

会影响总购房成本吗 或是从技术角度规范交易行为

“按套内面积交易”刷屏 公摊“猫腻”需防范

本报记者 王立芳

近日,住建部发布了《关于<城乡给水工程项目规范>等38项住房和城乡建设领域全文强制性工程建设规范公开征求意见的通知》,《住宅项目规范(征求意见稿)》也在其中。该征求意见稿指

出,住宅建筑应以套内使用面积进行交易。

这是住建部首次在官方文件中明确住宅建筑应以套内面积进行交易。一时间,“按套内面积交易”刷屏。有不少声音认为,经常引发购房者吐槽的公摊面积将会消失。但实际情况果真如此吗?



住建部首次在官方文件中明确住宅建筑应以套内面积进行交易。一时间,“按套内面积交易”刷屏。虽然购房者最终支付的房款总额并不会发生变化,但有利于遏制因公摊面积不透明而产生的争议和“暗箱操作”。
CNSPHOTO 提供

会影响总购房成本吗

有业内人士认为,建筑面积和套内面积只是不同的计算指标,并不会带来总购房成本的变化。

美房网投资俱乐部首席分析师康辉在接受中国商报记者采访时表示,所谓按套内面积计价只是一种交易方式,并不意味着取消了公摊面积,“公摊”还是实实在在地存在。

所谓“公摊”是我国房地产市场的一个特色概念,意为公用建筑面积的分摊,与套内面积共同组成了一套商品房的建筑面积。根据2000年开始实施的《房产测量规范》,购房者分摊的公共建筑面积为:电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、值班警卫室等,以及为整幢服务公共用房和管理用房的建筑面积,以水平投影面积计算。

中国商报记者了解到,多地对套内建筑面积如何计价已有相关规定,如重庆早在2002年6月便通过了《重庆市城镇房地产交易管理条例》,以地方法规的形式首次对商品房的计价方式作出了明确规定和要求:商品房现售和预售,以套内建筑面积作为计价依据,商品房买卖合同及商品房权证应当载明共用部位及设施。而北京则在2003年12月1日开始执行《北京市城市房地产转让管理办法》,该办法明确,预售商品住宅实行以套内建筑面积计价。在2008年修订时,则进一步明确:新建商品房转让应当按照套内建筑面积计价。

另据《商品房销售管理办法》明确,商品房销售可以按套(单元)计价,也可以按套内建筑面积或者建筑面积计价。该规定还进一步解释,商品房建筑面积由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成,套内建筑面积部分为独立产权,分摊的共有建筑面积部分为共有产权。

在目前的购房合同中,一直都是以建筑面积、套内面积、套总价计算的,而最终签订的合同基本上都是按套内面积计价。“从以建筑面积计算转变为以套内使用面积计算,只是计算方式的转换,对于

购房者来说,这套房子的总价实际上是不变的。”康辉说。

那为什么会有人觉得按照套内使用面积计价后,房屋单价会上涨呢?

记者在北京市住建委网站上查询到的一套新入市的商品房住宅交易公示信息显示,该套住房的套内面积为141.48平方米,建筑面积为173.72平方米,如果按照套内面积计价,表面上少了32.24平方米的公摊面积,但平均单价也从8.8万元提高到10.8万元,增加了19%。

中原地产首席分析师张大伟表示,按照市场平均的得房率,如果住宅建筑按照套内面积进行交易,全国的房屋单价相当于还要高20%-25%。而针对该项政策的定性,张大伟表示,即使征求意见稿最终成为正式文件,也不确定是建议标准还是规定强制标准。政策内容包括住宅、商业、工程建设、全装修交付等多个方面,5年内落地的可能性非常小。还有业内专家则认为,建筑面积和套内面积只是不同的计算指标,并不会带来总购房成本的变化。

一家之言 >>>

公摊“猫腻”需防范

一位受访人士表示,虽然购房者最终支付的房款总额并不会发生变化,但有利于遏制因公摊面积不透明而产生的争议和“暗箱操作”,对于市场的健康发展是有好处的。

康辉对中国商报记者表示,是否按套内使用面积计价对购房者的实际购房成本基本上不会造成影响,也并不会使公摊面积“消失”。它的主要作用在于增加房屋各项面积计算的透明度,防范开发商在公摊上搞“猫腻”。

记者了解到,开发商在办理房产证前,要请测绘公司实地测量后出具测绘成果报告,测绘成果报告的定性,张大伟表示,即使征求意见稿最终成为正式文件,也不确定是建议标准还是规定强制标准。政策内容包括住宅、商业、工程建设、全装修交付等多个方面,5年内落地的可能性非常小。还有业内专家则认为,建筑面积和套内面积只是不同的计算指标,并不会带来总购房成本的变化。

