



避免公摊面积比例过大 合肥探索商品房 按套内面积计价

近日，“西安女子买69平方米公寓有37平方米是公摊”引发关注，进而引发了众人对于“公摊面积能否取消”话题讨论。

实际上目前“公摊面积”本身没有硬性规定，但“公摊面积能否取消”却是近年来互联网的一大热点舆论话题。

事实上，近年来，中央以及地方也在尝试提出取消“公摊面积”的征求意见或提议，多位人大代表亦有提出“取消公摊”的议案，然而至今相关征求意见或提议未在全国落实。

合肥探索商品房销售按套内面积计价

据合肥日报报道，7月28日下午，安徽省委常委、合肥市委书记虞爱华主持召开专题会议，研究谋划全市房地产工作。

鉴于合肥城区房地产市场依然存在“两个摇号”的良好态势，即房企在肥竞拍土地需要摇号、市民在部分区域购房需要摇号，会议明确要抓紧完善以下工作举措：

一是大胆稳妥推进商品房“现房销售”试点，着力抓好蜀山区和包河区各一个试点项目。

二是为避免公摊面积比例过大，要积极探索商品房销售按套内面积计价。

三是“城中村”改造是公益性项目，并非营利性工程，大胆探索土地供应“定向挂牌、协议出让”。

四是大力推动货币化安置、

房票安置等多元化安置方式，尽全力让市民在安置上更早更快更灵活。

五是试行取消商品房的楼层差价率限制，把定价权交给市场。

六是试行车位、车库与商品房同步办理预售许可证，但严禁捆绑销售。

七是探索房地产项目地下车库整体验收合格，即可办理预售许可证，此举有利于提高地库建设质量，防止赶工期造成地库漏水等问题。

八是落实“全程代办”，全面推进“拿地即开工、开工即开工、交房即交证”。

九是坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度，运用“竞品质”机制，探索竞争性谈判出让方式，优先考虑“四没有”的优质

房企：即没有项目“烂尾”、没有项目有“保交楼”任务、没有物业管理出问题、没有项目工程质量问题。

十是要以严密制度加强商品房预售资金共同监管，严防资金挪用。

十条措施中，最引人关注的是第二条“避免公摊面积比例过大，要积极探索商品房销售按套内面积计价”。

据中国经营报报道，对于商品房销售按套内面积计价，国内早有实践。

早在2002年6月，重庆市人大常委会通过条例要求商品房现售和预售以套内建筑面积作为计价依据。时至今日，重庆取消“公摊面积”政策已执行了21年。

公摊面积并没有硬性规定

易居研究院研究总监严跃进表示，“公摊面积本身没有硬性规定，但有行业默认的比例。西安女子所购房产属于商业公寓项目，其公摊面积或比普通住宅项目要高。从行业情况看，一般此类项目公摊面积最多为40%，但此项目建筑面积为69平方米，其中公摊面积为37平方米，公摊率超过了50%。这使得该业主难以接受。”

北京师范大学政府管理研究院副院长宋向清则表示，从法律的角度来讲，国家并没有对公摊面积作出比例上的限定，所以公摊率超过50%是合法的。“但当居民购买一套住房，公摊率超过50%，心理上会有一种落差感，感情上很难接受。所以从这

“公摊面积”能否取消？

时至今日，取消“公摊面积”未在全国得到落实。

央视新闻去年8月曾报道，在业内人士看来，取消“公摊面积”不可能一蹴而就，甚至会影响购房者权利。《商品房销售管理办法》中明确指出：分摊的共有建筑面积部分为共有产权，买受人按照法律、法规的规定对其享有权利，承担责任。

从购房人的角度来说，“公摊面积”太小，可能意味着狭窄的电梯间、一梯多户、公共活动区域减少等配套设施问题，进而影响居住的质量与舒适度。

个角度来讲，公摊率超过50%不合理不合情，不具有广泛的接受度。”

公摊面积制度在我国存在已久。2001年施行的《商品房销售管理办法》明确规定：商品房建筑面积由套内建筑面积和公用建筑面积共同组成。

具体来说：套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+阳台建筑面积。

而公用建筑面积一般由以下两部分组成：

1. 电梯井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅和过道、地下室、值班警卫室以及其他功能上为整栋建筑服务的公用用房和管理用房建筑面积；

2. 套(单元)与公用建筑空

间之间的分隔墙以及外墙(包括山墙)墙体水平投影面积的一半。

简单来说，如果电梯、走廊、过道等公共设施的公共空间越多，那公摊系数自然也就越大。

中国香港被认为是“公摊”的发源地，中国内地的期房预售、卖公摊面积等模式，都是上世纪90年代借鉴自香港，但香港已于10年前正式废除了公摊模式。从2013年起，香港的新房销售必须按照实用面积标注，否则将被罚款100万至500万港币、判处3至7年监禁，针对存量房售卖，政府要求卖家提供以“套内面积”和“建筑面积”计价的两份资料。从国际经验来看，“取消公摊”是大势所趋。

