



电梯内、楼梯口、灯箱上…… 小区广告越来越多

公摊面积上的 广告收益该归谁？

近日,笔者了解到,在各大小区的电梯里,美容整形、商超、房产等相关的电子屏广告越来越多,不仅仅是电梯里,从小区的进口处到地下车库栏杆,以及楼道、路灯灯箱等都是广告,而这些公摊面积所带来的广告收益去向何处?业主是否应该有知情权?

何为公摊面积? 怎么算?

据某房地产前期部负责人余总介绍,“公摊面积是指由整栋楼的产权人共同所有的整栋楼公用部分的建筑面积。而公摊的区域包括如:电梯井、管道井、楼梯间、变电室、设备间、公共门厅、过道以及公用的墙体等,上述面积越大,公摊面积则越多,随着户数的增加,则是摊薄了公摊面积。”而仓库、值班警卫室、车库车道、作为人防工程的地下室、为多幢楼房服务的设备用房、物业服务用房、开发商自用、管理用房等这些并不包含在公摊面积里。

为公摊面积买单是花冤枉钱吗?

对大多数人来说,买房子是人生大事,在购房时,公摊面积也是大家一直纠结的,而得房率就是公摊面积和建筑面积的比例。一般来说,住宅的公摊系数在0.18-0.25之间,但是现实中公摊系数却屡屡超过这个范围。比如买了100平方米的房子,结果实际面积只有80平方米,公摊面积占去了20平方

米。关于公摊面积的算法,余总说,这方面还是有法可依的,基本上根据公摊计算规则把所有公摊部位确定,同时定性层摊、幢摊等,他也给了个简单的计算方式:公摊面积=建筑面积-套内建筑面积,套内的建筑面积=套内使用面积+墙体面积+阳台面积,这当中还涉及公摊系数、公摊率,具体的标准还要根据设计的水平而定。每一户的公摊面积=公摊系数×每户的套内建筑面积,所以同一层楼,在公摊系数一致的情况下,套内的面积越大,公摊面积也就越大。

从简单的意义上说,上楼需要乘电梯,生活需要水电,生活垃圾需要处理,还要有健身场所,公摊面积也就不算是冤枉钱了,虽然公摊了公共的面积,但是购房者也是其中的使用者,其实这些费用还是花在了业主的身上。

物业收取的小区广告费该归谁?

2007年修订后的《物业管理条例》明确规定,利用物业共用部位、公用设施进行经营的,应当在征得相关业主、业主大会、物业公司的同意后,按照规定办理相关手续。在小区公共场所,公告设施上经营广告,应当经过小区全体业主同意或授权,物业公司不得擅自引入广告。经营广告所得,也应该归全体业主所有,业主有权要求物业公司披露相关账目,具体如何使用应当由业主或业主委员会决定或者根据物业服务合同约定进行处理。

而实际的情况是,多数业主对于广告收益并不知情,目前很多物业公司擅自引入广告,并将广告收入据为己有,主要的理由就是物业费收不上来,物业公司要通过广告费弥补亏空。

一般来说,小区广告的收益可以约定用于公共开支,如用来补充住房维修基金、改善小区服务,也可用于冲抵物业管理费、公摊水电费等等。此外,还可以从中提取一部分作为报酬,用于激励物业公司提供更好的服务。如果物业公司擅自引入广告或者将广告收益据为己有,业主或业主委员会可根据《物业管理条例》的规定向当地房地产行政主管部门举报,由房地产行政主管部门责令限期改正,给予警告并处以罚款。除举报外,还可以起诉物业公司。起诉的时候,最好以业主委员会的名义,因为经过备案的业主委员会具有诉讼主体资格。此外,如物业公司拒不纠正其不当行为,在物业服务合同期满后,业主委员会可以撤换该物业公司。见习记者 马娟娣

