

层高提高、电梯能容担架……

住宅项目全流程将出新规范

3月28日,即将出台的新版《住宅项目规范》(征求意见稿)在住房和城乡建设部官网上结束公示。记者获悉,该意见稿此番是第三次公开征求意见,近期,这一意见稿引发了社会各界的高度关注。

通读新版《住宅项目规范》(征求意见稿),可以预见百姓未来的居住品质将会进一步升级,未来住宅的建筑层高更高更通透,同时,新版住宅项目规范结合住宅需求变化,与时俱进,对电梯、新能源汽车充电设施、楼板厚度等方面有新的设计要求和调整。因住宅项目规范属于全文强制性工程建设规范,出台后将形成住宅项目全过程的施工依据。为此,记者采访了山西省建研院王教授、太原理工大学相关单位的专家段教授,对住宅规范的新旧差异进行了专业解读——



充电桩必须入小区

时下,购买新能源汽车的车主越来越多,住宅项目多数没有充电桩的问题,困扰了很多业主,也劝退了很多想购置新能源汽车的车主。此次征求意见稿中明确提出,住宅项目应配置新能源汽车充电设施或预留安装条件。

记者走访发现,小区新建充电桩需要居委会、物业公司、居民等多方协商,任何一个环节不通过,都无法开展建设。申请安装充电桩时,小区居民需通过居委会向供电部门提出申请,供电部门派专人到现场查看。符合条件后,新能源汽车车主、汽车生产企业、充电桩安装企业、物业公司、业委会等五方主体共同签订同意书,方可进场安装。

业内人士表示,2016年,国家发改委、住房和城乡建设部等部门就曾发布《关于加快居民区电动汽车充电基础设施建设的通知》,其中规定:“在居民区充电基础设施建设过程中,物业服务企业应配合业主或其委托的建设单位,积极配合并协助现场勘查、施工。”但在实际生活中,能在小区院里自行安装充电桩的成功案例少之又少。随着新能源车数量的增多,新建小区配置充电桩成了必不可少的要求。

在小区的场地方面,征求意见稿要求,集中绿地宽度不应小于8米;集中绿地中,在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积不应少于三分之一,并应设老年人和儿童活动场地。此外,住宅建筑应配建附属道路,应与住宅单元出入口、老年人和儿童活动场地无障碍联通,并应与城市或镇区道路的人行道联通形成无障碍步行系统。

“套内面积”暂不提

多位业内人士表示,此番是第三次公开征求意见,与2019年首次公开征求意见相比,最大的不同是关于“套内面积”依然未见表述。

首次征求意见的《住宅项目规范》版本中有“住宅建筑应以套内使用面积进行交易”的表述,但在第二次公开征求意见中,却不见相关字样,如今在第三版内容中,依然不见踪影。

相关人士表示,这也就意味着,取消公摊还需克服重重阻力,短期内不能轻易实现。

房地产设计、施工、持有、交易,这一过程环节多,流程复杂,体系庞大,此前是套内加公摊面积,转换为套内面积需要有一个转换的过程,其中还涉及众多已购房业主利益。因此,公摊面积这笔钱购房者仍然要继续承担,相关的改革,需要分步骤有序推进,逐渐推开按套内面积计价的房屋销售模式,还需要探索。

另一位人士则表示,“此次征求意见,站位很高,体现出了‘以人为本、文化传承’的住宅项目规范理念,如果这一新规落地,今后住宅的居住舒适度会在很大程度上提高,这也意味着公摊面积更大、建设成本更高,随之而来的问题是,房价将在一定程度不可避免地上涨。”

(张磊)
据《山西晚报》

住宅层高提高20公分

新版规范对住宅层高做了指标化规定,这样的调整,居住的舒适度会明显提升。

许多人不清楚住宅层高和净高的关系,多位接受采访的专业人士表示,目前楼市中很多新房销售经常混淆净高和层高的概念,在卖房宣传时蒙蔽购房者。层高,通常指上下两层房屋楼面结构之间的垂直距离,即从下层楼面到上一层房屋的楼面之间的垂直距离。如果顶层是斜坡的屋面,那么它的层高就要按其楼面至屋顶最低处之间的垂直距离来计算。而净高,指楼面或地面到上一层楼面之间的垂直距离。也就是购房者通常可以在室内直接测量到的高度,是属于购房者入住后真正可以使用的空间高度。通常情况下,房屋净高加楼板的厚度等于层高。

