

近日,多年来备受关注的“公摊面积”在多地又出现了新变化。一周之内,河北省张家口市、湖南省衡阳市两地宣布逐步推进“取消公摊”。而在今年更早之前,就有多地提出“取消公摊”。一系列新动作也让“取消公摊”的话题再次登上热搜。那么,“取消公摊”是否等同于得房率100%?“取消公摊”究竟会有怎样的影响?是有利于开发商还是购房者呢?

多地宣布“取消公摊” 对购房人影响几何



(CFP)

A 公摊面积为何成了一笔“糊涂账”

中原地产首席分析师张大伟表示,目前市场上是否取消公摊,其实核心不是说不要公摊,因为不可能没有公摊。楼梯、电梯的数量包括社区的活动空间等等,其实决定了这套房子的居住体验感。从当下市场来看,其实大家的争议核心点就是公摊是不是要计价。在卖房的过程中,违规分摊公摊,样板间和实际中交付的远远不一样,这些是可以通过一些政策来规避的。

公摊面积制度在我国实施已久。2001年实行的《商品房销售管理办法》明确了商品房建筑面积是由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成。具体来说,套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+

阳台建筑面积。而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为整栋建筑服务的公共用房和管理用房建筑面积。

二是单元与公用建筑空间之间的分隔墙以及外墙。

简单来说,如果电梯和公共设施以及走廊过道越多,那么公摊系数自然也就越大。

购房者之所以对于“公摊面积”诟病已久,原因有两点:

第一,目前市场上对于“公摊面积”的计算方法不够公开透明。

第二,一些开发商违规增加公摊面积。

这都使得长期以来公摊面积成了一笔“糊涂账”。

青岛的一位购房者此前买了一套120多平方米的商品房,但在收房时发现,有近一半的钱花在了公摊上。

目前,公摊系数在多大范围内算合理,国家没有明确规定,仅规定了公摊系数的上限和下限。浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬表示,一般情况下,需要根据以下内容来测算公摊面积:

一是设计单位的图纸。

二是主管部门对公摊的核算。

但由于一些地方还没有建立“多测合一”体系,缺乏第三方监督,从而出现公摊面积计算不透明等现象。

B 取消公摊面积会产生什么影响

面对这些所谓“不透明空间”,购房者可以说是哑巴吃黄连,有苦说不出,这也是“取消公摊计价”的呼声越来越高的原因所在。然而,值得探讨的是,取消公摊计价就真的可以解决当下的问题吗?已经执行“套内价格计价”的区域目前效果怎么样?全面取消公摊计价会产生怎样的影响呢?

2022年8月1日起,重庆在全国率先强制施行商品房销售以“套内建筑面积”计价的政策,也就是取消了“公摊面积”计价。这一政策明确规定,商品房买卖合同及商品房权证应当写明房屋共用部位及设施。重庆大学副校长刘贵文表示,这有利于购房者对于房屋面积做到一目了然。

刘贵文表示,最好的地方,就是让不是很了解建筑类专业知识的购房者能清楚明白地知道,自己买的房子使用面积到底有多大。所以有利于市场正常化,也有利于市场更加透明化。

重庆率先改革商品房计价方式,最大目的在于让消费者明白购房,最大限度地减少房地产交

易纠纷。

有专家表示,从计量口径上取消公摊,会导致整套房的面积减少,而房屋总价不会发生变化,以住房面积计量的单价就会上涨。举例来说,目前,一套建筑面积100平方米的商品房,公摊面积20%,实际使用面积是80平方米。如果按照总价800万元来计算,每平方米单价为8万元。取消公摊之后,总价不变,单价则变成每平方米10万元。因此专家认为,从资产角度来看,这有利于保障购房者的权益。上海易居研究院副院长严跃进对此也持乐观态度。

严跃进表示,所买即所得,实际交付钥匙的房子就是那么大的一个房子。所以这会增强大家对于买卖房屋的信心,并且对巩固2025年的“止跌回稳”,促进房地产市场向好发展,更好地保障购房者的一些居住权益等都有积极作用。

