

新版建筑面积计算规范施行

“买房送面积”没那么容易了



我省房产中介收费要放开 收多少市场说了算

笑银

近日,住建部发布新版《建筑工程建筑面积计算规范》,要求从上月起开始实施。该《规范》与今年上半年我市发布的容积率指标计算规定同时执行,将会影响开发商在住宅户型空间上的拓展。今后,开发商“买房送面积”不再那么容易了。

据了解,新版《规范》修订的面积计算规定有26条,极大地细化和改变了此前有关建筑工程建筑面积的计算方法。

比如,开发商以往最常见的不计面积飘窗,在新版《规范》中有了明确要求:窗台与室内楼

地面高差在0.45米以下且结构净高在2.1米及以上的凸(飘)窗,应按其围护结构外围水平面积计算1/2面积。关于地下室面积,新版《规范》中要求地下室、半地下室应按其结构外围水平面积计算,结构层高在2.2米及以上的,应计算全面积;结构层高在2.2米以下的,应计算1/2面积。

而在今年上半年,我市新实施的《温州市市区建设项目容积率指标计算规定》,规定住宅(包括宿舍)建筑层高大于3.6米的,超出高度部分以每1.2米为单位累进增加0.5倍容积率指标;复式住宅中空部分面积不再累进

计算容积率指标。如套型建筑面积大于144平方米的复式住宅(户内空间跨越两层及以上,且设有户内楼梯的住宅),根据使用功能,允许每户一个起居室(厅)在户内通高不超过两层,水平投影面积不超过该户型建筑面积的15%,且最大不超过40平方米时,可按照其实际建筑面积计入容积率指标。超出以上规定的部分按照层高累进计算容积率指标。该规定让开发商在住宅户型设计上更具自由度,操作空间更大。

同时,该规定还对住宅未封闭阳台、设备平台、飘窗等的设置要求和比例进一步予以规范。如

进深不大于2.4米的未封闭阳台按其外围水平投影面积的一半计入容积率指标;未封闭挑廊、阳台围护结构内的花池、大于等于两层高的未封闭阳台、无顶盖阳台等按其外围水平投影面积的一半计入未封闭阳台建筑面积。

有建筑面积的计算方法,又有容积率的计算标准,那么我市又该如何同时执行这两项规定?对此,市建筑设计研究院第一分院院长川川分析称,两项规定侧重点不一样,住建部发布的是针对建筑工程的建筑面积,而温州本地则是关于容积率的规定。在项目设计和建设过程中,设计单

位将会予以通盘考虑。

不过,川川也表示,新《规范》修订的面积计算规定十分详细,对温州本地的容积率计算规定执行有一定的约束作用,一定程度上限制了住宅产品户型功能的拓展。多位建筑人士称,目前已审批及在售的项目不受《规范》影响,其短期内对市场的影响较为有限。但它的出台将直接影响开发商对户型设计思路和工程造价的预算。当前温州住宅市场十分流行送飘窗、地下室、露台等,以增加楼盘附加值,而新《规范》的实施将对这种卖房促销方式会有一定约束作用。

日前,浙江省物价局、浙江省住房和城乡建设厅联合发布了《关于放开房地产咨询收费和下放房地产经纪收费管理的通知》,根据《通知》规定,自9月15日起,中介机构将严格执行明码标价制度,公示价目表。价目表包括服务项目、服务内容、收费标准、收费对象、代收代付税务项目和标准等。

根据《通知》的规定,今后,房地产中介服务机构开展房地产政策和技术咨询、房地产经纪服务的具体收费标准将更为市场化。价格由委托和受托双方根据服务内容、服务成本、服务质量、服务要求及市场供求状况等因素协商确定,并在服务合同、协议中明确。

此次下发的《通知》中还规定,房地产咨询和房地产经纪服务收费实行市场调节价管理后,各房地产中介服务机构应按照《价格法》、《房地产经纪管理办法》等法律法规要求,严格执行明码标价制度。要在经营场所的醒目位置公示价目表,价目表内容应包括具体服务项目、服务内容、收费标准、收费对象、代收代付税费项目和标准等。同时,如果一项服务内包含了多个项目和标准的,应明确标示每一个项目的名称和收费标准。

