

多地宣布商品房按套内建筑面积计价销售

取消“公摊面积”对购房人影响几何

在商品房销售中附加“公摊面积”后的“建筑面积”作为购房面积的依据,已是普遍现象。但商品房到底“公摊”了哪些面积?具体有多少?这些数据并不会由专业机构勘测,都是由开发商“说了算”。公摊面积看不见、摸不着,而购房者却要为其承担费用。

日前,河北张家口、湖南衡阳明确发文确定按照套内面积计价,这是否意味着取消公摊?按套内建筑面积计价销售,将给购房人带来什么影响?记者就此采访了相关专家。

公摊面积是什么

拒绝买房焦虑

商品房建筑面积=套内建筑面积+公用建筑面积

套内建筑面积

套内使用面积+套内墙体面积+阳台建筑面积

公用建筑面积

俗称公摊面积,是整栋楼的产权人共同所有的共用建筑面积

不存在零公摊商品房

公摊面积怎么算?

需要分摊的公用面积之和

= 分摊系数

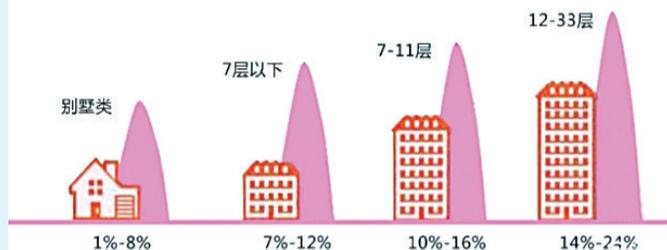
各套内建筑面积之和

分摊系数

× 各套内建筑面积

= 公摊面积

住宅公摊率到底是多少?



会发生变化。”

比如购买一套建筑面积为100平方米的房子,总价是200万元,套内建筑面积是80平方米,那么,按照建筑面积计价是每平方米2万元,按照套内建筑面积计价是每平方米2.5万元。

我国2001年施行的《商品房销售管理办法》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建筑面积计价。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。

据了解,套内建筑面积包括套内使用面积、套内墙体面积和阳台建筑面积。公用建筑面积一般由两部分组成:一是电梯井、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;二是套(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。

所谓“公摊”,意为公用建筑面积的分摊,与套内面积合计为一套商品房的建筑面积,目前中国住宅主要以建筑面积进行交易。所以,如果公摊面积大,房子真正的套内使用面积就越小。目前市场上公摊面积上没有明确规定必须控制在哪个区间范围内。

一般多层住宅的公摊面积约在10%~13%,18层以下的板式住宅公摊约在13%~15%,点式的楼盘公摊大多在15%~17%,而30层以上的住宅因为电梯数量的增多,公摊通常都在25%左右。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬表示,不同楼盘公摊比例不同,购房者可能并不清楚,容易产生面积纠纷。按套内面积计价,可以提高透明度,让购房者清晰地了解所购房屋的实际使用面积。但如果仅按套内面积计价,也可能导致出现开发商降低公共部位建设标准、部分购房者产生不需要承担公共部位责任的错觉等诸

多问题。

虞晓芬认为,可推广在售楼部现场和产权证上同时标注建筑面积、公摊面积、套内面积的做法,解决公摊“糊涂账”问题;各地结合自身特点可探索在商品房销售合同中同时明确按建筑面积计价的价格和按套内面积计价的价格。

【相关】

多城取消“公摊”措施

住房和城乡建设部官网在2019年发布《住宅项目规范(征求意见稿)》,其中第二部分2.4.6条指出:“住宅建筑应以套内使用面积进行交易。”这是住建部首次提出房屋应由套内面积来进行交易。近年来陆续有城市提到按照套内面积计价或者宣传。业内人士表示,按照套内计价,也就是取消公摊面积,可以让买家真正实现“所购即所得”的明白消费。

◎2002年 重庆曾在《重庆市城镇房地产交易管理条例》中规定商品房现售和预售都必须以套内建筑面积作为计价依据。

◎2009年8月 北京曾出台《北京市城市房地产转让管理办法》,规定“今后预售住宅或现房销售应按照套内建筑面积计价”,但在实践中,新建商品房销售也同时公布了两种计价方式,二手房平台则仍以建筑面积计价。

