

一些楼盘公摊面积超过30%,甚至高达52%

# 房屋公摊面积是否能够取消



今年全国两会上,“取消公摊面积”登上热搜,引发广泛关注。

全国政协委员洪洋说,商品房销售中附加公摊面积是普遍现象,最可怕的是公摊面积缺乏法律依据和制度约束。

他建议国家取消公摊面积,可以将实际的公摊面积成本核算到实用面积之中,让老百姓明白付费,放心购房。

实际上,“取消公摊面积”这一提法已经成为近年来两会关注热点之一。公摊面积为何备受争议,有没有合理性?该不该取消?

## 什么是公摊面积

房屋公摊面积,是指分摊的公用建筑面积的简称,它与套内建筑面积之和构成了一套商品房的建筑面积。

1995年,建设部颁布《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》(试行)(以下简称《分摊规则》)。其中指出,商品房买卖合同中,应注明该商品房的套内建筑面积(实得建筑面积)及应合理分摊的公用建筑面积。

公摊面积主要包括: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、消防通道等,以及为整幢服务的公用用房和物业管理用房等。

尽管《分摊规则》明确公摊面积的组成、计算原则和分摊系数等,然而还是有人提出质疑,即对于公摊面积的处理,我国尚无明确法律法规出台,因公摊面积的不明确,使其成为房地产交易过程中争论的焦点。

杭州拱墅区的王先生向我们展示了他的商品房购房合同,上面写了商品房的建筑面积、套内面积和公摊面积。同时注明:该商品房共用部位见附件二。然而翻到附件二页,“纳入该商品房分摊的共用部位的名称、面积和所在位置”后写着“无”,并没有明确说明公摊面积具体是哪些。

公摊面积背后利益空间巨大,易滋生诸多弊病——公摊被挪作商用,本应属于业主的收益不知去向;公摊面积对应的装修费、物业费易被重复征收。

拱墅区李女士说:“我们100平方米的房子套内才80平米,

多余的20平米的钱付在哪儿了?而且房子还是精装修,按3万元一平米算,公摊部分的单价能和室内精装修的房价比吗?感觉这钱花得不明白。”

随着房价攀升,公摊系数也水涨船高,徘徊于30%已是常态。据媒体报道,山东高密一个名为“贵宾首府”的楼盘,公摊系数竟高达52%,该小区也因此被称为“史上最强公摊”小区。

## 公摊面积制度合理吗

中国香港被认为是“公摊”的发源地,中国内地的期房预售、卖公摊面积等模式,都是上世纪90年代借鉴自香港。但实

面积成本核算到实用面积之中,让老百姓明白付费,放心购房,同时也化解业主与开发商诸多矛盾纠纷,促进社会和谐。

## 重庆已取消公摊

国内有没有取消公摊面积的先例?还真有,它就是重庆市。重庆取消公摊面积已有20年,早在2002年,重庆市就通过了《重庆市城镇房地产交易管理条例》,以地方规定的形式要求商品房现售和预售,都必须以套内建筑面积作为计价依据。这使重庆成为了中国率先取消公摊面积,直接以套内面积售房的城市。

为了让这一规定得到更好的

土地资源非常紧张,尤其是成为直辖市之后,大量的人口流入重庆,更显住房和土地资源的紧缺,所以重庆的开发建设需要让每一寸土地尽其所用。若以公摊面积进行计价销售,有的开发商就会做大公摊面积来达到提升价格的目的,这侵害了购房者的利益,更浪费了土地资源。”

龙渝光认为,重庆直接以套内面积进行计价售房,对于重庆的发展非常有利:“虽然有部分开发商会将公摊面积的成本折算进套内面积的销售价中,但对比上海、杭州、成都等一二线城市,重庆的房价相对较低。”

对于全国其他城市是否需要取消公摊面积,龙渝光认为要因城施策,考虑到不同城市住宅产权(重庆部分住宅产权不同于杭州、成都等全国大部分城市,这里只有50年)、土地性质以及房屋定价标准等多个因素,进行综合研判之后,再做出判断,不可贸然推行。