也就是说,今后中介公司在收费时,类似于混合标价、捆绑标价、收取未标示费用等情况都是不允许出现的。

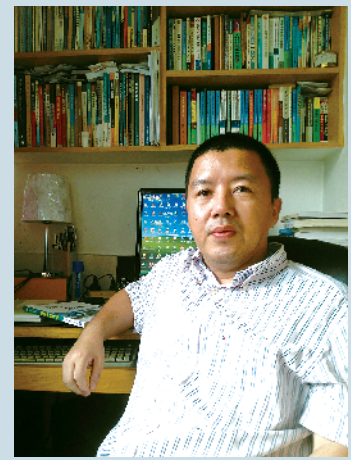
此外,《通知》还明确,房地产中介服务机构应加强行业自律管理,规范行业服务标准,不得以任何理由限制竞争、垄断市场、操纵价格。

房产中介的收费完全市场化以后,有人担心,是不是意味着房产中介将会开始酝酿涨价,消费者将为此付出更多的钱?对此,我爱我家企划总监周包军表示,放开房地产咨询收费并不代表着中介机构会开始集体涨价,相反,价格的放开可能更有利于整个行业服务水平的提升。

张汀

地产锐评

理性看待房价起落



本期嘉宾 潘安平 温州大学建筑工程学院副教授

台跳水”,“跌跌”不休。据国家统计局公布的数据,2012年初以来,温州一直是全国70个大中城市中房价领涨的城市。特别是在全国大中城市大多涨势一片之际,温州楼市连续成为唯一下跌的市场,多少成为一个另类,也引起了社会的关注。无论是普通购房者、开发商还是政府,均用理性看待、合理应对房价的起落问题。

前段时间,我市多个楼盘价格跳水,引发部分已购房业主的不满。于是业主们便聚集在一起,采取共同“维权”举措,有些甚至将维权行为演变成现场打砸。这类事件,在网上一度还被贴上“房闹”标签。

“还未交房,数十万的首付款就瞬间蒸发了”,这样的遭遇值得同情,业主们愤怒的情感也是可以理解的。其实冷静下来

想一想,自己的房子缩不缩水,与开发商降不降价,并无关系。在市场经济条件下,房子也是一种商品,在价格上一样有涨有跌。房屋价格是由市场决定的,不是由开发商决定,开发商又何尝想降价,但他拗不过市场啊。也就是说即使开发商死硬着不降价,你的房子该缩水还是要缩水。

当投资房产出现巨大损失时,在追究开发商事前的“忽悠”和承诺的同时,购房者也需要反思。在动荡不定的市场中,如何避免成为“房闹”中的一员?保持冷静的头脑和一颗平常心也许是最重要的。说到底,购房是一种买卖行为,当买卖双方签订好合同、开发商履行了房屋交付义务并获得业主确认后,那么此后房屋升值与缩水便应当由业主全盘接纳了。

微语录

微语录

当前财税改革已经拉开帷幕,房地产税作为重点之一,相关文本有望在今年底提交全国人大,或将在2016年前实现加快立法,在2017年实施。

——财政部财政科学研究所所长贾康

楼市投资对于中国人来说是比股票、黄金相对好的选择。从2003年到2012年的10年间,中国房价疯长。利用买楼来对抗通胀,是一个正确的选择。未来的住宅市场需求存在多元化,刚需房、地铁房、学区房会赢得更多的市场。

——中国著名经济学家郎咸平

中国并不存在经济下行通道的问题,即便是台阶调整,也不是下行通道,所以房地产也不会是下行通道。从某些地区来看,楼市可能会有好转,因为大部分地区开始取消了限购政策,甚至有一些地方采取了降息、降税、政府财政补贴等措施来刺激楼市。从目前来看,进入下行通道是不成立的。

——华远地产股份有限公司董事长任志强

苍南银泰城商铺将开盘



发布会现场

近日,“银泰时代·财富共赢”苍南银泰城战略合作品牌商家发布会盛大举行。发布会盛典上,中国高端商业品牌——银泰百货,携众多实力品牌商家璀璨亮相,吹响了这艘商业航母登陆苍南的集结号。活动第二天,苍南银泰城商铺优惠活动正式启动。据悉,该项目20—500平方米商铺将于近期开盘。

盛夏午后,客户的热情仿佛比炎夏的温度更加火热,发布会未开始,客户就带着满心期待早早等待盛典开幕,全场座无虚席。战略合作品牌商家亮相仪式上,银泰百货携手大地数字影院、家乐福超市、凌晨KTV、川味观餐饮、妙妙乐儿童主题乐园等意向入驻品牌齐聚亮相,让客户对苍南银泰城的招商抱有强烈信心。

