

- | 法讯观察

取消"公摊面积"是否势在必行 定价透明比计价方式更重要

民众对公摊面积高占比的情况不满已 久,此前陕西"女子买69平米的房子, 公摊面积达37平米,公摊率超50%",山 东"男子买 110 平米房子,套内仅 60 平 米,近一半是公摊"等消息屡上热搜。安 徽省合肥市近日召开房地产工作专题会 议,提出"积极探索商品房销售按套内面 "取消公摊"是否势在必行?

公摊之怨源于计价规则不透明

在谈论"取消公摊"之前,有一个问 题需要先弄明白,民众对公摊面积的不满 是源于公摊制度本身,还是公摊不透明导 致的房价不合理?

上海社会科学院法学研究所研究员、 民商法研究室主任孟祥沛在接受本报《新 法讯》采访时表示,公众对公摊面积制度 最大的不满在于公摊不透明, 最终导致房 价不合理。即使取消了公摊面积制度,如 果房价成本不透明,开发商借机涨价,房 价不合理的现象依然得不到解决。其中根 本问题在于我国的公摊面积制度缺乏必要 的规范, 亟需进一步完善。

北京市房地产法学会副会长兼秘书 长、首都经济贸易大学京津冀房地产研究 院院长赵秀池教授认为,取消公摊面积没 有什么实质意义。公摊面积是客观存在 的,没有公摊的房屋是无法使用的,除了 会造成住房单价上涨外, 物业费、暖气 费、税费等的计价标准也需要重新调整。 因此,公摊制度本身不是问题,需要进一

步做好科普宣传工作。每个小区公摊面积都 不一样,不同高度、不同档次住宅公摊面积 都有差别。在购房时,通过履行告知义务, 让购房人心知肚明,则会减少误会和纠纷。

孟祥沛还坦言, 若期望通过取消公摊面 积制度从而达到降低房价的目的, 也是不现 实的。房屋的正常使用离不开公共门厅、过 道、电梯、楼梯及其他公共用房和管理用 房,即使取消了公摊面积制度,房地产开发 商同样会把这些公用面积的建设成本分摊到 业主的实际面积之中, 因此虽然用以计价的 整个房屋面积减少了,但每平方米价格由于 要分摊公用面积的成本而随之上升,房屋总 价并不会有明显变化。

计价合规比改变计价方式更重要

目前,各省市对公摊面积都有不同的规 定,除合肥提出的"积极探索商品房销售按 套内面积计价"外,重庆规定"按套内面积 计算"与"按建筑面积计算"两套方案并 行, 山东则要求商品房公摊面积应在合同中 明确标注。各地规定各不相同,哪一种更适 合在全国范围内推广?是否有必要出台统一 的法律法规?

对此, 孟祥沛认为, 商品房销售可以存 在多种计价方式,原则上应交由民事主体自 由选择,没有必要在全国范围内出台统一的 法律法规。而选择采用哪种计价方式并不重 要,关键在于计价要透明、规范、合理。有 关部门必须加强规范和监督,确保计价公正 合理,避免房价暴利。例如,对于公摊面积

制度下"公摊面积+实际面积"计价方式, 要对公摊率即房屋公摊面积占房屋总面积的 比率有比较具体的规范,例如别墅类房屋的 公摊率一般不超过10%;6层以下的多层住 宅公摊率一般不超过 15%; 7-11 层的小高 层住宅公摊率一般不超过 20%; 12 层以上 的高层住宅公摊率一般不超过25%;对于 "按使用面积"和"按套内面积"计价等方 式,要求开发商公开房屋定价依据,并依法 对价格讲行监管。

赵秀池表示,按照《商品房销售管理办 法》,可以按建筑面积计量,也可以按套内 面积计量, 但房屋总价不会改变。目前全国 大多数地方都是按包含公摊面积的建筑面积 计量,产权本也是标注的建筑面积。在要求 购房合同中应该标明公摊面积方面,全国已 经有统一的法律法规。根据《商品房销售管 理办法》第21条的规定、按建筑面积计价 的, 当事人应当在合同中约定套内面积和分 摊的共有建筑面积,并约定建筑面积不变而 套内建筑面积发生误差以及建筑面积与套内 建筑面积均发生误差时的处理方式。

在孟祥沛看来,如果要全面实施按套内 面积销售,需要加强立法调研,预先起草具 体、明确、可操作性强的相关法规草案;此 外, 还要加强对开发商房屋销售定价的监督 管理,既要防止开发商在成本不透明的情况 下借机涨价, 扰乱市场, 又要防止开发商在 新房限价政策下为牟取超额利润而降低公用 设施的质量或者不当减少公用设施的面积, 侵害购房人实际利益。 (见习记者



- | 扫码读 -

"互联网+督查"平台征集 阻碍民企发展问题线索

以备案、注册、年检等形式变相设定民 营企业准入障碍? 拒绝或延迟支付中小企业 款项?涉企乱收费、乱罚款、乱摊派?有关 民营经济发展中所面临的困难和问题或将通 通得到解决。

