



10月起,金华新建住宅区须配建居家养老服务设施 未来我市养老设施或成新小区标配

过去,房地产企业开发一个住宅小区,除了绿化、停车等基础配套外,只需按规定留足一定面积的物业用房就行了。不过从10月1日起,金华市区开发的新建住宅小区,物业管理用房、居家养老服务设施、体育设施、快递智能配送点等,一个都不能少。这预示小区配建居家养老服务设施是顺应老龄化趋势的必然选择,在不久的将来,我市或将出台新建住宅项目配建居家养老服务设施相关标准。

记者 黄根根

养老服务设施必须全部配齐

《金华市城乡规划管理技术规定》将从10月1日起实施,为了使今后住宅小区配套更齐全,功能更完善,新版《技术规定》在2008版《技术规定》的基础上,更加细化了物业管理用房、居家养老服务设施、快递智能配送点等配套用房的相关规定。

记者查阅新版《技术规定》,第九条新规对物业管理用房面积、位置做了具体规定,要求在批准的建设工程规划设计方案中载明。建设单位应按照建设工程规划许可证载明的地上总建筑面积7%的比例配置物业管理用房。

如果物业均为非住宅,物业管理用房配置比例为建设工程规划许可证载明的地上总建筑面积3%。同时规定要求物业管理用房相对集中设置,便于服务管理,明确不得设置在地下。

新建住宅项目必须配建居家养老

服务设施,这是新版《技术规定》出台的一个新亮点。至于养老设施的大小标准,该规定也作出了强制性要求,明确居家养老服务用房套内建筑面积不得少于该项目住宅总建筑面积的2%,并不得少于20平方米。

全民健身的要求也体现了新版《技术规定》中,规定要求新建居住区项目应按照《城市社区体育设施建设用地指标》设置城市社区体育设施,并可根据需要设置在室内或室外。

现在网购非常流行,为顺应这一趋势,新版《技术规定》要求新建的住宅小区、商务楼,按照1000户(间)以下(含)预留建筑面积不得小于30平方米的快递智能配送点配套用房,1000户(间)以上预留建筑面积不得小于50平方米的快递智能配送点配套用房,并尽量设置在小区出入口,方便住户使用。

我省去年就已出台相关政策

据了解,我省去年就已出台《浙江省城镇居家养老服务设施规划配建标准》,被批准为浙江省工程建设最新标准。根据规定,我省新建住宅项目今后必须配建居家养老服务设施,为老人提供活动场所及医疗、餐饮等服务,并开始在部分地区试点施行。

政策以强制性条文的形式明确规定,我省新建住宅项目必须配建居家养老服务设施,并应与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用,并且新建住宅项目居家养老服务用房套内建筑面积不得少于该项目住宅总建筑面积的2%,且不得少于20平方米。

其中,配建服务设施主要包括休息室、淋浴间、理发室和餐厅等老年生活服务用房;保健室、康复训练室和心理疏导室等老年保健康复用房;阅览室、

书画室、网络室和多功能活动室等老年文化娱乐用房;以及办公室、厨房、洗衣房、公共卫生间等辅助用房。

《标准》还依据老年人的身体素质特征对居家养老服务用房的建设设计提出具体要求。还要求居家养老服务用房卫生洁具的选用和安装要考虑方便老年人使用,座便器旁要安装扶手,服务用房内应设置电话,休息室及卫生间厕位旁应设置紧急呼叫按钮等。同时该标准还提出,居家养老服务用房要尽量靠近幼儿园、小学。

居家养老是养老服务发展的重点,省政府提出,到2020年浙江要形成9643的养老服务总体布局,即96%的老年人居家接受服务,4%的老年人在养老机构接受服务,不少于3%的老年人享有政府提供的养老服务补贴。

未来我市养老设施或成小区标配

近年来,我市严格按照七个功能、八个统一的标准,大力推进居家养老服务中心的建设,养老服务事业取得了不俗的成绩。截至2014年底,已累计建成228家,为7000多名高龄空巢老人提供日托、就餐、保健、休闲、娱乐等多种服务。今年,我市将完成92家居家养老服务中心的建设,其中城市社区居家养老服务中心22家、农村社区居家养老服务中心70家。

我市农村社区居家养老服务中心建设迅速,在不久的将来,我市也可能出台新建住宅区配建居家养老服务设施政策,从政策层面对新小区配套居家养老服务设施做硬性规定。某楼盘销售经理胡女士说,小区配建居家养老服务设施是顺应老龄化趋势的必然选择。

