

送阳台、送飘窗、送露台、送地下室，甚至送书房，尤其是针对一些大户型、LOFT户型，送的面积更令人心动。而今年7月1日《建筑工程建筑面积计算规范》的实施，让热门的飘窗、挑高露台、通风井、地下室等，要在相应的范围内实打实地算上面积，“偷面积”将不再容易。

正合地产相关负责人称，由于新规从7月1日起才开始实施，目前成都市场上销售的主要房源还是以早就报规报建的，因此新规的出台暂时看不出对楼市的影响。从长远来看，新规的实施能对房地产市场起到一个更好的规范。

“偷面积”对于开发商来说，究竟意味着什么？对于购房者来说，赠送面积真的划算吗？

成都商报记者 柯娟

抽样调查

7成购房者认为“赠送面积”很划算

9月，位于城南大源的一楼盘即将开盘。成都商报记者在现场看到，其施工工地上外墙面上喷涂了大大的广告，广告卖点就是“超大赠送”，主打两个户型：“129平米实得155平米”、“155平米实得240平米”。而在其售楼部，置业顾问也是以“超大赠送”为主要推销点。至于“赠送面积”的方式，主要为阳台算一半或者阳台变卧室；超高层高自行隔断变为两层楼……这一卖点让消费者趋之若鹜。记者随机采访的十余位意向购房者中，几乎都认为这样的赠送使得单价更低，购得的面积更大，性价比很高。

随后，成都商报记者走访了附近的几个在售楼盘，发现或多或少都有赠送。“这套房子很划算，阳台卧室好些面积都是送的。”置业顾问的这套说辞算得上是营销法宝。

记者采访了50位已经购房或者准备购房的消费者，7成左右的购房者认为自己从“赠送面积”中得到了实惠，用低总价购得了更大面积的房子；8成消费者喜爱的赠送面积区域为地下室、入户花园等大面积且无需改造即可使用的区域。而对于赠送的面积，50位购房者最担心的是赠送面积的使用功能与当初购房时对方的承诺不一致。



129平米实得155平米户型，其阳台、卧室、露台基本是全赠送或者半赠送

案例

1 5.9米层高加隔层 39平米扩容一倍

很多购房者都会被“超大赠送面积”这句话打动，他们认为，送面积就意味着房价降低，或者居住面积变大，觉得非常划算。那么消费者是否真从这种“超大赠送面积”中获益呢？

成都商报记者随后走访了多个以超大赠送面积为卖点的楼盘。熊小姐在2010年购买了一套位于高新西区万景峰的39平米户型，当时该户型的最大卖点就是层高为5.9米，可以将一套房子隔成两套，相当于用23万元左右买了一套房约80平米的房子，实得单价还不到4000元/平米。今年熊小姐将房子装修好已经出租。

记者在这套房子看到，交房时开发商已经将楼体隔成两层，因此装修时并不需要业主再自行搭建，这样一改，39平米的房子变成楼上楼下“两套房”，而且都有卫生间、阳台和卧室，完全不影响使用。熊小姐说，原本一套39平米的标间只能租给2个人，现在可以让4个人入住，租金收益自然更高。不过熊小姐也承认，入住人数增加了一倍，以后小区势必会更加拥挤。

业内观点

理性看待赠送面积：多了点空间 省了点物管费 但小区更拥挤了

“所谓送面积，其实都是开发商钻政策的空子‘偷面积’，使得项目实际容积率高于控规的上限。”成都某准方中建筑设计有限公司设计总监、高级建筑师马宏超称，偷面积这一现象看起来似乎是消费者从中获利，用更低的总价获得了更大面积的房子，但是在实际居住中，会明显感觉到居住密度高，居住舒适度也会下降。比如一个小区本身规划为10万平米，开发商“偷面积”之后会变成12万平米，入住的人数也会增加，而小区相应的配套、车位、物管是没变的，可以看作是配套降低，容积率变相上升，这是隐形的伤害。

马宏超进一步分析，许多消费者都认为

自己花了更低的总价买了更大面积的房子，然而实际上，从利润的角度来看，容积率越高，开发商可售面积越多，利润也就越高，但高容积率意味着居住舒适度降低。容积率不用计算容规率的赠送面积，就是突破这个范围的手段之一。开发商基本上不会把计算容积率的部分送给购房者，而是将不写入产权面积的面积（即不计容面积）以高于成本价、低于引导部分销售单价，在房款总价中体现出来，引导购房者去计算使用面积的价格。比如一套房110平米，其中写入产权部分为100平米，不计容的赠送部分为10平米。若总价为100元，则单价为100元÷100平米=1万元，但销售员会引导你去计算：100元÷110平米=9090元。

市民罗先生在购买后算了一笔账。2010年，他在静观路买了一套房65平米的房子，置业顾问说，这套房子实得面积有85平米，总价73万元，实得单价才8500多元，还是精装修。罗先生一算，确实很划算，也没多想就买了。后来一细算，按照产权面积，其实房子单价为11000元，而相邻的一个楼盘建面单价才8000多元。

