

Investigation and Research on the “Hidden Area” Phenomenon in Residential Buildings and Its Countermeasures

Yongli Xiong

Luzhou Municipal Bureau of Housing and Urban-Rural Development, Luzhou, Sichuan, 646000, China

Email: 2730766454@qq.com

Abstract

“Hidden Area” phenomenon in residential buildings refers to the act of incorporating areas that are not part of the building's legal ownership or property rights into the official property rights area through specific design techniques during the architectural design process. This phenomenon often leads to a variety of negative consequences. This article analyzes the current situation of "area theft" in residential buildings in Luzhou city and provides suggestions for regulating the high-quality development of residential buildings.

Keywords: Residential Buildings; “Hidden Area” Phenomenon

关于住宅建筑“偷面积”现象的调查研究及对策

熊永莉

泸州市住房和城乡建设局，四川泸州 646000

摘要：住宅建筑“偷面积”是指在建筑设计过程中，通过特定设计手法，将原本不属于建筑产权面积的部分转化为建筑产权面积的行为，这种现象易引发诸多不良后果。本文通过对泸州市住宅建筑“偷面积”现状的分析，提出规范住宅建筑高质量发展建议。

关键词：住宅建筑；“偷面积”

引言

住宅建筑“偷面积”现象多为开发商利用相关建筑规范关于住宅中不计算面积或者只计算一半面积的有关条款，将某些计算规则以外的空间演变成可实际使用空间，让购房者觉得“物超所值”的开发手段。笔者对泸州市三溪、阳光、佳乐、恒创等重点开发商近来项目进行盘点，发现均有不同程度“偷面积”现象。“偷面积”现象根源在于开发商利益驱使，对阳台花园、飘窗、空调机位、地下室等设计做文章，以此增加销售卖点。本文通过对住宅建筑“偷面积”现状的分析，提出规范房地产市场健康发展建议。

1 典型问题

1.1 利用入户花园、大阳台

《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022）规定：“阳台建筑面积应按围护设施外表面所围空间水平投影面积的 1/2 计算”^[1]。按此标准，未封闭的阳台和入户花园、空中花园都是计算一半的建筑面积计入产权面积的。为最大限度“偷面积”，开发商开始把做大阳台和入户花园、空中花园作为卖点。对于入户花园，小的入户花园原本是室内玄关的却开放式处理，例如新恒基翡翠城住宅小区玄关处就是利用入户花园改造成玄关；大的入户花园则改造成书房、厨房等。



图1 新恒基翡翠城住宅小区玄关改造前后

对于大阳台，部分开发商在报建过程中先设计部分阳台，然后再搭建一个受力梁。当通过验收后开发商再搭建楼板，以此增加购房者实得面积，三溪江湾城住宅小区阳台就是通过伸出梁部分不加盖镂空形式处理。



图2 三溪江湾城住宅小区阳台部分镂空

1.2 利用空中花园

《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022）规定设6米层高的错阳台不计算面积。空中花园本身属于“偷面积”的一种方式，更有甚者把本属于一个房间定义为空中花园，以往标准的套三居所为例，有些墙面被故意预留出来不再封闭，为的是将本来算做全面积的房间做成“空中花园”，称为两房变三房。佳乐玺悦住宅小区就是利用空中花园增加套内面积实得。



图3 佳乐玺悦住宅小区错层空中花园

1.3 利用飘窗

《泸州市城乡规划管理技术规定（2021 年版）》中规定：“飘窗窗台下无楼板延伸的，且窗台与室内楼地面高差大于等于 0.45 米，且其结构净高小于等于 2.1 米、进深小于等于 0.7 米的，不纳入计容建筑面积计算^[2]。”按此标准，只要凸窗部分窗台台面高于房屋地面尽管可作为人们生产或生活的场所但仍不计算建筑面积，开发商把伸出去的窗台做成大飘窗，就巧妙“偷”了面积。阳光江湾壹号院住宅小区在方案设计时就将卧室空调机位上方设计为飘窗，虽然以期通过竣工验收后将飘窗拆除增加卧室面积^[3]，但由此造成空调机位缺失引发信访问题。

