

套内面积售房 算把明白账

省住建厅房产处有关人士:实施工作正在计划中

“今后我省要严格房地产市场的监管,对取得预售许可或办理现房销售备案的房地产开发项目,除了要在规定时间内一次性公布全部销售房源,并申报销售价格明码标价外,还要推行套内面积销售的做法。”郭伟副省长在日前全省公共租赁住房工作会议上这样表示。此前已有重庆、北京等地推行了套内面积售房,山东住建厅房产处副处长刘青霖在接受采访时谈到相关工作正在计划中。

明白账有利于市场

对于山东即将推行套内面积售房的措施,业界给房地产行业从业者带来的影响,是显而易见的。业内人士指出,很多购房者对公摊面积感到困惑,甚至对开发商的诚信产生怀疑。推行套内面积销售,不仅有利于购房者,也有利于开发商。购房者可以清楚地了解房屋的实际使用面积,避免因公摊面积过大而导致的面积缩水问题。开发商则可以更准确地核算成本,提高项目的竞争力。此外,推行套内面积销售还可以减少开发商在公摊面积上的投入,降低开发成本,从而降低房价,减轻购房者的经济负担。

对房价没大影响

刘青霖表示,没有太大的影响。因为大家都在算账,单价会上去,总价不会有太大变化。而且,推行套内面积销售,开发商在公摊面积上的投入会减少,这也有利于降低房价。

那么,套内面积售房对价格来说会有什么影响?李福海分析说:“从按建筑面积到按套内面积售房,就是一个核算标准的变更。对房价不会有太大影响。当然同一套房子单价会提升,因为核算标准变了,我估计总价不会有太大变化。单价会上去,总价不会有太大影响。而且,推行套内面积销售,开发商在公摊面积上的投入会减少,这也有利于降低房价。购房者可以清楚地了解房屋的实际使用面积,避免因公摊面积过大而导致的面积缩水问题。开发商则可以更准确地核算成本,提高项目的竞争力。此外,推行套内面积销售还可以减少开发商在公摊面积上的投入,降低开发成本,从而降低房价,减轻购房者的经济负担。”

刘青霖表示,没有太大的影响。因为大家都在算账,单价会上去,总价不会有太大变化。而且,推行套内面积销售,开发商在公摊面积上的投入会减少,这也有利于降低房价。



公摊三问之①

公摊面积哪里“摊”?

套内面积售房可以解决很多问题。公摊面积的大小很大程度上影响着住房的舒适度。然而,很多购房者对于公摊面积的概念并不清晰。公摊面积是指为整栋楼的公共使用和管理而分摊到每一户的面积,包括电梯井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅和过道、地下室、值班警卫室等。公摊面积的计算方法是根据套内建筑面积和公摊系数来计算的。公摊系数=公摊面积/套内建筑面积。公摊面积=套内建筑面积×公摊系数。公摊面积的大小直接影响到购房者的实际使用面积和购房成本。因此,购房者在选择房屋时,应详细了解公摊面积的计算方法和分摊范围,以便做出明智的决策。



《房产测量规范》显示:查看分摊的公用面积是套内建筑面积与公用建筑面积分摊系数之乘积。套内建筑面积由三部分构成:套(单元)内的使用面积,包括卧室、起居、客厅、厨房、卫生间、厨房、储藏室、壁橱等户内建筑面积的总和;套内墙体面积;阳台建筑面积。套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+阳台建筑面积。公用建筑面积分摊系数=整栋建筑物的公用建筑面积/整栋建筑物套内建筑面积之和。即为本幢楼的公用建筑面积与套内建筑面积之比。购房者在选择房屋时,应详细了解公摊面积的计算方法和分摊范围,以便做出明智的决策。

公摊三问之②

物业不同 公摊有别?

“第一次购房的时候,真不知道公摊面积这么大。等于公摊面积摊走了。在开发商售楼处购房时,销售人员总是说:‘您的家近,零公摊’。最多赠送面积的25平米。’”购房者表示,不同物业类型的公摊面积确实存在差异。高层住宅的公摊面积通常较大,而多层住宅的公摊面积则相对较小。这是因为高层住宅需要更多的电梯、楼梯间和公共空间。此外,不同小区的公摊面积分摊范围也可能不同。有些小区的公摊面积还包括会所、健身房等配套设施。因此,购房者在比较不同楼盘时,应综合考虑公摊面积的大小和分摊范围,并结合小区的物业服务水平,做出明智的选择。

深规定硬性的分摊比例标准。根据分摊形式不同,公摊面积比例存在差异。普通住宅一般在10%-15%,高层住宅一般在15%-20%,别墅住宅一般在10%-15%。从居住户数、户型的公摊较大,而小户型公摊较小。从楼层类别来说,板楼的公摊小,公寓类公摊较大。对于商业物业来说,有的商住楼的公摊比例甚至能达到60%。像商住楼、商住商厦之类的公摊一般在40%-50%左右,而对于写字楼来说,公摊比例一般在20%-40%左右。这也是根据项目的档次来定的。档次越高,公摊面积越大,分摊比例越高。购房者在选择房屋时,应详细了解公摊面积的计算方法和分摊范围,并结合小区的物业服务水平,做出明智的选择。

