

《住宅项目规范》征求意见中

提出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,不得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 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。

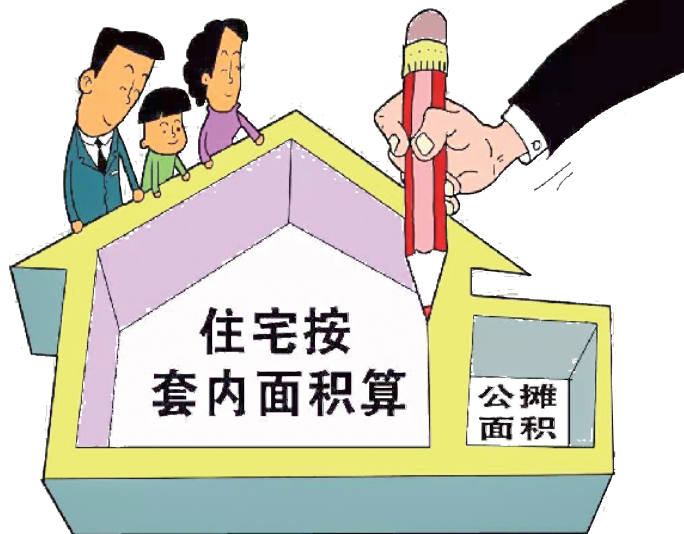
是否意味告别公摊

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“技术法规”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低得房率房子的开发商。另外,对于购房者而言,物业费等原因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,或住户入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。

(据《北京晚报》)