

# “取消公摊”，让购房者消费得明明白白

■中国城市报记者 郑新钰

“宣称130平方米的房，实用面积却只有90平方米。”“本以为购置了90平方米的房产，最终实际居住空间仅50余平方米。”……近年来，因公摊面积引发的低得房率问题层出不穷，购房纠纷频频发生。

在推进“好房子”建设的背景下，近来多地推出包括“取消公摊”、优化计容规则在内的各类举措，提高新建商品房实际得房率。

消息一经放出，便引起人们热烈讨论：“我之前买房是不是多交钱了？”

中国城市报记者在采访中了解到，按套内建筑面积计价，并不代表购房者就不再为公摊面积买单，只是计价方式的变化。受访专家表示，这一政策有利于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。

## 提高得房率或成趋势

12月12日，湖南省衡阳市发布通知，明确自2025年1月1日起，市行政区域内商品房实行按套内建筑面积计价销售。

不到一周时间，12月17日，河北省张家口市也发布消息称，鼓励实行“现房销售”，逐步推进“取消公摊”。

而在更早之前，广东省肇庆市、湖南省湘潭市、安徽省合肥市等地都印发相关措施或召开专题会议，引导商品房实行按套内面积计价宣传销售。

这一消息之所以引起广泛关注 and 热议，是因为现在大部分房企在进行商品房销售时按建筑面积计价。

长期以来，公摊面积常常因计算得不清晰而备受争议，也衍生出了物业费、取暖费收取等纠纷。

甘肃兰州市民郝先生购入了一套普通商品住宅，房屋建筑面积为147平方米，然而，实际可供居住使用的套内面积仅

有107平方米，公摊面积占了不小的比例。“业主承担了公摊面积的费用，却很少能真正享受到公摊面积上设置的广告位、规划的车位等所产生的收益。这些收益去向不明，感觉自己的利益在无形中受到了损失。”郝先生无奈地表示。

中国城市报记者查看社交媒体平台时发现，许多网友对于提高得房率这一政策点赞叫好。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，此前公摊面积计算在透明度方面存在一定问题，商品房按套内建筑面积计价销售能让购房者“消费得明明白白”；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。

在58安居客研究院研究总监陆麒麟看来，按套内面积计价销售正逐渐成为未来的主流趋势。

## “取消公摊”实则为改变计价模式

1995年9月8日，原建设部发布《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》，正式提出了公摊面积制度。这一制度能保障房地产开发项目中公共区域建设与维护的资金来

源，例如电梯、楼梯、走廊、物业用房等公共设施的建设成本，可以通过采用公摊面积的计价方式得以回收，使得小区的整体配套设施能够得以完善和正常运转。

然而，随着房地产市场的不断发展，部分开发商利用公摊面积的模糊性，不合理地扩大公摊范围，导致购房者实际得房率降低，却不得不承担高昂的房价成本。这引发了购房者的诸多不满和质疑。

近年来，社会各界对于取消公摊面积制度的呼声日益高涨。随着多地逐步推进取消公摊面积的政策，“取消公摊”正成为社交平台上频繁登陆热搜的“顶流”关键词。人们也更关心：“我早买了房，是不是多花了钱？”“以后买房是不是不用再支付公共区域的费用了？”

需要指出的是，按套内建筑面积计价，并不代表购房者就不再为公摊面积买单了。

“目前，市场上对‘取消公摊’的理解其实是不太准确的，准确理解应是取消含公摊的计价方式。”上海中原地产首席分析师卢文曦表示，公摊是客观的存在，一个小区的固定建筑面积必然由套内面积和公摊面积两部分共同组成，小区内的公共道路、楼梯等都属于公摊，取消并不现实。

张家口市住房和城乡建设局相关工作人员向媒体表示，“取消公摊”的意思是鼓励房企按套内建筑面积计价销售，并非不计公摊成本。这只是计价方式的变化，让消费者消费得明明白白。

衡阳市住房和城乡建设局也在政策解读中提及，购房者办理的不动产权证书仍会体现房屋建筑面积、专有建筑面积、分摊建筑面积3个数据。

举例来说，假设一套房子建筑面积是100平方米，此前单价是1万元/平方米，总价就是100万。其中公摊面积20平方米，套内建筑面积80平方米。如果调整为按套内建筑面积计价，那房子总价还是100万元，但单价就变成了1.25万元/平方米了。

