

■狙击硬伤楼盘系列报道2



揭穿开发商夏季售楼黑幕

恒基九珑天誉最低楼间距仅20米, 延至夏季开盘, 掩盖日照硬伤?

记者了解到, 继五月开盘的消息之后, 九珑天誉最近又爆出或将于六七月开盘的消息。“房子都已经全部封顶了, 按说已具备开盘条件, 却一直从冬天拖到夏天, 这里头是不是有什么猫腻?” 自上周本报曝光恒基九珑天誉拿地近五年仍未开盘之后, 有读者继续对该楼盘提出质疑。

多方采访后, 有业内人士一语道破恒基九珑天誉夏季售楼的黑幕: “一些楼盘为追求利益最大化, 导致楼间距太近, 严重影响低楼层的日照采光。为规避这一缺陷, 开发商只好选择在日照最为充足的夏季开盘, 从感官上迷惑购房者的判断。” 眼见不一定为实, 对于夏季上市的低楼间距产品, 购房者更需提防假象。

□现代快报记者 方宇

输给经适房 最低楼间距仅20米

日前, 有网友在论坛中披露, 恒基九珑天誉最低楼间距仅20米, 冬天日照及采光严重影响。记者查阅恒基九珑天誉项目批前公示后发现, 网友所言非虚。根据项目总平面图, 其03-10幢洋房(6层)平均楼间距不足23米, 其中08幢与10幢之间的楼间距仅20.1米。更离奇的是, 层高为60米的高层住宅, 楼间距仅30-35米, 其中14幢与16幢间距最低仅30.5米。这一密度甚至不及大部分经济适用房小区。

记者查阅了南京市规划局网站上公开发布的自2010年以来的300多份批前公示, 并将其中南北向平行排布, 且能清楚读出楼间距数字的14家多层、小高层、高层项目进行了对比分析。多层项目楼间距大多在30米左右, 其中仙龙湾为36米, 经济适用房小区百水羊城2期楼间距也有24米, 楼间距低至20米的项目仅恒基九珑天誉一家。

再比较18层的高层住宅, 其中保利罗兰香谷为62米, 东花岗经济适用房为50米, 红山小营村经济适用房为44米, 与恒基九珑天誉为邻的复地新都国际, 其18层高层楼间距也在61-115米之间, 是恒基高层住宅最大间距的约3倍。

楼与楼太近 日照时间短成硬伤

如此低的楼间距, 恒基究竟是否符合建筑设计规范? 对此, 快报咨询了东南大学建筑设计研究院以及南京市建筑设计研究院的多位专家。其中有专家认为, 如果严格按政策规定来考核, 恒基九珑天誉的楼间距并不合规范, 但究竟如何通过审查, 可能还有待详细了解, 不能直接确定属于违规。

东南大学建筑设计研究院建筑设计一所所长钱锋介绍, 国家、省、市均对楼间距有明确要求。在地方上, 楼间距主要由《南京市城市规划条例实施细则》、《南京市高层建筑日照分析控制管理规定》这两个文件来约束, 分别从“最低间距标准”、“日照时间”来考察。另外, 在经批准的控制性详细规划中已有规定的, 按照规定执行。三项指标均需同时满足, 取最高标准。

根据《南京市城市规划条例实施细则》第四十三条规定: 低层住宅、多层建筑、小高层住宅与被遮挡住宅平行布置时, 住宅正面间距

按照建筑间距系数控制, 其最小值在旧区不得小于1.25, 在新区不得小于1.30。此外, 恒基九珑天誉早在地块出让说明中便明确提出建筑间距系数需达1.3。两项指标重叠后, 该项目18.6米高的多层建筑, 其南北向楼间距的及格线应为24.18米(18.6×1.3=24.18), 从总平面图看, 恒基仅07幢一处达标, 其余多层间距均不及格。

根据《南京市高层建筑日照分析控制管理规定》第六条规定, 居住建筑大寒日日照时长应不低于2小时, 每套至少应有1个居住空间(卧室、起居室)满足日照标准。当一套居住建筑中居住空间总数超过4个时, 其中应有两个满足日照标准。专家表示, 日照测算较为复杂, 需用到住建部指定的软件。但根据经验, 60米的高层住宅楼间距只有30-35米, 低层住户的日照时间不会太长。

