

“公摊”这笔糊涂账该算清了

近日,一篇题为《买100平方米的房子只得70平方米,“公摊面积”到底怎么来的?》文章在网络热传,激起很多网民共鸣(详见本报7日A13版)。

梳理新闻,不难发现“公摊”的概念是多么模糊不清。公摊范围从哪到哪,面积多少,主要由开发商主张;然而公摊面积的检验,包括大堂、公共门厅、走廊、过道、电(楼)梯前厅、楼梯间、电梯井、值班警卫室等等在内,业主是否具备测量能力?测量成本是否可承受?

模糊不清的“公摊”,事实上成了牟利的口袋。房屋销售、物业费收取等依据标准,是包括公摊在内的“建筑面积”,那么有着相当“自由裁量”空间的公摊面积,对于购房者来说很容易产生不明不白的额外支出。

同时,这也产生法理困境,一个简单的例子,如果公摊面积的物权属业主,那么这些区域张贴广告等收益,是否也该归业主所有?业主付出了真金白银的投入,空担了所有者的名义,却无法进行有效处置与收益,按照常识衡量,不合理之处一目了然。

房子是用来住的,这已是当前的政策设计与民间呼声的共识。将“公摊”这一模糊不清的概念梳理清楚,让使用面积成为交易依据,挤压开发商的操作空间,就是在更大程度上复原、彰显房子的居住属性。当房地产市场调控成为政策大语境的当下,解决“公摊”问题,其实也并没有逃出调控议题的统摄之外,甚至从法理层面说,它理当成为重点解决的基础问题。(据光明日报)

微信读报



网友“好人一生平安”:
希望判刑,而不是罚款了事。

网友“Ebey涛涛”:
这是用他人还是自己的生命在开玩笑?

网友“肖肖”:
这种人就应该禁止开车,不知道会给其他人带来多大安全隐患。

网友“谭志伟”:
是不是这车要报废了,不然的话三千多分怎么消除?

安装迷你灭烟垃圾桶 折射城市管理“绣花”精神

□ 伍靖雯

“城市管理要像绣花一样精细。”这是习近平总书记对城市管理工作的殷殷寄语。绣出的花要生动,离不开用智、用心。为了避免烟头落地影响环境卫生,或是复燃带来消防安全问题,芦淞区城管局将在辖区各主要公交站台安装200多个迷你灭烟垃圾桶(详见本报8日A03版)。

在笔者看来,此举就是株洲城管部门当好“绣花工”,实现城市向精细化管理的生动实践,值得点赞。

精细化管理,意味着绣花针法要细要密,用“小而精”的方式,达到四两拨千斤的效果。报道中提到,环卫工人到现场清扫,最常见的垃圾就是烟蒂。众所周知,烟蒂这种小垃圾很难清扫,有时甚至需要环卫工人弯腰挨个捡起,一天下来累得腰酸背痛。安装迷你

灭烟垃圾桶的做法,就“走心”地注意到了这些细节,用小创意去破解实际问题。

精细化管理,还意味着不搞“一阵风”。迷你灭烟垃圾桶安装好以后,管理部门还需注意其后续清洁和维护,确保其长久为城市和居民服务。

此外,精细化管理的地方还有不少。比如一些主次干道上的红绿灯时长设置、一些市政设施的维护,甚至街边一处园林景观的搭配。也许各个部门转变一下思路,就会出现更多好“针法”。

当然,城市要真正实现精细化管理,不仅仅是决策者、管理者的事,更是每一位株洲市民的责任。希望安装迷你灭烟垃圾桶后,路上的烟头会越来越少,全民参与“绣花”,“绣”出更精致的株洲。

全力以赴

只为世界轨道交通生态特色小镇早日建成

——走进田心街道征地征收项目部

每天早上7点多钟,田心街道征地征拆项目部副指挥长邓平荣总是第一个到项目部。这是一段属于他自己的“专属时间”,可以静静梳理思考手头的工作。本周,他逐条列出了工作存在的一些难点,林林总总17大条、30多小点。

“我们街道承担征拆任务,大部分是私房、厂房,共性少、个性多,很多都有特殊情况,而且有些地块还面临新旧政策交替。”邓平荣介绍,工作的复杂性决定了工作人员必须花费更多时间与精力,一户一户慢慢做工作。而田心街道办事处的一个实际情况是,街道党工委书记董勇已经将书记、主任这两个职务一肩挑了2年多。

