

阳台变“+1房”，或因违建无法办理房产证

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，阳台越大，代表室内赠送的实用空间越大。容积率新规《广州市建筑工程容积率计算办法》虽然上周才正式敲定，阳台占套内面积的比重从15%放宽至20%，但记者走访发现，市面上部分新盘已用上“超100%、内含20%赠送”等宣传字眼。一些紧凑户型设计“新颖”，70多平方米只设置一卧室或迷你客厅，其余灵动空间需要购房者在收楼后“包阳台”自行改造，才能拥有合理的使用空间。

■新快报记者 何璐诗 文/图



■中海浣花里71平方米板房阳台改造后场景。

“偷面积”各显神通，但不是“所看即所得”

什么是偷面积？在不违反建筑规定的情况下，开发商绞尽脑汁设计一些不用花钱的面积来讨好购房者。说白了，就是“加面积不加价”。上周末才开放样板房的荔湾新盘，71平方米户型板房呈现超5米开间大客厅，还包含两个卧室加一个可作洗衣房的家政间，现场销售号称实用率达到95%。在中海浣花里，记者细问才发现，这只是创意板房，并不是“所看即所得”。

本月9日，《广州市建筑工程容积率计算办法》正式发布，容积率新规之下，阳台占套内面积的比重从15%放宽至20%，允许设置一个满足连续开敞率不低于40%的主景观阳台，不限制其进深。由于飘窗、花池不计面积，阳台、入户花园计一半面积，半敞式空间比例的放宽，也就意味着室内赠送的实用空间变大。在未出新规之前，100平方米的户型，开发商阳台最多只

能做15平方米，送一半面积就是送7.5平方米；而新规之后，阳台最多能做20平方米，能送10平方米面积。开发商口中95%、100%、120%的得房率，多是由此而来。

“我们阳台报建了2.2米深，单是这个位置偷了5平方米……到时你把阳台的推拉门拆下来，然后包起阳台就是我们现在的大客厅。”中海浣花里销售顾问直言，交楼时是按阳台交付，要做到板房效果，需要后期“自行改造”。现场所见，该71平方米的创意板房已把阳台全封闭，形成5米宽的客厅，而阳台所占的面积超过整个客厅的一半，如在“不包阳台”的情况下，该户型的客厅非常迷你，且呈长形，难以靠墙放下双人沙发。该销售人员坦言，“这个户型确实要包阳台才好用。”

在中海浣花里所在的花地湾板块内，另一刚需楼盘，也号称得房率超

100%，并预留“大阳台”。该项目现场销售人员表示，“我们的花池空间是赠送的，72平方米就设计了3个阳台，只要把其中两个阳台包起来，就可以实现三房。俗话说就是我们偷了很多面积。”而据该销售人员出示的户型图，72平方米的户型，只设有一个主卧，以及一个带阳台的小型灵动空间和一个进深较深的阳台，就户型图而言，如不自行“包阳台”，真正的卧室只有一个。

事实上，卷“得房率”成为了近月不少开发商发力的重点，天河新盘联投文津府的公众号便写道，“拥享100%的空间魔法……高度利用花池、飘窗、阳台面积，让使用率大大超过同纬度产品……”而白云的珠江右岸、海珠的中铁建西派粤府、番禺的路劲美的·隽樾府等多个楼盘，都是以备案实用面积叠加“赠送面积”，来实现户型使用率超100%。

杜绝阳台变“+1房”，新规约束不规范设计

“我们就是在容积率政策发布前的模糊期报建的，所以花池可以在阳台内，飘窗也达到80厘米宽……现在新政也不允许这样偷面积，我们附近新盘那些阳台变‘+1房’的户型以后也不会再有……”中海浣花里现场销售人员口中的模糊期，正是8月新规征求意见公示到正式发布的这段时间。

