

# 想要什么尺寸都能定制 样板间展示效果靠“非正常”家居？

样板间,本质上是开发商展示销售使用,从美学上做了研发和设计,但从尺寸上来讲,并不能按这个样板来装修。越是偏刚需的中小户型房源,消费者越容易受尺寸误导。在售楼处看到的样板间,空间敞亮且实用感强,但是当人们花费数百万元买房后,得到的却是另外一番景象。样板间有什么猫腻?买房前后的效果天壤之别,经历了怎样的操作?

## “软装部分都是缩小版”

“我们的样板间设计主要是为了实用,床宽1.3米,长2米。”3月14日,上海市闵行区吴泾板块,光合上城项目客户经理介绍。而经过实际测量,这张床宽度只有1.19米,长约1.85米。

记者调查发现,市面上有大量楼盘样板间家具与实际购买的不同,在尺寸和设计上被改动,相当于缩小版。这种类似于电商平台的“卖家秀”,在经过加工处理后,给购房者带来了不少烦恼。多位接受记者采访的专家表示,样板间,本质上是开发商用来展示销售的,购房的时候,千

万不要被样板间的建筑面积和陈设蒙蔽了双眼。

宋献跃是一名普通上班族,去年9月,他在上海松江区泗泾地铁站附近买的房子终于迎来交付。该小区由两大国企央企开发商联合开发,可交房不久,宋献跃和邻居们就发现项目存在多处质量问题,品质与当初参观的样板间严重不符。宋献跃称,买房之初就注意到,销售人员邀请去看的样板间里,软装部分的床、沙发和衣柜等都是缩小版的:“主卧的床就不是正常长度,斗柜做得很小。”



## “开发商定做,肯定不是常规尺寸”

在光合上城项目一套93平方米的样板间主卧,床、床头柜、斗柜、橱柜、衣柜和吊顶一应俱全。但事实上,床宽1.7米,长度仅约1.88米。如果摆放正常家庭的床,则与斗柜挤得让人无法过身。现场没有做衣柜,取而代之是一个深度50厘米的镂空衣架。

与记者同行的购房家庭看完后恍然大悟,“按照北侧房间的尺寸,如果不靠窗,连我们家正常1.5米的床架都放不下。”

光合上城是一个TOD项目,不远处,该开发商还与

厦门联发集团合作开发了光合臻园。后者受上海房地联动价限制,均价不高于6.5万元/平方米,光合上城则为6.99万元/平方米。

光合臻园的一套95平方米样板间里,南侧主卧和次卧同样配备了床头柜、衣柜或写字台,实际上,次卧床长度约1.9米,宽仅1.2米;主卧床宽1.56米,长约1.97米。项目客户经理介绍,因为在售的楼栋为3梯5户,得房率只有74%,所以次卧的床为了视觉美观,只有这个尺寸,实际买房后,床只能靠墙放。

青浦区大虹桥板块是上海市新房供应量最大的几个区域之一,在走访过程中,一家楼盘的销售人员直言:“样板间的软装部分都是为了装饰好看,床都是开发商定做的,肯定不是常规尺寸,也不是实际交付效果。说得难听点,交房以后还要花钱请设计师的。”记者用卷尺测量发现,该楼盘主卧的床宽1.72米,长约1.98米;次卧的床搭在飘窗上,实际宽度只有1.2米。所有房间没有门,衣柜深度仅45厘米。

## 消费提示:营销样板间易被误导

实际上,案场部分销售人员会以“独家装修设计”“磕碰家具”等理由,禁止现场拍照或者带工具测量尺寸,很多购房者等到发现问题找开发商沟通时,才想起手里缺乏实际有力的证据。

中国家居/设计产业互联网战略专家王建国表示,整个住宅地产销售体系里,基本都存在相似情况,可以说是“营销样板间”。本质上是开发商展示销售使用,从美学上做了研发和设计,但从尺寸上来讲,并不能按这个样板来装修。越是偏刚需的中小户型房源,消费者越容易受尺寸误导。

对此,北京金诉律师事务所律师王玉臣提醒,消费者在买房时要关注套内使用面积。套内使用面积是买房后的私有空间内,实际可以使用的面积。和套内建筑面积的区别在于,套内使用面积是不计墙体面积的。所以,套内使用面积才是实际具体使用的空间部分。所以,购房的时候,千万不要被样板间的建筑面积和陈设蒙蔽了双眼。

