

“今后买房按套内面积交易”? 是过度解读! 真相看这里



据浙江新闻客户端 记者 方臻子

近日,住建部对38项住房和城乡建设领域工程规范征求意见稿,向社会公开征求意见。“由我部组织中国城市建设研究院有限公司等单位起草”。其中的《住宅项目规范(征求意见稿)》引起关注,因为里面写了这样一条——住宅建筑应以套内使用面积进行交易。

并且,在这一条的起草说明中,还写道“本条是居民关注的焦点问题,关系到每个住宅用户的切身利益。目前,我国住宅建筑主要以建筑面积进行交易,这样会出现同一项目的建筑面积相同而套内使用面积不同的问题,以此加剧‘公摊面积伤民’的矛盾。”

这就有了“告别公摊面积伤民,住建部新规今后住宅交易按套内使用面积进行交易”的热点新闻。大家似乎都在为告别“买100㎡只得70㎡”而欢呼。

然而,浙江新闻客户端记者多方采访后,浙江省建设厅房地产市场管理处相关负责人告诉记者:这是媒体过度解读了。

第一,在我国现行规定中,商品房销售计

价一直是“可以按套内建筑面积或者建筑面积计价”;第二,无论按哪种方式计价,房子的总价是一样的;第三,按套内计价,它的后果可能并没有你想像得这么美好。

这名负责人说,其实,在2008版的浙江省商品房销售管理办法中,早就明确规定了商品房“可以按套内建筑面积或者建筑面积计价”。

杭州房产专家也认为,这是一些媒体的误读:首先,“交易”和“计价”是两个不同的概念。中国的商品房基本上是以建筑面积“计价”;但是,中国的商品房一直也是以套内使用面积进行“交易”,即任何一份合法的销售合同上必须标明套内使用面积。他认为,“以套内使用面积进行交易”,不等同于“住房按套内面积算”。其次,这份《住宅项目规范(征求意见稿)》,主要是设计规范文件,套内使用面积计价不在这份文件的管辖范围之内。如果真的要实施套内使用面积计价,要看另一份文件,即《商品房销售管理办法》(建设部令第88号,2001年)——这份文件至今有效,其第十八条明文规定:“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。”简单说,设计规范文件无权越界染指销售管理文件。

那么,如果将来修改了《商品房销售管理办法》,明确“住宅建筑应以套内使用面积进行交易计价”,会产生什么后果?

业内专家认为:一方面,住宅交易按套内面积计算,购房者“买多少是多少”,有助于提高市场的透明度。但另一方面,若今后改用套内使用面积,名义房价就会大幅上涨。

专家也表示,大家无比期待的按套内面积计价,可能最终并不能得到一个好成绩。“讨伐公摊面积,其实很业余。”他认为,讨伐的逻辑是:开发商故意把公摊做大,坑购房者的钱。“这是完全不懂行的伪逻辑。很简单:容积率是固定的,即一块地开发商能建多少建筑面积是固定的;所以就算把公摊盲目做大,地产商根本就没法多赚一分钱,反而损失购房者的利益。”

专家表示,所谓的故意做大公摊,问题的症结不在于要不要按套内计价,而在于容积率管控。只要牢牢管住容积率不准随便超,就不存在公摊失控的问题。只有一种情况,开发商会故意把公摊做大:为了做出更豪的豪宅,因为豪宅需要更大尺度的人户大堂和走道等公共空间。还有个别楼盘,不是豪宅,公摊也大得离谱,这是开发商的能力问题。

专家总结认为:对于按套内面积计价这个议题,如果从节约土地的角度来讨论,值得推进;如果从保护购房者的角度来讨论,那完全是个伪命题,根本就不存在坑购房者这回事。

传承中国传统文化 古诗词吟诵进校园



2月27日,金华市婺城区虹路小学100多位四年级学生上了一堂有意义的课——中华传统读书法。

据了解,为传承中华民族优秀传统文化,丰富学生的课余生活,虹路小学一直坚持开展经典诵读活动。此次金华市少年儿童图书馆举办小橘灯公益讲座,学校与之结缘,邀请了少儿图书馆志愿者、中国古代文学硕士、金华教育学院中文教研室主任朱云燕老师到学校里教孩子吟诵古诗。

吟为吟咏,诵就是诵读。吟诵作为中国传统的读书方法,朱老师不仅告诉学生古代许多诗人的作品都通过吟诵出来的,还通过《静夜思》《长歌行》等古诗给孩子们展示了如何借助字的音调等吟出诗调。“孩子们接收很快,从诵读开始教他们入声字读的短一点,韵字拖得长一点,等学会基本规则后加上旋律就能吟诵出来了。”朱老师告诉笔者,“学生看起来很喜欢这样的读书方式,一个个都学的很认真。我也希望他们能多接触吟诵,通过吟诵表达出诗人与读者的内心情感从而加深对古诗的理解。”

此外,朱老师表示自己很愿意参加类似的公益讲座,因为吟诵是一种很好的古诗文学习方法,让孩子们通过吟诵了解古人的读书方式,从而接触国学,延续中国传统文化。

找不到回家路 就找公交车 金华公交“守护车”照亮回家路



2月26日晚上,8岁的小应放学后乘坐20路公交车错过下车点,家长郑女士在约定点接不到儿子,寻找未果后向儿子乘坐的公交公司寻求帮助。车队长王国安了解情况后,将小应照片发至工作内部微信群,让驾驶员留意。后与驾驶员施小英确认孩子后,成功将小应送回家手中。

值得一提的是,同天上午,由金华市创建办、市公安局、市道路运输管理局、市公交集

团有限公司及主流媒体联合举办的“守护驿站,温暖回家”公益活动启动。28日上午,金华市公交集团营运二公司党支部组织党员干部和积极分子在公交东站宣传“公交守护驿站,温暖回家路”活动。

由二公司党支部书记朱圣华带领党员干部向乘客发放“守护驿站”的流程宣传单,向过往的乘客宣传“守护驿站”如何帮助走失人员温暖回家?朱圣华说:“我们的公交车点多面广,车载视频也与110联网。目前集团共有1000多辆公交车,2600多名司乘人员。从今天起,我们这些车、这些人都将成为‘守护驿站’的守护者,只要有需求,登上公交车,我们带你回家。”

目前,金华市市区每辆公交车上都已贴上了“守护驿站”的标志,走失人员向公交司机求助后会被安排在“守护专座”上,再由公交集团、公安、媒体进一步跟进,帮助他们“温暖回家”。

通讯员 郑喜英 徐璐/文

徐璐/文