

买100平米得70平米:公摊面积7大乱象

专家建议适时引入以“套内面积”为单位的国际通行房屋计价体系

“国际通行的房屋交易计价单位多为所见即所得的套内面积,国内实际操作中则普遍采用建筑面积计价。但时至今日,都无法对“公摊面积”做出明确约束。公摊面积计算方式在《住宅设计规范》中无相应体现,致使国内报批、设计、施工每个环节都不是特别清楚公摊如何计算,只能等房子盖出来,测绘部门最终来测公摊大小,导致出现不少乱象

本报记者 毕子甲、赵卓悦、王优玲、李倩薇、郑钧天、王存福

在当前全国房价企稳的情况下,部分房地产开发商为获利,频频打起住房公摊面积的主意,“买100平方米得70平米”,个别商品房公摊面积比例甚至超过50%。记者采访了解到,公摊面积“猫腻”严重影响了群众的居住获得感。

部分业内专家认为,公摊面积是房地产市场“最不透明的一项指标”,由此导致的房屋买卖纠纷及服务收费争议由来已久。他们建议,从制度上堵住现行法规漏洞,考虑适时引入国际通行的以套内面积为单位的房屋计价体系。

新华社每日电讯记者梳理发现,住房公摊面积主要有以下几个方面的“猫腻”引发群众不满:

公摊计入精装修成售房“潜规则”。均价6万至6.2万元/平方米,含精装修费用。”8月底,面对记者关于北京丰台区某新楼盘的咨询,销售人员十分肯定地表示,“公摊部分也计入精装修,在北京市面上基本都这样操作。”

风井、管道井、设备间……这些公共设施也要收取精装修费?近两年来,四川成都、湖北武汉、湖南长沙、陕西西安、江苏南京等多地业主由于不满公摊面积计入精装修费用的“潜规则”而进行维权,相关视频、照片通过微博、微信广泛传播。

相关维权行为引起地方房管部门关注。成都市城乡建设委员会开发处副处长何学军认为,“公摊纳入精装修计价”的说法存在误读,实际是开发商确定装修总价后倒推出的单价,但因购房合同多按建筑面积计价,因而看起来公摊部分也均担了价格。

中原地产董事长罗韶颖则认为,维权的背后是购房者对高房价的抱怨,“里面复杂的买卖、成本计价方式,老百姓一般弄不明白”。

公摊面积计算“水太深”。据媒体报道,山东省高密市曾出现一处名为“贵宾首府”的“神盘”,多部门联合验收文件显示公摊系数高达52.35%,被称作“史上最牛公摊面积”,面对业主维权,工作人员十分硬气:“法律对公摊上限没有规定,你们100年都退不了房!”

广东省惠州市房屋测绘所吴永辉说,实际操

作中,公摊面积成为买房中最不透明的一项,一些房地产商借机欺诈,面积计算问题成为业主与开发商的矛盾焦点。

新华社每日电讯记者调研了解到,国际通行的房屋交易计价单位多为所见即所得的套内面积,国内对此虽无统一规定,实际操作中却普遍采用建筑面积计价,但时至今日,都无法对“公摊面积”做出明确约束。

北京大学房地产研究中心主任楼建波表示,《房产测量规范》提到的公摊面积计算方式在《住宅设计规范》中无相应体现,致使国内报批、设计、施工每个环节都不是特别清楚公摊如何计算,只能等着房子盖出来,测绘部门最终来测公摊大小,导致出现不少乱象。

至于公摊测绘里的“猫腻”,吴永辉表示,测绘单位一般按照“谁使用,谁分摊”原则计算公摊面积,基本交由开发商指认,而业主不具备专业知识,双方信息严重不对等。

楼建波说,2017年以来,各地房地产测绘市场逐步放开,测绘企业迫于竞争压力与开发商相互勾结的“猫腻”可能增多。

公摊系数竟是“伪命题”。中原地产研究院执行主编艾振强说,事实上,作为国内房地产交易和收费重要依据的“公摊系数”这个术语,至今都没有在现行国家标准中出现过。

艾振强说,没有关于公摊系数上下限的明确规定,开发商可将公摊面积“任性”做大,导致实际案例中出现的一些公摊系数“丧心病狂”。部分开发商甚至将独立使用的地下室、车棚、车库,为多幢楼服务的警卫室、管理用房,作为人防工程的地下室都计入公摊面积。

尽管如此“公摊”并不合规,但现实中的购房者往往在不知情中被迫买单。上海房地产经济学会副会长严荣认为,国内对于公摊系数的规定并不规范,基本靠经验,亟须予以规范。

公摊擅挪作商用成为“糊涂账”。记者了解到,现实中存在大量开发商、物业公司私自将公摊设施卖出或租赁的情况,损伤了业主权益。开发商采取的一般做法是先将停车场、楼道等公共面积纳入公摊,由全体业主埋单,再二次出售或出租广告位牟利。

