

影响舒适度 往往被忽视

“容积率”不只是个简单数字

记者日前从我市城乡规划局的网站上看到,一项“市房地产开发领域违规变更规划调整容积率专项治理”活动正在进行。“容积率”这项指标引起了业界人士的关注。记者随后采访了我市业内人士,就容积率方面的相关问题进行了采访。

容积率影响舒适度

业内人士告诉记者,容积率是指项目总建筑面积与项目总占地面积的比值,这个数字不仅和舒适度密切相关,还是判断房子性价比的重要指标。

据我市某房产销售人员介绍,以一宗1万平方米的地块为例,如果未来该土地上建设1万平方米的房子,那么它的容积率就是1.0;如果建设2万平方米的房子,其容积率就为2.0;如果只建5000平方米的房产,容积率就是0.5。显而易见,在相同面积的土地上,建筑面积越大,容积率就越高,反之就越低。该销售人员同样表示,一般情况下,容积率越低,小区的建筑面积越少,绿化率就会越高,舒适度越高。

“在相同层高的情况下,容积率的大小可以直接反映建筑密度大小,进而对景观空间及每一栋房子的进深、采光产生影响。”据我市建宝房地产开发公司的负责人陈先生解释。

事实上,开发商拿地时,地块的容积率就已经被政府部门确定好了。因此,开发商对容积率没有发言权,但开发商可以通过产品类型、建筑布局、园林规划,提高居住的舒适度。

业内人士还表示,高层建筑和多层建筑的容积率不能做静态比较。“高层建筑的容积率一般都很高,如果要比较小区的舒适度,还要看建筑的层高,看整个项目的整体情况。”

多层高层容积率各不同

据了解,容积率的设定,首先是建筑规划部门在对城市整体规划之下,对每个区域有一个容积率指标,然后对这个区域内的各个项目按比例进行适度调整。记者在采访中了解到,不同地段、不同周边配套容积率是有差异的,在此规划下的各个小区的建筑类型也就各不相同了。

目前,我市多数住宅项目中,多层小区或以多层住宅为主的小区容积率一般在1.0至



1.5之间,如阳光山水花园容积率为1.14;纯高层小区可达3.0以上,如铜冠·书香苑的容积率为4.88;别墅小区由于占地面积大,建筑面积较小,容积率多在0.8以下,如托莱多楼盘容积率为0.75;而在寸土寸金的市中心,目前容积率达到2.5以上的楼盘已经不是很稀奇,特别是老城区中心的后期改造区域,由于土地资源稀缺,个别高层商务楼的容积率已经突破3.0,达到4.0左右,如铜陵商城双星·国际楼盘的容积率达到了3.89。

“容积率与区域的规划,以及城市的发展方向都是密切相关的。”陈先生分析认为,开发商要在政府的规划下进行开发,而随着城市的不断发展,容积率适当提高也是正常的。

容积率往往被忽视

记者随机采访的几位市民中,很少有人注意到小区容积率的问题,多数购房者看重的是房子的地段、价格、户型等。业内人士提醒市民,

在购房时有必要弄清容积率的大小,不能忽视这个小小的指标。

有关人士告诉记者,对开发商来说,容积率决定地价成本在房屋中所占的比例;对住户来说,容积率直接影响居住的舒适度。因此,市民在购房之前就得了解项目的概况,特别是注意容积率问题。一般来说,1.5—2.0容积率的综合小区最宜居,这种楼盘的楼层都较低,采光较好,私密性好。从我市的很多楼盘的销售情况来看,此类楼盘较受购房者欢迎。

“业主对于容积率是多还是少,是很难有具体感受的,业主没有能力去完成对整体容积率的检验。”业内专家坦言,“容积率问题确实是目前不少业主收房时的一个盲点,所以有关部门应做好规划和监督工作,从每一道关上把握好容积率问题。”另外,专家也表示,政府对于每一块地的开发强度都是有严格要求的,关于容积率的大小,开发商是不能擅自更改的,因此市民也不必过多担心。本报记者 任周锦

胃疼去找四大叔

□ 洪伟

形势比人强,当我们走上社会,或许虚伪,或许世故,或许麻木,但只要你心中还有一丝正义感,看过下面这则新闻,仍然会无法接受。

9月8日,上海的张先生开私家车时遇一男子拦车,该男子称胃疼等不到出租车,央求张先生捎其一程。当张先生载上该男子,应男子要求停车后,才发现这是闵行区城市交通行政执法大队在查“黑车”。张先生向执法大队解释时,执法大队质问张先生“他胃疼关你什么事”。于是,张先生因“非法出租营运”被罚款1万元。

那个自称胃疼的家伙,执法大队称其是“有正义感的社会人士”。

背景资料就这么多。

在把一些“好听”的话送给闵行区城市交通行政执法大队之前,我觉得有必要先澄清一个问题——很多网民认为执法大队耍小聪明,设计圈套让别人钻,把聪明劲用错了地方。

就是把新闻倒过来看,我也没法把执法大队和聪明伶俐联系起来。按我的理解,如果执法大队能忽悠张先生借给他们一万块钱,那才叫聪明。利用别人的同情心,诱使别人按他们设计的流程走,再动用公权力罚人家一万元,这不叫聪明,叫什么我不想说。

澄清花絮问题后,露面的是次要问题。

胃疼男子被冠名为“有正义感的社会人士”,这个评价包含两层含义:该男子可以与以德服人的雷老虎媲美,另外,该男子不是执法大队的人。

综观胃疼男子在整个事件中的精彩表演,只说他是那个有正义感的社会人士,有点屈才,我个人认为他是个天赋禀异的演员。扪心自问,你能站马路边上截个陌生人的车,让人心甘情愿送你吗?“打的”不算,说“打的”就是死扛杠……

该男子,或者说该演员不是执法大队的人,但他和执法大队之间有良好而又默契的合作关系。鉴于在横店影视城请个群众演员都要包盒饭,一天发几十元,我想作为优秀演员的该男子,应该不会次次都“好兄弟,讲义气”,不收取执法大队任何费用,那么,这笔费用从哪儿出?

