

杭州的户型设计是不是“退步”了

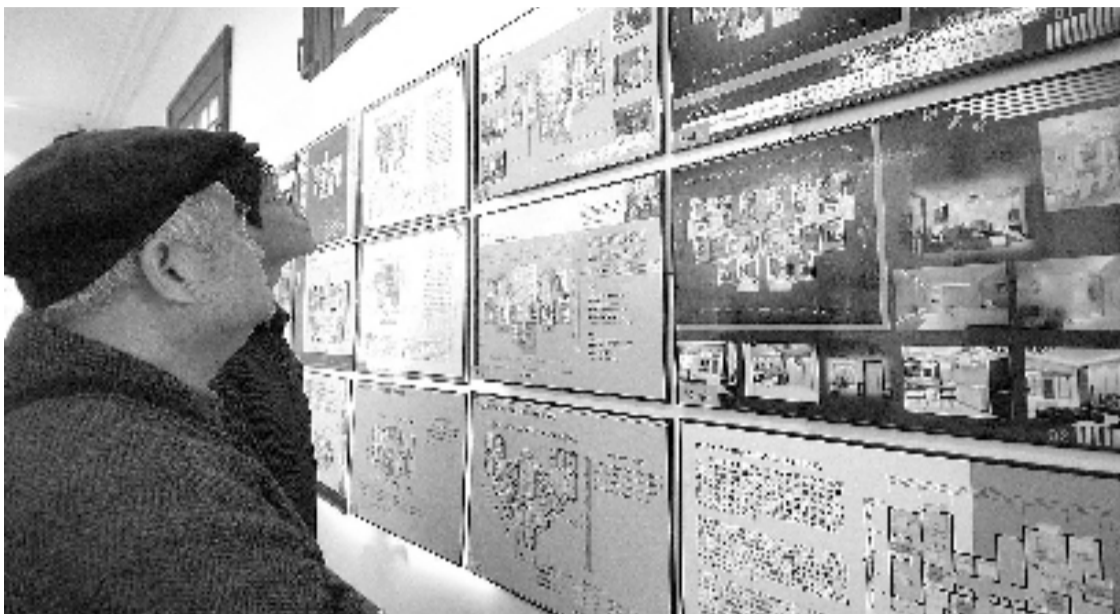
精装新盘极难“偷面积”，现在100m²户型的实得面积或许比不上从前的90m²

本报记者 王佳骏 徐叔竞

今年以来，杭州高价地项目陆续入市。但很多购房者发现，房价变高了，户型设计却普遍“退步”了。这意味着花更多的钱买来的房子，实得面积反而变少了，实际单价变得更高了。

改善型购房者小胡今年看了不下20个新盘，他说，一个很明显的感觉是，现在市场上90m²左右的小户型少了，而很多号称110m²左右的改善户型，做成三房仍然有局促感，实得面积跟以前的90m²差不多。

在“钱报杭州房产”微信群里，不少购房者反映：“以前的楼盘有很多赠送面积，现在新楼盘的赠送面积太少了，甚至没有赠送面积。”



视觉中国供图



扫描二维码，看《二手房周报》。

飘窗、露台、阳台、设备平台是“偷面积”的四大主要来源

“89m²可做四房两厅两卫”、“买一层送一层”……曾几何时，一些赠送面积超大的户型在杭州楼市不断涌现，并一度成为产品卖点。这些户型之所以拥有超大的赠送面积，说白了就是开发商钻政策的空子“偷面积”。

“偷面积”的盛行，还要追溯到10多年开始施行的“70/90”政策。为了在90m²的有限建筑面积里打造出符合居住功能并具备相对舒适性的户型，开发商们绞尽脑汁，螺丝壳里做道场，通过各种途径扩大房屋的实际使用面积。比如中海钱塘山水的89m²五房两厅“魔方户型”曾经震撼杭州楼市。而萧山的楼盘更是以“神户型”著称：比如顺发和美家的90m²，通过隔出一层，空间利用率相当于170m²；绿都御景蓝湾的89m²户型，最高赠送面积达到43m²左右。

“飘窗、露台、阳台、设备平台、夹层、入户花园、地下室、天井，这些是以前偷面积盛行时各家楼盘拓展面积的主要来源。”一位萧山开发商透露，细分的话，可以分为三类。

第一类，是合规的赠送面积。根据旧版住宅设计规范中建筑面积的计算方法，露台不计面积；与室内不通的室外设备平台不计面积；飘窗中，凸窗不落地不算面积，落地飘窗净高低于2.1m不算面积；没有封闭的阳台以及入户花园都算一半面积。因此，开发商都会在这几个方面大做文章。

第二类，是打擦边球的“偷面积”。比如有些楼盘为了将难卖的底楼和顶楼户型卖出去，会打出“买一楼送地下室”、“买顶楼送顶层露台”的促销口号，但实际上，地下室和顶楼露台很可能是全体业主共有的产权面积。还有些楼盘在户型拓展装修建议中，将入户门厅、电梯厅等都包进来，而这些也都是公共空间。