战略品牌发布会的次日,苍南银泰城即启动了优惠办理活动。活动现场一早就排起了长队。很多客户表示,对银泰城的商铺非常看好,超70%的商业自持和品牌主力店的入驻给投资带来很大的信心保障,再加上住宅开盘3小时即清盘的销售佳绩更坚定了他们购买的决心。

作为国内与奢侈品品牌合作较多的企业,银泰与国际2000余国内外品牌结成战略同盟关系。作为源于浙江的本土品牌,银泰将根据苍南人的消费习惯,选择适合苍南、并能引领苍南潮流的品牌入驻。苍南银泰城将以银泰百货作为第一主力店,囊括品牌影院、品牌超市、特色餐饮、时尚KTV等业态,打造吃喝玩乐购一站式消费平台,成就温州新商圈。

徐文

置业课堂

如何选择底层住宅

近日,市民胡先生很纠结,因为父母的腿脚不便想选购一套底层住宅,但又怕楼层过低会影响居住舒适度。像胡先生这样的消费者不在少数,面对着价格相对便宜的底层楼房,消费者该如何挑选才能买到称心如意的房子呢?

据了解,一般情况下,底层住宅的确存在潮湿、采光不佳等问题,故而售价较低。但只要影响其使用功能的一些问题能够有效解决,底层住宅还是有很多优势的。比如价位比较低,往往附有小花园等。

在选择底层楼房时,哪些因素可能会影响使用功能,需留意什么?对此,有置业专家表示,首先要考虑环保与安全。选择底层楼房应尽量避开交通主干道或避免正对社区大门,主要是避

免尘埃与噪声侵袭及晚上的汽车灯光。另外,查看社区内是否有昼夜巡逻值班,底层门窗是否有防护设施,以保障安全。

其次,要考虑底层防潮问题。一般底层接近地面,周边管道井较多,墙皮与楼板防潮问题是关键。现在新的楼盘底层往往有一层架空层,对防潮起到良好作用。

另外,选择底层住宅要考虑日照、采光问题,应尽量挑选栋距较大的住宅小区,争取主采光面为正南向。如果有老人、小孩,更应考虑冬季自然日照的问题。影响底层日照的主要原因在于邻栋楼宇的遮挡,因此可以自己计算一下:本楼与南向相邻楼层楼距是否小于相邻楼层的楼高,如果楼距高于楼高,就不会影响45度的阳光入射角。

银子

温州大公馆特供建材展 见证精工品质

8月9日,温州大公馆举行特供建材展,现场热闹非凡。珍稀石材、耶鲁系统门窗、定制级入户门、耶鲁锁具……各种建材闪耀登场,意向客户蜂拥而来,共同见证温州大公馆的精工品质。

从珍稀石材干挂立面到定制级艺术入户木门,从皇家御用的耶鲁锁具到门窗幕墙行业中的领袖——旭格系统窗,从西门子可视系统到智能监控系统……温州大公馆各种高端建材齐聚亮相,共同演绎温州豪宅的精工传奇。

“原来温州也有项目能有这种气魄,采用建材跟上海汤臣一品同样的规格。”现场一位来宾看展后,感慨不已。而另一位来宾则在感叹之外,不禁

心生疑惑,追着置业顾问问向了三遍:“以后交付时,这些建材都会有吗?”“当然!按国家规定,建材采用必须走招投标流程。万一招标有意外,我们不能采用这种品牌。但我们一定采用同等级别的品牌建材和同等档次的产品。”置业顾问给予了非常肯定的答复。在具有12大特供标准的温州大公馆,如此的精工建材,仅仅是这里的标配而已。

位于温州中央商务区核心区域的温州大公馆,踞踞城市中央绿轴之上,尽享这座城市的行政资源、景观资源、文化资源、便捷交通体系和配套资源。拥有12万平方米的恢弘体量,精心打造120—240平方米“墅级”大宅,辅

以超低容积率、墅式小高层、全石材干挂、内外法式双公园、高车位比、绿城物业等12大特供标准,引领温州豪宅市场。

活动当天,第18届香港-亚洲钢琴公开赛温州赛区精英选拔赛亦正式启动。温州大公馆主与香港钢琴协会相关领导交换了信物,并共同表达了钢琴文化对于生活的重要性。温州大公馆近邻温州大剧院,可便捷地近享难得的艺术文化资源。此次香港-亚洲钢琴公开赛,更为温州的钢琴爱好者提供了一个良好的平台。而当天的钢琴演奏表演、颁奖典礼,也赢得了广大来宾的热烈掌声。

华闻

讲文明 树新风

创卫因你而精彩

城市因你而美丽

温州市创卫办 宣