

“政府定价听证办法细则”昨起公开征询意见

对网络听证会参加人数不作限制

□记者 王川

本报讯 为保障行政决策程序中公众参与权、知情权,提高政府定价的科学性和透明度,上海市发改委近日研究制订了《上海市〈政府制定价格听证办法〉实施细则》(征求意见稿)(以下简称征求意见稿),昨起该征求意见稿正式向社会公开征求意见。据悉,征求意见稿共包括七章49条,重点是在《政府制定价格听证办法》(以下简称《听证办法》)的基础上,结合本市实际,规范了听证组织程序,确保定价听证可操作、能落地。

根据《听证办法》第三十四条,参照现场听证会有关要求,对网络听证会的组织、程序、参与人员的选取和权利义务等作出规定。同时,对网络听证会参加人数不作限制,保障公众更广泛的参与权、知情权。

对于定价听证项目，征求意见稿规定制定纳入本市定价听证目录的定价项目的价格水平，应当开展定价听证，制定价价机制，可以开展定价听证或者公开征求社会意见；根据已生效实施但未经定价听证的定价机制制定价格，应当开展定价听证。对于现场听证会参加人，现场听证会中，将邀请人大代表、政协委员等作为听证会参加人；增设现场听证会消费者参加人候选人员，确保现场听证会顺利

开；增加旁听人员人数，使更多消费者能够提出意见。

征求意见稿明确定价机关为区人民政府时,凡是《听证办法》中规定的定价机关应当履行的职责,均由指定行使价格管理职权的区有关部门承担。明确行业主管部门作为听证人参加听证会,规定由行业主管部门工作人员担任听证人之一,在听取听证会意见的基础上制作听证报告,并在听证报告中提出对听证会参加人意见的处理建议。明确政策解释和信息公开主体和责任,分别明确在公告阶段、听证会举行期间,有关经营者、行业组织、行业主管部门方面和定价机关、行业主管部门、负责开展成本监审或成本调查的机构方面的政策解释和信息公开责任。设置专门的解释小组,规定由定价机关、行业主管部门、负责开展成本监审或成本调查的机构的工作人员组成解释小组,在听证会举行期间向听证会参加人提供政策咨询和解释说明服务。

此外，征求意见稿还明确了听证会纪律，规定所有听证会参加人员需共同遵守听证会纪律。设置回避条款，设定定价机关、价格主管部门、有关经营者方面工作人员及其近亲属回避原则，公众认为听证会参加人及候选人、旁听人员的选取不符合相关规定、应该回避的，可以提出要求回避申请。明确第三方机构存在违反听证会纪律、妨碍听证秩序的行为的，可以依据相关法律法规条例的规定追究其法律责任。

上海铁路警方启动“二次安检”

启动一级安保勤务 筑牢环京“护城河”

□记者 陈颖婷

本报讯 自2月26日8时起,上海铁路将全面启动一级安保勤务,全力筑牢环京“护城河”安保圈,积极采取严格安检、以站保车、全程护乘等多项措施,扎实有效做好进京列车安保工作,确保全国两会期间旅客乘车安全和铁路运输畅通。

上海虹桥站在检票口前使用隔离围栏设置二次安检区域,针对进京列车的11个检票口,79趟列车设置专用二次安检通道,并有民警负责现场巡逻督导;上海站、上海南站对乘坐进京列车的旅客实行“专区候车、二次安检、全员比对、重点盘查”,对乘车旅客、行李物品进行“全覆盖”检查,严防不法人员携带危险物品进站上车。苏州站将在候车室设置单独隔离二次安检(含验证)专区,二次安检口设置在4A检票口,请乘坐以上车次的旅客预留好充足时间,最好在临开车前1至2小时内到达车站,并在接受二次安检后前往指定区域候车。昆山站、昆山南站、



铁路上海站派出所安排警力督导车站落实乘车旅客“票、证、人”一致性查验

锡站、无锡东站在候车室开辟专门候车区域，并加装隔离围栏，增设验证仪、安检仪，增派安检人员，加快整体查验速度。

届时,上海乘警支队以 20 趟进京列车为重点,及时调整警力部署和工作措施,严格车组巡本

清理,做好旅客列车防火、防爆、防破坏的安全措施,加强列车“三品”检查力度,坚持车厢巡视制度,严密盘查各类可疑人员、可疑物品,确保列车安全检查、治安防控、刑事打击等工作有序开展

买房改变面积计算标准是个积极信号

日前，一则“住宅建筑应以套内使用面积进行交易”的消息在网络上成为热点。这则消息来源于住建部官网挂出的《住宅项目规范》征求意见稿，有媒体认为，这意味着广大买房族将不再为建筑面积、公摊面积等原算法中的“黑洞”买单。

至于“公摊面积”要不要取消，据业内人士表示，按套内面积交易并非意味着取消公摊面积，也不会影响购房总价。

住宅规范呼应了购房者的幸福安居需求

楼市周期几度轮回多番博弈，这个市场依然不平静，但是“房住不炒”不仅成为政策主调，市场终端对楼市供给侧也有了更高要求。在高拥房率的市场环境下，粗放的楼市营利模式和粗暴的暴利模式，显然不合时宜。购房者希望楼市交易更加公开、透明、公平，更加契合市场规则。一方面，公众希望政策设计需要跟上，补上明确楼市购房面积标准的短板；另一方面，人们更希望通过刚性规则约束开发商的行为，在公摊面积这笔糊涂账难以算清楚、资本逐利冲动难以遏止的情势下，索性釜底抽薪，摒弃楼市按照建筑面积交易的模式，改以

