

“取消公摊”:实则“算法游戏”?

中国社会科学院研究员王业强表示:“如果取消公摊不调高房子均价,那对购房者来说可以省下一大笔费用,将有力刺激房地产消费。”

近年来,“取消公摊”的业界呼声从未间断。日前,广东一地明确“自5月1日起,商品房实行按套内面积计价宣传销售”,再度让这一老生常谈的话题进入公众视野。

长期以来,我国商品房销售中普遍附加公摊面积。有统计显示,我国目前商品房公摊面积普遍在20%—30%。对于一、二线城市购房者而言,两三成的公摊面积意味着动辄百万元的支出。与此同时,由于计算方式不透明、少数开发商“暗箱操作”、产权和收益权不统一,也让公摊面积成为房地产交易过程中多年饱受诟病的话题。

随着住房交易进入存量市场和买房市场,多地政府和开发商开始主动作出改变。近年来,为了提振购房者信心,减少买房顾虑,合肥等地提出“积极探索按套内面积计价”,山东等地则提出“公摊面积需在合同中明确标准”。另有受访的业界人士表示,目前,已有多地开发商开始主动选择“按套内面积”的计价模式,进行住房销售。

不过,取消公摊是否能给消费者带来实质性利好,当前全面推行时机是否成熟等尚存在诸多争议。

公摊取消与否不会影响总房价

广东省肇庆市住房和城乡建设局近日发布《关于全市范围内商品房实行按套内面积计价宣传销售的通知》,提出从2024年5月1日起,实行按住房套内面积计价宣传销售。

根据记者4日报道,目前,肇庆市只是要求“按套内面积计价宣传和销售”,这并不代表公摊面积不需要付费。换言之,肇庆市并未实质性取消住房公摊面积。

不过,肇庆市的新政依然引发社会对“取消公摊面积的合理性和可行性”的广泛探讨,尤其是“取消公摊会导致房价上涨吗”的话题一度冲上舆论热搜。对此,多名接受记者采访的业界人士认为,商品房销售中的计价方式改变与否,总房价理论上都不会发生变化。

上海师范大学商学院教授、房地产与城市发展研究中心主任崔光灿对记者分析说,按套内面积计价由于面积的基础不同,单位面积的名义价格肯定会上升,但并不一定带来实际房价的上升,对于规范的企业来说,只是计价方式的变化,不会影响开发企业的总收入,对于购房人来说,也不会有购房总价的变化。

首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长、北京市房地产法学会副会长兼秘书长赵秀池持相近态度。她告诉记者,从计量口径上取消公摊,会导致整套房的住房面积减少,而房屋总价不会

发生变化,因此,以住房面积计量的单价会上涨。

清华大学中国新型城镇化研究院执行副院长、教授尹稚曾撰文表示,在房屋总价值不变的情况下,按照什么样的面积去作价销售,只是一个“算法游戏”。

他去年10月在《新型城镇化》期刊上发表了一篇题为《公摊面积应该取消吗?》的文章。其中称,房屋买卖环节和一套房子值多少总价不会因为算法而变化,它的实际价值放在那儿。总房价水平会在楼面地价基础上,加上建筑造价、各种税费、企业利润、销售环节中的各种开销、政府税收等,最后综合确定一个售价。“至于说怎么算让你感觉到你占便宜了,那是卖家在操纵背后的算法游戏而已。”

重庆执行“以套内面积作为计价依据”多年,王业强对记者表示,目前,重庆依然是两套计价体系并存,但全市购房者缴纳契税、物业费、装修等均是按照建筑面积计算。

据其介绍,目前,重庆开发商通常会给两套价格标准,且都会写入购房合同。从执行结果来看,两套标准的房屋总价不变,套内单价高于建面单价。

但他同时提示称,尽管管理上“取不取消公摊面积和房价没有必然的联系”,但在目前的市场条件下,价格调高面临一定的压力。

“按套内面积计价”购房成本更直观

公摊面积之所以常被诟病,一方面是因为其内涵、计算方式太过于专业复杂,且标准不统一,购房人难以弄明白,也不愿为“看不见”的面积多花“冤枉钱”;另一方面,是因为随着更多高层、高档楼盘入市,在房价本就相对较高的一、二线城市,购房者需要为公摊面积花费更多购房款。