但在实际操作过程中,开发商并不会将这份有详细公摊情况的

测绘报告透露给购房者,而购房者并非专业人士,又很难测量出公摊面积到底有多少。这就给某些想打擦边球的开发商提供了可腾挪的空间。

一位不愿具名的业内人士向记者透露,为了实现利益最大化,开放商会采取一系列方式在公摊面积上做文章。例如,将公摊面积划成车位出租、出售,重复公摊;将电梯广告等公摊部分产生的收益据为己有;以多计算出来的公摊面积收取精装修费、物业费和取暖费等费用,这样即使每户多公摊零点几平方米,整个项目算下来也是一笔非常可观的收入。

特别是早些年房价不稳定,让公摊系数也随之变化,某些楼盘的公摊系数甚至超过50%,出现了公摊面积比套内面积还大的现象。这

些不透明收费也造成了不少业主与开发商之间的矛盾。

康辉表示,改成以套内使用面积计价后,虽然购房者最终支付的房款总额并不会发生变化,但有利于遏制因公摊面积不透明而产生的争议和“暗箱操作”,对于房地产市场的健康发展是有好处的。“这次征求意见稿只是对建筑企业进行规范,至于今后房地产销售行业如何界定公摊面积,还需要另外的标准来规范。”他说。

不过,康辉还表示,对业主来说可能还会有一些不利影响,如为了将套内使用面积数值做大,开发商是不是可能会在一定程度上过度挤压公用建筑面积,使电梯间变小、楼道变窄、大厅面积变小等,这些公摊面积的缩小也意味着社区的舒适性和便捷性的降低。

“按套内使用面积交易”能否让“公摊”透明

的利益。因此,“公摊”部分到底是多少,按什么标准“公摊”才是问题的关键。如果仅仅要求“按套内面积交易”,那么“公摊”部分仍是一笔糊涂账,解决不了“公摊”过多、“重复公摊”等问题。

事实上,“按建筑面积交易”导致“公摊”不透明的原因,是住宅建成后的实地测量报告即测绘报告没有向业主公开,住宅的建筑面积、套内面积、公摊面积等数据分别是多少,业主被蒙在鼓里。开发商利用信息不对称的因素,“随意”

给业主分配“公摊”面积,且从来不把“公摊面积”的分配结果告诉业主,业主也毫无办法。

因此,不论是“按建筑面积交易”还是“按套内面积交易”,公开住宅的测绘报告,把真实的“套内面积”和“公摊”面积向业主公开,让业主监督,才会任由开发商在“公摊面积”上损害业主的利益。不过,“按套内面积交易”能解决这个问题吗?显然,还需进一步细化和完善规则,让“公摊”部分公开透明起来。
(王甄言)

辽宁铁岭多项惠企举措为民营企业发展添动力

本报记者 于奕

日前,中国商报记者在辽宁省政府新闻办召开的新闻发布会上了解到,辽宁铁岭市委市政府高度重视民营企业发展工作,千方百计采取有力措施助力民营企业加快发展,出台了《关于加快民营经济发展的实施方案》,从营造公平竞争环境、降低民营企业生产经营成本等六个方面推出25项惠企举措。同时,还出台了《关于进一步深化铁岭民营企业和小微企业金融服务的实施意见》和《全市金融机构支持民营企业发展奖励办法》,引导金融机构增加民营企业和小微企业信贷投放,帮助民营企业解决融资难、

融资贵问题。

据辽宁铁岭市副市长杜妍介绍,今年铁岭市计划组织融资培训对接活动将不少于20次,每月开展融资对接活动不少于一次,对急需资金的企业,随时组织金融机构进行一对一对接,为民营企业的发展提供金融支撑。要重点培育680户左右的个体工商户转型升级为企业,重点培育33户左右规模以下工业企业升级为规模以上企业,对当年新增规模以上企业市财政还要给予一次性奖励。

据了解,去年该市落实各项减免税优惠政策,为1449户符合条件的小型微利企业减免企业所得税1988.3万元;为108户企业减

免房产税和土地使用税合计1083.03万元;增值税税率调整后,铁岭地区的采矿业、制造业、商贸业、交通运输业和建筑业均有不同程度的减税,其中制造业减税累计达1.08亿元。

他们还创立了“项目管家”制度体系,为146个投资5000万元以上的项目配备项目管家,为项目从签约落地到投产达效提供全生命周期服务。铁岭市荣获“浙商投资环境最优市”殊荣。开展“办事难”专项整治。向社会公布114项解决企业和群众“办事难”新举措,解决企业“办事难”问题61项具体举措。着力解决政府失信问题。坚持“新官理旧账,又不欠新账”的原则,通过解决政府拖欠民

营企业工程款入手,全力打造诚信政府。

此外,还深入实施“放管服”改革,着力推进“最多跑一次”改革,目前该市442项市级政务服务事项实现了最多跑一次,其中123项实现当日办结、110个实现容缺受理、38个事项办理流程得到优化。企业开办设立全面推行注册登记全程电子化,工商登记实现32证合一,一般性企业开办时间压缩至2.5个工作日内。

