

# 一条巷道的美丽蜕变

## 记西门溪创建样板巷道始末

梁霜



改造后整洁明亮的巷道

春节前夕的永定区西门溪巷道与往常一样,依旧人来人往,熙熙攘攘。不同的是,和半年多前相比,这里变得通畅了、亮堂了,线缆布设有序,巷内明亮整洁,巷道颜值明显提升。

这条全长640米的巷道,是张家界中心城区居民住户最为集中的区域之一,属老城区旧巷道范畴,房屋以砖混结构、低矮建筑为主,巷道弯弯曲曲,有宽有窄。主巷道有世居居民366户,门店约130家,整个巷道流动人口约1.5万人。曾经,西门溪巷里电线、网线、电视线像麻花一样捆绑在一起,悬浮在半空中,像是一张张遮天蔽日的蜘蛛网,不见天日,成为西门溪巷的真实写照。

2018年5月29日傍晚,市委书记赵正贵来到西门溪,与附近的居民拉起了家常。广

大居民踊跃发言,畅谈西门溪的历史、现状、未来及存在的问题,反映最强烈的就是遮天蔽日的各种通讯网线,严重影响了周边群众的生命通道。赵正贵当场指出,西门溪这种现状不符合“六城同创”的要求,与国家卫生城市不相匹配,要作为全市样板巷道来打造。

永定区委、区政府积极响应号召,区委书记祝云武现场查看西门溪现状,并召开有关部门座谈会,强调一定要按市委的要求高标准建好西门溪样板巷道。永定区委、区政府迅速行动,成立了西门溪创建示范巷道领导小组,组织六创办、区城管局、市交警队、区经信局、区住建局、解放社区和北正社区以及保洁宝等相关单位主要负责人召开沟通联系会,明确由属地管理单位永定街道办事处牵头,出台西门溪创建的总方案,各相关工作单

位拟定与创建有关的子方案,按照文明、卫生、平安、和谐的目标,从环境卫生整治、管线治理、天网工程、路面改造、文化墙建设、车辆管理、路灯亮化建设及美化亮化工程等方面入手,全方位打造西门溪样板巷道。

六月的城市,蓄满了炽热的温度。创建工作部署会、汇报会、推进会接二连三地召开,进一步明确了各相关部门的工作职责、经费保障、时间节点,与创建相关的工作如火如荼地开展起来。作为牵头单位,永定街道办事处首先启动了为后续创建提供服务的基础性工作,与解放和北正社区一道全面清运陈年垃圾和杂物,清理世居户隔墙之间的污泥粪水,共清运垃圾杂物60余车;对西门溪53个陈旧、破损的遮阳棚进行拆除,取缔了过时、老化的店铺招牌,拆除了占用公共空间的台阶和进屋踏步,还原了110平方米的公共空间,拆除西门溪违章棚点9个,有效拓展了路面空间。

通讯管线治理是整个创建工作的老大难,光管线改造方案就做了两次。一开始,考虑到加线线路,设计的是在墙上等距离钉上桥架,放上线槽,让各种通讯网线在线槽上通过。经过实地查看后发现,整个西门溪房屋结构弯弯曲曲,高低不平不规则,且多是老旧墙面,桥架钉不牢固便存在着极大的安全隐患,钉桥架的方案行不通。经过多方论证,最终敲定了用套上黑色管道的钢绞线方案,将各种网线穿行在黑色管道内。这个方案敲定后,在实施的过程还是遇到了很多难题,但各营运商克服了成本增加、人手不够、工作量、程序多、时间紧、任务重等重重困难,最终于11月底全面完成。

最难的不是技术问题,而是动员、协调居民的工作要做好。居民们听说要整治巷道,以为是件麻烦事,有反感或者抵触的情绪,我们只能挨家挨户地上门走访,向居民们解释,让他们理解配合。永定街道党工委专职副书记朱福勇如是说。由于管线改造涉及2000多户居民,为了给管线改造提供良好的施工环境,永定办事处工作人员、解放社区和北正社区两委干部不分白昼黑夜召开分楼

