

取消

# “期房预售”“套内计价”

## 是否可行?

### 专访电子科技大学房地产专业客座讲师牛冠华

■记者 倪琨

在刚刚闭幕的2021年全国“两会”上,全国政协委员周世虹提出实行商品房现房销售制度,以套内建筑面积计价销售商品房的提案引发市场热议。

日前,本报特邀电子科技大学房地产专业客座讲师牛冠华,详细探讨取消“期房预售”与“套内计价”在当前的市场、政策条件下是否可行。

记者:“商品房预售制度”和“公摊面积”始于何处?具体指的是什么?

牛冠华:商品房预售是指房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人,并由承购人预先支付定金或房款的行为。

1994年,中央政府出台《城市房地产管理法》,建立起预售许可制度,对预售条件、监管作出了原则性规定。目前,我国主要城市商品房预售比例普遍在80%以上。2004年7月,我国进一步明确,商品房预售必须取得“预售证”,并对开发企业申请预售许可的行为进行了更为严格的规定,预售制度逐渐成为我国商品房市场经营的核心制度之一。

目前,业界公认的公摊面积创始人是霍英东。一开始,香港的房子是按“栋”或“层”进行售卖,但是这样销售相对困难,于是霍英东就提出按“户”售卖。由于楼梯、过道等公共区域也会投入建筑成本,所以他就采用“公共契约”,将公共部分的费用分摊给业主共同承担,这就是“公摊面积”的雏形。

我国没有明确规定公摊面积的区间范围,通常指一栋楼的房屋产权人共有的整栋楼的公用部分建筑面积,包括楼内的电梯井、管道井、楼梯间、设备间、地下室、公共走廊、过道、公共门厅等。

记者:乐山楼市的公摊面积如何计算?我国有按套内建筑面积计价售房的先例吗?

牛冠华:乐山楼市中,除去形态较为特殊的建筑外,7层以下的住宅公摊面积率为7%-12%,7-11层住宅的公摊面积率为10%-20%。7-11层的住宅为小高层,在没有地下设备用房、底层没有商铺且架空的情况下,其公摊系数在10%-15%之间,带电梯的公摊系数则在15%-20%之间。由于高层住宅的楼梯高度高,且电梯井、管道

井、强电井等都占用了空间,所以高层建筑较多层建筑的公摊面积要大得多,一般12-33层住宅的公摊面积率在14%-24%。别墅类的公摊率为1%-8%。

我国住宅按套内建筑面积计算的城市只有重庆。套内面积主要由套内使用面积、套内墙体面积和阳台建筑面积3个部分组成。

记者:公摊面积如何影响房屋的居住和交易?

牛冠华:公摊面积越小,购房者能够得到的实际使用面积就越多,房子的性价比就越高。但是,如果房子的公摊面积太小,那么一些必要设施设备所能占据的空间就非常有限,这需要牺牲居住品质为代价。

其实公摊面积对于房价的影响并不大,对于二手房交易也是如此。首先,当越来越多的人涌入一个城市,而当土地等资源有限或新建商品房位置过于偏僻时,二手房就会得到市场青睐,价格自然也会越来越高。第二,二手房之间的价格差距主要来自土地附加值,也就是周边配套。

记者:你认为短时间内取消“期房预售”与“套内计价”的可能性大吗?为什么?

牛冠华:中国商品房预售制度是我国商品房市场化改革的重要设计之一,其在解决我国房地产市场供需矛盾中起到了重要作用。随着我国商品房供给能力的逐步提升,未来有可能会改变预售制度,但我认为短期内还不具备这样的条件。一是在金融端。2016年以来,房企融资渠道持续收紧,如果“一刀切”取消预售,房企20%-30%的资金来源将出现空白,资金链断裂以及由此带来的系统性风险不可轻视。二是在供给端。近年来,全国城市尤其是三、四线城市去库存效果明显,预售制度如果突然取消,会让新入市推后1-2年以上,存在供给“休克”风险。我认为,房地产政策的走向将以稳定



(资料图片)

预期为主,预售制度改革的方向肯定是循序渐进的。

我认为5年内取消公摊的可能性也比较小,原因有二:一是这不会对房价造成直接影响。重庆取消公摊面积后,开发商就将房价分为“套内面积计价”和“建筑总面积计价”两种方式,同样一套房子的总价并没有改变。二是会影响到房产税免征面积额度。如果人均免征30平方米,按建筑面积免征和按套内面积免征有着天壤之别。

目前,我国对于公摊面积占比并没有明确规定,取消公摊面积的制度还有待探索,“一刀切”的做法未必会对市场发展有好处。我更建议将“取消”转变为“控制”,由国家规定合理的公摊面积范围和套内建筑面积比例会更好。

## 亦变市会客厅

## 3月24日 冠英新区供地再启

本报讯(记者 倪琨)日前,记者从市自然资源局了解到,乐山市土地矿权交易中心将于3月24日10时,在乐山市土地矿权交易市场公开拍卖位于五通桥区冠英镇荣丰社区7、9、10组的[511112-2020-B-7号]宗地。

五通桥区自然资源局相关负责人表示,即将拍卖的地块占地51284.41平方米(合76.93亩),出让用途及年限为城镇住宅用地70年,其他商服用地40年,起叫价8660万元。