## 取消公摊面积 商品房单价会提高吗

能不能取消公摊面积?一家房企市场人士表示,取消公摊的好处可能没有大家想象的那么大。首先,商品房一般是控总价的,计费面积小了,单价会相应提高。

有人说按建筑面积,会存在猫腻,按套内面积计算房价,信息会更透明等等,不过在杭州并不存在这种情况。杭州商品住宅的备案价,对建筑面积和套内面积都是公示的,预售证出来后购房者就可以在网上查询到了,购房合同上也会明确写明。

第二,如果真的要严格按照套内面积计算房价,那赠送面积这个概念其实也不应存在。但事实上,如果取消赠送面积,购房者会很难以接受。“很多项目算上设备平台、阳台半赠送、飘窗全赠送,实际可使用面积的得房率都有可能到100%。”

不过也有人担心,如果公摊部分不能卖钱了,开发商就会减少公摊。

上述房企市场人士表示否认,“由于市场化的竞争,为了产品竞争力,房企对于公摊一直都是尽量压缩的”,但他也说明,“如果杭州的限价不变,同时改成了

套内面积计算,房企可能会倾向于不做赠送面积,公区装修也会尽量简单,毕竟这些都是成本”。

另一位房企研究人员认为,很多购房者希望得房率越高越好,公摊越少越好。但实际上,太小的公摊意味着小区品质下调,比如楼道、会所、大堂等公共面积缩水。

## 公摊面积 是否存在合理性

2018年,《新华每日电讯》就曾经发表“公摊面积伤民”矛盾亟待求解”。文章指出,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,更使其在购房后需支出物业费、取暖费更多成本。

浙江大学国际联合商学院数字经济与金融创新研究中心联席主任、研究员盘和林则认为,虽然公摊面积被广为诟病,但其存在具有一定合理性。即便按照套内面积计算,也会“羊毛出在羊身上”。在盘和林看来,公摊面积问题的关键,是规范企业行为和完善相关制度。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院副教授张燕江认为,在预售制下,建筑面积与实际使用面积之间存在感观的差异,容易误导消费者。其次,公摊面积不像室内面积那么容易量出来,暗含较大的灰色空间。此外,公摊面积的衍生费用计算,也存在不合理现象。

但张燕江也指出,公摊面积是小区建设的必要组成部分。适度的公摊能够增加小区居住舒适度,而且在市场竞争环境中,开发商并不会为了赚钱而故意增加公摊面积,这样的房子因使用效率低不好卖。

“有些公摊是合理且必要的,比如楼栋增加了一部电梯,势必会增加公摊。通过这次讨论,民众更应该关注的,是如何推动公摊面积更加公开、透明。”

易居研究院智库中心研究总监严跃进觉得,虽然取消公摊面积可以降低业主的经济支出,但一旦取消,公摊面积产生的费用支出谁来承担,这才是问题的关键。



际上,香港已于9年前正式废除了公摊模式,在彻底取消前,也经过了多年的各方争论。

“在商品房销售中附加公摊面积是全国普遍现象。最可怕的是公摊面积缺乏法律依据和制度约束。”在履职过程中,全国政协委员洪洋发现公摊哪些面积、公摊多少面积都是一团迷雾,只能由开发商“信口开河”,业主毫无申辩权利,“而百姓却为它承担了高额费用”。

此外,公摊面积还衍生出一系列不合理收费,如物业费、取暖费都是按公摊后的面积收费,在住宅寿命期,几十年的积累又是一笔巨额的冤枉支出。公摊面积既然摊给了业主,那公摊面积所产生的收益(广告、车位、会所、超市等收益)也应当摊给业主。可事实并非如此,公摊面积所产生的收益不知去了哪里。

因此,洪洋强烈建议国家取消公摊面积,可以将实际的公摊