

《广州市规划管理容积率指标计算办法(征求意见稿)》公布 超大阳台“偷”面积?以后不可能啦

标志着地块开发强度的容积率,对开发商而言必须精打细算用到尽,而容积率的计算方式,直接影响到未来开发商建筑设计!近日,《广州市规划管理容积率指标计算办法(征求意见稿)》(下称《办法》)在广州市国规委网站上公开征求意见。据悉,2011 年 6 月实施的《广州市规划管理建筑面积计算办法》(下称“旧规”),实施有效期为 5 年,今年已经到期。《办法》征求意见稿中明确,该办法正式实施后,《广州市规划管理建筑面积计算办法》同时废止。与旧规相比,《办法》明确合规的阳台等半开敞空间计容方式变回投影面积的一半,当下的“阳台变小房”等开发商促销方式将被杜绝。让开发商“动脑筋”的计容部分也是争议较大的部分,包括有半开敞空间、复式楼层、地下空间等,这些空间新《办法》将如何计容?

关注一:半开敞空间 合规阳台可按一半面积计算

“半开敞空间”指的就是阳台、入户花园等。在销售房子时,不少开发商会利用阳台算一半面积去做“N+1”户型,即把阳台做得宽大,以便变身为一间小房。不过,新《办法》对这一方面进行了规范,对符合计算一半面积的阳台进行了空间限制,明确了合规阳台的标准。

据了解,在 2011 年办法出台以前,广州市面上的楼盘阳台面积基本按照一半计算。但 2011 年的办法明确规定,居住建筑的阳台、入户花园、设备间以及非居住建筑的阳台、空中花园、活动平台等半开敞空间,按照其水平投影面积计算建筑面积。

当时规划部门相关负责人表示,现行的国家规范对阳台、花园等半开敞空间没有明确的界定,但在审批的时候,发现有些开发商,房间不筑墙,写上“阳台”“花园”,于是建筑面积就以一半计算;花池做得比阳台还大,空调外挂隔板做成超大号的,甚至房子三面都是飘窗,别墅的地下室写成“设备间”等,以此占用建筑面积,并将此作为卖点,但建筑成本还是加到了单价上,“以不合理的手段占用了城市空间,因此才制定办法对其进行约束”。

这一行为或将得到规范。《办法》中明确规定:住宅建筑的半开敞空间进深不大于 2.1 米,且每层的半开敞空间水平投影面积之和不超过该层(含半开敞空间水平投影面积)建筑面积 15%,按其投影面积一半计算容积率建筑面积;超出部分按其水平投影面积计算容积率建筑面积。

规划业内人士分析称,《办法》针对利用赠送阳台一半面积将阳台变小房等现实售楼中出现的现象,进一步细化规定可防止出现“偷面积”情况。

关注二:复式楼层 高于 3.6 米低于 5.8 米住宅按 2 倍计算

开发商在卖房过程中,往往也会从高度做文章,比如将每层做成“超高层”以便可以做多一层或半层空间进行出售,深圳甚至出现以立方米计价的小区楼盘。

《办法》在楼层高度方面的要求,与旧规基本一致,要求住宅建筑层高大于 3.6 米且小于或者等于 5.8 米(3.6+2.2 米)的,按照该层水平投影面积的 2 倍计算建筑面积;住宅建筑层高大于 5.8 米的,按照该层水平投影面积的 3 倍计算建筑面积。

但此次细化则加入了复式楼层较高部分的面积上限,复式客厅、起居室高度为 7.2 米且面积不超过住宅套型面积的 35%,一旦超过该标准将按规定按倍计

算建筑面积。

关注三:地下空间 公共设施面积不计入容积率

为了鼓励建设公共设施,《办法》对不计算容积率面积的情况进行了详细规定。旧规中,架空层、避难层、结构转换层、设备管理夹层层高小于 2.2 米的,不计算建筑面积,但假如层高大于或等于 2.2 米的,就要按规定计算建筑面积。这一规定主要是为防止开发商做层高较低的半地下室打“赠送牌”,但在实际操作中逐渐成为位于地下的市政配套建设的障碍。

《办法》首次明确,不计入容积率建筑面积的一般计算规则,建筑避难层中用作消防避难的空间以及地下公共通道、地下公交站场、地铁站台层、地铁站厅层(除商业设施外)、地下停车库、地下非机动车库、非平战结合的人防工程和地下市政公用设施及地下设备用房等地下空间;既有房屋为改善人流疏散、垂直交通等而增设的消防楼梯、连廊、无障碍设施、电梯等配套服务设施;住宅、办公、商业类建筑位于建筑物首层的建筑公共开放空间等,其建筑面积均不计入容积率。

