

# 三问“取消公摊”：对房价影响有多大



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。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做出改变。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”。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。

“取消公摊面积”的话题一度冲上舆论热搜。对此，多名接受第一财经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，对于购房者来说，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，因此总价不会改变，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”。

重庆执行“以套内面积作为计价依据”

多年，中国社科院研究员王业强对记者表示，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，尽管理论上“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。

“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。”王业强说。

## 取消公摊利好消费者吗

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平方米的三居，要花近200万在公摊面积上。”

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“上世纪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，更确切地来说，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，大可可小，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。

## 开发商改变计价模式意愿几何

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则。

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，还需在行政管理上做出一系列政策完善。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。

据第一财经周继龙/

**分类广告**  
手机(微信):13023008663  
QQ:258733755

**债权转让公告**  
根据中国平安财产保险股份有限公司与中国程勇进于2024年4月30日签订的《债权转让协议》约定，程勇进将其对中国平安财产保险股份有限公司享有的债权及相关担保权利转让给受让方程勇进。自转让之日起，程勇进直接向受让方履行相应合同项下的还款义务，承担相应的担保责任。现予以公告。债权转让方：中国平安财产保险股份有限公司，联系人：邵先生，18655189719，联系地址：安徽省合肥市政务区休宁路平安大厦23F

**安徽丰华新材料科技有限公司年产12万吨轻合金材料及18万吨铝基复合材料项目(一期)环境影响评价公示**

安徽丰华新材料科技有限公司拟投资建设“年产12万吨轻合金材料及18万吨铝基复合材料项目(一期)”，项目位于安徽省宿州市埇桥区曹村镇曹村现代产业园滨河路与因北东路交叉口东北侧。我单位委托安徽同益环保科技有限公司承担环评影响评价工作。目前，该项目环境影响评价征求意见稿已完成(详见网址: <http://www.szzx.com.cn/forum/>)。现征求项目所在地周围受影响的人群和团体代表意见。请公众在2024年5月15日前通过电话、电子邮件等方式向建设单位或环评单位提出关于本项目的意见和建议。建设单位：13775844199，环评单位：李工 0551-65573698，2663769334@qq.com。

**合肥市蜀山区2024年“招才引智进高校”安徽文达信息工程学院校园招聘公告**  
活动时间:2024年5月14日(周二)14:30-17:00  
活动地点:安徽省合肥市肥西县紫蓬山风景区森林大道3号安徽文达信息工程学院图书馆广场  
主办单位:安徽文达信息工程学院  
合肥市蜀山区人力资源和社会保障局  
承办单位:安徽网才信息技术有限公司  
合肥蜀山分公司(新安人才网)

**淮北市杜集区人民法院网络拍卖公告**  
淮北市杜集区人民法院将于近期在淘宝网司法拍卖网络平台上进行公开网络拍卖。(拍卖日期以网络司法拍卖公告为准)  
一、拍卖标的:淮北市相山区淮海中路51号天骐国际公馆1#605室,建筑面积:86.24平方米,起拍价:504009.4元  
二、拍卖地点:淘宝网司法拍卖网络平台 s1taobao.com  
三、报名时间:自公告发出到拍卖开始前。  
四、竞买手续:有意竞买者登陆 s1taobao.com/056004,报名竞标并缴纳保证金。  
五、其他事项:与上述有关的案件当事人,担保物权及其他优先购买人届时应参加本次拍卖会,如缺席,则丧失相关权利,本公告视为送达担保物权人及其他优先购买权人。  
六、详情请查看淘宝网司法拍卖网络平台公告,竞买须知。  
三、报名时间:自公告发出到拍卖开始前。  
辅助机构:安徽金帆拍卖有限公司 咨询电话:13195616755  
淮北市杜集区人民法院 2024年5月5日

**结婚启事**  
新郎 荣光浩 与新娘 张晓蝶 于公历 2024 年 5 月 6 日正式结为夫妇。特此登报，敬告亲友，亦作留念。

**减资公告**  
安徽海康食品有限公司经股东会决议，拟向公司登记机关申请减少注册资本，注册资本由 600 万元减少至注册资本 637533 万元整，请债权人于见报之日起 45 日内向本公司提出债权清偿或提供相应的担保请求。

**遗失声明**  
●亳州市鑫旺建材有限公司公章、财务章遗失，声明作废。  
●滁州市艾源建筑工程有限公司财务章、法人章遗失，声明作废。  
●安庆市迎江区泉如烟酒酒店遗失公章、公章、3408020109644，声明作废。  
●黄山中利智能装备有限公司遗失合同专用章、发票专用章各一枚，声明作废。  
●苗增宸出生医学证明丢失(父亲苗永志、母亲孟蕊贞)编号:M340251652，声明作废。  
●吕梦强于2024年5月6日遗失农机驾驶证，驾驶证号:341282003643，特此声明。  
●阜阳市加叶贸易有限公司因方家福超市销售单丢失总金额1305098元，特登报声明。  
●魏德发于2024年5月5日不慎遗失身份证，身份证号码:341221198909081450，特此声明。  
●陈明新(父亲:陈毛、母亲:李永莹)遗失出生医学证明，出生证编号:17340209526，声明作废。  
●张某某于2024年5月3日不慎遗失身份证，身份证号码:342625200103221145，特此声明。  
●曹耀(父曹友生、母:于心婷)遗失出生医学证明，出生证编号:U340280435，声明作废。  
●浙江正工程管理有限公司蒙城分公司遗失财务专用章，编号:3416220012084，声明作废。  
●张顺晨(父:张传付、母:蒋巧敏)遗失出生医学证明，出生证编号:Q340441986，声明作废。  
●王帆于2024年5月2日不慎遗失身份证，身份证号码:34250219940519\*\*\*\*，特此声明作废。  
●芜湖市徽米物流有限公司(统一社会信用代码:91340207MA80B7P85)不慎遗失防伪芯片公章，现声明作废。  
●付少军与赵红芳遗失其女儿付云琪由蒙城兴华医院出具的《出生医学证明》，编号:R340401784，声明作废。  
●田家庵区群友日式料理饭堂遗失农家小餐饮信息公示卡，编号:CY34040320213362，声明作废。  
●临泉县帆耀广告营销策划有限公司遗失财务专用章(编号:3412211035644)、法人章(法人:牛晓雷，编号:3412211035647)，声明作废。

