

近日,《住宅项目规范(征求意见稿)》公布,其中第2、4、6条“住宅建筑应以套内使用面积进行交易”受到广泛关注,这个消息一出来就引发各种解读,有人称“公摊面积”马上就要终结了,有的则说没那么简单。“带皮核桃15一斤,去皮核桃30一斤”,取消公摊面积后的楼价到底是会跌还是会涨?生活质量是否会降?种种“新公摊”问题接踵而至。

取消公摊 福兮还是祸兮?

1

揭开“公摊”的面纱

“买100平方米的房子最后只得70平方米,如果是高层电梯房,甚至可能只得60平方米。”

“同一项目建筑面积相同而套内面积不同。”

多年来,夸大的“公摊面积”已经成为中国房地产市场的“特产”。其收取的精装修费用、物业费和取暖费等情况也让众多老百姓怨声载道。

那么这个“套内”+“公摊”计价模式源于何处?从新中国成立初期到改革开放前,我国很长时间都是实行福利分房,此阶段还不存在公摊面积这一说法。改革开放后,房地产市场逐步实现了市场化,在对住房制度建设的探索过程中,不仅从香港地区引进了“土地招拍挂模式”和“预售制度”,还引进了“套内+公摊”的计价模式。

据悉,1950年代的香港,房地产业刚刚起步。由于楼房都是一栋栋出售,价格高昂,李嘉诚率先想出了“分层出售”的模式,随后便是“分户出售”,公共部分的电梯、楼梯、大堂、走廊的成本被分摊到每一户的房价中。从此便有了公摊一说。

而公摊面积常引发争议的一点在于,人们对于不属于自己的只是公共分摊而承担的费用本来就心气不顺,而这些收费常常还很不透明,给开发商留下了众多暗箱操作的空间,例如在楼盘里大面积打造豪华会所、恒温泳池、空中花园等,最终都被计入公摊。

在房地产业高速发展的黄金时代,饥饿营销之下,群众只顾着抢房,无形中已默认了公摊这一潜规则,有苦说不出。

比如,2010年山东高密某楼盘被曝公摊系数达52%,2017年南京某商住公寓部分户型公摊系数高达58%,去年8月社交媒体上一篇名为《买100平方米的房子只得70平方米,这么坑的“公摊面积”到底怎么来的?》的文章热传,更是将公摊面积问题上到了社会层面,掀起了广泛的舆论风波。

除此之外,缺乏相关专业监管部门的监管,市场信息不对称也是公摊面积成为一些开发商攫取利润法宝的重要原因。

公摊面积的问题不过是计价方式问题,如今却演变成了开发商牟利的工具。问题的根源在于,市场信息的不透明已经导致市场上的“败德”行为,经济学中我们称之为信息不对称所引起的道德风险。

近两年,在国家的严厉调控下,一些开发商为了保证利益,便通过做大公摊面积、重复公摊、利用公摊牟利的方式将经济周期波动成本转嫁给消费者。

对此现象,其实早在2008年,香港测量师学会产业测量组就开始推动香港房地产行业采用“实用面积”(即内地的“套内面积”)在售书和售房合同中明确展示。2013年1月1日起,香港实行住宅物业销售新规,强制要求商品房销售按实用面积计价,正式告别公摊面积。

重庆也在2002年曾以地方法规的形式,明确规定:商品房现房和预售,以套内建筑面积作为计价依据,商品房买卖合同及商品房产权证应当载明共用部位及设施。对不按这一依据计价的开发商,责令整改并处以交易金额5%-10%的罚款。

而今,《住宅项目规范(征求意见稿)》也是在住建部的官方文件中,首次明确住宅建筑应以套内面积进行交易。



2

房价仍是“新瓶”装“旧酒”?

其实此次楼市去公摊化引发热议,大众最多的关注点还是,楼价会跌会涨?

