

不论封闭与否,阳台面积都算一半

新规下周起施行

记者 周科娜

阳台在家中的功能不可小觑,所占面积不大,却拥有清洗晾晒的功能,还能通过巧妙改造,成为亲近大自然的清新角落。按照目前的规定,购买新房时,阳台封闭与否,计算面积的方式不同,封闭的按全面积计算,没封闭的则按一半面积计算。

从下周起,这样的计算方式将发生改变。7月1日起实施的《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》规定,住宅套内阳台,不论封闭与否,都按一半面积计算。这样的规定,对购房市民来说影响大吗?对楼市会带来什么影响?记者采访了业内人士。

阳台按一半面积计算

根据浙江省住房和城乡建设厅、省国土、省测绘、省人防和省消防等部门联合制定的浙江省工程建设标准《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》,我省7月1日以后新出让(或划拨)的土地,住宅套内阳台不论封闭与否,均按1/2计算建筑面积。同时,该标准还规定:“按照1/2计算后的单套住宅阳台占总面积(不含阳台、飘窗)比值超过7%的,超过部分就要按全面积计算。”

根据规定,自新规实施之日起,浙江省内新出让(或划拨)的国有建设用地上建筑工程的建筑面积计算,执行该标准。也就是说,以土地出让时间为准,实行“老人老办法,新人新办法”,7月1日之前的,还是照原来的规定,之后的就按照新规来执行了。

业主物业费支出将减少

这么规定,意义在哪里?“一般阳台面积占住宅面积的8%~10%,封闭阳台的费用在建筑施工上只占很小一部分。”宁波百隆房产总经理谢耀生说,封闭阳台的材料价格在300元~800元/平方米,以一个6平方米的阳台为例,窗户面积约为11平方米,封闭一个阳台的平均花费为五六千元,不到1平方米的房屋造价。正是基于这样的成本效益计算,开发商都愿意建造大阳台。而这条规定从测绘规范上统一了阳台面积的计算方式,防止开发商以阳台名义“偷”面积,故意做大阳台。

那么,这个阳台面积计算新规,对市民来说,利好在哪里?业内人士给记者举了一个例子。拿100平方米的房子来说,“按照1/2计算后的单套住宅阳台占总面积(不含阳台、飘窗)比值小于7%,不按全面积计算”的规定,假设有一个14平方米的阳台,如果阳台是全部包进来的,按照目前的计算方式,这14平方米的阳台得按全面积计算,但根据新规,只算一半面积。根据物业费计算方式“建筑面积×每平方米价格×12个月”,新规使得房子的建筑面积缩小,带给市民的利好是物业费降低了。

从长远看,对今后可能实施的房产税来说,面积减少,支出的税费也会相应减少。

部分设备平台面积不算在内

新规对设备平台、保温层的面积也有明确规定,即“套内建筑面积(不含阳台)不足70平方米、室外设备平台小于3平方米的,或者套内建筑面积等于大于70平方米、室外设备平台小于5平方米的,设备平台不计入建筑面积,超规定部分按全面积计算”“建筑保温层不计入建筑面积”。

“为杜绝开发商设计大设备平台,将设备平台改造成房间等‘偷面积’行为,项规定是一个进步。”谢耀生说,“空调等设备悬挂在住宅外立面,有安全隐患,新规将部分设备平台面积不计算在内,目的是确保住户将空调等装置安装在设备平台内。这样一来,住宅的外立面更为整齐美观,也能更好地确保住宅的安全性以及业主居住的舒适度。”

小户型设计面临挑战

消费者如何看待目前楼市存在的开发商“送面积”行为?新规实施,将防止开发商以阳台名义“偷面积”,将会对楼市产生什么影响?

记者随机采访了一些打算购房的市民。不少市民认为,需理性看待开发商的“送面积”行为,“‘送面积’对购房者来说的确有很大的吸引力,今后开发商‘偷面积’更难了,应该会使市场更为规范。”

“新规对市场的影响有限。”南天房产副总经理郑桂良说,“目前房地产市场已趋于规范,‘送面积’只是开发商众多营销手法中的一种,今后这条路走不通了,会促使开发商从服务上、纵向空间的利用上挖掘房屋的利用价值。”

不过也有业内人士表示,新规实施后,很难再通过政策空子“偷面积”,小户型的设计将遭遇更大挑战。

也有市民担心,新规的实施,会使“送面积”的房源成为稀缺产品,进而推动这部分房源涨价。对此,业内人士认为不一定,因为购房者主要是根据地段、总价及周边的配套等来综合比较,面积并非唯一决定因素。

