

取消公摊对房价影响究竟有多大

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。

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,我国目前商品住房公摊面积普遍在20%~30%左右。对于一二线城市购房者而言,二三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方市场,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”。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。



取消公摊会导致房价上涨吗

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5月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,会导致整套房子的住房面积减少,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?》的署名文章。其中称,房屋买卖环节和一个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,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。

“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

公摊面积之所以常被诟病,一方面是因为其内涵、计算方式过于专业复杂,且标准不统一,购房者难以弄明白,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平方米的三居,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、暖气费等都要做相应调整。

开发商、地方政府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,总体是更有利于开发销售方的。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”。

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%的公共半开敞空间,按其水平投影面积一半计算计容建筑面积。

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。

本报综合消息

四座新一线城市

常住人口增量领跑

近期,各地正陆续发布2023年的人口数据,第一财经统计梳理了已发布相关数据的重点城市后发现,2023年人口增量前四名的城市分别是合肥(增长21.9万人)、郑州(增长18万人)、杭州(增长14.6万人)、成都(增长13.5万人),均为新一线城市,且都是省会城市。

整体来看,新一线城市已经成为人口流入的高地。这些城市新兴产业、高新产业的快速发展带动了人口集聚。

新能源汽车产业带动效应显著

合肥公布的数据显示,2023年,合肥常住人口985.3万人,较2022年增加21.9万人,增长2.3%。近三年,全市净增常住人口持续攀升,由2021年9.5万人、2022年16.9万人,提高到2023年的21.9万人,增量较上年增加5万人。

数据显示,在去年合肥净增人口中,迁移来合肥人口占比超九成。2023年,全市迁移净增长人口20.1万人,占净增常住人口的91.8%,较上年增加6.6万人,反映出合肥的人口引力不断增强。

安徽省社科院研究员林斐对第一财经分析,产业的布局变化会带动经济和人口密度的变化,合肥人口增长与产业发展密切相关,这些年合肥的整体发展思路比较清晰,准确把握了产业发展规律,一方面做好原有产业的集聚提升,另一方面大力发展新兴产业,包括新能源汽车、光伏、集成电路等。

以新能源汽车为例,2023年,合肥的新能源汽车产量为74.6万辆,同比增长1.4倍,跃居全国前五。

去年,合肥城区的包河、蜀山等区人口均快速增长,其中包河区人口增加4.7万人。近年来,包河区积极发展新能源汽车产业,江汽集团、安凯客车、国轩高科、巨一科技、常青股份5家以汽车和零部件为主营业务的上市企业均位于包河区。

新一线城市人口吸引力大

郑州去年常住人口首次突破1300万大关,达到1300.8万人,人口增量达到18万人,增量目前位居全国第二,成为北方人口增量第一城。

杭州去年人口增长14.6万人,分区分县来看,余杭和萧山增量位居前两名。余杭去年增加4.1万人,增加人数为全市最多;萧山区增加了3.0万人。浙江省城市科学会副理事长汤海藩对第一财经分析,余杭增长快,主要与数字经济快速发展和城西科创大走廊的建设密切相关。数字经济产业主要就是在余杭区,同时,在杭州争创综合性国家科学中心过程中,也会带动对高端科研人士的需求。萧山区自身的工业制造业发展强劲,这几年与数字技术紧密结合,加快转型提升。同时,通过萧滨(萧山、滨江)一体化,滨江区产业加速外溢,两地合作发挥优势互补效应。

去年8月,萧山召开新型工业化大会,提出奋力冲刺双千亿、再造工业新萧山;5年后工业增加值突破1000亿元,5年内工业投资累计突破1000亿元。

成都去年常住人口增加13.5万人,从目前公布的数据来看,在成都20个行政区划中,双流区以279.37万人的常住人口、4.01万人的增量居首位。专家分析指出,这几年成都城南发展势头强劲,双流位于城南,人们对其有较好的预期。

从上述几个城市的人口变化来看,产业尤其是高新产业、新兴产业的发展是带动人口集聚和增长的关键。比如近年来发展快速的比亚迪汽车,在多个新一线城市、强二线城市布局,带动当地人口快速增长。

另一方面,高新产业、新兴产业发展需要大量的人才,强省会城市高校众多,人才数量庞大,这也是吸引很多大企业布局的重要因素。包括合肥、郑州、成都这几个中西部地区的省会城市所在的省域都是人口大省,省会城市所拥有的人口腹地和人口增长潜力也比较大。

广东省体改研究会执行会长彭澎分析,整体来看,新一线城市、强二线城市近年来经济发展非常快,成为区域经济发展新的发动机,这些城市高新技术产业发展突出,意味着机遇多,新增的就业岗位多,吸引了大量人才流入。

其中,中西部省份在工业化和城镇化过程中,省内普通地级市人口外流,有一部分人口流向了东南沿海地区,还有相当一部分是流向了所在省的省会。彭澎说,中西部强省会城市的收入和沿海大城市的差距越来越小,基础设施十分完善,教育、医疗等资源非常不错,而且生活成本更低一些。此外,回到家乡所在省份的省会城市工作,离家更近。总体来看,这些城市吸引力越来越大。

本报综合消息