第三类，是涉及违建的面积。比如有些楼盘设计预留了采光井，等楼盘毛坯验收通过后，开发商再组织施工队后期统一施工浇筑楼板，美其名曰“改造”，变出一个甚至几个房间，实则属于违法搭建。

新规严控，精装验收楼盘“偷面积”越来越难

2017年4月桃源R21-09宅地出让前，

杭州市规划局核发的该建设用地规划文件中规定：“设备平台(无论主体结构内外)均按全部水平投影面积计算容积率。”并且还指出：“不得设置通高功能性用房(如客厅、起居厅等)；不得设置或预留梁、墙、柱等围合的通高空间；不得设置花池、类阳台等装饰空间；不得设置不符合建造和使用逻辑的天井、采光井、通风井、尾气井、飘窗等。”这意味着，从桃源地块开始，杭州在规划层面就大大减少了“偷面积”的可能性。

去年，浙江省出台了《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》，2018年7月1日后出让(或者划拨)的国有建设用地上建筑工程项目均需按该标准执行。这个新规，对阳台、露台、飘窗、设备平台的面积计算不但更严苛，而且对这些部位在整套房间中的面积占比都有了明确的限制条件。

新规下哪些方面有了改变？新城控股杭州区域公司设计管理部设计师牟德亚说：“最主要的，就是对容积率计算、户型设计等方面带来影响。”

比如，新规范规定房屋内的尾气井按自然层计算面积(老规范规定房屋内的尾气井不计算建筑面积)，由此不能偷尾气井的面积。

新规范规定排屋/叠排/洋房/跃层住宅的客厅、起居厅等，高度在4.2m~6.4m的，计2倍面积(原规范规定客厅、起居室的挑空部分不计建筑面积)，由此不能偷挑空空间的面积。

飘窗是开发商“偷面积”的必争之地，但新规要求飘窗不算面积需同时满足下列条件：窗台板底与室内楼板面的净高差在0.40m以上、窗台上下板之间结构净高在2.1m以下、进深在0.70m以下、窗台下无楼板延伸、窗台必须为钢筋混凝土结构，以此避免偷飘窗面积。

在一系列新规修正之下，“偷面积”的余地变得很小。

此外，精装验收也是“偷面积”的一道杀手锏。2017年7月起，浙江施行《全装修住宅室内装饰工程质量验收规范》。今年2月，余杭区实施《关于进一步加强住宅工程分户检验质量检验评估的通知》，该通知要求对全装修住宅进行100%分户检验(原先分户检验是以抽查方式进行，抽取比例为10%)，分户检验必检项目第一条就是户内空间尺寸，如果检验不合格，就不得办理竣工验收。

不能“偷面积”居住安全性提高了

在不少购房者看来，“偷面积”渐渐退出江湖，是户型设计的退步。原先90m²户型可以轻松“偷”出20m²以上，而现在100m²出头的户型最多能赠送几平方米，两者的实得面积差不多。在房价高企的如今，要买到跟以前差不多的户型面积，购房者可能要多付出五六十万元。

不过，原先很多所谓的“偷面积”是通过擅自更改规划浇筑楼板实现的，这其中不但存在巨大的安全隐患，而且也存在后期风险。

根据《杭州市城乡规划条例》第四十九条，“在已竣工验收的建设工地上范围内或者利用建设工程擅自新建、搭建建筑物构筑物的，主管部门责令其限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，并处违法建设部分所属单项建设工程造价百分之五以上百分之十以下罚款。”

滨江区的湖漫雅筑，当初开发商允诺部分面积是为赠送的“可伸展空间”。然而在2015年9月即将交付前，正当开发商将这些“可伸展空间”浇筑成实体建筑时，滨江区城管认定这些扩展空间是违章建筑，对湖漫雅筑“赠送面积”进行了强制拆除，业主们迟迟无法收房。

一些知名开发商也在“偷面积”上栽过跟斗，比如2016年和2017年，杭州不少楼盘都因为交付后办不出不动产证，导致业主子女无法入学，据悉原因就出在“偷面积”上。

牟德亚表示，现在对于偷面积，品牌房企都比较谨慎。“一般品牌房企会将品牌运营安全视为基础，所以内部会强控不得偷面积。偷面积无非也是为了营销，但这种涉及到违反规范的事情，谁愿意公诸于世？”而政府有关部门也加大监管力度，在建筑方案报建阶段就会对有偷面积嫌疑的地方进行管控限制，避免后期改造情况发生。

牟德亚认为这对购房者并非全是坏处，就像高铁并不是开得越快越好，适当的降速也是为了安全考虑。“虽然户型实得面积少了，但房屋消防安全性大大提高，并且避免了建筑改造对原有结构体系的破坏，减少了房屋漏水及邻里纠纷的发生。同时对设计师的要求也更高，在有限的面积内，只能拼内功了。”