

多地宣布商品房按套内建筑面积计价销售 是否意味着取消公摊？对购房人影响几何？

今年以来，多地提出商品房按套内建筑面积计价销售。这是否意味着取消公摊？按套内建筑面积计价销售，将给购房人带来什么影响？记者就此采访了相关专家。

衡阳： 新规自2025年1月1日起执行

近日，湖南省衡阳市发布通知，明确自2025年1月1日起，在全市实行商品房按套内建筑面积计价销售。

根据这份通知，套内建筑面积（专有建筑面积）由套内房屋的使用面积、套内墙体面积和套内阳台建筑面积三部分组成。通知明确，房地产开发企业在销售前应当公示被分摊的共用部位的名称、用途、位置、面积，参与分摊共用建筑面积的商品房的名称、用途、位置、面积、分摊系数。



解读： 总购房成本不会发生变化

中国宏观经济研究院研究员刘琳说，按套内建筑面积计价销售，并不意味着取消公摊，公摊成本会计入套内建筑面积价格中去。“不论以建筑面积计价，还是以套内建筑面积计价，只是两种不同的计价方式，总购房成本不会发生变化。”

比如购买一套建筑面积为100平方米的房子，总价是200万元，套

内建筑面积是80平方米，那么，按照建筑面积计价是每平方米2万元，按照套内建筑面积计价是每平方米2.5万元。

我国2001年施行的《商品房销售管理办法》第十八条规定，商品房销售可以按套（单元）计价，也可以按套内建筑面积或者建筑面积计价。商品房建筑面积由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成，套内建筑面积部分为独立产权，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。

据了解，套内建筑面积包括套内使用面积、套内墙体面积和阳台建筑面积。公用建筑面积一般由两部分组成：一是电梯井、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；二是套（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。

专家： 按套内面积计价 可以提高透明度

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬表示，不同楼盘公摊比例不同，购房者可能并不清楚，容易产生面积纠纷。按套内面积计价，可以提高透明度，让购房者清晰地了解所购房屋的实际使用面积。但如果仅按套内面积计价，也可能导致出现开发商降低公共部位建设标准、部分购房者产生不需要承担公共部位责任的错觉等诸多问题。

虞晓芬认为，可推广在售售楼部和产权证上同时标注建筑面积、公摊面积、套内面积的做法，解决公摊“糊涂账”问题；各地结合自身特点可探索在商品房销售合同中同时明确按建筑面积计价的价格和按套内面积计价的价格。

刘琳说，按套内建筑面积计价，可以避免一直以来被诟病的公摊过大、测量过程不清晰等问题，倒逼房地产开发企业优化产品设计，提高住宅品质，把公共部位设计得更集约高效。在总价计价基础上，同时增加套内面积计价方式，可以使消费者的购房成本更清晰，有利于购房选择。（王优玲、明星）

“2.5折化解债务”—— 低劣骗局缘何“大行其道”？

“2.5万元化解10万元，25万元化解100万元。债务和解后，不起诉、不催收、不执行，征信报告欠款余额为0。”如果你有债务，看到如此诱人的广告，是否会怦然心动？其实，背后暗藏陷阱。

近期，宁夏警方破获一起以“2.5折化解债务”为名实施非法集资犯罪案件，一个分支机构遍布全国各地，借助“反催收”手段实施骗局的专业犯罪团伙浮出水面。

以化债为名收取服务费

今年6月，宁夏银川市公安局金凤区分局经侦大队接到辖区多家银行提供线索，称有中介机构专门针对信用卡、贷款逾期客户，以“2.5折化解债务”为幌子，大肆收取债务人“化解债务”的服务费。

金凤区公安分局经侦大队迅速组织警力，成立专案组全力侦办。经缜密侦查，广律（深圳）法务服务有限公司、宁夏烽鸣法律咨询服务有限公司进入专案组的视野。

“犯罪嫌疑人胡某芬、何某荣、吕某远等人在深圳市龙华区创建广律公司，在全国6个地区设立控股子公司和分支机构；该公司肆意歪曲国家有关不良资产处置政策，通过招商会、发展代理商等方式，在全国范围

