

安徽省合肥市日前召开研究谋划全市房地产工作的专题会议。其中最引人瞩目的当数“探索套内面积计价”。易居研究院研究总监严跃进表示,合肥此次探索按套内面积计价,算是国内比较早改革“公摊泡沫”的城市,具有非常好的导向性作用。

不过,在业内人士看来,取消“公摊面积”不可能一蹴而就,甚至可能会影响到购房者的权利。严跃进也认为,现在即便取消了“公摊面积”,羊毛还是出在羊身上,开发商也会把房价调高来填补“公摊面积”的费用。关键在于开发商要把标准、明细公开,比如在购房合同上明确清楚,让购房者感受到货真价实、心里踏实。

# 合肥探索商品房按套内面积计价

## 公摊面积为何难取消?

### 合肥举措 探索套内面积计价

据合肥日报,7月28日下午,安徽省合肥市召开专题会议,研究谋划全市房地产工作。会议明确,为避免公摊面积比例过大,要积极探索商品房销售按套内面积计价;大胆稳妥推进商品房“现房销售”试点;试行取消商品房的楼层差价率限制,把定价权交给市场等。

上述举措中,最引人瞩目的是第二条“避免公摊面积比例过大,要积极探索商品房销售按套内面积计价”。

什么是“公摊面积”?2001年6月的《商品房销售管理办法》和2007年《物权法》都明确,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。

“公摊面积”一般包括两部分:一是电梯井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅和过道、地下室,及为整栋建筑服务的公共或管理用房建筑面积;二是套(单元)与公用建筑之间的分隔墙以及外墙墙体水平投影面积的一半等。

据证券时报报道,一般来说,过去的多层和小高层住宅的“公摊面积”较小,得房率普遍在80%以上,一些没有电梯的多层住宅得房率甚至达到95%以上。而如今越来越多高层及超高层住宅,其得房率普遍只有70%-75%,购房者对此苦不堪言。

近年来,关于取消公摊面积的声音从未间断。2022年两会期间,全国政协委员洪洋表示,在商品房销售中附加公摊面积是普遍现象。取消公摊面积,可以将实际的公摊面积成本核算到实用面积之中,让老百姓明白付费,放心购房。2021年两会期间,全国政协委员周世虹提交了一份“取消公摊面积”的提案。

### 业内人士 取消公摊不可能一蹴而就

不过,在业内人士看来,取消“公摊面积”不可能一蹴而就,甚至可能会影响到购房者的权利。

据央视新闻去年8月报道,《商品房销售管理办法》中明确指出:分摊的共有建筑面积部分为共有产权,买受人按照法律、法规的规定对其享有权利,承担责任。从购房人的角度来说,“公摊面积”太小,可能意味着狭窄的电梯间、一梯多户、公共活动区域减少等配套设施问题,进而影响居住的质量与舒适度。

此外,取消公摊面积后,还会给业主人住后公摊部位的管理、维护以及后续产生的安全责任带来许多现实问题。因此,完全取消公摊,在实践中可能会出现很多困难和问题。

中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长虞晓芬表示:“(目前)按照建筑面积来计价或产权确认也是对老百姓

权益的一个保护,因为公用部分也是属于老百姓所有的,还是有合理性的。”

值得一提的是,有城市对取消“公摊面积”早有实践。早在2002年6月,重庆市就通过了《重庆市城镇房地产交易管理条例》,以地方规定的形式要求商品房现售和预售,都必须以套内使用面积作为计价依据。这使重庆成为中国率先取消“公摊面积”,直接以套内面积售房的城市。

易居研究院研究总监严跃进认为,现在条件下,即便取消了“公摊面积”,羊毛还是出在羊身上,开发商也会把房价调高来填补“公摊面积”的费用。他认为,关键在于开发商要把标准、明细公开,比如在购房合同上明确清楚,让购房者感受到货真价实、心里踏实。“这没法简单地效仿,确实涉及很多方面的利益,而且,‘公摊面积’不算进去,那总要有人来承担这部分的费用,需要多方面地从长计议。”

严跃进同时表示,合肥此次探索按套内面积计价,算是国内比较早改革“公摊泡沫”的城市,具有非常好的导向性作用。“此事改革意义重大,对于后续房企拿地部门和户型设计部门,以及物业管理等部门等都有非常大的启发,从这个角度看,要积极关注合肥政策,真正做好小区的规划,同时在如何优化‘公摊面积’和小区公共部位设计方面具备新思路。”

综合红星新闻、合肥日报、证券时报、央视新闻报道

## 国防部就日通过2023年版《防卫白皮书》答记者问 我方已提出严正交涉

国防部新闻发言人谭克非29日就日本政府通过2023年版《防卫白皮书》答记者问。他表示,中国军队始终是维护世界和平稳定的坚定力量,从未挑战谁,更没有威胁谁。

有记者问,日本政府通过2023年版《防卫白皮书》,将中国定位为“前所未有的最大战略挑战”,称中方大幅增加国防费、加快军力发展,在东海、南海“单方面改变现状”,中俄在日周边海空域开展联合行动,并称中国大陆军事活动威胁台海和平稳定。请问对此有何评论?

