国内多地宣布逐步“取消公摊”

买一套房，公摊面积多大、得房率多高，是购房者普遍关注的话题。最近，国内部分地区针对计算公摊出台新规：在湖南衡阳，有关部门明确从2025年起，商品房实行按套内建筑面积计价销售；在河北张家口，相关部门发文表示“逐步推进‘取消公摊’”，引发广泛关注。

长久以来，国内多地普遍执行买房计算公摊面积，为何近期多地纷纷提出“取消公摊”？购房者该如何计算购房面积和“到手面积”？

购房者对公摊面积存在疑虑

家住北京市朝阳区的李雯莎前两年购入了一套建于2004年的房子。购房时，房本上写的建筑面积为66平方米，而套内实际面积只有45平方米。“两者的面积差是公摊部分。虽然买房前就知道有公摊，但本身买的是小户型，公摊占了20多平方米，心里还是有点难以接受。”李雯莎说。

多数人购房时会算算公摊账。

根据2001年施行的《商品房销售管理办法》，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。这里的“分摊的共有建筑面积”，也就是老百姓通常所说的“公摊”。

从购房计价方式看，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。按套内建筑面积计价，即不计算分摊的共有建筑面积。

哪些部分算公摊？哪些部分算套内？记者了解到，一套房子的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共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。

“房屋存在‘公摊’是客观现象，毕竟楼房不能没有楼梯、没有过道。”首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长赵秀池告诉记者，在中国实行房改后，购房者所持的房本上标明的是包含公摊在内的建筑面积。但是从目前的情况看，的确存在部分楼房公摊范围不够明晰的问题。某套房的公摊具体包含哪些部分？面积到底有多大？是否计算多了？购房者有没有吃亏？这都是购房者存在疑虑的地方。

来自安徽合肥的陈靖告诉记者，自己买了一套建筑面积为140平方米的电梯房，实际套内面积却只有99平方米。“我家小区楼栋比较高，涉及计算避难层、电梯高度等，公摊面积比较大。买电梯房是为了更好的居住环境，买房时也被告知了这些因素，但没想到二者差距这么大，难免会有‘公摊占比不合理’的想法。”

还有的购房者认为部分住房公摊面积的计算方式不够透明。来自山东潍坊的王力鹏买了一套建筑面积约120平方米的三居室，购房时，销售告知公摊面积约为24平方米。收房后，他却发现实际公摊面积与此前销售的口径存在明显出入。“合同上的套内面积和我们收房后实际测量的相差了10平方米左右，也就是公摊面积不止之前说的20多平方米，这个差值主要是墙体的厚度，外墙有一半的面积算业主套内建筑面积，但当时房产销售没有说明，我们在签合同时也被各种专业术语绕晕了，只能‘认栽’。”王力鹏说。

不是零公摊，而是调整计价方式

对一些购房者关注的公摊问题，近期部分地区“官宣”了相关新政。

2024年12月17日，河北省张家口市住房和城乡建设局等部门印发《关于推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》，提出“逐步推进‘取消公摊’”；同期，湖南省衡阳市自然资源和规划局、衡阳市住房和城乡建设局、衡阳市发展和改革委员会联合发布《关于全市商品房销售实行套内建筑面积计价的通知》，明确自2025年1月1日起，衡阳市商品房销售实行套内建筑面积计价。

如何理解这些新措施？这是否意味着今后购房不再把“公摊面积”纳入计算？

“实际上这只是计量标准发生了变化。”赵秀池告诉记者，公摊面积客观存在、不可能取消，部分地区提出按套内面积计价，只改变了房屋价格的计算方式。对于购房者来说，购买某一套房子的总价并不会改变。比如，若购买一套建筑面积为100平方米、套内建筑面积为80平方米的房子，其总价为200万元。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则为每平方米2.5万元。“按照套内建筑面积计价，标明的单价会上涨，同时根据住房面积来征收的物业费、暖气费等标准也没有改变，这些费用仍是包含了公摊面积在内的。”赵秀池说。

既然房屋总价不变，为什么要对计价方式进行调整？业内人士表示，这主要是为了让消费者在购房时信息更加透明。

张家口市住房和城乡建设局相关工作人员介绍，“取消公摊”是为了鼓励房企按套内建筑面积计价销售，并非不计公摊成本，计价方式发生变化是为了让消费者消费得“明明白白”。衡阳市住建局有关方面也表示，相较于按建筑面积计价，按照套内建筑面积计价对购房者而言更加直观，能让其直观了解实际购买的居住空间大小，也就是购房者常听到的“得房率”，这有利于购房者直接判断意向房屋价值。

在广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉看来，政策本身是为了通过调整购房计价方式，消除购房者的信息不对称问题，不是简单地“取消公摊”。“按照套内建筑面积计价，能让购房者在买房时弄清所买房屋的建筑面积、套内面积、公摊面积以及公摊了哪些部分。同时，也能有效杜绝开发商将本不应计入公摊部分的面积算入公摊，这能够有效保障购房者的消费权益。”李宇嘉说。

让公摊成为“好房子”挑选标准

那么长远来看，是否有必要考虑彻底取消公摊？

“客观看来，‘取消公摊’是不成立的，也没有实质意义，反而可能造成误解。调整涉及公摊面积的计价方式，初衷还是让购房者买房更加安心。况且，即便要改变包含公摊面积在内的物业费、暖气费等计量标准，也需要漫长的立法过程。”赵秀池说。

