

LOFT将难钻空子 杭州市新法计算建筑容积率 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/614/2021_2022_LOFT_E5_B0_86_E9_9A_BE_c57_614641.htm 一般户型层高2.7米，而LOFT住宅户型层高可达5米左右。开发商在宣传这种户型时，强调其“购买一层面积，可享受双倍面积”的优势。记者从杭州市规划局获悉，《关于建筑层高控制及容积率指标计算规则》新近实施。建筑设计中像LOFT户型之类钻容积率空子的现象不再有生存空间。据悉，这一规则适用于杭州市内(不含萧山、余杭)的商业建筑、办公建筑、住宅(包括各类公寓、排屋、别墅等)建筑等。LOFT户型容积率按1.5倍算 规定：住宅建筑当层高大于等于4.5米，不论层内是否有隔层，计算容积率指标时，建筑面积均按该层面积乘1.5倍计算；办公建筑当层高大于等于4.8米，不论层内是否有隔层，计算容积率指标时，建筑面积均按该层面积乘1.5倍计算；商业建筑当层高大于等于5米，计算容积率指标时，建筑面积均按该标准层面积乘1.5倍计算。不过，跃层式住宅、别墅等当起居室(厅)层高在户内通高时可按其实际面积计入容积率；办公建筑中的门厅、大堂、中庭、内廊、采光厅等可按其实际建筑面积计算容积率；达到2000平方米以上的大型商业用房建筑高度可根据功能要求适当提高。解读：LOFT户型在住宅、商铺、写字楼中都可见到，最大的特点就是层高特别高。以前，这种户型在计算容积率时是按单层面积算，而销售时价格却往往是一般户型售价的1.3~1.6倍。这样开发商在同样的容积率下，收益实际放大了。杭州市规划局建筑管理处处长江小军表示，近年来这种打着户型创新招牌，实际上钻容积率空子的现

象在建筑方案报批时出现得较多。现在若按照单层面积的1.5倍算容积率，开发商的代价就大了。架空层面积不算容积率规定：建筑底层布置层高3.0米以上架空层，其建筑面积可不计入地块容积率，但电梯井、门厅等围合部分应计入容积率。架空层应满足以下条件：以柱、剪力墙落地，视线通透、空间开敞；只作为交通、绿化等公共开敞空间使用。解读：近5年以来，架空层设计出现在住宅小区的设计中，种上树木植被的架空层绿意盎然，扩大了小区的绿化面积。现在，高层住宅底部架空层的设计让整个小区的空间变得通透起来。江小军表示，这属于合理利用城市空间，提高环境质量的行为。架空层建筑面积之所以不计入容积率，是为了鼓励这一行为。半地下室的容积率由地面部分决定规定：层高2.2米以上，室外地坪为基准，半地下室的顶板面高出室外地面不超过1.5米时，建筑面积不计入容积率；当地上部分大于1.5米时，该层建筑面积计入地块容积率。若因地势原因室外地坪高低有变化时，按上述规定分别计算。解读：杭州市规划局建筑管理处副处长胡彬说，地下室半地下室一般用于自行车库、汽车库、商铺等住宅小区配套设施。地下室是不计入容积率的，而半地下室由于顶板高于地面，应视情况计入容积率。以前，半地下室是否计入容积率没有具体规定，现在应有所规范。1100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com