



楼市聚焦

取消公摊面积引热议 购房成本是否增加？

最近,多地官宣取消公摊面积的消息,引发晋江地产业界和购房者的广泛关注。

一直以来,公摊一直是购房者热议话题。人们诟病商品房销售中的“公摊面积”久矣。背后的原因是公摊面积的计算方法不够公开透明,甚至个别开发商违规增加公摊面积,导致购房者最终得房率较低,也衍生出了物业费收取等纠纷。

业内人士表示,无论是按照建筑面积计价还是套内面积计价,只是两种不同的计算方式,对于购房者来说,总价一样,购房成本并未发生明显变化。



多地官宣取消公摊

一周之内,全国两地先后官宣取消公摊面积。

12月17日,河北省张家口市发文明确,取消商品房销售价格限价机制,鼓励实行“现房销售”,逐步推进“取消公

摊”。12月12日,湖南省衡阳市亦发文明确,自2025年1月1日起商品房销售实行套内建筑面积计价。

实际上,今年更早之前,广东肇庆和湖南湘潭等地也提出“取消公摊”。

今年9月,湖南省湘潭市明确提出,房地产开发企业可以实行按住房套内面积(不含公摊面积)进行计价、宣传和销

售的政策。今年5月,广东省肇庆市出台“21条”措施促进房地产业高质量发展,明确从2024年5月1日起,实行按住房套内面积计价宣传销售,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。

随着全国多地提出探索套内面积计价,“取消公摊”再次成为关注的焦点内容。

取消公摊会增加购房成本吗？

那么,如果取消公摊,是不是意味着购房成本增加?

“商品房的公摊部分是客观存在的。”业界人士表示,在建房成本既定的前提下,是按建筑面积计算还是按使用面积计算,只是计算方法不同,房屋总价是相近的,消费者付出的购房成本并没有太大影响。“如果按照套内面积计价,单价看起来上涨了,但是总价不变。此外,因为总价不变,所以相关的交易税费也不会发生变化。”

取消公摊,对购房者有哪些利好?在业内人士看来,首先是让购房者明明白白消费。买的房屋建筑面积和套内面积分别是多少,公摊面积是多少,公摊了哪些内容,这些信息将会更加公开透明;其次是明确公摊的必要内容,杜绝开发商将部分不应该计入公摊的面积计入公摊,能够保障购房者的消费权益;最后是对开发商来说,取消公摊也有利于售房。近年来,一些开发商选择按套内面积计价出售新房,以此规避因公摊面积引发的纠纷。

业内人士表示,当前,我国房地产市场正处在转型期,取消公摊或可被理解为对房地产发展模式的改革创新,既顺应购房者的利益诉求,有助于对消费者购房需求的进一步释放,同时也可倒逼房企打造高品质住房,成为房地产行业进入存量阶段后行业未来的发展方向。

公摊包括哪些部分？

该不该取消公摊?首先要弄清楚什么是公摊。

业内人士介绍,根据《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。

“采用建筑面积作为计价基础,这意味着购房者所支付的面积包括了套内面积以及公摊面积。”业内人士介绍,但是,由于房产面积测量涉及高度的专业性和复杂性,尤其是公共部位,这使得公摊面积出现不透明的现象,比如公摊面积的具体计算方式是什么,以及某些开发商

违规扩大公摊面积的行为。

记者了解到,目前,晋江市场上商品房的公摊面积大多在20%以上。这也意味着,消费者买了一套100平方米的房子,到手后套内的面积仅有80平方米左右。

那么,公摊面积是不是越小越好?在业界人士看来,公摊越小,室内居住面积越大,似乎公摊越小越好。但是,合理的公摊,比如楼道、电梯、大堂保留一定面积,一方面是提高业主居住舒适性的必要,另一方面也是提高安全的表征。如果没有这些空间,尽管室内空间增加了,但事实上业主的整体居住品质是降低了。

购房课堂

买房是件大事。不少买房人是第一次购房,对于买房这件大事的很多常识都不是很了解。为了解答这些购房者的疑问,本报《楼市周刊》特地开通“购房课堂”栏目。每期,我们精选一个话题,邀请业内人士与您分享,让您少走弯路,买到满意的房子。

小区业委会擅自收停车费？ 法院：未征求业主意见应撤销

未征求业主意见,未经过表决,泉州某小区的业主发现,小区业主委员会发布《停车收费管理办法》,擅自收取停车费。

认为自己的合法权益被侵犯,该小区的多位业主随后将业委会告到法院,要求业委会撤销管理办法,并停止收费。

业主的请求得到法院的支持。法院认为,业委会的行为未经业主大会决议,未取得法定多数业主同意,应予撤销。



业主:擅自收费 侵犯业主合法权益

林某等人是泉州某小区的业主。此前,他们发现,小区的业委会发布《停车收费管理办法》,并将其制作、张贴在小区车辆出口处。

业主认为,业委会擅自收取停

车费,没有征求过业主们的意见,也没有经过表决,属于程序违法,严重侵犯业主的合法权益。

因此,林某等人将业委会起诉至法院,请求撤销《停车收费管理办法》。

判决:程序违法应予撤销

法院经过审理,判决撤销该小区业委会制定的《停车收费管理办法》。小区业委会不服,提出上诉。泉州市中级人民法院经二审维持原判。

根据民法典第二百七十八条规定,下列事项由业主共同决定:(一)制定和修改业主大会议事规则;(二)制定和修改管理规约;(三)选举业主委员会或者更换业主委员会成员;(四)选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人;(五)使用建筑物及其附属设施的维修资金;(六)

筹集建筑物及其附属设施的维修资金;(七)改建、重建建筑物及其附属设施;(八)改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动;(九)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。业主共同决定事项,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项,应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事