杜妍表示,今年辽宁铁岭市县两级网上可办率要达到80%,70%服务事项要实现“一窗受理”,各类要件减少60%,100个高频事项“最多跑一次”。将推出第三批40

项服务民营企业、解决“办事难”具体举措。同时,开展机关干部走进基层“千人帮千企”活动,明确全市副处级以上干部每人至少帮扶一户企业。

此外,还将开展“兴企为民服务直通车”工作,在企业、群众和政府间搭建信息发布、政策宣传、政民互动的平台,让企业和群众及时了解掌握政府出台的各类兴企为民服务政策,持续提升窗口单位和执法部门的服务水平,全力打造高效优质的政务环境、开放透明的法治环境、公平竞争的市场环境、稳定有序的经营环境,为民营企业在铁岭发展开辟绿色通道,助力民营企业在铁岭大发展、快发展。
(本报记者 张仲超)

福建财政厅着力优化营商环境

近日,福建省财政厅印发了有关进一步优化营商环境助力民营企业发展的九条措施,提出进一步提高思想认识,确保减税降费政策落实到位,认真落实公平竞争审查机制,抓好清理拖欠账款有关工作,规范工程项目评审管理,严格执行涉企保证金制度,着力缓解融资难融资贵问题,继续深化“放管服”改革。

其中,在缓解融资难融资贵方面,措施提出,要安排专项资金,对金融机构向小微企业发放贷款予以风险补偿,对符合条件的微利项目和劳动密集型小微企业贷款给予贴息,鼓励银行业金融机构加大对小微企业的信贷投放;进一步完善担保代偿补偿机制,设立担保代偿补偿资金,为民营企业提供担保增信支持,努力降低民金融资成本等。
(本报记者 林茂阳)

黑龙江将启动使用电子社保卡

今年,黑龙江省将推进社会保障卡逐步实现跨业务、跨地区、跨部门应用,启动使用电子社保卡。待电子社保卡启动后,参保人员购药时只需要亮出电子社保卡的二维码,即可扫码付款,和出示实体社保卡一样。

据了解,电子社保卡是社保卡线上应用的有效电子凭证,与实体社保卡一一对应、唯一映射,由全国社保卡平台统一签发、人社部统一管理。与实体社保卡一样,电子社保卡全国统一、全国通用,具有身份凭证、信息记录、自助查询等功能。今年该省人社厅将构建线上线下衔接的权益保障机制,推进信访、劳动仲裁、劳动监察等案件信息共享,全面加强信息化建设,拓展人社大数据和社会保障卡应用。
(本报记者 潘广福)

海南分种类逐步推进全面禁塑

日前,海南省发布《海南省全面禁止生产、销售和使用一次性不可降解塑料制品实施方案》,该方案明确,2020年底前,海南全省全面禁止生产、销售和使用一次性不可降解塑料袋、塑料餐具。

方案提出,海南将分种类分阶段逐步禁止塑料袋、塑料餐具、农用地膜、快递包装等领域的一次性不可降解塑料制品生产、销售和使用。其中,在促进全生物降解塑料替代产品的研发和推广方面将开展标准体系建设,研究制定全生物降解塑料制品相关标准,按照标准要求推广全生物降解技术,根据需要制定地方标准,鼓励企业制定高标准的全生物降解塑料制品等相关产品标准,推进全生物降解塑料的研发和推广。
(本报记者 李祥)

河南专项法律援助为农民工讨薪

记者日前从河南省司法厅获悉,自去年年初河南省开展“法援惠民·助力农民工”法律援助专项活动以来,全省各级法律援助机构共受理744件涉及农民工讨薪案件,为1181名农民工讨回工资923万元。

据介绍,2018年专项活动期间,河南省司法厅在开通“12348”公共法律服务热线基础上,河南各级法律援助机构也为农民工讨薪开辟了“绿色通道”,免费提供法律服务。对农民工因请求支付劳动报酬、工伤赔偿申请法律援助的,免于审查经济困难条件,对请求支付劳动报酬案件当日受理、当日指派法律援助人员,帮助农民工依法理性解决涉法涉诉矛盾纠纷。
(本报记者 刘建)

上海嘉定全方位解决审批堵点问题

不到48小时,这是去年10月上汽大众新能源汽车工厂项目从签订土地出让合同到取得施工许可证所花的时间,当时创下了上海市审批新纪录。这样的“特例”今后在上海嘉定将成为“常规”——目前,嘉定已推出《深入推进审批服务便民化工作方案》,以“更高效办成一件事”为目标,制定系列举措,重构部门内部办事流程和跨部门、跨层级办事流程。

据了解,围绕最大限度精简办事程序、减少办事环节、缩短办理时限的要求,目前,嘉定正全面清理规范证明材料和证明事项,凡没有法律法规依据、能通过个人现有证照证明、能采取申请人书面承诺方式解决、能被其他材料涵盖或替代的,均一律取消。
(本报记者 张仲超)