

多地提出商品房按套内面积计价销售，专家解读对购房的影响

# 按套内面积计价不等于“取消公摊”

广东建设报讯 今年以来，多地提出商品房按套内建筑面积计价销售。这是否意味着取消公摊？按套内建筑面积计价销售，将给购房人带来什么影响？记者就此采访了相关专家。

近日，湖南省衡阳市发布通知，明确自2025年1月1日起，在全市实行商品房按套内建筑面积计价销售。

根据这份通知，套内建筑面积（专有建筑面积）由套内房屋的使用面积、套内墙体面积和套内阳台建筑面积三部分组成。通知明确，房地产开发企业在销售前应当公示被分摊的共用部位的名称、用途、位置、面积，参与分摊共用建筑面积的商品房的名称、用途、位置、面积、分摊系数。

中国宏观经济研究院研究员刘琳说，按套内建筑面积计价销售，并不意味着取消公摊，公摊成本会计入套

内建筑面积价格中去。“不论以建筑面积计价，还是以套内建筑面积计价，只是两种不同的计价方式，总购房成本不会发生变化。”

比如购买一套建筑面积为100平方米的房子，总价是200万元，套内建筑面积是80平方米，那么，按照建筑面积计价是每平方米2万元，按照套内建筑面积计价是每平方米2.5万元。

我国2001年施行的《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。商品房建筑面积由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成，套内建筑面积部分为独立产权，分摊的共有建筑面积部分为共有产权，买受人按照法律、法规的规定对其享有权利，承担责任。

据了解，套内建筑面积包括套内使用面积、套内墙体面积和阳台建筑面积。公用建筑面积一般由两部分组成：一是电梯井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅和过道、地下室、值班警卫室以及其他功能上为整栋建筑服务的公用用房和管理用房建筑面积；二是套（单元）与公用建筑空间之间的分隔墙以及外墙（包括山墙）墙体水平投影面积的一半。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬表示，不同楼盘公摊比例不同，购房者可能并不清楚，容易产生面积纠纷。按套内面积计价，可以提高透明度，让购房者清晰地了解所购房屋的实际使用面积。但如果仅按套内面积计价，也可能导致出现开发商降低公共部位建设标准、

部分购房者产生不需要承担公共部位责任的错觉等诸多问题。

虞晓芬认为，可推广在售楼部现场和产权证上同时标注建筑面积、公摊面积、套内面积的做法，解决公摊“糊涂账”问题；各地结合自身特点可探索在商品房销售合同中同时明确按建筑面积计价的价格和按套内面积计价的价格。

刘琳说，按套内建筑面积计价，可以避免一直以来被诟病的公摊过大、测量过程不清晰等问题，倒逼房地产开发企业优化产品设计，提高住宅品质，把公共部位设计得更加集约高效。在总价计价基础上，同时增加套内面积计价方式，可以使消费者的购房成本更清晰，有利于购房选择。

（来源：新华社）

“旧村新生 美好人居”优秀作品展开展

## 前瞻性作品满足多元人群居住需求

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，由广州市住房和城乡建设局指导，广州机场建设投资集团有限公司、广东省国土空间规划协会、广东省注册建筑师协会、广东省住房租赁协会等单位联合主办的“住建杯”——广州市城中村改造暨保障性住房、整租运营一体化设计竞赛优秀作品展，在广州市城市规划展览中心拉开帷幕。该展览以“旧村新生 美好人居”为主题，展示了12件具有代表性、前瞻性的优秀作品。

据了解，“住建杯”一体化设计竞赛旨在满足多元人群居住需求的同时，植入新业态、推动新旧动能转换，加快产业形态优化、居住品质改善，实现社区经济微循环、城市面貌再提升。

该竞赛自启动以来，得到了社会各界的广泛关注和踊跃参与。竞赛组委会组织不同领域专家对征集作品进行了专业、全面和严格的评审，在各位大师、专家的指导下，遴选出了一批具有前瞻性和落地性的作品。

