

“公摊面积”将取消？这事儿没那么简单

近日,《住宅项目规范》开始在住建部官网征求意见。征求意见稿提高了住宅设置电梯的要求,由原七层及以上或超过16米设置电梯,调整到了四层及以上或超过9米应设置电梯,以及明确新建住宅应全装修交付等。而其中引发广泛关注的是,规定住宅建筑应以套内使用面积进行交易。有关“公摊面积将取消”、“房价又要涨”的消息刷屏。据悉,这是住建部首次在官方文件中明确,住宅建筑以套内面积交易。

那么,这是否意味着,住宅交易面积将从建筑面积变为套内面积?长期被市场诟病的公摊面积将取消?

影响住房总价? 对购房成本基本没有影响

麦田房产首席市场分析师张叶松认为,是否按套内面积进行交易,对购房者的购房成本基本没有影响。更多影响在于行政上的调整,比如官方内部运转和数据调整。

中原地产首席分析师张大伟认为,套内面积计价影响最大的是期房销售,对于现房和二手房,购房者更容易计价。从套内计算价格看,全国已经有重庆等个别城市落地,的确更有利于购房者,对于开发商而言减少了灰色利益。

以北京一套最近上市的商品房住宅为例,实际商品房住宅的套内面积是141.5平米,单价为10.8万元,增加公摊后变成了173.7平米,多出了18%,平均单价变成了8.8万元,降低了19%,但是总价都为1520万余元。

也就是说,如果按照套内面积计价交易,虽然面积小了,但是单价提高了,只是计算方法发生了改变,总价不变。

有何好处? 可减少关于面积的纠纷

征求意见稿中,该条规定的起草说明显示,按照套内面积交易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。

还有专家表示,按照套内面积计价虽然不影响总价,但能一定程度上减少房产交易中关于面积的纠纷。另外,这也为房产税出台,奠定了基础。

“公摊”将取消? 并不意味着取消公摊面积

什么叫公摊?张大伟介绍,公摊即公摊面积,是分摊的公用建筑面积的简称,它与套内建筑面积之和构成了一套商品房的建筑面积。对于公摊面积的处理,目前我国尚无明确法律法规出台。

张大伟说,公摊面积可以产生价格幻觉,目前大部分新建住宅交易中,都明确列出了套内面积价格。房价看似降低了,实际没有降低,给购房者造成价格较低的错觉。按照市场平均的得房率,如果按照套内计算,全国的房价相当于还要高20%-25%。

此次征求意见稿,并不意味着取消公摊面积,甚至是毫无关联。公摊面积将客观存在,想要切实解决长期被诟病的公摊面积面临的各种质疑,需要进一步出台标准和细则予以明确。



▲公摊面积多少,是购房者关心的“硬件”(资料图)

专家怎么说?

1、中国建筑科学研究院有限公司相关负责人: “以套内使用面积进行交易”是与国际接轨

《住宅项目规范(征求意见稿)》公布后,其中第2.4.6条“住宅建筑应以套内使用面积进行交易”受到广泛关注。中国建筑科学研究院有限公司相关负责人24日接受新华社记者采访,对该条进行了解答。

该负责人说,“住宅建筑应以套内使用面积进行交易”这一条款的提出,主要考虑是从技术角度规范住宅面积的计算规则。在规范起草过程中,对国际国内住宅面积计算做法进行调研,按套内使用面积计算是国际通行做法,而我国住宅面积计算方式主要采用建筑面积或套内建筑面积。按照《国务院关于印发深化标准化工作改

革方案的通知》中“提高标准国际化水平”要求,为了提高我国工程建设标准与国际通行做法的一致性程度,此次规范征求意见稿中拟将住宅交易的面积统一按套内使用面积计算。

该负责人说,这一做法可以解决两个方面问题,一是解决套内建筑面积相同而住户使用面积不同的问题。由于我国地域差异大、住宅结构类型多等因素,造成住宅墙体厚度不同,导致套内建筑面积相同的情况下,而套内实际可使用面积不同。二是解决住户使用面积不透明的问题。按套内使用面积进行计算易于住户自行测量,实现“所见即所得”。

