



# 新建小区,配电房须建在地上

## 保证了供电的安全,牺牲了园区的景观

本报记者 蒋敏华

过去,杭州大多数高层住宅小区的配电房都建在地下室,很少有业主会留意自家小区的配电房。不过,随着杭州市建委出台《杭州市住宅工程户内外配电设计技术导则》,今后杭州新建小区的配电房须建到地上,这也意味着,在供电安全得到保障的同时,业主要牺牲一点景观的美观性。

### 地势低洼易积水 改建地上确保供电安全

“要求将小区配电房改建到地上,主要是出于防洪需要。一旦遇到洪涝灾害,地下室很容易积水,小区就会面临断电的风险,这样的现象在国内很多城市每年都会发生。”电力部门相关人士告诉钱江晚报·小时新闻记者,小区配电房建设新规已于去年9月出台。这意味着,新规将直接影响到2021年第二批和第三批集中出让的宅地。

新规最大的变化是,要求小区配电房建在地上,且距地面高度不小于1.5米。不过,对于拥有两层地下室的小区,新规则“网开一面”,允许将配电房建在地下层,但是有严苛的条件:地下车库入口标高高出市政道路中心点30公分以上,且地下二层的面积不小于地下一层面积的50%。

“住宅小区要是挖地下两层车库的话,成本会非常高,因此大多数开发商不会这么做,除非是容积率很高,迫不得已。按照这一要求,意味着今后绝大多数新建住宅小区都会将配电房建到地上。”浙江经纬工程设计有限公司负责人唐锦晨向钱江晚报·小时新闻记者表示,他们公司最近接的一些杭州项目中,已严格按照配电房的最新规范要求做方案。

### 配电房电辐射安全 对景观的影响客观存在

以前配电房建在地下,业主几乎没啥感觉,那么今后建在地上的话,会对人体安全产生影响吗?对此,电力部门人士表示,配电房的设置肯定是符合环评要求的,根本不用担心电辐射会对人体产生危害。

钱江晚报·小时新闻记者为此也特意查阅了相关资料。在城市中的大部分社区配电房设计电压等级为10千伏,所产生的电场强度十分微小。根据实际测量,即使是500千伏的高压输电线,它的辐射强度仅仅相当于无线电辐射的十分之一,对人体的影响远不及手机。此外,小区配电房的安全距离是1.5米,也就是说只要站在距配电房1.5米之外,就几乎感受不到电辐射。

尽管如此,总会有一些业主对配电房的存在心存芥蒂。对此,一些房企人士表示:“以前配电房建在地下,销售时不会将配电房作为不利因素进行公示。今后配电房建在地上,销售时就要对外公示了。购房者如果对配电房介意,可以选择距配电房较远的楼幢。”

虽然配电房的电辐射属于安全范围,但是其对小区景观的破坏,却显而易见。钱江晚报·小时新闻记者了解到,一个总建面15万 $m^2$ 左右的中等规模楼盘,配电房面积大概1200 $m^2$ 左右。

根据规定,一个小区可以建设多个配电房,其中单个配电房面积一般不小于100 $m^2$ 。如果处理不好,后期可能就像是一个个“疮疤”。

“目前也没有特别好的办法来减小配电房对小区景观的影响,只能尽量选址在远离主干道的视觉盲区,四周再用绿植围上。”一家房企的工程部负责人坦言。

值得一提的是,建在地面的配电房要计入小区建筑面积,这就意味着一个中等规模的楼盘,房企将因此损失数千万元的货值,在拿地时就要将这一成本计算在内。



扫一扫  
更多精彩故事  
尽在小时新闻

### 小时新闻“闲谈楼市”社群

## 这套仅7 $m^2$ 的房子 谁会买?



7 $m^2$ 房子内部实景

**本报讯** 近日,有网友发现在某二手房平台上,杭州竟然有挂牌价仅19万元的房子。挂牌详情显示,这套房在东方海岸小区,建筑面积仅7.16 $m^2$ ,挂牌单价2.65万元/ $m^2$ 。记者在杭州二手房交易监管服务平台上查到了该房源核验编码,证明这套房的确拥有独立产权。在好奇心的驱使下,钱江晚报·小时新闻记者决定一探究竟。

东方海岸位于杭州萧山区闻堰街道,小区在2017年底交付。目前该小区的高层二手房源挂牌均价在3.6万元/ $m^2$ 左右。

不过,这套7 $m^2$ 的房源规划用途为非住宅,也就是40年产权的商业性质。

在中介带领下,记者从正大门进入小区,来到沿街的5号楼,这套房源就在5号楼沿街商铺二楼。虽然知道这套房源仅7 $m^2$ 大小,但门一打开,记者还是非常惊讶,整个房间连窗都没有,感觉自己仿佛在“面壁思过”。

该中介告诉记者:“其实挂牌有一年多了,大概有几十组看房客户。有人想买来居住,发现连摆下单人床都够呛,再说也没有窗,没有卫生间,怎么可能住人?”

那么业主当初为何要买这么小的房子?记者拨通了业主电话,业主说:“我是这个小区的业主,买完房子之后,开发商开始卖储藏室,只要5万多元,我就买了。”

她告诉记者,之前出租给别人当仓库,每个月租金350元,因为是商业产权,所以还能给别人注册公司,一年有3500元收益。

小区物业工作人员告诉记者:“这类储藏室在这个小区里有150个左右,面积在5~20 $m^2$ 之间,当初和新房一起卖给业主。业主买了之后再卖给谁,这个我们不管。”

在同一个二手房平台,还有一套11.16 $m^2$ 的学区房挂牌。户型四四方方,层高3米,还塞下了客厅,做了阁楼床和一个卫生间。由于是安吉路学区房,单价不低。

中介告诉记者:“房东是买来投资的。原本以为学区房是‘硬通货’,买了就会涨价,没想到去年碰上教育政策大变,学区房价格一路跳水。当初是150万元买的,现在着急卖,价格还有商量空间。”

杭州市不动产登记服务中心工作人员告诉记者:“孝丰路是老公房,以前住房可以分配,那时候没有标准,超小型的房子、奇葩户型还是挺多的。后来住建部发布国家标准《住宅设计规范》,再加上商品房的发展,住宅产品也越来越规范,现在的新房都已经是标准化的产品了。”

这些面积超小的产权房,也引发了网友的热议。在小时新闻的“闲谈楼市”社群,在“钱报杭州房产”微信公众号后台,可以看到不少有趣的评论。

**淇淇:**我要笑死了,面壁思过哈哈。

**某A:**买来可以放黄金。

**峥嵘岁月:**可以拿来囤茅台用啊。

**Jessica:**改成衣帽间吧,挂衣服!

**小凯:**想送人都困难,别说卖了。

**鬼竹:**我们小区要是有,我也想买!

**瑞生堂:**车位3、4 $m^2$ 卖50万找谁说理去?

**阮金海:**楼上这位,3、4 $m^2$ 的是自行车位,汽车标准车位是2.5米 $\times$ 6米……

如果你知道更多房子和楼市的趣事、八卦和秘密,可以登录小时新闻,进入社区的群组,关注“闲谈楼市”,在这里发帖讨论。 本报记者 印梦怡