

炸薯条本就不准备硬到底套型建筑面积又有新说法？PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/613/2021\\_2022\\_\\_E7\\_82\\_B8\\_E8\\_96\\_AF\\_E6\\_9D\\_A1\\_E6\\_c57\\_613948.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/613/2021_2022__E7_82_B8_E8_96_AF_E6_9D_A1_E6_c57_613948.htm) 建设部官员解释关键措辞引爆议论，记者多方核实均遭闭门羹 “国十五条”楼市冲击波 新华网广州6月15日电(邹阳军 肖阳 陆勇平 林涛 朱大尉 程国明 陈爱)在“国十五条”出台的这半月时间里，广州买家在期待着这个被视为最有力度的宏观调控能重锤落地，把房价的火气降一降。但在地方细则还没有敲定时，出台“国十五条”的中央九部委之一、建设部的相关人士近日放话，引起一种猜测“硬”调控是不是要“软”着陆了？业界普遍理解遭遇颠覆 据《南方都市报》报道，在6月13日由中国房地产协会主办的2006年房地产市场形势和调控政策报告会上，建设部房地产业司司长沈建忠表示，90平方米套型建筑面积可能成为中小户型与大户型的分界线，换算为大家熟悉的建筑面积，相当于建筑面积100 - 105平方米；“套型建筑面积90平方米以下住房须占到开发建设总面积的70%以上”是针对一个地区的总量概念，而非针对单个楼盘，而且具体到地方，各地还有调节余地。“约为105平方米”不准确 针对坊间议论，建设部有关负责人昨日表示，“90平方米的套型建筑面积大约相当于100到105平方米建筑面积”的说法不正确。关于套型建筑面积，《住宅设计规范》中有明确定义。购房人购买的房屋建筑面积是据《房屋测量规范》来计算的，与《住宅设计规范》规定的套型建筑面积的计算方法不相同，不能简单对比。如购房人购买的房屋建筑面积，除了分摊本幢楼的公摊共用部位的建筑面积外，还要分摊本幢楼之

外、本小区的公摊面积，如物业管理用房建筑面积等。建筑面积或不止增15平方米 那么两个概念之间的差距到底是多少？记者向一房地产企业的总建筑师了解到，对于多层、小高层住宅而言，由于公摊面积比较少，实用率相对较高，如果达到85% - 90%，甚至更高，那么每套房子的套型建筑面积与建筑面积一般会相差10 - 15平方米。但对于高层住宅而言，因为实用率比较低，一般为82% - 86%左右，那么每套房子的套型建筑面积与建筑面积一般会相差15 - 25平方米。这就意味着，高层住宅以90平方米的套型建筑面积作为大户型与中小户型的分水岭，反映到建筑面积上就约为105 - 115平方米。这样的面积在目前广州划分户型的惯例中，足以够得上大户型了。最新声音：“这个记者写错了！”中国房地产业协会城市开发专业委员会王平在接受记者电话采访时称，“这个记者写的消息(关于沈建忠解读国15条一稿)是错误的！”当记者询问正确的消息又是什么时，他表示现在不便透露，然后称要开会，就挂断电话。然后记者向有关部门多位官员核实情况，对方均不对此事发表看法。据北京某消息人士表示，新的解释出来后，引起了人大代表以及政协委员的质问，不少相关部门负责人对此问题三缄其口，不愿出面再解释。

**名词解释套型建筑面积** 按《住宅设计规范》，套型建筑面积=套内使用面积÷标准层的使用面积系数，套型是按不同使用面积、居住空间组成的成套住宅类型。套内使用面积等于套内各功能空间使用面积之和。标准层使用面积系数=标准层使用面积÷标准层建筑面积。业内人士介绍，一般而言，这个系数在80% - 85%左右。规范对不计入套内使用面积或套型建筑面积的部分也有明确规定，如规定阳台面积应按

结构底板投影净面积单独计算，不计入每套使用面积或建筑面积内。国十五条规定(二)明确新建住房结构比例。“十一五”时期，要重点发展普通商品住房。自2006年6月1日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积90平方米以下住房(含经济适用住房)面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上。直辖市、计划单列市、省会城市因特殊情况需要调整上述比例的，必须报建设部批准。(五)为抑制房价过快上涨，从2006年6月1日起，个人住房按揭贷款首付款比例不得低于30%。考虑到中低收入群众的住房需求，对购买自住住房且套型建筑面积90平方米以下的仍执行首付款比例20%的规定。建设部官员解释对户型比例达到70%的解释:沈建忠解释:“70%的比例是对各地区一个总量的概念，即各地区90平方米的中小户型在开发建设面积总量上必须达到70%要求，具体到各个楼盘套型建筑面积90平方米以下的户型占多少，要看各地区的实施细则。”沈建忠透露，建设部房地产业司、规划司等相关部门已经在拟定90平方米中小户型的实施细则，将会尽快出台。对套型面积90平方米的解释:沈建忠解释说，根据一般的测算，套型建筑面积和建筑面积大约相差10到15平方米，也就是说，90平方米的套型建筑面积约等于100到105平方米的建筑面积。炸薯条本就不准备硬到底所谓炸薯条，说的不是“十五条”的谐音，而是刚出炉的时候又硬又脆，但放久了就变软的东西。当“国十五条”刚出台的时候，就已经有民间的声音指出:“国十五条”不能硬政策软着陆，得出实效要看落实。但随着沈建忠对90平方米和70%的重新阐释，这一愿望看来又要落空了。根据沈建忠的解释，当时引起市场震撼的套型建筑面积90平方米，

变成了建筑面积100 - 105平方米。如果说到了这一步，“国十五条”只是“微软”，那项目比例70%解释为地区总量比例70%，就是“相当”软了。令人困惑的是，套型建筑面积本不是一个老百姓熟悉的名词，前有建筑面积，后有套内面积，为什么政府公布的时候要选套型建筑面积？另外，“国十五条”中“凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%”，为什么不明确用“新审批、新开工的商品住房总面积”，而要采用“商品住房建设”这一模棱两可的词呢。只能得出这样的结论：薯条本来就不准备硬到底。所以留了很多气孔受潮。最令人担心的一个气孔是：具体到各个楼盘套型建筑面积90平方米以下的户型占多少，要看各地区的实施细则。不知“国十五条”又会受哪些“具体问题具体分析”的软化。1 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)