今年8月1日，广州市规划和自然资源局发布了关于公开征求《广州市建筑工程容积率计算办法(征求意见稿)》意见的公告，征求意见时间为8月1日到8月30日。征求意见当时未对半开敞空间有非常详细的布局要求，但在本月的容积率新规，则对半开敞空间布局有更进一步的解释。例如以后只有客厅、卧室、餐厅、厨房位置的半开敞空间，才能算一半面积，类似“家政间+阳台”以及“走道位置设阳台”的做法将不被允许。有业内人士指出，这一规则的核心，是要限制阳台变“+1房”的做法。

在新规意见稿公示后的第一批“高得房率”楼盘，眼下正陆续入市，部分户型在新规确定后，将无法继续按此报建。例如花地湾板块某楼盘的72平方米户型，其走道设阳台的设计明显不适合“半计容情形”；而类似联投文津府户型的“多花池设计”，在新规下，也不再属于赠送范围。新规下，花池高度需要和室内相差0.4米以上，才能不计容，否则与阳台一样，按一半面积计算。

看似双赢的“送面积”，有何后患？

买房“送”面积是开发商吸引买房人的惯用手段，但实际上“赠送”的面积并不能计入产权面积，得不到法律认可和保护，后期改建还可能存在违法隐患。“到时你们把阳台门和墙拆掉，这个房间就有8平方米……”“以前飘窗60厘米做衣柜很鸡肋，现在飘窗80厘米做衣柜深度够……”中海浣花里的销售人员明确，改建阳台需要购房者自行完成。而在样板房现场的交付示意图中，记者看到，多个户型的阳台门都明显有墙体

连接，如需改建，必须拆除墙体。这种通过改造阳台来“偷面积”的模式，是在房屋验收之后，擅自变更规划设计，进行二次施工，而这种施工目前已有相应的规范约束。早在今年6月9日，住建部发布《住房和城乡建设部关于进一步加强城市房屋室内装饰装修安全管理的通知》，通知明确，禁止拆除连接阳台的砖、混凝土墙体等影响建筑主体和承重结构的行为。通知指出，“按照谁所有谁负责、谁使用谁负责的

原则，城市房屋所有人、使用人是房屋室内装饰装修安全管理的第一责任人。”换言之，虽然创意板房空间利用很“美好”，但后期改建的责任依然在购房者身上。

有业内人士提醒，把阳台改造成房间，就是对原报批的结构进行改动，后期如果被举报，将有机会被要求恢复原状，甚至楼盘因为“偷面积”变成违建，陷入办不了房产证的尴尬境地。

1 世茂“深圳第一高楼”再次流拍

11月16日，世茂拟在深圳打造的地标项目“深港国际中心”自降身段进行二次拍卖后，仍遭遇流拍命运。“深港国际中心”此次起拍价格约为104.35亿元，较今年7月首次拍卖价130.44亿元下降26亿元，截至11月16日10时，因无人拍卖流拍。根据拍卖页面给出的评估价约为163.05亿元，起拍价相当于打了6.4折。

2 华夏幸福累计未能如期偿还债务共243.09亿元

近日，华夏幸福发布公告显示，自2023年10月1日至10月31日，公司及下属子公司新增未能如期偿还银行贷款、信托贷款等形式的债务金额为4.18亿元（不含利息）。截至2023年10月31日，公司累计未能如期偿还债务金额合计为243.09亿元（不含利息）；截至2023年10月31日，公司《华夏幸福债务重组计划》中金融债务通过签约等方式实现债务重组的金额累计约为1875.65亿元。

3 前10月房地产开发投资同比下降9.3%

11月15日，国家统计局发布数据显示，1-10月，全国房地产开发投资95922亿元，同比下降9.3%；商品房销售额97161亿元，下降4.9%，其中住宅销售额下降3.7%。国家统计局新闻发言人、总经济师、国民经济综合统计司司长刘爱华表示，目前房地产市场仍然处于转型期的调整中，近期相关部门密集出台一系列优化调整政策。从10月份当月情况看，房地产开发投资、商品房销售额等指标出现了一定的边际改善迹象。

（何璐诗 据公开资料整理）