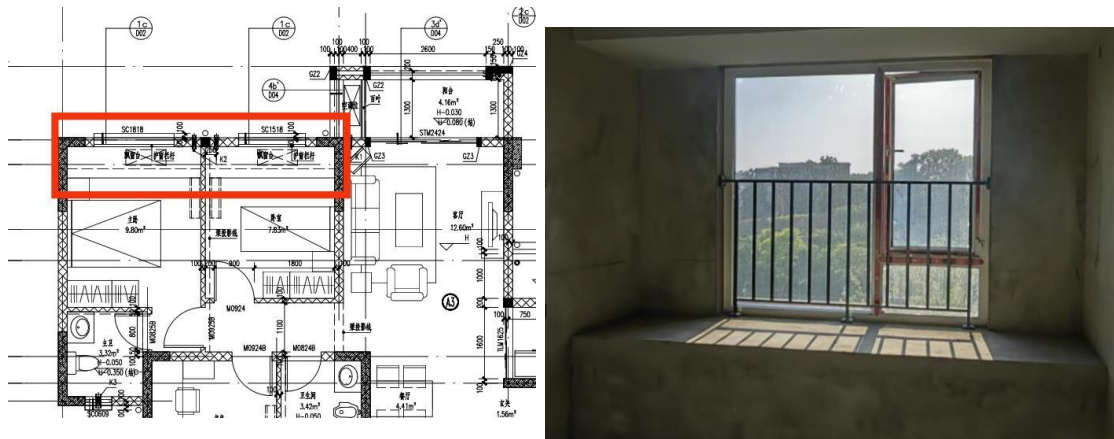


图 4.阳光江湾壹号院住宅小区假飘窗设计导致无空调机位

1.4 利用地下室

一楼住户赠送层高低于 2.2 半地下室，主要做法是抬高一楼住户水平面，室外以绿化覆土形式，室内通过楼梯将半地下室和一楼客厅相连，使得楼上楼下有机结合起来，竣工验收后再降低地面，层高甚至可达 3 米。赠送的地下室部分虽然不计入建筑面积，但是同样没有产权，而且改造小区绿地率也受到损失。三溪城林西岸住宅小区就是通过绿化覆土抬高水平面，以赠送半地下室营销获利。



图 5.三溪城林西岸住宅小区绿化覆土抬高水平面

1.5 利用空调机位

方案设计中空调机安放位置不计算建筑面积，一些楼盘的户型设计中，为了能给购房户实惠，开发商往往会多设计出一两个空调外机安放处，让生活阳台一部分隔出假墙为空调机安放处，装修时可将假墙拆除利用空调机位增加面积。这种把空调机位变生活阳台的办法，虽然在《泸州市城乡规划管理技术规定（2021 年版）》中有面积比例规定，但仍然存在“偷面积”空间。例如调研发现佳乐蓝波湾住宅小区、鸿通翡翠滨江住宅小区都存在砌假墙隔出空调机位的现象。



图 6.佳乐蓝波湾住宅小区利用空调机位砌假墙

2 负面影响

2.1 造成城市规划失当

城市配套设施是根据规划建筑面积设置的，住宅建筑“偷面积”将导致规划区域内实际建筑面积增加，绿地比例减少，变相压减绿地率，增加容积率，改变规划指标。人口密度增加，道路、学校、停车位等城市配套设施和公共设施不足。

2.2 造成国有财产流失

住宅建筑“偷面积”是开发商未经调整容积率违建而来的面积，所偷的面积却没有补交地价，导致国家财政收入流失。同时住宅建筑“偷面积”现象是开发商调控房价的手段，造成社会不公。

2.3 造成业主被动违规

在购房合同中，开发商不会与购房者就关于“赠送面积”有相关约定，因而不需负全部法律责任。但一旦涉诉便能金蝉脱壳，违规主体还是购房者，导致购房者存在“被违规”的法律风险。同时，公共空间变私人底楼花园等现象损害业主集体利益，原有设计功能的变动可能造成空调机位等功能缺失引发信访舆情。

