

广州印发首个容积率计算办法,下月起——

地下停车库不计入容积率 非“超大型”阳台计一半

羊城晚报记者 赵燕华

架空层、屋顶花园要不要算入容积率?阳台面积超标了还按一半面积计算吗?这些困扰购房者的问题终于有了明确答案:28日,广州市国土规划委印发《广州市规划管理容积率指标计算办法》(以下简称《办法》)并于12月1日起实施。据悉,这是广州首个针对容积率计算的完整规则。根据《办法》,绿色建筑增加面积、地下车库、公共开发空间等不计入容积率;对阳台、入户花园等半开敞空间,办法也做了详细规定,只要不是“超大型”阳台就按一半面积计算。

广州市国规委表示,2011年6月实施的《广州市规划管理建筑面积计算办法》已于2016年6月失效,原《面积计算办法》部分条款在层高与面积计算的关系、半开敞空间(如阳台)以及设备层、管道层、避难层等面积计算方面与新的建筑国标不一致。同时,广州一直未针对容积率建筑面积的计算形成完整的一套规则,有关建筑面积计算争议不断,为了进一步与国家规范相衔接,引导鼓励优质合理的设计,更好地开展规划管理工作,有必要对原《面积计算办法》进行修订完善。

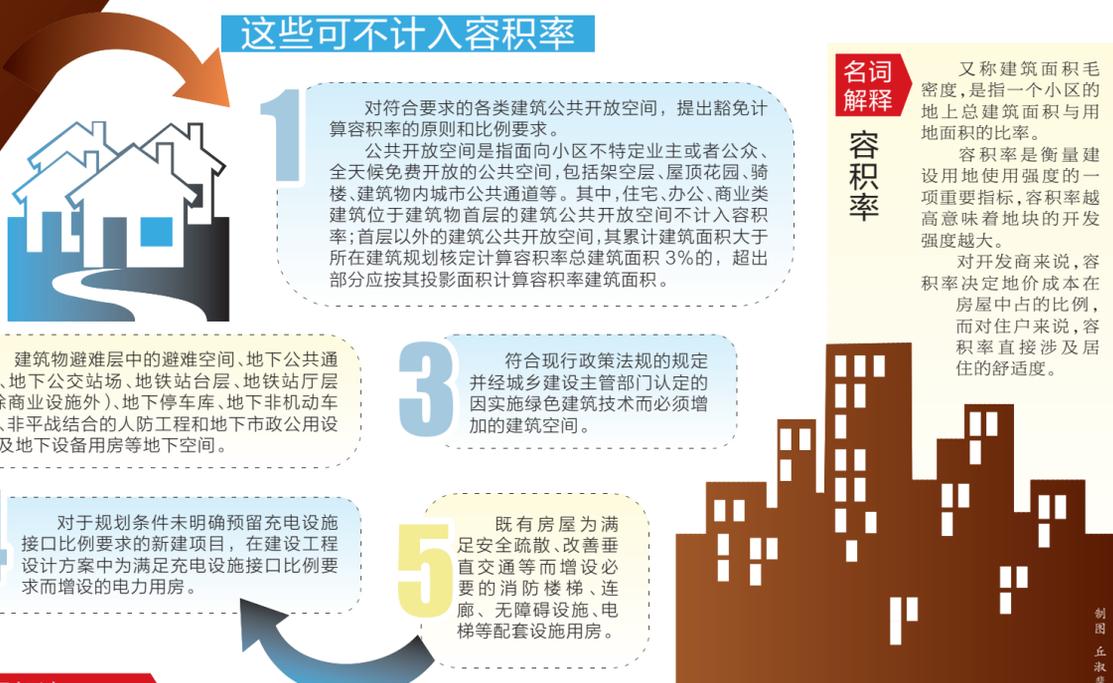
阳台如何计入容积率?

