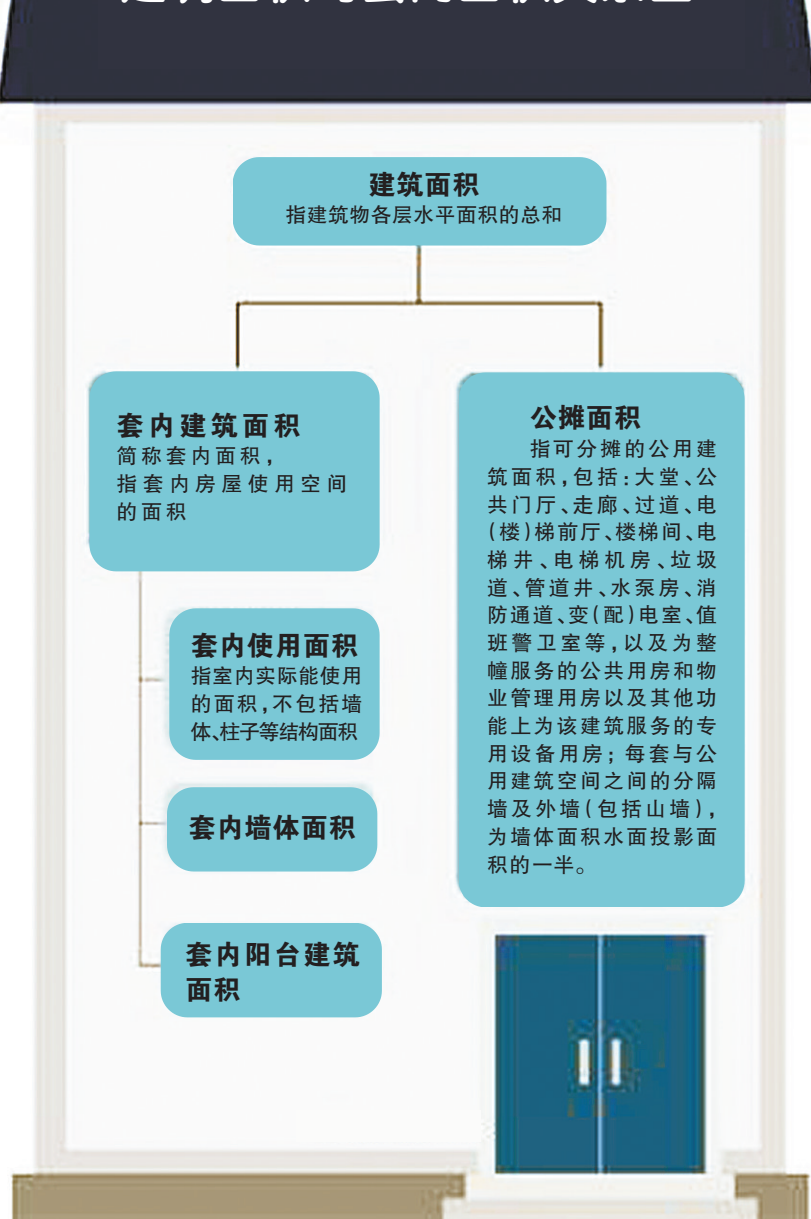


# 住宅拟以套内使用面积交易

住建部就《住宅项目规范》征求意见；专家称套内计价并非取消公摊面积

据新京报报道，近日，《住宅项目规范》开始在住建部官网征求意见。征求意见稿提高了住宅设置电梯的要求，由原七层及以上或超过16米设置电梯，调整到了四层及以上或超过9米应设置电梯，以及明确新建住宅应全装修交付等。而其中引发广泛关注的是，规定住宅建筑应以套内使用面积进行交易。有关“公摊面积将取消”“房价又要涨”的消息刷屏。据悉，这是住建部首次在官方文件中明确，住宅建筑以套内面积交易。而专家表示，该规范目前正在征求意见阶段，距离真正落地还很遥远。另外，按套内面积交易并非意味着取消公摊面积，也不会影响购房总价。

## 建筑面积与套内面积关系图



### 【焦点1】 是否会影响购房总价？对购房成本基本没有影响

麦田房产首席市场分析师张叶松认为，目前国际上很多国家都采用套内面积来交易房屋，这是国际主流交易方式。另外，因为当前住宅的公摊面积较高，消费者在购买的时候，房屋面积和实际居住体验差异比较大，这也影响了整个住宅消费市场体验。不过，张叶松说，是否按套内面积进行交易，对购房者的购房成本基本没有影响。更多影响在于行政上的调整，比如官方内部运转和数据调整。

中原地产首席分析师张大伟认为，是否按套内计价对于购房者实际购房成本基本无影响，主要影响的是部分打着政策擦边球卖低得房率房子的开发商。另外，对于购房者而言，物业费会因为建筑面积衍

