



# 买房将告别公摊? 权威专家回应了

## 住宅按套内使用面积交易,实现“所见即所得” 调查:公摊不会离场,不影响购房总价

2月18日,住建部公布38项住房和城乡建设领域工程规范征求意见稿,其中《住宅项目规范(征求意见稿)》提出,住宅建筑应以套内使用面积进行交易。消息一出受到广泛关注,市民直呼“买一百平得七十平的时代将要终结”的同时,也在热议公摊面积会不会取消,房价会不会上涨?

2月24日,中国建筑科学研究院有限公司相关负责人接受新华社记者采访,对该条进行了解答。

■记者 卜岚 综合新华社电



资料图片

### 权威回应

#### 国际惯例,易于住户自行测量

该负责人说,“住宅建筑应以套内使用面积进行交易”这一条款的提出,主要考虑是从技术角度规范住宅面积的计算规则。在规范起草过程中,对国际国内住宅面积计算做法进行调研,按套内使用面积计算是国际通行做法,而我国住宅面积计算方式主要采用建筑面积或套内建筑面积。按照《国务院关于印发深化标准化工作改革方案的通知》中“提高标准国际化水平”要求,为了提高我国工程建设标准与国际通行做法的一致性程度,此次规范征求意见稿中拟将住宅交易的面积统一按套内使用面积计算。

该负责人说,这一做法可以解决两个方面问题:一是解决套内建筑面积相同而住户使用面积不同的问题。由于我国地域差异大、住宅结构类型多等因素,造成住宅墙体厚度不同,导致套内建筑面积相同的情况下,而套内实际可使用面积不同。二是解决住户使用面积不透明的问题。按套内使用面积进行计算易于住户自行测量,实现“所见即所得”。而按套内建筑面积计算,在没有专业支撑的情况下难以做到。可以说,从技术角度明确按套内使用面积交易,一定程度上有利于消费者权益的保护。

### 背景

受住房和城乡建设部委托,2016年中国建筑科学研究院有限公司在现行《住宅建筑规范》的基础上,牵头承担了《住宅项目规范》的起草任务。中国建筑科学研究院有限公司组织国内14家建筑设计、施工、研究、高校等单位组成起草组,经过两年多的研编,目前已完成了《住宅项目规范(征求意见稿)》。2019年2月18日,包括该规范在内的38项工程建设规范一并公开征求社会意见。

上述负责人说,标准公开征求意见是标准化法规定的必要程序,对提高标准的科学合理性十分重要。《住宅项目规范》涉及到人民群众切身利益,对此次征求意见收集到的意见和建议,中国建筑科学研究院有限公司一定会高度重视,修改完善相关内容,并做好进一步征求意见和专家审查,经住房和城乡建设部进行政策性、完整性、适用性和技术水平审核把关后,按程序批准发布。

### 政策 住宅按套内使用面积交易

据了解,这是住建部首次在官方文件中明确提出房屋应由套内使用面积来进行交易。

对于我国大部分省市来说,目前购买的房屋面积包括两个部分:套内建筑面积和公摊面积。所谓房屋套内建筑面积,是由房屋套内使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成。而公摊面积,则是如电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅等公用部分的建筑面积。

以一套商品房住宅为例,实际商品房住宅的套内建筑

面积是141平方米,但增加公摊后就变成了173.7平方米,多出了18%的面积公摊。而平均单价也从套内的10.8万元变成了8.8万元,降低了19%,给购房者造成价格较低的错觉。

此外,本次《规范》中还拟规定,城镇新建住宅建筑应全装修交付。同时,对未来的住宅电梯安装也提出明确规定,明确四层及四层以上新建住宅建筑或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过9米的新建住宅建筑应设电梯,且应在设有户门和公共走廊的每层设站。

### 担忧

#### 是否会助推房价上涨?

一石激起千层浪,《规范》一经发布便引发热议。

“一套140平方米左右的房子,实际套内建筑面积只有110平方米左右,公摊面积30平方米,装修费用就达到了7万元左右。”去年5月,市民黄先生购买了长沙望城区新城国际花都的一套精装房,装修价格每平方米2300元。黄先生计算发现,公摊面积也按精装修价格算,多出数万元的费用。

在黄先生看来,如果未来按套内使用面积交易或计价,将绕开开发商做大公摊面积、重复计算公摊等“套路”,“这事实上完成了房价的下跌,是减少泡沫的一种手段,也避免了以前买100㎡只有70㎡的尴尬局面。”

面对《规范》,长沙市民吴女士有些担忧,她希望开发商不要通过“调高单价”等方式弥补损失,“羊毛出在羊身上!以前按公摊购房的,不可能退钱,他们卖房时必然会加高单价;而新房均价可能更高。此外,因容积率是固定的,如没有明确政策规定,为降低成本,以后楼盘的大堂、电梯、走廊等公共区域的质量会令人堪忧。”

### 专家

#### 购房成本不会变 但挤压公摊等问题或出现

“目前,住宅的公摊系数一般在18%—25%左右,商业用房为30%—40%。随着近几年房价上涨,公摊系数也在迅速攀升,部分甚至超过了50%。”合富辉煌研究院湖南区域负责人周明认为,“买多少是多少”有利于提高市场的透明度,“公摊面积的大小设置,因涉及不少复杂的因素,难免会成为部分开发商的猫腻,变相抬高公摊的实际比例。”

不过,公摊并非越小越好,太小的公摊意味着舒适性降低。

“这仅是征求意见稿,料想还有配套政策和措施落地,还将有一段过渡期。”湖南阿舍房产董事总经理、湘经联执

行会长兼秘书长李杰认为,以套内使用面积交易,业主和开发商的注意力会往套内倾斜,房屋的估价及定价逻辑都会发生变化。到后期房屋单价必然会提高,总价则不尽然。此外,因容积率固定,开发商定会尽可能地压缩公摊面积、公共空间,甚至会有降低公摊空间配置和装修标准的情况出现。

湖南中原战略发展中心总经理陈世霞认为,按套内使用面积交易,购房成本仍维持不变。“如果后期相关配套政策是以‘套内’计价,假设房屋销售总价不变,销售单价势必增加。预计原有依据建筑面积计算的相关税费也将部分下降,房屋普遍单价涨幅将在15%—25%左右。”

### 焦点

#### 不意味“公摊”将告别市场

“按套内使用面积交易”是否意味着长期被市场诟病的公摊面积会面临取消?

“此次征求意见,并不意味着取消公摊面积。”业内人士指出,该文件约束的是工程建设行为,与住宅交易环节并无直接联系,“《规范》是开展工程建设活动的‘底线’要求,具有‘技术法规’性质,在我国工程建设标准规范体系中位于顶层。这与我们所关心的住宅交易到底是以‘建筑面积’‘公摊面积’来计算,并无直接关系。”

湖南省经济地理研究所副所长、研究员王义高表示,“告别公摊”这是不准确的理

解。类似高层住宅建筑中的人户大堂、电梯、楼道等“公共空间”在物理上是不可能取消的,“在房屋总成本中公摊部分成本占比较大,如何纳入总成本有待厘定。如按现有方式执行,我们可能就看不到更多宽敞的阳台,载有更多乘客的电梯。”

“这只是一个工程建设规范公开征求意见,距离正式文件还很遥远,即使成为正式文件,也不确定是建议标准还是规定强制标准。”中原地产首席分析师张大伟表示,从政策内容看,包括了住宅、商业、工程建设、装修交付等方面,这些政策起码5年内落地可能性非常小。