



奋力夺取双胜利 全面建成小康社会

2020全国两会特别报道

全国人大代表、资阳市副市长刘延安： 公摊面积多花“冤枉钱” 建议公摊与套内分开计价

5月22日，十三届全国人大三次会议在北京开幕。全国人大代表、资阳市副市长刘延安今年共带去4份建议，其中，关于解决城镇住房公摊面积的建议成为关注焦点之一。

刘延安认为，目前，我国城镇住房主要以建筑面积进行交易，但大部分购房者为不属于自己的公摊面积买单，导致购房获得感较差。同时，买普通型住房却要按大户型住房标准交税，花了套内面积的钱买价值完全不同的公摊面积，公摊面积与套内面积缴纳相同标准物业费，这些都让购房者直呼钱花得“冤”。

对此，刘延安建议，在售房过程中要公开公摊面积数据，按照套内面积征收房屋交易所产生的相关税费。同时，公摊面积有存在的合理性，对公摊面积不能搞一刀切，建议将套内面积及公摊面积的单价分别计算销售。



全国人大代表、资阳市副市长刘延安

现象：为公摊面积买单 购房存在“四冤”

“目前，我国城镇住房主要以建筑面积进行交易，而建筑面积包含公摊面积和套内面积，这样就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。”刘延安称，通过调研，他发现目前因公摊面积产生了“四冤”现象。

“首先就是为不属于自己东西买单。”刘延安发现，事实上，尽管购房者在生活中会享受到公摊面积带来的好处，但由于这些面积并不在购房者的个人住宅内，而购房者需要为此支付费用。而为不属于自己的东西买单，这正是公摊面积一直饱受诟病的重要原因，“公摊面积也已经被一些媒体称为房地产市场‘最不透明的一项指标’。”

第二，是买普通型住房却要按大户型住房标准交税。以非普通住宅的购房者为例，购买了140平米以上的

大户型住宅，但是除掉公摊面积之后实际到手的套内面积往往只有不到120平米甚至更少，却要按非普通住宅的标准缴纳高昂的税费。

第三，花了套内面积的钱买价值完全不同的公摊面积。在国内多数城市，购房者在购买住宅时，均以建筑面积乘以销售单价来支付房屋总价。这就意味着，购房者在购买时，支付了同等的价款却获得了公摊面积和套内面积两种不同的价值，这显然不合理。

第四，公摊面积与套内面积缴纳相同标准物业费，也让不少人诟病。

刘延安认为，针对同一住宅小区不同面积的住户而言，公摊面积更大的住房其缴纳的物管费显然更高，但公摊面积的多少与享受的物业服务没有任何关系。

建议：不搞一刀切 套内与公摊分开计价

“公摊面积有存在的合理性，对公摊面积不能搞一刀切。”刘延安称，在发达国家，公摊面积还是存在的，特别是在高档小区，越是高档，公摊面积的比例越大。同时，类似经济适用房的

公摊面积相对很少，自然而然，居住环境就差很多。

针对解决“公摊困境”，刘延安建议，要明确售房过程中公开公摊面积数据的强制义务，通过公示模式有效减少售房过程中的“自由发挥”，让其双重获利情况不再发生，购房者也不会再因为认知模糊而享受不到实际利益的公摊面积买单，逐步消除不得不被动接受的捆绑交易。

同时，按照套内面积征收房屋交易所产生的相关税费，将套内面积及公摊面积的单价分别计算销售，让公摊面积的单价低于套内面积的单价，促使房价不再持续走高。

为什么建议套内与公摊面积分开计价销售？刘延安解释称，完全取消公摊面积计价在当前我国城市大规模集中居住模式的情况下，不能真正实现或起到实际抑制及降低房价的目的。而公摊面积及套内面积从产权角度来看分属于共有部分和专有部分，那么完全以同样的单价计算是否符合物权的平等保护原则呢？

他建议，可以通过试点的方式，在一些地区观察单独设置二者单价来计算房屋总价，看看能否影响房价的整体变化趋势。

此外，针对具体小区中不同楼型、户型的房屋物业费，刘延安建议可以具体情况具体划分，配套除房屋价格外其他计价规则的改革政策，以同户型、楼型为基准收取相同单价的物业费，供暖费等收费也可据此类推。

华西都市报-封面新闻记者 陈远扬

全国人大代表、海特集团董事长李飏建议： 为民营企业资本流动性松绑，增强企业再投资能力

代表委员声音

“我们能够来北京参会，本身就传递出了一个积极信号，意味着疫情防控取得了重大进展。”5月22日，全国人大代表、海特集团董事长李飏说，既然带着“任务”而来，就一定会以最好的精神状态参会履职。

今年是李飏第三次以全国人大代表的身份参加全国两会，而他带来的建议中，既有对支持民营企业发展、优化营商环境的持续关注，也有对疫情下应急管理体制建设的新思考。

建议为企业资本流动性松绑

扎实做好“六稳”工作，落实“六保”任务，是今年两会的重要议题。在李飏看来，其中最核心的一点是保居民就业。民营企业作为吸纳就业的主力军，提供了超过80%的城镇就业岗位，



全国人大代表、海特集团董事长李飏

位，“只有民营企业稳住了，就业才能稳得住。”

“去杠杆叠加疫情冲击，民营企业遭受很大损失，据我们调研了解，目前最缺的还是源头活水。”李飏认为，要支持民营企业发展，当前最重要的是解决资本短缺和流动性不足的问题。

如何增强民营企业资本流动性？

他建议，应松绑民营企业设备厂房等固定资产融资条件，采取多种形式盘活企业固定资产，并在企业发债评级、利率等方面对民营企业一视同仁；加大对科研生产型企业的厂房设备融资信用，并降低融资利息。加大对民营企业实体企业的再投入，提振发展信心，激活民企发展动能。

同时，李飏还建议，在拓宽民营企业融资渠道的基础上，要通过降息的方式，进一步缓解融资贵的问题。使得疫情后的民营企业融资难、融资贵问题得到有效改观。“企业的源头活水有了，才能更好地扩大再生产，为增加就业创造条件。”

建议在川建立应急救援基地

当前，国内疫情防控取得重大进展，但在整体应急救援能力方面，仍然存在短板，这让李飏有了新的思考。今年两会，他还带来了关于建立四川抗疫救灾应急救援基地的建议。

李飏提到，四川盆地山岭环绕、地质条件复杂，通用航空凭借快速高效、灵活机动的优势，在过往汶川地震等应急救援过程中都发挥了重要作用。而在此次疫情防控中，通航直升机在物资运输、喷洒作业、空中巡查、疫情宣传、交通疏导、预警监测等方面也体现了明显的优势。

“四川航空工业基础深厚，航空科研院所集聚，也是国家首批通用航空产业综合示范区，在多次抗灾救援保障中积累了丰富经验，完全具备建立抗疫救灾应急救援基地的条件和能力。”李飏说。

他认为，在应急救援能力建设，应着眼体系建设，包括建立应急救援管理学院、直升机生产制造基地、直升机应急救援改装中心、应急救援保障数据中心等主体。未来，在面对重大突发性灾害中，才能够更及时、更有策略地做好应对。

华西都市报-封面新闻记者 熊英英