

# 商品房何时以套内使用面积交易

## 房地产周评

近些年,每到全国两会召开之时,总有不少代表委员呼吁购买商品住宅时应“取消公摊”的问题。今年两会期间,“取消公摊”再登热搜。

目前,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,一般说来,建筑面积和实际使用面积之差就是所谓的“公摊”。现实情况下,“公摊太大,得房率低,不清楚公摊面积的构成”让购房者感到纠结;公摊面积缺少标准,管理混乱,也可能让购房者利益受损。让公摊面积更透明,以套内使用面积交易等呼声日益增强。

其实,商品住宅的入户厅、电梯、楼梯间等势必会占去一定空间,形成公摊,一些高层带电梯的住宅公摊在20%-30%已是司空见惯。公摊面积不是越小越好,如果这些公共空间缩水,居住品质也可能随之降低。公摊面积大小,应该由开发商依据相关法律法规,根据广大居民的实际居住需求以及目标客群的定位确定。

购房者之所以对“公摊面积”积怨已久,主要不在于公摊面积的大小,而在于公摊面积不透明。尽管开发商在出售房屋时,应该按照相关要求分别标注建筑面积和实际使用面积,但购房者按照建筑面

按套内使用面积计价交易是国际通行做法,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。如果改为以套内使用面积进行计算,将提高我国工程建设标准与国际通行做法的一致性程度。

积购房,为公摊付费,由于缺乏专业知识和公摊面积计算的复杂性,很少有人能算清楚开发商告知的公摊面积是否准确,只能听开发商说多少就是多少。个别开发商将本不该计入公摊面积的人防工程地下室、保安室、管理用房等面积也计入公摊面积。于是,为公摊付的这部分购房款成了一笔糊涂账。如果公摊面积不实,不仅可能多付了购房款,未来的物业费和取暖费也都将随之多支付。应该说,当前公摊面积的计算因为不透明而缺乏公信力,信息的不对称可能让消费者权益受到损害。

不仅如此,与公摊面积相关的一些收费和收益也存在争议。比如,一些公摊面积是不供暖的,但取暖费是按照包含公摊部分的建筑面积收取;还比如,物业公司服务的是公共面积,基本不进行入户服务,可物业费还是按照建筑面积收取。不少购房者认为这些都有不合理成分。此外,公摊面积的购房款和相关费用“摊”给

了业主,而在很多小区,公摊面积所产生的收益比如广告费等却为开发商或物业所有,很多并未用于广大小区居民。

该如何打破人们对公摊面积计算的不信任,让大家明白付费,放心购房?以套内使用面积进行交易,亦即不再对公摊面积支付购房款和计算取暖费等,不失为一计良策。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。如果改为以套内使用面积进行计算,将提高我国工程建设标准与国际通行做法的一致性程度。

更为重要的是,以套内使用面积进行交易,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”。而按建筑面积计算,在没有专业支撑的情况下难以做到。从技术角度明确按套内使用面积交易有利于消费者权益保护。

住宅建筑以套内使用面积交易能够更加公开透明,杜绝不规范,堵住漏洞。早在2019年2月,住房和城乡建设部就《住宅项目规范(征求意见稿)》向社会公开征求意见时,就曾将“住宅建筑应以套内使用面积进行交易”写入征求意见稿,当时引发社会关注。这表明,监管层高度关注以建筑面积计算和交易面临的弊端,并积极有可能将“以套内使用面积进行交易”作为解决路径。

应该看到,以建筑面积交易已经是多年形成的习惯,转变为以套内使用面积交易很难一蹴而就,可以分步骤、分阶段逐步进行调整。当务之急是,堵住当前公摊面积带来的漏洞,加大监管和审核力度,对公摊面积的设计和测量标准进行统一、规范、细化,切实保障好广大购房者的利益。



## 北斗铁路行业综合应用示范工程建设布局:

- 建设1个大数据中心
- 构建1个时空信息云平台
- 在9大铁路业务板块

推广8000余套北斗终端设备



3月17日,中国卫星导航系统管理办公室联合国家铁路局在北京召开项目验收评审会,标志着由中铁第五勘察设计院集团有限公司(以下简称“铁五院”)与北方信息控制研究院联合承担的中国北斗卫星导航系统重大专项——北斗铁路行业综合应用示范工程圆满完成各项任务,为中国建立铁路行业北斗“应用+标准”双重体系奠定了坚实基础,有力促进了中国北斗和中国高铁两张“国家名片”的深度融合。

2020年10月10日,在京沈高铁朝阳枢纽至顺义段施工现场,铁五院项目组的工程师们使用北斗惯性组合导航铁路轨道几何状态测量仪(俗称北斗惯导小车)对该段有砟轨道进行了多回合精测任务,这也是北斗三号全球卫星导航系统开通后首次工程化应用于高铁建设领域。