经营‘2.5折化解债务’业务。”金凤区公安分局经侦大队大队长李越说。

据介绍，广律公司在全国发展代理商，向5000余名债务人收取超过2亿元“化解债务”费用；其中，宁夏烽鸣公司薛某、李某等人作为宁夏地区代理商，帮助广律公司在银川及周边地区吸收500多人超3000万元资金。

李越说，广律公司盈利主要通过两种模式，一种是向欠债人收取“化解债务”服务费，另一种则是“拉人头”。“比如有人来咨询‘化解债务’业务，他们会‘忽悠’群众做代理并承诺按照业绩给予奖励。”

据了解，目前涉案4名嫌疑人已被逮捕，该案件还在进一步侦办中，相关追赃挽损工作正在全力推进。

低劣骗局缘何“大行其道”

2024年1月，银川市民张强（化名）在手机视频软件上看到“化解债务”的广告后，抱着试一试的态度，去广律公司银川分公司了解情况，工作人员的说辞让他动了心。

“广律公司一名工作人员说：‘银行把一些不良债务打包，以1折到2.5折的价格出售给金融资产资产管理公司。广律公司和金融资产资产管理公司对接，买回这些坏账，实现债务化解，

挣中间的差价。化解债务时间为6至18个月，18个月后不成功的话全额退款。’”张强说。

张强称，广律公司的工作人员对其展示了公司的营业执照，还有《中国银保监会办公厅关于开展不良贷款转让试点工作的通知》等几份文件。“而且他们还拿出了一些银行的债务结清证明给我看。”

动了心的张强最终通过向亲友借贷等方式东拼西凑了5万多元，准备化解掉他的20多万元债务。张强说，和广律公司签订合同后，工作人员要走了他绑定银行账号的实名手机卡，并将他拉入一个微信群，称后续会有工作人员和他联系。

张强满怀希望在等待，但到了9月份，他猛然发现广律公司因涉嫌犯罪，已被金凤区公安分局立案侦查。“感觉天塌了。本来还想着借这次机会还清银行贷款，自己再慢慢打工还亲朋好友的借款，现在感觉人生下一步都不知道怎么走了。”

“‘2.5折化解债务案’涉嫌集资诈骗、非法吸收公众存款、传销等。受骗群众本就经济困难，上当后更是‘砸锅卖铁’来凑钱‘化解债务’。”李越表示，犯罪嫌疑人坦承，他们是“把受害人的棺材本都骗出来了”。

李越说，张强看到的银行结清证明，在广律公司的“客户”中占比不到

万分之二，都是还款金额已明显超过贷款本金的“优质客户”。

警方介绍，广律公司假借债务人名义，通过伪造资料、恶意投诉等方式来与银行协商还款或申请减免政策，从而拖延时间。

加大警示宣传力度 加强对“反催收”的整治

金凤区公安分局民警马平说，受害者中绝大多数人抱有侥幸心理，以继续借贷、刷信用卡等方式筹集资金向广律公司支付“化解债务”服务费。

“银行等金融机构应进一步严格贷款发放流程。”资深金融从业者赵明扬说，相关部门应通过以案释法、以案说法等形式加大宣传教育力度，尤其是相关金融机构应负起责任，在发放贷款时应明确告知贷款人没有“折扣还债”等类似服务。

“当前亟需对网络平台‘反催收’产业开展治理。”某金融集团安全部刑事法律研究高级专家吴钧（化名）说，当前“反催收”产业借助社交、短视频平台野蛮生长，建议由互联网、广告主管部门牵头，对社交、短视频平台非法广告投放引流开展专项整治，对消费者及时推送警示消息。

（据新华社）