

近期国内多地宣布逐步“取消公摊”，实行商品房按套内建筑面积计价销售——

购房计费调整，公摊部分更透明

买一套房，公摊面积多大、得房率多高，是购房者普遍关注的话题。最近，国内部分地区针对计算公摊出台新规：在湖南衡阳，有关部门明确从2025年起，商品房实行按套内建筑面积计价销售；在河北张家口，相关部门发文表示“逐步推进‘取消公摊’”，引发广泛关注。

长久以来，国内多地普遍执行买房计算公摊面积，为何近期多地纷纷提出“取消公摊”？购房者该如何计算购房面积和“到手面积”？

1

购房者对公摊面积存在疑虑

家住北京市朝阳区的李雯莎前两年购入了一套建于2004年的房子。购房时，房本上写的建筑面积为66平方米，而套内实际面积只有45平方米。“两者的面积差是公摊部分。虽然买房前就知道有公摊，但本身买的是小户型，公摊占了20多平方米，心里还是有点难以接受。”李雯莎说。

多数人购房时会算算公摊账。

根据2001年施行的《商品房销售管理办法》，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。这里的“分摊的共有建筑面积”，也就是老百姓通常所说的“公摊”。

从购房计价方式看，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。按套内建筑面积计价，即不计算分摊的共有建筑面积。

哪些部分算公摊？哪些部分算套内？记者了解到，一套房子的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共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。

“房屋存在‘公摊’是客观现象，毕竟楼房不能没有楼梯、没有过道。”首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长赵秀池告诉记者，在中国实行房改后，购房者所持的房本上标明的是包含公摊在内的建筑面积。但是从目前的情况看，的确存在部分楼房公摊范围不够明晰的问题。某套房的公摊具体包含哪些部分？面积到底有多大？是否计算多了？购房者有没有吃亏？这都是购房者存在疑虑的地方。

来自安徽合肥的陈靖告诉记者，自己买了一套建筑面积为140平方米的电梯房，实际套内面积却只有99平方米。“我家小区楼栋比较高，涉及计算避难层、电梯高度等，公摊面积比较大。买电梯房是为了更好的居住环境，买房时也被告知了这些因素，但没想到二者差距这么大，难免会有‘公摊占比不合理’的想法。”

还有的购房者认为部分住房公摊面积的计算方式不够透明。来自山东潍坊的王力鹏买了一套建筑面积约120平方米的三居室，购房时，销售告知公摊面积约为24平方米。收房后，他却发现实际公摊面积与此前口径存在明显出入。“合同上的套内面积和我们收房后实际测量的相差了10平方米左右，也就是公摊面积不止之前说的20多平方米，这个差值主要是墙体的厚度，外墙有一半的面积算业主套内建筑面积，但当时房产销售没有说明，我们在签合同也被各种专业术语绕晕了，只能‘认栽’。”王力鹏说。



网络图

2

不是零公摊，而是调整计价方式

对一些购房者关注的公摊问题，近期部分地区“官宣”了相关新政。

2024年12月17日，河北省张家口市住房和城乡建设局等部门印发《关于推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》，提出“逐步推进‘取消公摊’”；同期，湖南省衡阳市自然资源和规划局、衡阳市住房和城乡建设局、衡阳市发展和改革委员会联合发布《关于全市商品房销售实行套内建筑面积计价的通知》，明确自2025年1月1日起，衡阳市商品房销售实行套内建筑面积计价。

如何理解这些新措施？这是否意味着今后购房不再把“公摊面积”纳入计算？

“实际上这只是计量标准发生了变化。”赵秀池告诉记者，公摊面积客观存在、不可能取消，部分地区提出按套内面

积计价，只改变了房屋价格的计算方式。对于购房者来说，购买某一套房子的总价并不会改变。比如，若购买一套建筑面积为100平方米、套内建筑面积为80平方米的房子，其总价为200万元。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则为每平方米2.5万元。“按照套内建筑面积计价，标明的单价会上涨，同时根据住房面积来征收的物业费、暖气费等标准也没有改变，这些费用仍是包含了公摊面积在内的。”赵秀池说。

既然房屋总价不变，为什么要对计价方式进行调整？业内人士表示，这主要是为了让消费者在购房时信息更加透明。

张家口市住房和城乡建设局相关工作人员介绍，“取消公摊”是为了鼓励房企按套内建筑面积计价销售，并非不计公

摊成本，计价方式发生变化是为了让消费者消费得“明明白白”。衡阳市住建局有关方面也表示，相较于按建筑面积计价，按照套内建筑面积计价对购房者而言更加直观，能让其直观了解实际购买的居住空间大小，也就是购房者常听到的“得房率”，这有利于购房者直接判断意向房屋价值。

在广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉看来，政策本身是为了通过调整购房计价方式，消除购房者的信息不对称问题，不是简单地“取消公摊”。“按照套内建筑面积计价，能让购房者在买房时弄清所买房屋的建筑面积、套内面积、公摊面积以及公摊了哪些部分。同时，也能有效杜绝开发商将本不应计入公摊部分的面积算入公摊，这能够有效保障购房者的消费权益。”李宇嘉说。

3

让公摊成为“好房子”挑选标准

那么长远来看，是否有必要考虑彻底取消公摊？

“客观看来，‘取消公摊’是不成立的，也没有实质意义，反而可能造成误解。调整涉及公摊面积的计价方式，初衷还是让购房者买房更加安心。况且，即便要改变包含公摊面积在内的物业费、暖气费等计量标准，也需要漫长的立法过程。”赵秀池说。

实际上，公摊面积大小，也影响着居民的居住体验。

站在购房者的角度，公摊部分越小，似乎室内居住面积越大，但这并不意味着公摊面积越小越好。在李宇嘉看来，合理的公摊对居民而言是有必要的。“比如，楼梯、电梯、大堂等部分保留一定面积，既能提高业主的居住舒适性，也相对

安全。再如服务‘一老一小’的公共食堂、活动空间等，也是提高居民幸福感的重要公摊。如果没有这些空间，尽管室内居住面积看似增加了，但事实上业主的整体舒适度也下降了。”李宇嘉说。

业内人士表示，在推进购房计价方式更加透明的同时，消费者也可以将公摊面积作为挑选“好房子”的评价标准。比如，有些楼盘项目标注的公摊面积大，通常是因为其公共设施和公共空间较多，包括对于社区“一老一小”活动空间的设置、更宽敞的电梯楼梯等。如果业主希望居住在这样的空间，就可以选择这类楼盘项目。

记者注意到，除了聚焦公摊面积，近期还有多项重磅楼市政策指向加强“好房子”建

设。前不久召开的全国住房和城乡建设工作会议指出，要建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子。在打造“中国建造”升级版重点任务中，也强调要在更大范围推广智能建造、绿色建造和装配式建筑，这正是推动“好房子”建设的发力点。

中指研究院有关人士介绍，目前全国已有多地在新供应地块中持续优化容积率和计容规则，引导和鼓励房企打造更优质的产品，提升购房者居住体验。在国内不少城市，已出现多个得房率超100%的新房项目。预计后续将有更多城市继续优化供给端政策，为“好房子”供给提供支持。伴随“好房子”数量增长，未来有望进一步引导改善性住房需求释放，促进楼市修复。

（据人民日报海外版）