据介绍,北斗惯导小车集成了支持北斗三号的国产卫星导航接收机和惯性导航系统,用于替换传统轨道精测手段,快速精准获取轨道的三维位置坐标、姿态和轨距,实现轨道中线里程、轨向、高低、轨距、水平等各项几何参数的高效测量。

这款小车有何神奇之处呢?北斗惯导小车可以实现铁路轨道内部几何参数毫米级、厘米级测量精度,满足高铁有砟轨道数字化捣固要求;同时,北斗卫星导航系统的可见卫星数量更多,在复杂场景下的系统抗干扰性能和可靠性更具优势,与采用传统轨道精测手段相比测量效率至少提高20倍以上。

而北斗惯导小车仅是该示范工程子项目之一。北斗铁路行业综合应用示范工程是国家北斗重大专项面向铁路行业的首批综合应用示范项目——围绕“1+1+9”进行建设布局。即:建设1个大数据中心,构建1个时空信息云平台,融合大数据、GIS、物联网、5G、云计算、BIM技术,面向铁路勘察设计、施工及运维三大阶段,在铁路工程测量、自动化监测系统、智慧工地系统、位置感知预警防护系统、铁路工务巡检、轨道测量及平顺性检测、“一带一路”中欧班列集装箱定位跟踪、高分遥感地质调查和高铁列控系统9大铁路业务板块推广了8000余套北斗终端设备。

“该项目以‘需求牵引,产学研用联动;示范带动,上中下游整合’的总体思路,在推进过程中始终坚持‘可复制、可推广、有特色’的理念,同时在‘北斗+5G’服务于综合立体交通数字化转型、文旅融合、铁路架梁定位跟踪及抢修等领域进行了延伸应用。”铁五院北斗铁路行业综合应用项目总设计师姚雄表示,项目成果将继续助力打造行业北斗应用原创技术策源地,带动上中下游产业更好融入“两新一重”建设,为服务“一带一路”倡议发挥聚合效应。

评审会专家组指出,示范工程同步完成了71项北斗知识产权布局和专利预审,示范工程充分挖掘我国铁路工程建设、安全生产、货物运输、装备升级等领域特色需求,解决了铁路北斗高分应用的一系列关键技术,形成了具有行业代表性的解决方案,实现了产业融合发展的良好格局,助力实现规模化、普及化、标准化的铁路行业北斗应用。

本报记者

齐慧

# 环保装备制造业发力补短板

本报记者 顾阳

## 产业聚焦

真正的科技产业应用,是在市场的土壤里“长”出来的。对于环保装备制造业来说,更是如此。

近日,《环保装备制造业高质量发展行动计划(2022—2025年)》正式发布,这是继2012年《环保装备“十二五”发展规划》、2017年《关于加快推进环保装备制造业发展的指导意见》后,我国第三份关于环保装备产业发展的专项文件。我国环保装备制造业发展现状如何?未来行业高质量发展须从哪些方面发力?经济日报记者就此采访了业内专家。

### 产业化鸿沟待跨越

国际环保平台、全球水务行业权威的商务情报提供商GWI发布了最新一期“全球TOP50水务公司”排行榜,榜单中不乏法国威立雅、美国艺康、丹麦格兰富等行业巨头,来自中国的北控水务、首创集团、碧水源等企业凭借综合实力跻身榜单前列。

尽管5年里碧水源排名跃升了14位,但这份成绩似乎并不能让碧水源董事长文剑平高兴起来:虽然近年来国内环保装备在许多重点领域取得了突破性进展,技术水平显著提高,核心技术装备屡获国际、国内技术大奖,但一个尴尬的现实是,国产装备仍难以获得用户的品牌认可,尤其是高端环保装备市场,基本上仍被国外品牌占据。

“以水处理行业为例,当前的现状是,国内芯片制造行业、钢铁行业、电力行业、盐湖提锂行业,以及90%以上的海水淡化行业企业,用的都是国外品牌膜装备进行工业水处理。”文剑平说,这并非是我们自主品牌产品的质量跟不上,事实上许多关键技术指标已超越了国外同行,遗憾的是在市场化应用上依然面临着产业化鸿沟。

文剑平所说的“产业化鸿沟”,是指我国环保装备制造业的产业研发与产业应用存在的脱节现象,很多技术发明专利无法得到产业化推广,行业产业化程度不高。E20研究院院长、北京大学环境科学与工程学院产学研中心主任傅涛对此分析认为,科研院所和设计院在做技术突破和工程化,水务企业和资本在做商业化、规模化、品牌化,而处在中间产业化几乎没有主体去做,导致脱节现象发生。