事实上,过去的分摊面积只是让房价名义上看起来便宜了。以广州一套最近入市的价值350万元的商品房为例,实际套内面积是70平方米,增加公摊后变成90平方米,平均单价从套内实际的5万元/平方米降至3.8万元/平方米,降低了24%。

中原地产首席分析师张大伟预测,按照目前市场平均的得房率(套内面积/建筑面积),未来以套内面积计算,全国的房价还要高20%-25%。

去公摊只是会导致单价抬高,在购买总价上实际没有变化。但这在期房销售的过程中还是会利于购房者,

由于减少了开发商的灰色利益,物业费会因为建筑面积衍生的其他收费将有可能降低。

与此同时,对于二手房市场,苏宁金融研究院特约研究员江瀚发文指出,办过证的老房子一般房产证上会写明建筑面积和套内面积,所以交易的时候根据实际套内面积进行交易就行。

据了解,目前不同地区的房产证在建筑面积或套内面积的登记上存在多种情况,哪怕同一个地区不同时段,因房产证的版本更新也会有不同的模版。但是在机构持有的《不动产登记簿》上,记载了不动产的坐落、界址、空间界限、面积、用途等自然状况,包含建筑物的分摊面积。所以哪怕房产证上没有写明套内面积,也可到当地的房管局或工商行政管理局咨询。

在二手房交易上,香港的做法也可借鉴。香港地产代理监管局强制要求,中介销售过程中向二手房购房者分别提供以“套内面积”和“建筑面积”计价的双份售价资料。其特区差饷物业估价署也准备了全港所有经评估的二手房“套内面积”资料,供公众查阅。

关于此次取消公摊的消息,还有机构人士认为是为即将到来的房地产税做铺垫。虽然此前财政部表示房地产税将按照房产评估值,即房价总价进行征收,与面积无关;但是取消公摊面积有可能影响到房产税的免征面积,按照套内面积计算,将有望减轻房产税的负担。

3

少付了钱多添了愁

此次《住宅项目规范(征求意见稿)》的发布,也表明了住建部改革积弊的态度。正如这一方案的设计者所说,这一做法可以解决两方面的问题:一是解决套内建筑面积相同而住户使用面积不同的问题;二是解决住户使用面积不透明的问题。可以说,从技术角度明确按套内使用面积交易,一定程度上让房子更“透明”,有利于消费者权益的保护。

实际上,住建部门并非简单迎合公众,该技术规范具有操作性。国际上通行的房屋交易计价标准通常是“套

内所得面积”,香港也在2013年取消了以“建筑面积”计价的方式,如今更公开表示支持房屋按套内面积进行交易,对公摊面积的态度显而易见。

作为取消“公摊面积”的内陆“先驱”,重庆给我们的前车之鉴是:首先,以套内计价方式售房,在国内或者在某些地区是可行的,尽管重庆市的其他区仍按照建筑面积交易,但主城区内的确已按照套内面积计价多年;其次,套内面积计价,还需防生活质量下降风险。

以套内面积计价,势必会压缩开发

商的盈利空间,开发商为了保证利益,要么提高单位面积房价,将经济代价间接转嫁给消费者,消费者财富效应未必增加;要么降低成本,例如从建材、绿化、物业等方面找贴补。

住建部在官网发布的意见通知已经表明了国家方面对“公摊面积”的看法,但相关部门需做好配套工作。例如,制定绿地比例等公共面积的计算方式、建材质量、公共服务等相关标准。因为如果这些标准不清晰的话,“公摊面积”或许还会借尸还魂,将其代价最终转嫁到消费者身上。



一孔之见

好花更待结好果

□ 祁玲

“取消公摊”近日登上热搜,在大家纷纷叫好的同时,也出现了各种疑问。有关部门欲出台规范让“公摊”趁势而去的初衷是好的,一方面符合“房住不炒”的政策导向,更重要的是杜绝开发商“偷面积”,让购房者明白白白买房。但如何让消费者吃下定心丸,仍拭目以待。

计价方式终于要跟国际惯例接轨了,有人暗暗窃喜,指望房子更便宜。有人则担心房子面积缩水了,将来拆迁要吃大亏。虽然在专家的轮番解读下,大家都明白了一个道理——公摊取不取消和房产总价关系不大。可有些消费者还是惶惶然,走廊、大厅、电梯都不是自己的,能住得踏实?说到底,政策好还需落实好。

