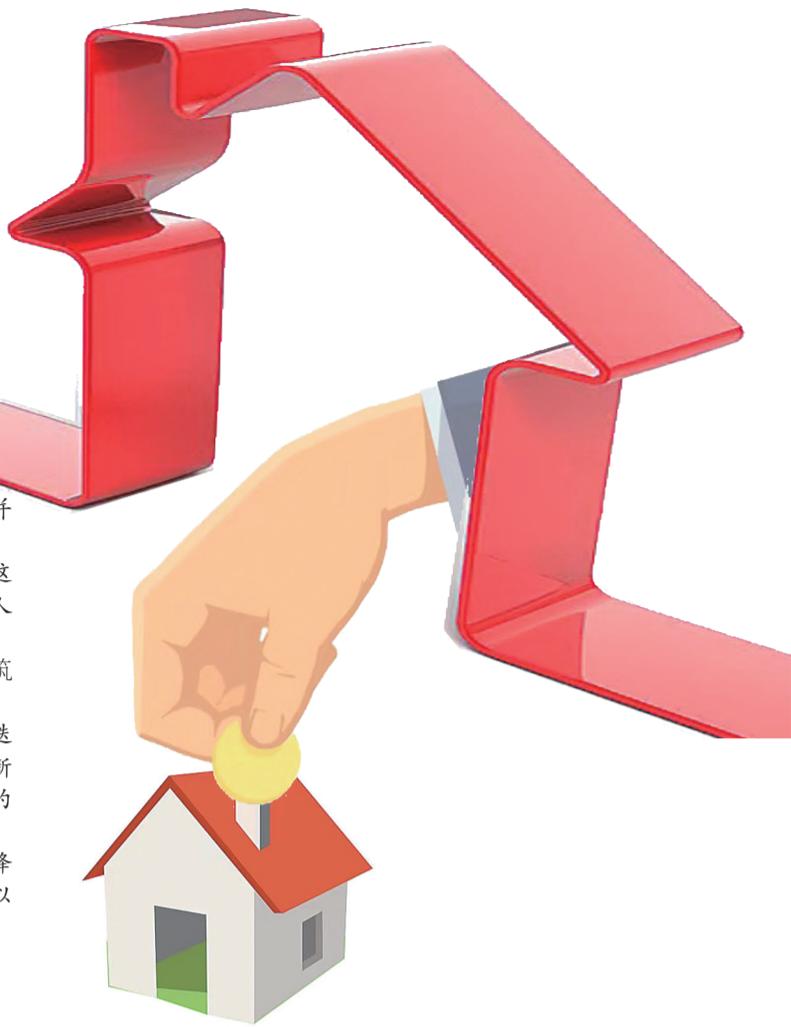


新房得房率 怎么越来越低?



几百万元买一套房子,付出的是真金白银,但回报你的可用面积,其实并没有想象中那么大。

80%、75%甚至70%的房本面积,才是我们真正意义上得到的实际空间。这就是为什么得房率,经常会被作为买房选择的一个重要标准,牵动着购房人的心。

得房率,是指可以让住户自由支配的面积(也就是我们常说的套内建筑面积)与每户建筑面积(也就是销售面积)之比。

最近,购房人却发现,许多在售的热门楼盘,一边强调着自己的产品迭代,另一边却无法挽救越来越低的得房率。像北京昌平区刚刚领证待售的新盘建发·珺和府,得房率仅在73%左右,直接影响到购房家庭未来实际居住的体验感。

对于新盘得房率的缩水,业内人士表示,在新政规范的影响下,得房率降低已经是不可逆的过程。在意得房率的购房人,可以尽量挑选总高在12层以下,且铺设一个电梯的楼栋,这样的得房率能接近80%。

高层得房率普遍徘徊在70%-75%之间

“每个楼都有公摊面积,这我能理解,不过现在的新盘得房率属实有点低,购买下来感觉挺亏的,就好像我明明花了100平方米户型的房钱,实际上却只能享受到70平方米的居室面积,甚至卧室挤到连梳妆台都有可能塞不进去。”准备定居在昌平的购房人周女士坦言。

上周末,周女士在昌平的新盘建发·珺和府看房,最满意的是一套101平方米的小三居,但咨询销售后才知,不含赠送的飘窗,这套房子的得房率仅在72%

左右,算上飘窗的得房率也才75%。这就让周女士很纳闷,多年前自己买的小两居室,得房率都能在80%甚至更多,怎么现在想换房了,新房的实际使用面积反而更小了?

