

“快递小哥”坚守岗位收派件

暴雨突袭京津冀 快递物流企业应急保畅通

本报记者 杨让晨 张家振 上海报道

“我们网点在北京市朝阳区的一个小区里，相对来说暴雨影响没有那么严重，在保证安全的前提下，依然会坚持揽收派送，不能辜负客户对我们的信任。”中通快递朝阳像素网点“快递小哥”李公宾在派送区域积水没过脚踝的情况下，仍坚守岗位，保障包裹及

运力短时受阻

因台风“杜苏芮”，中通快递在部分地区的快件寄递时效将受到不同程度影响。

在台风“杜苏芮”带来的强降雨冲击下，北京市房山区、门头沟区以及河北省涿州市等地快递行业受影响较为明显。

不过，记者注意到，此前已有多家快递物流企业发布《告客户书》，向客户说明台风影响可能会带来的情况。圆通速递方面在7月28日发布的《告客户书》中表示，受极端天气影响，上门取件、快件中转、派送时效将受到不同程度的影响。

与此同时，中通快递方面也在7月29日发布《中通快递关于台风天气告客户书》预警称，因台风“杜苏芮”，中通快递在部分地区的快件寄递时效将受到不同程度影响。“我们将会密切关注天气变化，及时妥善安排好各项服务工作，尽快将快件送达您的手中。”

据相关媒体报道，北京暴雨导致房山区周口店镇一快递集配站80人被困，洪水没过货车车轮，快递件则随洪水漂流。7月31日下午，周口店镇政府工作人员回应称，当天上午11时许，已将全部被困人员安全转移，无人伤亡。

中通快递方面表示，集团已在第一时间联系北京门头沟、房山等山区网点及京南转运中心和涿州相关网点。“目前，中通京南转运中心已进行出港分流，积极调整了中转路由，最大限度保证快件寄递渠道顺畅。京南转运中心厂区和涿州网点无人员滞留，安全转移，快件损失尚在统计中。”

时交付到客户手中。

据介绍，李公宾近日的日派件量在300票左右，收件量约为50票。而这只是受台风“杜苏芮”影响，快递行业坚守的一个缩影。受此轮强降雨影响，北京市门头沟区、房山区以及河北省涿州市等多地出现区域性洪水，快递物流行业正常运行受阻，部分网点、驿站暂停了提货派送服务。

对此，《中国经营报》记者采访多家快递物流企业了解到，目前快递企业已及时做出响应，以有效应对极端强降雨和区域洪水带来的影响。圆通速递相关负责人向记者表示，目前除个别网点派件时效受影响外，整体仍在正常运转。“圆通速递北京区预警比较早，网点和中心都做了相应准备，主要是对重点区域

进行24小时盯守，发现积水及时排除，中心和网点全部正常运转。”

韵达速递相关负责人也告诉记者，目前，韵达速递在涿州地区的网点从业人员均平安，联络正常，沟通顺畅，快件已转移并妥善保管，在北京、河北、天津相关的网点已经恢复揽派工作，同时正做好对客户沟通工作。



在保障寄递渠道顺畅的同时，多家快递企业还承担运送捐赠物资等任务。图为申通快递救援河北涿州专用物资送达后，“快递小哥”在卸货。
本报资料室/图

极兔方面也表示，北京暴雨对门头沟区网点有所影响，经了解人员都安全，设备也都排查过，城区快递业务已恢复至9成。“截至8月1日，网点工作人员连夜送到深夜12点，以处理积压件。另外，因为地势较高，再加上采取了保护措施，货物得到一定程度的保护。”

在业务受到影响的同时，各大快递物流公司也进一步参与到相关的转移、救援、帮扶中。北京中通快递方面表示，在暴雨到来之前，网络管理部门已经第一时间联系相关区域网点，网点仓库处于低洼地段的，组织人力快速将客户快

