

住宅层高标准有待提高

适宜的层高,可以成为好房子的标准之一。提升层高高度是大势所趋,在各地关于建筑设计与建造的指引中,层高高度也在提升。作为开发企业,有必要主动适应市场需求,提供更多层高适宜的住房。对于政府主导建设的保障性住房,更应该带头建设“好房子”。

你家房子的层高有多高?通常认为,房子的层高高一些,居住的空间更大,住起来也会更舒适。随着人们对居住品质的要求不断提升,住宅层高标准也应提高。

我国层高较低的住房通常集中在比较老旧小区中,建造这些住房时,出于节约成本等考虑,层高较低。在房子仅需满足基本居住需要的情况下,人们对层高也并不十分看重。同时,开发商卖房子卖的是面积,在过去长期处于卖方市场的情况下,房子不愁卖,层高经常就低不就高,每一层降低一些高度,累积起来又可以多卖一层,企业可以实现更大经济收益。随着人们对居住品质越来越重视,企业之间竞争越来越激烈,未来新建住房的层高应该会有所提高。

合适的层高才更舒适。层高与建造房屋时的经济条件,以及长期以来形成的设计、建造和使用房屋的习惯等都有关系。层高不一定越高越好,过高可能会让房子有空旷和冷清感,制冷和取暖也要耗费更多能源。层高过低则房屋空间小,让人有压抑感,还可能造成空气流通不顺畅。

住宅层高标准应提高。我国现行关于层高的标准来源于《住宅建筑规



范》,其中有“根据普通住宅层高为2.8米的要求”的表述。同时,其中要求卧室、起居室(厅)的室内净高不应低于2.4米。该规范自2006年3月1日起实施,距今已较为久远。这一标准已经不再符合人们对居住品质提升的需要,有必要对层高最低标准进行修订。

实际上,目前一定数量的城市高层住宅平均层高已经达到3米左右,提升层高的最低强制性标准,可以视为是现行做法的集中体现和总结。在现行《住

宅建筑规范》的基础上,住宅项目规范正在起草过程中,并已多次向社会公开征求意见,征求意见稿中也涉及了层高最低标准问题,且比现行标准有所提升。住宅项目规范还未正式实施,它不是一份技术指引,而是一份强制性工程建设规范,一旦实施,所有经营主体均须遵照执行。如果层高标准提高,将有助于改善居民的居住舒适度。

提升层高高度是大势所趋,在各地关于建筑设计与建造的指引中,层高高

度也在提升。比如,江苏省住建厅于2024年3月发布的《江苏省改善型住宅设计与建造导则》提出,改善型住宅层高不应小于3.1米,三层以上改善型住宅层高不应大于3.6米;设有地暖、管道式新风或集中式中央空调系统的改善型住宅,层高不应小于3.15米。山东省住建厅在2023年底发布的《山东省高品质住宅设计指引(试行)》中明确,住宅层高不应低于3.0米。鼓励有条件的项目适度加大空间高度,提高至3.3米以上。

从这两份地方文件可以看出,较高的层高成为认定改善型住宅和高品质住宅的因素。适宜的层高,可以成为“好房子”的标准之一。另外,无论是强制性标准还是技术性指引,主要明确的是最低层高标准,开发企业还可能根据居民的需求,在最低标准基础上,以提升舒适度为目的,适当提升层高高度。

作为开发企业,有必要主动适应市场需求,提供更多层高适宜的住房。对于政府主导建设的保障性住房,更应该带头建设“好房子”。不能因为建的是保障性住房,就降低标准。保障性住房也应该及时调整层高,让居民住得进,也住得好。

现行《住宅建筑规范》已经施行近20年,其中的一些标准恐怕已不再适应当前需要,包括层高标准在内的多项标准确有必要重新修订。期待住宅项目规范早日出台,相信随着相关标准的进一步完善和提升,居住生活会更加便利、舒适和温暖。(经济日报)

今年将加力实施 城中村和危旧房改造

城市更新关系城市面貌和居住品质的提升,是扩大内需的重要抓手。我国城市发展已进入城市更新重要时期,由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重。1月3日召开的国务院常务会议研究推进城市更新工作,提出要加快推进城镇老旧小区、街区、厂区和城中村等改造。要加强用地、资金等要素保障,盘活利用存量低效用地,统筹用好财政、金融资源,完善市场化融资模式,吸引社会资本参与城市更新。

因安全隐患多、居住环境差,居民改造意愿迫切,城中村改造成为城市更新的重要内容。住房城乡建设部、财政部2024年联合印发通知提出,地级城市资金能平衡、征收补偿方案成熟的项目,均可纳入政策支持范围。

2024年,城中村改造扩围至300多个城市,实施城中村改造项目1790个。2025年,为持续用力推动房地产市场止跌回稳,住房城乡建设部将加力实施城中村和危旧房改造,推进货币化安置,计划在新增100万套城中村改造和危旧房改造的基础上继续扩大改造规模。