业内专家指出,目前,我国水处理行业仍处于产业化初期,工程建设主导、技术配置散装化、运营管理更多依靠经验,客观上给国内自主研发环保装备的市场化应用带来障碍。事实上,其他领域环保装备产业都面临着类似的困局,亟需在市场共识中加快破题。

### 需克服三个“不适应”

环保装备制造业是绿色环保产业的重要组成部分,是支撑生态文明建设和绿



色发展的基础性产业。经过40余年的发展,环保装备制造业经历了从无到有、从小到大的艰辛历程。

国家战略性新兴产业专家咨询委员会委员、中国环保机械行业协会名誉会长王亦宁表示,“十三五”期间,环保装备制造业总产值年平均增长9.4%,2021年更是达到9500亿元,主营业务为环保装备制造的企业超过10000家,与“十二五”末相比,行业年产值增长56.6%,企业数量增长42.8%,利润率也得到大幅提升,在机械行业169个细分行业中排在第13位。

不过,环保装备制造业创新不足的问题依然较为突出。文剑平坦言,在部分高端产品上还存在明显的“卡脖子”短板,行业智能化、数字化等综合水平有待进一步提升,特别是在国际化竞争中处于不利地位,“环保行业在近20年里,普遍存在‘重工程、轻技术’的现象,行业科技创新的驱动力不足,对技术持续研发投入不高”。

与此同时,企业“大而不强、小而不专”,产品结构性短板日益显现,行业发展不平衡不充分等,仍是行业发展的短板所在。在王亦宁看来,当前,环保装备制造业主要存在三个“不适应”:一是关键技术装备供给能力与重大环境治理需求不适应,二是迅速膨胀的产业规模与行业持续健康发展的要求不适应,三是发展水平与国民经济未来支柱性产业要求不适应。

据介绍,很长一段时期内,国内技术装备发展主要围绕市场急需和盈利空间较大的实用领域,核心技术主要来自国外,引进与合作是企业技术发展的主要来源。但随着我国环保标准的提高和环境污染应用场景的复杂性,加之国外的技术封锁,引进消化吸收再创新的路子基本上

技术人员在广州石井净水厂地下车间检查V型滤池反冲洗状态,确保设备过滤能力。

新华社记者 刘大伟摄

已走不通了。

“《行动计划》围绕新形势下对环保装备行业提出的新需求,结合行业自身发展存在的短板问题,制定核心技术装备重点攻关领域专栏,聚焦‘十四五’期间环境治理新需求,围绕减污降碳协同增效,为行业发展指明了方向。”王亦宁说。

### 打造全过程创新生态链

按照《行动计划》,我国环保装备产业到2025年产值将达到1.3万亿元。王亦宁指出,环保国产装备已基本满足国内需求,产品价格与国外同类产品相比具有明显竞争优势。下一步,环保装备制造业发展应更加关注行业增长的质量。

在近日举办的“贯彻全国两会精神暨中国生态环保产业‘学习、创新、发展’大讨论动员会”上,中国环境保护产业协会党委书记、会长郭承站表示,要创新生态环保产业发展思路,体制机制、技术装备、服务模式和精神文化,推动生态环保产业高科技、复合型、一体化、高质量发展。

“预计到2025年,污水处理行业将达到百亿元级规模。这样提出了一个新课题:未来,如何将科技成果转化成为现实生产力,是行业创新发展的一环。”文剑平表示,环保装备是环保产业的核心,环保产业在绿色转型过程中,核心是高质量

- “十三五”期间 环保装备制造业总产值年平均增长 9.4%
- 2021年达到 9500亿元

地发展环保装备产业,企业可坚持边研究、边转化,打造“原创研究+技术攻关+成果产业化”的全过程创新生态链。

对此,《行动计划》提出,要结合环保装备制造业各细分领域技术装备发展以及我国污染物治理特点,在科技创新、产品供给、产业结构、发展模式四个方面制定重点工作,即科技创新能力提升“补短板”行动、产品供给能力增强“锻长板”行动、产业结构调整“聚优势”行动、发展模式转型“蓄后势”行动。

“面对机遇与挑战,我们生态环境人大有作为。”中国环境保护产业协会城镇污水处理分会副主任委员、中冶生态环保集团总工程师曹飞建议,要以工业互联网的思维打造行业合作平台,实现要素资源聚合、协同创新,增强产业链、供应链韧性,共同创造价值、共同分享价值,真正将行业人才资源、科技优势转化为产业优势和全球竞争的经济优势。



- 主营业务为环保装备制造的企业超过 10000家
- 到2025年 我国环保装备产业产值将达到 1.3万亿元

因为广州荔湾净水厂的一处出水口。这里生产的再生水可为与厂区一水之隔的广州海珠国家湿地公园水系补充水源。

新华社记者 刘大伟摄