一肩挑起书记、主任之职,还兼任项目部攻坚组组长

“不是在办事处,就是在项目部,不然就在区里开会、汇报协调工作。”邓平荣介绍,董书记绝大部分时间在这3个地方,留给自己、留给家人的,都极少极少。

在办事处,董勇是负责人,大大小小的事情要决策,一天接打电话超过百个是常态,刚到小区门口又被一个电话叫回单位的情况,也不是一次两次;在项目部,他担任攻坚组组长,面对的是一般工作人员搞不定的急难险重。

今年4月,有户人家,上户人员20天里去了7次,却迟

面对“史上最复杂”情况,他们如何破局?

有工作人员把这户的情况戏称为“史上最复杂”,也有工作人员受了委屈,不愿意再去这一户。董勇该如何攻坚?

他指派项目部有着十余年征拆经验的资深专家老郭负责对接处理他们的家庭矛盾。在当地村组干部的帮助下,老郭牵头这户人家十余次召开协调会,一户户、一代代,从“背对背”到“面对面”,条分缕析,逐步破冰;关于政策难题,董勇通过实地查看、现场走访、查阅档案等方式,取得了翔实的资料,项目部工作人员多次开会协商,又找到房产、国土、规划、区征管办等各个部门联席会审,

迟没有开口宣传政策。为何?工作人员很委屈:常常一句完整的话还没说完,就被涉征户抢白,又开始无限循环那些错综复杂的家庭矛盾。

父母与子女之间、兄弟姊妹之间、离异夫妻之间、第四代问题,涉及20多人,只能靠树状关系图来厘清关系。同时,他们家还存在着产权证登记人与实际出资人、实际使用人并非同一人的情况,这又直接关系到政策的运用、补偿的多少。

既要符合政策,又要尊重事实,最终取得了圆满的结果。

从不签到签,看似是从“零”到“一”,背后倾注的心血却不能尽数,现场调查材料、调解笔记、会议记录、会议纪要,加起来都有一百来页。

今年上半年,田心街道办事处已完成新苏国贸一期北都新城309亩地挂牌、147项目房屋拆除以及交地。完成田心大道四期、藏龙路一期A、B段土地费、青苗费、设施费的补偿,并顺利开工。目前正在快速推进114、175、487项目剩余土地上的房屋签约,预计年底可基本完成。(记者 李卉 通讯员 谭洪汀)

市面上公寓产品增多,超半数集中在天元区



“低总价高回报”,“宜居宜商”,小户型公寓因为灵活多样,受到一些购房者和投资客的青睐,一度是楼市的“爆款”。2018年上半年新建商品房大量上市,其中也不乏公寓产品。据记者不完全统计,目前市面上待售及在售的公寓项目有近20家,超半数都集中在天元区,面积多集中在40—70㎡左右。

公寓产品超半数集中在天元区

2018年1—6月,新建商品房供应增加,上市数量翻一番,来自株洲市房产局的数据显示,市区新建商品房新增供应351万㎡,同比增长118.88%;其中,6月新增供应106.3万㎡,同比增长184.637%。

商品房大量上市,就公寓而言,数量也在大大增加。近日,记者走访市场了解到,目前天元区有日盛大厦、望云印象、中泰·财富湘江、朗廷·湘江、桂鑫·汇金中心、华晨·山水豪庭、尚格广场等10余个楼盘有小户型公寓产品在售或诚意登记中。芦淞区和荷塘区有雅立天骄、山语云栖·云公馆等6个项目有公寓在售。公寓产品超半数都集中在天元区,户型面积多在40—70㎡左右。

市场竞争加剧,“高颜值”公寓更受青睐

上周日,位于芦淞区的某公寓项目开盘,据开发商提供的相关数据显示,房源去化迅速,购房人数众多,1小时便劲销1个亿。位于株洲大桥桥头堡位置的日盛大厦的写字楼公寓也即将开盘。此外,多项目都在加紧认筹或登记,业内预计,随着公寓产品的竞争加剧,一些“高颜值”的公寓产品将会受到市场青睐,脱颖而出。