上海交通大学住房与城乡建设研究中心主任陈杰认为,有力有序有效推进城中村改造,长远看可为城市增进民生福祉、实现经济发展、维护社会安全打下牢固基础;在当下,也可直接起到稳定居民预期、激发消费潜力、填补投资缺口的多重作用。数据显示,仅在35个大城市,需要改造

的城中村就有170万套。本次城中村改造政策支持范围扩大后,有望带动更大需求。

国海证券首席经济学家夏磊说,以新增实施100万套城中村改造和危旧房改造估计,货币化安置将拉动2亿平方米商品房去化。合理调整城中村区域土地规划条件后,也能更好地适应市场需求,拉动原址建设约5000亿元的建安投资。

城中村改造是一项复杂艰巨的系统工程,需要大量资金投入。住房城乡建设部相关司局负责人介绍,符合条件的城中村改造项目均可获得政策支持,包括纳入地方政府专项债券支持范围,由开发性、政策性金融机构提供城中村改造专项借款,适用有关税费优惠政策,鼓励商业银行按照市场化、法治化原则提供城中村改造贷款等,确保项目顺利推进。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬说,这次通知要求各地严格落实“一项目两方案”,即每个项目都要制定完备的征收补偿方案、资金平衡方案等,确保项目条件成熟再启动实施,避免新增地方政府债务风险,确保征收工作顺利推进、切实维护群众合法权益。

住房城乡建设部相关司局负责人表示,各地要结合当地房地产市场形势,统筹考虑商品房的存量和增量,稳妥推进城中村改造货币化安置。这能够更好地满足群众自主选择房型、区位等需求,缩短群众在外过渡时间,让居民尽早住上新房。(人民日报)

“零首付”购房套路又露头

“零首付”购房套路又开始露头。国家金融监督管理总局山东监管局日前发布的《关于“零首付”购房的风险提示》称,“零首付”购房不可行、不可信,需警惕相关违法违规行;“零首付”购房看似轻松划算,实则增加购房者经济负担,暗藏诸多风险。

稍有金融常识的人肯定知道,银行发放个人住房贷款,首付款不可能为“零”,所谓“零首付”,一定是从其他渠道把首付款给“套”了出来。从哪里套取呢?购房者要高度警惕以下三类陷阱。一是第三方垫资,通常由房地产开发企业或中介机构提前垫付首付款。二是高贷,卖房者、中介机构等联合购房者,故意做高购房合同价格,以此增加银行的放贷金额,把高贷出来的那部分资金用作首付款。三是挪用资金,不法中介怂恿购房者向银行申请经营贷、消费贷,甚至为购房者“包装”虚假经营主体身份,将银行发放的其他用途资金当作购房首付款。

既然“零首付”的钱是从其他渠道“套”出来的,这笔资金就不可能没有成本,从实际情况看,这项成本还十分高昂。在第三方垫资的套路下,购房者需要向垫资方分期偿还资金,并支付相应的利息费用、手续费等,息费水平远高于银行贷款。在高贷的套路下,由于购房合同的价格被人为抬高,购房者势必承担更多的税费,还要额外向中介机构支付名目繁多的服务费。

除了多付钱,购房者还将面临诸多风险,甚至涉嫌骗取贷款犯罪,

可谓得不偿失。在挪用资金的套路下,由于购房者将经营贷、消费贷挪作他用,一旦此行为被银行发现,银行将按照合同约定,要求借款人整改、提前归还贷款或者下调贷款风险分类。如果购房者无法提前归还贷款,自身的征信记录将被影响,可谓赔了夫人又折兵。

住房和城乡建设部、中国人民银行、原中国银监会2017年曾联合印发通知,严禁个人综合消费贷款等资金挪用于购房,严禁房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资、首付分期和变相首付垫资行为。此外,需特别注意的是,在申请经营贷的过程中,不法中介往往为购房者伪造交易背景、账户流水等,这些操作属于违法违规行为。

由此可见,“零首付”购房并非什么灵丹妙药,而是新瓶装旧酒,拆了东墙补西墙,其本质是从非银行渠道借钱买房,往往不仅没有解决购房者的资金流动性问题,反而抬高了购房者的资金成本,加剧了流动性紧张。2024年以来,我国个人住房信贷政策持续优化,新发放房贷利率稳步下行,购房门槛也进一步降低,全国层面首套房最低首付比例已从不低于20%调整为不低于15%,二套房最低首付比例已从不低于30%调整为不低于25%。购房者如有贷款需求,一定要通过正规金融渠道,根据自身的实际情况,选择可承担、可持续的贷款金额,切忌听信不法中介的花言巧语,最终得不偿失。(经济日报)