●合肥市庐阳区馨雅小吃店遗失营业执照副本，统一社会信用代码:92340103MA2W1JB30，声明作废。  
●舒城县华安运输有限责任公司遗失皖N36639 道路运输证，证号:皖交运管六字 341523266315 号，声明作废。  
●个体商户张燕香遗失营业执照正本、统一社会信用代码:92340100MA2PCYK2G2，声明作废。  
●凤台县诚一诺茶叶店公司遗失增值税普通发票，发票代码 034002300104，发票号码 51797751，金额 118313 元，声明作废。  
●姓名:汪中，性别:男，身份证号:340823\*\*\*\*6711，2024 年 5 月遗失高中毕业证书，毕业学校:安徽省横岗中学，声明作废。  
●颍州区张小姐服装专卖店(经营者:汪云梅)个体户营业执照正本、统一社会信用代码 92340202MA8ND6LK7L，声明作废。  
●颍上县卓越电器设备安装服务站遗失公章(编号:3412260906753)、法人章(法人:王克中，编号:3412260906756)，声明作废。  
●安徽集优卓丰网络科技有限公司统一社会信用代码 91341600MA8PBRCJ5A 遗失食品经营许可证正本(编号:JY13416021057290)声明作废。  
●合肥市新站区瑞海社区三合社居委三合村席岗岗席哈圣户，协议编号:(瑞)字第 00018 号《合肥市房屋拆迁补偿安置》遗失，声明作废。  
●陈佳佑于2024年5月5日不慎遗失身份证，身份证号码:33100320041018xxxx，自见报日起不承担被冒用引起的一切法律责任，特此声明。  
●合肥新创投资控股有限公司遗失合肥工大工程检测院有限责任分公司开具的安徽增值税专用发票，票号:25190650，金额:650000 元，声明作废。  
●安徽罗小喵企业管理有限公司(统一社会信用代码:91341392MA2UL0G71H)遗失公章、李强法人章、财务专用章、合同专用章、发票专用章各一枚，声明作废。  
●安徽富实建筑工程有限公司遗失公章(编号:3412211014922)、财务专用章(编号:3412211014924)、合同专用章(编号:3412211014925)，声明作废。  
●马鞍山雨山区雨山区向山镇锦库村股份经济合作社，统一社会信用代码:N2340504MF15392642，遗失农村集体经济组织登记证正本，及公章一枚，编号:3405040096585，声明作废。  
●六安市鑫野运输物流有限公司遗失财务专用章(编号:3415020195259)、合同专用章(编号:3415020195260)、发票专用章(编号:3415020195261)，法人章(编号:3415020195257，法人:于晓龙)，声明作废。  
●公余:张虎，母亲:张文明，遗失儿子张君泽出生医学证明，出生证编号:X340268458，声明作废。

**安徽和禾拍卖有限公司:宿州全馨纸业机械有限公司机械设备拍卖公告(五拍)**  
定于2024年5月15日(星期三)上午9时至9时15分(延时除外)在中国拍卖行业协会-中拍平台对宿州全馨纸业机械有限公司机械设备进行公开拍卖，总体拍卖保留价人民币壹拾万元整(人民币100000.00元)。以网络刊登公告、注意事项等拍卖文件为准。咨询、展示、报名时间:公告日至2024年5月14日(星期二)下午17时截止。逾期、报名和交纳保证金、竞买保证金人民币叁万元整(人民币30000.00元)以到账时间为准。意向竞买人自行到标的物所在地实地查看，委托人及拍卖人不组织集中查看，现场咨询请提前电话联系。现场咨询:李经理 18405579585 参拍咨询:屈经理 18705570507 安徽和禾拍卖有限公司 二〇二四年五月七日

**365天天资讯**  
刊登电话:0551-62649617  
地址:杏花公园北100米润安大厦B座32层

**拍卖公告**  
受委托，我公司定于2024年5月14日9时整在本公司拍卖厅举行拍卖会，现公告如下：  
一、拍卖标的：安庆市迎江区大二郎巷综合楼二、三层6号-12号房产，起拍价77万元，竞买保证金7万元。  
二、咨询展示：自公告发布之日起至2024年5月12日11时止，在房屋所在位置现场勘验。  
三、竞买须知：意向竞买人请于咨询展示期内将竞买保证金缴入我公司指定账户，并凭缴款凭证及有效证件到我公司办理登记手续，方可参加竞买。  
户名：安徽巨拍拍卖有限公司，开户行：安徽桐城农商银行安庆支行，账号：2001030604766600000011。  
四、地址：安庆市文苑南路90号三楼，联系电话：0556-5021077。  
安徽巨拍拍卖有限公司 2024年5月7日

**遗失声明**  
●铜陵盈旺盛商贸有限公司(统一社会信用代码:91340700MA2NEQLQW2W)遗失公章(芯片章)，声明作废。  
●淮南悦翔汽车运输有限公司皖D8643挂普运证号丢失，证号:340421273457 声明作废。