国务院办公厅近日发布《关于征集阻碍 民营经济发展壮大问题线索的公告》,国务 院"互联网+督查"平台从即日起面向社 会征集十个方面的问题线索和意见建议,并 将对收到的问题线索和意见建议进行汇总整 理, 督促有关地方和部门研究处理。

扫描下方二维码即可参与留言。

(朱非)



扫码详读

优化机动车登记 上牌免交验车辆

近日,公安部交通管理局 推出优化机动车登记服务新措

在前期试点基础上, 进一 步扩大国产小客车注册登记生 产企业预查验试点,在 36个 城市 33 家生产企业实行新车 出厂提前查验车辆,群众上牌 免交验车辆,减少群众办事排 队等候时间,适应互联网线上 售车等汽车销售新模式, 更好 促进汽车消费。

> (朱非) 图片来源网络



证监会优化交易机制提振投资者信心 降低经手费、研究延长A股交易时间

8月18日,证监会有关负责人就活跃 资本市场、提振投资者信心答记者问,重点 涉及延长交易时间、T+0 交易等热点。

实行T+0交易的时机仍不成熟

我国股票市场是否应当实行 T+0 交易, 近年来有广泛讨论,总体上,各方面对此分 歧较大。T+0 交易是指"投资者当天卖出 股票获得的资金在当天就可以买入股票,当 天买人的股票在当天就可以卖出"的一种证 券交易机制。

证监会表示, T+0 交易客观上对于丰 富交易方式、提高交易活跃度具有一定积极 作用。但也要看到,上市公司股价走势取决 于上市公司质量和经营效益, T+0 交易方

式对市场估值的中长期影响有限。目前 A 股市场以中小投资者为主,持股市值在50 万元以下的小散户占比96%,现阶段实行 T+0 交易可能放大市场投机炒作和操纵风 险,特别是机构投资者大量运用程序化交 易,实行T+0交易将加剧中小投资者的劣 势地位,不利于市场公平交易。故而,现阶 段实行 T+0 交易的时机不成熟。

将研究延长A股交易时间

证监会相关负责人在答记者问时提到了 六方面"活跃资本市场,提振投资者信心" 的措施,包括大力发展权益类基金,优化完 善交易机制,提升交易便利性等。

在提到优化完善交易机制,提升交易便 利性的下一步具体举措时, 证监会表示, 将 研究适当延长 A 股市场、交易所债券市场 交易时间, 更好满足投资交易需求。

据了解,全球主要证券交易所中,伦敦证 券交易所、泛欧证券交易所、法兰克福证券交 易所每天的证券交易时间最长,达8.5小时; 香港联交所交易时长为 5.5 个小时; 而 A 股目 前交易时间最短,每日只有4个小时。

此外, 证件会还明确提出, 将降低证券交 易经手费,同步降低证券公司佣金费率。同 日,沪深北交易所发布公告,自8月28日起 进一步降低证券交易经手费。沪深交易所此次 将A股、B股证券交易经手费从按成交金额 的 0.00487%双向收取下调为按成交金额的 0.00341%双向收取,降幅达 30%;北交所在 2022年12月调降证券交易经手费50%的基础 上,再次将证券交易经手费标准降低50%,由 按成交金额的 0.025% 双边收取下调至按成交 金额的 0.0125%双边收取。

--|城市--

禁止搜集无关个人信息 不得打电话推荐课程

日前,上海市网信办下发《少儿培训场 景下常见个人信息保护问题自查清单》。

"清单"指出的问题,涉及消费者首次 使用 App 时, App 未主动弹窗隐私政策提 示消费者阅读;或在登录、报名等功能场景 下默认消费者同意隐私政策; 或收集不满十 四周岁未成年人个人信息(属于敏感个人信 息),但无专门未成年人信息处理规则。

App 运营企业未经消费者同意,使用收 集的手机号码拨打电话,或通过发送短信、 添加微信等其他方式向消费者推荐课程也是 需自查整改的重点。此外, 还要重视消费者 注销 App 账号时,为删除个人信息设置其 他不合理条件的问题。

【杭州】

二孩可领7000元补助 三孩一次性补贴25000元

日前,杭州市卫健委和财政局发布《杭 州市育儿补助实施办法(试行)》。

"办法"规定,同一对夫妻自 2023 年 1月1日起,杭州户籍孕(产)妇怀孕(生 二孩给予一次性补助 2000 元, 怀孕 (生产) 三孩给予一次性补助 5000 元; 生育 二孩给予一次性补助 5000 元, 生育三孩给 予一次性补助 20000 元。

此外, 孕产补助要求女方具有杭州市户 籍, 育儿补助则要求新生子女户籍首次登记 在杭州市,且出生时间在2023年1月1日



