

69平方米公寓37平方米公摊引争议

## 取消“公摊面积”为何难

本报记者 陈靖斌 广州报道

近日，“女子买69平方米公寓有37平方米是公摊”引发关注，进而引发了众人对于“公摊面积能否取消”话题讨论。

在新浪新闻发布的“你能接受多少比例的公摊”投票话题上，9.5万人参与的投票有8.7万人支持“公摊面积”在10%以内”，而话题

评论下“我们为什么要接受公摊？”“只接受0%的‘公摊面积’”等评论分别获得了1.9万与1.2万的点赞。

事实上，近年来，中央以及地方也在尝试提出取消“公摊面积”的征求意见或提议，多位人大代表亦有提出“取消公摊”的议案，然而至今相关征求意见或提议未在全国落实。

值得一提的是，国内对取消“公摊面积”的城市早有实践。据

了解，早在2002年6月，重庆人大常委会通过条例要求商品房现售和预售以套内建筑面积作为计价依据。时至今日，重庆取消“公摊面积”政策已执行了21年。

深度科技研究院院长张孝荣向《中国经营报》记者指出，取消“公摊面积”对于房地产企业和市场的发展将产生积极推动作用。“取消‘公摊面积’可能会减少房地产企业的利润空间，

但打开了销售大门，有助于项目开发和管理，提高购房者的满意度。”

建诚晟业联合创始人苑承建则表示，“公摊面积”取消与否并不重要，其实要改变的是计价规则。“不管是房屋出售还是北方地区缴纳取暖费，都应该按照套内面积收费，物业费按照建筑面积或者是‘公摊面积’收取，这样才能消除大家的疑虑，让房屋消费明明白白。”

### 取消“公摊面积”未能全面落实

取消“公摊面积”可能存在利益冲突与监管政策的问题。

7月13日，“女子买69平方米公寓有37平方米是公摊”的新闻热点引发了众人对公摊面积的关注，相关售楼部工作人员说该公寓的公摊率符合国家规定。

实际上目前“公摊面积”本身没有硬性规定，却引发了众人对“公摊面积能否取消”的话题探讨。近年来，中央以及地方也曾尝试就“取消公摊面积”提出征求意见或提议。

早在2019年2月18日，住房和城乡建设部官方网站发布《关于〈城乡给水工程项目规范〉等38项住房和城乡建设领域全文强制性工程建设规范公开征求意见的通知》。在这38项强制性工程建设规范中，有一份全文3.1万字的《住宅项目规范（征求意见稿）》（以下简称《征求意见稿》），其中第二部分2.4.6条指出，“住宅建筑应以套内使用面积进行交易”。

2022年8月24日，内蒙古自治区住房和城乡建设厅答复内蒙古自治区政协十二届五次会议王凤华委员《关于规范房屋“公摊面积”的提案》时称，“我厅将取消‘公摊面积’的建议列为近期亟须修订的立法项目建议上报住建部。”

近年来也有人代表以及政协



全国暂未出台取消“公摊面积”的相关政策性文件。图为某小区实景图。

陈靖斌/摄影

委在提出“取消公摊面积”的议案和提案。

据新华社报道，早在2011年，全国人大代表林毅就曾建议取消“公摊面积”，与国际接轨；2016年，全国人大代表柳树林再次提出，“公摊面积”非常不透明，其中有很多猫腻。他建议，国家应明确商品房出售时按套内面积计量；全国政协委员、安徽律师协会副会长周世虹更是在2019、2021两年都提出取消“公摊面积”提案；2020年，全国人大代表、资阳市副市长刘廷安则建议保留公摊，但应对现行公摊政策与规定做出

改变；2022年，全国政协委员洪洋也提出建议取消商品房“公摊面积”。

时至今日，取消“公摊面积”未在全国得到落实。

之所以取消“公摊面积”未有实质性推动，在张孝荣看来，取消“公摊面积”可能存在利益冲突与监管政策的问题。而在政策层面，取消“公摊面积”涉及住房和城乡建设领域的政策调整和制度改革，需要各级政府的支持和推动。然而，政府推动这一改革涉及土地财政收益，出手积极性不高。

