



住建部新规“住宅按套内使用面积进行交易”征求意见

取消公摊是否影响购房成本?

专家观点: 要看具体配套措施, 不排除提高单价可能

公摊面积是什么

$$\text{商品房的建筑面积} - \text{套内建筑面积} = \text{公摊面积}$$

每套(单元)商品房依法应当分摊的公用建筑面积

住建部新规征求意见 公摊面积将成为历史

“住宅建筑应以套内使用面积进行交易。”2月18日, 中华人民共和国住房和城乡建设部网站发布《关于<城乡给水工程项目规范>等38项住房和城乡建设领域全文强制性工程建设规范公开征求意见的通知》。记者注意到, 在这38项强制性工程建设规范中, 有一份全文3.1万字的《住宅项目规范(征求意见稿)》, 其中第二部分2.4.6条指出, “住宅建筑应以套内使用面积进行交易。”新规在征求各地住房和城乡建设行政主管部门及有关单位意见的同时, 向社会公开征求意见, 意见反馈截止时间为2019年3月15日。

这是住建部首次在官方文件中明确提出房屋应以套内面积来进行交易, 意味着房地产交易将正式告别“公摊面积”。2018年8月, 新华社发表评论《买100平米房子只得70平米, “公摊面积”让我们很受伤!》指出, 诚然, 公摊面积问题不是一个新鲜话题, 但长期存在并不一定意味着这种做法是合理的。值得注意的是,

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, 更使之在未来要支出物业费、取暖费等更多成本。而随着房屋精装修政策乃至未来房地产税出台, 购房者遭遇到的问题还将进一步加剧, 产生的各类矛盾也将愈发尖锐。

事实上, 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: 即: 套内面积+公摊面积。而这个说不清道不明的“公摊面积”, 曾引发了许多房屋买卖纠纷及服务收费争议。业内专家认为, 公摊面积始终让购房者不能释怀, 主要是三个原因: 一是计算方法和测绘过程的不透明, 难以让消费者信服; 二是缺乏对于把公摊面积作为公共用途的法律保障, 单方面“取之于民”却不曾“用之于民”, 反而继续用来为开发商和物业公司谋求商业利益; 三是对公摊面积收取各种没有法律和现实依据的附加费用, 比如物业费、供暖费、精装修费。

取消公摊是否影响成本? 业内人士: 要看具体配套措施

昨日, 关于住建委的这则新闻在网络迅速传开, 也引发了市民讨论。对于公摊面积的是非和存废, 不同人有着非常不同的看法。

一位从事房地产工作的业内人士坦言, “公摊面积存在是合理的, 一个小区肯定是需要有一些公共空间和配套措施空间的, 但是过大的公摊面积就不合理了。我是卖房的, 我也买过房, 有些楼盘的公摊面积的确有点多, 购房者不应当承担所有费用。”

业内专家指出, 几十年前, 中国引进商品房销售时, 主要学习的是香港的经验, 以包含公摊的建筑面积作为计价标准, 但香港已经在2013年告别“公摊面积”时代。而重庆早在2002年就取消了按公摊面积销售房屋。

“公摊面积是买房中最不透明的一项指标, 对我们普通购房者来说, 光是弄明白这些概念已经够头大的, 更别提自己动手测量了。我们怎么知道真正用作公共用途的面积有多大, 完全是开发商说了算啊。”市民陈大姐告诉记者, 自己在去年购房时, 考虑到年纪大电梯使用方便, 原本相中了某小区的一套高层, 但是因为得房率低, 最后作罢。

住建部的新政取消“公摊面积”是众望所归。不过, 记者在采访中了解到, 有不少市民担忧废除“公摊面积”后, 房地产开发商会不会变相提高房价。“羊毛出在羊身上, 开发商要是把单价从两万变成两万五, 跟原来的总价没什么区别, 那这新规不是没什么用吗?”

一位房地产业内人士表示, 房屋需要电梯间等公共设施是个事实, 即使计算销售面积时不计入, 开发商在建造房屋时客观上也要付出这部分成本, 不排除会用提高单价的方法加以弥补。“不过这个政策还没落地, 现在还在征求各地意见, 宁波的政策具体会怎样, 谁都不知道。”

某律师事务所的律师表示, 废除“公摊面积”当然有利于终结开发商“既当球员又当裁判”的局面, 但还应当配套其他措施, 如果只是改变了房屋的计价方法, 有可能造成新的纠纷。

什么是公摊面积?

根据2000年开始实施的《房产测量规范》, 分摊的公用建筑面积有:

1、电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、值班警卫室等, 以及为整幢服务公共用房和管理用房的建筑面积, 以水平投影面积计算。

2、共有建筑面积还包括套与公共建筑之间的分隔墙, 以及外墙(包括山墙)以水平投影面积一半的建筑面积。

这意味着, 不仅电梯、楼道、门厅, 甚至门口警卫室的一部分面积也要由购房者买单。

公摊问题积弊已久。近年来, 随着房价上涨, 部分开发商趁机推高公摊系数牟利, 部分住宅超过了30%。现实的问题在于, 现有的法律法规并没有对公摊系数设定上限。

公摊面积有哪些猫腻?

为公摊面积买了单, 就拥有其所有权和使用权。但公摊五花八门, 加上开发商很少明确公示, 购房者根本不知道哪些公共面积是自己的, 更别提使用了。

据一位不愿具名的业内人士介绍, 开发商在办理房产证前, 要请测绘公司去实地测量, 随后出具测绘成果报告, 里面有详细的建筑面积、套内面积、公摊面积情况, 并将其交给开发商。

也就是说, 测绘企业和房地产开发企业对于公摊面积都在哪些地方, 最为清楚。但问题在于, 开发商并不会把这份有详细公摊情况的测绘成果报告交给购房者。

这也导致公摊面积存在很多猫腻, 比如重复公摊、重复收钱。

据中新网

新闻链接

“取消公摊面积能降低购房成本吗?”“开发商会不会提高单价?”2月18日, 住建部发布新规, 指出“住宅建筑应以套内使用面积进行交易。新规在征求各地住房和城乡建设行政主管部门及有关单位意见的同时, 向社会公开征求意见。”

公摊面积问题由来已久, 曾引发了不少房屋买卖纠纷。昨日, 记者了解到, 这一条新规引起了众多市民讨论。有不少市民担忧废除“公摊面积”后, 房地产开发商会不会变相提高房价。

□金报记者 钟婷婷

公摊面积有哪些

- 电梯井
- 公共用房
- 管道井
- 管理用房
- 楼梯间
- 共用墙体
- 垃圾道
- 变电室
- 设备间
- 公共门厅过道
- 值班警卫室