、949路、941路、942路、