

# “多地官宣将取消公摊”冲上热搜

## 地产迎来大洗牌？

日前，“多地官宣将取消公摊”这一话题迅速冲上热搜，成为大家最热议的话题之一。河北张家口、湖南衡阳、广东肇庆、湖南湘潭等多地在近期官宣，从2025年起将取消商品房的公摊面积，实行按套内面积计价，而重庆早在2023年就已经取消了公摊面积。此外，广州、杭州、长沙和厦门等城市，虽然未明确宣布取消公摊，但这些城市也通过放宽赠送面积限制、优化阳台等空间面积计算规则等方式提高实际得房率，实际效果其实类似于“取消公摊”。

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。根据湖南衡阳市的公告，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。

### 香港起源，内地复制购房者买单

公摊制度的起源可以追溯到上世纪50年代的香港。当时，香港的房地产市场主要以整栋销售为主，普通市民难以承受高昂的房价。为了降低购房门槛，便诞生了分层销售的概念，将整栋楼拆分成单个单元进行销售。然而，这一创新带来了新的问题：如何合理分摊公共区域的面积和费用？这便有了公摊制度。公摊制度最初的目的为了方便统计和管理公共区域，如楼梯、走廊等。后来，这一概念被引入内地，1995年12月1日，中国内地开始施行《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》（试行），这标志着公摊制度在内地的正式引入和实施。

在过往，公摊面积的问题被飙升的高房价所掩盖，但是在房地产市场发展放缓之后，“买房如同拆盲盒”的问题就突显出来。消费者花几百万元乃至上千万元买来的房子，如果不是现房，很多时候居然不知道最后能住上的房子有多大。公摊面积最大的问题在于不透明，而且最终由业主来买单。明显“发水”的公摊面积，长期以来与勘测费、建设费、物业费、取暖费等费用绑定，涉及房地产开发建设、使用、维护、物业管理一长串的产业链。除了购房者之外，

整个产业链上几乎都是公摊面积的“受益者”。

### 公摊迷雾，缺乏监督购房者有苦难言

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定的规定对其享有权利，承担责任。

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、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、过道、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。

目前，公摊系数在多大范围内算合理，国家没有明确规定，仅规定了公摊系数的上限和下限。浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬表示，一般情况下，需要根据以下内容来测算公摊面积：一是设计单位的图纸，二是主管部门对公摊的核算。

但由于一些地方还没有建立“多测合一”体系，缺乏第三方监督，从而出现公摊面积计算不透明等现象。在房屋销售过程中，开发商可能会先将停车场、楼道等公共面积纳入公摊，由全体业主买单后，再二次出售或出租广告位牟利。比如，开发商将小区的地下车库纳入公摊面积卖给业主后，又将车库出租给业主收取停车费，或者在楼道、电梯等公共区域投放广告收取高额费用，而这些收益往往并没有归业主所有。

通常楼层越高，公摊面积越大，背后实则是公共空间设计“文章”。开发商利用公摊计算的模糊性，肆意扩张所谓“公共区域”。近年房价飙升，公摊系数也跟着“水涨船高”，部分住宅公摊超30%，山东某楼盘曾惊现超52%公摊系数，南京商住公寓更有套内面积不敌公



近两年各地取消公摊的政策

时间	城市	政策名或会议名	相关规定
2023-07	合肥	市房地产工作专题会议	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
2024-05	肇庆	《关于全市范围内商品房实行按套内面积计价宣传销售的通知》	从2024年5月1日起，肇庆市范围内商品房实行按套内面积计价宣传销售
2024-09	湘潭	《湘潭市促进房地产市场高质量发展的若干措施》	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
2024-12	衡阳	《关于衡阳市商品房销售实行套内建筑面积计价的通知》	自2025年1月1日起，衡阳市行政区域内商品房实行按套内建筑面积（专有建筑面积）计价销售
2024-12	张家口	《关于推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》	逐步推进“取消公摊”