另一位不愿具名的专家亦指

出，近年来一直有公众呼吁取消“公摊面积”，以及中央、地方提出征求意见，但未有实质性推动的原因可能有三方面。“首先，取消‘公摊面积’会涉及法律法规的修改和调整，需要经过一系列的程序和公众讨论，这本身就需时间。其次，取消‘公摊面积’对于房地产市场有一定的影响，一些利益相关者可能会担心取消‘公摊面积’会影响开发商的利益，导致推动进程缓慢。最后，取消‘公摊面积’还需要在实施中考虑到各方利益的平衡，以及配套政策的完善，这也需要时间与资源。”

### 需市场调节和政策引导双重考虑

以重庆取消“公摊面积”21年的经验为借鉴，如果全国范围推广取消“公摊面积”需要一些程序来保障。

事实上，重庆取消“公摊面积”已有21年。

早在2002年，重庆市人大常委会就以地方法规的形式，首次对商品房的计价方式做出明确规定和要求。2002年6月，重庆市就通过了《重庆市城镇房地产交易管理条例》，以地方规定的形式要求商品房现售和预售，都必须以套内使用面积作为计价依据。这使重庆成为了中国率先取消“公摊面积”，直接以套内面积售房的城市。

为了让这一规定得到更好的推行实施，重庆市还出台规定，对不按套内面积进行计价销售的开发商，将由房地产行政主管部门责令改正，并将予以重罚。目前，重庆市民和开发商已经非常习惯于以套内面积进行计价销售的模式，执行得比较到位。

诸葛数据研究中心《2023年6月百城二手住宅均价》数据显示，截至2023年6月，重庆市二手住宅市场均价为13638元/平方米，排在百城中的第37位。

上述不愿具名的专家告诉记者，以重庆取消“公摊面积”21年的经验为借鉴，如果全国范围推广取消“公摊面积”需要一些程序来保障。“首先，需要制定明确的法律法规，明确套内使用面积的计算标准和规定。其次，需要加强市场监管，确保开发商和中介机构不会通过其他方式转移‘公摊面积’的成本给购房者。最后，还需要加强购房者的知情权和权益保护，确保他们能够清楚了解房屋的实际使用面积和‘公摊面积’，以做出明智的购房决策。”

在商业及战略管理专家卢步云看来，取消“公摊面积”是一场关乎利益的拉锯战，但也是一个推动房地产进步的合乎情理之举。“购房者在房屋成本层层加码

的前提下，以一个溢出的价格，额外捆绑购买了不属于自己独立使用和产权的面积，作为建筑成本强加于购房者购房成本中，这是一种成本转嫁。其性质为公共使用非独立产权，本质根本不属于房产购买范围内，而是房产开发商建造商品房时必须承担的，作为整体建筑物的附带耗损和投入，却最终转嫁由购房者高价买单。当下房地产市场回归理性。将‘公摊面积’剔除符合消费者权益，也与地方政府的收益及房产开发商成本息息相关，这部分的成本转嫁需要相关方有所取舍和妥协，包括面积的度量和核算规则，也需要重新指定标准。”卢步云表示。

对于取消“公摊面积”所面临的瓶颈，上述不愿具名的专家则认为，首先，“公摊面积”的取消可能会对房价产生影响，需要在市场调节和政策引导中平衡好开发商的合理利润和购房者的实际居住需求。其次，取消“公摊面积”可能会对规划设计提出更高的要求，需要合理布局各项设施和服务，确保居住品质。解决这些问题可以通过完善相关政策法规，明确规定和要求，以及加强市场监管和购房者权益保护。

苑承建则认为，“公摊面积”事情由来已久，其实取消与否并不重要，因为现在房本上已经明确标注了建筑面积和套内面积，甚至还有阳台面积等，而且在售房时也要求进行说明。“其实要改变的是计价规则，不管是房屋出售还是北方地区缴纳取暖费，都应该按照套内面积收费，物业费按照建筑面积或者是‘公摊面积’收取，这样才能消除大家的疑虑，让房屋消费明明白白。取消‘公摊面积’，并不会让购房人实际支付的购房款明显减少。”

