



阅读途径

- 1.扫描二维码
扫描右侧二维码，直接进入启东日报手机报页面。
- 2.微信公众号
关注订阅号“启东日报”，进入启东日报微信公众号页面，点击右上角菜单“今日读报”。
- 3.手机客户端(即将上线)
在安卓市场查找“移动启东”，或在苹果市场查找“移动启东HD”，下载安装，进入APP页面，点击左侧菜单“全媒体”，进入“启东日报数字报”。



拟出台收购商品房用于保障性住房指导意见

支持存量商品房做安置房

房产知识

三分钟看懂公摊面积玄机

导读：收房时面积并没有像宣传中的那么大？其原因主要归结为公摊面积。由于目前我国尚无明确的法律对其加以约束，公摊面积一直是令购房者头痛的问题。今天小编和大家一起分享下买房过程中公摊面积的玄机。



1. 公摊面积是什么

$$\text{商品房的建筑面积} - \text{套内建筑面积} = \text{公摊面积}$$

每套(单元)商品房依法应当分摊的公用建筑面积

2. 公摊面积有哪些

- 电梯井
- 公共用房
- 设备间
- 管道井
- 管理用房
- 公共门厅过道
- 楼梯间
- 共用墙体
- 值班警卫室
- 垃圾道
- 变电室

不包含

- 1、从属于人防工程的地下室、半地下室
- 2、供出租或出售的固定车位或专用车库
- 3、幢外的用做公共休憩的设施或架空层

3. 公摊面积怎么算

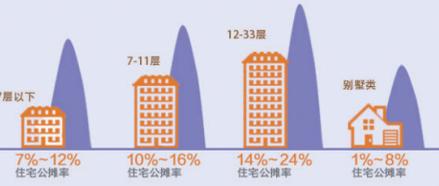
STEP 1 计算分摊系数

$$\frac{\text{需要分摊的公用面积之和 (总建筑面积之和 - 各套内建筑面积之和)}}{\text{各套内建筑面积之和}} = \text{分摊系数}$$

STEP 2 公摊面积

$$\text{分摊系数} \times \text{各套内建筑面积} = \text{公摊面积}$$

4. 公摊面积该多大



5. 公摊面积小提示

- 提示1: 公摊并非越小越好。意味着配套公共设施规模的缩减，影响住宅品质。
- 提示2: 公共设施、走廊越多，公摊就越大。
- 提示3: 楼层越高，公摊越大。楼层越高，电梯、消防等公共设施更多，所以公摊面积更大。
- 提示4: “零公摊”多为噱头。

6. 公摊面积避风险

- 第一招: 向开发商索取公摊数据
- 第二招: 索要建筑设计图让建筑专业人士计算
- 第三招: 在购房合同中约定公摊面积

记者获悉，住建部拟出台收购商品房用于保障性住房指导意见，在此基础上，住建部将督促存量库存较高的城市，出台将商品房转化为安置房，促进棚改与利用存量房的支持措施。

“房地产库存高企的三四线城市，再盖新楼进行整体安置已没必要。”住房和城乡建设部部长陈政高近日在包头举行的全国棚户区改造经验交流会上表示，随着保障房建设的持续推进和棚改的不断深入，棚改房源将不再局限于政府主导建设，符合接受保障的家庭可以到市场上购买，政府通过资金补贴实现保障。

日前住建部发布《关于加快培育和促进住房租赁市场发展指导意见》则提出，支持房地产开发企业将其持有房源向社会出租，并通过从租赁市场筹集公共租赁住房房源。

对此，中国房地产研究会地产业

规政策委员会秘书长康俊亮在接受记者采访时表示，目前我国商品房供需总量基本均衡，部分地区出现了供大于求的情况；同时，部分中低收入阶层的住房保障问题亟待解决。在这种情况下，通过在棚户区改造中加大货币补偿的力度以及更多地运用发放租赁补贴的方式解决住房保障问题，不但可以在一定程度上消化商品房的库存，还解决了保障群体的住房问题，也避免了继续建设保障房造成的资源浪费。

房地产行业现阶段面临近6亿平方米的待售库存。上海房地产研究院最新报告显示，截至2014年12月底，上海房地产研究院监测的35个城市新建商品住宅库存总量为28124万平方米，和11月份基本持平，同比增长15.4%。其中，35个城市中有29个城市库存出现了同比增长现象。其中福州、南京和九江3个

城市库存同比增幅分别达到77.8%、54.0%和46.0%。而这已是35城连续第五年呈现供大于求的态势。

除存量库存高企外，万科北京区域首席执行官毛大庆表示，地方政府财政收入锐减，再建保障房资金压力加大也是保障建设转向的重要原因。他认为，利用现有房源做安置房，可以在有效解决未来总库存的同时减少建设费用，化解地方的财政负担。