摊面积，得房率仅42%的奇葩现象，让购房者有苦难言。

### 尊重知情权，所见即所得政策不是“朝三暮四”

取消公摊面积后，房价会下降吗？张家口市住建局相关负责人表示，“取消公摊”的意思是鼓励房企按套内建筑面积计价销售，并非不计算公摊成本，只是计价方式的变化，让消费者消

费得明明白白。

肇庆市住建局工作人员表示，按套内面积计价销售，对开发企业而言购房总价并没有太大影响，只是宣传口径的变化。按套内面积计价销售后，购房者看得更直观，得房率高的项目自然更受欢迎。

不少网友用“朝三暮四”来形容这一政策。“朝三暮四”的典故出自《庄子·齐物论》，描述战国时期宋国老人狙

于开发商来说，为确保竞争力，就需要被迫降价，向消费者让利。

过去窗台、地下等设计是要部分或全部计入产权面积的，取消公摊后，对于开发商赠送面积的限制也必然会放宽，过去每一百平方米的产权实际只有70平方米，未来每一百平方米的产权可以有140平方米，如果是低密度住宅区，这个数字甚至可以更多，以享受高品质住宅的生活。

而对于政府来说，现阶段搞出取消公摊面积，是与新购房者双赢。目前各地方政府都是将大量的土地向银行质押举债，由于近年来房产价格持续走低，质押的土地也拍不出好价格，甚至大量面临跌破抵押价值的风险。取消了公摊面积后，虽然政府会损失未来一定的税金和附加税，但是每平方米土地出让的地上建筑与附加值大幅增加，以及推动的新房交易量，可以解决政府土地质押这个最棘手的难题。

2024年9月召开的中共中央政治局会议强调，要促进房地产市场止跌回稳，推动构建房地产发展新模式；不久前的中央经济工作会议再提“稳住楼市股市”。从中央到地方都打出组合拳，力促房地产市场止跌回稳，支持居民刚性和改善性住房需求。

取消公摊面积正从多年以来的呼吁走向现实，虽然目前有实质性的推动还是三四线城市，但是，取消公摊面积不失为推动房地产市场复苏回暖的一项现实可行的政策，能有效化解过去20多年来房地产高速发展累积的系统性风险。

同时，取消公摊符合“好房子”建设的总体要求。好房子建设有四大要素，即“安全、舒适、绿色、智慧”。取消公摊即“舒适”标准的体现。对于购房者来说，所购即所得、户型不缩水、交易公开透明，就是购房称心如意的重要体现。

关于政策推进，河北省张家口住建局工作人员表示，目前这只是一个指导性意见，具体的政策还在进一步细化和完善中。从目前的情况来看，取消公摊的推进需要一定的时间和过程，涉及方方面面的协调和调整，包括法律法规的修订、测绘标准的统一、开发商成本核算与销售策略的转变等。

提升价值，稳住楼市政府与购房者双赢

取消公摊面积，本质是限制地方政府和开发商继续将成本向购房者转移，对于购房者来说，是非常好的政策。首先，按照套内面积计算时，由于产权面积大幅缩小，可以降低30%左右的税费、交易费、物业费、供暖、维修基金等各项房产持有和交易成本，实质性大幅提升房产的价值。

其次，房产证面积缩小后会导致每平方米名义单价平均提升30%左右，对

## 其他国家住宅也公摊吗？

在欧美诸多国家，房屋面积计量清晰合理，无公摊一说。

美国房屋销售按套内使用面积，独栋别墅买家所购即实际居住空间，公共部分不计入，费用另筹。英国公寓、住宅交易面积等同套内实际面积，公共区域成本含于物业费。德国、法国、意大利等国亦是如此，售卖依套内面积，公共设施投入已另行安排。加拿大、澳大利亚、新西兰等，各地房产买卖基本按套内计价，公共区域建设维护费与购房款分离。总体上，这些国家保障购房者权益，交易公平透明。