“小区游泳池、羽毛球馆、网球场……本该归业主集体所有,如今被开发商长期侵占。”北京莲花桥附近一小区业主抱怨,开发商通过侵占、转移业主权益获利五六百万元,却从未公布资金去向。

有关公摊面积收益,海南省住建厅房地产市场管理处处长林诗辉认为,按道理应由业主委员会管理或用于补充物业管理费、住宅维修基金等,但实际操作中,以楼宇广告为代表的绝大部分公摊收益都被开发商或物业中饱私囊,“成为一笔糊涂账”。

公摊面积动辄再收服务费惹民怨。公摊收益被物业“代持”,但物业费、供暖费、停车费等与公摊密切相关的五花八门收费却每每如期而至,让业主们有种说不出的“憋屈”。

严荣、万科物业规划发展部总监吴剑侠等认为,物业管理是公区管理,计费时纳入公摊面积“还算说得过去”,但是,供暖费等费用收取时也按公摊面积计算,那实在没有道理,因为公摊里基本没有供暖设备。

至于房产税等其他支出,易居智库研究总监严跃进则认为,从公摊面积角度看,确实不应重复收取此类税费,建议未来房产税的征收、供暖费等统一按照套内面积收取。

房产税是否应计公摊面积存两难。调研中,不少专家都提到,未来房产税的收缴标准是否应该考虑公摊面积面临两难:一方面,由于板楼、塔楼、别墅等各类建筑公摊面积差别极大,从0%至55%不等,一刀切地以建筑面积为单

给孩子们提供丰富的课外活动,让他们不再仅仅通过手机屏幕看世界

“争夺”乡村少年,义工与手游赛跑

本报记者 黄浩苑、邓瑞璇、李嘉乐

宇帆蹲在村子的小卖部旁边蹭Wi-Fi,捧着手机打开了一局新的《绝地求生:刺激战场》排位赛。之前那局没有“吃鸡”,这个11岁少年的好胜心被激发出来,说“一直要打到赢”。手机屏幕碎成了蜘蛛网,一角还凹进去一些,但丝毫不影响他玩得流畅。

宇帆身边,五六个年龄相仿的少年拿着手机围在一起,三三两两“开黑”(游戏玩家的流行语,指一群玩家组成一队进行游戏),少年们玩得全情投入,还有一些人守在旁边,不时提供“场外指导”。

人手一部手机,触手可及的网络,五彩缤纷的应用,正在突破空间的限制,连接起世界每个角落的人们。农村的孩子们,正是从这几英寸的小屏幕中,窥见了光怪陆离的世界。

如物大战僵尸一般,一群年轻大学生们在刚刚过去的暑假来到农村,进行了义工大战手机游戏的尝试。

游戏:孩子的另一个世界

早晨七点,刚刚起床的支教大学生萧文琛打开支教基地的宿舍门,不出意外,几个孩子已经坐在门口蹭着基地的无线网络打手机游戏。连农忙都不曾改变的戏码,让支教的大学生从震惊到麻木。

这是广东省惠州市的一个农村,由于邻近温泉旅游区,打工的村民们可以早出晚归,鲜少背井离乡,甚至村里的孩子上村小与县城小学的距离都是一样的。在城乡二元兼具的这个村子里,手机游戏是孩子们的“金箍棒”。

在这里,孩子们的痴迷让人觉得疯狂——他

们通宵达旦地玩儿,游戏的级别从青铜到钻石普遍都是两个星期。从外行变成资深玩家,孩子们的“成长”速度快得让人惊讶。

尽管大人们已经尽可能采取“物理切断”措施,但奈何七十二变的力量太大。“用个破解Wi-Fi的工具就可以了,没有什么难的。”手机屏幕碎成了大花脸,但是丝毫不影响宇帆用在虚拟现实中考徒,在小村子里成为“王者”。

11岁的他小小、瘦弱,没有“吃鸡”和“王者”之前,村里的男孩子都不喜欢和他玩。但是,游戏上的称霸却让他成了孩子王。只要“开黑”,男孩子们都希望宇帆能带着他们打,或者围着他观战。

这种被需要、被崇拜的感受让宇帆“倍儿爽”,他更加勤快地研究抖音、快手,更加努力地刷攻略打单机,更加特立独行地上课迟到、作业不交,他从大家眼中的好孩子,变成了屡屡被上头投诉“不要带坏我儿子”的“眼中钉”。

各种批评没有让宇帆刹车,相反,他让爸爸给他办了一张流量卡。“好像每天1块钱不到,流量很多,每天都用不完。”他说。在乡村,通信资费下调的广告铺天盖地。入村必经的小卖部热情地推销流量卡。很多村居的墙上,贴满了诸如“99元双卡包月”“不再到处找Wi-Fi”之类的宣传语。