棚改实施多年，待改造的地块多是商业开发价值小、资金平衡难的区域。因此，资金筹措难、拆迁安置难的矛盾更加凸显。在当前房地产市场下行压力较大的情况下，不少地方配套资金落实起来更加困难，在商品房项目中配建的棚改安置房项目开工及施工进度都受到了不同程度的影响。林区、垦区、独立国有工矿地区配套市政基础设施历史

欠账多，资金筹措压力更大。

据了解，2015年我国新开工建设保障性安居工程目标任务700万套，基本建成480万套。对于完成方式，住房和城乡建设部副部长齐骥表示，可大力推进棚户区改造的货币化安置，组织居民自主购买，或者由政府购买安置房进行安置。指导督促商品住房较多的城市，出台支持措施，将商品房转化为安置房，促进棚改与利用存量房的有效衔接。与此同时推进国开行的直接贷款与PPP市场化融资手段。

齐骥指出，各地安排公租房的建设任务，必须自下而上，按需申报，尽力而为，千万不要为了目标任务，不顾需要盲目加量。大力推进通过长期租赁购买中小户型商品房等方式筹集公租房房源，对县城、产业园区更要按需定建，做好规划，避免闲置。 据经济参考报

不动产抵扣或将减税

逾8000亿改革有望年内启动

记者日前从权威渠道获悉，2015年国家有望将房屋不动产纳入税务抵扣范围，此项改革或伴随房地产、建筑业“营改增”同步进行。据财税专家估算，改革带来的减税规模或超过8000亿元，减税利好将进一步刺激投资。

据知情人士称，今年推进的不动产抵扣改革不涉及已经完成的交易，主要是将新购入不动产和租入不动产的租金纳入进项抵扣。

自2009年起，全国实施从生产型增值税向消费型增值税转型的改革，但目前只允许机器设备等固定资产抵扣，不动产不能抵扣。如果今年允许工业、商业企业购买的房地产进行税务抵扣，则意味着消费型增值税改革彻底完成。

多位专家表示，2015年建筑业、房地产业营业税改增值税时，将涉及其开出的增值税发票能否进行抵扣的问题。因此不动产税务抵扣应该是与房地产业、

建筑业“营改增”同步进行、一并出台的。

“不是所有的不动产都可以抵扣，住宅是卖给老百姓的，属于最终消费，没有抵扣的需求。能够抵扣的就是企业购买来当厂房、写字楼的不动产。”中国社科院财经战略研究院研究员张斌接受《经济参考报》记者采访时表示，“经过测算，减税规模在8000亿元左右。这是一个粗略的估算，是根据2012年固定资产投资统计年鉴大体测算得出。”

张斌表示，不动产抵扣会导致大量减税，税基会缩小，所以要考虑财政的承受能力。“如果把不动产纳入进项抵扣，可以采取一些过渡性措施来缓解对财政过大的冲击，比如可以分五年进行税收抵扣。”张斌进一步解释道，“比如新建一个厂房，投资一个亿，如果税率11%，就可以抵扣1100万元的税款。如果分五年抵扣，每年抵扣1100万元的五分之一，这个有可操作性。”

还有专家提出可以对不同性质的不动产区分对待。对工厂、商业写字楼、商用房、公寓酒店、高档营业会所等，有些允许全额抵扣，有些部分抵扣，有些暂不抵扣。“不过差异性规定越多，筹划的空间越多，我不赞成人为区分太多。”张斌表示。 据经济参考报



1月24日下午，位于上海市康定路600弄的拆迁工地原本10多幅涂鸦画大都是面目全非，有的甚至已被砸毁推倒，其余的也被铲去画面的主要部分，只剩最后一幅流泪的小女孩因墙面较厚，暂时没有被毁掉。而几乎每一处有涂鸦画的废墟旁都挂起了“施工工地、禁止入内”的警示牌。这些精美的涂鸦画在一夜之间被毁，引起专程来看画拍摄的一摄影爱好者和游客的不满，也为如此欠妥的极端举措扼腕叹息。

冬季买房有诀窍 “望闻问切”不可少

冬季买房好不好?购房专家认为，冬季买房不仅能享受开发商的大幅让利，淡定砍价，另外冬季很多楼盘处于封顶或清盘阶段，现房或准现房多，购房者可检验房屋采光、通风、保温效果的好坏，考察房屋质量问题、物业服务等。特别是今年，在政策氛围宽松之下，这个冬天恰恰是购房的好时机。

如何在冬季买到好房子?冬季买房也有门道，如果能把握好诀窍，或许能让你顺利买到更放心的好房子。下面，小编总结了冬季看房买房的四大窍门，即“望、闻、问、切”，为你的房子好好“诊断”一番。

“望”：看房屋质量、景观配套
在鱼目混珠的楼市中，买房更要擦亮眼睛、慧眼识珠，购得一套放心的好房子。经过前期的开发建设，进入冬季岁末，大部分楼盘基本已经封顶，现房或准现房多，材质、原料、施工质量等存在的瑕疵更容易暴露出来。冬季买房时，房屋质量上一定要好好望望，注意墙角、房顶是否漏水，检查水电情况等。

