

按套内面积计算不影响房屋总价

日前,河北省张家口市发布政策,鼓励实行现房销售,逐步推进取消公摊。此前,湖南省衡阳市也明确宣布,自2025年1月1日起,当地商品房将实行按套内建筑面积计价销售。公摊面积计价真的能取消吗,此举将对房地产市场产生怎样的影响?

据悉,2001年施行的《商品房销售管理办法》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构成。具体而言,套内建筑面积包括套内使用面积、套内墙体面积以及阳台建筑面积;而公用建筑面积则包括电梯井、楼梯间、垃圾道、变电室等整栋建筑服务的公共用房和管理用房,以及套(单元)与公用建筑空间之间的分隔墙和外墙墙体水平投影面积的一半。

除了张家口和衡阳,近年来,安徽合肥、广东肇庆、湖南湘潭等地也相继发布了相关政策,提及“按套内面积计价销售”。特别是肇庆市,已经明确自2024年5月1日起,市内商品房将实行按套内面积计价宣传销售。

从各地实施效果及业内人士分析来看,无论是按建筑面积计价,还是按套内面积计价,仅是计算方式不同,购房者的实际成本并不会因此发生变化。清华大学房地产研究中心主任吴璟指出,一套总价200万元的商品房,若建筑面积为100平方米,套内建筑面积为80平方米,既可按建筑面积2万元/平方米

计价,也可按套内建筑面积2.5万元/平方米计价,虽然计价方式不同,但总价不变。

相关的供暖费和物业费也不会因计价方式的改变而发生变化。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,物业费和供暖费通常按建筑面积收取,因为公摊部分的公共空间需要物业管理,而这些空间恰恰是物业应重点投入的区域。目前,已落地采用套内面积计价的,如肇庆,物业费仍按原标准计算,取消公摊更多体现在交易环节的计价方式上。

总体来看,按套内建筑面积计价不影响购房者的实际支出,现行规定也不影响交易税费和物业费、采暖费等的计算。公摊是居住建筑组成的一部分,抛开品质单纯追求高得房率或低公摊面积并不可取。针对公摊面积及得房率,更重要的是实现透明、合理和优化。

吴璟表示,公摊面积有必要且正在变得更加透明,要让消费者清楚了解公摊的具体用途,进一步保障购房者的知情权。开发企业也在不断优化户型设计,将公摊面积配置到居住者获得感更强的门厅、电梯间等部分,实现良性的得房率优化。

58安居客研究院院长张波表示,公摊本身不会消失,而是要让购房者实实在在知道自己实际专属空间的大小。同时,不建议一味追求得房率,或使房企过分压缩公摊来



减少成本,进而导致实际居住体验下滑。

一些城市正通过调整容积率计算规则的方式让利于民。青岛、杭州等城市出台新规,规定小区内部分公共设施和公共空间不再计入容积率或打折计入,套内阳台部分也享受打折优惠,这些空间相当于“赠送”给购房者,不再计入公共建筑面积甚至套内建筑面积。

上海易居房地产研究院副院长严跃进认为,好房子建设有四大要素,即安全、舒适、绿色、智慧。“房屋销售环节取消公摊”即是舒适标准的重要体现。“过去,由于公摊面积计入方式不透明和合同条款含糊,购房者总感觉得房率较低,权益受损。对购房者而言,所购即所得、户型不缩水、交易公开透明,是购房满意度的关键所在。”严跃进说。

专家表示,为推动房地产市场止跌回稳,还需充分释放刚性和改善性住房需求。公众对取消公摊的讨论是希望公摊部分更加透明、优化。下一步,应通过多部门政策合力,鼓励开发商既重视房屋面积的改善提升,也重视小区公共空间的丰富供给,从而显著提升居住质量,有力提振住房消费。

(经济日报)

北京住房公积金可直付房租

北京住房公积金管理中心20日发布《关于开展提取住房公积金直付房租业务试点工作的通知》,创新推出“直付房租”业务模式,进一步加大对住房公积金缴存人租赁住房支持力度,促进住房租赁市场健康发展。

根据通知,“直付房租”业务是指公积金中心根据缴存人的授权和申请,按月将缴存人可提取的住房公积金从其公积金账户直接划转至试点住房出租机构账户,用于支付房租的提取方式。政策发布前,缴存人需先缴纳房租,再提取住房公积金,无法实现随用随提。政策发布后,公积金中心按月将缴存人可提取的住房公积金直付给住房出租机构,缴存人无需先交房租,切实减轻租房成本;住房出租机构可实现租金及时收取,减轻现金流压力,提高市场综合竞争力。

新业务模式推出后,北京住房公积金管理中心通过与试点住房出租机构数据互联,自动获取房屋租赁信息,符合条件的缴存人无需提供租房发票、房屋租赁合同等材料,即可“零材料”申请。

目前,与公积金中心合作的住房出租机构有3家,试点房屋类型涉及保障性租赁住房、公共租赁住房、商品房租赁住房3类。北京住房公积金管理中心有关负责人介绍,后续将与其他住房出租机构持续对接,加强数据互联互通,符合业务标准后,陆续推广实施,持续加大公积金对租房消费支持力度。

(新华每日电讯)



多地土拍“开门红” 带动楼市预期持续修复

2025年,北京、杭州、深圳等多个城市相继迎来土拍“开门红”,为楼市持续增添暖意。

1月2日,北京两宗宅地出让,总起始价150.3亿元。最终,一宗地块经过161轮现场报价被三家房企的联合体以91.52亿元竞得,溢价率17.33%;另一宗地块经过244轮现场报价被一家房企以90.404亿元竞得,溢价率25.04%。两宗地块总成交金额达181.924亿元,平均溢价21.04%。据了解,两宗地块均为纯住宅用地,无其他多余配建,不限地价、不限销售指导价,不摇号,价高者得。

1月14日,杭州2025年第一次土拍开启,两宗地块均竞争激烈,其

中萧山区北干西单元地块竞价108轮,溢价61.91%成交,世纪城南单元地块竞价76轮,溢价45.91%成交,两宗地块总成交金额达39.90亿元,平均溢价56.8%。

1月16日,深圳亦迎来首宗涉宅用地出让,该地块位于龙岗区龙城街道,经过近250轮竞价,最终该地块以30.65亿元成交,成交楼面价达29611元/平方米,溢价率高达70.4%。

“2025年深圳首宗涉宅用地的火爆竞拍,有望进一步带动市场预期修复。”中指研究院深圳分院高级分析师孙红梅向《证券日报》记者表示。

值得一提的是,克而瑞研究院

数据显示,2024年12月份,重点城市新房和二手房成交同比分别增长17%和11%,开盘去化率稳定在四成左右的年内高位。2025年1月份上半月,市场周期性回落,但新房成交与2024年2月份“春节月”同期相比增幅仍达47%。房价方面,随着更多样本小区房价实现环比上涨,市场信心亦在持续回升。

“近期,各地土拍呈现竞争激烈、优质地块高溢价成交的态势。面对市场企稳修复的机遇,越来越多开发商有了拿地的信心,房地产行业复苏与发展的潜力较大。”上海易居房地产研究院副院长严跃进对《证券日报》记者表示。

(证券日报)