根据美国国家标准协会的指示，测量房子面积有以下规定：

低于地面的空间（地下室、地下书房）通常不计入使用面积内，即使是完工的地下室也不能计入住宅生活区域面

积，但可以在清单上单独标注。使用面积包括楼梯和壁橱；如果一块区域有至少七个小间隙，则算作一平方英尺；带顶棚的封闭式门廊必须要和房屋其他部分采用相同的加热系统才能算入使用面积；车库、游泳池、迎宾室或任何需要业主离开房子才能进入的区域不能算入使用面积。

所以，房屋面积只计算生活区域的面积和，即卧室、客厅、厨房、餐厅、厕所的总面积，而阳台、车库、走廊、地下室面积都不会计算到住房总面积内。此外，在美国购置公寓也不会公摊面积。电梯、楼道、草坪、健身房这些在国内需要公摊的公共面积在美国则是通过房东交物业管理费来管理和维护。

（本报综合）

## 取消公摊后，新房与二手房市场的新竞争格局

取消公摊，主要是通过两种方式“改变”。一种是在得房率上改变，即赠送更多的面积，如第四代住宅。另一种

则是在销售房产时以套内面积计算为改变。任何一个游戏不可能全都是赢家。公摊面积的调整，可以推动新房的去化。新房与二手房之间的竞争，实际上反映了市场购买力的有限性。新房市场在价格和风险上并不占优势，而二手房凭借其价格优势和所见即所得的特点，2024年前11个月的交易量占据了市场的绝对优势。

二手房多一次交易量，就代表市场内的购买力被消耗一份。而这被消耗的购买力，本来应该是房企卖掉新房回款的“救命钱”，同时也是未来地方的土地出让金。从土地出让金的角度看，楼市其实是一个标准的“喜新厌旧”的市场。新房能够为地方政府带来持续的土

地收益，因此政策更倾向于优先甚至独家支持新房市场。二手房市场，尽管在税费收入上有所贡献，但其对地方财政的贡献远不及新房。

在地方土地财政收益的考量下，楼市存量购买力争夺战的焦点必须回归新房市场。公摊面积的调整，成为新房市场争夺阵地的新策略。未来的新房市场将被定义为高质量住房。

公摊面积的调整，可以被理解为市场上两种不同“货币”的流通。高质量的新房，其价值将远超传统二手房。例如，同样是“建筑面积100平方米”的房子，高质量新房的得房率可能达到140%，而传统二手房可能只有80%。这种差异，将对二手房市场产生显著的冲击。也就意味着未来大量的旧房本在新房本面前会出现实质性的价值回归。最

终，在高质量房产的带动下，每平方米的单价数字回归，地方的土地财政也可以重新启动。

当然，房屋的价格还受位置、配套、品质等多方面因素影响，尤其是一线城市。

有意思的是，公摊起源于香港，但香港在2013年就已取消了公摊面积。在2013年以前交付的楼盘，价格是双轨制的，既显示建筑面积和建筑单价，又显示实用面积和实用单价。2013年以后落成的楼盘就只显示实用面积和实用单价了。而且取消公摊后的新房市场，并没有扩大实用面积，而是更加注重户型的实用性和收纳空间的设计。香港楼市，总价和户型利用率才是决定房子好不好卖的关键，单价只是一个参考项。

（单歌）



## “负公摊”第四代住宅的两面性

国内目前并没有对“第四代住宅”的官方定义，公认的针对“第四代住宅”的规范，就是2021年实施的T/CECS 855-2021《城市森林花园住宅设计标准》。基于这标准，行业内也普遍认同第四代住宅，也叫“城市森林花园住宅”。它的设计理念实质包括两个方面，一是户内空中庭院（户属庭院），也就是让高层建筑也实现“家家有花园，户户有庭院”。二是公共空中街巷（空中共享园林），包括单元之间联系的道路和停车位。汽车通过电梯入户，停到每层甚至对应每户门口的公共平台上。这样可以大大减少地下室面积，节省工期。

特点是“去公摊”，本质是“商品房”