国家统计局发布 7月份70城房价指数 宁波新建商品住宅 价格环比 上涨0.9%

本报讯(记者 孙美星)8月15日,国家统计局发布了7月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示,一、二线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅回落,三线城市略有扩大。其中,宁波新建商品住宅价格同比上涨4.8%、环比上涨0.9%。

数据显示,从环比看,全国4个一线城市新建商品住宅销售价格上涨0.2%,涨幅比上月回落0.4个百分点。

全国31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨1.1%,涨幅比上月回落0.1个百分点。35个三线城市新建商品住宅销售价格上涨1.5%,涨幅比上月扩大0.8个百分点。一线、二线、三线城市二手住宅销售价格分别上涨0.2%、1.0%和1.1%。

宁波新建商品住宅价格的环比和同比均有所上涨,涨幅分别为0.9%和4.8%。从新建商品住宅的面积来看,90平方米及以下的住宅价格涨幅最高,环比上涨1.2%,同比涨幅达到6.1%;90-144平方米的住宅价格环比上涨0.7%,同比上涨4.7%;144平方米以上的新建商品住宅销售价格环比上涨1.0%,同比上涨4.5%。

统计数据显示,7月宁波二手住宅价格涨幅超过了新建商品住宅,环比上涨1.0%,同比上涨达6.2%。其中,面积在90平方米及以下的二手房源价格,环比上涨1.1%、同比上涨6.3%;面积在90-144平方米的,环比上涨0.7%、同比上涨6.3%;面积超过144平方米的,环比上涨1.1%、同比上涨5.6%。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟认为,7月份,各地继续坚持因城施策,调控措施陆续加码,努力促进供求平衡,进一步促进房地产市场健康发展。

21世纪不动产宁波区域副总经理刘杰分析,7月是传统的楼市淡季,但公司统计的二手房成交均价环比6月上涨了0.5%,月度成交则攀上了历史最高点。不过从7月成交的二手房看,议价空间比之前明显加大。从去年宁波限购开始,楼市去化差不多了,再加上房贷政策趋紧,目前不少市民都持观望态度,这使得二手房成交价格开始有松动的迹象。刘杰分析,近期土地市场开始趋冷,商品房成交频频日光的现象也开始减少,预计宁波二手房价格可能是阶段性封顶。

一周楼市速递

上周仅成交334套,楼市进入传统淡季

据上海瑞达思RADS数据有限公司提供的数据显示,甬城8月第二周市五区共成交334套,住宅成交参考均价为24942.62元/平方米,总面积为42981.64平方米,成交总金额107207.48万元,市六区库存商品房房源约为15091套。

从成交均价上来看,鄞州区排名第一,单周成交均价约为33449元/平方米,排名第二的为江北区,成交均价约为27625元/平方米,而排名第三的则是海曙区,成交均价约为21203元/平方米。

从成交套数上来看,也是鄞州区排名第一,成交套数为88套,江北区以81套成交排名第二,北仑区以67套的成交排名第三。

另据南天房产数据平台显示,上周市中心城区的存量房市场呈量跌价稳的趋势,成交总量环比下降10%,成交总面积环比下降4%,成交总金额环比持平。

上周二手住宅成交均价约为19875元/平方米,

环比持平。从各区域的成交均价来看,上周海曙区的成交均价为19841元/平方米,环比上升2%,江北区成交均价18217元/平方米,环比下降1%,鄞州区的成交均价为21364元/平方米,环比上升3.4%。

从成交区域分析,上周市中心城区的成交量都有不同程度下降,其中海曙区成交量环比下降13%,江北区的成交量环比下降15%,鄞州区的成交量环比持平。

从购房目的分析,首次置业依然是市场成交的主力军,上周成交占比为58%,改善类型的房屋成交量也不在少数,上周成交占比为27%。

8月份与7月份一样,都是房地产市场的传统淡季,受炎热天气和宁波市土拍市场低迷的影响,存量房市场的成交量也持续下滑,下半年楼市的走向如何,还要看9、10月份的市场成交情况而定。

见习记者 马娟娣