廖天气得把儿子宇帆的手机给砸了,并和家里每一个成员说,谁要是敢给宇帆手机,他见一个砸一个。可这并没有阻挡住宇帆对手机游戏的热爱,他变成了“不沾家的人”,除了吃饭,中午觉也是不睡的,一定是粘在有手机的孩子旁边,期待着能得到一些“施舍”,借他手机玩一会儿。

“肯定管不住,在家里不给他玩,去其他人家里玩我就没有办法了,我自己文化不高,学习上也没法要求他太厉害,我只知道生活中不好的东西

就不要给他接触。”廖天说。

有了替代品,手游往后靠

“姐姐,开开门呀!”同样是基地的大门,和一个村庄蹭Wi-Fi蹲着玩手游的画风完全相反,在云浮市樛村学校,学生们三五成群约着提前来到基地和义工们一起玩游戏,仅仅是一个躲避球,就让他们玩了一个暑假都不腻。

来此支教的12位大学生意识到手机游戏对农村孩子的危害,个个都是有备而来,经过一段时间的努力,所有47名参加夏令营的孩子对手机游戏的依赖度都大大降低了。“他们也会玩游戏,但不是特别地沉迷,如果能找到替代品,他们的兴趣很快就会转向更健康的娱乐。”广东工业大学的支教大学生蓝旭东说。

在夏令营里,义工教会孩子们体育类的躲避球、舞狮,音乐类的尤克里里,手工类的各种创意纪念品……玩的花样百出,这些四到六年级的孩子们玩都来不及,手机游戏只能往后靠了。

家访的时候,12岁的小新拿出了父亲送的新手机,试图炫耀自己的手机和游戏段位。此时,义工李远波提出了“不如来下棋”的建议,孩子们立马找出大富翁来。小新一会儿就从相邻的几户人家中找来了同伴,这一玩就持续到各家喊吃饭才依依不舍地散伙。

这里的父母也因为孩子玩手机而动了棍子,直到孩子们遇到了“书”。

11岁的君家家境算是村子里不太富裕的一户,邻居们的新楼包围着他家的砖瓦老房子,妈妈羞涩地说家里地方小,请客人在门外路边坐下。就是这样不富裕的家庭里,君豪有很多课外

位收取有失公平;另一方面,如以套内面积为标准收取房产税,开发商可能故意“纸面做高”公摊面积,帮助购房者“合理”避税。

严跃进认为,严格来说,房产税按套内面积征收引发民怨较小。从更长远观点看,未来要建设开放式街区小区环境,公共通道部分该如何征税,是否会增加公摊面积,如何缓解社会矛盾,都值得深思。

严荣建议,即便按照建筑面积征收房产税,也应坚决划去包括地下车库、物业用房、用地等不应重复计税的部分。

公摊计价销售模式全国采用情况不一。艾振强介绍,“公摊面积”这个销售概念源自香港,脱胎于香港20世纪50年代“卖楼花(期房)”的售楼模式,2013年起香港转向以套内面积计价的售楼模式。

面对公摊引发的诸多问题,一些专家认为,多年来我国法律界就有声音认为“公摊争议严重影响《物权法》有效实施”,广州、甘肃、北京、重庆都曾出台征求意见稿,尝试推行套内面积计价。艾振强认为,采取“套内面积”计价的主要好处在于“让房产交易更加透明,最大程度减少后续纠纷,保护购房者合法权益”,同时最大程度避免公摊面积给房产税征收埋下“不公平”隐患。

针对公摊问题引发的种种乱象,多位业内专家认为,公摊问题积弊已久,建议按照国际通行的管理方式,分步骤、分阶段逐步进行调整。即便不立即取消,也需要坚决弥补其中不合理的漏洞,对公摊面积的设计和测量标准进行统一、规范、细化,加强行业源头监管与审核。

■ 经验之谈

香港房地产如何告别“公摊面积”

20世纪80年代以来,香港房地产交易制度很大程度上影响了内地房地产交易制度的发展与完善,甚至有观点认为“公摊面积”的概念就是源自香港。

不过,2013年1月1日起,香港实行住宅物业销售新规,要求二手房销售先行提供“实用面积”(相当于内地“套内面积”)。当年4月29日,《一手住宅物业销售条例》正式推出,新规扩展至新房。香港房地产销售由此彻底告别“公用地方”(相当于内地“公摊面积”)时代。

调研中,新华社每日电讯记者采访了当年参与推动香港房地产市场成功转型的学者、香港城市大学建筑科技学部高级讲师潘永祥。“过去能接受公用面积主要因为涉及面积不大,主要是楼梯、电梯。”潘永祥表示,近二三十年,香港大型地产项目增多,“甚至出现超过1万平方英尺(约929平方米)的绿化公园”,伴随而来的“公摊面积”费用问题变得难以忍受。