第四代住宅是集合“空中园林”“垂直绿化”等于一体的住宅。再细分来看，具体的点就是“赠送空中园林”以及“提高半敞开空间的占比”。半敞开空间是什么？两个字：阳台。

有人分析，第四代产品的“空中花园和垂直绿化”这些只是表面，实则就是三个字：去公摊。从2015年后建的房子，其公摊都大多都在20%至30%之间，也就是100平方米的房子，实际面积是七八十平方米的房子。而现在，推出的第四代住宅产品有空中花园，阳台占比提高了。那阳台占比能提高到多少？根据广州规划和自然资源局在2024年土地推介会的公示，阳台占比可以提高到20%~30%。现在的新房的公摊率也是在20%~30%。其实就是提高得房率，以此来平息买家对于公摊的纠结。

那么该如何看待第四代住宅呢？现在大多数房子是在“7090”政策之下建起的。什么是“7090”政策？它指的是90平方米以下的户型，必须占到整个楼盘的70%以上。“7090”政策出台于2006年，到现在19年的时间里，包括了一线城市在内，所有城市的新建房子，大部分的商品房，都是按照这个标准建的。

时至今日，这个政策已经正式退出了历史舞台。2023年上半年，深圳市规划和自然资源局发布了关于停止执行

《关于按照国家政策执行住宅户型比例要求的通知》，2024年上海“7090”政策落下帷幕，广州也一样。总的来说，现在各城市都允许更多大户型住宅进入市场。放宽90平方米限制有什么作用呢？一是在产品上给开发商更大的权限。这点在当下楼市行情来说很重要，现在大头都是城投和国企在拿地，托住土拍市场，进而稳住土地财政。但这肯定不是长久之计，于是放开产品规定，比如楼层更高一些，阳台更大一些，这样就能吸引更多开发商。大阳台并不是刚需，鼓励开发商赠送面积是真。二是配合未来主线的楼市底层“保障房和商品房”的双轨制。保障房方向和商品房方向是构建“房地产发展新模式”的需要。90平方米以下的住宅将主要面向保障性住房市场，而第四代住宅则主要面向商品房市场。

### 第四代住宅产品的缺点与挑战

首先，奇偶层平台的朝向和与主体

空间的关系存在差异。一些户型为了错开阳台，将户属绿化平台设置在北侧，导致这些平台几乎完全得不到日照，从而失去了第四代住宅设计的意义。根据《城市森林花园住宅设计标准》，户属空中花园应与起居室连通，并设置连通门，但市场上许多第四代住宅户型难以满足这一要求，导致空中花园不得不朝向卧室、书房甚至卫生间等次要空间，影响了空间互动关系。

其次，大挑台虽然实现了“户户有庭院”的理念，但对日照和通风产生了负面影响。大挑台加大了开间和进深，导致消防间距计算复杂，用地更为紧张。此外，挑台可能成为遮挡物，影响日照政策的执行。

空中花园的交付、养护、灌溉和防风问题也是第四代住宅面临的挑战。虽然有交付标准，但交付后的绿化管理是一个难题。国外成功的案例中，绿化由物业统一管理，而在中国，交付后的绿化养护、生长遮挡和蚊虫问题等都需要解决。灌溉系统需要单独设置，其维护

和计量需结合物业考量，定期配置营养液和防蚊虫药水，冰冻风险地区还需考虑灌溉管道的维护检修。若设置大型乔木，还需进行风洞计算，防止安全问题。

结构方面，户属空中平台悬挑对结构的影响不容忽视。大跨度悬挑阳台或露台结构以及绿化所需的覆土层，对结构荷载有较大增加，可能导致结构板变形和裂缝，影响外墙和楼地板防水。业主入住后对绿化部分的改造也可能破坏原有防水层，导致渗水问题。

最后，错落阳台容易导致层间和上下层的对视，影响隐私。规范对此要求严格，既要要求户属空中花园不能看到本户卧室，也不能看到同层及上下层相邻住户室内，上层外墙也不能开设主要功能房间的外窗。

不过，第四代住宅大户型产品的推出，对现有得房率只有百分之七八十的房子，肯定不是利好，若想要买房的话，议价权会更多。

（宗永）