2.4 造成建材资源浪费

住宅建筑“偷面积”施工经常要拆除已经施工完毕的部份结构部件，集中施工程度低，材料利用效率低，业主装修时会将开发商在设计图纸中和毛坯房交付时的很多填充材拆除，导致资源浪费。

2.5 造成建筑质量损坏

后期业主装修时会因为拆除变更“偷面积”位置导致相关连接部位的保温及防水性能，在以后使用过程中能耗增大和维修保养费用增加，严重时甚至损坏房屋结构，影响承重结构安全，造成消防隐患。

3 对策举措

3.1 堵住制度漏洞

不断完善城乡规划管理技术规定，严格控制建筑面积、容积率、绿地率等规划指标，尤其是要细化计容建筑面积计算规则，压缩不计算建筑面积的空间，探索设计建筑体积参数、体型系数等技术指标限制，从技术层面让“偷面积”现象丧失其基本条件。比如《泸州市城乡规划管理技术规定（2021 年版）》在容积率的计算基础上引入层高的概念，建立立体的建筑控制指标模式^[4]，因此几乎没有开发商对利用挑高户型、错层、夹层等方式增加面积的现象，由此可见规划层面的制度约束作用可见一斑。

3.2 推动方案联审

规范房屋建筑规划设计方案审查暨政府投资类房屋建筑初步设计技术审查制度，成立规建管联合审查组，对规划设计方案容积率、建筑密度等各类指标、装配式、建筑节能、海绵城市建设、消防审验、物业承接查验等细化设计、养老托育文体党建等配套功能布置开展联合审查，在规划设计方案阶段消除各类设计风险隐患。

3.3 强化监管执法

搭建“一图到底”数字监管平台，实现从土地出让、建设工程设计、规划申报、规划审批、预售许可、房产销售，再到竣工规划条件核实、不动产登记的全流程、精细化管理^[5]。确保图纸在不同审批环节不变形不走样。强化事中事后执法，联合自规、住建、城管部门在竣工验收后一定年限内年进行不定期检查，若发现或被群众举报“二次施工”，通过补交所偷面积的税费和土地出让金以及罚款等对开发商进行重罚，阻断改造“后手”。

3.4 鼓励设计创新

围绕“行业高质量发展、着力推动“四好建设”主题，举办设计师户型设计等技能比赛，引导业界设计创新，创造楼盘新亮点。鼓励多元化的户型创新思路，从精细化的角度，更关注细微居住功能的创新和特色设计，不断创新住房功能完善、居住品质提升、新质生产力赋能的好房子示范样板。

3.5 加强正向引导

禁止开发商违规宣传“送面积”，杜绝开发商“超大赠送”，“买一层送一层”等病态宣传，引诱误导购房者，细化样板间展示规定，确保样板间与交付实况一致。加强政府公益宣传，告知购房者“偷面积”的利益深层次逻辑、后期交付纠纷和个人法律风险，理性购买商品房的。

4 结论

住宅建筑“偷面积”现象不仅扰乱了市场秩序，影响了城市规划的合理性，还带来了不小的法律和财务风险。随着房地产市场的变化和购房者法律意识的增强，开发商的“偷面积”行为可能会带来更大的负面影响。因此，必须从制度、技术、监管等多方面进行综合治理，堵住漏洞、强化执法、推动创新，确保房地产行业的健康发展。只有通过全社会的共同努力，从源头上治理“偷面积”现象，才能推动房地产市场的良性发展，保护消费者的合法权益，实现社会公平与可持续发展。

参考文献

- [1] 建设部. (GB 55031-2022).《民用建筑通用规范》[S].中国工业出版社,2022.
- [2] 泸州:城乡规划局健全管理体系 推进精细规划[J].城市规划通讯,2016.
- [3] 方硕.建筑设计中使物业增值的“偷面积”手法的合规利用[J].住宅与房地产,2017.
- [4] 王玺.房产测量与建筑设计计算建筑面积的差异性研究[D].陕西:西安建筑科技大学硕士论文,2015:62
- [5] 连夏晖.新时期房地产项目不动产登记中建筑面积问题的探讨[J].住宅与房地产,2020.