



官方首次回应热议话题

取消“公摊面积”难在哪儿

公摊系数并不是越小越好。如果公摊面积过小,会导致社区品质下调,包括楼道、会所、大堂等公共面积缩水

◆导报记者 刘勇 济南报道

公摊面积又引热议。继青岛一小区业主购房后发现公摊面积占比高达46%后,内蒙古自治区住房和城乡建设厅的一则对《关于规范房屋“公摊面积”的提案》答复也备受关注,这是官方部门首次回应“取消公摊面积”这一民间热议话题。

近年来,因为公摊面积的问题引发业主和开发商的矛盾越来越多,不少业主都期望能取消公摊面积,住宅按套内面积计算销售的呼声越来越高。

接受经济导报记者采访的业内人士指出,内蒙古自治区住房和城乡建设厅将取消“公摊面积”的建议,列为近期亟须修订的立法项目建议上报住建部,也并非立即取消公摊面积。若改革公摊面积制度,则需要修改配套制度、明确概念和计价方式、设置合理的过渡期,这方面是有压力和难度的。

房产的总价不会变

青岛一购房者购买110平方米的房子,到手却发现套内面积只有60多平方米;购房时销售人员口头承诺的31%公摊面积,收房时却变成了46%。

这样的情况,并不鲜见。家住济南北园大街附近的市民董燕告诉经济导报记者,她家的房子是131平方米,但套内面积刚到90平方米。“公摊面积在40平方米左右,公摊的比例超过了30%。我也不知道这40多平方米的面积都去哪儿了。”董燕说道。事实上,公摊面积被诟病,除了面积大小外,还多因其规则不透明,以及各方在其中宽泛的操作空间。2001年施行的《商品房销售管理办法》明确规定:商品房建筑面积由套内建筑面积和公用建筑面积共同组成。具体来说,套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+阳台建筑面积。

而公用建筑面积一般由以下两部分组成:电梯井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅和过道、地下室、值班警卫室以及其他功能上为整栋建筑服务的公共用房和管理用房建筑面积。

在市民吴现传看来,如果按套内面积计算,消费者可以省下不少支出。他告诉经济导报记者,现在的物业费、卫生费等都按照建筑面积计算。公摊面积越大,额外付出的费用就越高。“在承担了公摊面积后,又要承担居住后的各种额外费用。造成权责不清,增加了居住费用和各项开支。此外,凡是按照建筑面积缴纳的税费、维修基金等,都会增加。”

在董燕看来,公摊面积40平方米的钱是白花了。“如果按套内面积购买,省下40平方米的钱,能买辆好点的车了。”

不过,对于董燕的说法,济南一家房地产开发公司的项目部经理冯泽瑞并不认同。

“买房的钱一分也不会少。用套内面积计价销售,房款总价没变,但是单价会上涨。”在他看来,一套建筑面积100平方米的房子售价2万元/平方米,如果按照20%的公摊计算,套内使用面积为80平方米,在总价不变的情况下,单价就变成了2.5万元/平方米。“相当于每平方米上涨了25%。”

在山东大学经济学院教授李

铁岗看来,这个改变,涉及的只是两种不同的计算方法。“即原来按照建筑面积计算,以后按照套内面积计算,结果就是每平方米单价上涨,但房产的总价不变。”

公摊并非越小越好

关于公摊面积取消与否,业内观点不一。

有观点认为,多半不会取消。现在各种税费是按照建筑收取的,建筑面积如果不作为房屋交易的标准计量方法,难道提高费率?以前买房子的怎么办?两三年前买了房子还没有办不动产证的怎么算?

还有观点认为,取消公摊面积,亏的是购房者,因为期房制度没有改变,购房者盯着房子公摊,还要警惕不合理促销背后的交房风险。

冯泽瑞认为,公摊面积短期内不会取消。在他看来,开发商并不会故意将公摊做大赚消费者的钱。“在容积率固定的前提下,如果开发商将公摊盲目做大,根本没法多赚一分钱,反而会因为公摊过大丢失客户。”冯泽瑞表示,“当然也有开发商故意做大公摊的,比如豪宅,豪宅需要敞亮豪华的入户大堂和走廊等公共空间。”

“我们也可以做到将公摊面积做小。”另外一家房地产开发公司项目部经理赵新磊说道,“现在济南的单元设计一般为一梯(或两梯)2-4户,甚至有些住宅能做到三梯4户,如果做小公摊的话,可以设计为两梯6户甚至8户,甚至可以做到更多,最终结果是被购房者用脚投票,房子卖不出去。”