项,应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

法院认为,该小区业委会未能提供相关召开业主大会或以其他形式征集业主意见的记录,并证实参加人数和通过人数达到法定人数和标准的确切证据,故该小区业委会发布的《停车收费管理办法》,未经业主大会决议,未取得法定多数业主同意。林某等人请求撤销B小区业委会制定的《停车收费管理办法》,于法有据,予以支持。

提醒:碰到业委会侵犯业主权益该如何维权？

如果业委会擅自作出依法应当由业主大会进行决议的决定事项,该决定事项可能违反相关法律法规,侵犯业主的合法权益。建议业主可以采取以下几个步骤处理:

1. **核实程序合法性**:首先确认业委会是否按照规定程序履职。查看业主大会的会议记录或公告,了解决策过程。

2. **收集业主意见**:与其他业主沟通,了解其他业主是否也认为自己的意见未被充分听取,共同表达关切。

3. **提出书面质疑**:向业委会正式提交书面质疑,要求其说明制定管理办法的具体依据及征求业主意见的过程,并提供相应的佐证材料。

4. **要求召开临时业主大会**:依据相关法律法规,小区业主有权联合一定比例的业主提议召开临时业主大会,对《停车收费管理办法》进行审议或修改。

5. **寻求法律帮助**:如果上述途径未能解决问题,可考虑进一步向监管部门投诉或提起诉讼。

资讯

泉厦漳城际铁路R1线 迎最新进展

本报讯 近日,中国政府采购网发布《泉州至厦门至漳州城际铁路R1线工程初步设计评估审查竞争性磋商公告》,预算金额60万元。

据了解,该项目为泉州至厦门至漳州城际铁路R1线工程初步设计评估审查项目。项目初步设计评估工作的主要服务内容包括对项目建设规模、经济运量、技术标准、建设内容、建设工期、运营组织、施工组织、投资概算等咨询评估,为项目初步设计批复提供决策参考。

根据公告,R1线位于闽西南地区泉州、厦门、漳州市,线路起自泉州市福厦高铁泉州东站,经厦门市至漳州市金峰开发区金塘站。

沿线串联泉厦漳中心城市及重要城镇组团,以及泉州东、晋江机场、翔安机场(在建)、厦门东站(规划)、高崎站(规划)、漳州站(运营)等重要交通枢纽,并与三市既有和规划轨道交通有效衔接。

线路正线全长约175公里,设计速度160公里/小时,建设工期5.5年。

泉州住房公积金管理中心 暂停办理部分业务

本报讯 12月23日,泉州市住房公积金管理中心发布公告,为做好2024年度年终账务结转工作,该中心将于2024年12月25日至12月31日陆续暂停部分业务办理。

有关事项公告如下:2024年12月25日(周三)起暂停跨行业务办理(包含跨行提取、跨行转移、跨行并户、异地转移、跨行付款等业务);2024年12月28日(周六)起暂停贷款发放业务;2024年12月30日(周一)起暂停柜面及线上渠道还款业务(包含提前还款、提前还本、提前结清等业务);2024年12月31日(周二)起暂停柜面及线上渠道所有对外业务;2025年1月1日(周三)节假日期间,恢复线上渠道的业务受理;2025年1月2日(周四)起恢复所有业务的正常办理(包含柜面和线上渠道)。2024年12月31日(周二)贷款代扣批次修改为一个批次,时间统一调整为8:30。2025年1月1日(周三)自动恢复正常贷款代扣批次。

前十一月我省 房地产市场运行情况出炉

本报讯 日前,福建省统计局发布信息显示,今年1—11月,我省新建商品房销售面积同比下降24.2%。其中,住宅销售面积下降22.2%。新建商品房销售额下降30.8%。其中,住宅销售额下降29.2%。11月末,我省商品房待售面积同比增长5.0%。其中,住宅待售面积增长19.8%。

在房地产开发投资完成情况方面,今年1—11月,全省房地产开发投资同比下降21.4%,其中住宅投资下降19.5%。房地产开发企业房屋施工面积同比下降19.3%。其中,住宅施工面积下降20.6%。房屋新开工面积下降33.1%。其中,住宅新开工面积下降32.2%。房屋竣工面积下降22.9%。其中,住宅竣工面积下降23.9%。

在房地产开发企业到位资金情况方面,1—11月,我省房地产开发企业到位资金同比下降21.3%。其中,国内贷款下降19.7%;自筹资金下降14.9%;定金及预收款下降35.8%;个人按揭贷款下降35.0%。

12月LPR维持不变 5年期以上3.60%

本报讯 今年最后一期贷款市场报价利率(LPR)出炉。日前,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2024年12月20日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期3.10%,5年期以上3.60%,均较前期保持一致。以上LPR在下次发布LPR之前有效。

今年以来,LPR共经历三次下降:2月20日,5年期以上从4.2%降至3.95%,1年期维持3.45%不变;7月22日,5年期以上从3.95%降至3.85%,1年期从3.45%降至3.35%;10月21日,5年期以上从3.85%降至3.6%,1年期从3.35%降至3.1%。截至目前,年内5年期以上LPR累计下降60个基点,1年期LPR累计下降35个基点。

业内人士分析,12月LPR不变符合市场预期。主要是7天期逆回购利率始终保持稳定,银行继续面临一定净息差压力。尽管12月以来银行同业存单到期收益率出现大幅下行,但报价行仍缺乏下调LPR报价加点的动力。

展望后期,业内认为,不排除2025年通过较大幅度引导5年期以上LPR报价下行等方式,继续对居民房贷实施较大力度定向降息的可能。