

深圳要对公摊面积出手了

部分公共空间不再计入 阳台、飘窗可以做得更大

“现在的房子越建越高，却越来越不实用。”此前，公摊面积、得房率等话题曾被热议。最近一段时间，许多城市推出的楼市新政出现“新风向”，针对住宅用地的计容面积和公摊提出新规。

记者5月14日从深圳市规划和自然资源局获悉，2024版《深圳市建筑设计规则》将于近日正式发布，修订内容包括备受市民关注的减少住宅公摊面积，有效提高得房率，住宅和宿舍实行150米限高等。目前，已办理《商品房预售许可证》的项目或者规划条件核实的建设工程项目，不能更改设计；其他建设项目设计和调整，在各直属管理局指导下依据新版规则实施。

前几日，深圳市住房和建设局发布《关于进一步优化房地产政策的通知》(以下简称《通知》)，非本市户籍居民家庭及成年单身人士(含离异)限购1套住房，在盐田区、宝安区(不含新安街道、西乡街道)、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内购买住房，个人所得税、社会保险的缴交年限要求由3年调整为1年；在其他范围内购买住房，个人所得税、社会保险的缴交年限要求仍为3年。

阳台、飘窗可以做得更大 避难层等列为“不计容面积”

据《深圳特区报》消息，《深圳市建筑设计规则》自2014年发布以来，先后4次修订。

本次修订的亮点主要包括：

注重建筑设计精细化规划管理要求，删除与规划管理无关条款，简化规则内容，条款清晰明确、易操作，为规划管理提供技术服务支撑。

为了提升公共空间品质，优先保障公共利益，优化了城市公共通道、架空绿化/休闲等核增空间要求，增加了社区体育活动场地附属设施、防坠落设施等核增功能。

结合高密度、高容量发展下的城市建筑现状及设计创新，优化了绿化覆盖率、建筑覆盖率等计算方式，优化建筑面积管控方式，简化凹槽、室外透空等条款。

结合工业上楼等新的建筑功能要求，调整了厂房、仓库、物流建筑的层高、盘道核增等管控要求。

结合轨道交通的快速发展状况，新增了城市轨道交通车辆基地上盖综合开发要求，调整了地下轨道交通空间商业及公共服务配套设施的建筑面积计算方式。

结合地下空间的大量开发建设，注重站城一体化及地上地下复合开发。

加强建筑风貌管控，优化建筑立面、建筑屋顶、玻璃幕墙等管控要求。

业内人士分析，2024版《深圳市建筑设计规则》不仅有助于提高城市规划建设水平，提升建筑品质，推进建筑设计和规划管理的标准化和规范化，对于促进经济、社会和环境的可持续发展，尤其对住宅品质和人居环境的提升将带来新突破，体现了深圳在全空间尺度、全生命周期设计管理上积极探索“从好房子到好小区、从好社区到好城区”的努力。

比如住宅户型设计上，有望出现更多具生活气息、受市民欢迎的大阳台：2024版《深圳市建筑设计规则》增加“计一半面积的阳台进深不超过2.4m，超过部分的水平投影面积应全部计入规定建筑面积”内容。此前，阳台的进深不能超过2.4m，修订后阳台可以把进深做大，对超过2.4m部分不计入建筑面积的凸窗，修订后进深也由0.6m增加至0.8m。这意味着住宅的“飘窗”面积将可加大一圈。

又如，过去计入“公摊”面积的两大部分，将把避难层、机房等公共空间列为“不计容面积”。这意味着修订后，住宅的公摊面积就会减少，得房率将有效提高。

再如，2024版《深圳市建筑设计规则》进行了“限高”，即新型产业用地(M0)中主导用途的建筑高度不得超过250m，住宅和宿舍的建筑高度不宜大于150m。过去，深圳的建筑设计受高密度城市和城市更新成本等影响，超高层住宅不断涌现。修订后，低容积率小区、高层住宅、多层住宅、叠墅、别墅等多元产品将有望回归，满足市民更多改善性需求。

多地对得房率出手

据《证券时报》报道，近日，同属粤港澳大湾区的几个城市都推出了楼市新政。其中，佛山市住房和城乡建设局等九部门联合发布《关于持续推动房地产市场平稳健康发展的若干措施的通知》，提到鼓励支持企业

开发多样化、高品质住宅产品，包括新出让的住宅用地，住宅套内阳台的“折半”计容面积上限由套内建筑面积的18%提高至20%；取消对单个阳台的进深和面积限制等。

惠州市自然资源局印发《惠州市区2024—2025年度新出让住宅用地规划管理的若干措施》，其中涉及优化辅助用房、阳台、飘窗等容积率计算规则，鼓励企业建设高品质住宅社区等多项内容。相比佛山，惠州新政力度更大。惠州还鼓励建设高品质住宅，利用挑高、错层的大阳台打造户属空中花园。户属空中花园中不小于两个自然层高的部分不计入容积率建筑面积且不计入产权面积。

据《新京报》报道，对于佛山和惠州计容面积和公摊的调整上，广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，本质是通过增加套内面积、实际使用面积，从而降低单位购房价格和成本，变相降低了房价，有利于提升购房者购房的积极性。此举也提振了开发商拿地的积极性，得房率提升的项目，比其他项目具有更强的竞争力，单价较低、去化也快。