件转移至安全地方；同时引导网点做好客户解释工作，并有序组织对于因洪水已造成的快件损失快速统计并理赔。

中通快递总部相关负责人也告诉记者，目前集团正在统计网点损失情况，后续中通网络互助基金和小哥关爱基金会，将积极给予救助和帮扶。

申通快递方面表示，申通快递“跳跳公益”也已经储备相关救援物资，重点面向受灾较为严重的区域网点及其家属和亲朋，最快1小时可到达。同时，申通快递京津冀大区已经启动“受灾帮扶”工作，统

筹网点经营场所，车辆等受灾受损情况给予支持和帮扶。

据申通快递方面提供的相关资料，8月2日晚，申通快递的第一批救援物资已在申通快递河北廊坊固安转运中心整装。第二批物资也于8月3日上午9时发车，不久后送往涿州第三中学安置点。

韵达速递相关负责人向记者表示，韵达速递京津冀地区公司、网点，根据总部部署，迅速响应当地号召，与当地相关部门人员一起，积极参与街道清扫、下水道疏通等工作，为恢复社会正常生产生活做出努力。

合肥市探索“按套内面积计价” 公摊面积去留之争再成行业焦点

本报记者 方超 张家振 上海报道

在陕西省西安市一公寓公摊面积超过50%引发关注的同时，公摊面积也因占比过高等问题陷入了去留之争。

合肥市将探索商品房“按套内面积计价”的表态也成为市场关注焦点。合肥市政府新闻办公室官方公众号“合肥发布”7月29日发布的信息显示，7月28日下午，合肥市举行全市房地产工作

狙击“公摊刺客”

“西安市一楼盘69平方米的房子公摊面积达37平方米”“女子购买74平方米住房仅得40平方米”……近期，“公摊刺客”成为市场关注焦点。

在此背景下，明确提出探索“商品房销售按套内面积计价”的合肥市走在了全国前列。合肥市全市房地产工作专题会议指出，要明确抓紧完善推进商品房“现房销售”试点、积极探索商品房销售按套内面积计价和城中村改造等举措。据悉，这也是合肥市首次公开发文明确这一提法。

公开信息显示，公摊面积概念源自香港地区，后传入内地。2001年开始施行的《商品房销售管理办法》规定，商品房建筑面积由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成，套内建筑面积部分为独立产权，分摊的共有建筑面积部分为共有产权，买受人按照法律、法规的规定对其享有权利，承担责任。

根据原建设部此前发布的

专题会议，提出“大胆稳妥推进商品房‘现房销售’试点”“要积极探索商品房销售按套内面积计价”等10条举措。

“这是合肥市首次公开提出探索商品房销售按套内面积计价。”克而瑞安徽区域首席分析师叶乾华向《中国经营报》记者介绍。记者梳理发现，在全国范围内，重庆市早在2002年就成为全国首个取消公摊面积的城市，而山东省等地则要求商

《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》，公用建筑面积包括“电梯井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅和过道、地下室、值班警卫室以及其他功能上为整栋建筑服务的公共用房和管理用房建筑面积”，以及“套（单元）与公用建筑空间之间的分隔墙以及外墙（包括山墙）墙体水平投影面积的一半。”

除此之外，公摊面积占所购房源面积的比例亦受到外界关注。中银证券研报显示，我国公摊面积比例无统一标准，联排、别墅相对最低，大约在1%~8%，7层以下多层住宅为7%~12%，7至11层住宅为10%~16%，12至18层住宅为14%~20%，18至33层住宅为16%~24%。

“大家对公摊面积可能有一些误解，它只是一种计价方式。”叶乾华分析称，从购房者等角度而言，会觉得不属于自己住房内的那一部分面积付钱了，其实从本质上来说，公摊其实也是保障了大家在公共区域的特定权

品房公摊面积应在合同中明确标注。

在房地产业内人士看来，合肥市出台包括“探索商品房销售按套内面积计价”等在内的10条举措，是各地落实“一城一策、因城施策”的反映。但取消公摊面积目前还面临着多方面难题，叶乾华就分析认为，取消公摊面积“现在还看不到全面落地的趋势”，未来或在部分地区先进行试点、逐步落地。

