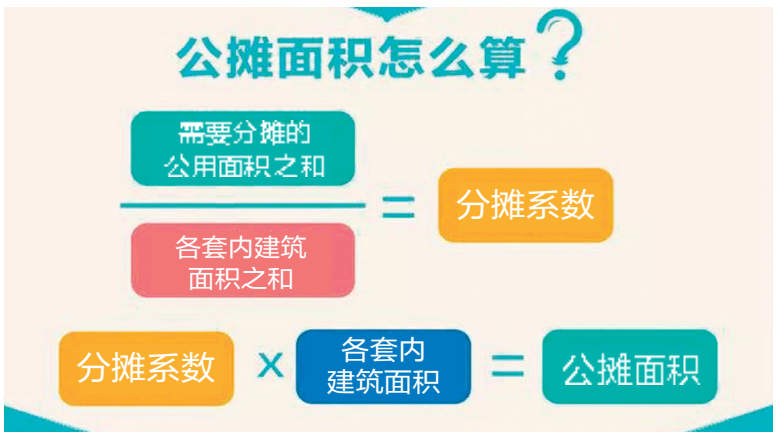
别了公摊面积!?

撕掉房价背后的“皇帝新装” “取消公摊”呼声背后是民意期待

▶这两天,有关“公摊面积”的新闻被刷屏了,住建部下发通知公开征求意见,要求城镇新建住宅建筑,应以套内使用面积进行交易和全装修交付……房地产交易有望正式告别“公摊面积”,近一年来舆论密切关注的“买100平方米房子只得70平方米”现象有望终结。虽然,住建部发布的《住宅项目规范(征求意见稿)》只是个技术规范,具有“技术法规”性质,但一份并不起眼的建筑行业的技术规范,就被寄予取消“公摊面积”的厚望背后,是民意的期盼。

乡音 xiangsheng 三人谈
河南本土思想交流平台
dfjbplb@163.com



“取消公摊的技术法规”引发热议 背后是真实的民意

□东方今报·猛犸新闻 首席评论员 李长需

一则“住宅建筑应以套内使用面积进行交易”的消息,引起刷屏式的点赞。在不少人眼里,这就是要取消“公摊面积”了。

毫无征兆,突然就要取消“公摊面积”了,怎么说,这消息都来得有点突兀,让人欣喜得有点接受不了。事实真是这样吗?

细看这则消息的来源,是挂在住建部官网上的《住宅项目规范(征求意见稿)》。该《规范》内容众多,“住宅建筑应以套内使用面积进行交易”,不过是其中的一条。舆论单把这条放大出来,是因为在取消“公摊面积”已被呼吁多年的背景下,这条最受关注。

关注归关注,若要把其解释为取消“公摊面积”,恐怕是一厢情愿的“误读”。这个征求意见稿,征求的是对一项工程建设标准规范的意见,具有“技术法规”性质,未来约束的是工程建设行为,约束对象是住宅项目的建设单位。其与公众所关心的住宅交易到底是以“建筑面积”还是“套内面积”来计算,并无直接的关系。

至于商品住房的购买、保有过程中,都有《商品房销售管理办法》和《物业管理条例》各负其责,它们明确该管的内容,不可能让本不该管的《住宅项目规范》来说了算。比如,《商品房销售管理办法》第十八条规定,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。这就意味着,该“公摊”的还要“公摊”。

这种“误读”,看起来有点尴尬。但尴尬的背后,却凸显着焦虑的民意,一份并不起眼的建筑行业的技术规范,就被寄予取消“公摊面积”的厚望,也可见民意对“公摊面积”有多大的意见。“取消公摊”,呼吁了多年,包括去年《人民日报》、新华社双双发声,都没有多大动静。有点风吹草动,满怀期待的公众病自以为是的“误读”,也可以理解了。

100平方米的房子,30平方米的公摊,甚至还频频爆出诸如山东高密52%的“最牛公摊”,让百姓情何以堪。公摊面积究竟怎么算,由于个体是信息和权利的双重弱势,基本属于逆来顺受被告知的地位。公摊多少,开发商说了算;公摊具体包括哪些地方,没人会告诉你。这么多年来,人人都知道是个坑,但无能为力,哭着泪着也要被坑。

虽然从房价的角度来说,用什么面积来计算影响不大。但实际上,潜在的费用却非常大。比如,北方的供暖费,就是按照房子的建筑面积来计算的,但实际上大家真正能使用暖气的面积也只有使用面积,但没办法,你还得为“公摊面积”掏暖气费;再比如上海等城市试点的房产税,也是按建筑面积收,将来国家全面征收时,业主都要为不属于自己的“公摊”交税;物业费也是如此。

缺乏统一的标准、管理混乱、信息不对称……“公摊面积”存在的诸多问题,正如新华社所炮轰的那样,侵蚀了消费者利益,也损伤了市场经济的公平公正。这种长期存在的不合理现象,理应被清除。尤其是在房改已经21年,且正迎来新的住房改革制度的时候。

所以,关于取消公摊可能出现了公众的“误读”,但相关部门应该正解出“误读”背后的民意,拿出魄力进行改革,积极作为,让公众有一种踏实的获得感。

“公摊面积”取消 如何忽悠丈母娘?