2、西南财经大学教授、博士生导师刘璐: 告别公摊?这是不准确的理解

2月23日,针对大家关心的问题,记者采访了西南财经大学教授、博士生导师刘璐。

刘璐认为,“告别公摊”这是不准确的理解。类似高层住宅建筑中的入户大堂、电梯井等“公共空间”在物理上是不可能取消的。只能说,按照“套内面积”计价,可以让购房者对自己花钱所购买的产品有更清晰的了解(此处指房屋面积),避免因公摊率的说不清道不明而导致的“糊涂

账”,这实际上是对商品房市场在销售上的进一步规范。

此外,专家分析,此次征求意见稿,并不意味着取消公摊面积,甚至是毫无关联。还有专家认为,此次住建部征求意见的为工程建设规范,住宅项目建设、使用和维护必须遵守该规范。除此之外,税费、物业费,不属于该规范管理范围。

网友怎么看?

@大大 四川省乐山市网友
价值不变只是计算基础变了而已。

@1FmgPI 天津市网友
羊毛出在羊身上。没有多大意义。

@阳台看风起云落 上海市网友
取消公摊面积不是什么好事,别被独立思考者骗了,他们总是拿美国说事,也不想美国公

寓收多少管理费,公摊面积属于业主,才能保障业主的权益,否则你买了房子有个毛用,美国的方法是骗术最大的压榨剥削。

@uuhaouu 北京网友
房子本来以使用面积计算是合适的,公摊面积水分太大,猫腻太多。国家应该有个统一标准。最好以使用面积计算,一目了然,减少“忽悠”,买房者也能看得明白。

(综合新华社、华西都市报、每日财经报道)

“洗血”美容不靠谱,千万别上当

该方法为抽出血液注入臭氧再输回体内;操作不当极易感染疾病以及引起血栓等

近日一种医美方法在网上引发争议,该方法被称为“洗血”,即抽取一定量的血液,注入臭氧之后再输回体内。

记者走访发现,北京的美容医疗机构有提供这种服务,声称可以排毒、改善肤质,但美容医疗机构并不具备开展该类服务的资质。

记者注意到,不仅是北京,宁波、香港等地也有此类服务,香港还因此出过事故致人死亡。专家表示该类服务有风险,所宣传的疗效并无证据证明。



血液净化中,血液中直接去除病因物质,低密度脂蛋白胆固醇和甘油三酯、炎症物质、病毒等,通过凝血因子和炎症物质去除效果,预防血栓和斑块,预防粘稠的血液黏着在血管上...



血液结合超氧后即刻对比,健康血细胞,赶走亚健康健康

▲北京一家医疗美容机构在微信朋友圈中介绍血液净化项目

事件

网红分享“洗血”美容法遭质疑

网传截图显示,一位名为“张沫凡MOMO”、有42万粉丝的网友发文称花了八九百元,体验了血液净化项目,项目步骤包括扎针、抽血,注入臭氧后将血输回体内。

该网友称,抽出的100CC血,呈偏暗红色,注入臭氧开始净化后,血一下

子变得鲜红。文中称,该项目促进新陈代谢,调节免疫力和帮助身体排毒。

不少网友看完后质疑这种操作,“看工作人员的操作就不规范,血液经她这样摇晃,红细胞全都破坏了。”“专业的医院输血都有风险,竟然还有人敢去所谓的‘医美’。”

调查

多个平台有类似血液净化演示视频

2月22日,记者在小红书、微博等平台检索发现,有不少类似的血液净化操作演示视频,视频显示,躺卧床上的人的手插着管,管连接一个仪器,仪器上方挂着装有血的袋子,一名女士用双手晃动血袋子。

另外还有部分博主和用户推荐和分享体验过程,他们用血袋子的血从暗

红到鲜红的变化做了对比图,并称作用非常大,促进氧化代谢、调节系统,还有减肥功效。

公开报道显示,这种血液净化项目早在几年前就曾出现,以类似的操作方式以及“血液净化”“自血疗法”“臭氧治疗”等名义出现在社交平台上,有至少两位知名人士曾被指体验过该类项目。

