

取消商品房公摊，真能省钱吗

近年来公众对取消商品住房公摊面积的呼声渐高。不少地方作出回应，宣布逐步“取消公摊面积”，实行商品房按套内建筑面积计价销售。

如湖南衡阳宣布，自2025年1月1日起，全市商品房实行按套内建筑面积(专有建筑面积)计价销售。河北省张家口市去年年末发布政策称，鼓励实行现房销售，逐步推进取消公摊。去年9月，湖南湘潭表示，优化住房销售方式，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。去年4月，广东肇庆宣布商品房实行按套内面积计价宣传销售。

有人认为，取消公摊就意味着购房者不再需要为不使用的部分付费，买房能少花钱。取消公摊，真能省钱吗？

取消公摊影响房屋总价吗？

公摊主要是指分摊的公用建筑面积，包括楼房的电梯井、管道井、楼梯间、公共门厅等。公摊面积加上套内建筑面积等于房屋建筑面积。除非住独栋别墅，其他类型的房屋大多会产生一定的公摊面积。中国绝大多数城市房屋计价都是以房屋建筑面积为准的，也就是说：购房者多少需要为并不居住的公摊部分付费。

严格来说，公摊面积是无法取消的，没有电梯、楼梯间、管道井的房子无法居住。近期各地推行的取消公摊的政策，实际上是计费方式的调整。类比购买海鲜，带壳的和去壳的，花一样的钱，买到能吃的部分是差不多的。

中指研究院政策研究总监陈文静表示，改变计价方式对于房屋总价影响较小，但若部分项目更改为套内面积计价，住房单价就会上涨。对物业费的影响来看，当前物业费大多是按建筑面积来计算，如果换作以套内面积进行计算，收费单价也可能会相应提高，最终用房

成本也不一定会降低。

据了解，目前已落地采用套内面积计价的地区，如肇庆，物业费仍按原标准计算，取消公摊更多体现为交易环节的计价方式上，更多是一种“算术”。

公摊并不是越小越好

直观来看，公摊越小，室内居住面积越大，似乎公摊越小越好，但事实也并非如此。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，合理的公摊，比如楼道、楼梯电梯外墙大堂等，需要有相应面积，一方面提高业主居住舒适性，另一方面也保障建筑安全。

中原地产首席分析师张大伟表示，如果开发商过度挤压公摊面积，会导致社区品质下滑，包括楼道、会所、大堂等公共面积缩水，影响居住体验。此外，需要看到，产生公摊计价的原因源自中国大多地方住房实行小区制而非街区制。小区更依赖开发商建设，这就使得开发商将社区内公用部分分摊成本到建筑面积里。

公摊面积并非问题症结

大多数购房者并非一心反对

任何公共空间的存在。他们对公摊面积的不满主要来自两个方面：

其一，由于公摊的计算方式、范围、规划设计等太过专业，购房者往往并不清楚“公摊面积”的计算方法，以及究竟为哪些公摊部分付费了多少；

其二，部分开发商存在违规增加公摊面积的行为。这些因素共同导致公摊面积长期成为一笔“糊涂账”。

张大伟说，有一些小区会将独立使用的地下室、车棚、车库，为多幢服务的警卫室、管理用房，作为人防工程的地下室都计入到公摊面积中，而国家法律明文规定这些不算公摊。

另外，还有不少小区公摊部分的未来收益被开发商或者物业获得，比如电梯广告等，这部分收益应该属于业主共有。由此来看，问题的根源实际上在公摊面积不透明，管理不规范上。

真正的好消息：得房率提升

以套内面积计价可能并不省钱，但它不失为一种好办法。陈文静表示，采用套内面积计算的方



视觉中国供图

式，能让房价更为直观地展现给购房者，一定程度上减少信息不对称，增强市场透明度，打消购房者对于公摊的疑虑，帮助购房者更好地进行购房决策。

除了计价方式的变化外，真正意义上的改变正在发生：不少地方正在推动提升得房率，这真正能给购房者带来实惠。近期许多城市通过计容建面、阳台进深等方面的规则调整，提高房屋得房率。

