

住建部就《住宅项目规范》征求意见

住宅应以套内使用面积交易

日前,住建部官网就38项住房和城乡建设领域工程规范征求意见,其中《住宅项目规范》(征求意见稿)提出,住宅建筑应以套内使用面积进行交易。

所谓公摊,是分摊的公用建筑面积的简称,它与套内建筑面积之和构成了一套商品房的建筑面积。

对于公摊面积的处理,目前尚无明确的法律法规,只在2000年8月实施的《房产测量规范》中提及,公摊面积包括:大堂、公共门厅、走廊、过道、电(楼)梯前厅、楼梯间、电梯井、电梯机房、垃圾道、管道井、水泵房、消防通道、变(配)电室、值班警卫室等以及为整幢服务的公用用房和物业管理用房以及其他功能上为该建筑服务的专用设备用房;每套与公用建筑空间之间的分隔墙及外墙(包括山墙),为墙体面积水面投影面积的一半。

记者注意到,《住宅项目规范》(征求意见稿)在“使用维护”中提出,不应擅自改变居住区内规划配套建设的公共建筑和共用设施的用途,住宅建筑应以套内使用面积进行交易。这是否意味着买房告别公摊?征求意见稿引发市场热议。

焦点 1.公摊乱象屡遭诟病

梳理媒体报道,公摊面积导致的房屋买卖纠纷及服务收费争议由来已久。公摊计入精装修成售房“潜规则”,面积计算“水太深”。山东省高密市曾出现一处楼盘,多部门联合验收文件显示公摊系数高达52.35%,被称做“史上最牛公摊面积”。现实中存在大量开发商、物业公司私自将公摊设施卖出或租赁的情况,损伤了业主权益。公摊收益被物业“代持”,但物业费、供暖费、停车费等与公摊密切相关的五花八门收费,让业主们很“憋屈”。

据报道,不少专家提到,未来房产税的收缴标准是否应该考虑公摊面积面临两难:一方面,由于板楼、塔楼、别墅等各类建筑公摊面积差别大,从0%至55%不等,一刀切地以建筑面积为单位收取有失公平;另一方面,如以套内面积为标准收取房产税,开发商可能故意“纸面做高”公摊面积,帮助购房者“合理”避税。

2.是否意味着告别公摊

央视发布报道称,《住宅项目规范》(征求意见稿)征求的是对一项工程

建设标准规范的意见,是开展工程建设活动的“底线”要求,具有“技术法规”性质。出台《住宅项目规范》(征求意见稿)的目的,是为贯彻执行国家技术经济政策,保障住宅项目安全、适用、宜居、绿色和耐久,规范住宅项目规模、布局、功能、性能及技术措施,制定本规范。也就是说,这个规范未来约束的是工程建设行为,约束对象是住宅项目的建设单位。这与住宅交易到底是以“建筑面积”“公摊面积”来计算,并无直接关系。

虽然住建部发布的只是规范性文件的征求意见稿,但还是引发了市场热议。

“其实,是否按套内面积计价,对于购房者的实际购房成本基本无影响,主要影响的是部分打着政策擦边球卖得房率房子的开发商。另外,对于购房者而言,物业费等因为建筑面积衍生的收费也有可能降低。”北京中原地产市场首席分析师张大伟表示,未来究竟会对房地产市场产生多大影响,还得看落地时间。

亮点

除了大家关心的“公摊面积”,此次征求意见的《住宅项目规范》,还有

相关链接

权威专家回应“住宅建筑应以套内使用面积进行交易”

受住房和城乡建设部委托,2016年中国建筑科学研究院有限公司在现行《住宅建筑规范》的基础上,牵头承担了《住宅项目规范》的起草任务。中国建筑科学研究院有限公司组织国内14家建筑设计、施工、研究、高校等单位组成起草组,经过两年多的研编,完成了《住宅项目规范》(征求意见稿)。2019年2月18日,包括该规范在内的38项工程建设规范一并公开征求社会意见。

《住宅项目规范》公布后,其中第2.4.6条“住宅建筑应以套内使用面积进行交易”受到广泛关注。中国建筑科学研究院有限公司相关负责人2月24日接受记者采访,对该条进行了解答。

该负责人说,“住宅建筑应以套内使用面积进行交易”这一条款的提出,主要是从技术角度规范住宅面积的计算规则。在规范起草过程中,对国际国内住宅面积计算做法进行调研,按套内使用面积计算是国际通行做法,而我

不少重要内容值得关注。

1.全装修交付

《住宅项目规范》(征求意见稿)中拟规定,城镇新建住宅建筑应全装修交付,给排水、燃气、照明、供电等系统及厨卫基本设施应安装到位,供水、供电、燃气、道路、绿地、停车位、垃圾及污水处理等规划配套设施应具备使用条件;消防设施应完好,消防通道应畅通。

