



比前期户型图、样板间的长度均缩水 江宁一楼楼盘业主发现 阳台短了60厘米



12月31日，位于江宁小龙湾附近一家的楼盘即将交付首批房源。但就在这个月初，想要先睹为快的准业主们却在实地走访后发现，原本宽敞的阳台赫然缩水了不少，“本来按照设计，墙角是正好可以放下一台洗衣机的，现在外墙与次卧窗户之间的距离缩到只有20厘米，根本放不下洗衣机了”，业主对于这样的变化表示无法理解。

现代快报记者 杜磊

业主爆料

对比前期户型图、样板间 准现房的阳台长度缩水约60厘米

业主金女士(化名)告诉记者，当时买房子就是冲着130 m²户型的超大阳台买的，没想到实际交付的阳台缩水了不少，“买房的时候，样板间我们也看过，置业顾问给的户型图上也能看出来，阳台墙角是能够放下一台洗衣机的。”

金女士给记者出示了两张邻居拍摄的样板间与实际交付房源的对比图。根据业主的测量，在样板间内，阳台靠近次卧的一角，从墙角到次卧窗户之间的距离为80厘米。而业主在即

将交付的新房里测量时，墙角与次卧窗户之间的距离却只有20厘米。整体长度缩水约60厘米。“现在如果在这里放洗衣机的话，肯定会挡住侧卧的窗户，除非有20厘米的超薄型洗衣机。”

而对业主提供的前期购房时的户型图，记者发现，该项目最新在某房地产网站上公开的130 m²户型中，阳台上靠近次卧一侧的外墙的确内移了。

金女士告诉记者，7、8号楼的200多套房源都是130 m²的户型，大家都面临阳台缩水无法正

常摆放洗衣机的情况。眼见着12月31日，这两栋楼就要交付，金女士和邻居们着急了，“我们希望开发商能够按照样板间和户型单页，将阳台整改好以后再交付。”

实际交付的房源里阳台墙角与次卧窗户之间只有20厘米的距离

网络图片

工地对外全面封锁 开发商称愿意交付后进行整改

记者随后来到该楼盘的项目工地，试图实地测量7、8号楼阳台的具体尺寸。但在工地入口处就被负责人模样的人员拦住，称由于交付日期临近，现在工地对外全面封锁，不允许任何外来人员进入。

记者只得以购房人身份暗访售楼处，现场一位置业顾问表示，“(阳台)墙稍微往里面缩了一点，(从卧室往外看)洗衣机就会露在外面，有些人觉得不好看让整改，我们也同意去

调整这个事情，但是要交付之后”，她强调如果要交付之前进行大面积整改，由于7、8号楼有几百个客户，则项目必然延期交付。

从业主提供的一张盖有该楼盘所在的项目公司的声明上来看，开发商表示“近期部分7、8号楼业主向我司提出阳台洗衣位相关诉求。我公司认为，该事项按商品房预售合同的约定虽不属我公司应履行的义务范畴，但考虑到不同家庭使用

习惯、认知差异、相关政策等特殊情况”，愿意在“7、8号楼正式交付后”，针对有洗衣机位调整需求的业主“提供相关服务并在条件允许范围内免费施工”。

至于130 m²的户型阳台为什么会缩水，以及具体整改方案是怎样的，记者在致电项目负责人时被告知公司有相关规定，不方便回答。他同时表示，会让其他负责人与记者联系。但截至发稿时，记者也没有得到回应。

同意交付后整改即认可阳台缩水 但整改后的质量问题仍由开发商负责

而对于开发商的处理方案，很多业主也心存担心，表示如果接受了开发商交付以后进行阳台整改的方式，就等于认可了阳台缩水的事实。如果是拿房以后再进行整改，如果阳台在整改后出现质量问题也没有办法要求开发商负责。

对此，协恒律师事务所的魏伟律师表示，如果业主同意开发商在交付以后进行阳台整

改，则意味着业主对于房子交付时的质量以及格局等是认可的。另一方面，如果开发商有明显的违反双方约定的行为，并且在合同或合同附件中有明确依据，则业主也可依法追究开发商的责任。他同时表示，即使开发商是在房子交付后对阳台进行整改，一旦阳台在整改后出现质量问题，业主仍有权要求开发商对其负责。

