

多地宣布逐步“取消公摊”，实行商品房按套内建筑面积计价销售—— 购房计费调整 公摊部分更透明

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。

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？笔者了解到，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用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表示，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表示，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。”赵秀池表示，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。（据《人民日报》消息）

地产资讯

返乡置业 成春节楼市新亮点

一口价精选好房、新春到访专享礼、老友荐新邻专属福利……2025年春节假期，众多地区的在售楼盘纷纷选择“营业不停歇”，各大楼盘紧抓楼市“春节档”的黄金时机，竞相推出春节特惠房源、购房大礼包等一系列特色服务，旨在吸引购房者的目光。

在一系列活动的助推下，今年春节假期楼市稳中有所升。根据中指院数据显示，今年春节假期期间，28个代表城市新房日均成交面积较去年假期小幅增长。

具体来看，一线城市中广州春节期间新房网签量较去年春节增长47%，北京较去年小幅增长5%；二线城市中，成都市场活跃度较高，网签成交量较去年假期大幅增长，南京、武汉等城市增长同样明显。

返乡置业成为了新春楼市的一大新亮点。多地政府抢抓春节返乡置业的机遇期，纷纷推出各项优惠政策和服务措施，以吸引更多返乡人群购房置业。这一趋势不仅促进了楼市的稳定发展，也为返乡人群提供了更多的选择和便利。

（据《经济参考报》消息）

房产知识

最新司法规定来了 离婚后房子归谁？

（一）

离婚了，房子归谁？利用离婚逃避债务，如何处理？

最高人民法院近日发布民法典婚姻家庭编司法解释（二），重点解决夫妻间给予房产、父母为子女婚后购房出资等公众关心的审判实践疑难问题。

最高法数据显示，近3年来，全国法院审结一审婚姻家庭继承纠纷案件每年大约200万件，占全部一审民事案件的12%左右。离婚纠纷案件每年大约150万件，占有家事案件的近80%。

房产，是离婚纠纷涉及的“矛盾高发区”，也是此次司法解释规定的一个重点——婚前或者婚姻关系存续期间，把自己名下的房子变更登记到对方名下或者双方名下，离婚后能否要回？

司法解释规定，如果婚姻关系存续时间较短且给予方无重大过错，人民法院可以根据当事人诉讼请求，判决该房屋归给予方所有，并结合给予目的，综合考虑共同生活及孕育共同子女情况、离婚过错、对家庭的贡献大小以及离婚时房屋市场价格等因素，确定是否由获得房屋一方对另一方予以补偿以及补偿的具体数额。

举个真实的案例：男方婚后将其婚前购买的房屋转移登记到夫妻双方名下。离婚时，房屋市值为600万元，女方要求男方支付房屋折价款250万元。

法院认为，该房屋原是男方婚前个人财产，女方对房屋产权的取得没有贡献。考虑到双方婚姻已存续十余年，结合双方对家庭的贡献等情况，酌定女方可得折价款120万元。（据新华社每日电讯消息）

TALENT CONVERGENCE

一城繁华 半城湖

以此人居犒赏 · 进阶向往生活

241㎡ 藏品级瞰湖大平层

销售热线：(020) 8888 939

央企现房 置业更安心

名校双峰旁 今年买今年住

建面 93-114㎡ 环景高层 | 115-129㎡ 悦湖洋房

VIP 888 0081 中国·九江·芳兰湖 鄱阳湖生态科技城

预售证号：(2021)房预售证第145号

首期2万起

入住八里湖芯国企墅质臻洋房

108-130㎡ 湖墅墅质洋房 | 165㎡ 山湖墅 火热热销中

销售热线：(020) 833 9999

九江市·八里湖新区·八里湖大道与白莲路交汇处（妇幼保健院旁）

WONDER CITY 天元

八里湖正中芯 超硬核大城

建筑面积 85-188㎡ 园境美宅 实力热销

VIP LINE 0792 810 8888 九江·八里湖·文博大道1号联泰万泰城

预售证号：(2023)房预售证第43号