此外,为了鼓励绿色建筑技术,其中规定,对因实施绿色建筑技术而必须增加的建筑面积,符合现行政策法规的规定并经城乡建设主管部门认定后,可不纳入计算容积率。具体认定办法由城乡建设主管部门会同城乡规划主管部门另行制定,报市政府批准后执行。

但从上述规定可以看到,此前均不计容的地下空间面积,现在商业设施部分是需要计算容积率的;而位于首层以外的建筑公共开放空间不计入容积率的建筑面积累计不得大于规划条件核定的计算容积率总建筑面积的 3%。

相比于 2011 年 6 月 1 日施行的《广州市规划管理建筑面积计算办法》,此次建筑类别填补了工业建筑的计算办法空白,把工业建筑分为以 8 米作为基准值的单、多层厂房和以 4.5 米作为基准值的高层厂房,对各自类别有了详细的计算方法。

这些名词啥意思?

- **容积率**:指建设用地内计算容积率的总建筑面积与可建设用地面积的比值。
- **建筑公共开放空间**:是附属于建筑物,面向小区不特定业主或者公众、全天候免费开放的公共空间。
- **半开敞空间**:有永久性顶盖,且至少有一个边除护栏外没有任何围护结构的开敞平台,如建筑的阳台、入户花园、空中花园、设备平台、活动平台、挑廊等。/ 新快报

北京批发零售企业微信称:入伙发广告 两周赚大钱 微信公众号拉人入伙赚钱不靠谱

原本只是想投钱发个广告,却被告知除了发广告外,还可以通过拉人“入伙”来挣钱。北京市民王强(化名)告诉记者,近期他往“城界联合”微信公众号开发的广告平台内投入了 1.1 万元,对方称,投钱后不光能发广告,只要拉入其他人在该平台投钱,就能获得相应的“推荐费”和“见点费”,拉的人越多,赚的就越多。对此,法律界人士表示,“城界联合”的行为或涉嫌传销。此外,若该平台本身未取得相应的广告经营资格,则其经营广告服务业务本身就是违法的。

投钱发广告 被告知“拉人入伙”能挣钱

王强告诉记者,8 月初,有朋友向他推荐了一个名为“城界联合”的微信公众号,称该公众号里有个投放广告的平台,只要投入最低 10 元的费用,就可以在里面发布广告。正在做材料生意的他想着这是一个宣传生意的好办法,便在朋友的指导下加入了该平台。在朋友的建议下,王强先投了 1000 元的广告包,得到一个账号和二维码,并在平台内编辑发布了产品广告。“在里面发广告有点像发微信朋友圈,只要选择 9 张图,再配上一段文字就可以发布了,广告内容可以在专门发布广告的板块里看到。”但之后,王强发现这不是一个简单的广告平台。根据朋友的介绍,该平台除了发广告外还能赚钱:介绍其他人来这个平台上花钱

投广告,每介绍一人就可以拿 10%的推荐费和 4%的“见点费”。“也就是说,我拉一个人在这里投了 1000 块钱的广告,那我就能拿到 100 块钱的推荐费和 40 块的‘见点费’,介绍来的人越多,赚的就越多。”

此外,平台方介绍称,一个微信账户可花钱在平台上开 1 个总账户和 10 个子账户,账户越多,后期的收益就会越大。禁不住朋友的推荐,王强又花了 1 万元开通了 10 个子账户,总共在其中投入了 1.1 万元。几天后,王强发现自己在该平台上发布的广告浏览量只有二十多次,通过扫他的二维码加入该平台的人也只有几人,除去自己花钱开设的 10 个子账户的 10%分成,他只赚了 2.8 元。“我没看到什么广告效果,而且不拉人来我就没有收益。”王强开始有疑问:这是不是有点像传销?