## 大湾区上半年近21万套新房成交 供地“量少质优”

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

近日，国家统计局发布6月70个大中城市房价变动情况。一线城市中，不同于北京和上海，广州、深圳上半年的新房平均销售价格、二手住宅平均销售价格均出现同比下降。

而在广州、深圳所在的大湾区，克而瑞提供的数据显示，9城（广州、深圳、佛山、珠海、东莞、中山、惠州、江门、肇庆）中，佛山、珠海、东莞、惠州在上半年的新房成交均价出现同比增长，不过，深圳依然是大湾区“最贵之地”，新房成交均价为62597元/平方米，与此同时，江门、肇庆的新房成交均价仍未破万。

成交方面，根据克而瑞提供的数据，上半年大湾区共成交209598套新房，同比增长17.85%，总成交金额约为5433.09亿元，同比增长15.39%。其中，广州的成交金额、成交套数均位列第一。

《中国经营报》记者注意到，上半年，广州、深圳出台的楼市方面相关政策整体相对谨慎，其他大湾区城市在房贷利率、公积金贷款额度等需求端逐步调整、优化。而各城市、城市内各区域走向分化的趋势在大湾区的土地市场、商品住宅市场持续体现。

克而瑞深圳团队表示，上半年，大湾区楼市“先扬后抑”，预计下半年市场竞争加剧，城市、区域、项目之间的分化持续。房企或将加大营销力度促回款，同时，提升产品力、服务力以及探索新的发展模式也将成为房企在新时期发力点。

### 5城新房成交均价上涨

“房地产牵一发动全身，要稳住房地产，就要坚持精准施策，一城一策，大力支持刚性和改善性的住房需求，提振信心。”3月，住房和城乡建设部部长倪虹在接受媒体采访时如是说。

上半年，房地产市场定调“防风险、促需求”。今年以来，大湾区9城因城施策，在楼市方面出台不同程度的政策，促进房地产行业健康发展。

其中，东莞调整购房贷款最低首付比例。按照新规，首套房（无贷款记录）最低首付20%，利率下限4.1%；首套房（有贷款记录）最低首付30%，利率下限4.1%；有一套住房（贷款已结清）最低首付30%，利率下限4.1%；有一套住房（贷款未结清）最低首付30%，利率下限4.9%；有2套及以上住房（贷款已结清），由银行业金融机构视情况具体确定首付比例和贷款利率。

4月3日，东莞市自然资源局

等四部门联合印发《东莞市严控商业办公用房改公寓工作实施方案》，释放坚决遏制新的“商改住”行为的明确信号。

在上述背景下，克而瑞提供的数据显示，上半年，东莞新房成交均价同比增长21.12%至36433元/平方米，接近广州的新房成交均价（37102元/平方米），是大湾区9城中涨幅最大的城市。过去6个月，东莞成交新房11571套（同比增长42.52%），成交面积约138.1万平方米，成交金额约为503.02亿元（同比增长78.79%）。不过，在东莞内部也存在分化趋势，中心区域集中入市的改善盘价格坚挺，但外围区域的楼市相对低迷。

另一方面，根据中原地产研究院提供的数据，上半年，东莞的南城、松山湖区域豪宅项目扎堆入市，带动新增供应量上涨，其他多数项目以去库存为主，推新较少。事实上，上半年，东莞的新房成交

量增长有限，成交规模相比往年亦不突出。

即便如此，东莞上半年新房成交均价涨幅在大湾区仍独树一帜，其他新房成交均价出现同比上涨的珠海、佛山、惠州、中山，涨幅水平仅有个位数。克而瑞提供的数据显示，上半年，惠州新房成交均价为13121元/平方米，同比增长4.5%；佛山新房成交均价为18698元/平方米，同比增长4.38%；珠海新房成交均价为26172元/平方米，同比增长4.25%；中山新房成交均价为14150元/平方米，同比增长0.55%。

而在大湾区“房价洼地”——江门、肇庆，其上半年新房成交均价分别为9197元/平方米、5865元/平方米，分别同比下降3.61%、0.49%。与此同时，“房价高地”——广州、深圳的新房成交均价分别同比下降1.24%、15.13%，趋势与前述两座城市一致。