费用

血液疗法价格在一万到十多万不等

记者2月20日-21日随机咨询并走访了北京多家医疗美容机构,其中有3家反馈表示,有开展类似的项目。

2月20日,灯市口附近的一家医疗美容机构的工作人员向记者介绍,机构内“血液疗法”的操作是,有一个仪器作为中枢系统,治疗时对血液进行臭氧净化,一边回输一边净化。

“血液疗法也是抗衰老的一种方式,不过年轻人、身体很好时没必要做。”该工作人员称,机构会先进行面诊,了解基础情况,让顾客先做全身体检,如果心肺功能有问题以及血氧含量比较低,或者年轻人体力透支和处于亚健康状态,机构医生会根据体检情况给出指导性判断,建议是否进行该疗法。

该工作人员介绍,此疗法的费用需数万元,年纪不同,操作时长也不同,年轻人是几个小时,年纪越大,操作时长

可能会更久,机构内接受该疗法服务的群体以中年人居多。

东直门附近的一家医疗美容机构的工作人员表示,机构内有很多种血液净化的方案,视身体状况给出不同方案,价格在一万到十多万不等。血液净化后,有排毒效果,肤质也会变好。另一名工作人员表示,该项目采用的是日本仪器,比臭氧治疗仪高端,项目针对的消费群体是特殊疾病人群。

朝阳公园附近的一家医疗美容机构的工作人员介绍,其机构内有这种项目。不过他们称之为血液透析,具体是,将患者的血引出来,通过机器输送到特制的“人工肾”(即透析器),在此处将血液进行“清洗”(清洗用水是经过处理的水和浓缩透析液),把血液内的毒素和过量的水分清除,然后把血液输回患者体内。

回应

美容机构执业许可不包括“洗血”

记者2月21日致电12320服务热线,咨询美容医疗机构能否开展血液净化服务,工作人员表示,得看营业执照的执业范围有没有包含这一项,如果有,就不算违规,如果没有,就是超范围经营。

记者调查发现,上述3家医疗美容机构均有医疗机构

执业许可证和营业执照。在3家医疗美容机构的医疗许可中,没有涉及有关血液净化和治疗的项目。

记者向北京多区主管单位咨询,其中丰台区、昌平区卫计委医政医管科的工作人员均称,这种血液净化项目,医疗美容机构是不能开展的。

案例

香港曾出现过血液疗法致人死亡事故

公开报道显示,2018年5月,宁波一医院为一位老人提供类似服务,老人花了3万元做了15次,卫生监督部门查处了这家医院,并称所谓的疗法为不合法行

为,应坚决取缔。2017年,香港有美容集团做类似的血液培植疗程,导致患者直接死亡,2012年香港也曾出现3人在接受完血液净化后其中一人死亡的情况。

专家

去美容医疗机构进行血液净化不靠谱

“洗血”美容法在网上引起争议后,不少医师表达了反对意见。2月19日一位医疗行业人士撰文称,抽出来的血液呈暗红色,经注入臭氧后就变成了鲜红色,在不少人看来,这是血液得到净化的证据。其实,血液的一大功能就是运输氧气,当血液中的氧气被消耗后,就变成了暗红色的静脉血,静脉血回流心脏,通过肺呼吸加氧,就变成了鲜红色的动脉血。臭氧属强氧化剂,它可以使暗红色的静脉血变成鲜红色的动脉血。但完成这个过程根本无须通过医美手段,只需通过正常呼吸即可。换言之,相关的医美项目不过是骗人的幌子而已。

广东省人民医院肿瘤内三科副主任医师林愈灯表示,去美容医疗机构进行血液净化不靠谱,绝对不可以这么做。林愈灯介绍,如果操作和消毒不严格,可能会导致疾病感染,包括艾滋、梅毒等。在血液引出体外时,如果操作不正规,可能造成血液凝固,强行进行血液回输,可能造成血栓。血液净化过程中,操作不当可能导致空气进入血管内,造成空气栓塞。

记者注意到,当地时间2月19日,美国食品药品监督管理局(FDA)发布公告提醒消费者和医疗保健提供者,该方法尚未经过FDA常规要求的严格测试,无法保证治疗方法的疗效和安全性,建议消费者不要采用。

(据新京报)