

住建部《住宅项目规范》征求意见,“住宅拟以套内面积交易”引关注

告别“公摊”计价 房价会涨吗?

专家:不影响总房款,现有资产不会缩水

23日,住建部《住宅项目规范》征求意见稿中的“住宅建筑应以套内使用面积进行交易”引爆舆论场。尤其被解读为有望“取消公摊”,终结买100平方米的房子只得70平方米。据了解,这是住建部首次在官方文件中明确提出房屋应由套内面积来进行交易。今后购房有望告别公摊面积?不少人感到欣喜。“羊毛出在羊身上”,住房单价会否明显提高?将来卖房又如何计算价格?也有不少人提出疑惑。

有分析认为,该规范适用于住宅项目的建设、使用和维护,约束的主要是工程建设方面,距终结“公摊面积”还有一定距离。

关注一

为啥公摊面积饱受诟病——

■不符国际惯例,行业“潜规则”长期沿用

一直以来,公摊面积因不符合国际惯例、认定标准相对模糊、缺乏法律法规约束等问题备受诟病。

据悉,国际通行的房屋交易计价单位多为所见即所得的套内面积,国内对此虽无统一规定,实际操作中却普遍采用建筑面积计价,且长期以来无法律法规对公摊面积做出明确约束。

资料显示,1987年深圳从香港引进了土地招拍挂模式,1994年从香港引进“楼花”形成内地的房屋预售制度,公摊面积也多被认为是从香港引进。

不过,2013年起,香港实行住宅物业销售新规,楼盘交易计价告别建筑面积(包括公摊面积)而采用实用面积。在内地,公摊面积却作为行规沿用至今。

■缺乏法律约束,助长部分开发商变相涨价

根据2000年开始实施的《房产测量规范》,目前我国住宅公摊面积包括:

1.电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、值班警卫室等,以及

为整幢服务公共用房和管理用房的建筑面积,以水平投影面积计算;2.套与公共建筑之间的分隔墙,以及外墙(包括山墙)以水平投影面积一半的建筑面积。

对普通的购房者来说,光是弄明白公摊面积的范围已经够“头大”的了。如果想自己测量清楚,更是几乎不可能。

事实上,开发商在办理房产证前,要请测绘公司实地测量,随后出具测绘成果报告,其中列明建筑面积、套内面积、公摊面积情况。然而,开发商往往不会把这份测绘报告提供给购房者。这就使公摊面积成了“一口价”,开发商说多少就是多少。

至于公摊面积比例,《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》里并无强制性规定,只明确其比例由合同当事人来进行具体的约定。

近年来,随着商品房价格攀升,部分开发商更利用法规约束的缺位,想方设法提高公摊面积比例,有些住宅甚至超过了30%。2010年,山东高密某新楼盘公摊面积比例超过52%,使购房者大呼“受伤”。

能按套内面积,单价怎算?到时增值税岂不吓死人?房产面积的新旧算法不同,如何能保证之后房产交易公平成为有房一族的关注焦点。

苏宁金融研究院特约研究员江瀚表示,无论是公摊面积还是使用面积,这两个面积计算只是对房产单价产生影响,对房产总价影响并不大。他举例,比如原来100平方米的房子售价在400万元,每平方米的单价大概是4万元,但是实际上这个房子的使用面积只有70平方米,住建部的意见实施后,房子总价其实是不变的,但每平方米的单价可能会折合成每平方米约5.7万元,总体来说,并不会影响大家的实际财富。

江瀚说,对于已经办过房产证的老房子来说,一般情况下房产证上都会写明建筑面积和实际套内面积,所以交易时,只要根据实际套内面积进行交易即可;如房产证上没有写明套内面积,相信房地产部门也会在交易过程中对此进行一个明确的界定,对大家的日常生活不会产生明显影响。

权威专家回应热点问题

受住房和城乡建设部委托,2016年中国建筑科学研究院有限公司在现行《住宅建筑规范》的基础上,牵头承担了《住宅项目规范》的起草任务。中国建筑科学研究院有限公司组织国内14家建筑设计、施工、研究、高校等单位组成起草组,经过两年多的研编,目前已完成了《住宅项目规范(征求意见稿)》。2019年2月18日,包括该规范在内的38项工程建设规范一并公开征求社会意见。

