



# 公摊面积少,买楼更划算?

业内称:公摊面积与楼盘配套水平关系密切,按套内面积计价与楼价高低并无直接关系

前段时间,住建部发布了《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《住宅类项目规范(征求意见稿)》的2.4.6条明确提出:“住宅建筑应以套内使用面积进行交易。”该条文一经媒体传播便引起了舆论的广泛讨论。作为一个已经被争论了多年的话题,究竟公摊面积越少是否意味着购房越划算?按套内面积计价又是否意味着楼价水分能被挤干?对此,记者采访了业内部分专业人士,请他们来解答以套内面积计价楼价是否会产生影响。

文/图 记者 梁展宏



公摊面积是现今商品房必不可少的组成部分。

## 1 市场调查

### 多数受访者不知房屋“套内建筑面积”、“公摊建筑面积”如何得出

相信大多数有过置业经验的市民都知道,目前购买房屋时签署的《中山市商品房买卖合同》中均明确规定:购买房屋的建筑面积=套内建筑面积+公摊建筑面积。毫无疑问,从个人住房空间的角度来看,套内建筑面积往往意味着实际得房率(实用率)的高低。不过从记者早前随机访问身边不少市民的情况来看,在“房屋套内建筑面积如何计算得出”的问题上,大多数受访者均表示知之甚少。

事实上,目前大家在购房时一般听到的“套内建筑面积”,它是由“套内使用面积+套内墙体面积与套内阳台建筑面积”组成的。其中,记者在楼盘走访中也发现,不少人对楼盘示范单位、宣传资料上标识的阳台面积“按一

半计算”、“不纳入建筑面积”等字眼,其了解程度也并非十分足够。

按照建筑专业算法,商品住宅的阳台面积计算一般分两类。譬如,全封闭阳台按其外围水平投影面积计算全部建筑面积;未封闭阳台按其外围水平投影面积计算一半建筑面积。按照目前中山国土、住建部门的相关规定,楼盘必须在示范单位、销售中心、宣传物料明确标示房屋阳台面积的计算方法。

记者留意到,在目前中山众多品牌开发商旗下在售项目中,有关房屋面积的计算展示工作均较为齐全。购房者一般在楼盘备案公示、商品房买卖合同内容、不动产权证书中,均可查到套内建筑面积、阳台及套内使用面积的大小。

## 2 专业人士

### 公摊面积再低也不能低于国家相关规定

除了套内建筑面积外,作为房屋建筑面积的另一个重要组成部分,近期备受热议的公摊面积可算是处于舆论的风口浪尖上。“买100平方米只得70平方米”的案例一度成为社交媒体“热搜词”。

记者了解到,作为伴随着商品房建筑而诞生的一项建筑指标,公摊面积在房地产业界也称为“共有分摊面积”。按照目前现行行业建筑细则,它指的是整栋建筑物的建筑面积扣除整栋建筑物各套(单元)套内建筑面积之和,并扣除已作为独立使用的地下室、车棚、车库、为多幢建筑服务的警卫室、管理用房以及人防工程等建筑面积。

对于公摊面积的计算,早前中山中原地产市场总监植建军表示,公摊面积作为一个现代化楼盘小区、商业建筑的重要组成部分,这部分的建筑也是购房者在选择房屋时一个很重要的部分,消费者必须要有理性看待其存在的必要性。

“无限制地减少公摊面积,就意味着建筑必须通过减少电梯数量,缩小走廊、过道、管道井、楼梯间面积等方法,

这无疑将影响居住的舒适度,甚至有可能带来安全隐患。”植建军坦言,目前很多市民在购房时都喜欢电梯户数少、入户大堂空间大、架空层活动面积大的小区,但这也意味着公共建筑部分面积的增多。按照市场经济使用者付费的原则,全体购房者肯定需要为这些带来更好居住享受的配置买单。这也是为何不同建筑类型、建筑密度的住宅,其公摊面积也会不尽相同的原因。

另外,植建军也指出,很多早年建成的楼梯房住宅,其公摊面积确实较少,但这是建立在建筑配套水平较低的基础上。随着如今住宅产品舒适度的不断提高,加上建筑物不断向高处要空间,因此公摊面积往往会更多。譬如,按照目前国内建筑相关行业法规,超过一定层数的住宅建筑,其必须配备双走火通道。而且,目前建筑法规对不同商品房电梯数量、走廊过道、管道井、楼梯间面积等都有行业最低标准值,这意味着开发商在这些建筑面积的投入上只能多不能少。反观公共建筑面积的增加,无疑会体现在每套住宅公摊面积的增多上。

## 3 业界声音

### 按套内面积计价更公平?

业界:实际意义有限

既然买100平方米只得70至80平方米,那么按照购房者实际得房面积计算楼价,消费者是否就能得到真正实惠?