从罚款里抽一部分给他?我没说,你这么想是你的事……

到这里该抛出我最想说的观点了:现实里常有“情与法不可兼得”的事例,二者发生冲突时,我们往往会选择理性的法律,而不是感性的情理。但我始终坚持,法律的最终目的是服务于情理(道德)的,法律在不断调整,终有一天会和道德会水乳交融。以及,即便在目前要做出两难选择,那必须是被动发生的。

执法大队与优秀演员设计好整个剧本,然后主动出击,这是人为地在道德和法律之间划开鸿沟。当执法队员对张先生说“他胃疼关你什么事”,让我们化身张先生五分钟,体验他的百感交集,我想,那一刻,肯定会有以下词汇在你的脑海浮现——惊愕、愤怒、寒心、无奈。

当然,执法大队可以振振有辞地说“我们的目的是查处非法营运”,正气凛然,神圣不可侵犯。为正当目的而战,不代表可以不择手段,程序的不正义,会让所谓的“正当目的”黯然失色。当某个公民按他从小接受的良好教育来行事,凭着良知来帮助人,结果发现自己付出了沉重代价,再谈什么“正当目的”,已经没有任何意义。

将来的某一天,张先生开着私家车在大上海游车河,路边又有某陌生男子以胃疼为由请求搭车,我用某个广告的谐音帮张先生设计了台词:胃疼,找四大叔去啊。

楼市“降温”是调整的必然

近期,部分一线城市房地产市场出现“降温”态势,承载了“金九银十”愿望的秋季楼市开局平淡,部分城市还出现了零星的“降价促销”。在此背景下,一些专家认为,楼市降温是调整的必然。

经一段时间的高速增长后,进入9月以来,部分一线城市楼市有所“降温”。比如,9月首周北京市住宅签约量为3289套,与8月首周相比下跌20%;签约住宅均价为12640元/平方米,比8月首周下降30%。此外,9月9日—14日,北京商品住宅期房日均成交量为326套,创下今年3月以来日均成交量新低。

在上海也出现类似情况,9月7日—13日上海新建商品住宅成交均价为15353元/平方米,较前一周微跌1.5%。至此,上海商品住宅成交均价已连续4周回落,成交量也逐周下滑。

实际上,楼市的“降温”是市场自行调整后的必然结果。从近6个月的有关统计数据可以看出一线城市楼市“降温”的“路线图”。比如,今年3月起上海商品住宅成交量逐月快速上涨,至6月达到219万平方米的高点,随后环比便出现下跌。8月,上海商品住宅供应量虽达145万平方米,为今年以来的最高,但成交量仅为166万平方米,环比下跌14.5%。进入9月,成

交易依然继续萎缩。广州的情况也类似,月成交量自今年5月达到141万平方米的高点之后,便逐月下跌;8月的成交量仅为61万平方米,环比下跌15.7%。

业内专家认为,房地产市场没有脱离理性的轨道。此前房价的快速上涨与投资需求助推密切相关,比如上海豪宅8月的单月成交量就超过上半年总和,由此楼市均价一度逼近2万元/平方米。而在房价高企之际,刚性需求已遭压缩,观望气氛重新出现。随着高档住宅、豪宅成交的减量,住房均价回落本是意料之中。(陈光义)

打造家电狂欢盛宴

苏宁全面启动“十一”长假恢弘盛典

昨日,国内家电连锁巨头苏宁电器正式宣布将从9月26日至10月8日全面启动“十一”黄金周恢弘盛典,提前启动让利风暴。

近日,三星、夏普、西门子、惠而浦、海信、康佳、索尼等十多家国内外家电品牌高层纷纷造访苏宁电器。与此同时,荣事达、美的、TCL、创维、长虹、联想等近百个国内外厂商的营销团队更是挤满了苏宁各个会议室,他

们将与国内最大的家电零售商——苏宁共同确定备货计划和营销方案,以迎接即将到来的“十一”黄金周。在如此巨大的市场蛋糕面前,厂商纷纷提前筹备,在生产、采购、促销、仓储、配送、服务等各个环节都按照最高标准进行准备。

针对潜在的巨量消费需求,苏宁电器也制定了大规模的促销让利方案以吸引消费者,整体的让利额度高达亿元,本周起资源即开始全面投放。据悉,来苏宁购家电套餐最高送笔记

本电脑,另非本市户口购物还将加送电饭煲,苏宁联合中国移动0元手机大放送,千台特惠机全面释放普惠铜都!

2009年“十一”黄金周消费呈现多样性,苏宁除了推出大规模的降价促销活动外,一贯具有优势的服务牌将为用户假期提供满意的各类电器服务保障,从明日,所有降价促销活动和服务项目均将同时启动,为黄金周市场打响头炮。(苏宁)

非常道