

住建部发文 买房和“公摊”说再见？

2月18日，住房和城乡建设部官方网站发布《关于〈城乡给水工程项目规范〉等38项住房和城乡建设领域全文强制性工程建设规范公开征求意见的通知》。其中《住宅项目规范(征求意见稿)》的第二部分2.4.6条指出，“住宅建筑应以套内使用面积进行交易”。这是住建部首次在官方文件中明确提出房屋应由套内面积来进行交易。

虽然住建部发布的只是规范性文件的征求意见稿，但还是引发了市场热议，许多业内人士将其解读为我国废除房地产交易中“公摊面积”的一个信号。



乱象
买100平方米得70平方米
公摊面积缺少标准

目前我国公摊的测算主要是依据2000年8月1日开始实施的中华人民共和国国家标准《房产测量规范》执行。《房产测量规范》可分摊的公用建筑面积即公摊面积为：大堂、公共门厅、走廊、过道、电(楼)梯前厅、楼梯间、电梯井、电梯机房、垃圾道、管道井、水泵房、消防通道、变(配)电室、值班警卫室等，以及为整幢服务的公用用房和物业管理用房以及其他功能上为该建筑服务的专用设备用房。

不少房地产业内人士表示，“公摊面积”的概念就是源自香港楼市。但在2013年起，香港实行住宅物业销售新规，“公摊面积”被逐步废止。

目前，我国住宅建筑主要以建筑面积进行交易，这样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，加剧了购房者和开发商的矛盾。部分业内专家认为，公摊面积是

房地产市场“最不透明的一项指标”。

去年8月，新华每日电讯曾刊发《买100平方米得70平方米：公摊面积七大乱象》揭露公摊面积带来的种种，指出在当前全国房价企稳的情况下，部分房地产开发商为获利，频频打起住房公摊面积的主意，“买100平方米得70平方米”，个别商品房公摊面积比例甚至超过50%。公摊面积“猫腻”严重影响了群众的居住获得感。

新华社亦发表评论《买100平方米房子只得70平方米“公摊面积”让我们很受伤！》指出，公摊面积缺少标准、管理混乱，不仅会让消费者在购房时需支付更多房款，更使之在未来要支出物业费、取暖费等更多成本。而随着房屋精装修政策乃至未来房地产税出台，购房者遭遇到的问题还将进一步加剧，产生的各类矛盾也将愈发尖锐。

分析
各地公摊系数不一
给购房者带来价格错觉

公摊的具体面积在各个城市也有所不同。中原地产首席分析师张大伟介绍，很多人看深圳的住房单价高，其实是因为深圳“偷面积”(变相赠送阳台等住宅面积)部分比较多。以北京为例，平均单套房产成交面积在121.8平方米，而深圳则只有100平方米。实际原因并非北京的套内面积更大，而按照建筑面积计算，北京的房价明显被摊平了。从全国看，公摊系数在15%~25%的比较普遍，部分不规范的城市有超过30%的住宅公摊系数。

以北京一套最近入市的商品房住宅为例，实际商品房住宅的套内面积是141平方米，但增加公摊后就变成

了173.7平方米，多出了18%的公摊面积。而平均单价也从套内的10.8万元变成了8.8万元，降低了19%，这给购房者带来价格的错觉。如果按照套内面积计算，北京的“房价数值”恐怕还要增加20%左右。

国外房地产市场有无公摊？实际上，国际通行的房屋交易计价单位多为所见即所得的套内面积，国内对此虽无统一规定，实际操作中却普遍采用建筑面积计价。张大伟认为，国外基本都是街区制，公共部分都是政府维护的多，国内出现公摊的核心主要都是小区制，公共空间建设依赖开发商，开发商只能从业主身上“薅羊毛”。

观察
可学重庆经验
最大限度减少交易纠纷

重庆是我国目前重点城市中唯一强制施行商品房销售以“套内建筑面积”计价的地方。

早在2002年6月，重庆人大常委会就通过了《重庆市城镇房地产交易管理条例》，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。该条例于当年8月1日施行，宣告重庆在全国率先强制施行商品房销售以“套内建筑面积”计价的政策，不按这一计价依据销售的开发商，将由房地产行政主管部门责令改正，并处以商品房交易金额5%~10%的罚款。

谈及重庆为何要做强制改革商品房计价方式的“先驱”，时任重庆国土资源和房屋管理局市场处处长的曾强在接受媒体采访时表示：“最大的目的在于让消费者明明白白购房，最大限度地减少房地产交易纠纷，保

护购房者的合法权益。”

张大伟表示，国内有很多独有、少有的房地产交易现象，比如公摊计价、期房销售、二手房双边代理，从未趋势看，这些都随着房地产市场发展或有改变的可能性。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，房产税按套内面积征收引发民怨较小。从购房者的角度来看，在买房时少了一个顾虑。从更长远的观点看，未来要建设开放式街区小区环境，公共通道部分该如何征税、会否增加公摊面积、如何缓解社会矛盾，都值得深思。

专家认为，住建部此次发布的《住宅项目规范》征求意见稿虽然离真正废除“公摊面积”还很远，但能够在市民中引发广泛的关注和讨论，说明我国在法律层面真正废除“公摊面积”的时机已经到来。

专家释疑
规范能否取消公摊？

张大伟认为，这只是一个工程建设规范公开征求意见稿，距离正式文件还很遥远，即使成为正式文件，也不确定是建议标准还是规定强制标准。从政策内容看，包括了住宅、商业、工程建设等方面，包括全装修交付等等政策，这些政策起码5年内落地可能性非常小。

专家认为，这是一个针对工程建设方面的标准规范，约束的主要是工程建设方面。我国商品住宅交易环节的主要依据是《商品房销售管理办法》，要取消“公摊面积”，首先需要修改的是《商品房销售管理办法》，或者在更高层面上进行立法或者修法。

取消后导致房价上涨？

张大伟表示，是否套内计价政策对于购房者实际购房成本基本无影响，主要影响的是部分打着政策擦边球卖低得房率房子的开发商。套内面积计价影响最大的是期房销售，对于

现房和二手房，购房者更容易计价。另外，对于购房者而言，物业费等因为建筑面积衍生的收费也有可能降低。

带公摊房屋价值缩水？

一名业主提出，套内计价推行之后，不动产登记的确权范围是否会改变？专家表示，二手房的价值不会因此减少，市场价500万元，公摊20%的

100平方米的二手房，如今算按照80平方米的套内面积计价，肯定不会降价到400万元，而是继续按照500万元的价格出售。(据《北京青年报》)