在合硕机构首席分析师郭毅看来,公摊系数并不是越小越好。如果公摊面积过小,会导致社区品质下调,包括楼道、会所、大堂等公共面积缩水。

并非一蹴而就

房产行业分析师宋海涛表示,公摊积弊已久,取消似乎迫在眉睫。但目前情况下,仍然不现实。开发商的楼面价是按建筑面积算的,各项成本也是按建筑面积算的,如果取消公摊,房子的成本指引的房价一定是上涨的。就拿第一个取消公摊的城市重庆来举例子,其商品房分为两种方式出售:无公摊出售和有公摊出售,而这两种方式的总价一样。取不取消公摊,对于购房者的实际购房成本来说,是没有什么区别的。唯一的好处就是,购房者买得明白。

在宋海涛看来,解决这个问题,最好的办法就是立法。“可以先从二手房交易开始,然后对新房销售进行改变,均按套内面积计算。当然要给予市场一年或者两年的双轨制过渡期,建筑面积和实用面积并行。”

宋海涛表示,公摊面积制度不完善,取消是早晚的事情。不过,凡事不可操之过急,虽然现阶段不少城市有取消公摊的试点,但里面牵扯到的东西太多,距离全面铺开还有很长的一段路要走。“只有完善法规和规范市场,让开发企业循规蹈矩,依法依规执行,才能减少因公摊面积带来的困扰和风险。如果去掉公摊面积,也要加强监管和防止出现新的问题。”



租赁储备住房房源要求“布局合理、配套完善、手续齐全、保障品质”。

由国有平台收购 作租赁储备房源

济南将增3000套中心城区出租房

◆导报记者 孙罗南 济南报道

近日,中国招标投标公共服务平台发布了3则关于“济南城市发展集团资产运营管理有限公司收购存量房源用于租赁储备用房项目招标公告”。

这3则招标公告显示,济南城市发展集团资产运营管理有限公司将在历下区、市中区范围内;高新区、历城区范围内;槐荫区、天桥区范围内,收购3000套商品房,分批实施。

在合富辉煌(中国)山东公司副总经理许传明看来,济南此次采购存量房作为租赁储备房源,这算是“一举多得”的办法,有缓解楼市的考虑,也极大地充实了保障性租赁住房的范畴,还解决了此前职住不平衡、供给之间的不匹配问题。

“贴近中心城区”

济南城市发展集团微信公众号在9月6日也发布了《收购存量房源 助力租赁市场——集团公开采购社会优质存量房作为租赁储备房源》的文章。文章称,按照市委市政府安排部署,8月31日,济南城市发展集团所属济南城市发展集团资产运营管理有限公司发布招标公告,在济南市区(历下区、市中区、槐荫区、天桥区、历城区、高新区)范围内收购存量房源用于租赁储备住

拟收购项目要在项目区域范围内,贴近中心城区,充分结合区位、产业基础、发展优势等因素,以支持产业、便于就业为重要前提;周边交通便利,临近地铁口、公交站,基础设施、生活配套等设施完善,可满足交通出行、休闲购物、教育、医疗等生活需求

房,房源要求“布局合理、配套完善、手续齐全、保障品质”。

文章提到,十九大报告中提出坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,国务院办公厅印发了《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》,全面部署加快培育和发展住房租赁市场工作。济南市积极响应,出台一系列政策,加快发展长租房市场,推进保障性住房建设,完善租购并举的住房体系,扩大租赁住房有效供给,解决城市流入的青年人、新市民群体住房困难问题。

“济南城市发展集团作为济南市一级功能性平台公司,积极承担社会化住房租赁市场主渠道重任。”文章提到,该集团通过收购的商品房作为租赁储备用房,为全市提供坚实的住房保障,充分发挥租赁市场的民生作用,保障“来济南有房住,留济南有保障”的租赁市场,更好地支撑新时代现代化强省会建设。

值得一提的是,中国招标投标公共服务平台8月30日发布的

上述3则招标公告,对收购项目房源提出了要求,包括需布局合理、配套完善、手续齐全、保障品质等。

具体来看,拟收购项目要在项目区域范围内,贴近中心城区,充分结合区位、产业基础、发展优势等因素,以支持产业、便于就业为重要前提;周边交通便利,临近地铁口、公交站,基础设施、生活配套等设施完善,可满足交通出行、休闲购物、教育、医疗等生活需求。