事实上,周女士的遭遇并非孤例,不少购房人都发现,主打刚需的高层产品,如今的得房率普遍在70%-75%左右徘徊。

据不完全统计,建发·珺和府,不含飘窗的整体得房率占比在72%-78%之

间,除了113平方米的三居室得房率达到78%以外,其余户型得房率均在73%左右。不止是珺和府,临近的北清云际和奥森春晓,同样因为低得房率颇受争议。两个项目同样不含飘窗的整体得房率占比仅约70%。

不仅是这些昌平的刚需盘,在2021年一批次集中供地中,已拿证开盘的朝阳区某项目,也因得房率过低被业内诟病。作为一个10-18层的小高层项目,该项目的得房率仅在71%左右。

对比朝阳楼市的巅峰时期,71%的得房率项目只能算是差生代表。回首以往,以设计“神户型”著称的中海,于2018年推出的望京府,可谓名噪一时,其四居室户型得房率高达92%。

尽管望京府是洋房项目,得房率与高层项目有所不同,但目前朝阳楼市中,若以彼时78%-85%的得房率为基准建造的高层或小高层项目,可以说是寥寥无几。

得房率为何越来越低

为什么如今我们购买的新房得房率逐年下滑?甚至有的高层项目滑落到70%左右。

合硕机构首席分析师郭毅分析指出:“一个比较大的原因是,2021年北京开始执行全新的住宅设计规范,其调整核心是增加一些公共配套设施以起到辅助作用。比

如,针对电梯,12层以上的住宅建筑,必须配备两部电梯,也就增加了公摊面积,从而导致得房率受到影响。”

与此同时,住宅规范管理越来越严格。“最近几年,住建部门和规划部门联合打压下,开发商所谓在居室内‘偷面积’,变相提高得房率的操作明显减

少,比如将设备平台间用作室内建筑的一部分,或把一层公共部分小院纳入到一楼业主的私家小院等行为都被明令禁止。”郭毅表示。

除了住宅新政管理规范方面的原因,还有业内人士认为,在低利润时代下,开发商为减少成本开支,加速操盘周期,从而产品往往经不住推敲。甚至有不少项目做地下反摊,以牺牲得房率来填补有限的利润空间。其中地下反摊,简而言之就是套内面积不变,建筑面积却变

大,得房率从而有所下降。

事实上,对于得房率的讨论,大家核心关注的其实是室内的空间体验感。换个角度而言,得房率也并非越高越好,通过设计一些必要的,或是提升生活品质的公摊面积,例如大堂、会所、风雨连廊等,对于整体社区居住体验都有质的飞跃。此外,开发商的能力、实力,户型的研发态度等,也会很大程度上影响居住体验,购房人对于这些方面的考察也不可忽视。

专家为置业者提出购房建议

对于未来新房的得房率有这样一种看法,认为“得房率变低将是一个不可逆的变化”。郭毅对此表示认同:“核心原因其实是,随着住宅建设层高的不断增加,包括城市核心区的建筑密度相对偏高,为保障居住人群的安全性,社区公共部分应当增加一些适老化的设施。而公共部分本

身包含在住宅的公摊面积里,特别是电梯、通道、走廊等区域必不可少,所以得房率变低会是一个不可逆的变化。”

由此,郭毅预判“无论是管理部门,或是建造开发商,对于住宅内部设施设计要求在竣工备案时,随着监管力度的加大,得房率将很难有较大幅度的提升。”

那么,购房人面对普遍降低的得房率,应该如何挑选房源呢?

目前来看,对于购房人来讲,如果想购买得房率高的项目,首先肯定是买低于12层的楼栋,在铺设一部电梯的情况下,得房率最起码能达到75%以上,接近80%的比例;其次,可以选择密度更低的别墅类产品,比如上下叠拼,可以把电梯放到室外,节约室内空间。

“其实对于购房人来讲,没有必要追求极致的高得房率。从当下来看,得房率降低的同时,也让我们居住的安全性得到

提升,不仅有助于上下楼交通便捷,同时也因为担架通行的电梯,为老人居家养老提供较好的保障。”郭毅表示。

郭毅进一步补充说,购房人在买房时,千万不要迷信开发商提出的赠送面积,后期很有可能在竣工备案时没法验收通过,就会造成房子回归到申报规划审批方案时的样子,可能会让购房人受到比较大的损失。目前来看,相对合理的赠送面积一个是合规飘窗,另一个是每户私家的电梯厅。

据“北青网”

01 鲍鱼壳上为什么有一排小孔?

鲍鱼壳边缘有一排异常整齐的小孔,就像人为用打孔器打出来的。作为一种只有单边壳的贝类,似乎没有必要用这种方式辅助去壳或入味。

实际上,根本没人对鲍鱼下手,这些孔是它们自带的呼吸孔,也叫孔口。

这些孔都排列在一条叫裂带的

地方,通常有4个到10个。不过在鲍鱼整个成长过程中会出现8-38个孔,只是新孔一边出现,旧孔一边闭合,最后只有少数孔还开着。

即使是同种鲍鱼,留下的孔口数也未必相同,所以并不能通过这种方式辨别鲍鱼种类。比如常见养殖品种九孔鲍就不一定是九孔,毕竟鲍鱼还不是鱼呢。

02 在梦中能感觉到疼痛吗?

对于健康的人来说,梦中的疼痛与现实中的疼痛不同,它不是真实刺激导致的疼痛。

大脑疼痛表现为大脑皮层疼痛相关区域的激活,由周围神经系统中疼痛受体的信息触发。但是,健康的人和病人梦中的疼痛感可能是有区别的。对于一个健康的人来说,当梦中出现疼痛时,他的大脑可能不会从

身体的某些部位接收到疼痛信息,而是“提取”了过去的疼痛记忆。这也就是为什么梦见的痛苦通常在做梦者醒来后立即消失。

研究认为,病人梦中的疼痛感可能是由实际疼痛引起的,而对于健康人来说,疼痛梦可能是疼痛记忆(自我经历的疼痛或看到痛苦的人)。