例如，浙江绍兴、温州、金华、湖州等城市的新推地块中提出：“空中花园绿化阳台不计入住宅建筑面积和容积率，小区景观绿化亭廊、开放式风雨连廊等公共开敞空

间不计入容积率。”广州此前发布实施容积率新规，半开敞阳台(按一半计算面积)占比可扩大至20%。长沙也提出优化阳台等空间面积计算规则。

这些调整后，在保证公摊面积的情况下，购房者房产证上的建筑面积和实际使用面积之间的差额有望明显减少，真正向“本上写多少，实际住多少”的方向靠拢。

业内预计，随着“好房子”的建设推进，住房的设计、计价等方式调整将会加速，实实在在地让利购房者的举措还会越来越多。
据国是直通车

1元拿下公司80%股权当老板？

法院：不建议非专业人士购买

2月5日有媒体报道称，江苏一家公司80%的股权在阿里资产平台上进行拍卖，并以起拍价1元成交。“1元就能买公司，天下还有这等掉馅饼的好事？”“公司之间有什么关系，会有猫腻吗？”2月6日，无锡市梁溪区人民法院相关负责人表示，此次拍卖程序公开且有提前公示程序，拍卖过程公开透明。但法院提醒，购买股权风险极大，尤其是这种几乎免费的股权，非专业人士及对标的公司不知情人士不建议购买。

阿里资产拍卖页面显示，拍卖标的为盐城市快得供应链管理有限公司80%的股权，拍品所有人为无锡快得文化传媒有限公司。起拍价为1元，保证金500元，加价幅度100元。此次拍卖仅有一人报名参与，买家的竞买号为“Z3806”，其出价为起拍价1元，最终成交价就是1元。

企查查平台显示，盐城市快得供应链管理有限公司于2023年4月24日在射阳县行政审批局注册成立，注册地址为射阳县海通镇工业园区内金海路东侧，注册资本100万元，其中黄某某个人认缴20万元、占比20%；无锡快得文化传媒有限公司认缴80万元、占比80%，实缴金额均为0元，执行董事为黄某某，监事为杨某。

2023年5月23日，盐城市快

得供应链管理有限公司股东会决议，同意股东黄某某将公司股权20万元(占注册资本20%，实缴0元)，以人民币100元价格转让给新股东耿某；2023年6月1日，盐城市快得供应链管理有限公司在市场监督管理局进行信息变更，法定代表人由黄某某变更为耿某。

2月5日，现代快报记者来到盐城市射阳县海通镇工业园区，但未找到该公司的办公场所、厂区等。随后，记者与海通镇的工业、服务业、安监等条线进行核实，发现该公司非海通镇登记备案企业，在海通镇境内确实无办公场所，也未实际运行。

企查查平台显示，无锡快得文化传媒有限公司同样成立于2023年，注册资本100万元，但在2024年8月，无锡市梁溪区人民法院依法裁定受理无锡快得文化传媒有限公司破产清算一案。此次拍卖的权利来源为“破产清算”。

无锡梁溪法院相关负责人介绍，关于无锡快得文化传媒有限公司，法院没有接管到该公司的财务资料，股东也联系不上，之前该公司的被执行案件所涉及的债务没法清偿，管理人只能通过公开的查询途径查询该公司的资产，在盐城的快得供应链公司80%的股权，但是经过官方查证该股权是认缴制。“管理人曾试图去联系盐城



拍卖页面

网页截图；企查查平台显示盐城市快得供应链管理有限公司相关信息

网页截图

这家公司，并到盐城实地了解到该公司已经搬离，管理人没有办法查证到这个公司的真实资产。”该负责人表示，破产财产处置中经常会涉及对外投资的股权处置，处置方式有两种，一是股权拍卖，二是申请目标公司强制清算或破产。申请公司强制清算或破产需要另行启动一套完整的司法程序，以盐城这家公司为例，管理人须先通过解散公司的程序解散公司，然后申请法院强制清算。因此，在此情况下，股权拍卖是最经济快速的处置方式。

而对于1元起拍价的定价是否过低，梁溪法院表示是管理人根

据调查的情况，认为不具有股权价值而提出的方案，在向债权人会议报告后由债权人会议决定。此次拍卖程序公开且有提前公示程序，拍卖过程公开透明。

对于部分网友表示羡慕1元就买公司当老板的想法，法院表示作为股东不仅享有股东利益，还要承担作为股东的义务，比如出资义务，对公司经营行为承担责任等。“我们曾经遇到过案例，员工获得老板奖励的部分股份，但是公司是认缴制，公司负债不能清偿的时候，债权人将包括获赠股权的员工在内的股东们起诉到法院，要求认缴出资期限加速到期，员工来法院

应诉时欲哭无泪，称分红没享受到，反而要认缴自己所占股份的数十万甚至上百万元的出资。”法院相关负责人表示，购买股权风险极大，尤其是这种几乎免费的股权，非专业人士及对标的公司不知情人士不建议购买。

现代快报/现代+记者
朱鲸润 姜振军 尤力庭



扫码看视频