实际上，公摊面积大小，也影响着居民的居住体验。

站在购房者的角度，公摊部分越小，似乎室内居住面积越大，但这并不意味着公摊面积越小越好。在李宇嘉看来，合理的公摊对居民而言是有必要的。“比如，楼梯、电梯、大堂等部分保留一定面积，既能提高业主的居住舒适性，也相对安全。再如服务‘一老一小’的公共食堂、活动空间等，也是提高居民幸福感的重要公摊。如果没有这些空间，尽管室内居住面积看似增加了，但事实上业主的整体舒适度也下降了。”李宇嘉说。

业内人士表示，在推进购房计价方式更加透明的同时，消费者也可以将公摊面积作为挑选“好房子”的评价标准。比如，有些楼盘项目标注的公摊面积大，通常是因为其公共设施和公共空间较多，包括对于社区“一老一小”活动空间的设置、更宽敞的电梯楼梯等。如果业主希望居住在这样的空间，就可以选择这类楼盘项目。

记者注意到，除了聚焦公摊面积，近期还有多项重磅楼市政策指向加强“好房子”建设。前不久召开的全国住房城乡建设工作会议指出，要建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子。在打造“中国建造”升级版重点任务中，也强调要在更大范围推广智能建造、绿色建造和装配式建筑，这正是推动“好房子”建设的发力点。

中指研究院有关人士介绍，目前全国已有多地在新供应地块中持续优化容积率和计容规则，引导和鼓励房企打造更优质的产品，提升购房者居住体验。在国内不少城市，已出现多个得房率超100%的新房项目。预计后续将有更多城市继续优化供给端政策，为“好房子”供给提供支持。伴随“好房子”数量增长，未来有望进一步引导改善性住房需求释放，促进楼市修复。

本报综合消息

游古城，赏花灯

2月5日，游人在太原市晋源区太原古县城赏花灯。

新春伊始，在太原市晋源区太原古县城举办的2025太原古县城花灯会上，各类花灯流光溢彩、璀璨夺目，吸引游人前来观赏。新华社记者**詹彦**摄

中消协发布2024年消费投诉热点分析

新华社北京2月6日电（记者 赵文君）中国消费者协会6日发布2024年全国消协组织受理投诉情况分析。从消费者投诉热点看，部分经营者在商品质量、营销和服务等方面存在问题，如部分商家落实国补政策不规范、“车辆统筹保险”投诉激增、“先学后付”隐患多……不仅损害了消费者的合法权益，也暴露了监管的短板。

部分商家落实国补政策不规范

消费者马先生于2024年12月16日，在某电商平台某品牌自营旗舰店支付8599元（原价为8999元，使用400元国家补贴）购买了一部手机。12月22日发现同款手机在其购买价格基础上降价700元，消费者按照平台客服要求重新下单价格为7899元（原价为8999元，使用400元国家补贴和700元平台优惠券）。消费者要求价格保护，但平台以新订单使用了400元国补为由，只支持价保300元。消费者投诉后，通过消协与商家进行了和解，在价保300元基础上，另行补偿400元差价。

据中消协介绍，部分商家先抬高价格，再用国补优惠吸引消费者。消费者购买了国补商品后发现价格大幅下降，要求补差价，但被商家以“国补商品不参与价保”为由拒绝。有的商家未按承诺时间发货，或者以库存不足为由强制取消订单，导致消费者国补资格丧失。

中消协建议，相关部门进一步明确补贴政策细则，细化国补商品的价格计算规则，防止商家虚高定价或通过涨价等方式套补，侵害消费者利益。监管部门可重点加强对补贴商品价格的监测，对参与国补商品的价格波动进行动态监管，及时发现异常涨价行为。

“车辆统筹保险”投诉激增

消费者林先生称，在手机上看到某运输安全统筹服务有限公司发布的车险服务广告，该公司工作人员冒充知名保险公司，以可购买汽车商业险为由诱骗其通过二维码进行付款。付款后消费者收到的合同显示是统筹服务，并非正规的商业险保单。

据介绍，中消协近期接到大量消费者投诉，反映一些“汽车服务公司”以保险公司名义对外销售“统筹保险”，冒充知名保险公司，将“统筹保险”包装成正规商业保险，消费者付款后才发现保单并非由正规保险公司出具，“统筹保险”公司客服电话无人接听、业务员失联，出险后只能到指定修理厂，面临赔付难等问题。消费者发现问题后要求退款，却遭遇商家拖延或拒绝。即使合同未生效，消费者提出退款时仍被收取高额手续费。

中消协有关负责人表示，销售车辆统筹业务的公司并非保险公司，其公司名称一般为“汽车服务公司”或“运输服务公司”，注册时也无需保险监督管理机构批准。此类公司的风险补偿能力及资金安全性相对较低，存在理赔难度大、跑路风险高等多重风险，建议消费者谨慎识别，避免选择此类产品。

“先学后付”隐患多

消费者孙女士称，2024年12月，广州某咨询服务有限公司诱导其签订“先学后付”分期付款技能培训课程合同，客服称报名时只需要交纳100元预定金，下个月才开始支付学费。事后，孙女士才发现自己在不知情的情况下被办理了贷款。

据了解，一些职业技能培训机构以“先学后付”的名义，诱导消费者未充分了解借款条款情况下办理“消费贷”。部分网购平台设置为默认勾选，并自动成为后续付款方式，且关闭步骤复杂。

中消协有关负责人表示，培训机构应明确告知消费者相关条款和风险，网购平台应加强身份验证、支付安全等，避免因误操作引发纠纷。建议监管部门加强对培训和电商行业相关业务的监管，确保其透明公平经营，防止侵害消费者权益。