此次展览作品不仅展现了设计师



优秀作品展示（图源：主办方官网）

们对于城中村改造和保障性住房建设的深刻理解和创新思维，也进一步普及了城中村改造新模式的相关政策，提升了社会公众对于城市更新建设的关注度。

此次展览将持续至2025年1月25日，地点位于广州市城市规划展览中心3楼夹层（广州市白云区展览路1

号），市民群众可乘坐地铁二号线白云文化广场站A/C出口，或乘坐公交421路、522路、555路、664路、712路、929路、高峰快线69路至白云文化广场总站，或乘坐981路至齐富路（云城东路口）站下车后步行前往。自驾市民可导航至“广州市城市规划展览中心”前往参观。

深圳出台安居房新政策

## 购满10年可补缴价款申请完全产权

广东建设报讯 记者姜兴贵报道：12月23日，深圳市住房和建设局发布《深圳市安居型商品房产权管理有关事项处理办法》（以下简称《办法》），明确安居型商品房取得完全产权补缴价款计算规则、办理条件、办理流程，以及继承、结婚离婚权利人变更等内容。《办法》将于2025年1月2日起正式实施。

记者了解到，根据《深圳市保障性住房条例》和《深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法》有关规定，购房人签订安居型商品房买卖合同满10年后，可以按照有关政策规定补缴价款申请取得完全产权。本次出台的政策明确了安居型商品房取得完全产权的具体规则。

《办法》明确，安居型商品房权

利人申请取得完全产权，需同时符合四个条件：申请人为安居型商品房《房地产证》或者《不动产权证书》登记的权利人，且经其他共同权利人一致书面同意；签订安居型商品房买卖合同满十年；因按揭贷款为该套安居型商品房设定抵押的，须经抵押权人书面同意；无法规、规章规定及安居型商品房买卖合同约定的不得取得完全产权的情形。

根据《办法》，安居型商品房权利人申请取得完全产权应当补缴价款，具体计算公式为：补缴价款=（原市场价格-原购买价格）×50%-税费。其中，原市场价格统一按照原购买价格除以70%计算，原购买价格不包含户内装饰装修价格。税费是指权利人在办理安居型商品房《房地产证》或者

《不动产权证书》时实际支付的税费，包括契税、印花税、交易服务费。

同时，购房人可以根据自身情况自愿选择是否取得完全产权。《办法》明确，购房人不申请取得完全产权的，不需要补缴价款，安居型商品房的住房性质保持不变，购房人可按规定继续占有和使用该住房，还可按规定进行继承。

为提升服务效率、降低办事成本，自2025年1月2日起，购房人可登录深圳市住房和建设局官网，通过全流程网办的方式申请办理取得完全产权。网上申请系统将自动计算出补缴价款金额，为购房人提供便捷服务。同时，深圳市相关部门也将为不熟悉网上操作的购房人设置线下服务窗口，确保服务范围全覆盖。

## 深圳等5城签署合作协议 推动住房公积金异地无差别服务

广东建设报讯 记者姜兴贵报道：12月19日，深圳、梅州、惠州、汕尾、东莞五个城市住房公积金区域协同发展签约仪式在深圳举行，五地住房公积金管理中心正式签署《推动住房公积金协同发展合作协议》（以下简称《协议》）并召开第一次联席会议。

根据《协议》，五个城市将围绕助力广大缴存人跨市安居，从政策协同、服务协同、数据共享等方面探索建立常态化协同发展机制，为区域内缴存单位、缴存人提供更优质的住房公积金服务。

记者了解到，此次联席会议后，五个城市将在多项住房公积金服务事项“省内通办”“区域通办”“跨省通办”“亮码可办”的基础上，加快推进四项合作：一是推动住房公积金异地无差别服务，加快系统互联互通，实现缴存贷款信息互认，减少办事材料；二是推动住房公积金异地贷款互认互通，合作城市缴存职工在本地购买住房，房屋套数认定与本地缴存职工一致；三是推动住房公积金异地信息联查，推动住房公积金异地业务办理便捷化；四是共建住房公积金风险防范机制，共同防范住房公积金骗提骗贷等违法违规行为。



签署合作协议现场（图源：深圳市公积金中心）