

房地产新政提出优化容积率计算规则

购房能够“多送”几平方米？

文/佛山市新闻传媒中心记者李倬伦、刘赞

“同样的价格,获得更多的空间。”5月13日,市住建局等九部门印发关于持续推动房地产市场平稳健康发展的若干措施的通知,提出放宽购房入户政策、优化容积率计算规则、加大公积金贷款购房支持力度等13个方面措施。

作为“13条”重要内容之一,“优化容积率计算规则”当中明确,住宅套内阳台的“折半”计容面积上限由套内建筑面积的18%提高至20%;取消凸(飘)窗窗台与地面高差小于0.45米需计容的要求。相关政策将为正准备购房的市民带来哪些“利好”?房屋是否有更大空间?未来开发商在户型设计上会有什么变化?5月14日,记者专门采访了房地产行业专业人士。



扫码看视频



5月14日,房地产业内人士向记者介绍新政实施后,房屋飘窗设计等可以带来更多可喜变化。/佛山市新闻传媒中心记者黎锦强摄

优化容积率计算 “白送”面积多了

新政策明确,取消凸(飘)窗窗台与地面高差小于0.45米需计容的要求。出具规划条件时,为后续的建筑方案编制预留一定的弹性。

记者查阅发现,在市自然资源局制定的《佛山市城市规划管理技术规定》(2020年修编版)中明确规定,建筑凸(飘)窗凸出外墙结构边线不大于0.6米

且窗台与室内地面高差在0.45米及以上的且结构净高在2.1米及以下的凸(飘)窗的,可不计算建筑面积。超出上述规定或者在建筑凸(飘)窗外同时设置花池、结构板、空调外挂机搁板等建筑外墙附属物的,应按其水平投影面积的1倍计算计容建筑面积。

佛山珑景项目销售总监刘宗晓

表示,根据新政策,在取消上述要求后,窗台与室内地面高差设计就算在0.45米及以下,甚至是与地面平齐,都可不计算建筑面积。这个地方可以设计与地面平齐,足以放上一个衣柜、梳妆柜、书桌甚至是一台跑步机,且不算建筑面积。“与以前相比,我们花同样的钱,会获得更多空

间。”刘宗晓说。

佛山市房地产业协会分析师曹绍林分析认为,新政策让购房者与开发商实现双赢。“未来随着户型的实用性增加,客户买120平方米就可能有现在140平方米的空间。这样客户购房成本更低,新拿地的开发商推出的这些新户型在市场上更具竞争力。”

阳台“折半”计容面积上限提高 设计更灵活

新政策提出,鼓励支持企业开发多样化、高品质住宅产品。取消对单个阳台的进深和面积限制。新出让的住宅用地,住宅套内阳台的“折半”计容面积上限由套内建筑面积的18%提高至20%。

而在《佛山市城市规划管理技术规定》(2020年修编版)明确每套住宅只能设置一处进深尺寸大于2.1米的阳台(或空中花园、入户花园等),且每处水平投影面积不大于12平方米。超出以上规定设置的阳台,按水

平投影面积全额计入套内建筑面积。

曹绍林表示,目前,取消单个阳台的进深和面积限制后,再结合阳台“半买半送”比例提高至套内建筑面积20%。换句话说,只要在符合规范的情况下,开发商在户型设计上既能

设计拥有多个小阳台的户型,又可以设计只有一个超大阳台的户型,让单个阳台拥有更大面积,阳台设计更有弹性。“90多平方米的刚需户型,如果阳台面积设计得足够大,烧烤、喝茶都没问题。”曹绍林说。

居住公寓执行民用水电气价格标准

水电气费减少 生活成本降低

佛山日报讯 记者刘赞报道:5月13日,市住建局等九个部门发布关于持续推动房地产市场平稳健康发展的若干措施。其中关于居住公寓执行民用水电气价格标准的措施备受市民关注,不少市民表示能够降低生活成本,希望能够早日落实。

新政策明确,对我市商务公寓等类住宅用于居民家庭住宅居住的,其水电气执行居民生活用水用

电用气价格。

5月14日,记者走访了解到,目前市内大部分住宅公寓每月电费标准在0.7~1元/度之间,而民用电费标准大都在0.58~0.63元/度,如果按公寓住宅居民每月使用电量300度计算,费用在210~300元之间,而在转为民用标准后,电费则为174~189元之间,每月能够节省36~110元。此外,目前佛山民用水费标准

为1.5~2.7元/立方米,而商用水费标准大概在4~6元/立方米之间,新规实施后,住宅公寓的居民水费每立方米将少缴纳2.5~3.3元。

当日,记者在顺德区多家公寓采访了解到,目前大部分用于住宅居住的公寓,居民所缴纳的水电气价格仍是按照商用标准,“在公寓居住电费是重要开销,入夏后每个月要使用400度左右的电量。”市民王先生告诉

记者,现在入夏了空调使用比较多,新规实施后,现在每个月可以节省100多元。

刚参加工作的市民李小姐在顺德新城的壹间公寓已经居住了一年,听说公寓水电费将从商用转为民用标准,感到十分惊喜,“我的生活开销就会减少很多,很开心。”李小姐说,马上进入用电高峰期,新政策真是及时雨。

楼市入市“窗口期”已至,你会买房吗?