面积交易。

也是靠楼市需求倒逼出来的。政策设计者秉持市场公平原则，尊重购房者的安居关切，才有了这份令人期待的具有强制性的《住宅规范》。

从征求意见到住宅规范落地,会有一定时间,也会面临激烈博弈。毕竟,楼市牵涉太多的利益因素,多周期积累的矛盾很难短期内消弭。即使是楼市调控,政策和监管也是

本轮楼市调控，从一线二线到三四线逐步推开，堪称史上最严。不过，本轮楼市调控，并非单纯的行政命令和权力主导，而是政策引导下的多手段运用。而且，楼市调控是在供给侧结构性改革、防范系统性金融风险的背景下实施的。

了房住不炒的总基调。目前,楼市基本企稳,虽然房价不可能降下来,但是购房者的需求也提升到了新层次。在此情势下,按照套内面积交易、房子从“毛坯”到成品,就成为需求端上的两大重点。

《住宅规范》呼应了购房者的幸福安居需求，故除了涉及按照套内面积交易，还包括了城镇新建住宅建筑应全装修交付。所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完成，给水排水、供暖、通风和空调、燃气、照明供电等系统基本安装到位，厨房和卫生间的 basic 设备全部安装完毕，达到基本使用标准。同时在电梯设置、地下室防水等方面，也作出了相应的、契合人们美好生活需要的

多此配套标准 “后公摊时代”才会少此套路

此次，住建部首次在官方文件中明确提出房屋应按套内面积进行

正如这一方案的设计者所说,这一做法可以解决两方面的问题:一是解决套内建筑面积相同而住户使用面积不同的问题;二是解决住户使用面积不透明的问题。可以说,从技术角度明确按套内使用面积交易,一定程度上让房子更“透明”,有利于消费者与房产经纪

实际上，住建部门并非简单迎合大众，这些书报杂志有报有刊，可

实际上通行的房屋交易计价标准通常是“套内所得面积”，香港也已在2015年取消了以“建筑面积”计价方式售房，如今更公开表示支持房屋按套内面积进行交易，对公摊面积的态度显而易见。而按“套内面积计价”国内也有实践。2002年，重庆就已开始以套内建筑面积作为计价依据，不按这一依据计价的责令整改并处以交易金额5%~10%的罚款。

需要警惕的是，以套内面积计价，势必会压缩开发商的盈利空间，开发商为图回报势必会提高商品房的

面积房价，将经济代价间接转嫁给消费者，消费者财富效应未必增加。要么降成本，例如，从建材、绿化、物业等方面找补贴。

住建部发布的意见通知,已经表明国家方面对“公摊面积”的看法,但相关部门需做好配套工作。例如,制定绿地比例等公共面积的计算方式、建材质量、公共服务等相关标准。因为如果这些标准不明确的活,“公摊面积”或许还会借尸还魂,将其代价最终转嫁到消费者身上。

(物理 物理)

取消公摊是误读 但购房焦虑很真实

按套内面积交易的条文出来后，被普遍解读为住建部首次明确取消公摊，以至于引发了刷屏式的关注，也被广泛点赞。不过舆论基于取消公摊的喜悦，怕是要被泼一盆冷水了。上述《规范》只是技术规范，不是法律规章，位阶相对较低。它约束的是工程建设行为，约束对象是相关建设单位。至于开发商的市场交易，仍然会按照《商品房销售管理办法》延续管理，其中第十八条规定——商品房销售可以按套(单元)计价，也可以按套内建筑面积或者

外界的误读存在不专业因素，但还有很大因素是源于公摊面积计算混乱下的购房焦虑。正是这种焦虑感制造了病急乱投医的期待。

的确,在国内的住房交易过程中,公摊面积处在相当不透明的状态。我们只知道它包含了电梯井、管道井、楼梯间等公共使用部分,但至于如何计算并分摊给各户,一直都

另一方面,在一些小区,公摊面积越来越庞大,一套一百平的房,实际套内面积不到七十平都有可能。套内面积容易测量,落到购房者头上的公摊,是否有开发商承诺的那么多,却完全是开发商说了算。至于由公摊面积产生的广告收益,话语

当然,即便取消公摊,改由按套内面积交易,房屋均价自然会抬升,房屋总价也不会有任何降低。但这并非如一些人所言,只是羊毛出在羊身上的数字游戏。公摊面积计算标准混乱导致的不透明和信息不对称,其实是进一步提升了本就是强势开发商的话语权,给它们留下了暗箱操作的空间。如果能够做到买多少平米就有多少平米,至少可以理清账目,让

舆论对取消公摊面积的呼声，皆是由于公摊延伸等类似乱象引发的购房焦虑的真实反映。所以此次虽然是误读，但这层焦虑仍然需