

建设部住房结构比例新规五大看点 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/91/2021_2022__E5_BB_BA_E8_AE_BE_E9_83_A8_E4_c58_91166.htm 显示主管部门此番调整住房结构比例的决心 就新一轮房地产市场宏观调控而言，国务院办公厅转发建设部等九部门《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》仅仅是一种政策框架，还需要各方在此框架内不断完善细化各种措施。建设部最新出台的《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》，可称作是其中的一个实施细则。细细研读，记者发现，《意见》有五大看点，值得关注。

看点一：明确套型建筑面积概念。一度炒得沸沸扬扬的套型建筑面积概念，这次终于尘埃落定。“套型建筑面积是指单套住房的建筑面积，由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成。”《意见》中简单明了的一句话，不知可否终止各方的想象空间。

看点二：要求把套型结构比例落实到具体项目，不得擅自突破。《意见》明确要求把套型结构比例落实到具体项目。为此，特别提出了城市规划主管部门要依法组织完善控制性详细规划编制工作，首先应当对拟新建或改造住房建设项目的居住用地明确提出住宅建筑套密度、住宅面积净密度两项强制性指标。据介绍，住宅建筑套密度是指每公顷住宅用地上拥有的住宅套数，住宅面积净密度是指每公顷住宅用地上拥有的住宅建筑面积。由此不难看出，如果有这两项指标在，就很容易得出套均建筑面积，那么具体到一个房地产项目中大户型房屋是否偏多，就一目了然了。此外，《意见》还强调不得擅自突破套型结构比例要求。如，对擅自突破的，城市规划主管部门不得核发建设工

程规划许可证等。看点三：把调整住房结构与土地供应结构相衔接。宏观调控“组合拳”怕的是没有组合到位，各部门的政策措施衔接不力。九部门文件要求，优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，其年度供应量不得低于居住用地供应总量的70%。与此相适应，此次《意见》提出，年度土地供应计划中已明确用于中低价位、中小套型普通商品住房用地和依法收回土地使用权的居住用地，应当主要用于安排90平方米以下的住房建设。看点四：过去已审批但未取得施工许可证的项目凡不符合结构比例要求的，提出具体措施，进行套型调整。九部门文件仅仅提出要进行套型调整，那么在实际操作中，应遵循什么原则，调整项目的顺序、调整的程序是什么，是部分房地产开发商颇为关注的问题。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