阳台等建筑半开敞空间如何计算容积率?《办法》明确按其投影面积的一半计算容积率建筑面积,其中住宅、商业、办公、工业建筑的计算方法又不相同。

一直以来,“超大阳台、入户花园”被开发商作为楼盘销售的“卖点”之一,这其实属于以不合理手段占用城市空间。《办法》明确规定,住宅建筑的半开敞空间进深不大于2.4米,且半开敞空间水平投影面积之和不超过住宅套内(含半开敞空间水平投影面积)建筑面积15%,按其投影面积一半计算容积率建筑面积;进深或比例超出规定的,按其水平投影面积计算容积率建筑面积。这意

味着,如果阳台面积超过上述的进深或比例指标,就要全部计算容积率。

《办法》还对商业、办公、住宅、酒店、工业等建筑分类提出层高分类控制要求,对于层有特殊要求的空间提出可豁免的若干情形,避免“一刀切”。其中,套内建筑面积超过144㎡的复式住宅,其客厅、起居室挑空部分层高在6米以内的,水平投影建筑面积不大于套内各层平均水平投影面积30%且不大于50㎡的按1.5倍计算容积率建筑面积,超出部分按2倍计算容积率建筑面积。当其客厅、起居室挑空部分层高大于6米时,超出部分以每2.2米为单位累进增加1倍计算容积率指标。



业界解读

复式高赠送或成往事

“复式高赠送或成往事!”昨日合富研究院相关人士表示,随着政策对阳台进深、面积比等等的规范限制以及对“复式中空”面积计算方式的调整,近年非常受购房者 and 开发商青睐的“刚需刚改复式四房”或成绝版。

据悉,近年来,通过复式产品,实现价格和销量双赢的项目不少,主要也是得益于充分利用了“中空”带来的“面积增值”,而新规对复式住宅的核心影响是:对“挑空部分”分为两种情况进行了限制:套内建筑面积≥144㎡的复式住宅,在“面积增值”上,以后,通过“中空”实现“高溢价”的空间将大大受到压缩,最多只能获得25㎡的“附加值”;而套内建筑面积<144㎡这个面积段的复式住宅,则不再有通过“中空”,实现“面积增值”的可能性了。

“偷面积”的成本增加

地产经济学家邓浩志表示,最近一年多市场流行的“偷面积”手法是报建6米高的半开敞空间,然后按3米一分二,再对半开敞空间进行室内化,最终实现一层半单元变为两层的复式单元。

这种“假平层真复式”的设计由于使用率远高于一般平层单元,所以市场接受度非常高,此类产品的售价上也比普通平层单元高出不少,单位面积利润由此提高。

粗略统计,目前广州单位宅项目有超20个类似的复式项目。

“按最新公布的设计规范,再设计这类复式单位就得计算面积,不但没有了‘偷面积’的效果,反而增加了建筑成本(包括中间分隔与敞开部分的室内化),”邓浩志认为,所以未来新的项目也没必要再采用这种设计。

业内人士认为,容积率新规的出台,对未来房价和地价都将产生一定的影响,对现有的存量复式项目和已获得批准的复式项目无疑是利好。

名词解释

容积率

又称建筑面积毛密度,是指一个小区的地上总建筑面积与用地面积的比率。

容积率是衡量建设用地使用强度的一项重要指标,容积率越高意味着地块的开发强度越大。

对开发商来说,容积率决定地价成本在房屋中占的比例,而对住户来说,容积率直接涉及居住的舒适度。



制图 丘淑斐

3年帮扶过百名孤儿 今年又建公益书库

绿瘦慈善基金会: 做“周末爸妈”,用心陪伴孩子

有那么一群孩子,一到周末,就是他们最开心、最期待的时刻。每到那天,他们的“周末爸爸”或“周末妈妈”就会带着学习、生活用品等物资到家里来,陪他们聊天、讲故事、做作业、做手工,每周如是。

这些“爸妈”都是参与“周末爸妈”项目的志愿者们。自2015年7月至今,由湖北监利县蓝天下妇女儿童维权协会实施、广东省绿瘦慈善基金会支持的“周末爸妈”项目也风风雨雨走过了第3个年头了,绿瘦慈善基金会至今已为该项目累计捐款超27万元,共帮扶过百名孤儿。三年里,监利县内14周岁以下的孤儿们不仅仅得到了物质支持,更得到了“爸爸”“妈妈”真挚而细水长流的关爱。