根据目标,到2020年,我市将全面建成以居家为基础、社区为依托、机构为支撑,功能完善、布局合理、规模适度、覆盖城乡的养老服务体系,并基本形成9553的养老服务总体格局。

虽然目前购买房子的客户年龄主要在25岁至45岁之间,但各小区60岁以上的老年人还是占据了不小的比例。胡女士说,在小区配套养老服务设施,虽然短期内会略微增加房产商的开发成本,但从长远看,配套设施完善的小区销量肯定会提升,间接拉动楼盘成交量。

房产中介频遭“跳单”

交易双方中途私下交易
有人被判赔违约金



记者 黄根根

房屋买卖中,当中介安排买卖双方见面时,购房人却中途甩掉中介,私下找房主进行房屋交易。记者走访了我市多家中介公司,了解到房屋中介遭遇“跳单”的现象并非个例,而房屋中介用法律维权者少。

案例:中途甩中介被判违约金

去年年底,胡某到市区购房,由原告向胡某提供房源信息等购房服务后,在原告房产中介工作人员的带领下来到市区园丁新村看了两套房,并当场签订了一份《房地产经纪服务合同》。之后胡某甩掉中介,直接与房东洽谈购房事宜,办理房产登记过户手续。

2015年3月,原告在相关部门查询得到该房产已被胡某购买,遂向法院提起诉讼。近日,在象珠人民法院的调解下,双方当事人自愿达成协议,由被告胡某支付原告服务报酬等违约金共计人民币8000元。

现象:中介遭遇“跳单”并非个例

所谓“跳单”,通常是买卖双方通过中介的居间服务联系上之后,跳开中介,自行成交或委托其他中介公司代办过户服务,以此逃避中介费的支付或少付。

9日,记者走访我市多家房屋中介了解到,“跳单”现象十分普遍,部分客户为了省一些中介费而私自与卖家进行交易,如果经纪人没有提前做好防范工作,中介将自行承担“跳单”的损失。

“跳单”现象在很多房屋中介公司都会出现。四联房地产经纪有限公司总经理金俊才说,它所在的公司进行房屋买卖的客户较多,也经常遭遇“跳单”。

房屋中介需要通过各种渠道搜集房源信息,期间要发生人工工资、车费等成本,很多员工带顾客去看房10次甚至20次,也成交不了一套。恒胜房产经理朱爱花也对“跳单”行为表示不满,为了维护公司权益,服务经纪人会在看房的时候要求顾客

签订一份《房地产经纪服务合同》。而这份看似简单的确认书对中介公司来说意义重大,这是防止顾客跳单的关键所在。

尴尬:中介维权难

房屋经纪人刮风下雨陪同去看房子,确实付出了辛苦劳动,应该得到回报。正在恒胜房产咨询买房的张女士说,中途甩掉中介确实不应该,即使嫌中介费贵的话,可以找中介商量打折。

我市中介费行情是成交金额的1%收取,成交额大的,我们也会适当打折的。金俊才说,与其他城市的2%-3%佣金相比,我市中介费还是少的。他表示,房东住在所出售房子里,发生“跳单”的概率比没有人住的概率高很多。

据不少二手中介商表示,虽然买卖双方绕开中介私下成交的情况时有发生,但通过法律手段追讨中介费的却很少。因为即使官司赢了,也只能获赔几千元钱,不少中介认为时间和精力有限,感觉这样打官司划不来。

我们一方面要依靠经纪服务合同来约束顾客,同时更需要顾客诚实守信。金俊才说,现在的“诚信”档案将有效遏制“跳单”行为,因为列入失信黑名单的人将不能坐高铁、飞机等交通工具。

跳单:绕开中介买房易被骗

“跳单”成功或许对很多人来说意味着省下了大笔的中介佣金,但却不知“跳单”的成功也伴随着触犯相关法律面临诉讼问题,同时还要独自承担巨大交易风险等问题的出现。金俊才说,绕开中介买房被骗的事故时有发生。

孙先生最近通过中介在香格里拉看房,一段时间后看中了一套120平方米的房子,不过精打细算的孙先生一心想省下中介费,于是在看房后选择“跳单”,自行找业主洽谈购房事宜,在谈妥价格签下购房协议后,他给了房东5万元的定金。然而,在办理交易、房产土地登记、契税税收、户口等问题上却与房东发生分歧,想索回定金,房东却不愿意退回,无奈之下,他只好再次找到中介商,请求从中调解。



主办:永康日报房产工作室

关注“永康房产”微信公众号了解更多楼市资讯