

# 多地探索按住房套内面积计价销售 “所见即所得”，避免公摊比例过大

“ 多地开始探索商品房按套内面积计价销售。尽管这一计价方式的变化不会对购房总成本产生显著影响,但业内认为,有利于购房者更直观地了解所购住房的实际价格,有利于减少因信息不对称所引发的纠纷。

## 多地探索按套内面积计价销售,“避免公摊比例过大”

日前,据微信公众号“湘潭在线”消息,湖南省湘潭市人民政府办公室发布关于《湘潭市促进房地产市场高质量发展的若干措施》的通知。通知包括稳消费、稳投资、稳主体三大方面 18 条措施。

在优化住房销售方式方面,新政提出,购买新建商品住房,各房地产开发企业在审核备案后,可在原规定的基础上按市场行情适度浮动促销。一次性团购 10 套及以上新建商品住房的,团购价格不纳入城市商品房价格监测范围。

备受关注的措施还有,房地产开发企业可实行按住房套内面积(不含公摊面积)计价宣传销售。

湘潭并非首个提出可按住房套内面积计价宣传销售的城市。

广东肇庆市于今年 5 月亦曾出台相关规定,明确从 2024 年 5 月 1 日起全市范围内商品房实行按套内面积计价宣传销售。

更早之前,合肥于去年 7 月召开全市房地产工作专题会议,也提出“为避免公摊面积比例过大,要积极探索商品房销售按套内面积计价。”

中指研究院市场研究总监陈文静指出,实际上,以建筑面积或是以套内面积来进行交易对购房成本并没有太大影响。本质上,这

是计算方法的差异,两种算法下的房屋总价应该是相近的,只是单价会有所不同。

从肇庆市的推进情况来看,肇庆市住房和城乡建设局相关负责人表示,决定楼房价值的主要包含交通、区位、品质、配套等因素,房屋总价一般不受到计算方式的影响。不过,单价方面,在房屋总价没有变化的前提下,折合了住房公摊成本,以商品房套内面积计算的单价会比以建筑面积计算的单价高。

据媒体报道,肇庆城投·星悦四季楼盘工作人员介绍,新规出台后,该楼盘采取按套内面积计价和按照建筑面积计价两种方式,“两种计算方式的单价有所不同,但得出的最终价格是相同的。至于后续的物业管理费,根据目前执行的上位政策,也还是要将房屋公摊面积纳入计算。”

## 提高房屋面积透明度,“所见即所得”

当前商品房买卖中绝大多数都是以建筑面积(套内面积+公摊面积)为计价依据,因此,“是否取消公摊面积”成为备受热议的话题。

不过,业内认为,公摊面积一定程度上是客观存在的。“以套内面积计价宣传销售”也并非“取消公摊”。无论是以建筑面积计算还是以套内使用面积计算,无非是购房单价有所不同。不过,将商品房改为按套内面

积计价并非多此一举,对于提高房屋面积透明度等方面有着积极意义。

上述肇庆市住房和城乡建设局相关负责人提到,政策文件中在“按套内面积计价宣传销售”前有一句话:“推动房地产开发企业依法规范、优化和公开住房公摊面积计算方式,合理适度提高得房率”。以套内面积计价宣传的形式,既可以对实打实得到的独享面积计价情况进行自我考虑,也可以兼顾考虑公摊面积情况,以便分辨出商品房的性价比。

《经济日报》此前发布文章也显示,从国际上看,房屋面积按套内使用面积计算是通行做法。改进房屋面积计算方式,有助于提高我国工程建设标准与国际通行做法一致性,提高我国标准的国际化水平。

从现实情况看,房屋按建筑面积计价也存在不少问题。“公摊太大,得房率低,不清楚公摊面积的构成”让购房者感到纠结;公摊面积缺少标准,管理混乱,也可能让购房者利益受损。从这个角度看,房屋改为以套内使用面积计价交易,可以解决住户使用面积不透明的问题,易于住户自行测量,实现“所见即所得”,有利于保护消费者权益。