“宗地属于二类居住用地兼容商业用地(R2/B1),其中住宅计容建筑面积应大于规划用地总计容建筑面积的50%,小于或等于规划用地总计容建筑面积的90%。容积率要求不低于1.0,不大于2.5。当层高小于或等于2.8米时,建筑限高不超过54米,当层高大于2.8米时,建筑限高不超过60米;且均应满足航空限高要求。”该负责人表示,今年五通桥区的供地力度将会在往年基础上有所增加,年度供地计划也在拟定当中,希望有意向的开发商或者投资者密切关注。

据了解,该地块所在的冠英新区是我市建设“一城两新区”的重要组成部分。相关数据显示,近五年来,冠英新区出让优质居住用地约1000亩,形成了以阳光·天樾国际城、东润·学府里等近10个房地产项目为核心的居住核心板块,新增房产开发面积上百万平方米,人口承载能力显著提升。

## 楼市营销新花样 餐饮机器人来助阵



热闹的活动现场

本报讯(记者 倪琨 文/图)食在四川、味在乐山。日前,位于中心城区的棠樾台项目售楼部迎来了一群“会做菜”的机器人。

在此次活动中展示的餐饮机器人包括煲仔饭机器人、汉堡机器人、迷你雪糕机器

人和咖啡机器人。除了能够制作美食之外,这些餐饮机器人的外形也非常好看。同时,项目方也准备了一些暖场节目和小游戏,让前来捧场的市民们既能享受美食,又能玩得开心。

市民祝先生和妻子王女士带着孩子在

现场体验美食时说:“今天是我老婆的恋爱纪念日,一家人能在这里感受一场不一样的机器人美食,实在太有意思了!”

据了解,活动中的机器人均来自碧桂园旗下千玺机器人餐饮集团,它们曾在抗击新冠肺炎疫情的战斗中为市民提供配餐服务。

## 重庆: 12月底前所有高层住宅可燃雨棚完成拆改

新华社重庆电(记者 周闻韬)记者16日从重庆市府新闻办公室获悉,为提升高层建筑抗御火灾风险能力,重庆市将启动为期1年的高层建筑消防安全综合治理,综合施策解决高层建筑“人上不去、水上去不去、车进不去”等突出问题。

据重庆市消防救援总队副队长刘梅梅介绍,治理行动将围绕消防设施、可燃雨棚与突出外墙防护网、“生命通道”、用电用气、可燃油料等5方面隐患展开。针对可燃雨棚、突出外墙防护网问题,将采取政府补贴、多方分担等措施强化资金保障,引导业主自行拆改,对拒不整改的,依法开展联合整治,进行“定点拆除”,确保12月底前所有高层住宅可燃雨棚全部完成拆改;对消防用水问题开展攻坚整治,确保6月底前整治完毕;打通“生命通道”方面,重庆将建立部门联合执法、信息共享机制,严查严治违法行为,加快停车场建设和停车资源优化利用,将新建高层建筑消防通道、救援场地标量化制作纳入消防验收内容,住宅小区车辆按停车位数量实行“一位一车”限量管理。

## 成交公示

乐市土矿交示[2021]7号

我中心于2021年3月17日举行的国有建设用地使用权挂牌出让活动,成交结果如下:

序号	地块位置	土地面积(m <sup>2</sup> )	宗地用途及出让年限	起始价(万元)	成交价(万元)	竞得人
2021-挂-16号	峨眉山市高桥镇[2021-09号]	8664.48(合12.99亩)	商业服务业用地(商业用地(零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地))40年	790	790	峨眉山林汇盛康产业有限公司
2021-挂-17号	峨眉山市高桥镇[2021-12号]	3177.59(合4.77亩)	商业服务业用地(商业用地(零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地))40年	290	290	峨眉山恒邦嘉康康产业有限公司
2021-挂-18号	峨眉山市高桥镇[2021-13号]	18673.39(合28.01亩)	商业服务业用地(商业用地(零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地))40年	1700	1700	峨眉山恒邦嘉康康产业有限公司
2021-挂-19号	峨眉山市高桥镇[2021-14号]	12687.52(合19.03亩)	商业服务业用地(商业用地(零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地))40年	1160	1160	峨眉山恒邦嘉康康产业有限公司
2021-挂-20号	峨眉山市高桥镇[2021-26号]	8342.73(合12.51亩)	商业服务业用地(商业用地(旅馆用地))40年	760	760	峨眉山恒邦卓逸康产业有限公司
2021-挂-21号	峨眉山市高桥镇[2021-27号]	15467.17(合23.20亩)	商业服务业用地(商业用地(零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地))40年	1410	1410	峨眉山文冠康产业有限公司
2021-挂-22号	峨眉山市高桥镇[2021-28号]	17395.47(合26.09亩)	商业服务业用地(商业用地(零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地))40年	1585	1585	峨眉山文冠康产业有限公司
2021-挂-23号	峨眉山市高桥镇[2021-29号]	20929.65(合31.39亩)	商业服务业用地(商业用地(零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地))40年	1910	1910	峨眉山文冠康产业有限公司

以上成交结果请社会各界监督,如有违规、违纪现象,请于2021年3月26日前向有关部门举报。

举报电话:(0833)2442219 2412399

举报电话:中共乐山市纪委监委驻市自然资源局纪检监察组