据记者了解,省城大部分新建住宅的层高均在2.8米以上了,只有极少数开发商还有2.4米、2.5米的产品。业内人士粗略计算了一下,以100米高的住宅楼为例,如果按照2.8米层高计算,一栋楼可以

盖32—33层,如果层高提高到3米,则仅能盖30—31层。如此算来,按新版规范建设的住宅,居住的舒适度、通透感更好,但公摊会增加,房企的可售面积会减少,房屋建设成本会增加。

一般来说,房屋层高越高,室内高低处温度的温差越大,空气对流越好,人体感觉越舒适,但房屋的保温性、节能性相对较差。从住宅节地、节能、节材、节约资源等角度出发,居室净高不应低于2.5米。

此外,购房者在关于层高方面还需要注意的是,住建部《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》规定计算建筑面积的房屋,层高均应在2.20米以上(含2.20米)。因此,购房者在与开发商签订《商品房买卖合同》时应对应房屋层高或净高做出约定,如合同约定“层高”,指的就是图纸上的结构标高,也就是“净高+楼板厚度”,并将房屋的平面设计图作为购房合同的附件,图上要求注明房屋平面绘制图的具体尺寸,比如

说房屋的层高/净高,墙体的厚度、门窗的位置、大小等等。

除了层高方面,此次规范征求意见稿中还提及户门宽度,例如:新建住宅建筑户门的通行净宽不应小于0.90m,既有住宅建筑改造户门通行净宽不应小于0.80m。向外开启的户门不应妨碍公共交通及相邻户门的开启。记者获悉,此前太原个别开发商曾设计出两户业主家户门开门“打架”的情况,虽然业主投诉得到赔偿,但仍然影响日常生活。该项举措可以有效避免两邻居户门“打架”的情况发生。

征求意见稿还要求,卫生间不应直接布置在其他住户的卧室、起居室、厨房和餐厅的上层。卫生间地面应采用防滑铺装,地面静摩擦系数(COF)不应小于0.6。厨房、卫生间、封闭阳台与相邻空间地面的高差不应大于0.015米,并应以斜坡过渡。这些规范落地后,都将极大提高房屋居住的舒适度。

电梯设置更适老

关于这份征求意见稿,变化最大的亮点还有“二层及二层以上的住宅,每单元应至少设置1台电梯”。多位业内人士表示,这一变化最为重磅。基本上除了单层平房,目前所有住宅项目都必须每个单元设置至少一部电梯,两层、三层别墅类产品估计也是如此。这就意味着,没有电梯的住宅楼将逐步退出历史舞台了。

四层及四层以上,或入户层楼面距室外设计地面的高度超过9米的住宅,每单元应至少设置1台可容纳担架的电梯。太原市民赵先生表示,“之前家人生病,担架进不了电梯非常不便,开发商、物业公司在设计、施工时都没有考虑到业主的日常医护、适老需求。我后来买房特别关注电梯空间大小这一因素。如果这条规范落地,这才是充分考虑到适老化和医疗急救的情况,以后生产的电梯也必须做到可容纳担架的尺寸了。”

征求意见稿中还提出,十二层及以上的住宅,或入户层楼面距室外设计地面的高度超过33米的住宅,每单元应至少设置2台电梯,且其中至少应有1台为可容纳担架的电梯,至少应有1台为消防电梯。

业内人士表示,“虽然此前出

的旧版《住宅设计规范》也有类似条款,但通常12层以上住宅的电梯数量都通过设置连廊的办法解决,如果新规出台后,必须有一台消防电梯,则不能再打擦边球。从品质上来说电梯配比高,是住宅品质更高的表现,但副作用是:未来高层住宅至少得设置两梯两户,随之而来的是业主得房率降低、公摊变大。”

太原市住建局相关工作人员表示,征求意见稿对新建住宅电梯安装提出更高要求,与当前老旧小区改造的方向亦相符,有利于提高小区的安全性和适用性。对于新建住宅项目而言,设置电梯会增加开发商的开发建设成本,后续该条款如果落地执行,开发商需要在产品设计上进行相应调整。

新版《住宅项目规范》落地,意味着未来新建的住宅适老性增强、使用期更长,将对适老性不强的多层二手房住宅形成冲击。一家品牌房企置业顾问表示,目前太原的新房项目均有电梯配置,五六层的新房项目多为洋房或叠拼别墅,产品业态相对高端,电梯已成“标配”。对电梯的要求更细致或与老龄化趋势相关,这也意味着,目前太原多层砖混住宅在二手房市场上的接受度会降低。