陈文静提到,总体而言,计价方式的变化对房价的影响整体较小,但按套内面积计价有利于购房者更直观地了解实际价格,有利于减少因信息不对称所引发的纠纷,促进商品房销售行为进一步规范,预计后续将有更多城市跟进出台相关规定。

(据澎湃新闻)

## 山西运城: 购买保障性住房 最低首付比调整为 15%

日前,据“运城发布”官方公众号披露,山西省运城市住房公积金管理中心进一步优化调整政策措施。根据新政策,购买自住商品房的,首套和二套房最低首付比例调整为 20%,购买保障性住房最低首付比例调整为 15%。

新政策还对住房公积金贷款房屋套数的“认贷”标准进行了优化,规定 2014 年 12 月 31 日前发放且已结清的公积金贷款不计入贷款次数;此外,只将购房所在县(市、区)的住房公积金贷款次数作为认定标准。(据《新京报》)

## 晋华宫矿: 聚焦文化引领 展现企业活力

晋能控股煤业集团晋华宫矿坚持以文化引领为依托,不断强化企业文化理念灌输,通过积极营造“企业是我家,安全靠大家”的工作氛围和“管好经营就是效益”的经营理念,使文化修养牢牢的根植在职工心中,体现在矿井高质量发展当中,促进企业的健康发展。

为切实增强全矿广大干部职工的思想统一和行动自觉,进一步规范员工上标准岗、上安全岗的行为养成,该矿将企业文化与经营管理、安全生产有效融合,通过广泛开展企业文化专题研讨、学习心得交流、演讲比赛、主题征文、文艺创作等群众性文化活动,引导员工遵章守纪、按章作业、上标准岗、干标准活,从思想上进一步认清质量标准化建设的长期性和艰巨性,从而增强员工对标达标意识,展现企业健康向上活力,实现高质量发展。

(梁峥嵘 李昊瑾)

## 喜添“金字招牌” 中钢货运成功通过 AEO 海关高级认证

8 月 30 日,中钢国际货运有限公司(以下简称中钢货运)顺利过中国海关 AEO 高级认证审核,获得 AEO 证书,正式成为海关高级认证企业。

AEO 即“经认证的经营者”(Authorized Economic Operator),是海关基于企业的信用状况、守法程度和安全水平所给予的最高级别的认证。在世界各国政府和企业中普遍受到认可,目前中国已与澳大利亚、南非等全球 26 个经济体 52 个国家(地区)签署 AEO 互认协议。

获得此项认证后,中钢货运在代理进出口货物报关时可以享受优先办理、减少监管频次、降低通关成本、缩短办理时间等一系列优惠管理措施。

未来中钢货运将借助 AEO 认证的政策赋能,紧紧围绕公司战略定位,进一步聚焦主责主业,增强核心功能,为客户提供更加优质的服务。(鄂建伟)

## 情系乡村促振兴 中秋慰问暖人心

9 月 13 日,中石化朔州公司在结对帮扶村右玉双合屯村开展中秋慰问活动,为村民们带去了大米、白面等慰问品,并致以节日的祝福。在走访慰问过程中,该公司党委书记与村民们亲切交谈,细致询问了村民们的生活状况、家庭经济收入等情况,并殷切嘱咐他们注意身体健康。此次活动不仅传递了温暖和关怀,也进一步增强了朔州公司与帮扶村之间的情感纽带。该公司表示,将继续关注村内的生活和发展,做实举措,助力乡村振兴。(边涛伟)

## 图片新闻

### 8 月中国 70 城房价同比跌幅略有扩大



近日,中国国家统计局发布的数据显示,与 7 月相比,8 月份,各线城市商品住宅销售价格下降。8 月,一线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.3%,降幅比上月收窄 0.2 个百分点。二、三线城市新建商品住宅销售价格环比分别下降 0.7% 和 0.8%,降幅均比上月扩大 0.1 个百分点。

图为日前,福州一处在建楼盘。(无人机照片)

吕明/摄