## 物业费、采暖费、税费咋收

虽然“取消公摊”并不意味着总价降低，但从需求端来看，高得房率的房屋实则更受消费者青睐。

据媒体报道，近期，郑州、长沙等多地涌现一批高得房率的住宅项目。即便这类项目比周边部分项目价格高出近2000元/平方米，但因得房率高，在溢价的情况下，仍受到了购房者的欢迎。

不过，也有不少人心生疑问：“后续物业、采暖等费用该按什么标准交？”

中国城市报记者了解到，用房成本方面，目前物业费、采暖费、税费等大多是按建筑面积来计算。截至记者发稿前，已发布相关政策的城市在执行层面尚未作出具体规定。

业内人士表示，目前来看，“按套内面积销售”仅是计价口径的问题，若后续有根本性的政策扭转，则需要更多的配套政策来完善，包括对于过去的所有存量项目、在售项目如何解决联动问题等，是比较复杂的。

“一旦政策广泛实施，也将引发一系列新问题，如新老住宅面积计算标准的差异可能导致房屋买卖中税费计算复杂化等。”陆麒麟呼吁，政府在推动政策时，不仅要着眼于短期内刺激楼市回暖，还需制定配套措施，以应对后续问题。

麟评居住大数据研究院高级分析师关荣雪认为，按套内面积计价有助于购房者更直观地了解所购住房的实际价格，减少因信息不对称所引发的纠纷。除提升市场透明度带来的影响外，长期来看，这一政策也有助于房地产市场更加公平合理地发展，使得购房者能更容易接受房屋的定价，可能带动市场活跃度的提高。



## “上海购物”跨年营销活动 品牌IP持续打造

12月26日，上海南京路新世界大九百货中庭大屏幕上滚动播放南京路步行街“2025跨年迎新购物季”广告画面。据悉，今年活动以街区消费券发放、商家营促销活动、跨年不打烊狂欢、街区主体氛围美陈布置等内容，增强消费吸引力和辐射带动作用，持续打造“上海购物”跨年营销活动品牌IP。

中新社发 王 冈摄

# “五经普”首次增加数字经济调查内容

■中国城市报记者 郑新钰

12月26日，国新办举行新闻发布会，现场发布了第五次全国经济普查（以下简称“五经普”）结果。中国城市报记者注意到，在第五次全国经济普查中，首次增加了数字经济的调查内容。

“从普查数据来看，我国数字经济蓬勃发展，数字产业化和产业数字化稳步推进，为经济社会发展注入了新动能。”

国家统计局国民经济综合统计司负责人王冠华在解读数据时表示，具体来看有这样几个特点：

第一，数字产业化取得显著成效。数字产业化也就是数字经济的核心产业，它包括数字产品制造业、数字产品服务业、数字技术应用业和数字要素驱动业，这是数字经济发展的基础。2023年，我国共有数字经济核心产业企业法人单位291.6万个，实现营业收

入48.4万亿元，占全部二三产业企业法人单位营业收入的比重为10.9%。

第二，数字制造和数字应用优势明显。“五经普”数据显示，2023年全国共有数字产品制造业企业法人单位26.2万个，占数字经济核心产业企业总量的9%，营业收入20.5万亿元，占比42.3%。数字技术应用业企业法人单位143万个，占比49%，营业收入14万亿元，占比29%。

第三，东部地区数字经济发展态势较好。从数字经济发展的区域特点来看，东部地区由于基础条件好、应用场景多，数字经济发展领先全国。2023年，东部、中部、西部和东北四个区域数字经济核心产业企业法人单位数量占全国的比重分别是62.2%、20.2%、13.6%、4.0%；四个板块营业收入占全国的比重分别是73.0%、13.8%、11.9%、1.3%。

第四，产业数字化转型稳

步推进。“五经普”数据显示，2023年，47%的规模以上企业应用了云计算、物联网、人工智能和工业互联网等数字技术。分产业看，第二产业中54.1%的规模以上企业应用了数字技术，其中41.6%的规模以上企业应用了云计算，40.1%应用了工业互联网，32.1%应用了物联网；在第三产业中，41.5%的规模以上企业应用了数字技术，其中34.5%应用了云计算，22.2%应用了物联网。