

明年1月5日起实行新列车运行图

调图后开行旅客列车13028列,较现图增加230列

记者12月22日从中国国家铁路集团有限公司获悉,2025年1月5日零时起,全国铁路将实行新的列车运行图,新图车票于2024年12月22日起陆续发售。调图后,全国铁路安排图定旅客列车13028列,较现图增加230列;开行货物列车22859列,较现图增加91列,铁路客货运输能力、服务品质和运行效率进一步提升。

国铁集团运输部相关负责人介绍,此次调图是国铁企业充分运用铁路新增线路、车站和装备等运输资源,对全国铁路列车运行方案进行的一次优化调整。新图的实施有利于进一步提升路网整体效能,优化客货运输产品供给,使铁路高质量发展成果更好地服务于人民群众生产生活和经济持续回

升向好。

铁路部门将充分运用沪苏湖、杭温、宣绩高铁等新线运能,优化东南部地区列车开行结构,助力长三角一体化和长江经济带发展。其中,在上海至郑州、武汉、福州等省会城市间增开动车组列车38列,在上海至广州、南昌、深圳等城市间开行停站少、旅时短的大站快车24

列,京沪高铁北京南至南京南间增开时速350公里标杆列车2列、徐州东至南京南间增开动车组列车4列,加强长三角地区与中西部、粤港澳大湾区、京津冀地区联系。

与此同时,铁路部门将运用集大原、荆荆高铁等新线运能,调整中西部高铁运行图,服务中部地区崛起和西部大开发。其中,集

大原高铁开通后,内蒙古自治区深度融入全国高铁网,开行呼和浩特、包头至上海、杭州、重庆、青岛、西宁等方向动车组列车,旅行时间大幅压缩;北京北(清河)站增开动车组列车26列,首次开行前往西安、兰州、成都等城市列车,进一步加强首都与中西部城市间交流。

据新华社

多地按套内建筑面积售房,影响几何

专家:全面取消公摊条件尚未成熟,应进一步增加公摊面积透明度

按套内建筑面积计价是取消公摊吗

12月17日,河北张家口发文明确,取消商品房销售价格限价机制,鼓励实行“现房销售”,逐步推进“取消公摊”。

12月12日,湖南衡阳发布通知,明确自明年1月1日起,当地商品房销售实行套内建筑面积计价。(根据这份通知,套内建筑面积由套内房屋的使用面积、套内墙体面积和套内阳台建筑面积三部分组成)由于新的政策当中,没有了“公摊”一词,由此被不少人视为“取消公摊”开始落地。

12月12日,衡阳市自然资源和规划局等三部门联合发布《关于全市商品房销售实行套内建筑面积计价的通知》。但记者梳理后发现,其实这份通知当中并没有“取消”二字,反而明确了房企在销售前应当公示“被分摊的共用部位”“参与分摊共用建筑面积”等内容。也就是说,调整套内面积计价方式和取消公摊面积,是两回事。

专家表示,衡阳市的楼市新政通过公示公摊面积信息,使消费者能够明确了解自己购买房产的实际公摊面积,从而更加清楚地进行消费。

不仅是衡阳,广东肇庆、安徽合肥、湖南湘潭等地今年也明确提出要按套内面积计价宣传销售。从各地实施效果来看,不论以建筑面积计价,还是以套内面积计价,只是两种不同的计算方式,购房成本不会发生变动。

清华大学房地产研究中心主任吴璟表示,假设我们买了一套总价200万元的房子,房子建筑面积是100平方米,套内建筑面积是80平方米,可以按照建筑面积计价是2万元每平方米,也可以按照套内建筑面积计价是2.5万元每平方米,计价方式可能有所差异,但付出的总价其实一样。

不仅购房成本没有变化,两种计算方式下,其实相关的供暖费和物业费也不会因此发生变化。在业内人士看来,之所以此次衡阳的政策备受关注,主要原因是此前由于房地产行业对“公摊面积”缺乏约束性的条款,造成在部分地方公摊面积过大,导致得房率过低,推高了购房者的买房成本和后续维护成本,从而

日前,河北张家口提出逐步推进“取消公摊”。湖南衡阳也明确,自明年1月1日起,当地商品房销售实行套内建筑面积计价。此前,也有多地提出类似举措。一系列新动作让“取消公摊”的话题再度引发关注。按套内建筑面积计价,真的是取消公摊面积了吗?公摊面积能不能取消、可不可以马上取消?取消公摊对开发商和购房者有何影响?



