

## 公摊计价模式 源自香港

可以确定的是，房价按建筑面积计费（即附加公摊面积）的模式，在国际上并非主流。更多国家和地区选择依据套内面积，甚至是依据居住面积计费。

首都经济贸易大学特大城市经济社会发展研究院研究员、北京市房地产学会副会长兼秘书长赵秀池介绍：“自1978年我国改革开放以来，住房制度在不断改革，尤其是我国在1998年切断福利分房之后，住房销售时，我国的住宅是以建筑面积计量的，我们的房屋所有权证、不动产权证里面标注的住宅面积也都是建筑面积。目前不仅商品房标注的是建筑面积，保障房、公租房也都是标注建筑面积。只有房改前，我们使用的是使用面积。”

“各国情况不一样，规定也不一样。以美国为例：美国房地产市场的主流是郊区别墅，单栋独立屋（别墅）以‘栋’买卖，不涉及公摊面积；而公寓均按居住面积租售。居住面积是指设计房屋中具有温度调节（冷气或暖气或两者）功能，并适合人类生活的面积，只有人员长期停留的地方才算居住面积，如客厅、卧室、厨房、餐厅、书房等区域，其他如车库、储藏室、走廊、阳台、地下室及内外墙体不包含在内，没有‘公摊面积’之说，但需要为公寓内的电梯、楼道、草坪、院内娱乐设施等公共面积的使用支付物业管理费。”

“中国商品房销售附加公摊面积，是房改的需要。商品房由开发商建造，开发商要收回成本并盈利才有动力进行房地产开发，而公摊面积确实是开发商付出的成本。对于购房人而言，不管房本上是否含公摊面积，房价、相应的物业费 etc 都不能少缴。”

中原地产首席分析师张大伟补充说：“产生公摊面积计价的原因是实行小区制。小区更依赖开发商建设，使得开发商将社区内公用部分成本分摊到建筑面积里。”

埃培智集团中国首席经济学家柏文喜告诉记者：“商品房销售的面积公摊制度是改革开放初期学习香港商品房体系的产物，旨在解决商品房公共部分的建设成本与维护成本问题，但是目前香港已经取消了附加公摊面积的销售模式，且大多数国家和地区在租售住房时也是按照实际使用面积来计算的。”

张大伟进一步介绍：“2013年1月1日起，香港特区实行住宅物业销售新规，要求地产代理在推销二手住宅时，要先行提供物业单位的实用面积信息，然后才可有针对性提供相关的建筑面积数据。2013年4月29日《一手住宅物业销售条例》实施，新规扩展至一手新盘，若代理违规，最严重会被撤销牌照。香港特区房屋销售由此告别‘建筑面积’时代。”

# 房屋销售 取消公摊更合理？

“我在长沙买的房子总面积124平方米，其中套内面积99平方米，其余的为公摊面积。说到公摊面积，我认为是不公开不透明的，因为买房人根本不知道多少比例是合适的。我后来去查了一下发现，不同地区、不同开发商、不同楼盘，公摊面积比例都不一样。比例怎么确定，开发商说了算。”在所谓房价洼地的长沙，市民丁小明对附加公摊面积的房屋销售计价模式感到不满。

近日，商品房销售附加公摊面积成为社会关注热点。在这场讨论中，观点不一，部分与丁小明观点一致。记者采访了行业观察人士、房屋销售人员、不同地区的市民，看法各有不同。此外，房价计价模式是否以及能否改革，作为重要利益相关方，房企的态度不容忽视。记者联系到了业内较有影响力的部分知名房企，但他们一致地保持了沉默。

## 附加公摊面积 利于房子销售

销售附加公摊只是一种计价模式，可用可不用，但建筑的面积公摊本身是不可避免的。张大伟说：“没有公摊意味着你没有公共面积可用，连楼梯都没有。”

赵秀池指出，住房制度改革就是要走住宅商品化的路径。“包括开发、流通、消费等环节都要商品化。由此，开发商要计算成本并有利润，才能生产。而公摊面积是不能回避的一个问题，大堂、楼梯等公共空间确实存在，耗费了开发商的开发成本，也有使用中的维护问题，因此，公摊面积必须要计入商品住房的成本，开发商才能有盈利。”

张大伟说：“对于大部分正规开发商来说，公摊是羊毛出在羊身上。对于购房者来说，就是背着抱着一样沉。但这不是大部分购房者吐槽的原因。”他指出，的确有小部分开发商利用公摊赚钱。“一些小区甚至连独立使用的地下室、车棚、车库、警卫室、管理用房，作为人防工程的地下室等都计入到公摊面积中，而国家法律明文规定这些不算公摊。另外，还有一些公摊部分的收益被开发商或物业公司获得，比如电梯广告等。”