赵秀池表示,公摊面积是确实存在的,不管以什么形式计量,都是回避不了公摊面积的。而且楼层越高,公摊面积越大;住房质量越高,公摊面积越大。

以北京为例,今年“五一”假期期间,记者走访海淀某新盘项目。一名房产中介对记者表示:“这处新房单价较低,但得房率不占优势,在76%左右;旁边的次新房得房率约85%。按照新房8.2万元/平方米计算,相当于买100平方米的三层,要花近200万元在公摊面积上。”

得房率是指套内面积占建筑总面积的比例,也称为K值。尹稚在前述文章中提到“20世纪80年代的时候,全国通用的住宅K值能达到85%以上”。

另有证券公司研报显示,近年来,我国高层住房的得房率在70%—80%左右。

“从权属的角度来看,公摊面积是业主的共有产权,业主的产权面积包括套内面积和公摊面积。所以,公众目前所谈及的取消公摊,更确切地说,是希望改变商品房销售的计价方式。”成都市城市建设发展研究院副院长冯波告诉记者。

据冯波介绍,事实上,“按套内建筑面积计价”并不存在制度障碍。根据现行的《商品房销

售管理办法》,商品房销售计价有三种方式:按套(单元)计价、按套内建筑面积计价和建筑面积计价。

冯波表示,以套内面积计价,一方面,让购房人对购房成本更直观。因为建筑面积包含了公摊面积,较使用面积大,而套内面积与实际使用面积比较接近或者可能还小于使用面积。另一方面,有利于预售商品房面积差异处理。按照《商品房销售管理办法》,商品房买卖合同未作约定的,按以下原则处理:面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的,据实结算房价款;面积误差比绝对值超出3%时,买受人有权退房。

崔光灿也认为,住房按套内面积销售或按套销售,更有利于保障购房人的权益。他提出了另外两点原因,其一,由于公摊面积没有规范性标准,可大可小,且透明性不足,可能会损害购房人权益;其二,购房不仅要考虑交易成本,也需考虑使用成本。“后面的使用费用如暖气费等,如果按建筑面积分摊也不尽合理。”

赵秀池则有不同的看法。她提到,公摊面积怎么计量,已有相应的法律法规,只是专业性较强,不为一般老百姓掌握。维持现状更有利于楼市平稳健康发展,避免由于住房面积计量口径的改变导致的各种收费标准的调整,也便于楼市的长期数据的积累与比较,更有利于科学决策。

赵秀池还认为,按套内面积计价的房价,单价反而会提高。由此,以面积计价的物业费、暖气费等都要作相应调整。

更多城市探索“按套内面积计价”

在崔光灿看来,把公摊面积计入建筑面积的计价方式,总体是有利于开发销售方。但目前我国住房供需关系已发生重大变化,住房销售中购房人的权益应该得到更多的保障,如果要改变为按套内面积计价的话,具备一定合理性。目前,“改变计价模式”在法律层面已不存在障碍,但在实践中,仍需开发企业等多方配合。

记者了解到,近年来,已有一些开发商开始主动选择“按套内面积”计价出售新房,以规避因为公摊面积而产生的争端或民事纠纷。

有受访房产测绘人士表示,预售商品房的面积是根据建筑设计图纸预测出来的,在房屋建设过程中,可能存在部分区域设计和施工调整,最终在房屋竣工后实际测绘时,产生面积差异,个别商品房项目甚至可能出现交房实测的公摊面积变化较大的情况。以套内面积计价,可以更好解决面积差异带来的房款结算问题,也可避免一些矛盾纠纷。