从“建面”到“套内”,再到“套内与建面” 重庆的反“摊”之路

“我省新建商品房销售今后实行套内计价。”消息一出,很多购房者感到惊喜。重庆作为全国首个推行套内面积销售的地区,其反“摊”之路备受关注。重庆市政府表示,推行套内面积销售是为了保护购房者的合法权益,提高房地产市场的透明度。购房者可以清楚地了解房屋的实际使用面积,避免因公摊面积过大而导致的面积缩水问题。此外,推行套内面积销售还可以减少开发商在公摊面积上的投入,降低开发成本,从而降低房价,减轻购房者的经济负担。重庆的经验为其他省市提供了有益的借鉴。



1. 普及核算立法 “套内” 2002年08月01日,《重庆市城镇房地产交易管理条例》正式实施。条例规定,今后重庆的商品房销售以套内建筑面积作为计价依据。重庆成为全国第一个以法规的形式明确套内面积销售的省市。强制性推行商品住宅按套内面积计算价款的做法,就落在了保护购房者的合法权益,避免发生公摊面积争议,防止开发商利用公摊面积牟利。购房者可以清楚地了解房屋的实际使用面积,避免因公摊面积过大而导致的面积缩水问题。此外,推行套内面积销售还可以减少开发商在公摊面积上的投入,降低开发成本,从而降低房价,减轻购房者的经济负担。重庆的经验为其他省市提供了有益的借鉴。

实际使用面积一目了然,而且该制度使楼盘优劣对比变得容易,从而“倒逼”开发商在产品设计上“内卷”,给购房者提供更多选择。其中在户型设计中普遍增加了可赠送面积,赠送面积和赠送面积之和成为如今重庆房地产市场一大特色。另外,计价方式的改变,“意外”推动了土地集约利用。因为按套内面积计算房价,倒逼开发商节约用地,提高土地利用效率。购房者可以清楚地了解房屋的实际使用面积,避免因公摊面积过大而导致的面积缩水问题。此外,推行套内面积销售还可以减少开发商在公摊面积上的投入,降低开发成本,从而降低房价,减轻购房者的经济负担。重庆的经验为其他省市提供了有益的借鉴。

3. “诱导”公摊面积缩水、六年后又重提“建面” 重庆推行“套内”计价之初,就有人提出:“从‘建面’到‘套内’,开发商无非是把公摊摊到‘套内’。”如果公摊面积摊到“套内”,那么购房者不再关注“建面”,“公摊”就成了开发商的“隐形杀手”。重庆的开发商表示,他们会在保证套内面积的前提下,尽可能多地增加公摊面积,以维持项目的总利润。购房者可以清楚地了解房屋的实际使用面积,避免因公摊面积过大而导致的面积缩水问题。此外,推行套内面积销售还可以减少开发商在公摊面积上的投入,降低开发成本,从而降低房价,减轻购房者的经济负担。重庆的经验为其他省市提供了有益的借鉴。

重庆实践中引发了许多新问题。六年后的2008年8月,重庆市要求商品房销售者在出售房屋时,要同时公布房屋建筑面积的价格和套内建筑面积的价格。这一举措旨在进一步保护购房者的合法权益,提高房地产市场的透明度。购房者可以清楚地了解房屋的实际使用面积,避免因公摊面积过大而导致的面积缩水问题。此外,推行套内面积销售还可以减少开发商在公摊面积上的投入,降低开发成本,从而降低房价,减轻购房者的经济负担。重庆的经验为其他省市提供了有益的借鉴。



资料片:某楼盘广告很直白

解码“0公摊”广告

买过房子的人都知道,不论是多层,高层还是小高层,肯定都会有公摊。只是多少而已。一些楼盘打出“0公摊”的口号,吸引了不少购房者的目光。但购房者应警惕,所谓的“0公摊”广告,往往是一种营销手段。开发商可能会通过减少公摊面积,或者将公摊面积计入套内面积,来达到“0公摊”的目的。购房者在选择房屋时,应详细了解公摊面积的计算方法和分摊范围,并结合小区的物业服务水平,做出明智的选择。

业内人士指出,“0公摊”其实就是一个营销手段和噱头。它是一种噱头,跟楼盘好坏没有直接关系。购房者在选择房屋时,应详细了解公摊面积的计算方法和分摊范围,并结合小区的物业服务水平,做出明智的选择。此外,购房者还应关注房屋的户型设计、建筑质量、物业服务等因素,综合考虑,做出明智的决策。重庆的经验为其他省市提供了有益的借鉴。

公摊三问之③

公摊是否越少越好?

很多购房者买房时都盯着房子的公摊面积,不少人认为公摊面积越小越好。然而,公摊面积并非越小越好。公摊面积的大小直接影响到房屋的居住舒适度和使用便利性。如果公摊面积过小,可能会导致公共空间不足,影响业主的生活质量。此外,公摊面积的大小还与小区的物业服务水平密切相关。如果公摊面积过小,可能会导致物业服务不到位,影响业主的居住体验。购房者在选择房屋时,应综合考虑公摊面积的大小和分摊范围,并结合小区的物业服务水平,做出明智的决策。

居住舒适度,那么,公摊面积大小才适宜?对此,可以从公用建筑面积分摊系数(简称公摊系数)来解释。所谓公摊系数,指的是公摊建筑面积与套内建筑面积之比。尽管商品房公用建筑面积的分摊比例为1:1,但由于不同商品房的公摊系数不同,导致分摊到每一户的公摊面积不同。购房者在选择房屋时,应详细了解公摊面积的计算方法和分摊范围,并结合小区的物业服务水平,做出明智的决策。