2.最小22平方米

《住宅项目规范》(征求意见稿)还对房屋布局作出了要求,由卧室、起居室、厨房和卫生间等组成的套型,其使用面积不应小于30平方米;开间的使用面积不应小于22平方米。

3.四层以上装电梯

《住宅项目规范》(征求意见稿)也对电梯作了要求,四层及四层以上住宅建筑,或住户人口层楼面距室外设计地面的高度超过9米的新建住宅建筑应设电梯,且应在设有户门和公共走廊的每层设站。

4.年限不低于50年

住宅建筑设计工作年限应符合以下规定:结构设计使用年限不低于50年,地下室防水不低于结构设计工作年限。

晚综

国住宅面积计算方式主要采用建筑面积或套内建筑面积。按照《国务院关于印发深化标准化工作改革方案的通知》中“提高标准国际化水平”要求,为了提高我国工程建设标准与国际通行做法的一致性程度,此次规范征求意见稿中拟将住宅交易的面积统一按套内使用面积计算。

该负责人说,这一做法可以解决两个方面问题:一是解决套内建筑面积相同而住户使用面积不同的问题。由于我国地域差异大、住宅结构类型多等因素,造成住宅墙体厚度不同,导致套内建筑面积相同的情况下,而套内实际可使用面积不同。二是解决住户使用面积不透明的问题。按套内使用面积进行计算易于住户自行测量,实现“所见即所得”。而按套内建筑面积计算,在没有专业支撑的情况下难以做到。可以说,从技术角度明确按套内使用面积交易,一定程度上有利于消费者权益的保护。

据新华社

道歉字条里书写着担当

□李小将

撞了别人的车,一时又等不来、找不到车主,咋办?2月20日下午,这事发生在了市民张女士身上。在久等车主不到的情况下,她在被撞车上留下了一张字条致歉,并表示愿意赔偿。(详见本报2月22日04版)

这则新闻为何感人?主要在于稀缺,正所谓物以稀为贵。生活中像张女士这样坦诚的肇事者不是很常见,更多的是我们时常听到的抱怨声和谴责声——“肇事者又跑了”。

道歉字条里书写着责任与担当,张女士用实际行动给我们很好地上了一堂接地气诚信教育课——犯错了,就该主动承认错误并请求得到对方的谅解,这是为人处世的最基本原则。

面对如此诚信的肇事者,车主魏先生由气愤转为感动,并打算放弃赔偿。魏先生的做法同样感人,这是对勇于担当的肯定,是对诚实守信的回报。

一件小事引发热议,更是登上了本报头条,这值得我们深思,为何平常之举很多人却做不到,这是为什么?与张女士相比,我们缺少了什么?

胡辣汤

麻辣鲜香 开胃提神

H 画里有话



“影院卖3D电影票,却不提供免费3D眼镜。”2月18日下午,郑州市民李女士向记者反映,称她网购郑州市南阳路银兴国际影城3D电影票后,去看电影时,突然被影院工作人员告知,影院不配备免费3D眼镜,如果看3D电影就必须自己购买。(据大河网)

经常看电影的人都知道,如果看的是3D电影,影院都会提供免费的3D眼镜,观众只要在电影散场以后予以归还,不丢失、不损坏就行了。这就像去饭店吃饭,饭店必须提供给消费者坐的椅子和用餐的碗筷一样。看3D电影也必须用3D眼镜,现在却让消费者自己带或买,确实够荒唐。

每日速递

我省今年将新建和改扩建城乡幼儿园1000所

记者从河南省教育厅获悉,为积极应对全面二孩政策实施对学前教育带来的需求压力,今年河南将新建和改扩建城乡幼儿园1000所,新增学位10万个,以缓解“入园难、入园贵”这一困扰老百姓的烦心事。

河南省教育厅相关负责人表示,目前省里已下达了今年首批学前教育专项资金14.74亿元,支持各地推进

项目建设,扩充普惠资源。下一步,省教育厅还将会同省财政厅继续整合中央和省级资金,并要求各地加大资金投入,确保公办园改扩建项目资金和普惠性民办园建设奖补政策落实到位。

据了解,为确保建设进度按时进行,河南省教育厅完善了信息反馈机制,实施月报和月通报制度,要求各

地每月25日前上报项目建设进度,次月初进行通报。强化过程督查,督促指导市县抓紧落实项目规划,简化审批手续,加快建设进度,确保按期完成建设任务。要求各地坚持按标准建园,保证建设质量,确保建成一所,合格一所,投入使用一所,坚决不能出现工程质量问题。

据新华社