对于恒基的楼间距情况, 有业内人士直言不讳地指出: “达到最低标准与满足生活舒适度是两回事。一些高层建筑在设计审批时虽然达到了日照标准, 但实际却很难达到规定的日照时长。住在这样的高层住宅中, 夏季还好, 一到春秋冬季低楼层的住户日子恐怕不好过。”

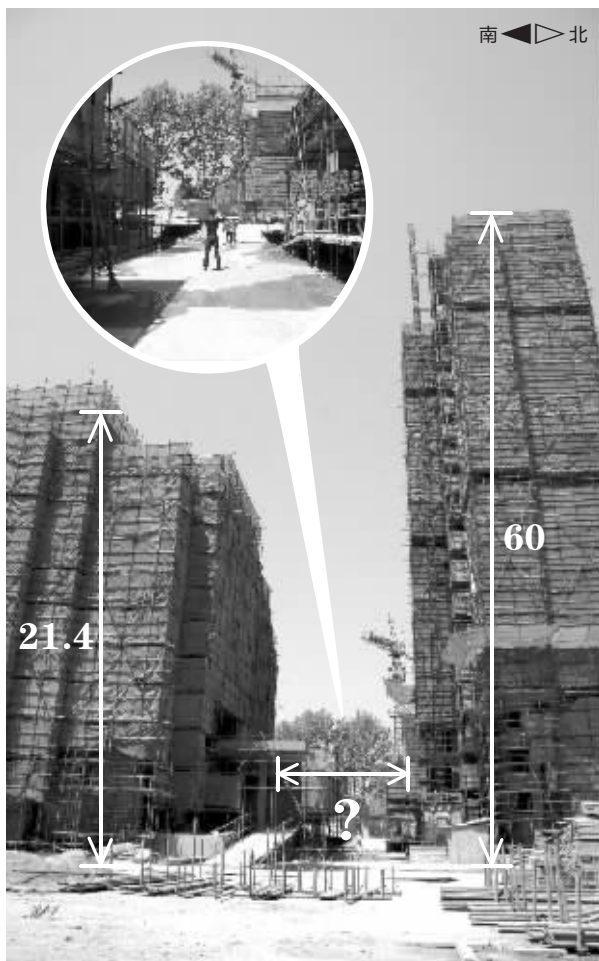
偷师二手房 不看夏天要看冬天

据了解, 恒基九珑天誉项目总占地面积仅49007㎡, 容积率1.7。并不占优势的容积率却仍然设置了7栋18米高的多层洋房、7栋60米高的多层等共16栋建筑, 导致建筑密度偏高, 楼间距偏小。这一问题属于后期难以通过提升建筑品质改良的硬伤, 因为采光及日照问题与开发商对簿公堂的情况并不在少数, 购房者应谨慎对待。

业内人士认为, 在楼间距这个问题上, 眼见不一定为实, 尤其是在夏季, 购房者除了实地查看, 更需对建筑高度、建筑间距等参数进行专业分析, 才能免遭蒙蔽。

友邦置业王经理则介绍: “买二手房有个小诀窍, 不看晴天看雨天, 不看早上看晚上。正是因为雨天和晚上最能发现住宅的问题。对于建筑的采光和日照问题, 也可以同样处理。如果不急着入住, 购房者不妨等到冬天再做判断, 或者直接摒弃楼间距太低的项目, 择优选择品质更好、口碑更好的产品。”

据了解, 上述口诀早已为经纪人们所熟知, 并通行于二手房买卖过程中。



洋房(左)与高层(右)的距离就是这样近

南京部分南北向平行排布的项目楼间距表

项目	类型	层数	楼高	南北向楼间距
恒基九珑天誉	多层	6层	18米	20-25米
百水羊城2期	多层	6层	18米	约24米
朗诗钟山绿郡	多层	6层	18米	约28米
仙龙湾	多层	6层	18米	约36米
左右阳光	小高层	10层	30米	34-47米
善水湾	小高层	11层	33米	约41米
鸿雁名居	小高层	11层	33米	约43米
麒麟山庄	小高层	11层	33米	约48米
招商紫金山1号	小高层	10层	30米	约49米
恒基九珑天誉	高层	18层	60米	30-35米
尧顺家园经济适用房三期	高层	18层	50米	约35米
红山小营村经济适用房	高层	18层	55米	约44米
东花岗经济适用房	高层	18层	55米	约50米
保利罗兰香谷	高层	18层	55米	约62米
复地新都国际	高层	18层	60米	61-115米