益，比如电梯、楼梯和过道宽度等。

北京金诉律师事务所主任王玉臣律师也向记者表示：“公摊面积部分包括楼道、电梯、一层大厅、物业用房等，这些部分与业主们的日常生活密不可分。如果盲目取消公摊，那么很有可能会出现开发商挤占公共面积，导致楼道、大厅等设计不合理，会对业主们的日常生活产生不利影响。”

叶乾华告诉记者，合肥市此次提出的探索商品房按套内面积计价，即使落地预计也不会产生太大影响。对购房者而言，如果施行这一政策，可能住房的销售单价会有所上升，但销售总价不会有太大变化，反而更考验开发商的产品设计能力，可能也有助于提升住宅品质。

有合肥市房地产行业人士也对记者表示，对购房者而言，合肥市积极探索“商品房销售按套内面积计价”的表态影响程度不大，“目前也只是发文表示‘探索’，不能落实还是未知数。”

多地先行探索

事实上，在合肥市表态积极探索“商品房销售按套内面积计价”的同时，包括重庆市等地在内的全国多地已进行类似探索，或已取消“公摊面积”，或出台了相关建议与规定。

最典型案例莫过于重庆市，取消“公摊面积”已有21年。据了解，早在2002年，重庆市人大常委会就以地方法规的形式，首次对商品房的计价方式做出明确规定和要求：“商品房现售和预售，以套内建筑面积作为计价依据，商品房买卖合同及商品房权证应当载明共用部位及设施。”

在重庆市成为内地首个取消公摊面积的城市之后，近年来，亦有多地曾出台相关规定，要求商品房销售以套内面积计算。

公开报道显示，在2007年10月1日物权法实施当天，广州市在全国

仍需逐步过渡

“商品房预售和以建筑面积计价的制度设计违反市场交易规律，对购房人显失公平，严重损害广大购房人的合法权益，且容易导致行业腐败等问题，亟待改革完善。”来自合肥市的全国政协委员、民革安徽省委副主委周世虹曾表示。在2019年和2021年，周世虹两度提交了取消公摊面积的议案。

全国政协委员洪洋也建议取消公摊面积，可以将实际的公摊面积成本核算到使用面积之中，让老百姓明白付费，放心购房，同时也化解了业主与开发商诸多矛盾纠纷，有助于促进社会和谐。

尽管呼声较高，但“取消公摊”

竭力恢复运转

韵达速递正调集力量，帮助个别乡镇网点及早恢复正常派送服务。

在洪水等灾害发生后，各快递物流企业也已启动相关预案以有效应对，竭力恢复运力。

中通快递相关负责人在接受记者采访时表示，目前，中通快递京南转运中心出港已暂定停止操作，出港分流、进港限发，调整中转路由，最大限度保证快件寄递渠道顺畅。

“京南转运中心厂区无人员滞留，已安全转移，快件损失尚在统计中。北京快递时效受影响，希望用户理解。同时，中通快递在涿州的1个一级网点受泄洪影响，目前网点已停止揽派业务。”中通快递上述负责人表示，目前，集团正在统计网点损失情况，后续中通网络互助基金和小哥关爱基金将给予救助帮扶。

该负责人还告诉记者，在汛情发生后，北京中通网络管理部门已第一时间联系相关区域网点，做好防汛措施。“将关注官方气象预报和预警，在保证人员安全的情况下，有序开展生产作业工作。网点仓库处于低洼地段的，组织人力快速将客户快件转移至安全地方；对确实存在派件作业风险的区域网点依照属地要求暂停作业并配合人员、物资转移。”

据介绍，早在今年7月初，中通快递北京管理中心已经通过制定应急预案、基层网点培训、摸排走访的方式组织网点储备防汛物料，排查库房线路，避免发生次生危险。

“同时，公司也加强管理中心与基层网点的客服板块联动，引导网点做好客户解释工作，并有序组织对洪水造成的快件损失快速统计并理赔。等待汛情结束第一时间组织复工复产，尽快将消费者的快件派送完毕。”中通快递方面表示，后续还将开展受灾网点统计工作，为网点受灾情况分级，有针对性地开展防汛工作。后续网络部会针对网点受灾情况分级为网点提供政策性帮扶。