□佛山市新闻传媒中心评论员黄碧云

5月13日,佛山市住房和城乡建设局等九部门印发关于持续推动房地产市场平稳健康发展的若干措施,宣布实施放宽购房入户政策、加大公积金贷款购房支持力度、鼓励支持住房“以旧换新”、居住公寓执行民用水电气价格标准等13条房地产新政,一石激起千层浪。不少业内人士感慨这是佛山史上最大力度的一次房地产新政,称“你想要的全都有”。

我国房地产市场正从过去的高速发展转向平稳发展。近期,房地产也迎来新一轮政策优化期。今年的国务院政府工作报告明确提出“优化房地产政策,对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持,促进房地产市场平稳健康发展”“满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求”。在4月30日召开的中共中央政治局会议进一步指出,“要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待,统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施,抓紧构建房地产发展新模式,促进房地

产高质量发展”。

在中央定调后,地方层面的房地产市场政策密集优化调整。从调整优化住房公积金举措、阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限,到住房“以旧换新”、优化限购等,众多利好政策,引发市场关注。仅在4月底5月初,短短半个月,已有北京、深圳、杭州、西安、武汉等多城发布了有关房地产新政策,在珠三角也至少有6市出台了楼市或入市新政。

伴随各地优化房地产政策“卷”起来,佛山出台的房地产新政13条,不是“挤牙膏式”的,其覆盖面之广、力度之大,可圈可点。可以说基本覆盖了此轮房地产政策优化调整中的各个方面、各大亮点,打出了一套多样化的“组合拳”,促进房地产市场平稳健康发展。

首先从供需两端发力。一直以来,我国坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”,随着房价的过快上涨,出台了众多调控举措,让住房回归居住属性。近年来,受经济下行压力的影响,房地产市场成交量等指标出现下滑,市场信心受到冲击。去年,全国商品房销售面积创2012年以来新低,全国商品房销售额创2016年以来新低。针对不再过热的市场,因时制宜作出政策优化,是适应供需变化、促进房地产市场稳定健康发展的图远之策。

佛山出台房地产新政13条,积

极从供给、需求两端发力。面对购房者,在入户、贷款、公寓用水用电等方面抛出“大礼包”;面对房地产企业,在企业融资、容积率计算、土地出让价款分期支付等方面给予优化优惠。一方面,进一步降低购房成本,为改善居住条件提供支持,释放和满足老百姓的购房需求;另一方面进一步为企业减负,为房地产产业发展赋能。

其次从增量存量着手。新房和二手房各自代表增量和存量住房的主要部分。随着人口增速放缓、居民人均住房大幅提升,当前我国房地产市场逐渐从“增量时代”进入“存量时代”。许多城市的二手房交易已经成为主体。佛山的房地产市场,多年来以新房交易为主,但在去年上半年,也受到二手房源量增长迅猛、新房供应量减少等因素影响,出现二手房网签量超过新房的情况。不过如今二手房去化难,而且价格下跌幅度大,被网友形容“提着大刀来砍价”,已经冲击到新房定价体系。此次佛山房地产新政13条也提出“以旧换新”的退税优惠,并推行住房公积金贷款二手房交易“带押过户”等举措,也有利于加速市场的二手房去库存,借助“以旧换新”的政策红利,打通佛山一二二手房的循环,为老百姓“换新”加码。

房地产产业规模大、链条长、牵涉面广,对上下游相关产业带动效应强,更事关民生与就业。佛山拥

有1.5万亿元规模、全国最大的泛家居产业集群,陶瓷、家具、家电等传统支柱产业与房地产业关系紧密。房地产新政13条的出台,不仅有利于激活下行的房地产市场,进而将进一步为泛家居产业发展开辟空间,筑牢佛山制造业当家的产业基础。

此次新政还提出“持自有合法产权住宅房屋可申请入户”。放宽购房入户,更能驱动劳动力流入,这无疑为佛山打造一流营商环境,优化企业投资环境,给予了强有力的人才支撑。

当然,一旦有庞大的人口群体入户佛山,随之而来的压力将会传导到教育、医疗领域,同时为城市治理、公共服务能力和水平带来新挑战。作为全国工业第四城,佛山一直是人口流入城市,我国共有11个普通地级市的人口净流入超过100万人,其中有6个地级市人口净流入超过200万人,佛山位居前三。目前佛山常住人口超过960万人,去年佛山新增人口6.34万人,已经超过了包括武汉、南京在内的众多省会城市。这也需要有关部门根据此次新政的市场反应,及时作出理性预判,提早部署、优先布局,不断满足老百姓对美好生活的需要。

随着政策持续优化调整,购房者置业意愿或迎来温和修复。

审时度势,似乎楼市入市的“窗口期”已至,那么你会买房吗?