生的收费也有可能降低。

张大伟说，套内面积计价影响最大的是期房销售，对于现房和二手房，购房者更容易计价。从套内计算价格看，全国已经有重庆等个别城市落地，的确更有利于购房者，对于开发商而言减少了灰色利益。

以北京一套最近入市的商品房住宅为例，实际商品房住宅的套内面积是141.5平方米，单价为10.8万元，增加公摊后变成了173.7平方米，多出了18%，平均单价变成了8.8万元，降低了19%，但是总价都为1520万余元。

也就是说，如果按照套内面积计价交易，虽然面积小了，但是单价提高了，只是计算方法发生了变化，总价不变。

### 【焦点2】 按照套内面积计价交易有什么优势？可减少房产交易中关于面积的纠纷

征求意见稿中，该条规定的起草说明显示，按照套内面积交易是居民关注的焦点问题，关系到每个住宅用户的切身利益。目前，我国住宅建筑主要以建筑面积进行交易，这样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，以此加剧“公摊面积伤民”的矛盾。

还有专家表示，按照套内面积计价虽然不影响总价，但能一定程度上减少房产交易中关于面积的纠纷。另外，这也为房产税出台奠定了基础。

### 【焦点3】 公摊面积是否会取消？新规并不意味着取消公摊面积

什么叫公摊？张大伟介绍，公摊即公摊面积，是分摊的公用建筑面积的简称，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，目前我国尚无明确法律法规出台。

张大伟说，公摊面积可以产生价格幻觉，目前大部分新建住宅交易中都明确列出了套内面积价格。房价看似降低了，实际没有降低，给购房者造成价格较低的错觉。

按照市场平均的得房率，如果按照套内计算，全国的房价相当于还要高20%至25%。

专家表示，此次征求意见，并不意味着取消公摊面积，甚至是毫无关联。公摊面积将客观存在，想要切实解决长期被诟病的公摊面积面临的各种质疑，需要进一步出台标准和细则予以明确。

另外，张大伟说，公摊也不是越小越好，太大的公摊意味着社区的舒适性降低。

### 【焦点4】 此前入市项目如何衔接？解决历史遗留问题需要具体细则

张叶松说，此次规范如果实施，需要考虑历史遗留问题。以前税费、物业费、供暖费等都是按照建筑面积来约定，如何衔接，需要具体细则。

还有专家认为，此次住建部征求意见的为工程建设规范，住宅项目建设、使用和维护必须遵守该规范。除此之外，税费、物业费，不属于该规范管理范围。

此次征求意见稿是一项工程建设标准规范，工程规范是开展工程建设活动的“底线”要求，具有“技术法规”性质，在我国工程建设标准规范体系中位于顶层。

换句话说，这是一个针对工程建设方面的标准规范，约束的主要是工程建设方面。大家更关注的是住宅交易和后期物业费、取暖费等，都有各自的法律、法规和规范性文件，比如交易有《商品房销售管理办法》等，物业方面有《物业管理条例》等。

张大伟表示，这只是一个工程建设规范公开征求意见，距离正式文件还很遥远，即使成为正式文件，也不确定是建议标准还是规定强制标准。从政策内容看，包括了住宅、商业、工程建设等方面，这些政策起码5年内落地可能性非常小。

## 亮点

### 新建住宅设电梯调整为四层

征求意见稿提高了住宅设置电梯的要求，由原七层及以上或超过16米设置电梯，调整到了四层及以上或超过9米应设置电梯。不过，北京此前已规定，新建、改建的四层（含）以上住宅，均须设置电梯。

新规显示，四层及四层以上住宅建筑，或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过9米的新建住宅建筑应设电梯，且应在设有户门和公共走廊的每层设站。十二层

及十二层以上的住宅建筑，每个居住单元设置电梯不应少于2台，其中设置可容纳担架的电梯不应少于1台。

### 新建住宅应全装修交付

征求意见稿在“验收交付”部分提出，城镇新建住宅建筑应全装修交付，并应符合相关规定，包括户内和公共部位所有功能空间的固定面和管线应全部铺装或粉刷完成。

另外，给排水、燃气、照明、供电等系统及厨卫基础设施应安装到位；供水、供电、

燃气、道路、绿地、停车位、垃圾及污水处理等规划配套设施应具备使用条件；消防设施应完好，消防通道应畅通。

也就是说，今后城镇的新房，有望全部全装修交房。

### 起居室不应小于10平方米

针对户内空间，新规提出了详细规定。由卧室、起居室、厨房和卫生间等组成的套型，其使用面积不应小于30平方米；由兼起居的卧室、厨房和卫生间等组成的套型，其使用面积不应小于22平方米。

在卧室使用面积方面，双人卧室使用面积不应小于9平方米；单人卧室使用面积不应小于5平方米；兼起居的卧室使用面积不应小于12平方米。起居室使用面积不应小于10平方米。厨房的使用面积不应小于3.5平方米。

### 年限不低于50年

住宅建筑设计工作年限应符合以下规定：结构设计使用年限不低于50年，地下室防水不低于结构设计工作年限。

（邓琦）