《住宅项目规范(征求意见稿)》公布后,其中第2.4.6条“住宅建筑应以套内使用面积进行交易”受到广泛关注。中国建筑科学研究院有限公司相关负责人24日接受采访,对该条进行了解答。

该负责人说,“住宅建筑应以套内使用面积进行交易”这一条款的提出,主要考虑是从技术角度规范住宅面积的计算规则。在规范起草过程中,对国际国内住宅面积计算做法进行调研,按套内使用面积计算是国际通行做法,而我国住宅面积计算方式主要采用建筑面积或套内建筑面积。按照《国务院关于印发深化标准化工作改革方案的通知》中“提高标准国际化水平”要求,为了提高我国工程建设标准与国际通行做法的一致性程度,此次规范征求意见稿中拟将住宅交易的面积统一按套内使用面积计算。

该负责人说,这一做法可以解决两个方面问题:一是解决套内建筑面积相同而住户使用面积不同的问题。由于我国地域差异大、住宅结构类型多等因素,造成住宅墙体厚度不同,导致套内建筑面积相同的情况下,而套内实际可使用面积不同。二是解决住户使用面积不透明的问题。按套内使用面积进行计算易于住户自行测量,实现“所见即所得”。而按套内建筑面积计算,在没有专业支撑的情况下难以做到。可以说,从技术角度明确按套内使用面积交易,一定程度上有利于消费者权益的保护。

该负责人说,标准公开征求意见是标准化法规定的必要程序,对提高标准的科学合理性十分重要。《住宅项目规范》涉及到人民群众切身利益,对此次征求意见收集到的意见和建议,中国建筑科学研究院有限公司一定会高度重视,认真对待,深入分析研究,加强协调沟通,修改完善相关内容,并做好进一步征求意见和专家审查,经住房和城乡建设部进行政策性、完整性、适用性和技术水平审核把关后,按程序批准发布。

其他亮点

除了大家关心的“公摊面积”,此次征求意见稿的《规范》,还有不少重要内容值得关注。

1.全装修交付

《规范》中拟规定,城镇新建住宅建筑应全装修交付,给排水、燃气、照明、供电等系统及厨卫基本设施应安装到位,供水、供电、燃气、道路、绿地、停车位、垃圾及污水处理等规划配套设施应具备使用条件;消防设施应完好,消防通道应畅通。

2.最小22平方米

《规范》还对房屋布局作出了要求,由卧室、起居室、厨房和卫生间等组成的套型,其使用面积不应小于30平方米;开间的使用面积不应小于22平方米。

3.四层以上装电梯

《规范》也对电梯作了要求,四层及四层以上住宅建筑,或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过9米的新建住宅建筑应设电梯,且应在设有户门和公共走廊的每层设站。

4.年限不低于50年

住宅建筑设计工作年限应符合以下规定:结构设计使用年限不低于50年,地下室防水不低于结构设计工作年限。

综合新华网消息

关注二

告别公摊,房价会涨吗?

■房价总体不受影响

“羊毛出在羊身上?”准备购房的余小姐担心,取消公摊面积后,公摊费用会加到套内的单价上。

广州克而瑞首席分析师肖文晓认为,住宅建筑应以套内使用面积交易是好事,让老百姓只为实实在在的住房面积买单,不再让不良售房者有浑水摸鱼的机会。必须强调的是,按照套内面积计算,虽然用来计价的平方数少了,但这不代表房屋的总价就会降低,价格始终是由供求关系决定的,计价方式变了,单价的变化最终会体现在套内面积上。执行新规的结果,必然是名义房价全线上升,但这和房价真正的涨跌无太大的关系。

“房子是一套一套卖的,不能按单价随意选择面积大小,随意进行拆分合并买的,所以不会因为按套内面积计算,房价就便宜了。”在地产业经济学家邓浩志看来,目前的不动产登记证中建筑面积、套内面积都有标注,已经很清晰了。

■现有资产不会缩水

也有市民担心,以前按建筑面积买的,将来卖掉只