在张大伟看来，公摊制度的一个问题是缺乏公信力。“不便民、不透明。如果公摊面积不实，购房者就要多支付房款，而且此后还得不断支付更多的成本，比如物业费。”

柏文喜认为，公摊面积计算方式不透明，业主无从判断自己承担的成本与受益状况，导致业主权益受到损害。他说：“在房地产市场化过程中，之所以选择附加公摊面积的销售模式，主要是为了利于市场销售，让房价看起来低一些，让买房人更容易接受。但却造成了公摊面积的权属和维护费用的模糊地带，进而损害了业主的权益。”

公摊即谓公摊面积，是分摊的共有建筑面积的简称，它与套内建筑面积之和构成了一套商品房的建筑面积。对于公摊面积的处理，我国尚无明确法律法规出台，因公摊面积的不明确，使其成为房地产交易过程中争论的焦点。

### 公摊

## 例外的 重庆销售模式

当然，在中国，并非所有商品房销售都采用附加公摊面积的计价模式，重庆市主城区就是例外。张大伟介绍：“2002年6月，重庆市人大常委会通过了《重庆市城镇房地产交易管理条例》，以地方性法规的形式，首次对商品房的计价方式作出明确规定和要求：商品房现售和预售，以套内面积作为计价依据，商品房买卖合同及商品房产权证应当载明共用部位及设施。”

柏文喜认为：“这种模式之所以能在重庆推行，和重庆较早推行房产税试点而引发业主产权意识提升有关。”重庆市民陆波、朱力对于不附加公摊面积的销售模式均表示认可，长沙市民丁小明则希望重庆的模式能够在全国推广。

柏文喜指出：“在目前房价比较平稳且市场供求关系已逆转的情况下，重庆的房屋销售模式是有可能在其他地方推行的。之所以还没有推行，阻力主要来自于开发商的销售压力，以及地方住建部门房价监管中的考核压力。因为不计算公摊面积的话，单位面积房价势必必要提高，既不利于开发商的销售宣传，也不利于地方住建部门的房价控制。”

记者联系到碧桂园、龙湖、万科、旭辉等业内较有影响力的知名房企，就是否同意取消公摊面积提出疑问。作为重要的利益相关方，他们一致保持沉默。值得一提的是，以上房企的业务散布全国，均在重庆有开发项目。

### 观点

“不论按什么面积计算，住房总价都不会变”

“羊毛出在羊身上。”包括行业观察人士、销售人士或经纪人、市民，多人在接受采访时提到这句话。

赵秀池说：“住房按什么面积计算不重要，关键是整套住房的总价不会因此改变，改变的只能是单价。推广不含公摊面积的计价模式没有实质意义，或者又会因此而导致百姓另外的非议。因为按不含公摊面积的模式计算，住房的单价、物业费、暖气费、住房维修基金等会重新核定，羊毛出在羊身上，这些单价都会相应提高。而物业费、暖气费等因为计量方式改变，其计价标准也需要重新调整制定，需要付出较大的工作量。”

百姓的意见主要是公摊面积不透明，把不属于公摊的面积算到公摊面积中，赵秀池认为，政府要针对相应的问题给予回应，而不是推翻现有的制度。以不含公摊面积的使用面积计量并出售，又会出现其他的问题，比如房价上涨、物业费上涨等。“专业的问题需要多做科普宣传，查漏补缺，在合同中列明公摊面积的多少不失为一个解决问题的办法。期望将住房面积计量单位改变而降低房价的愿望，是不能实现的。”她说。

“改变计算方式，要看开发商和主管部门是否愿意”

柏文喜认为，未来中国的商品房面积计算模式，要么朝着不包含公摊面积的方向发展，要么明确公布公摊面积的计算方式和维护费用。他强调：“市场条件和氛围都具备了，确实到了改革商品房公摊面积计算方式的时候了，目前的问题是：开发商和地方行业主管部门是否愿意。”

张大伟赞成改革计价模式，他说：“随着国家住宅商品化的深入和房地产市场日益活跃，房屋的产权关系越来越复杂，由传统的单一产权向多元产权转化。因此，共有建筑面积分摊计价呈现出的矛盾越发突出。对购房者来说，对房地产市场健康发展来说，改成套内计价是合理的。”

“公摊和套内空间体验不一样，应分开计价”

长沙的丁小明直言：“赞同重庆销售模式，适当提高房价都行，百姓就是要明明白白消费。”

重庆的朱力说：“业主可以分担公摊部分的物管、公共卫生等费用，但不应承担买卖费用。”陆波提出疑问：“即使要为公摊面积买单，公摊空间和套内空间的住户体验不一样，应该分开计价。此外，很多公摊是按比例来划分的，也就是说，同一楼层的住户，一家是100平方米，一家是80平方米，公摊面积肯定不一样，但他们使用的公共空间大小没区别，这是不是不公平呢？”