小区内繁花似锦、绿树成荫的园林美景令业主心旷神怡，但一到冬季，一些楼盘只剩下光秃秃的树木，很少看到绿色，显得十分萧条，冬天是小区的园林绿化效果最不好的季节，购房者最能

看出小区的绿化景观做得好不好。好的楼盘，四个季节当季的绿化景观搭配合理，冬季也会及时更换耐冬的景观植被，留住“绿色”。

“闻”：感受采光通风、保温效果
冬季日照时间短，采光好的房子，对于室内温度的保持、居住舒适度也会有好处，另外，如果这个季节房屋采光充分，那么其他季节你也不必担心了。选一个阳光明媚的日子去看房，如果上午10点以后房间光线仍然很弱，那么，房屋的采光条件必定不好。如何选到采光好条件好的温暖阳光房?小编认为，首先看朝向，如果购买板楼最好选择南北通透的房子，或客厅和主卧朝南，购买塔楼的话，最好选择东南或西南向的房子；其次，楼层不要过低，一般3层以下的房子容易被周围建筑物遮挡，所以获得阳光照射的时间也相对较短，另外也要注意楼间距和其他遮挡情况。

另外，通风对于保持室内空气新鲜、减少病菌集聚有很大作用，冬季西北风盛行，是观察通风效果最明显的季节。不同于北方，南方的冬天是湿冷的，如果墙体的保温效果差，那么很容易在墙角出现霜冻现象。因此，冬季购房，可以观察其墙角的霜冻情况，从而判断出建筑保温技术和质量，另外靠边和顶层

的户型，因为侧面和屋顶暴露在外，保温能力不如其他户型。

“问”：打听物业和配套
冬季买房要细心观察，冬季天寒地冻，购房者可以更容易发现环境的优劣、物业管理的漏洞。秋冬正是落叶的季节，加上风大、垃圾乱飞，小区的保洁有没有及时清扫?下雪或者路面结冰后，物业有没有及时清理?当然诸如此类的问题不是一两天就能发现的，购房者可以多向已入住的业主打听，问问他们的居住感受。选择好的物业公司能提高未来几十年的居住舒适度，这是买房的一项重要考察指标。

“切”：心中有数 淡定砍价
冬季虽然是传统销售淡季，但是今年大部分开发商全年业绩目标尚未达标，销售压力大，为借助政策暖风尽快去化库存，开发商基本不会捂盘惜售，而是会尽量拿出一些

好的户型和优惠供购房者选择，另外临近年底，楼盘团购看房活动集中，购房者更容易挑选到性价比高的房源。所以，不妨抓住年前优惠政策的尾巴，尽早为自己挑选一套心仪美宅比较保险。小编建议，购房前了解小区周边房价情况，做到心中有数，为砍价打好基础。年前大部分开发商去化库存的市场意识明显，购房者可以淡定砍价，尽量以较低的价格买到心仪的房子。



商住房与居住房的区别

很多购房者在买房时会疑惑公寓、商住房、商用房与平时所说的居住房有什么区别，在选择的时候有什么需要注意的，混淆这几种类型房源是购房者经常会走入的误区。

区别一：用途。商住房和居住房的区别还是比较明显的，首先在用途方面，商住房是既可以作为店面，又可以作为住房两种用途的。而居住房一般只能作居住使用，如要改成商用需向相关部门申请。

区别二：土地使用年限。商住房的土地使用年限是40年，居住房也就是住宅的土地使用年限是70年。

区别三：购房贷款利率、首付比例。因为土地使用年限的不同，在购房时贷款的利率与首付比例也会有较大的差别。商住两用按照商业用房贷款利率(最低上浮10%)，首付4.5成；居住房按照住宅按揭贷款利率(最高上浮30%)，如果是首套房的话首付是2成。

区别四：水、电、燃气使用，物业费收取不同。商住房(公寓)大多以前是用于开发写字楼的地块，由于现在商品房销售紧俏，所以很多开发商把以前商业用地开发成了商品房，所以诞生了许多的公寓。所以它是商业用水，商业用电，收费标准都比住宅高，且不通燃气，为后期居住带来很多不便。

区别五：居住密度。商住房(公寓)居住密度大，一般从7~20多户都出现过，俗称立体大杂院，居住舒适度大大降低。

区别六：户型设计、房屋面积。商住房(公寓)几乎没有南北通透户型，东南西北都有户型，俗称墩子楼。纯住宅一般板楼居多，南北通透，和双阳户型居多。所以纯住宅要比商住房(公寓)单价贵，当然LOFT结构公寓除外。

商住房(公寓)超小户型较多，以40~80为主，总房款要便宜很多，对于资金不太富裕的家庭值得考虑。纯住宅一般小户型也得70~90之间，没有太小的户型，单价又贵，所以总房款一般会高些。

总的来说，商业住房和居民住房的区别有很多，有些直接影响到后期的居住质量和舒适度。购房者在选房之初能够明确地分辨出商住房和居住房的区别非常重要。