在李宇嘉看来，不管是佛山还是惠州，以及其他城市对于土地出让的新政，都是为了回应及落实“4·30”中央政治局会议提出的“优化增量”，目的也是为了提高增量供应的有效性，降低供地成本，更好匹配需求端。通过政策调整，引导房企提升房屋实用率。这将有利于提高新建商品住宅的品质及市场竞争力，也将有利于加速释放本地的改善需求。

李宇嘉表示，计容面积和公摊并不是产品的创新，而是调整规划指标以满足提高购房者的福利水平。近年来，凡是“偷面积”的项目，都有不错的销售业绩，甚至一些房企最大的竞争力就是“偷面积”。但这是“擦边球”或违规行为，现在则是将其规范化。

据《深圳特区报》《证券时报》、每日经济新闻

证监会发指引 强化对拟上市企业行为约束

据新华社电 记者15日从中国证监会获悉，为贯彻落实新“国九条”和《关于严把发行上市准入关从源头上提高上市公司质量的意见(试行)》，推动各方树立对投资者负责的理念，强化拟上市企业行为约束，切实保护投资者利益，在5月15日全国投资者保护宣传日，证监会发布《监管规则适用指引—发行类第10号》，即日起实施。

指引主要内容包括：一是要求发行人在招股说明书刊登致投资者的声明，说清上市目的、建立现代企业制度以及融资必要性等基本情况，督促发行人牢固树立正确“上市观”；二是明确“关键少数”可以就出现上市后业绩大幅下滑的情形作出延长股份锁定期的承诺，强化“关键少数”与投资者共担风险意识；三是完善上市后分红政策的信息披露规则，以利于投资者形成稳定的回报预期；四是强化未盈利企业相关信息披露，要求其披露预计实现盈利情况等前瞻性信息，向投资者充分揭示未来发展前景，便于投资者作出决策。

刚“敲打”完 美又援以 超十亿美元武器

据新华社电 美国官员14日说，美国政府将向以色列再输送总额超过10亿美元的武器，相关军援计划已经通知国会。几天前，美国政府刚刚因为以色列在加沙地带南部城市拉法的军事行动暂缓一批对以军援。

军售专家塞思·宾德告诉《华尔街日报》记者，拜登政府刚刚“敲打”完以色列，马上又向其提供新军援，“这是他们传递混乱信号的又一例证，使得之前暂缓军援的决定大打折扣”，以色列可能将此举视作美国支持其在加沙行动的积极信号。

多名不愿公开姓名的美国国会和政府官员说，政府14日以非正式方式告知国会这一军援计划，后续需要后者表决批准。

拜登8日接受美国有线电视新闻网采访时说，如果以色列军队进攻拉法，美国将不会为其提供炸弹等武器。

埃及吉萨金字塔群 附近地下显现神秘建筑物

据新华社电 考古人员借助探地技术，在埃及吉萨金字塔群附近地下发现一个外观轮廓呈“L”形的神秘建筑物，推测可能为墓穴入口。

据美国趣味科学网站14日报道，吉萨金字塔群附近埋葬着古埃及王室成员和高级官员。许多墓在地面上建有由长方形石头或泥砖建造的建筑物。然而，在这些古墓的中间地带，有一块区域没有发现地面建筑物。为在这一区域深入探查，2021年至2023年，日本和埃及研究团队使用电阻层析成像和探地雷达技术，绘制地下结构图。

考古人员在地下约2米深处发现一个长度至少10米的“L”形建筑物。它“似乎被沙子填满了，这意味着它是在建成后被回填的”。

斯洛伐克总理遭71岁男子枪击受伤

上月曾称将阻止乌克兰加入北约

本报综合消息 据斯洛伐克通讯社15日报道，斯洛伐克总理菲佐当天在该国中部汉德洛瓦遭枪击受伤。

当地时间5月15日，据斯洛伐克多家媒体报道，斯洛伐克总理菲佐在中部汉德洛瓦遭枪击，随后被送往医院。据目击者称，嫌疑人一共开了4枪，其中一枪直接击中菲佐。

据当地媒体报道，向菲佐开枪的是一名71岁的男子。菲佐腹部、胳膊和腿部明显受伤，目前已经脱离生命危险。枪击事件发生后，该男子已经被逮捕。

菲佐1964年9月15日生，1999年11月，他创立方向党并

任主席。

2023年10月25日，斯洛伐克总统恰普托娃任命菲佐为新一届政府总理。这是菲佐第四次担任该国政府总理。

据央视新闻4月18日报道，菲佐近日警告称，如果乌克兰加入北约，会增加发生世界大战的风险，斯洛伐克将阻止乌克兰加入北约。作为欧盟成员国，斯洛伐克此前多次强调，欧盟不应该被拖入俄罗斯和乌克兰之间的冲突，应通过外交途径解决。

去年10月当选斯洛伐克总理后，菲佐推翻了前任政府向乌克兰运送武器的做法。



5月15日，在斯洛伐克汉德洛瓦，一名男子在枪击事件发生后被逮捕。 新华社发