“虽然大部分城市都未明确要求按套内面

积计价,但一些开发商签订商品房买卖合同时,倾向于选择套内面积计价。”冯波进一步提到。

从现阶段来看,多名受访业界人士认为,全面取消公摊的条件尚未成熟。当前多数新房项目仍按照建筑面积计价,基于此,应增加公摊面积的透明度,避免公摊面积过大;与此同时,可以有更多城市试点探索“按套内面积计价”。

在仍计算公摊面积的背景下,为了保护购房者权益,合理提高得房率,3月以来,珠海和长沙两地先后明确和优化房地产开发项目中有关赠送面积的规定。

比如,根据珠海市自然资源局3月初印发的《关于印发优化规划管理助力高质量发展若干措施的通知》,优化完善房屋计容建筑面积计算规定。增加多种不计容建筑面积情形,包括公共开放空间的交通附属设施;既有房屋增设必要的消防楼梯、连廊、无障碍设施、电梯等。支持商业服务业建筑按层集中设置不超过该层水平投影面积5%的公共半开放空间,按其水平投影面积一半计算计容建筑面积。



而除了重庆、肇庆,合肥也加入商品房销售“按套内面积计价”的队列。3月初,“中共合肥市委办公室”在人民网领导留言板答复网友提问时称,为避免公摊面积比例过大,合肥市积极探索商品房销售按套内面积计价,相关具体工作正在探索推进。目前,已有试点项目在销售现场同步公布建筑面积销售单价和套内建筑面积销

售单价。

崔光灿建议,未来,要想进一步推动房地产市场计价方式改革,鼓励按套内面积计价,还需在行政管理上作出一系列政策完善。比如,后期产权登记上的面积设定,依据房价的相关税费标准等。

据《第一财经日报》作者:吴斯曼

► 相关新闻

“松绑”力度加码 “五一”二手房交易量大增

在近期重点城市密集楼市宽松政策影响下,“五一”期间楼市成交出现积极变化。其中,部分城市新房项目到访量较之前有所增加,但整体新房交易量仍在低位。而二手房交易量则较2023年同期大幅增长近三成。

值得注意的是,继4月30日北京松绑了执行13年的限购政策后,深圳也于5月6日松绑了限购政策,将外地人在特定区域的购房资格从3年社保收缩至1年,深圳户籍多孩家庭可在特定区域增购1套房。楼市政策“松绑”力度加码。

业内人士预计,后续更多核心城市将优化限制性政策,随着政策不断落实,年中二手房市场有望迎来边际改善,二手房市场短期在“以价换量”下将维持一定活跃度。

二手房日均交易量大增

受政策调整的激励,今年“五一”假期二手房市场交易量同比大幅增长。

贝壳研究院数据显示,2024年“五一”假期,重点50城二手房日均交易量较2023年同期增长29%。其中,北京二手房日均成交量同比增长43%,成都、天津分别同比增长28%、19%。

贝壳研究院市场分析师刘丽杰指出,假期前,北京、成都、天津等重点城市全域或区域性取消住房限购政策,限购政策的优化有利于促进有能力、有意愿的住房需求释放,进而带动住房交易量的增长。

以北京为例,从北京链家三方协议成交情况来看,2024年“五一”假期相较2023年“五一”假期成交增长近四成,带着数据也有近似幅度增长,显示出市场整体交易活跃度提升,市场活力有所增强。其中,经北京链家成交的五环外二手

住房占到全市的40.3%,相较去年同期的33.9%与今年4月平均35.8%的水平,五环外成交占比显著提高。

对于北京“五一”二手房市场活力增强的原因,北京链家研究院院长高原表示,一方面是北京市于4月30日调整限购政策,激发了部分改善型客户的购房需求,客户咨询量显著增长。另一方面是2023年“五一”前后,北京市多次遭遇沙尘天气,使得客户外出看房热情降低,今年“五一”期间北京市天气持续晴好凉爽,客观上有利于购房者看房活动。

刘丽杰表示,截至目前大部分城市已经取消或区域性取消限购,向市场注入住房需求的同时,通过以旧换新等政策打通新房、二手房的交易链条。预计未来一段时期内,政策效应将持续释放,对市场交易量价的企稳修复发挥积极作用。