假如对公摊有异议，购房者可以携带购房合同、建筑施工图、房屋销售或者分割方案等，到房产测绘中心申请面积鉴定。

广东连越律师事务所高级合伙人黄罗平曾说：“如果你寻求法律帮助的话，要把你受损害的证据固定好，包括开发商在进行报建的时候报建的公摊面积有多少以及开发商当初的承诺，然后向相关的行政主管部门投诉，最后环节才是依法向人民法院提起诉讼。”

据新华社、央视新闻、央广网、《中国经营报》、《合肥日报》

住建部再放楼市信号： 落实降低首套住房首付比、 “认房不用认贷”等政策

住房和城乡建设部部长倪虹在近日召开的企业座谈会上表示，要继续巩固房地产市场企稳回升态势，大力支持刚性和改善性住房需求，进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施；继续做好保交楼工作，加快项目建设交付，切实保障人民群众的合法权益。

继7月24日中央政治局会议提出“适时调整优化房地产政策”之后，再次迎来了住建部释放的最新信号。多位业内专家表示，预计下半年房地产政策持续宽松的趋势不变，尤其是一二线城市热点城市在认房认贷、首付比例、税费减免等方面的政策会加快出台。

住建部最新表态 给市场带来哪些影响？

中指研究院市场研究总监陈文静表示，本次住建部倪虹部长再一次强调“稳住建筑业和房地产业两根支柱，对推动经济回升向好具有重要作用”，强调房地产业的支柱地位不变，也就意味着下半年稳地产政策推动经济回升向好仍有发力空间。

58安居客房产研究院院长张波分析认为，本次表态重点在首套房的首付比例和利率层面，以及此前市场呼声较高对于“认房又认贷”的调整。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析称，目前，热点城市刚需集中，换房人群庞大，降利率、降首付、降税收，能够改善预期并释放需求。他表示，具体落地的过程，应该是因城施策，即各地不会步调一致地、内容一致地实施，而是会有先有后，政策力度有大有小，不会一下子就把政策用到底。

未来将如何推进？

结合住建部的最新表态，预计部分城市政策将加快落地。对此，张波在接受采访时表示，目前从三四线城市来看，无论首套还是二套的首付比例都已明显下调，这一政策信号对于此类城市的影响力度多体现在心态层面，而非实际操作层面。

张波提到，一二线城市城

市的首套房认定标准则更为重要，即“认房不认贷”的落地执行，一旦落地推行则不少原来按二套执行的首付和利率标准，都有可能按首套执行，这对于楼市的影响则更为明显。所以对此类热点城市，核心问题并不是再次降低首套或二套房的首付比，而是能让真正被“误伤”的改善需求得到相匹配的政策支持。

本次会议还提到了降低首套房首付比例和贷款利率。据陈文静介绍，目前多个一二线城市首套房首付比例在30%甚至更高，部分城市首套房贷款利率仍高于5年期以上LPR。短期来看，一二线城市或进一步降低首套房首付比例和房贷利率，首套房首付比例仍执行30%的二线城市或逐步降低至20%下限。同时，一线城市如北京、上海首套房贷款利率加点数也存在下调可能。

“认房不用认贷”政策 再次成为“焦点”

此次最值得关注的就是“认房不用认贷”政策。“认房又认贷”一般指有过购房贷款记录，再购房时即使名下无房或贷款已还清，也会被认定为二套，而二套房的首付比例、房贷利率以及相关税费均明显高于首套房，阻碍了改善住房需求进入市场。

“认房又认贷”政策明显提升了换房群体的首付门槛。据贝壳研究院测算，以北京为例，一套650万元的改善标的(非普)，在“认房不认贷”的情形下，首付比例为40%，而在“认房又认贷”的情形下，首付比例翻倍为80%，首付额度多出260万。目前，从已取消认房认贷城市的实际效果看，2022年3月1日郑州新政公布后，3月当月郑州二手房成交环比增长106%，其中改善性住房成交增长的贡献最大。

中指研究院指出，当前限购较严格且执行认房又认贷政策的城市主要包括北上广深、成都、西安等十余个核心城市，倪虹部长明确提出个人住房贷款“认房不认贷”，预计短期二线城市或率先调整优化，一线城市亦存在空间。值得关注的是，武汉、青岛等城市当前仅二环内或个别主城区限购，非限购区域首套首付已降至20%，限购区的认房认贷政策优化影响或有限。 本报综合