谭克非说,日方新版《防卫白皮书》固守错误对华认知,刻意渲染所谓“中国军事威胁”,抹黑炒作中国军队正常的建设发展和军事活动,粗暴干涉中国内政,挑动地区紧张局势,我们对此表示坚决反对,已向日方提出严正交涉。

谭克非介绍,中国军队始终是维护世界和平稳定的坚定力量,从未挑战谁,更没有威胁谁。反而是日方近年来不断突破“和平宪法”约束和“专守防卫”原则,大幅增加防卫开支,鼓吹发展所谓“反击能力”,在军事扩张的道路上越走越远,追随个别大国搞有针对性的“小圈子”,给地区和平、安全与稳定带来严重挑战。 据新华社

## 我国境内 野生东北虎约60只

7月29日是全球老虎日。记者从国家林草局了解到,最新监测显示,我国境内野生东北虎约60只,比上世纪90年代的20只左右大幅增长,分布区继续扩大。

国家林草局猫科动物研究中心主任张明海说,老虎是大型食肉动物,处于食物链顶端,对栖息地条件要求极高。其种群生存状况是健康生态系统的重要标志之一。

国家林草局东北虎豹监测与研究局副局长冯利民介绍,东北虎豹国家公园成立前,森林里食物链密度较低,母虎很难把幼崽全部养活。“现在,超过50%的东北虎幼崽能存活至成年。东北虎豹国家公园里野生东北虎数量快速增长,呈现出向内陆迁移扩散趋势。” 据新华社

## 证监会: 大股东、董监高不得 以任何方式规避减持限制

今年以来,市场上出现多起上市公司股东因离婚分割所持公司股份事件,引发市场广泛关注,质疑相关行为涉嫌“绕道减持”。证监会有关部门负责人28日就有关事宜答记者问。

该负责人表示,股份减持是股东享有的基本权利,但上市公司大股东(即控股股东、持股5%以上股东)、董监高作为“关键少数”,在公司经营发展、治理运行中负有专门义务和特殊责任,应当切实维护上市公司和中小股东利益,自觉规范减持行为,不得以离婚、解散清算、分立等方式规避减持限制。

此外,大股东、董监高因离婚、法人(或非法人组织)终止、公司分立等形式分配股份的,各方应当持续共同遵守《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》及交易所相关业务规则中关于股份减持的有关规定。 据新华社

# 直升机坠海 澳美军演暂停

澳大利亚一架军用直升机28日晚上在澳美军事演习中坠海,机上4人失踪,演习被迫暂停。

澳大利亚国防部长理查德·马尔斯29日说,这架MRH-90型直升机28日大约22时30分在澳东部昆士兰州附近海面迫降,机上4人暂时下落不明。据美联社报道,一架搜救直升机29日早上发现失事直升机的残骸。这架直升机失事的详细情况暂时不明。

这架直升机失事时正在参加澳大利亚与美国联合举行的“护身军刀”演习,演习内容包括两栖登陆、陆地作战、大规模运输等。多个国家参加这次军演,总人数超过3万。

军演原定持续至8月4日。由于直升机失事,演习暂停。

这是澳军MRH-90直升机今年第二次失事。3月,一架这型直升机在夜间反恐训练时发生故障,迫降于新南威尔士州沿海,10名机组人员和乘员获救。

MRH-90直升机由NH工业公司研制。这家企业由空中客车公司等欧洲飞机制造商联合组建,总部设在法国。

澳军现有40多架MRH-90直升机,原定服役至2037年。但澳方称这型直升机达不到澳军要求,且维护成本高,决定提前淘汰,法国方面则希望澳方继续使用。



这是2019年8月24日在澳大利亚堪培拉的澳大利亚国防学院拍摄的直升机绳降展示 新华社发(储晨 摄)

今年1月,澳大利亚政府宣布将购买40架美制UH-60M型“黑鹰”直升机,替换MRH-90直升机。澳防长马尔斯当时表示,他相信澳法关系不会因此受损。

澳方2021年9月单方面撕毁与法方的数

亿美元潜艇合同,转而寻求与美国和英国展开核潜艇合作,导致澳法关系恶化。澳新一届政府去年5月上台后,寻求改善两国关系。去年6月,澳方宣布与法方达成和解,同意赔偿法军工企业逾5.5亿欧元。 据新华社

### 天天出彩

体彩超级大乐透(23086期)			
中奖号码:	03 11 15 20 35 + 07 11		
本期中奖情况			
一等奖	基本 2注	追加 2注	每注奖额 10000000元 8000000元
二等奖	基本 11注	追加 11注	每注奖额 1000000元
三等奖	基本 113注	追加 113注	每注奖额 100000元

  

体彩排列3(23200期)			
中奖号码:	5 1 4		
投注方式	本地中奖注数	每注奖金	
直选	2341注	1040元	
组选3	0注	346元	
组选6	21907注	173元	

  

体彩排列5(23200期)			
中奖号码:	5 1 4 9 8		
投注方式	本地中奖注数	每注奖金	
直选	113注	100000元	