“公摊”积弊之一在于便于开发商“暗箱操作”,不够公开透明;之二在于建筑面积价格失

去对购房者的指导作用,比较不同楼盘建面价格变得意义不大。

“公摊”模糊利弊重重,统一明确房地产销售计价标准成社会共识,推行“套内面积”成时代要求。2008年,时任香港测量师学会产业测量组主席的潘永祥,推动香港房地产行业厘清“实用面积”概念边界,被特区政府采纳。特区政府以地政总署“预售楼花同意方案”和香港地产建设商会为抓手,强制要求开发商再售新楼盘时严格按照标准提供房子的“实用面积”。

特区政府还就新型计价方式征求公众意见。2011年11月底,特区政府邀请民众为条例草案提意见。条例草案明确规定改用“实用面积”作为新房销售的唯一计价方式,正式将“实用面积”表述纳入法规。

将“公摊面积”排除在计价体系之外,需克服的最大阻力来自开发商。香港中原集团主席施永青回忆说,当时有开发商提出改革可能导致单位面积价格骤增。

潘永祥认为,推行“套内面积”计价模式将导致房价上涨,这种理论纯属“偷换概念”,计价单位转换并不新增购房成本,关键在于做好社会解释工作。

新房销售计价方式向二手房市场自然传导,带动整体购房市场计价单位日趋统一、完善。特区政府一手住宅物业销售监管局介绍,条例实施后,一手住宅物业卖方严格遵守规定,在售楼说明书、价单和广告中,采取“套内面积”作为唯一计价单位,逐渐破除过去“公摊面积”模糊导致的市场沉痾。

不仅如此,这些房屋其后转入二手房市场买卖,亦继续采用“套内面积”计价,并逐步带动二手房市场发生相应转变。“套内面积”最终成为香港房地产交易市场的主流计价基准。

确保房地产市场稳定的前提下,该如何实现房屋销售计价体系平稳合理过渡?特区政府推行了多项主要措施。

合理设置过渡期。为确保平稳接轨,特区政府设定条例正式生效前10个月为社会过渡期,向市场传递清晰信号,帮助各方做好适应新计价方式的准备工作。潘永祥介绍,正式实施先从新房严格试点,给二手房市场以适应准备期,准备期内允许二手房交易采取“套内面积”计价和“建筑面积”计价并行的方式。

发动力量推广普及。推广期间,特区政府代理监管局强制要求各房地产中介销售过程中向二手房购房者提供以“套内面积”和“建筑面积”分别计价的两份售价资料。特区差餉物业估价署备有全港所有经评估的二手房“套内面积”资料,供社会查阅。

以法律法规形式厘清关键概念。专家学者强调,通过法律法规统一厘清“建筑面积”“套内面积”“公摊面积”等关键概念,是确保销售计价体系成功转型的重要一步。施永青认为,统一划定相关概念的重要性甚至远远大于计价体系转换本身,包括政府、开发商、房地产中介及其他专业团体在内的市场各个环节采用的标准整齐划一是保证市场公平透明有序的基础。

(本报记者 苏晓、毕子甲)

跟他说话他不理你的,因为他就只沉浸在自己的世界中。”

在严杏芳看来,这个以留守儿童和老人为主的村镇对手机游戏毫无抵抗之力。为了和家里的老人孩子联系,外出务工的父母给孩子配备了手机,但老人家管不住孩子滥用手机。

怎么办?严杏芳和她的同伴们分两步走,首先是在放学时间组织孩子们完成学校作业,先把成绩稳住,慢慢寻找学习的乐趣。其次,寻找社会活动替代手机的交互性,他们组织孩子们小组活动,建立同伴关系;定期请孩子们的父母回来参加亲子活动,重建亲子关系……

“搞事情”是其中的关键词,有事情可忙,有事值得忙,孩子们一点点充实起来,从被困在家里的无聊中释放,不再通过小小的手机屏幕探究外面的世界,而是真实地参与到其中来。

一个月的夏令营接近尾声了,樛村的驻村社工吴晓莹正抓紧时间向支教的大学生学习尤克里里。吴晓莹参加了广东省社工双百计划,用5年的时间扎根乡村,进行专业的社会服务。“乡村学校没有能力开展第二课堂,所以我们来给孩子们进行各种活动的补充,例如计算机、美术、话剧,各种各样。现在看到他们那么喜欢学习乐器,我就想自己学一下尤克里里,到时候也能陪着他们上课。”吴晓莹说。

“下乡支教的大学生总是要走的,但是驻村的社工时间更长,我们要接续他们的探索,在利用孩子们的校外时间方面做功课,或是艺术,或是运动,让他们能有和手机游戏竞争的爱好。”樛村双百社工韩立怡说。

“如果有人陪,谁会沉迷这玩意!”

(以上未成年人及其家长均为化名)