在长沙城买房请先看清日照报告

有房子挡住你家阳光，请索要补偿费 那些再想篡改容积率的，还是看着条例办事

你的采光权受侵犯了吗?你买的房子公摊面积“被增加”了吗?《长沙市规划管理局建设项目规划审查规定（讨论稿)》于8月25日在长沙市规划局官方网站(http://www.csup.gov.cn/)开始为期一个月的意见征求。本报邀请了长沙市城乡规划局建管一处处长熊泽明和副处长王筱虹为您详细解读这份讨论稿，讨论稿中对很多设计标准的规定甚至要严于国家标准，而且，特别对容积率更改条件做了约定。

■记者 叶子君

容积率“猫腻”玩不得

讨论稿规定：同一项目中不同性质的用地，其相应建设的建筑面积应按规划要求控制，不同性质的建筑面积指标不得相互转换，用地比例与土地出让合同不符的须相应修改出让合同。

解读：容积率的更改约束条件在讨论稿中所占的份额比较大，就是为了防止以往容积率乱调的现象重新出现。这些条款会明确地告诉开发商，哪些转变是可以的，哪些是不被允许的。

销售合同中要注明日照情况

讨论稿规定：对于少数日照不满足国家规范要求的住宅（原则上按一类地区总户数比例不大于10%，二类地区总户数比例不大于5%），建设方应主动向客户提供日照分析报告（商品房须在售楼部公示该报告)，并在住宅销售合同中注明该住宅日照情况。

解读：长沙北至三一大道、东南至环线、西至湘江东岸的范围属于一类地区，环线以外包括河西属于二类地区。按照国家规范，冬至日阳光照到建筑最底层的窗台时间应不低于1小时。假如开发商要在一类地区起一栋28米以上的、能容纳300户的建筑，在尽可能满足日照要求的基础上，允许有不超过30户房的日照不足1小时。

被侵犯阳光权可以索取补偿费。

被侵犯阳光权可以索取补偿费

讨论稿规定：在日照分析范围内对小于国家规定日照时或原有日照时不足并进一步减少的，建设单位应与受影响的住宅产权人签订补偿协议，并在建筑放线定位前提供相关证明材料（新建建设前原日照时已不足但未进一步减少的住宅不需签协议)，并告知其相应的听证权利。

解读：如果你是住宅的产权人，在你家南面即将出现一栋建筑，让你在冬至日不再能享受到至少1小时的阳光，建设方应该要跟你签订补偿协议，若让你原来就不足1小时的日光变得更少，虽然不能拿到补偿费但你可以参加听证会，长沙市城乡规划局在斟酌后会采纳你的意见进行建设方案修改，并将修改后的方案告知你。

每单元超60户起码要设两台电梯

讨论稿规定：高层住宅设置电梯时，如果是12层以上独立单元不得少于两台；每单元户数超过60户时，电梯设置不得少于2台，且平均每台电梯的服务户数不宜超过75户。

解读：国家公布的《住宅设计规范》中只规定了第一条的内容，讨论稿的设计标准就要比国家规范更严格，不仅提出了建议，还约定了具体数目。

架空层改车库和杂物间要全体业主同意

讨论稿规定：建筑底层的架空开放空间作为永久性全天候的公共活动场地或实施绿化的，其架空开放空间不得封闭，不得改变使用性质。居住建筑底层的架空开放空间层高不应小于3.6米。

解读：在审批方案时都会标明架空层的用途，在楼盘未销售时，开发商可以进行更改但必须报批。当楼盘销售出去后，架空层就属于共用空间，涉及所有业主的公共利益。如果要变更用途改为停车库或杂物间，按照《物权法》规定，必须经全体业主同意。

有些东西不能分摊成面积

讨论稿规定：住宅套型面积仅包括住宅套内面积和标准层的公共分摊面积，不含非标准层门厅、电梯井、楼梯间等附属用房、设施面积。

解读：在接下来的第83条至第85条，分别规定了计算全部建筑面积、计算一半建筑面积、不用计算建筑面积的条件。例如，建筑物内的设备管道夹层、消防避难层就不能算进建筑面积内，但如果用作娱乐或休闲用，就要算数了。