

“住宅建筑应以套内使用面积进行交易”引发舆论热议

# 公摊系数亟须科学合理制定

2月18日,住房和城乡建设部官方网站发布《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》。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)》(以下简称《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”。

这句话在被解读为“告别公摊”的同时,也让一些人认为可能引起房价大涨。不过,接受记者采访的业内人士普遍认为,可能是一些媒体过度解读了这句话。首先,在我国现行规定中,商品房销售计价一直是“可以按套内建筑面积或者建筑面积计价”;第二,无论按哪种方式计价,房子的总价是一样的;第三,以套内使用面积计价,其后果可能并没有想像的那么美好。



## 取消公摊系误读 购房成本无影响

《征求意见稿》自发布后,引起了社会舆论热议。有关公摊面积的新闻被刷屏,有媒体称,这是“住建部首次在官方文件中明确提出房屋应由套内面积来进行交易”。网友和专家们都在讨论“建筑面积”“公摊面积”以后真的要取消了吗?

2月23日晚,央视在其微信公众号上发表了一篇标题为《“公摊面积”要取消了?这事儿没那么简单》的文章。文中称,《征求意见稿》只是技术规范,这一规范未来约束的是工程建设行为,约束对象是住宅项目的建设单位。这与大家所关心的住宅交易到底是以“建筑面积”还是以“公摊面积”来计算,并无直接关系;与大家关心的物业费、取暖费以何标准收取,也无直接关系。

接受记者采访的专家也不认同取消公摊面积的说法。

“公摊面积是客观存在的。不管是按套内面积计价,还是按建筑面积计价,公摊面积的产权是要转移到购房人手里的。如果购房者购买了房屋,但是楼道电梯间的门廊、外墙等产权全是开发商的,自己住得也不踏实。因此我认为取消公摊面积的提法肯定不对。”北京大学房地产法研究中心主任楼建波说,公众对于公摊面积的主要意见是公摊面积过大,也就是“花100平方米的钱只得70平方米的房”。

在楼建波看来,指望一个《征求意见稿》取消公摊面积,物业费、取暖费等都按照套内面积缴纳,“这种想法不太实际”。

“实际上,住建部多次提倡套内面积交易。但是需要澄清的是,住建部只是说住宅,并非所有的房屋。实际上,也不可能是所有的房屋都按套内面积来交易,非住宅商品房就不可能用这种方式来交易。但这是个好事儿,因为对于购房者来说,他们会更加直观地了解到每平方米多少钱。”楼建波对记者说。

也有业内分析人士称,此次出台这一规定主要是因为本条是居民关注的焦点问题,关系到每个住宅用户的切身利益。目前,我国住宅建筑主要以建筑面积进行交易,这样会出现同一项目的建筑面积相同而套内使用面积不同的问题,加剧“公摊面积伤民”的矛盾。

“按照市场平均的得房率,若是以套内使用面积计算价格,全国的房价相当于还要提高20%至25%。”中原地产首席分析师张大伟分析说。

但张大伟同时称,以套内使用面积计价的政策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。

楼建波也认为,实质上的价格上涨不太可能,“但体现出来的单价会上涨。假设建筑面积

是87平方米,室内面积只有70平方米,这套房子总价卖100万元,按不同的面积来标价,肯定是不一样的”。

“价格是开发成本和利润的总和,无论计价方式如何变化,单套房屋的总价,也就是消费者的购买成本,不会发生变化。另外,以套内面积计价的主要作用是要统一房地产价格统计发布、价格评判标准和降低这个领域的法律争议、纠纷,所以我不认为计价方式的调整会影响房屋总价。”北京房产律师王树德对记者说。

## 系数规定不规范 公摊测绘有猫腻

近年来,随着房价上涨,部分开发商趁机推高公摊比例。据媒体此前报道,部分房地产开发商为获利,频频打起住房公摊面积的主意,“买100平方米得70方米”,个别商品房公摊面积比例甚至超过50%。