广东省绿瘦慈善基金会志愿者开展2018年“周末爸妈”青少年健康关爱公益活动

为孩子们一对一结对“周末爸妈”

响应国家精准扶贫号召,自创立广东省绿瘦慈善基金会以来,绿瘦集团董事长皮涛涛在扶贫济困领域,就一直不吝于资金、人力的投入。2015年7月,绿瘦慈善基金会作为主要的支持力量,开展了“周末爸妈”援助孤儿项目。现如今,扶贫济困已经成为基金会在继青少年体重管理、奖教助学、绿色环保以外的又一个重要服务领域。

据悉,绿瘦慈善基金会通过善款捐助,解决“周末爸妈”项目最主要的资金难题,在资金之外,该基金会也更加注重对孤儿情感上的帮扶。每一年项目启动的时候,广东省绿瘦慈善基金会都会进行志愿者招募,开展集体探访活动,完成志愿者与孤儿们的一对一结对工作。

三年,在一个孩子的成长

中,并不短。可对绿瘦慈善基金会来说,他们想要陪伴孩子们更长。这些年来,绿瘦慈善基金会通过对“周末爸妈”项目的援助周期,并不是以年度作为计量,而是以孩子具备独立生活能力为终点。也正是因为有和“爸爸”“妈妈”这样频繁、长期的亲密接触,孩子们的孤独感和自卑感也渐渐消除,而和“爸爸”“妈妈”逐渐培养的感情,也填补了他们缺失的父爱母爱。

谁也没有办法避免特殊情况,但志愿者们仍愿意在一开始许下一句坚定的承诺。三年中,志愿者更替的情况虽然无法避免,但只要参与活动的志愿者都会进行志愿者招募,开展集体探访活动,完成志愿者与孤儿们的一对一结对工作。

三年,在一个孩子的成长

陪伴是给孩子最好的礼物“周末爸妈”项目走过第3个年头

今年11月18日,绿瘦慈善基金会工作人员和11名志愿者再次出发,参与到了“周末爸妈”青少年健康关爱公益活动,为湖北监利县的孩子带来了温暖和陪伴。

“幸福火花 由我传递”是广东省绿瘦慈善基金会的理念。也因此,对于基金会来说,善款捐赠并不是“周末爸妈”的主要目的,陪伴才是。

“当我到孩子的家时,发现他的衣服是脏的、床上发霉,吃饭在床上解决,吃完也没有收拾,孩子不仅仅需要我物质上支持,更需要一些正确的行为引导,而这些指导是要通过长期的陪伴的,这也是我们周末爸妈的责任。”绿瘦慈善基金会志愿者方云坦言。

对父母的离开,孩子并不

是无所谓的,志愿者在参与“周末爸妈”项目活动很重要的一个作用,就是随时跟踪孩子的心理变化,并给予适当的指导。

活动当天,绿瘦慈善基金会志愿者先后探访了3户孤儿家庭。其中,小星、小生姐弟俩让欢欣印象深刻。在与姐弟俩的奶奶交流时,老人家不自觉从柜子里拿出了孩子父母的照片,原本正在欢快与志愿者们沟通的孩子,顿时沉默了。在安抚了奶奶的情绪后,绿瘦慈善基金会志愿者、蓝天下心理咨询师与孩子交流、一同看书、一同玩游戏的方式,慢慢转移了孩子的视线,让他们重新展现了笑颜。“孩子们真诚的笑容,是活动的意义所在。”志愿者们欢欣感慨道。

除了这个特别的小礼物,志愿者们购买、捐赠的近350本书籍构成的“广东省绿瘦慈善基金会公益书库”也大大丰富了孩子们的日常生活与精神世界。

“绿瘦每年给‘周末爸妈’项目捐赠大量的书籍,‘周末爸妈’项目中受

构建公益书库 为孩子栽种一片精神花园

除此之外,基金会还通过一些“特别”的礼物和书库,来陪伴着孩子。

这次给孩子的慰问物资中,就有一件虽然特别轻薄却特别有意义的礼物——刮刮心意卡。心意卡是绿瘦慈善基金会在活动开始前,在绿瘦集团内部发动59名爱心员工为孩子撰写的,卡片是以微信对话框的形式进行设计,刮开表面涂层,就可以看到爱心人士给孩子最深的祝福。