申通快递北京片区网络负责人此前也表示，申通京津冀大区成

立了防汛工作专项小组，提前储备了近20辆应急车辆和后备人员，在第一时间为受影响较为严重的网点提供运力和人力支持，保障寄递渠道顺畅。

“申通京津冀大区将根据片区管理机制，由片区负责人一对一为受影响网点提供业务支持，开辟绿色通道主动减免受恶劣天气影响带来的相关政策考核，总部客服为受影响网点提供客户服务支持工作，保障网点运营顺畅，让客户寄递权益不受影响。”该负责人表示。

韵达速递相关负责人告诉记者，针对北京强降雨带来的影响，韵达速递总部第一时间启动应急预案，及时调度指挥受洪水影响营业点的人员、快件、车辆等安全工作。“目前，除个别乡镇网点外，韵达速递京津冀地区受影响的网点已恢复运行，快件派送时效稍有延后，韵达速递正调集力量，帮助个别乡镇网点及早恢复正常派送服务。”

此外，在此次强降雨过程中，出现不少快递被冲走、损毁等情况，各大快递公司也对此做出回应。中通快递方面对记者表示，针对此次极端恶劣天气造成快件损毁或丢失的问题，将根据快件受损及报价情况，核实后进行理赔。

另据相关媒体报道，对于快递理赔，申通快递客服表示，申通快递有赔偿制度，如果损坏会有赔偿，但赔偿金额要由损坏情况决定。圆通速递方面表示，目前京津冀地区的快递正常收寄。如果因为下雨导致快递损坏，保价物品保丢不保损，丢件理赔则将按照物品实际支付金额进行理赔。

韵达速递方面表示，如果发现快递受损，客服会帮助上报，后续有工作人员进行联系沟通。极兔速递方面则表示，极兔速递成立了专门小组协调指导，缩短异常周期，最快一小时内极速理赔保障用户权益。员工安全和健康方面也有相应措施，快递员均在坚守。

率先公示相配套的测绘办法——《关于建（构）筑物房地产测绘中贯彻实施物权法若干问题的通知（征求意见稿）》，在全国首次提出小区共有建筑面积不再分摊到户。

此外，2008年，北京市公布修订后的《北京市城市房地产转让管理办法》并明确规定，新建商品房转让应当按照套内建筑面积计价，但是独栋别墅、整栋楼房和车库（位）转让可以按照套内建筑面积计价，也可以按照建筑面积计价或者按照套（单元）计价。

值得注意的是，2019年，住房城乡建设部公示的《住宅项目规范（征求意见稿）》第二部分2.4.6条指出，住宅建筑应以套内使用面积进行交易。不过，在此后公示版本的征求意见稿中，未见上述表述。

内蒙古住建厅针对内蒙古自治区政协委员王凤华提出的《关于规

范房屋“公摊面积”的提案》进行回复时也指出：“我厅将取消‘公摊面积’的建议列为近期亟须修订的立法项目建议上报住房和城乡建设部。”

记者注意到，近年来，亦有地方对公摊面积标注进行规范。2021年，山东省住建厅发布的《关于进一步加强商品房销售环节房屋面积明示和房产测绘成果使用有关工作的通知》显示，自2021年6月1日起，房地产开发企业或商品房承销机构在与购房者签订商品房买卖合同时，应按照《山东省商品房销售条例》有关规定，将房屋（含地下储藏室、车位、车库）的建筑面积、套内建筑面积、其所分摊的共有建筑面积部位及分摊面积在合同中予以明确（若储藏室、车位、车库按个销售，应在合同中单独约定），并约定面积差异处理方式。

记者表示，首先，必须要解决计价方式问题。在法律层面上，要明确规定对外销售的时候只能按照套内建筑面积或套内使用面积销售，不得以建筑面积方式对外销售。

“其次，需要从法律层面明确规定公摊部分、公共部分面积公开透明，并明确列入相关的合同、业主公约、物业服务合同当中。”王玉臣进一步表示。

叶乾华也分析认为，目前尚看不到取消公摊面积政策全面落地的趋势。“现在外界仅是谈论，即使政策最终落地，也会先行试点，因为需要考虑整个房地产市场价格体系稳定问题。”