对于开发商来说,取消公摊总体是有利于销售房源的。而近年来,已有一些开发商开始主动选择“按套内面积”计价来出售新房,以此来规避因为公摊面积而产生的争端或民事

纠纷。张大伟表示,必须注意取消公摊对于二手房市场的巨大影响。

“它对于目前市场上已经存在的二手房可能就没有那么多的利好了,因为同样区域的话,如果是二手房,你的得房率只有70%,而新进入市场的这些房源,得房率可能达到90%,差20%的话,单价有可能销售差距不大。过去的二手房和开发商手中库存的在售的一些房源有可能就要降价了。”张大伟说。

从现阶段来看,多名业界人士都认为,全面取消公摊的条件尚未成熟。目前市场上也有一些建议和反馈,一是“取消公摊之后房价是否会上涨”,二是“取消公摊后小区品质是否会下降”。基于此,专家建议,增加公摊面积的透明度才是解决问题的关键所在。

张大伟表示,不论是得房率还是公摊,都有存在的必要性。真正要管控的其实是不合理的、违规违法的,在销售过程中制造高得房率等情况,而不是说随便改变这种公摊的设计规则,这样会带来一些不可预知的风险。(央广网)

中国证监会发布 《香港互认基金管理暂行规定》

新华社电 记者20日从中国证监会获悉,为深化内地与香港资本市场务实合作,更好满足两地投资者跨境理财需求,促进资本市场高水平制度型开放,巩固提升香港国际金融中心地位,中国证监会进一步优化内地与香港基金互认安排,修订发布《香港互认基金管理暂行规定》,自2025年1月1日起实施。《香港互认基金管理暂行规定》同时废止。

《香港互认基金管理暂行规定》主要修订内容包括:一是将香港互认基金内地销售比例限制由50%放宽至80%;二是适当放松香港互认基金投资管理职能的转授权限制,允许香港互认基金投资管理职能转授予集团内海外关联机构;三是为未来更多常规类型产品纳入香港互认基金范围预留空间。

中国证监会表示,将继续统筹开放和安全,坚持“引进来”和“走出去”并重,稳步扩大资本市场制度型开放,持续做好《香港互认基金管理暂行规定》实施工作,真正把惠港措施落到实处。

(刘羽佳 刘慧)

国家医保局要求排查 虚开发票 “一药双价”等问题

新华社电 20日,国家医保局针对公安部门侦破的医药领域虚开发票案,向各省、自治区、直辖市及新疆生产建设兵团医保局发函,要求认真排查银杏叶提取物注射液、头孢唑肟钠注射液、水解蛋白口服溶液等涉案产品是否存在类似问题,尽快摸清挂网价格底数。

国家医保局在函件中表示,坚决反对虚高药价加重患者负担,坚决反对虚开发票形成非法利益链条,坚决反对“一药双价”“带金销售”等违法违规行为。

函件要求,案件查处地医保局代表有关药品挂网省份,及时与相关部门沟通,详细了解具体案情,掌握“一药双价”问题线索,尽快依规约谈督促涉事医药企业规范价格行为。对既不反映医药生产企业实际收入,又额外增加患者费用负担的代理商加价部分,要坚决挤出药品虚高价格水分。根据案件查实的虚开发票、行贿等违法行为,严格执行医药价格和招标采购信用评价制度,给予相关企业失信评级和相应处置措施。

函件明确,各省(自治区、直辖市)医保局及时跟进落实处置结果,坚决举一反三。对同通用名其他厂牌类似药品价格虚高的,督促相关企业规范价格行为,合理下调挂网价格,促进患者购药价格更多与医药生产企业实际价格相协同,重点关注经销商或代理商刻意做高价格用于不当营销行为。持续加大医药价格风险处置力度,保障群众用上质优价宜的药品。(徐鹏航)