开发商如此算单价，一方面隐藏了不计容部分被高价卖出的事实，另一方面推低了销售单价，在竞争上有了优势。即便有不同程度的让利，但是定价权在开发商，很难弄清楚到底哪些地方是真的送，哪些是假的送。而且所送面积也不一定完全具有实用价值，赠送面积的改造也不一定成本，这些都是消费者在购房之初容易忽略掉的问题。

当然，偷面积也有好处，最直接的反映就在

“偷面积”那些事儿 或将成为一个传说

建筑新规7月正式实施，过去赠送的飘窗阳台等将计算面积

链/接

偷面积十大神技

开发商“偷面积”的手法可谓花样百出，成都商报记者特为你总结出偷面积十大招数，这其中，利用公共部分增加面积、赠送阳台及飘窗是最常用的手法。

1 低台凸窗变落地凸窗

主要技巧：把带窗外墙向外推移，把凸窗台放最低，做成大玻璃窗，这样在外立面上会凸出一部分。按照之前的建筑设计规范规定：2.2米以下空间不计入建筑面积，只要凸窗部分层高不超过2.2米，便可有效“偷”到面积。这样通过“低台凸窗”变“落地凸窗”的做法，使得房屋空间更舒适，并与内部空间有效地结合起来。

2 管道井变客厅

主要技巧：主要针对小户型产品，为了“偷”得面积增加卖点，开发商在报建方案上是以管道井等理由进行报建，按照之前的设计规范此部分不计算面积。

3 赠送大露台和半地下室

主要技巧：大露台和2.2米以下的半地下室由于不计入建筑面积，不少开发商通过赠送大露台和半地下室来增大使用空间，这一招不但能“偷”到很大面积，更有甚者能“挖”出一个房间，开发商往往将大露台与客厅或卧室相连。

4 立面造型空间变卧室

主要技巧：通过报建的时候，在平面图上户与户之间设计成镂空部分，然后在结构上搭建受梁，在验收交楼后，再安排施工队伍对镂空部分进行加建，“偷”出房间来。

5 阳台变卧室

主要技巧：在报建方案中设计为阳台，然后再搭建一个受力梁；待验收后，再利用这个梁和阳台搭建楼板“偷”出一间卧室。

6 超大入户花园和大阳台

主要技巧：由于入户花园和阳台只计一半建筑面积，开发商做大入户花园和阳台也属“偷面积”之举。南城某楼盘的入户花园接近10平米，当属通过入户花园“偷面积”之典型。

7 奇偶层交错

主要技巧：在层高3米不变的情况下，利用上下两层的空间差异形成2.2m+3.8m（相加刚好等于两层6米）层高，赠送面积。即在其中一层，将某个房间设计成2.2米高，此部分就不会计入建筑面积。然后在相同的位置上，再利用上一层和下一层设计成层高为3.8米的空中合院，又可以计算一半面积。

8 隐藏式衣橱

主要技巧：隐藏式衣橱的设计方法有点类似低台凸窗，通过外墙外移并将其做成凸窗完成，只是这里的凸窗改成了“衣橱”。和凸窗一样，隐藏式衣橱的高度通常在2.2米以下，不用计入建筑面积。

9 赠送阁楼

主要技巧：适用于产品顶层，俗称坡屋顶设计，即坡屋顶的高度控制在2.2米以内。

10 层高做大变成挑高房源

主要技巧：多用于小户型，挑高5米、挑高4.9米，实际上也是“偷”面积的一种。将房屋层数设计到4.8米、4.9米甚至更高后，在上层做一个层高低于2.2米的阁楼，营造出小复式的概念。东莞市有关部门为了防范这种户型，后来将住宅层数限制为4米。

大飘窗不再赠送 要算一半的面积

旧规：只要“建筑飘窗突出外墙结构边线不大于0.6米、高度(含上下结构厚度)小于2.2米且窗台面抬高0.3米以上的”，就可以不计算建筑面积。

新规：“窗台与室内楼地面高差在0.45米以下且结构净高在2.1米及以上以上的凸(飘)窗，应按其围护结构外围水平面积计算1/2面积。”

新规对算面积飘窗的条件设定，基本涵盖了当前主流的飘窗设计，即意味着这些以前不纳入建筑面积计算的飘窗，以后都要算一半面积了。

新旧规对比

阳台、入户花园 不再是免费午餐

旧规：“凡房屋结构范围内标注阳台、空中花园、入户花园等建筑空间，均按阳台计算建筑面积，即按投影面积计算1/2面积。”

新规：“在主体结构内的阳台，应按其结构外围水平面积计算1/2面积；在主体结构外的阳台，应按其结构底板水平投影面积计算1/2面积。”

