

取消商品房公摊面积 是否真的有可能实现？

取消商品房公摊面积，是个老生常谈的话题。今年两会期间，全国政协委员洪洋建议“取消公摊”再度引发极大关注。然而这个戳到购房者痛点的热门话题，虽然年年被提及，为何仍不见落地？取消公摊是否真的有可能实现？

“取消公摊”11年前已被提出

3月6日，全国政协委员洪洋强烈建议国家取消商品房公摊面积。他发现，商品房公摊哪些面积、多大面积，都是一团迷雾，只能由开发商“信口开河”，而购房者毫无申辩权力。“在商品房销售中附加公摊面积是全国普遍现象。最可怕的是公摊面积缺乏法律依据和制度约束。”

洪洋认为，从来没有哪一个专业机构在业主或第三方专业机构的监督下测量清楚每户的公摊面积，也从来没有哪一个业主测量清楚了自家房子的公摊面积。公摊面积看不见、摸不着，而百姓却为它承担了高额费用。

与此同时，业主并未享受到公摊面积的合法收益。开发商只将公摊面积数据和费用摊给了业主，而公摊面积所产生的收益（广告、车位、会所、超市等）却被开发商据为己有。

洪洋还认为，住宅物业费按建筑面积收费不合理，物业公司服务的只是公共面积，而并不入户服务，居民室内卫生和设施维修都由居民自己承担费用，为什么物业费要包含室内面积？公摊面积并不供暖，采暖费却大多按照建筑面积（包

有可能造成名义房价上涨

“非常希望能取消公摊面积，因为对于公摊多少，我们购房者和开发商之间存在严重的信息不对称。”刚刚在上海买房的购房者王悦对记者表示。

王悦算了一笔账：她购买了得房率76%的某楼盘，面积为99平方米，房价约5万元/平方米，所以她有119万元都花在了公摊面积上。“我买的房子是精装修，带新风、地暖、中央空调，所以每平方米中包含很高的装修费用，但我相信公摊部位并不需要这样的装修，不明白为何公摊部分和套内同价？”王悦表示。

房地产从业者李玮则对记者表示，在公摊方面确实存在较严重的信息不对等。“一般来说，房地产开发商有专业的

“公摊源头”香港已废除公摊

喊了十多年的取消公摊面积，到底是否可行？

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。实际上，香港已于9年前正式废除了公摊模式，在彻底取消前，也经过了多年的各方争论。

2006年前后，香港实行公摊模式已经有约50年了，政府部门发现得房率不断下跌，上世纪70年代时，楼盘普遍有90%以上的得房率，到了2006年，李嘉诚旗下的长实一楼盘得房率竟然只剩下40%，引发社会哗然，继而有了取消公摊的呼声。当时香港开发商对“取消公摊”同样提出了质疑，称按照“实用面积”卖房，每平方米单价会上涨，而且会导致存量房（按建筑面积算）和新房计价（按实

用面积算）收取，这样的收费极不合理。

实际上，这已经不是第一次在全国两会期间有代表或委员提出取消商品房公摊面积了，近年来，这个话题几乎年年被提及。

2021年两会期间，全国政协委员周世虹就提交了一份针对“取消公摊面积”的提案。而根据新华社的报道，早在2011年两会期间，就有全国人大代表建议取消商品房预售制和公摊面积，与国际接轨。

2018年时，有关住宅公摊面积的话题引发了全社会广泛讨论。央媒新华社当时发文《公摊面积伤民 矛盾亟待求解》，支持取消公摊。2019年，住建部官网发布了一份全文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。”这是住建部首次提出房屋应由套内面积来进行交易。

2021年5月，山东省住建厅要求开发商在与购房者签订商品房买卖合同时，应将房屋的建筑面积、套内建筑面积、公摊面积及部位都在合同中明确标注，但该规定只是规范市场秩序、加强透明度之举，尚未能做到真正取消公摊面积。

设计、成本、财务团队，早在拿地前就进行大量测算评估，如何做，成本方案怎么做，利润率是多少，在拿地之初就会形成方案，肯定要在保证品质的同时，追求利润的最大化。这些计算很复杂，普通购房者弄不明白。”

但李玮认为，一旦取消公摊面积，会造成名义房价的上涨，“公共部位的成本仍会以另一种形式分摊到购房者头上，毕竟没有人会做赔本的买卖”。也就是说，有公摊是有公摊的价格，净套内面积则是净面积的价格，这或许是取消公摊的呼声迟迟无法真正落地的原因之一。