学经验谋合作 共书发展新篇

黔东南州黄平县总工会赴高明开展学习交流

佛山日报讯 记者陈嘉懿报道:日前,黔东南州黄平县人大常委会副主任、县总工会主席李进带领交流学习组到高明区开展交流,深入了解高明区总工会发展情况,以学促进,着力推动两地协同发展。

交流学习组先后到广东溢达纺织有限公司、高明区职工服务中心(户外劳动者工会爱心驿站)、佛山市海天(高明)调味食品有限公司、住友富士电梯有限公司、协作地区特色农产品展销中心高明直营店、高明区红色廉政文化教育基地以及佛山市劳模疗休养基地等开展交流,深入了解企业和工会文化,以及户外劳动者综合服务站、职工疗休养基地和消费帮扶体验店建设等方面情况。

座谈会上,两地总工会围绕职工维权帮扶、劳模(职工)疗休养、消费协作、乡村振兴等进行交流,并对双方下一步如何深化协作交换意见。两地企业代表就进一步加强特色农产品的产销合作,助力乡村振兴进行交流。

2023年8月,高明区总工会曾赴黔东南州黄平县开展东西部协作交流活动。重点围绕如何发挥两地工会作用,在加强消费帮扶、劳务协作等领域合作进行交流,进一步明确工作思路,细化工作措施。自开展东西部协作以来,两地总工会加强交流、互帮互助,充分发挥自身优势,创新开展一系列富有成效的务实协作,为推动东西部协作贡献了工会力量。

下一步,高明区总工会将充分发挥工会的组织优势、阵地优势和帮扶优势,积极推进劳务协作、消费协作、职工疗休养等方面工作,推动两地协作工作取得新成效。

顺德区住建水利局:

优服务强监管 促进建筑业高质量发展

佛山日报讯 记者李文杰报道:近日,顺德区住房和城乡建设水利局、顺德区青年企业家(青商)协会召开“筑梦顺德·住建青商”专题座谈会。住建部门与优秀青年企业家加强沟通,就顺德城乡品质提升、建设行业发展等方面展开深入交流。

会上,青年企业家们就房产证办理、建筑物转变功能用途、建筑企业发展,以及企业经营管理中遇到的各类疑难问题,提出相关诉求。

顺德区住房和城乡建设水利局相关负责人表示,政府部门坚持开放、合作、共赢的理念,努力为企业做好贴心服务,搭建公平竞争的平台和一流营商环境,促进建筑行业高质量发展。希望本地建筑企业苦练内功,狠抓质量,创精品工程,打响顺德建筑品牌,大胆开拓市场,不断发展壮大,为顺德城乡建设事业多作贡献。

近年来,随着顺德区委区政府大力推动实施“百千万工程”和“以水兴城”战略,顺德建筑业迎来重要的发展机遇期。顺德住建部门将与招商部门沟通,搭建展示平台,积极向落户顺德的项目推介本地优质建筑企业,希望建筑企业积极参与“百千万工程”,为提升顺德城乡品质贡献力量。

建设工程的消防安全,是建筑业高质量发展的基础保障。顺德区住房和城乡建设水利局相关负责人表示,将严格执行“特殊建设工程未经住建部门消防设计审查或者审查不合格的,建设单位、施工单位不得施工”的规定。同时通过加强宣传引导,及时消除安全风险,确保特殊建设工程经消防设计审查合格后才施工。

顺德区青年企业家协会会长龚武认为,此次座谈会进一步增强了青年企业家们扎根顺德投资建设的信心,也加深了政府部门与青年企业家之间的了解,为双方今后深入合作奠定了坚实基础。

上接 A01 ▲

其中,12306票务系统实现“当日一次有效”,城际铁路公交化多元支付票务系统则实现全国交通一卡通、岭南通、羊城通、广州地铁APP城际乘车码等多种支付方式进站乘车。旅客搭乘城际铁路与地铁一样便捷,实现随到随走,无需提前购票,出行时间也将更加灵活。5月15日,城际铁路公交化多元支付票务系统在佛肇、莞惠城际铁路上线。

张巧提醒,旅客使用城际铁路公交化多元支付票务系统需提前在广州地铁APP上注册,通过实名制验证后使用城际乘车码,也可凭本人身份证等证件在车站设备上实名制验证,使用实体票卡并核验人脸后进站乘车。此外,为配合广佛南环、佛莞城际铁路正在开展的运行试验工作,自5月13日起,佛肇、莞惠城际铁路车票预售期调整为3天。