栋、巷道会议,部署相关事宜,告知相关事项,哪里有矛盾纠纷,哪里就有他们的身影。整个管线改造过程经过大大小小8次协调会,历时5个多月,是西门溪创建示范巷道工作中时间最长、涉及居民户最多、程序最多、效果最明显、群众最满意的环节。

现在整个巷子感觉都亮堂许多,抬头看天空都开阔了。西门溪巷居民张先生为管线改造工作点赞。如今,各种通讯网新线已经入户。通过对废弃线缆进行拆除,对杂乱无章的线缆进行整理捆扎,原本如蜘蛛网一般的线路,已被拉直成一条条整齐划一的粗线路,废旧线清除的地方如重见天日一般,温暖的阳光倾泻下来,洒在巷道内,让人惬意舒心。

管线改造完成后,便进入路面改造阶段。2018年11月28日,西门溪路面改造拉开序幕。为了让居民们过了一个舒心的春节,原计划3个月全面完成的路面改造,在永定办事处工作人员、解放、北正社区与施工方的通力协作下,提前一个月顺利完成。在进行管线治理、路面改造的同时,各店铺的新店招、美观耐用的遮阳棚、墙面粉刷、文化墙建设、天网工程-人脸识别系统也在同步进行中,在路面改造完成时,文化墙布置全面竣工,人脸识别系统安装完毕,新店招、新遮阳棚也全部安装到位。西门溪巷多年的顽疾不再,一条美观大方、管理有序的样板巷道正以崭新的面貌呈现在居民眼前。



工人们正在剪掉陈旧、多余的各种通讯网线路

## 住建部发文征求意见 买房和公摊说再见?

2月18日,住房和城乡建设部官方网站发布《关于城市给水工程项目规范等38项住房和城乡建设领域全文强制性工程建设规范公开征求意见的通知》。其中《住宅项目规范(征求意见稿)》的第二部分2.4.6条指出,住宅建筑应以套内使用面积进行交易。这是住建部首次在官方文件中明确提出房屋应由套内面积来进行交易。

虽然住建部发布的只是规范性文件的征求意见稿,但还是引发了市场热议,许多业内人士将其解读为我国废除房地产交易中“公摊面积”的一个信号。

**乱象** 买100平方米得70平方米,公摊面积缺少标准。

目前我国公摊的测算主要是依据2000年8月1日开始实施的中华人民共和国国家标准《房产测量规范》执行。《房产测量规范》可分摊的公用建筑面积即公摊面积为:大堂、公共门厅、走廊、过道、电(楼)梯前厅、楼梯间、电梯井、电梯机房、垃圾道、管道井、水泵房、消防通道、变(配)电室、值班警卫室等,以及为整幢服务的公共用房和物业管理用房以及其他功能上为该建筑服务的专用设备用房。

不少房地产业内人士表示,公摊面积的概念就是源自香港楼市。但在2013年起,香港实行住宅物业销售新规,公摊面积被逐步废止。

目前,我国住宅建筑主要以建筑面积进行交易,这样会出现同一项目的建筑面积相同,而套内使用面积不同的问题,加剧了购房者和开发商的矛盾。部分业内专家认为,公摊面积是房地产市场最不透明的一项指标。

去年8月,新华社每日电讯曾刊发《买100平方米得70平方米:公摊面积七大乱象》揭露公摊面积带来的种种,指出在当前全国房价企稳的情况下,部分房地产开发商为获利,频频打起住房公摊面积的主意,买100平方米得70

平方米,个别商品房公摊面积比例甚至超过50%。公摊面积“猫腻”严重影响了群众的居住获得感。

新华社亦发表评论《买100平方米房子只得70平方米 公摊面积让我们很受伤》指出,公摊面积缺少标准、管理混乱,不仅会让消费者在购房时需支付更多房款,更使之在未来要支出物业费、取暖费等更多成本。而随着房屋精装修政策乃至未来房地产税出台,购房者遭遇到的问题还将进一步加剧,产生的各类矛盾也将愈发尖锐。