此表数据仅供参考

帮办热线

若读者有与此稿同类型话题, 欢迎拨打热线96060进行反馈, 快报将对部分立场鲜明的观点择优刊载。

港式精工南京水土不服

都说“外来的和尚好念经”。近日, 位于城北红山板块的恒基九珑天誉项目大肆推广其“港式精工”概念。但有眼尖的网友发现, 恒基九珑天誉基本按照香港的气候特征和生活习惯来设计, 未考虑南京实际情况。

具体问题包括: 楼间距不符合南京纬度及采光需求; 入户门正对厕所或卧室, 不符合南京人生活习惯; 过道太宽, 厨房太大, 浪费面积等。

一、楼间距太低

香港纬度低, 日照及采光充足, 加之地价昂贵, 楼间距普遍比内地更紧凑。而南京纬度则较高, 加之梅雨连绵, 对日照及采光通风的要求极高, 香港的低间距产品搬到南京, 缺陷显而易见。

二、入户门正对卫生间

香港大部分项目都有专属电梯, 经过电梯前室或入户花园的

间隔, 私密性已经有所保障, 入户门位置可较为随意, 但九珑天誉无专属电梯, 105㎡户型入户门直接正对卫生间, 不私密且不符合南京人生活习惯。94㎡户型入户门正对主卧门, 次卧门也正对卫生间门。面对面装饰设计师李先生认为, 业主可选择设置玄关、摆放宽叶植物、挂珠帘等方式来规避这一设计缺陷, 但即便通过后期装修弱化影响, 也必将影响整个户型的空间感和连贯性。

三、面积浪费严重

港式住宅强调过道等公共空间的开阔性, 但南京人购房时更强调性价比, 希望户型方正实用, 节省过渡空间。恒基九珑天誉的105㎡两房, 从入户门到卫生间门之间的过道长度超过7米, 宽度则达2米, 相当于标准婚庆用星光大道的宽度, 占用室内总面积15㎡, 比主卧室面积还大。主卧室面积仅为12.96㎡。

地产速读

行业不太景气

房地产投资负增长

北京方面, 前4月, 北京房地产开发投资654.4亿元, 增长1.4%, 增速比一季度大幅回落7.3个百分点。

上海市, 前4个月, 房地产开发投资额613.18亿元, 以0.1%的同比降幅正式步入负增长区间。而一季度, 这一数据还是正增长0.7个百分点。这是自2008年以来, 上海首次出现房地产投资负增长。

广东省前4月房地产开发投资1276.16亿元, 增长15.1%, 增幅分别比一季度和今年前2月回落了8.8%和24.9%。

安徽省一季度住宅完成投资403.15亿元, 增长15.6%, 增速回落21.9个百分点。

杭州一季度房地产开发投资244.26亿元, 增长35.1%, 比今年前2月和去年同期分别回落10.5和11个百分点。

房地产开工量减少

前4个月, 上海商品住宅新开工面积577.78万平方米, 下降33.9%; 北京商品住宅新开工面积361.2万平方米, 下降36.8%; 广东省整体房地产业新开工面积3862.35万平方米, 下降11.6%。由此, 钢材、水泥、化工等下游产业需求不足, 已经成为行业共识。

土地收入锐减

前4月, 广东土地购置费153.56亿元, 同比下降11.4%, 比一季度回落32.8个百分点, 比上年同期回落74.1个百分点。以广州一市为例, 2011年, 广州土地出让收入475亿元, 但根据官方预测, 2012年广州卖地收入预计仅306.6亿元, 大幅收缩35%左右。

房地产业税收锐减

据财政部近日公布的消息, 4月份, 全国房地产业营业税减少50亿元, 同比降15.4%。另外土地增值税187亿元, 同比降6.9%; 契税186亿元, 同比降19.4%。综合起来, 全国房地产整体税收减少逾一成。

财政收入有所减少

单从4月份来看, 深圳、广州两地财政收入均为负增长, 分别为负2.53%和负2.26%。

市场有所回升

5月第二周, 瑞银证券观察的38个商品住宅市场上, 合计成交39771套, 周环比上升26.8%。其中, 4个一线城市成交7834套, 周环比上升33.0%; 19个二线城市成交25463套, 周环比上升24.3%; 13个三线城市成交6474套, 周环比上升29.5%, 各线城市成交套数均已达到或接近今年周成交量高点。(综合)