易居研究院智库中心研究总监严跃进对记者介绍,房屋买卖涉及三个面积,建筑面积、套内面积和实际使用面积。

“建筑面积包括房子的面积和外面楼梯、过道面积,这些肯定是购房者需要承担的;套内面积讲的就是房子的外墙,这个墙以内的地方,因为墙有厚度,而厚度是不能用的,但是这块面积还是属于购房者的。”严跃进说,民众之所以关心公摊面积,也是因为相应房屋面积的计算是比较模糊的,“如果开发商能够算得很清晰,那么大家买房的时候就会知道自己需要付出的购房成本”。

记者注意到,在实践中,一二线城市相对规范,住宅公摊系数在15%至25%之间,但还有很多城市并不规范,有些地方的住宅公摊系数甚至超过30%。

据业内人士透露,开发商从利益考量出发,倾向于做大公摊面积,这样不仅可以收取多重费用,包括物业费、取暖费等,还可以在表面上降低房价,给购房者造成价格较低的错觉。

此外,国际通行的房屋交易计价单位多为“所见即所得”的套内面积,国内对此虽无统一规定,实际操作中却普遍采用建筑面积计价。但时至今日,都无法法律法规对公摊面积作出明确约束。

《房产测量规范》提到的公摊面积计算方式在《住宅设计规范》中无相应体现,致使国内报批、设计、施工每个环节都不是特别清楚公摊如何计算,只能等着房子盖出来,测绘部门最终来测公摊大小。这样一来会导致不少乱象出现。”楼建波说。

对于公摊测绘里的“猫腻”,在广东从事房屋测绘工作的吴永辉称,测绘单位一般按照“谁使用,谁分摊”原则计算公摊面积,基本交由开发商指认,而业主不具备专业知识,双方信息严重不对等。

尽管如此公摊并不合规,但在现实中,不知情的购房者往往被迫买单。有业内人士直言,国内对于公摊系数的规定并不规范,基本靠经验,亟须予以规范。

而王树德对记者说,以套内面积进行房产交易,在一些地方早已有法可依。

早在2002年,重庆就率先出台《重庆市城镇房地产交易管理条例》,其中第13条规定商品房销售应当同时公布套内建筑面积及其价格、建筑面积及其价格,并载入商品房买卖合同。交易当事人发生面积纠纷时,应当以套内建筑面积和套内建筑面积价格作为处理纠纷的计价依据。

2013年年底,北京市出台关于印发《北京市城市房地产转让管理办法》实施意见》的通知,第二十七条规定经济适用房、普通住宅、公寓及其他高档住宅等居住类房屋的预售,均应当以套内建筑面积计价,按套内建筑面积结算房价款。独立的别墅和独栋楼房预售,计价方式由当事人自行约定。

王树德对记者说,2013年6月1日,《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》开始实施,明确了商品房合同面积及交付面积差异纠纷的处理原则。一般出合同司法解释都是因为某个领域的法律纠纷比较多发并且缺少统一处理原则。

“以套内面积计价主要基于两点考虑,第一是套内面积和建筑面积计价方式有技术差异,建筑面积计价不能完全反应各地的房地产真实价格水平;第二是建筑面积计价容易产生法律纠纷,明确套内面积及套内价格有利于解决和减少法律纠纷。实际上,自北京及重庆以套内面积计价后,类似的法律纠纷少了很多。”王树德说。

## 用设计控制公摊 定标准确保透明

2018年,在房价高涨的一线城市,限价之后的商品房社区品质下降,各方面设施面积缩水、装修不合格等现象频频出现。

因此,也有业内人士提出了这样的担忧,未来如果开发商过度挤压公摊,是否也会导致社区品质下调,包括楼道、会所、大堂等公共面积缩水?