**分析** 各地公摊系数不一,给购房者带来价格错觉。

公摊的具体面积在各个城市也有所不同。中原地产首席分析师张大伟介绍,很多人看深圳的住房单价高,其实是因为深圳偷面积(变相赠送阳台等住宅面积)部分比较多。以北京为例,平均单套房产成交面积在121.8平方米,而深圳则只有100平方米。实际原因并非北京的套内面积更大,而按照建筑面积计算,北京的房价明显被摊平了。从全国看,公摊系数在15%-25%的比较普遍,部分不规范的城市有超过30%的住宅公摊系数。

以北京一套最近上市的商品房住宅为例,实际商品房住宅的套内面积是141平方米,但增加公摊后就变成了173.7平方米,多出了18%的公摊面积。而平均单价也从套内的10.8万元变成了8.8万元,降低了19%,这给购房者带来价格的错觉。如果按照套内面积计算,北京的房价数值恐怕还要增加20%左右。

国外房地产市场有无公摊?实际上,国际通行的房屋交易计价单位多为所见即所得的套内面积,国内对此虽无统一规定,实际操作中却普遍采用建筑面积计价。张大伟认为,国外基本都是街区制,公共部分都是政府维护的多,国内出现公摊的核心主要都是小区制,公

共空间建设依赖开发商,开发商只能从业主身上薅羊毛。

**观察** 可学重庆经验,最大限度减少交易纠纷。

重庆是我国目前重点城市中唯一强制施行商品房销售以套内建筑面积计价的地方。早在2002年6月,重庆人大常委会就通过了《重庆市城镇房地产交易管理条例》,要求:商品房现售和预售,以套内建筑面积作为计价依据,商品房买卖合同及商品房权证应当载明共用部位及设施。该条例于当年8月1日施行,宣告重庆在全国率先强制施行商品房销售以套内建筑面积计价的政策,不按这一计价依据销售的开发商,将由房地产行政主管部门责令改正,并处商品房交易金额5%-10%的

罚款。

谈及重庆为何要做强制改革商品房计价方式的先驱,时任重庆国土资源和房屋管理局市场处处长曾在接受媒体采访时表示:最大的目的在于让消费者明明白白购房,最大限度地减少房地产交易纠纷,保护购房者的合法权益。

张大伟表示,国内有很多独有、少有的房地产交易现象,比如公摊计价、期房销售、二手房双边代理,从未趋势看,这些都随着房地产市场发展或有改变的可能性。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,房产税按套内面积征收引发民怨较小。从购房者的角度来看,在买房时少了一个顾虑。从更长远的眼光看,未来建设开放式街区小区环境,公共通道部分该如何征税、是否会增加公摊面积、如何缓解社会矛盾,都值得深思。

专家认为,住建部此次发布的《住宅项目规范》征求意见稿虽然离真正废除公摊面积还很远,但能够在市民中引发广泛的关注和讨论,说明我国在法律层面真正废除公摊面积的时机已经到来。

**专家释疑** 规范能否取消公摊?

张大伟认为,这只是一个工程建设规范公开征求意见稿,距离正式文件还很遥远,即使成为正式文件,也不确定是建议标准还是规定强制标准。从政策内容看,包括了住宅、商业、工程建设等方面,包括全装修交付等等政策,这些政策起码5年内落地可能性非常小。

专家认为,这是一个针对工程建设方面的标准规范,约束的主要是工程建设方面。我国商品住宅交易环节的主要依据是《商品房销售管理办法》,要取消公摊面积,首先需要修改的是《商品房销售管理办法》,或者在更高层次上进行立法或者修法。

**取消后导致房价上涨?**

张大伟表示,是否套内计价政策对于购房者实际购房成本基本无影响,主要影响的是部分打着政策擦边球卖得低得房率房子的开发商。套内面积计价影响最大的是期房销售,对于现房和二手房,购房者更容易计价。另外,对于购房者而言,物业费等等因为建筑面积产生的收费也有可能降低。

**带公摊房屋价值缩水?**

一名业主提出,套内计价推行之后,不动产登记的确权范围是否会改变?专家表示,二手房的价值不会因此减少,市场价500万元,公摊20%的100平方米的二手房,如今算按照80平方米的套内面积计价,肯定不会降价到400万元,而是继续按照500万元的价格出售。(据新华网)

合理合法吗?