业内人士介绍,相比前几年市场上开发的公寓产品,现在的公寓在产品 and 营销上,不少都增加了自身的优势和卖点。如芦淞区某项目开发的公寓产品,不仅户户接入了天然气,还自带休闲的空中花园。望云印象推出的公寓,有70年产权,3.1米的层高,每户也接入了天然气,这些优势让公寓的关注度更高。中泰·财富湘江的精装公寓,天然气入户,送电器,首付只需1万起,目前正在进行的票选水果女神活动,第一名可获得公寓3年的使用权,也是赚足了眼球。

业内人士表示,产品更加创新,公寓就增加了可商、可住、可办公、可投资的灵活性,再加上低总价、低首付等优势,公寓产品成为了市场上的“香饽饽”。

地段较好的公寓更能租得起价

去年7月,知名数据服务机构“智谷趋势”发布了《中国租金回报率最全地图》,株洲以3.9%的租金回报率,在全国百座城市中位列第五。高的租金回报率让不少市民进入公寓的投资市场。

市民何女士在庐山路及武广片区分别购置了公寓及小户型产品进行投资,她坦言,目前地段更好的庐山路更能租得起价,公寓也更容易出租,而目前武广因为相关配套还不太成熟,租房客都不太愿意出高价来租房。

“买套公寓以租养贷足够了。”市民小宋于前年购买了一套公寓,今年装修之后将房子出租,目前的租价完全足够每个月还贷,而且她所购买的公寓,现在市场价相比购买时已经翻了一番,她觉得投资公寓产品是个不错的选择。

记者通过随机的调查采访发现,除了地段的原因,在户型面积上,50—60平米左右的中等公寓,相比30多平米的小公寓,更能租得起价,也更好出租。

“投资主要看地段,地段更好的公寓肯定更吃香。”某楼盘的置业顾问黄小姐表示,不少人购买公寓,除了部分是用于自住,更多的人,还是看中了公寓日后能带来的投资回报。

(记者 周晓)

家居装修

小户型玄关设计注意通透性

玄关,又称门厅,是指入门处到正厅之间的一段转折空间,玄关使屋外与屋内有一定的隔开。如果说眼睛是心灵的窗户,那么玄关就是房间的眼睛,玄关装修得好不好,代表着整个家装的效果与品位。小户型因为面积较小,装修玄关更加需要注意细节。

●注意通透性

小户型因为面积有限,玄关正对门的距离较窄,在玄关的设计上,最好注意通透性,镂空隔断和柜体搭配是小户型最常用的元素,比如中西式通透花格、半柜悬挂、屏风以及丝质帘等都是很好的通透隔断,没有压抑感。

●风格要一致

玄关在进门的位置,这体现了整个家装的品位,因此玄关在设计的时候一定要和整个家装风格保持一致和协调,玄关的局部设计可以做得精致些,多花些心思,如中式玄关,可以选择一款稍微考究的玄关柜。

●材质要温暖

玄关设计一般推荐用温暖的材质,木质、纱质、布艺等居多,而少用玻璃、镜面、不锈钢等给人冰冷感的反光材质。比较讲究的,可以采用半通透木质花格、木质立柱、木质屏风、丝质纱帘等材质,配合局部玻璃、金属帘等材质。

●户型决定玄关设计

户型决定了小户型的玄关如何设计。比如开间户型结构的小户型就比较难找到可以做玄关的位置,只能做半遮挡或者其他类型的玄关,再比如,进门之后是一条狭长过道的户型,走到尽头后才能通往客厅和卧室,这种户型只能在正对面的墙上做装饰处理,基本做不了真正意义上的玄关。

(周晓 整理)



▲玄关

楼市动态

部分公寓项目一览

株洲·望云印象
户型面积:48—63㎡
森活公寓登记中
地址:天元区泰山路与神农大道交汇处

日盛大厦
户型面积:40—70㎡
精装写字楼公寓即将开盘
地址:天元区长江南路与天伦路交汇处

中泰·财富湘江
户型面积:40—79㎡
精装公寓认筹中
地址:天元区滨江南路

华晨·山水豪庭
户型面积:45—77㎡
小户型
地址:天元区泰山西路与栗合路交汇处

桂鑫·汇金中心
户型面积:34—128㎡
空中公寓热销中
地址:天元区天台路与黄河北路交汇处

恒大·御景湾
户型面积:37—78㎡
公寓销售中
地址:荷塘区云龙大道与红旗路交汇处

金岸服饰电商城
户型面积:41—80㎡
公寓在售
地址:芦淞区芦淞路1086号