事实上，目前市场上存在很多“货不对版”的现象。很多购房人都会遇到买房时的户型宣传单页以及样板间，与交付以后房源存在很大出入的情况。对此，魏伟表示，前期的户型图和样板间及其尺寸是可以作为购房人的维权依据的，但这种一般只能算是瑕疵违约，购房人如果坚持维权，应该有可能获得一定的补偿。



鼓楼滨江精装盘 售价1.9万/平方米起? 这些城中低价盘土地年限最高缩水超20年

“19000元/平方米起买鼓楼滨江精装房。”近日，鼓楼滨江板块一家纯新盘以远低于市场的价格出售房源，引起不少购房者的关注。不过，该楼盘售价比周边的房源低了近5000元/平方米，而且还免费送精装修。在目前以“涨价”为主旋律的楼市下，这样的超低价房源难免让购房者心里犯嘀咕。现代快报记者 杨畔

现象 价格惹眼 比同区域楼盘便宜5000元/平方米

近期，记者走访了这家名为紫金江景苑的项目，该项目位于四平路，与该板块内的热盘龙湖春江紫宸、证大大拇指广场、深业滨江半岛相隔2公里左右，同属老下关滨江板块，目前在售45—100平方米的精装修房源，售价仅19000元/平方米起。

不过，同样的区域，紫金江景苑的价格却比邻盘便宜很多。紫金江景苑的置业顾问表示，“房源都是65年产权的酒店式公寓，19000元/平方米起，整体折后成交均价在20000元/平方米。”

据了解，目前鼓楼滨江板块在售的楼盘多为65年产权住宅性质的酒店式公寓。不过目前区域的新房售价都在24000元/平方米左右。周边的二手房售价在21000—22000元/平方米。

“因为价格便宜，很多附近的居民在紫金江景苑买了房，40平方米的小户型也有不少投资者买。”紫金江景苑的置业顾问告诉记者，目前房源已经在陆续认购中，196套房源只剩下40多套了。

调查 项目仅有一栋楼 土地使用年限缩水了16年

房源为何比周边楼盘便宜这么多？面对记者的提问，该项目置业顾问直言，“项目地价便宜，是1999年拿的地，地价要比周边楼盘的地价便宜很多。”记者在南京网上房地产查到，该项目的土地使用年限在1999年7月22日至2064年7月21日。

按照规定，住宅的土地使用年限是从开发商取得该地块的土地使用证之日起开始计算，即国家首次出让该地块的时间。

这意味着，购房者在购房该项

目房源后，获得的房源实际使用年限非65年，而是49年，土地年限缩水了16年。

另外，对比区域内的其他楼盘，紫金江景苑的不同之处，除了楼盘的土地使用年限时间大幅缩水外，该楼盘整个项目也仅有一栋楼，18层高，总共196套酒店式公寓，以及14套商业用房出售。

“项目体量很小，就只有一栋楼，房源就不多，所以公司会考虑以低价快速走量。”置业顾问也告诉记者。

城中不少低价盘土多为“缩水盘” 业内:未来升值潜力欠佳

其实城中板块中不乏类似于紫金江景苑这样的低价楼盘，多为土地年限“缩水楼盘”。位于山西路附近的中商万豪项目，为70年产权住宅，售价仅18000元/平方米，土地年限已经缩水16年。同样，位于鼓楼区的中山骏景楼盘，2013年出售的65年产权酒店式公寓，精装修均价仅在19500元/平方米，项目土地年限始于1992年，缩水20多年。中央路的万和尊邸项目，也是1998年拿地的项目，土地年限缩水也有10多年。

“对于自住的购房者而言，一般购买时都会去关注房屋的产权，但很少人去关注实际剩余的土地使用年限。毕竟现在房屋产权到期后怎么办并没有具体规定，对于不确定而且又久远的事情，在买房很

律师观点