北京市民程橙则表示：“我觉得不管是包含公摊面积计价，还是以套内面积计价，都需要明确相应的制度，并严格监管。如果公摊面积的费用、计算方式始终不透明，那么将公摊面积费用纳入实际面积成本核算，是否换汤不换药？购房者最关心的始终还是房价。”

本报记者 胡巍

### 评论

## 想取消公摊的背后 是信任的缺失

□ 首席评论员 吴龙贵

今年全国两会期间，“取消公摊面积”引发广泛关注。全国政协委员洪洋说，商品房销售中附加公摊面积是普遍现象，最可怕的是公摊面积缺乏法律依据和制度约束。他建议国家取消公摊面积，可以将实际的公摊面积成本核算到使用面积中，让老百姓明白付费，放心购房。

有趣的是，尽管公众对“取消公摊面积”的讨论非常热烈，但本报记者联系到了碧桂园、龙湖、万科、旭辉等业内较有影响力的知名房企，他们对该讨论一致保持沉默。这种沉默耐人寻味，一个符合逻辑的猜测是，基于房地产商利益相关方的角色，他们很难作出让公众满意的表态，因为说什么都可能无法让人信服，干脆就什么也不说。而这种缺乏互信的现实，事实上正是商品房公摊尴尬存在的根本原因。

有一句话叫：世界上没有完美无缺的制度。很多时候，不是制度本身有问题，而是在执行中逐渐变质，导致出现很多次生问题。商品房公摊面积计价不是一个坏模式，它是我国住房改革的产物。在取消福利分房制度，住房商品化后，内地从香港引进了公摊的概念，一同引进的还有商品房预售制度，香港叫“炒楼花”。2013年，香港取消了附加公摊面积的销售模式，内地沿用至今。

一方面，香港的房地产市场已建立了较为发达的制度体系，内地刚刚开始起步，自然要学习和模仿先进的经验，加快改革进程。另一方面，从福利分房到住房商品化，房屋建设主体从以前的工作单位变成了现在的开发商，开发商要有盈利，才有动力继续开发新的楼盘，因此必须考虑成本的问题，而电梯、楼道等公共空间是开发成本重要的一部分，也就有了公摊面积。

简单来说，就是商品房的两种计价模式，一种是只计算实际使用面积，但是单价高；一种是将公用面积纳入房屋总面积。不管是哪种计价模式，商品房的总价是一样的，如果强制性取消公摊面积，又不允许涨价，这种想法太过单纯，因为这样会导致开发商极力缩小公用空间，居住环境和舒适度将大大下降。从消费心理上说，无疑后者更受欢迎，因为公摊面积，至少看上去房价低一些。

近年来，公摊面积之所以屡遭诟病，根本原因在于信息不透明引发的集体不信任。买房是一项大宗支出，但计算房屋面积是个技术活，普通业主根本无法准确丈量自己买的房子究竟有多大。曾有脱口秀演员吐槽北京的出租房：“我要想计算这个房子的面积，还得画一条辅助线。”与此同时，虽然有专门的机构对商品房的公摊面积进行测算，但似乎缺少强有力的审核和监督。这就导致公摊面积是个谜，每个业主都觉得自己“挨宰”了。从某种意义上说，公摊面积像是对开发商人性的一种拷问：是多是少你看着办。但人性经得住拷问吗？

取不取消公摊面积不是最重要的，因为都不影响公摊面积的存在以及公摊面积需要付费的现实。最需要解决的，是完善相关的监管机制，让公摊面积的测算、核准、事后监督、纠纷处理程序等更公平和透明，让产权证上的房屋面积真正经得起时间和良心的考验。

### 网友声音

@人心太拥挤：支持取消或者统一规定。现在公摊面积越来越大，都是开发商自己拟定的。不公开，不合理！

@不坏：公摊面积是否取消，不会影响房子的总价，但是价格应该更透明，这样开发商便少了暗箱操作和玩猫腻的空间。

@华仔：想到宋丹丹老师在电视剧《低头不见抬头见》里说的：“买个房子170平方米，进屋一量110平方米。”“剩下的60平方米去哪了？”“被公摊了呗。”

@Swacoo：羊毛出在羊身上，期待出更完善的机制。

@宝蓓-陈：加快推动公摊面积更加公开、透明，倒是切实可行之事。

@邱志慧：现在的公摊面积真的是一言难尽啊！

@各安一隅：取消公摊面积和社区公共区域完全是两码事。取消公摊，不意味着社区没有公共区域。相反，取消公摊，社区公共区域会是开发商的一个宣传点。