另外,购房时务必多关注合同,一切以合同为准。现实中,所有宣传材料或销售人员的承诺几乎都不会写入合同。恰恰相反,在绝大部分购房合同补充协议中,开发商都会有类似约定:“样板间、沙盘、楼书等宣传材料以及销售人员的承诺

不是合同的组成部分,对开发商没有约束力。”

针对上述问题,消费者需要尽快对开发商的宣传材料进行收集汇总,不论线上线下,尽可能多地收集,然后进行现状比对。如果存在现状和宣传不相符的情况,则为虚假宣传,可以按照针对虚假宣传的方式维权。如果存在现状和合同约定不符,则开发商明显存在违约,可以直接追究开发商的违约责任。

值得一提的是,目前,楼盘样板间缩小版家具问题已得到多方注意。今年2月份,上海市消保委发布消费提醒,消费者对于房间大小的直观感受可能更多来自陈设了家具软装的样板间。如果楼盘销售者为展示需要使用了非标家具,也应向消费者进行提示。

买房对于每个家庭都是大事,上海市消保委建议,消费者在看样板间时,想方设法获知陈设家具的真实尺寸,从而获取对样板间大小更为准确的感受。浙江省建设厅此前也就规范全装修商品住宅项目交付样板间发布通知,规定全装修商品住宅项目至少设置一套交付样板间,不同的装修标准分别设置交付样板间;交付样板间不得加装合同约定交付标准以外的设施设备,实行“所见即所得”。

(每日经济新闻)

## 有定制能力的资源,开发商“来者不拒”

记者在采访中了解到,宁波、苏州和南京等地,不少楼盘为了销售效果,也都会用窄床来展示。

宁波杭州湾新区一楼盘的销售主管介绍,样板间都是为了视觉效果,缩小了家具尺寸,床和衣柜都会稍微窄一点。苏州平江新城一处楼盘的高级置业顾问说,房子放了自己的家具后会看起来小很多,如果买房时不放心,可以向销售人员要房子的CAD图(建筑工程图),“只要销售人员愿意,一般都会向工程部找,或者带着尺子测量。”

开发商不设置房门和衣柜,改小家具的尺寸,有着营销层面的心思。上海一家本地开发商的营销总监向记者透露,样板间里的缩小版家具,是房地产营销的常规操作。开发商对于这种有定制能力的设计装修公司或者产业链上的资源,有多少就需

要多少。

样板间做完后,很多会被拆掉,所以定制家具用料会重复利用,里面的水电煤等隐蔽工程都没做完。特别是在小户型样板间,展示出来的床肯定不是正常尺寸,目的只是为了房间空间看上去大一点,而且墙壁也会被人做薄。

在样板间,颜色基本上都偏淡,设置镜面较多,有亮片反射效果。比如,转角的地方不做柜子,而是用衣架搭起来,或者玻璃砖嵌上去,增加通透感、空间感。样板间的灯永远开得很亮,无论是筒灯、泡灯带全部开好,而且多是无主灯设计,突出层高和气流感。

有经验的人士,都是先看结构图。王小薇经营了一家全屋定制公司,曾在上海新天地和浙江嘉兴等地为融创等品牌开发商做样板间业

务。据她介绍,公司有两种运营方式,如果开发商卖精装房,整个项目需要装修,那么样板间会以便宜的批发价定制;如果卖毛坯房,则是样板间做完以后,交房的时候给我们做团购活动的场地,样板间不收费。

据王小薇介绍,在做样板间之前,开发商一般会提供设计效果图,需要的家具材料等都已规划好。

“正常衣柜的尺寸至少是50厘米,正常家里的床宽2米,最少1.5米。而样板间主要讲究‘小空间大利用’。”王小薇的公司曾在嘉兴装修过一套120平方米的样板间,开发商共花费了80多万元成本。她直言,样板间呈现的效果不代表楼盘品质就好,自己在上海买房,结果实际交付的状况与样板间相差“十万八千里”,面积和装修标准完全不符,所以还起诉了开发商。