广州市天河区某楼盘。新华社发

引发了大家对是否取消公摊面积的猜测。

什么是“公摊面积”

公摊面积制度在我国实施已久,2001年实行的《商品房销售管理办法》明确规定:商品房建筑面积由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成。具体来说,套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+阳台建筑面积。公用建筑面积一般由两部分组成:电梯井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅和过道、地下室、值班警卫室以及其他为整栋建筑服务的公共用房和管理用房建筑面积;单元与公用建筑空间之间的分隔墙以及外墙。

简单来说,如果电梯和公共设施以及走廊过道越多,那么公摊系数自然也就越大。

购房者之所以对于“公摊面积”诟病已久,原因有两点:第一,目前市场上对于“公摊面积”的计算方法不够公开透明。第二,一些开发商违规增加公摊面积。这都使得长期以来,公摊面积成了一笔“糊涂账”。

目前,公摊系数在多大范围

内算合理,国家没有明确规定,仅规定了公摊系数的上限和下限。浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬表示,一般情况下,需要根据以下内容来测算公摊面积:一是设计单位的图纸;二是主管部门对公摊的核算。由于一些地方还没有建立“多测合一”体系,缺乏第三方监督,从而出现公摊面积计算不透明等现象。

取消公摊对房地产市场有何影响

面对公摊面积的“不透明空间”,购房者常感到无奈,这也是“取消公摊计价”呼声日益高涨的原因。然而,取消公摊计价能彻底解决当下的问题吗?已经执行“套内价格计价”的区域目前效果如何?全面取消公摊计价会产生怎样的影响?

长期以来,公摊面积存在一定缺少标准、管理混乱等问题。上海易居房地产研究院副院长严跃进指出,由于不透明的计入方式和含糊的合同条款,容易导致购房者最终得房率低,同时也衍生出了物业费、取暖费收取等纠纷,损害购房者权益。

58安居客研究院院长张波表示,取消公摊面积,意味着未来将能够实现购房“所购即所得”。此外,按套内建筑面积计价,还有利于进一步增强购房信心,加速刚性和改善型购房需求的释放,助推房地产市场止跌回稳。

“按套内面积计价有利于购房者更直观地了解实际价格,有利于减少信息不对称所引发的纠纷,促进商品房销售行为进一步规范,预计后续将有更多城市跟进出台相关规定。”中指研究院研究副总徐跃进指出,现阶段除了关注是否“取消公摊”之外,还应该关注公摊面积的透明化和收益分配问题,让购房者清楚知道都有哪些公摊面积,并对公摊面积上所产生的收益在开发商、物业公司、业主之间进行合理的分配。

2022年8月1日起,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,即取消“公摊面积”计价。这一政策明确规定,商品房买卖合同及商品房权证应当写明房屋共用部位及设施。

重庆大学副校长刘贵文认为,这使得购房者即便不具备建筑专业知识,也能清晰地了解自己购买的房屋实际使用面积有多

大,从而有利于市场的规范化和透明化。

重庆之所以率先改革商品房计价方式,最大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。有专家表示,从计量口径上取消公摊,会导致整套房的面积减少,而房屋总价不会发生变化,以住房面积计量的单价就会上涨。例如,一套建筑面积100平方米的商品房,公摊面积20%,实际使用面积是80平方米。如果按照总价800万元来计算,每平方米单价为8万元。取消公摊之后,总价不变,单价则变成每平方米10万元。因此,专家认为,从资产角度来看,这将有利于保障购房者的权益。

严跃进对此也持乐观态度,认为“所买即所得”的模式会增强购房者对买卖房屋的信心,促进房地产市场的向好发展,并更好地保障购房者的居住权益。

对于开发商而言,取消公摊面积计价总体上有利于销售房源。近年来,一些开发商已经开始主动选择“按套内面积”计价来出售新房,以此来规避因公摊面积引发的争端或民事纠纷。

取消公摊后房价是否会上涨

中原地产首席分析师张大伟表示,取消公摊对于二手房市场可能产生较大影响。“在相同区域,二手房的得房率只有70%,而新进入市场的房源的得房率可能达到90%。如果两者的销售单价相差不大,那么过去的二手房和开发商手中库存的在售房源可能需要降价以保持竞争力。”

从现阶段来看,多名业界人士都认为,全面取消公摊的条件尚未成熟。目前市场上也存在一些建议和反馈,一是“取消公摊之后房价是否会上涨”。二是“取消公摊后小区品质是否会下降”。

对此,专家建议增加公摊面积的透明度才是解决问题的关键所在。张大伟表示,得房率和公摊都有其存在的必要性,真正需要管控的是在销售过程中制造高得房率的违法违规行为。此外,严跃进提出,各地推进“取消公摊”过程中,要防范其变为房企项目营销的噱头,要真正确保政策效应的积极释放。

据央广、工人日报