购房者王悦则认为，她宁愿接受套内面积价格上涨，也不希望住房消费存在算不清楚的“暗箱操作”部分。

用面积算）方式的混乱。但最终，从2013年起，香港开始彻底取消公摊面积，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。

“我认为现在是中国内地取消公摊面积的好时机。”IPG中国首席经济学家柏文喜表示。柏文喜认为，商品房在出售时是否计入公摊面积，实际上只是个计算方式问题，不存在技术上的障碍。取消公摊会推高名义房价，过去，在房价上涨的情况下，承担房价调控的地方政府部门以及开发商可能会成为取消公摊面积的阻力，但目前房价较为平稳甚至呈一定下行趋势，取消公摊面积是有可能的。（第一财经中国房地产金融）

坚持“房住不炒”，探索新的发展模式……政府工作报告定调房地产市场掷地有声。代表委员们有何具体建议？

合理住房需求 如何满足？

2022年有了这些新思路

■ 支持商品房市场更好满足合理住房需求

5日提请审议的政府工作报告提出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康

发展。

继2018年全国两会后，

今年全国两会再次强调租购并举，ICCRA住房租赁产业研究院院长赵然认为，这明确了我国房地产市场是以市场化商品房、保障性住房和长租房为支撑的三足鼎立的立体化结构。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，当前对于合理住房需求会有全方位的保障，是今年房地产市场发展中的一个重要特点。

■ “房租年涨幅不超5%”

对于租房群体来说，全国人大代表、58同城CEO姚劲波建议，加快落实“租购同权”，切实保障低收入人群相关权益。大城市新市民房屋租金占到收入30%—50%，建议住房租金年度涨幅不超过5%；二是稳步推动租购同权。确保购房者和租房者享受同等的权利；三是建立租务法庭，加强司法保障。设置专业高效的租务法庭，借鉴“诉调对接”经验，设计专门处理租房纠纷的多元化纠纷解决机制。

姚劲波认为，租购同权

最大的意义不在于对市场的影响，而在于解决年轻人的刚性居住需求，引导健康的置业观，让租房也能成为一种体面的、积极的生活方式，让租购同权政策真正走进人民群众的日常生活中。

供给方面，住房和城乡建设部部长王蒙徽此前在国新办新闻发布会上表示，经过统计，希望全年能够建设筹集保障性租赁住房240万套（间）；新筹集公租房10万套，棚户区改造120万套；也将加快推进长租房市场建设。

■ “降低首付比例”

全国政协委员莫天全提到，相比而言，降低首付比例对需求端的影响更为直接，既包括对首套房/二套房首付比例的直接调节，也包括对部分城市二套住房的认定标准的间接调节。因此，莫天全建议，应进一步加大对刚需和改善需求的信贷支持力度，促进需求恢复，稳定市场预期。

具体来说，莫天全表示，可结合人口政策，研究调整二孩、三孩家庭的住房信贷政策，针对不同家庭设定差异化首付比例，根据生孩数量适度调整；地方可结合人才政策，除给予住房补贴外，在人才住房信贷政策方面做出调整，如给予高层次人才专项贷款支持、降低人才购房的首付比例等。

实际上，2022年开年以来，各地“稳楼市”政策频出。2022年前两个月，已有至少40地发布不同程度的楼市宽松政策，包括公积金政策调整、信贷宽松、吸引人才补贴购房、减免补贴契税等

政策。

3月4日，央行、银保监会发文亦提及合理确定符合购房条件新市民首套住房按揭贷款的标准，满足新市民安居需求的导向。

全国政协委员、民革安徽省委副主委周世虹还提出，如果没有预售制度，如果实行现房销售，房地产企业危机将不会涉及购房人，将不存在“保交付”等问题，更不存在社会稳定和系统性金融风险问题。建议彻底废除商品房预售制度，在全国范围内全面实行商品房现房销售。

对于农业转移人口，全国人大代表、清华大学教授蔡继明建议，从农业转移人口城市住房供给侧发力，增加农业转移人口城市住房供给，按照不同的农业转移人口特点，分类、分步解决其城市住房问题，实现“住有所居，住有宜居”。

莫天全认为，随着稳楼市政策的增多，今年下半年的房地产市场或将出现有规模的复苏。（中国新闻网）