

2014年5月8日 / 星期四 / 第1000期 / 第1000期

# 面积误差3%以下不违规,18种情况不计入面积 买房送阳台、送书房、送厨房…… 其实,有些“送”是要埋单的!



瑞城最新楼市信息  
扫一扫,便知道

记者 陈艳

建筑面积80多平方米,实际使用面积可以超过100平方米?看似不可能的事情,却被某些开发商频频作为卖点宣传。房屋面积为何可以忽大忽小?这些不算面积的地方能否使用?消费者会不会因此买了不该买的账单?为此本报记者采访了相关部门负责人。



## 18种情况可不计入建筑面积

根据《浙江省房屋建筑面积测算实施细则》,有18种情况可以不计入建筑面积。

- 1、一幢房屋中个别楼层不设阳台或隔层设置阳台,形成阳台的上盖距离该阳台内底面高度大于或等于两个楼层的,不计算建筑面积。
- 2、房屋底层的公共通道,不计算建筑面积。
- 3、临街楼房、挑廊下的底层及小区内的底层走廊作为公共通道的,不论是否有柱、是否有围护结构,不计算建筑面积。
- 4、与室内不相通的类似于阳台、挑廊、檐廊的建筑,不计算建筑面积。

5、房屋层内,以机械设备划分若干层次的立体车库,无论高度和停放层数多少,均按单层计算建筑面积和层次。

- 6、层高2.20米以上的架空层作为公共开放空间的,不计算建筑面积。
- 7、由室外地面通向房屋的通行坡道,室外部分无论有无顶盖或有无围护结构,均不计算建筑面积。
- 8、位于地下室室内和屋顶上的水箱或储水池(消防水池),不计算建筑面积。
- 9、层高小于2.20米的夹层、插层、技术层、地下室和半地下室。
- 10、突出房屋墙面的构件、配件、装饰柱、装饰性的玻璃幕墙、垛、勒脚、台

阶、无柱雨篷等。

- 11、房屋之间无上盖的架空走廊。
- 12、房屋的天面、挑台和天面上的花园、泳池。
- 13、建筑物内的操作平台、上料平台及利用建筑物空间安置箱、罐的平台。
- 14、骑楼、过街楼的底层用作道路街巷通行的部分。
- 15、利用引桥、高架桥、高架路的桥(路)面作为顶盖建造的房屋。
- 16、活动房屋、临时房屋、简易房屋。
- 17、独立烟囱、亭、塔、罐、池、地下人防干、支线。
- 18、与房屋室内不相通的房屋间的伸缩缝。

## 6种情况计算一半建筑面积

- 1、与房屋相连有上盖无柱的走廊,按其围护结构外围水平投影面积的1/2计算。
- 2、与房屋相连有上盖无柱的檐廊,按其围护结构外围水平投影面积的1/2计算(两端均有与房屋相连的墙体

的,视为有围护结构的檐廊)。

- 3、独立柱、单排柱的门廊、车棚、货棚等属永久性建筑的,按其上盖水平投影面积的1/2计算。
- 4、未封闭的阳台、挑廊,按其围护结构外围水平投影面积的1/2计算。

5、无顶盖的室外楼梯按各层水平投影面积的1/2计算。

- 6、有顶盖不封闭的永久性的架空走廊,按外围水平投影面积的1/2计算。

## 建筑面积容许出现的误差范围是多少?

据了解,根据2011年出台《浙江省城镇建设工程竣工规划核实管理办法》中的十三条规定:建筑面积的合理误差按以下规定累进计算:1000平方米以内(含1000平方米)部分为3%;1000至5000平方米(含5000平方米)之间部分为2%;5000至10000平方米(含10000平方米)之间部分为1.5%;10000平方米以上部分为0.5%;累进计算的建筑面积合理误差不得超过500平

方米。也就是说,1000平方米建筑允许误差为50平方米;10000平方米建筑允许误差为150平方米;100000平方米以上(包括100000平方米)建筑允许误差不得超过500平方米。

市住建局产权与市场管理科黄锦刚介绍,根据有关规定,建筑面积误差在合理误差范围内且没有其他违法建设情形的,可以视为轻微违法行为、不予处罚;建筑面积误差超出合理误差范围

的,将不能通过规划核。也就是说建设单位将不得组织竣工验收,并将面临相应处罚。

“对于这一处罚,瑞安还是比较严厉的。”黄锦刚说,“根据国家测绘标准测量后,建筑面积误差超出合理误差范围的面积,开发商多卖出1个平方米(比如每平方米2万元),需罚2个平方米的款项(罚款4万元)。”

## 出现面积误差情况该如何处理?

根据建设部《商品房销售管理办法》规定,当事人应当在合同中载明合同约定面积与产权登记面积发生误差的处理方式。合同未作约定的,按以下原则处理:面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的,据实结算房价款;面积误差比绝对值超出3%时,买受人有权退房。买受人退房的,房地产开发企业应当在买受人提出退房之日起30日内将买受人已付房价款退还给买受人,同时支付已付房价款利息。买受人不退房的,产权登记面积大于合同约定面积时,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人补足;超出3%

部分的房价款由房地产开发企业承担,产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时,面积误差比绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款由房地产开发企业退还买受人;绝对值超出3%部分的房价款由房地产开发企业双倍退还买受人。

黄锦刚说,业主可通过关注现场公示和媒体公示等方式,了解项目变更事项,并提出不同意见和建议。同时,保存好楼书或售楼广告等资料,如果开发商有擅自更改建筑面积、提高容积率等行为,购房者可以向住建部门举报,并追究房地产开发商的违约责任。

## 蓝色多瑙河之恋

项目名称:天瑞晶品

项目地址:塘下

设计师:张瑞南

建筑面积:155平方米

材料提供商:欧神诺微晶石、雅家墙纸、樱花橱柜、左右门业、皇家和发玉石、四维卫浴、顶固移门、新族电器、尚兰格暖芯地板、多乐士漆等。

此套户型方案设计风格,犹如《蓝色多瑙河》圆舞曲般的美妙清新,撞击人的心灵,让人震撼不已。聆听《蓝色多瑙河》优美动听的旋律,我们能感受到宁静与优雅的格调,而这种格调形容这套作品再合适不过了。

纵观整套户型,其设计空间圆润且富有个性。宽阔的客厅呈现半围合状,与圆桌餐厅相应相称。公共空间以圆弧为主,契合中国人的传统思想中以“团圆”“相聚”为美满的寓意。所以设计师以中国传统文化为设计理念,融入现代设计表现手法,完整地演绎出这套简约而富有个性化的风格。

休息区与娱乐区划分相对独立,不会因功能区的使用而相互干扰。设计师在设计整体户型格局时,贯穿以独立的使用功能区域,模糊的视觉空间概念,来演绎整个空间的舒适性。

本案主色调以浅白色为主调,以普鲁士蓝点缀整个空间,形成明亮的色彩对比,如此大的色彩反差不仅不会让空间软装配饰显得诡异难受,反而有种超凡脱俗、精彩绝伦之美。

(徐向左)

