



取消“公摊面积”有没有必要？

有关房屋公摊面积的话题再次引发热议。近日，针对政协委员王凤华提出的《关于规范房屋公摊面积的提案》，内蒙古自治区住房和城乡建设厅答复称：我厅将取消公摊面积的建议列为近期亟须修订的立法项目建议上报住建部。这也一度被认为迈出了“取消公摊面积”破题的一步。不过，随后，内蒙古住建厅回应取消“公摊面积”称，仅仅是建议。内蒙古自治区住建厅房地产市场处有关负责人回应说，“住建厅网站上登的是一个上报住建部的建议，媒体有过度解读之嫌。”

这也是近半个月来，“公摊面积”第二次引发广泛热议。
澎湃新闻

1 取消“公摊面积”为何呼声不断？

同策研究院报告显示，近年来，公摊面积肉眼可见地扩大，实际得房率不可遏止地下滑。比如高层住宅合理的公摊面积占比应该在16%~24%之间，就能保证居住的舒适度和品质，但现在开发商高层住宅30%的公摊很常见，甚至有些开发商110平方米的房子拿到手只剩61平方米。

此次，内蒙古住建厅在答复中也指出，目前，全国在商品住宅的交易和确权中普遍以共有建筑面积为标准，公摊面积确定具有很强的专业性，广大购房者对分摊的公共建筑面积的合理性、准确性缺乏专业了解，也不能直观地了解实际套内面积，且公摊面积因项目不同存在差异，造成消费者的质疑和矛盾纠纷不断。

因此，在“公摊”“公摊系数”“公摊率”“套内建筑面积”等专业术语堆砌下，收房就像开盲盒，近年来，“取消公摊面积”的呼声不断。

2 对“公摊面积”的争论点在哪里？

今年两会期间，据《人民日报》报道，全国政协委员洪洋曾提到，在商品房销售中附加公摊面积是全国普遍现象。但是公摊哪些面积，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。

洪洋提到，从来没有哪一个专业机构在业主或第三方专业机构的监督下测量清楚每户的公摊面积，也从来没有哪一个业主测量清楚了自家房子的公摊面积。公摊面积看不见、摸不着，而百姓却为它承担了高额费用。公摊面积划分没有统一标准。哪些区域属于公摊面积，哪些区域不是，有没有重复收费，也只能由开发商说了算。

北京金诉律师事务所律师王玉臣也提到，公摊说起来很简单，但是在现实生活中公摊部分、公共部分(公摊之外，不计入房本分摊面积，但是归全体

业主所有的部分，比如小区的公共道路、公共绿地、配套用房等)对于业主而言，往往是不可控的，甚至是不可知的。不乏一些公摊部分、公共部分，广大业主花了钱，却不知道具体在哪里，更不知道有没有产生收益。

3 取消公摊面积有没有必要？

面对取消公摊面积的呼声，有一种声音认为，取消公摊面积后，开发商势必提高套内单价，房屋总价可能相差无几，只是换汤不换药，故而没有调整的必要性。

不过，也有观点指出，对于购房者来说，能够住上明明白白的房子，不再为一笔接一笔的糊涂账买单更重要。

在首都经济贸易大学教授、北京房地产法学会副会长赵秀池看来，住房面积是否包含公摊面积是住房面积计量问题，包含不包含公摊面积只是一种计量方式，与一套房的总价没有关系。取消公摊面积之后，反而住房单价会上涨，物业费、暖气费、税费等一系列标准都需要重新修订，因为羊毛出在羊身上，建房的成本不会因为如何计量而改变，因此，取消公摊面积没有实质意义，反而会带来一系列其他困扰。因为每栋楼、每个小区的公摊面积都不一样，依据楼房的档次、高低，不一而论。

赵秀池认为，个别开发商货不对板，夸大公摊面积，应该加强监管，而不是取消公摊面积能解决的。

其认为，因为公摊面积确实是存在的，没有墙不是房子，没有楼道、电梯无法上楼。取消公摊面积容易，但取消公摊面积没有实质意义。不会如购房人期望的那样，因此少支付费用。

4 如何将公摊的“水分”挤出去？

那么，在当前制度下，如何确保消费者权益，将公摊的“水分”挤出去呢？

王玉臣提到，公摊部分是客观存在的，不存在客观取消的问题。但是可以在房屋销售的时候，不以建筑面积对外销售，以除去公摊面积后的套内建筑面积或套内使用面积进行销售，这就可以有效避免相关的销售欺诈。而且，不论是销售的时候，还是交房的时候，如果做到对公摊部分，对公共部分充分公示，充分地公开透明，侵占公摊公共的问题势必大大减少。

此前，《半月谈》评论文章指出，应探索用套内面积替代建筑面积计价，将公摊面积“水分”挤出去。从宏观角度而言，这可以使房地产市场统计更科学，更真实地反映群众现阶段的居住条件，更敏锐地揭示市场行情变化，为房地产税征收创造更有利的条件，为政府针对房地产市场出台调控措施提供更有价值的参考数据。

5 取消公摊面积对谁影响最大？

中原地产首席分析师张大伟分析指出，是否以套内计价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。另外，对于购房者而言，物业费等原因因为建筑面积衍生的收费也有可能降低。

张大伟称，公摊面积并不是越小越好，不计入面积价格，意味着开发商同样可以提高套内单价，另外如果开发商过度挤压公摊，会导致社区品质下调，包括楼道、会所、大堂等公共面积缩水。

对于购房者而言，张大伟称，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。从套内计算价格看，全国已经有重庆等个别城市落地，的确更有利于购房者，对于开发商而言减少了灰色利益。

6 不计入公摊面积对房价有何影响？

对于大众而言，取消公摊面积是否会对房价造成影响也是讨论的热点之一。

上海中原地产市场分析师卢文曦指出，无论是公摊面积计价还是套内面积计价，对购房者而言，只是计价方式有所改变，对总房价并不会产生太大影响。

广东省住房政策研究中心李宇嘉认为，公摊对房价的影响实乃无稽之谈，因为购买的不动产本身就由专有和共有两个不可或缺的部分组成，一边轻了，一边自然就重了。大家买房，购买的不只是室内，还有由公摊部分支撑的社区服务。

易居研究院严跃进指出，对于取消公摊面积的议题，应该说值得关注，体现了对购房者或业主降低成本、规范小区运作的导向。但羊毛出在羊身上，如果不公摊成本，成本不消化，开发商也会算到房价上。

严跃进认为，若简单取消掉，公摊面积如何管理还是一个问题。其认为，后期可以建议一些小区或房企主动申报，未来房企若是资金实力强，那么完全可以把公摊面积给取消。比如公摊面积的成本让房企自己来承担，这样房企可以多考虑增值收益等。类似过程需要和业主多协商、多论证，这样才能形成一个公摊取舍意见的公约数。