记者了解到,目前国内一些城市确实采用套内面积进行房地产买卖。譬如,与中山相邻的佛山顺德早在10多年前就要求凡是新批准预售和确权的商品房,均实行按套(单元)内建筑面积计算房价,每个单元应分摊的公摊面积不予计算和记载。到了2014年,顺德再次出台新规,缴纳房屋契税标准从套内计价变成建筑面积计价,同时公布套内面积计算单价和建筑面积计算单价。

对此,记者早前就这一情况咨询了一些相关负责人的情况,得到的答复大多是:按套内面积计价并不代表房屋总价会发生变化。

“假设一套按建筑面积100平方米、标价15000元/平方米的住宅单位,其得房率为80%的话,如按照套内面积结算,则其对外标价很可能就会变成18750元/平方米。因为公摊面积成本本来就是由购房者承担,除非开发商本身开发成本大大低于其市场售价(开发商具备大幅调价空间并且有降价意愿),否则羊毛出在羊身上的原理不会发生变化。”合富辉煌中山市场分析人士谢仲娟曾表示,除去政策调控的因素外,商品房归根到底是一种商品,其市场价格往往由众多因素决定,包括楼盘所处地段、开发成本、市场竞争、经济大环境、供求关系等,单纯计价方式变化不会最终决定楼价的涨跌。即便不计入公摊面积,在市场法规的范围内,开发商同样可以自行提高或降低套内单价。

不过早前也有业内人士认为,随着房地产市场的发展,相关法规如何让建筑公摊面积、公摊计价进一步做到细致化与公开化,将对市场消费者正确认识、消除误解起到更好的推动作用。

全市已有超7万人  
办理公积金提取自动转账业务

## 灵活还款,自动审批

记者 梁展宏

记者从市住房公积金中心了解到,在目前我市住房公积金缴存职工中,已有7万名职工在购房贷款后,办理了委托提取自动转账业务,每月按时收到市公积金中心审批的提取金额。不过在市民办理了委托提取自动转账并处于正常还款期间,对于一些个人公积金业务上的变更,本人是否需要亲自到现场办理?不同情形下市民又需要注意什么?对此,记者咨询了相关人士。

### ●情况一: 正常还款期间,办理了部分提前还款

在正常还款期间,职工办理了部分提前还款,提取额度会自动计算在下次提取额度中,如果职工账户余额充足,提取额自动包含,无需职工到公积金中心申请。

例子:王先生公积金账户余额里有6万元,每月正常还款3000元,已办理委托提取自动转账业务,以往月份,王先生每月收到公积金中心提取审批3000元,自动转入约定账户。本月提前还款5万元,那么在下次提取时间,可提取的金额是53000元(已偿还的贷款本息额度3000元+提前还款的5万元),提前还款后无需再去公积金中心窗口办理任何手续,资金将自动审批到账。

### ●情况二: 正常还款期间,提高了月还款额度

在正常还款期间,职工提高了月还款额度,提取额度会自动计算在下次提取额度中,如果职工账户余额充足,提取额自动提升,无需职工到公积金中心申请。

例子:王先生公积金账户余额里有6万元,每月正常还款3000元,已办理委托提取自动转账业务,以往月份,王先生每月收到公积金中心提取审批3000元,自动转入约定账户。本月,王先生到银行办理了缩期业务,提高了每月还款额至6000元,那么在王先生月还款6000成功扣款的下月的公积金提取时间,王先生的可提取金额将提升至6000元。提高月还款额后无需再去公积金窗口办理任何手续,资金将自动审批到账。

### ●情况三: 提前结清贷款

如果提前结清了贷款,自动转账最后一次后,在贷款结清3年内还可以提取最后一次。

例子:小李贷款购房已委托办理自动转账业务,他的公积金账户余额是50100元,每月还款2000元,他提前还款10万元结清了贷款,结清贷款后自动转账额度是102万元,但是由于余额不足以提取这么多,故自动转出50000元(已提取所有余额),小李可凭结清证明在结清之日起三年内提取最后一次最后一期还款额与自动转账的差额(10.2-5万元)。该业务需前往公积金中心前台办理,提取时所需材料:贷款结清证明、贷款还款流水、身份证、联名卡。

据悉,职工在我市范围内申请了个人住房贷款(包括商业性个人住房贷款、住房公积金个人住房贷款及组合式个人住房贷款)购买自住住房的,可申请办理自动转账委托提取公积金。