“每天吃一颗糖,然后告诉自己:今天的日子,果然又是甜的。”这张心意卡,送到了小凡手上,才12岁的她,把卡片捧在手上反复回味,仿佛在努力读懂些什么。

除了这个特别的小礼物,志愿者们购买、捐赠的近350本书籍构成的“广东省绿瘦慈善基金会公益书库”也大大丰富了孩子们的日常生活与精神世界。

“绿瘦每年给‘周末爸妈’项目捐赠大量的书籍,‘周末爸妈’项目中受

助的孩子,在志愿者的鼓励下,阅读量比同龄人要大,不少孩子的成绩都有了明显提升。”监利县蓝天下妇女儿童维权协会发起人万飞这样说。

三年以来,绿瘦慈善基金会定期发起图书募捐活动,今年正式构建“广东省绿瘦慈善基金会公益书库”,书籍由志愿者定期进行轮换。

“‘公益书库’是‘周末爸妈’项目的一个起点,这意味着志愿者的爱心书籍在项目中有了自己独立的阵地,将承载来自绿瘦慈善基金会志愿者源源不断的知识力量,并由志愿者亲自为孩子们送上,希望能为孩子栽种一片‘精神花园’。”绿瘦慈善基金会相关负责人说。

小焱就是一个爱读书的孩子,在志愿者探访过程中,小焱异常腼腆,但当志愿者们说到下次会给他们送上书籍时,小焱抬起头来,眼睛闪着光对志愿者说,希望能给她带来一些和国粹相关的书籍。

一点一滴凝聚社会力量 改变孩子

绿瘦慈善基金会的善和志愿者的坚持,也结出了美好的果子。

小梦,是“周末爸妈”项目的“老小孩”了。爸爸早年意外过世,2016年,在亲眼目睹妈妈被杀害后,伴随严重受伤的心灵,小梦被同时烙上“孤儿”的印记。也是这一年,小梦遇见了“周末爸妈”。

从一开始她缩手缩脚不愿任何人靠近,到后来慢慢愿意接触人群,到现在成为学习优秀、爱笑的小话唠,这个过程,用了3年。

这次,绿瘦慈善基金会志愿者环环,来到监利县后第一个接触的孩子正是小梦。如今的小梦,完全打

破了过去的印记,十分活泼。

“我觉得,这个有猫咪图案的袋子,女孩子一定会喜欢。”“环环姐姐,我跟你讲,在学校里面有个人给我出了这么一个脑筋急转弯,你能回答吗?”小梦在协助志愿者环环工作的时候,还不断和志愿者分享着生活中的点滴与想法。

小梦的蜕变,让志愿者们格外欣慰。“孩子们缺失的父爱、母爱,需要社会力量来改变,我们通过组织志愿者一次次探访,一次次发现孩子们的改变,面对这个改变,我们十分欣喜、欣慰。”绿瘦慈善基金会相关负责人表示。

公益与善行 绿瘦慈善基金会一直在路上

对于监利县蓝天下妇女儿童维权协会发起人万飞来说,绿瘦慈善基金会不仅仅解决了“周末爸妈”项目实施过程中遇到最主要的资金难题,还让这个项目真的“活”了起来。

“绿瘦慈善基金会作为一个专业的公益机构,对‘周末爸妈’项目提供的技术支持,从前期沟通中提出的项目执行要求,到后期项目评估,通过这些专业手法,让‘周末爸妈’项目不断优化提升,项目也从最开始纯粹物资支持,慢慢扩展到情感陪伴及心理服

务,对孩子的支持更加深入、全面。”

实际上,扶贫济困不仅仅是广东省绿瘦慈善基金会唯一关注的领域,青少年体重管理、奖教助学、绿色环保……这,都是绿瘦慈善基金会在公益大厦的建造中添下的一砖一瓦。

今年,绿瘦慈善基金会在新的起点上再出发,初心不变,承担的责任却愈加加重了。而绿瘦慈善基金会,一直在行动。

文/陈泽云 孙仪颖 孙琦曼