东莞一处在建楼盘

至此，上半年大湾区9城新房成交均价由高往低依次为深圳、广州、东莞、珠海、佛山、中山、惠州、江门、肇庆。

其中，深圳的变化引人关注。克而瑞提供的数据显示，从近几年同期对比看，深圳上半年的商品住宅供应量与2019年同期基本持平（约为260万平方米），处于较高水平。深圳上半年楼市前期积压的需求集中释放，整体市场活跃度有

所提升，当前市场中多数项目以折扣驱动成交，新房成交面积约186.1万平方米，成交套数为18044套（同比增长20.97%），成交金额约为1164.77亿元（同比减少3.6%）。

从月度来看，深圳上半年新房市场波动较大，3月出现“小阳春”行情，二季度前期积压需求基本释放完毕，复苏动能相对减弱。区域成交分化明显，其中宝安区、龙岗区仍为市场供求主力。

### 土地成交聚焦核心城市、核心板块

事实上，二级的商品房市场此前就已开始出现分化，但在上半年，这种分化趋势蔓延至一级的土地市场。广深莞佛核心板块的地块热度持续不减，其余城市的土地出让多以底价成交。

克而瑞提供的数据显示，上半年，大湾区土地市场供应量约为1676万平方米，同比减少20%；成交量约为1055万平方米，同比减少32%；成交楼板价约为10739元/平方米，同比增加44%，整体溢价率为7.6%。

从整体上看，上半年，大湾区优化集中供地节奏，实行多批次供地，呈现规模减少且向核心区域转移的特点，“量少质优”，提升土拍市场活跃度。其中，深圳的土地市场总体

热度较高，优质地块拉升整体成交楼板价，房企在深圳拿地积极。

根据克而瑞提供的数据，上半年，深圳土地市场供应量同比减少45%至95.44万平方米，成交量同比减少45%至94.64万平方米。其中，商住用地成交7宗，合计75.53万平方米，占总成交量的80%，总成交金额约为211.7亿元。分区域来看，南山区在上半年的成交量排名第一，顺利出让3宗土地，合计33.44万平方米。6月30日，中海地产在此区域竞得深圳湾超级总部地块，总价为125.32亿元，该地块限售均价为13.33万元/平方米。

而论土地成交数量以及成交金额，上半年，广州在大湾区9城中

均位列第一。

据统计，广州上半年共推出24宗住宅用地，除了2宗地块于7月拍卖，其他22宗地块中，顺利出让的有16宗，3宗“流拍”，3宗因故终止出让程序，整体成功出让率为73%。上述顺利出让地块总面积约为106.9万平方米，合计揽金约431.2亿元。

其中，番禺区是广州上半年土地市场最大的“赢家”，共出让5宗住宅用地，总成交价约为213.3亿元。合富研究院发布的《2023年广州房地产市场半年度总结》指出，与去年同期相比，广州上半年的成交数量减少1宗，成交建筑面积减少23万平方米，但成交金额高出约

90亿元。

而在内部，楼市的冷热不均亦带来土地市场分化。在6月中旬完成出让的今年第二批次首场土拍中，位于番禺区的大龙街番禺大道以西BC0613006地块、番禺客运站北侧地块均进入触顶摇号环节。不过，参与同场竞拍的番禺区东环街市桥货运站BC0509004地块、荔湾区小梅大街7号AL011408地块等遭遇“流拍”。

另一方面，上半年，佛山的土地供应量亦有所下降，但土拍整体热度回升明显，中心区域出现高溢价成交土地；东莞土拍市场分化，松山湖及南城区域的地块触顶成交，其余片区以底价成交为主；珠

海的供地数量有限，主要由本地国企以底价获取；中山超过6成的供应地块暂未入市交易，供应量有所提升，但成交尚处低位；惠州、江门、肇庆土地市场相对冷清，延续低迷境况。

展望下半年，克而瑞深圳团队表示，土地成交仍将聚焦核心城市、核心板块，土地竞拍规则持续优化，让利房企，总部位于大湾区的规模化国企、央企以及地方国企仍将是房地产市场主力。楼市方面，深圳、广州、东莞具有一定的韧性，改善需求坚挺；佛山、珠海动能转弱，低位盘整；惠州、中山动力不足，持续低位运行；江门、肇庆以价换量，持续去库存。