◎2024年4月30日 广东省肇庆市宣布从2024年5月1日起,肇庆市范围内商品房实行按套内面积计价宣传销售,当地住建局要求各房地产开发企业、房地产经纪机构应当对每套商品房进行明码标价,并在销售场所醒目位置放置标价牌、价目表或者价格手册,标价内容与套内面积单价保持一致。

◎2024年9月 湖南省湘潭市明确提出房地产开发企业可实行按住房套内面积(不含公摊面积)计价宣传销售。《湘潭市促进房地产市场高质量发展的若干措施》提及,购买新建商品住房,各房地产开发企业在审核备案后,可在原规定的基础上按市场行情适度浮动促销。一次性团购10套及以上新

建商品住房的,团购价格不纳入城市商品房价格监测范围。房地产开发企业可实行按住房套内面积(不含公摊面积)计价宣传销售。

◎2024年12月 河北省张家口市住房和城乡建设局、张家口市自然资源和规划局等4部门近日发布关于印发《关于推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知提到,鼓励实行“现房销售”,逐步推进“取消公摊”。

【观点】

实实在在保障购房者权益

刘琳说,按套内建筑面积计价,可以避免一直以来被诟病的公摊过大、测量过程不清晰等问题,倒逼房地产开发企业优化产品设计,提高住宅品质,把公共部位设计得更加集约高效。在总价计价基础上,同时增加套内面积计价方式,可以使消费者的购房成本更清晰,有利于购房选择。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,取消“公摊”后,购房者买房签约的时候,其购房面积就是实际入住的面积,不再包括公摊面积,如房屋外面走廊、楼梯、过道以及其他公摊面积。从直观上看,“花多少钱买多大户型的房子”会变得清晰,可有效防范过去“买90平方米实得60平方米”的购房问题出现,实实在在保障了购房者权益,真正做到“所购即所得”的导向。

有买家担心,如果以后按照套内面积计价,相对于之前的建筑面积,价格可能会上涨。不过严跃进认为,单纯从房价角度看,公摊部分的房价会转移到套内面积的计算上,但这也使得房价更加真实,最终给购房者呈现的是一个直观的房价。

中指研究院市场研究总监陈文静也表示,计价方式的变化对房价的影响较小,但按套内面积计价有利于购房者更直观地了解实际价格,减少信息不对称引发的纠纷,促进商品房销售行为进一步规范,预计后续将有更多城市跟进出台相关规定。

综合新华社、央视、《信息时报》报道

【最新】

两地官宣取消“公摊面积”

12月17日,河北省张家口市发文明确,取消商品房销售价格限价机制,鼓励实行“现房销售”,逐步推进“取消公摊”。

12月12日,衡阳市自然资源和规划局、衡阳市住房和城乡建设局、衡阳市发展和改革委员会联合发布了《关于全市商品房销售实行套内建筑面积计价的通知》(以下简称“通知”)。通知明确,自2025年1月1日起,衡阳市行政区域内商品房实行按套内建筑面积(专有建筑面积)计价销售。房地产开发企业在签订商品房网签合同同时,应与购房人约定按套内建筑面积(专有建筑面积)计算商品房价款,面积纠纷条款应当载明以套内建筑面积和套内建筑面积价格作为处理面积纠纷的计价依据。

通知还称,房地产开发企业在销售前应当公示有资质的测绘单位出具的不动产测绘报告和下列分摊情况:

(一)被分摊的共用部位的名称、用途、位置、面积;

(二)参与分摊共用建筑面积的商品房的名称、用途、位置、面积、分摊系数;

(三)不分摊的共用部位。此外,房地产开发企业、房地产经纪机构应当对每套商品房按套内建筑面积进行明码标价,并在销售场所醒目位置放置标价牌、价目表或者价格手册,标价内容与套内建筑面积单价保持一致。各地住建部门应指导督促属地房地产开发企业、房地产经纪机构按商品房套内建筑面积计价宣传销售,适时开展督导检查。

【解读】

将给购房人带来什么影响?

中国宏观经济研究院研究员刘琳说,按套内建筑面积计价销售,并不完全意味着取消公摊,公摊成本会计入套内建筑面积价格中去。“不论以建筑面积计价,还是以套内建筑面积计价,只是两种不同的计价方式,总购房成本不