

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

焦点

公摊乱象屡遭诟病

新华网消息 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》中提到,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共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。

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级,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。

是否意味告别公摊

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“技术规范”性质。出台这个《规范》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低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《规范》,还有不少重要内容值得关注。

1 全装修交付

《规范》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

《规范》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

《规范》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。

湖南—89岁老人

无证驾驶越野车被教育

新华社消息 年龄在70周岁以上的机动车驾驶人,应当每年进行一次体检,并提交证明;部分60周岁以上的机动车驾驶人准驾车型需要降级。湖南省交警总队日前通报两起老年驾驶人违法典型案例,一名89岁老人因无证驾驶被处罚。

据湖南省交警总队通报,2月19日上午,湖南省高速公路交通警察局常德支队德山大队开展整治行动,对一辆棕色越野车例行检查时,发现驾驶人陈某已经89岁了。根据《机动车驾驶证申领和使用规定》,年龄在70周岁以上的机动车驾驶人,应当每年进行一次身体检查,并提交相关证明。

民警进一步了解发现,陈某因未按期提交身体条件证明材料,其驾驶证在2016年就已经注销,其驾车行为属于无证驾驶的交通违法行为。民警向陈某讲解了相关法律法规,对其家人也进行了教育,对陈某处以罚款1000元的处罚。因其年龄超过70岁,不执行行政拘留的处罚。

另一起案例涉及部分60周岁以上驾驶人准驾车型降级。2月16日,湖南省高警局常德支队澧县大队民警对过往车辆进行检查登记时,发现62岁的驾驶人杨某持A2驾驶证,驾驶一辆重型半挂牵引车。根据《机动车驾驶证申领和使用规定》,年龄在60周岁以上持有大型客车、牵引车、城市公交车、中型客车、大型货车驾驶证的,应当到机动车驾驶证核发地或者核发地以外的车辆管理所换领准驾车型为小型汽车或者小型自动挡汽车的机动车驾驶证。

民警查询发现,杨某驾驶证准驾车型实为C1。经查,杨某因年满60周岁,驾驶证被降级处理。其谎称驾驶证丢失未予上缴,仍使用A2驾驶证上路。民警依法对其准驾不符和驾驶未年检机动车上路的违法行为做出了记12分、罚款1200元的处罚。

湖南交警提醒,驾驶人应当及时关注自己的驾驶证状态,按规驾车,以安全为重中之重。

内蒙古“2·23”重大事故已致21人死亡

将依法依规追究 相关责任人责任

新华社消息 记者从24日召开的内蒙古自治区锡林郭勒盟“2·23”重大事故新闻发布会上获悉,内蒙古自治区已成立调查组,着手开展事故调查,将彻查有关方面的责任;对事故中的伤者正在进行全力救治。

据锡林郭勒盟委副书记、盟长霍照良介绍,23日上午8时20分左右,西乌珠穆沁旗银漫矿业有限公司通勤车往井下运送工人,车辆失控,撞上辅助斜坡巷道,造成重大运输安全事故。截至目前,事故已造成21人死亡,其中新增1人为24日凌晨3时19分去世,29名受伤者正在医院接受救治。他说,所有受伤人员,已在锡林郭勒盟医院、锡林郭勒盟蒙医医院安排救治。

据霍照良还介绍,内蒙古自治区已成立由政府常务副主席任组长的“2·23”事故调查组,将尽快查明事

故原因和责任,不放过任何一个环节、任何一个细节,彻查有关方面的责任。根据事故调查结果,依法依规对相关责任人做出处理,同时,还将通过媒体及时向社会公布调查结果。

上述2家接诊医院迅速启动重大事故灾难紧急医疗救援应急预案,调集专家开展会诊和救治,对每一位伤员逐一制定治疗方案,实行一名伤员一医一护精准治疗。同时,安排心理医生对伤员进行心理疏导,并及时与内蒙古医院开通远程会诊。

内蒙古自治区派驻的第一批专家组,已于23日19时30分抵达,并开展相应工作;第二批专家组也将到位。目前,伤员的救治工作正在进行中。

霍照良说,已对每一位遇难者家属建立一对一沟通工作小组,疏导情绪,“我们将及时向家属通报有关情况,与家属真诚沟通,妥善处置。”