在接受媒体采访时,杭州房产专家刘德科提出,省公摊的最有效办法,就是在同一楼层同一个单元内排布七八套住房。目前,重庆的住宅楼盘普遍如此,其他城市都是同一楼层同一个单元内排布二至四套住房,“地产商必须把套内面积做到最大化,公摊面积能省则省,这样才能实现销售金额最大化。按建筑面积计价,地产商就不必斤斤计较得房率”。

在严跃进看来,未来的问题涉及到开发商的建造成本,一方面是防范转嫁到购房款,即

所谓套内面积的成本转嫁;另一方面要防范偷工减料,出现小区品质下降现象。

“比如根据要求,是要在单元门口修建坡道,但是有些小区因为单元门厅的面积不够,建不了坡道。所以在制定设计标准,规范的时候,要明确普通商品住宅的公摊面积,具体到门厅、台阶等地方的宽度应该是多少。”在楼建波看来,上述这些都是关系到购房者实际居住的,如果台阶做得太窄,住户在搬家时,都不一定能正常搬运家具。

楼建波对记者强调,房产交易计价方式的改革很重要,但是最关键的还是要制定科学合理的公摊系数。“我认为,开发商应该充分披露的是两个方面,第一是按什么面积计价,第二是出售的房屋室内使用面积是多少、公摊面积是多少。”楼建波说。

此外,记者注意到,目前在坊间还有这样的说法——如果想要真正告别“买100平方米房子只得70平方米”的现象,只能修改《商品房销售管理办法》。

楼建波对此说法不认同。“排除有个别企业虚构公摊面积的做法,甚至重复计算公摊面积的行为,公摊面积不是在房产交易环节认定的,而是在设计环节。如果设计的是普通商品住宅,公摊就要控制在一个合理的幅度。”楼建波说,他认为真正的问题是将来应该对普通商品住宅的设计严格把关,“比如,在设计室内面积是70平方米的普通商品住宅时,要控制住公摊,规定公摊不能超过多少平方米。这样才有意义,只讨论计价方法意义不大”。

在采访中,不少业内人士强调,通过法律法规统一厘清“建筑面积”“套内面积”“公摊面积”等关键概念,是确保销售计价体系成功转型的重要一步。楼建波认为,统一划定相关概念的重要性远大于计价体系转型本身,包括政府、开发商、房地产中介及其他专业团体在内的市场各个环节,采用整齐划一的标准是保证市场公平透明有序的基础。

## 房产税按价值征收 去公摊为计税铺路

在此次关于公摊面积的热议中,还有一种声音值得关注——这次的“去公摊”,或许正是为房产税的征收铺路。有评论认为,“助推”住建部“取消公摊”征求意见的还有房产税的立法。换句话说,实施房产税前,公摊面积这笔“糊涂账”必须厘清。

严跃进认为,从公摊面积角度看,确实不应重复收取此类税费,建议未来房产交易税费、供暖费等统一按照套内面积收取,“此次《征求意见稿》具有行业变革的意义,于居住者而言具有积极作用。从后续政策来看,房产税以及与房屋交易面积挂钩的政策都可能发生变化,最终都统一按照套内面积计算。这将为税收计价标准奠定基础,也将以保护购房者权益为最终导向”。

此前,有媒体刊文称,房产税是否应计公摊面积存在两难。一方面,由于板楼、塔楼、别墅等各类建筑公摊面积差别极大,从0%至55%不等,一刀切以建筑面积为单位收取房产税有失公平;另一方面,如以套内面积为标准收取房产税,开发商可能故意“纸面做高”公摊面积,帮助购房者“合理”避税。

“房产税肯定涉及计税的标准,到底按套内面积或者建筑面积,后续肯定要明确。如果都按套内面积计算,那么购房者的成本相对会小一点,这也是值得肯定的地方。”严跃进认为,从长远来看,未来建设开放式街区的小区环境,公共通道部分该如何征税,会不会增加公摊面积,如何缓解社会矛盾,都值得深思。

楼建波的意见则是,房产税不应该按房屋面积收取,应该是按价值征收。

“如果要按每平方米多少来征收房产税,就可能涉及到‘到底是把公摊算到里面还是不算到里面’的问题。例如六环外面积较大的房产和二环以内一套小户型房子,如果按房屋面积征收房产税,征收的金额就可能出现有失公平的现象。按照价值征收则回避了这种问题。”楼建波对记者说。(赵丽 董佳莹)