这就意味着，在主体结构内的阳台将全部计入建筑面积，赠送1/2面积的“免费午餐”将不再有。

89平米变129平米户型，虚线框部分为全赠送或半赠送面积

案例

2 室内面积大了 小区也显拥挤了

然而市民付女士已经渐渐感受到了“超大赠送面积”带来的不便。付女士和先生在2011年购买了一套城南某楼盘89平米的户型，当时最看重的就是其超大赠送面积。生活阳台、卧室、主卧外180度的观景阳台几乎全为赠送，赠送面积高达40平米，实得面积129平米，实得单价才5000多元，低于当时周边的房价，让两人觉得很划算。

2013年9月交房后，两人发现，赠送的面积

其实只有30余平米。但是由于户型非常方正，赠送的面积实用率很高，还是觉得比较满意。但今年正式入住后，两人发现在公共使用空间，车位配比上明显感觉紧张。付女士说，超大赠送面积本来就会提高容积率。比如他们89平米的房子，可能就住一家三口，现在变成了129平米，可以住进5人，而整个小区都是这样的“超大面积”户型，入住的人数翻倍了，舒适度自然降低。

物业费上，根据规定，物业管理费是按照合同上的建筑面积计算，赠送部分不计算在内。正合地产相关负责人称，“偷面积”这一做法2008年以后就在成都大面积出现，许多开发商为提高竞争力，别人送自己也要送，于是出现各种钻政策空子的面积赠送。消费者应擦亮眼睛，多方比选，理性看待“赠送空间”。

(由中华口腔医学会认证)

金琴口腔

3M Unitek 全球知名品牌
专业正畸技术

客服电话：400-8811-757



商报官方微信
cbsb86612222
商报官方微博
新浪微博：@成都商报
腾讯微信：@成都商报
商报报料热线
028-86612222
商报电子版
www.cbsb.com

联合拍卖

安泰拍卖行：本公司定于2014年9月5日10:00起以下标有现状依法在四川省高级人民法院司法拍卖网进行公开拍卖，现公告如下：

一、拍卖标的：

1. 成都市武侯区新希望路4号2栋一单元15层31号公寓，建筑面积约47.32㎡，参考价33万元，保证金4万元。
2. 都江堰市柏条河北路中段9号3栋负一楼32号地下车库，建筑面积约43.4㎡，参考价2.87万元，保证金0.87万元。

二、标的展示时间、地点：即日起现场展示。

三、竞买报名手续的办理：竞买人持本人身份证（16:00前）到柏条北路9号法院司法拍卖网，并持有效身份证件到成都市柏条北路9号法院司法拍卖网，持有效身份证件到柏条北路9号法院司法拍卖网，持有效身份证件到柏条北路9号法院司法拍卖网。

本公司工作人员联系电话：028-85337213 何女士

联系方式：028-86612222 86024128 86024129

拍卖公司：028-86612222 86024128 86024129

公司地址：成都市高新区高升大道2号东方希望国际E18楼

法院监督电话：028-86118118 81122531

四川省工商登记：028-86612222

成都市住房委员会办公室 成都成房置业有限公司 公告

为落实《成都市住房委员会办公室 成都成房置业有限公司公告》精神，现就2014年8月26日上午9:30在成都市住房委员会办公室（以下简称“办”）公开摇号销售事宜公告如下：

一、摇号销售房源：办于2014年8月26日上午9:30在成都市住房委员会办公室（以下简称“办”）公开摇号销售以下房源：

1. 摇号销售房源：办于2014年8月26日上午9:30在成都市住房委员会办公室（以下简称“办”）公开摇号销售以下房源：

2. 摇号销售房源：办于2014年8月26日上午9:30在成都市住房委员会办公室（以下简称“办”）公开摇号销售以下房源：

3. 摇号销售房源：办于2014年8月26日上午9:30在成都市住房委员会办公室（以下简称“办”）公开摇号销售以下房源：

4. 摇号销售房源：办于2014年8月26日上午9:30在成都市住房委员会办公室（以下简称“办”）公开摇号销售以下房源：

5. 摇号销售房源：办于2014年8月26日上午9:30在成都市住房委员会办公室（以下简称“办”）公开摇号销售以下房源：

6. 摇号销售房源：办于2014年8月26日上午9:30在成都市住房委员会办公室（以下简称“办”）公开摇号销售以下房源：

7. 摇号销售房源：办于2014年8月26日上午9:30在成都市住房委员会办公室（以下简称“办”）公开摇号销售以下房源：

8. 摇号销售房源：办于2014年8月26日上午9:30在成都市住房委员会办公室（以下简称“办”）公开摇号销售以下房源：

9. 摇号销售房源：办于2014年8月26日上午9:30在成都市住房委员会办公室（以下简称“办”）公开摇号销售以下房源：

10. 摇号销售房源：办于2014年8月26日上午9:30在成都市住房委员会办公室（以下简称“办”）公开摇号销售以下房源：

告示

我司机动车检测站已从四川省大件运输公司原址（昭觉横路1号）搬迁至成华区龙潭寺东路296号（龙港钢材城旁），于8月20日起恢复车辆检测，可一站式办理车辆年审等相关业务！

咨询电话：028-83516121
83516122

四川润运机动车检测有限公司
2014年8月21日