



商品房公摊面积该不该取消？

有人支持也有人担心

公摊面积



近日，“取消公摊面积”的话题登上了热搜第一，引发了广泛关注。据报道，今年两会期间，全国政协委员洪洋提出了“取消公摊面积”的建议。

洪洋表示，在商品房销售中附加公摊面积是普遍现象。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。

“目前，公摊面积没有统一标准，最后只能由开发商说了算。”洪洋介绍，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。与此同时，公摊面积既然摊给业主，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。 ■ 据《时代周报》

讨论由来已久

其实，这并非首次有代表、委员提出取消商品房公摊面积，近年来，这个话题几乎年年被提及。去年两会，全国政协委员周世虹就提交过一份“取消公摊面积”的提案。他认为，由于公摊面积缺少必要的限制性标准，完全由开发商自行测量和填报，很可能产生暗箱操作，导致公摊面积额度不断上涨。

在一项媒体问卷调查中，支持“取消公摊”的网友表示，至少物业管理费和买卖房屋的费用能减少；反对者则担心，房价会因此上涨。

源于香港

公摊面积是指由整栋楼的产权人共同分摊整栋楼公用部分的建筑面积，包括：电梯井、楼梯间、公共门厅、过道、值班警卫室等，以及为服务公用用房和管理用房的建筑面积。

公摊面积最早由香港开发商提出。上个世纪五十年代，香港卖房模式是一栋楼一栋楼卖，普通购房者难以承受。一家香港开发商看准了这商机，将投资的香港香槟大厦，改成一层层甚至一户户卖，买房者络绎不绝。

和原来整栋楼出售相比，“散售”产权被分割，原本楼梯、楼道、墙体、电梯间等公共区域的费用由谁来承担？

于是，香槟大厦采用订立“公共契约”的方式，要求每位业主按契约对公共部分承担一部

取消争论

从公摊面积诞生开始，质疑之声就从未间断。2018年，《新华每日电讯》发表文章《“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、取暖费等更多成本。

而在许小乐看来，公摊面积之所以被消费者吐槽，主要是在预售制下，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，包含公摊面积的衍生费用计算，存在不合理现象。

但许小乐同时指出，公摊面积是小区建设

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、研究员盘和林告诉记者，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。

合硕机构首席分析师郭毅告诉记者，关于公摊面积，如果开发商能够实现公开公示，并且真实用到购房者生活居住本身，没有私自盈利，就是合理的公摊，没必要取消。

分责任和费用，“公摊面积”雏形就此诞生，并逐渐普及。上世纪八九十年代，内地开始学习香港房地产发展模式，“公摊面积”也随之传入。

对于哪些面积应计入公摊面积，在1995年建设部颁布的《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》中有具体的规定和标准。但公摊率尚未有具体的标准。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐表示，别墅公摊率最低，一般在1%~8%之间。其次是多层住宅，其中7层以下住宅公摊率为7~12%；7~11层住宅公摊率为10~16%。高层建筑有电梯、电梯前室及安全通道等占用空间，故高层建筑的公摊面积更大，12~33层住宅公摊率通常为14~24%。

的必要组成部分。适度的公摊能够增加小区居住舒适度，过低的公摊部分则意味着公共配套设施的不完善。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。

易居研究院智库中心研究总监严跃进告诉记者，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？最后可能还是业主承担。

对业主来说，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。

今年已有超40城 出台楼市宽松政策

专家：二线城市主要以去库存为导向



日前，厦门市住房保障和房屋管理局印发通知，规定岛内新房项目意向登记购房人数不少于可售房源数1.2倍，岛外项目不再强调摇号。

3月1日，郑州出台19条新政，放宽限购、取消认房又认贷、推行棚改货币化安置；3月4日，唐山将公积金贷款额度提至80万元，二套房首付比降至30%等；3月6日，苏州允许受影响企业提前申请预售证……一系列政策松绑，无疑给楼市注入了一针强心剂。

据中指研究院监测，截至2月下旬，已有超过40个城市出台房地产相关调控政策，预计两会后各地将继续加大因城施策力度。 ■ 据《每日经济新闻》

松绑迹象明显

作为新年以来首个下场“救市”的二线城市，郑州19条新政可谓条条重磅，尤其是需求端，一举松绑了限购、限贷，还重启货币化安置，对提振购房需求大有裨益。

克而瑞研究中心总经理林波告诉记者，二线城市的调控松绑多是以去库存为主要导向的。与之相呼应的，是这类城市住宅库存高企、去化乏力的市场现状。

克而瑞厦门数据显示，2021年12月至2022年2月，3个月期间厦门一手住宅成交量三连跌。这也使得厦门的房企供货热情跌入谷底，开盘数量寥寥，供销疲弱，整体去化也降至低位，厦门楼市均价随主力成交项目变动结构性下行。

林波表示，过去厦门一些高地价且认购热度高的项目都要摇号，此类政策也说明厦门楼市在降温，同时在购房方面松绑，给予市场更大的宽松空间。

而郑州在出台新政前，整个市场新房狭义库存规模就已接近1500万平方米，消化周期超过20个月。2021年2月，由于成交持续低位徘徊，郑州新房库存消化周期更是跃升至31个月。

楼市调控越发灵活

58安居客房产研究院分院院长张波告诉记者，从近期政策来看，今年整体政策放松幅度相比往年会大很多，比如降首付。尤其是一些市场下行压力和项目交付压力大、库存风险较高的城市，出台较大力度的宽松性政策也属情理之中。有些城市相对立体化，比如郑州，出台的政策会结合整体市场状况做综合调整，这在以往是比较少见的。

张波指出，在当前市场环境下，高层对地方楼市松绑政策的容忍度有所提高，政策放松的空间正在扩大，甚至重新拾起棚改货币化安置这一去库存利器。核心一二线城市政策也有适度纠偏空间，譬如保障合理信贷投放、压缩各项审批流程时限、下调房贷利率等，以期缓解房企资金压力、稳定市场预期。

不过，张波认为，这一系列调整本身并不能完全视为政策放松，而是因城施策、精准调控的体现。

“当下政策松绑为的是保障自住型购房群体，尤其是首套刚需的优先购房权。”

比如，楼市热度提升会加大摇号覆盖城市和范围，缩小摇号范围则是因热度降低。换言之，热度降低是缩小摇号范围的前提，但缩小摇号范围并不必然导致楼市热度上升。

张波预计，郑州、厦门的放松，说明二线城市近期市场热度不高，各地基于因城施策的模式进行调控，预计后续加入放松队列的二线城市数量会增加。

易居研究院研究总监严跃进认为，放松将使得购房者认购的门槛降低，机会增加，客观上释放了积极信号，有助于助力3月份房屋交易市场的行情活跃。总体来看，在房住不炒的背景下，全国各地为促进区域房地产业良性循环和健康发展会不断出台各类调整措施。