



最后一波“偷面积” 新盘上市打响“户型之战”

“你卖你的好湖景，我卖我的户型王”，“户型是王道，只有××做得到”——近期，一大波纯新盘打着“绝版户型”的旗号面市，硬是将传统的新盘价格战变成了户型之战。探究其因，原来这批新盘都是搭乘旧版《南京市建筑工程建筑面积计算规则》末班车的“幸运儿”，“偷面积”也就成了这批新盘的宣传卖点。

现代快报记者 杨晔

旧规受益楼盘集中上市 新盘“价格之战”变身“户型之战”

今年7月1日，南京市规划局执行了新版《南京市建筑工程建筑面积计算规则》，与旧版相比，新政对阳台、设备平台、飘窗等这类能够实现偷面积的建筑部位计算标准严格了要求。比如，阳台只计算一半面积的最大进深尺度从2.4米缩小到1.8米，超过了都要算全面积。不少业内人士称，从此以后偷面积不再那么容易了。

这无疑成为了赶在新政实施前完成户型审批楼盘的卖点。近期，陆续亮相的弘阳上院、新城香悦澜山、招商方山里、朗诗未来家、银城一方山、朗诗青春街区等一批项目都是这类楼盘的代表。

其中，位于仙林湖的新城香悦澜山，通过飘窗全赠送，阳台和花池半赠送的方式，实现额外12平米的使用面积，让90平米的户型可享受到四房的空间，开发商称其为仙林湖最后的户型王。

而刚公开样板间不久的招商方山里，则通过设备间、阳台组合改造的方式，将73平米的户型做成三房，得房率达到95%，被其营销负责人戏称为“全球最佳户型”。对此，银城一方山的负责人则回应称“全球最好的户型不止一家”，表示银城新产品也是将空间利用做到了极致，73平米户型打造成三房，88平米打造成极致四房。另外，新开盘不久的弘阳上院，其76平米户型赠送面积更是达到16平米，得房率100%。

新规下户型设计成难题 “南北通透的中间户”或成过去式？

上述楼盘对户型的宣传强度，也衬映出新规实施后审批的项目在“偷面积”上的难度。江北某刚需盘开发商称，从拿地到销售，现在项目开发成本越来越高，本可以通过赠送面积来提高产品的附加值，但新规让他们少了这样一个有力的卖点，“作为新规后审批的项目，我们对这些可以偷面积的楼盘也是羡慕不已。”

一位业内专家表示，新规对目前开发商的户型设计限制确实很大。“在设备平台上，新规不仅限制了尺度和面积，还限制了个数，使得设备平台可进行赠送的面积很小，难有实际使用意义；阳台的赠送力度也大大下降，现有规定让传统阳台+N的组合赠送效果降低，花池与阳台经典组合为书房的优势也无法发挥；在飘窗上，曾经面积利用可以大到做成一张儿童床，比如万科新都荟90平米的户型，而新规中飘窗规格缩减，用途受到约束。”该人士还表示，“另外，由于新规对外廊、天井的设计条件较为苛刻，以后中间户的房源恐怕难有南北通透的户型。”

“赠送为辅，设计回归。这将是应对新规的方向，也是未来户型设计的趋势。”新景祥业务发展与咨询顾问中心副总王慧解释道，在现有空间约束条件下，开发商只能实现局部空间赠送，这就要求开发商重新重视户型的设计，利用极致尺度合理布局，加强户型的功能性。

河西一位开发商也告诉记者，在做精装房源时，以前流程是先由设计师设计毛坯户型，再交由装饰设计师设计精装，最后进入营销环节。而如今在户型设计第一环节就需要户型设计师、装饰设计师、营销负责人同时介入，将精装空间设置以及客户的需求都考虑在内，这样才能在限制空间内，将功能性发挥到极致。

《金楼市》独家调查

通宇林景雅园
5000元/m²精装标准真实大起底
B19



《居家》特别专题

你好，色彩
给家化个漂亮的彩妆，奏响家之协奏曲
B28-B32