律师:“城界联合”或涉嫌传销

北京康达律师事务所律师韩晓表示,“城界联合”声称邀请他人投放广告后,推荐人可以得到一定的推荐费和“见点费”,这属于间接地以发展人员的数量作为返利的依据。此外,受高额利润的驱使,大多数参加者积极发展下层,被发展的下层也会再继续发展他人参加,具有很强的传染性,“所以‘城界联合’有涉嫌传销的可能,涉嫌犯罪”。/ 北京青年报

南沙: 推出全国首张“自贸通”卡

办一张“自贸通”卡,外国人可从港澳借款在南沙买房,南沙人可直接投资境外企业股权。

记者 23 日从广东自贸区南沙片区的相关部门获悉,为贯彻“金改 30 条”,南沙率先在自贸区跨境个人业务方面推出 3 大创新,包括:国内首张以自贸区冠名的银行卡从南沙首发,首次实现从港澳地区借入人民币在南沙购房,首次允许区内个人直接投资境外企业股权等。其中,境外人士可通过申办建行“自贸通龙卡”购买境内理财产品,在国内也尚属首例。

2015 年 12 月 11 日,央行发布关于金融支持中国天津、广东、福建三地自由贸易试验区建设的指导意见,明确表示对三地自贸试验区进行金融支持。其中,《中国人民银行关于金融支持中国(广东)自由贸易试验区建设的指导意见》(简称“金改 30 条”)第 17 条规定:允许金融机构按照真实交易原则,凭收付指令为自贸区内个人办理经常项下的跨境人民币结算业务。

利用此项规定,建行广东自贸区分行和香港建银亚洲联手率先推出“自贸通龙卡”。

只要是户籍地、工作地或居住地在南沙的个人均可申办该卡。一旦成功申请该卡,意味着持卡人同时拥有了一个境内人民币账户及一个建银亚洲的境外账户,能够享受目前和将来落地的自贸区优惠政策。持卡人可在规定的限额内,实现卡内建行亚洲的人民币账户(境外账户)和境内人民币账户的系统自动联动,并可用境外人民币购买境内理财产品。

“金改 30 条”还规定:支持区内个人从港澳地区借入人民币资金,用于在区内购买不动产等支出。

“建银亚洲可从香港直接向南沙片区内的港澳居民发放人民币贷款,用于南沙区内购房。”建行广东自贸区分行副行长蔡家强说,“这意味着不仅仅是港澳居民,只要是符合区内个人条件的外国人和广州市民,都可从港澳借入人民币贷款在区内买房,为境外离岸人民币回流国内开辟了一条新的渠道。”

同时,还可以办理资本项下个人直接投资人民币跨境结算业务。

直接投资是指以个人名义开展的跨境事业投资,包括在境外通过新设、并购、参股等方式设立或取得企业或项目的所有权、控制权和经营管理权等。区内个人只需要提供相关证明材料,其人民币投资款就可直接划入投资公司账户。

南沙自贸区的相关负责人表示,随着“深港通”即将推出,自贸区内的人可以通过这一创新业务更方便地用境内的人民币资金在香港进行资本项下的直接投资,实现在全球范围内配置资源,此举也意味着人民币资本项下的开放试点已在南沙率先试水。/ 第一财经日报

北京国资委出台指导意见: 六类国有企业纳入退出名单

8 月 22 日,北京市国资委近日出台了《关于加快推进劣势及不符合首都功能定位的国有企业退出工作的指导意见》(以下简称《指导意见》),六类不符合首都功能定位的企业被纳入退出名录。包括高耗能、高耗水、高污染的企业:钢铁、煤炭、水泥、建材等产能过剩行业的企业及产业链低端企业;长期亏损、扭亏无望的企业等。

《指导意见》提出,将立足首都城市战略定位,以管资本为主深化国资国企改革,加快低效无效资产、过剩产能企业和一批“僵尸”企业的退出,提高国有资本配置和运行效率,增强国有经济活力、控制力、影响力和抗风险能力。

《指导意见》保持了政策的一致性和延续性,同时又体现了疏解非首都功能新的要求。市属国有企业的退出方式,除了资产重组、产权转让、关闭停产、注销、破产清算之外,还增加了搬迁方式。对于化解过剩产能、市政府要求限期关停、企业主动疏解退出这三类企业,将适用不同的支持方式,对在职工分流安置费用、退休人员移交社会化管理费用、离休干部的管理费用、非经营性资产移交费用给予一定支持。退出工作完成情况将纳入企业负责人业绩考核范围,并在董事会工作评价、监事会监督检查和企业领导人员经济责任审计过程中作为重要内容。

纳入退出名录的六类国企:

- 1.属于高耗能、高耗水、高污染的企业;
- 2.处于钢铁、煤炭、水泥、建材等产能过剩行业的企业及产业链低端企业;
- 3.长期亏损、扭亏无望、主要靠政府补贴和银行续贷维持经营的“僵尸”企业、空壳企业和长期吊销营业执照的企业;
- 4.四级及四级以下且管理失控的企业;
- 5.参股比例较小,实际控制能力弱的企业;
- 6.其他不符合首都功能定位的企业。 / 北京日报