新房日均交易量仍在低位

从新房来看,“五一”假期期间,部分城市在政策优化及项目促销带动下,新房项目到访量较之前有所增加。

中指研究院的数据统计,今年“五一”假期期间22个代表城市新房日均销售面积较2023年假期下降超四成,恢复至2019年假期水平的七成左右。值得注意的是,去年“五一”假期包含4月最后两天(29日—30日),月末项目网签量较高,若剔除这一因素,以今年22个代表城市新房“五一”假期日均成交(5月1日—5月5日)与去年“五一”假期后三天日均成交(5月1日—5月3日)对比,日均销售面积小幅下降6%。

中指研究院指数研究部总经理曹晶晶指出,近两年,每逢小长假,房地产市场在居民出游热情较高及行业调整压力下,整体表现均较为平淡。从今年“五一”假期楼市表现来看,供应方面,节前房企取证节奏略有加快,假期期间,部分城市房企把握政策优化窗口期推出新盘,并加大促销力度。成交方面,“五一”假期期间,部分城市在政策优化及项目促销带动下,新房项目到访

量较之前有所增加。

从重点城市来看,据中指研究院统计,今年“五一”假期期间,北京、广州、深圳、成都、南京、济南等地部分优质项目到访量增加明显,但观望情绪仍在,其中,北京、济南“五一”假期日均成交面积较去年假期均表现增长,且均高于2019年假期水平;而多数三四线城市楼市表现一般,市场成交与近几年“五一”假期数据相比普遍表现下降。

例如,上海“五一”假期期间推出商品房“以旧换新”活动,但受出游及供应端影响,市场热度不高,假期期间仅2个新房项目处于认购期,多数新盘项目尚未开启认购,部分热点项目假期内有一定到访量。成都4月28日全面取消执行7年半的限购政策,对供应端刺激明显,假期期间,多数项目推出促销活动,部分区域部分改善项目售楼部到访量增加30%—40%;二手房市场带看量及成交量增加明显。假期期间,多数项目加大优惠力度,尤其是部分老盘受到新产品挤压加速以价换量。

新一轮楼市宽松政策密集落地

近期,重点城市密集释放新一轮政策宽松信号,楼市政策“松绑”力度加码。

北京、天津、成都等地赶在“五一”假期前优化了限购政策,其中,成都全面取消限购,北京限购政策更是13年来首次松绑;南京、无锡、中山等地在5月1日当天出台了楼市新政,上海5月3日推出商品房“以旧换新”活动;武汉5月6日发布了10条稳楼市新政,深圳也于5月6日分区优化住房限购政策,将外地人在特定区域的购房资格从3年社保收缩至1年,本市户籍多孩家庭可在特定区域增购1套房。

从当前市场整体情况来看,曹晶晶指出,4月,重点城市新建商品住宅周度销售面积缓慢上升,同比降幅有所收窄,但绝对规模仍处于近几年周度较低水平。二手房方面,4月最后一周,重点城市二手房成交套数环比增长13.1%,同比增长11.0%,重点城市二手房整体成交表现仍好于

新房。

展望未来,曹晶晶认为,4月30日中央政治局会议定调楼市,房地产供需两端政策有望持续优化。近期多个城市优化楼市政策,进一步释放利好,预计后续更多核心城市将优化限制性政策,一线城市或针对不同人群、不同区域、不同面积段优化限购政策,二线城市或全面取消限购政策;除此之外,在降低首付比例、降低房贷利率、降低交易税费等方面亦有较大空间。

市场方面,曹晶晶认为,当前新房市场调整压力仍在,但随着宏观政策继续协同发力、房地产政策不断落实,年中新房市场有望迎来边际改善。二手房市场短期预计在“以价换量”下,将维持一定活跃度,而当前多个城市开展“以旧换新”活动,有利于进一步打通新房和二手房交易链条,也有望对新房市场产生积极影响。

据《证券时报》作者:张达