房源性质原则上须为整栋未售的商品住宅或公寓,可实现封闭管理,整院优先;拟收购项目须四证齐全,即取得国有土地使用证(不动产权证书)、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证,保证项目的合法合规性,满足金融机构的贷款要求;优先考虑收购知名房企开发的高质量项目,重点把控项目设计水平、房屋质量、园林景观、物业服务品质等因素,确保拟收购项目的房屋品质。

区,不断增强数字经济核心竞争力。

据了解,山东自贸试验区济南片区聚焦数字化转型发展,持续推进山东数字贸易领域试点任务落实落地,打造具有国际竞争力的数字贸易新高地。全国首创“链上自贸”数字化贸易平台,通过“一物一码”“全程可溯”“数据共享”实现全过程监管的数字化贸易创新。依托山东省唯一的“国家数字服务出口基地”——齐鲁软件园,推进数字服务出口新模式,挖掘软件、大数据、云计算等产业优势,打造“龙头引领+骨干支撑+中小企业发力+配套服务”生态,形成从数据生产、采集、存储到数据加工、分析、服务的全链条产业集群。

突出山东“双核三圈”特色

据经济导报记者了解,近

年来,山东省服务贸易实现高速发展。2021年全省服务进出口完成2652.4亿元,同比增长29%,其中,服务出口1539.6亿元,增长48.1%,服务进出口占全国比重由2020年的3.9%提高到5%。服务外包离岸执行额首次突破1500亿元,完成1526.4亿元,增长43.3%。

上述发布会上,山东省商务厅发布了《推动山东数字贸易创新发展的实施意见》。山东成为继浙江省之后第二个发布实施意见的省份。

山东省商务厅副厅长王洪平介绍,《实施意见》突出“双核三圈”,提出济南和青岛双核及胶东沿海、环省会和鲁南特色发展区的空间布局,明确16市的数字贸易重点发展产业和目标任务。其中,济南重点发展数字技术、研发设计、软件、数字内容、数字文化和数字服务外包;青岛重点突破工业互联网、生产性数字服务、跨境电商、数字金融、数

“一举多得”的措施

近年来,济南陆续在增加租赁住房住房项目。在2020年,济南市政府办公厅就印发了《济南市国有建设用地租赁住房建设和运营管理办法(试行)》提出,新建商品住房开发项目原则上应按照不小于地上建筑面积10%的比例配建租赁住房。

“前几年济南的保障性租赁住房主要是在一些新增商品房项目进行配建,基本特点就是在新开发热点区域,有些地方都是城市新区,比较偏。”许传明对经济导报记者说,“这有个大问题就是,保障性租赁住房的供应地和保障性租赁住房需求的市民之间,空间是不匹配的。不仅是济南,包括青岛等地也存在这个问题,青岛前几年的保障性租赁住房大量在西海岸和即墨,而有这种住房诉求的市民其实大多在市南区、市北区等地上班,供应空间上不匹配是一个大问题。”

在许传明看来,济南此次采购存量房作为租赁储备房源,这算是“一举多得”的办法,有缓解楼市的考虑,也极大地充实了保障性租赁住房的范畴,还解决了此前职住不平衡、供给之间的不匹配问题,此外,济南也在推进青年发展友好型城市建设,积极引进人才,都少不了这些硬件条件留住人才。

字平台、嵌入式数字服务和数字服务外包。

“山东作为沿海经济大省,国内最早的服务外包起步地区,整体服务外包环境良好。接下来,以互联网信息技术赋能企业发展,山东正在走一条富有山东特色服务贸易发展之路。”中国新经济发展研究院金融学院副院长何英盛接受经济导报记者采访时表示,随着新一轮科技革命和产业变革孕育兴起,带动了数字技术强势崛起,促进了产业深度融合,引领了服务经济蓬勃发展,服务业和服务贸易在全球产业链和价值链中的地位越来越重要。

从广交会的“中国制造”,到进博会的“中国市场”,再到服贸会的“中国服务”,中国对外开放已走向全方位,形成以服务贸易为重点的高水平对外开放新格局。“山东应该抓住数字贸易新机遇,促进服务贸易生态更优质发展,相信未来还会有更大突破。”何英盛表示。