政策的出台还需做好新旧街

接。比如原来的房屋是按照建筑面积交易的,以后可能会面临要交房产税,如果标准不一样了,用什么方式来计量、转换更公平、稳妥,是消费者重点关注的问题。

让老百姓获得实惠的才是好政策。如果采取了新的计价方式导致单价不断上升,或者开发商在公共设施上动脑筋,压缩公共使用面积,以此增加可售面积,导致小区品质下降,如此反而有损消费者的利益。如何保证消费者的知情权和公平交易权,有待有关部门拿出明确办法。

总而言之,将来在政策落地的过程中,有关部门需及时推出适用的细则和法规,才符合推行明码标价、公开透明的市场交易规则的初衷,“取消公摊”这件众望所归的好事才能结出好果。

4

如何「公摊」才合理?

中国城市房地产研究院院长谢逸枫认为,不同类别住房的公摊面积计算方式缺乏标准。开发商的计价方式是将自己建楼的成本均摊到每套房子上面,无论你的建筑面积还是用室内建筑面积都是这个价格,唯一有差别的只是每平方米均价而已。

开发商计算方式的问题在于:一是公摊面积计算方式缺乏标准。公摊面积的计算一般都是各地自己决定,这就直接导致了不良开发商在计算公摊面积的时候不是以一个公允的规则来计价,而是有意无意地想方设法增加公摊面积,从而达到自己赚钱更多的目的。

谢逸枫表示,不同类型的房屋,所产生的公摊面积和公摊率是有所差异的,根据目前市场上常见的几种住宅,可以参考4种情况:

一是多层住宅公摊率为7%-12%。多层住宅楼,通常是指层数在6层以下的,这种类型的房屋,公摊面积通常包括这几个地方,比如:楼梯间、配电室、管道井以及住户提供服务的物管用房。

二是7-11层住宅公摊率为10%-16%。无底商的小高层房屋,公摊系数在10%-15%之间;带电梯的小高层房屋,公摊系数会比较高,公摊系数通常可达到15%-20%之间。

三是12-33层住宅公摊率为14%-24%。由于建筑整体较高,楼梯间和其他公摊面积也会有所增加,与此同时,高层住宅的公摊面积和公摊系数都会有所提高。

四是别墅类的公摊率为1%-8%。一般而言,独栋别墅的公摊面积是零,而联排别墅虽有公摊面积,但是比较少。(本文综合新京报、南方周末、谢逸枫地产专家等相关报道)



且公摊面积带来的一系列其他问题也应该积极处理。

④软萌妈咪:刚刚买的期房,公摊都得23%,十好几十万,不是个小数目。改革可以,但是也要综合考虑一下我们这些小房

①1惊蛰1:降价是全国老板们的愿望。如果取消公摊面积,那么之前买房子的人要如何补偿。毕竟房产证上公摊面积4个字看上去那么刺眼。而且公摊面积带来的一系列其他问题也应该积极处理。

房的感受。

②Renj1977:取消公摊,单价上涨,关键问题来了:楼道电梯绿地面积原来算业主的,取消公摊以后算谁的?

③倾尽天下:希望公摊取消的,住建部也提出公共区域的建设标准,不能因为取消公摊楼道就窄了,电梯就小了。

④鹿云岫:就原来100平一百万包括三十平公摊,取消公摊后,70平一百万。总价不变,然后每平价格涨了,房价还是那个房价。但是以后水电物业费取暖费什

么的,按实住面积算,还是便宜很多的嘛。

⑤影轩:希望国家控制公摊面积比,可以减小但不建议取消,并继续严格调控房价,不能出现公摊少了房价高了的情况。此消彼长跟不取消没差别。

⑥kent/魏开开:公摊面积的大小也不是开发商想说多少就是多少。因为建筑面积是国家测绘部门按照规范进行测量,不是开发商测量的。相反,我了解到的情况都是开发商在设计阶段想尽一切办法降低公摊面积,从而提高得房率,这样在销售阶段可以通过得房率高来吸引购房者。