□东方今报·猛犸新闻评论员 陈思

“告别公摊”近来成了朋友圈与媒体讨论的焦点,这说明“公摊伤民”由来已久。所以才会一石激起千层浪,引起这么大的关注度。

公摊,似乎让我们消费者承担了本该不必要承担的购房成本,情感上让人难以接受。但实际上,公摊一取消,房价必然相应升高,实际的购房成本可能并不会有什么变化。另外,就中国现在的购房市场来看,自己买来的走廊、绿化带还是让人更安心点。不然,开发商可能会更加忽视公用设施部位建设、降低环境配套等设施的质量,甚至进一步推高房价。

除此之外,即便是我们自己买来的公共空间,业主在与物业的对峙过程中也往往处于劣势。地下车位与小区私盖幼儿园都是目前的“合理操作”。所以取不取消公摊似乎并没那么紧要,如果分摊的公共面积有明确的测算标准和准确的公开数据,而不是像现在这样全凭开发商一张嘴,那么也没有什么难以接受的。

取消公摊之后,购房成本不会降低多少,最多是在物业费及房产税等方面给一些让利空间。可是这也意味着,我对“潜在丈母娘们”宣称的90平方米,骤然缩水到了70平方米。原就被嫌弃的两室,一瞬间更显狼狈苍凉。

此时,流星在窗外拖着长长的尾巴,把一生点燃成一道流光。一个年轻人唇边半截烟屁股时时放出光亮。他想起了家乡那个昏暗宽阔的院落,那里有一夏天的蝉鸣、兀自轮回的槐树和一穹顶的星辰。他也想到了山脉、极地和远方,他曾经坐在县中学破落的教室里,对人生展开无尽的想象。

年轻人不应该是朝阳吗?20平方米算个啥、首付月供算个啥,年轻人应该点燃我的青春与昂扬!纽伦堡的圣诞集市、南安达曼海上的岛屿还有冷峻的“三体文明”正在对这个年轻人发出致命的吸引力,他想,等我赚足了100万,就去……换个大点的房。毕竟那时候,两室住下父母和孩子还是有点勉强。现实给我们留下的余地,似乎并不多,不然,他才不会在意这20平方米。

房地产告别不了公摊 交易告别“公摊”却不难

□东方今报·猛犸新闻评论员 路治欧 中国新媒体联盟房地产业首席专家,山哥说房市创始人 奚春山

问:在我国,商品房的建筑面积是公摊面积与套内建筑面积之和。房地产交易将告别“公摊面积”的消息一传出来,不少人都拍手称快。公摊面积也是购房者使用,为什么公众对它颇有怨言?

答:公摊面积计入建筑面积,让房价不透明,侵犯了业主知情权,没有做到明明白白消费。另外,如住建部所说,我国住宅主要按建筑面积进行结算,会出现同一项目的建筑面积相同,而套内使用面积不同的问题。

虽然洋房得房率近90%、高层得房率大约在70%甚至更低,并不意味着买房人吃了大亏。但是,购房者买100平方米高层住宅,实际使用面积大约是70平方米,但契税按100平方米交,物业费也是按100平方米。更甚至,未来如果征收房产税,是不是也要收这个公摊面积?如果取消了,意味着购房人的负担减轻了。

问:据说,欧美的房地产交易都是以实得面积计算,即套内的实用面积。这是否属实?那么,他们对房屋的公摊面积如何计价?

答:欧美,甚至是最早实行公摊面积的香港地区,如今都是按套内实用面积计算房价。对开发商来说,只需把公摊成本打入房价就可以。

问:也就是说,羊毛终究还是出在羊身上,和市场上买带粗绳的螃蟹便宜,不带绳子的螃蟹贵一样道理。

答:的确如此。总要有公摊的,把公摊面积计算在建筑面积内,单价低;剔除在外,则单价高。

公摊面积和舒适度是一对矛盾。高层住宅如果公摊的电梯间太小,公摊的电梯数量太少,会造成等候时间过长,但是你套内面积会增加。如果按套内面积交易,电梯间大,电梯数量多的肯定房价高。

问:如果房地产交易告别“公摊面积”,原来已经按公摊面积买的房子要交易该怎么办?公共区域因此变小而带来不便怎么办?

答:如果告别公摊面积,按照通常做法,只能是老人老办法,新人新办法,已经交易过的商品房肯定按新办法执行,二手房交易也不会产生大问题,例如买主如果提出按照套内面积交易,卖主只要坚持总价,就不会吃亏。至于新开发住宅,如果政府要求只能按套内面积计价,并且还继续限制价格,开发商肯定倾向于减少公摊,这样可以增大套内面积,但由此或造成业主生活不便。如果可以按套卖房并且不限价,一般不会造成公摊面积减少,因为买房是要追求舒适度的,很多人会愿意为舒适度买单。

问:房地产交易要告别“公摊面积”的话,难吗?

答:房地产交易其实告别不了公摊面积,因为不可能没公摊,但可以告别公摊面积这一说法。告别这个说法很简单,也具备可操作基础,因为我国现行的《商品房销售管理办法》中,是这样规定的: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。真的告别“公摊面积”之后,开发商可以按套卖房子,一套房多少钱而已。

主编:王栋梁 首席编辑:徐战方 美编:康永红 版式:朱永娜 校对:黎川红