

专家: 按套内面积计价不会 实质助推北京房价

北京市建委日前发布的《北京市城市房地产转让管理办法》规定,今后预售住宅或现房销售应按套内面积计算。这一规定引起消费者对房价上涨的担忧。

业内人士在接受中国证券报记者采访时表示,按套内面积计算将在数字上推涨北京住房单价,但由于只是计价方式变化,每套房屋的总价不会变化,对契税、买卖方式无影响。相反,新政策明确套内面积,可以减少不必要纠纷,有助于保护消费者的合法权益。

计价方式变化

上海易居研究院综合研究部部长杨红旭表示,在其他因素不变的情况下,这一计价方式的变化会造成统计意义上的房价提升。

根据专家提供的公式,建筑面积单价乘以建筑面积,再除以套内面积即可得出套内单价。比如,一套建筑面积每平方米1万元的住宅,以得房率85%计算,套内面积每平方米约11700元,而以得房率70%计算,套内面积每平方米约14280元,将使住房价格上涨17%—42%。

目前,北京市房地产交易网等官方渠道显示的数据均为建筑面积单价,北京市房地产协会副秘书长陈志在接受中国证券报记者采访时表示,未来北京市建委、房地产交易网等机构或将考虑换算成按照套内面积价格去计算。



房屋总价不变

虽然从数字上看,北京房价似乎又将大大提升,但业内人士表示,新规定仅改变了计价方式,对契税、买卖方式无影响,实质上并不会助推房价。

陈志认为,建筑面积的公式计算跟价格无关。某个楼盘怎么定价,市场怎么买卖,这些基本面的东西并未发生变化。对于消费者来说,均价数据只是概念意义,反映的是一个城市的价格水平,实际上还是要看具体某个地段或楼盘的价格。对于想要购买某套房子的消费者而言,房屋总价是不变的。印花税、契税由于是按照房屋总价百分比来计算,也不会发生改变。

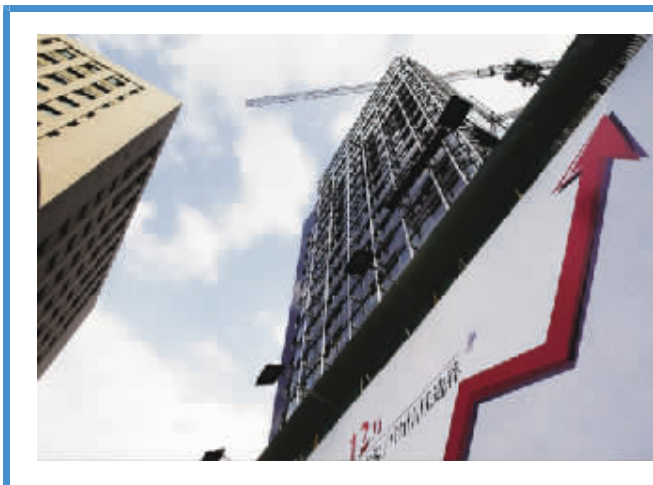
“现在这个政策应该是对过去政策的重申,而且是强调所有消费者在签合同同时,必须要让开发商在合同中写明套内面积多少。”陈志表示,过去公摊的公式很复杂,往往消费者不知道自己这套房子摊了多少面积,通过这个办法以后,买房人可以清楚自己花多少钱买了多少使用面积。

北京联达四方总经理杨少锋认为,新政策会促使开发商以后更多为消费者考虑。在产品的设计时有意识地减少公摊面积,实际上这也是使买房人权利得到更多保证。

(徐畅)

按套内面积卖房, 为何还有顾虑?

据悉,《北京市城市房地产转让管理办法》已进行修订,今后预售住宅或现房销售应按照套内建筑面积计价,而经适房和两限房销售则按建筑面积计价和结算房价款。也就是说,在北京市买商品房要按套内建筑面积来算了,这听起来是件好事,可为何购房者心有惴惴之感?众多网友对此发表了自己的看法。



顾虑之一:公共区域是否会缩水?

老鼠拖油瓶,大头还在后头?

太行老夫:公摊面积涉及数十个子项目,购房者很难一一搞清楚。就连专业测绘机构进行测算,也会出现极大的误差。两个都具有资质的测绘机构给出的结果经常会相差10%以上,有的甚至相差50%。在开发商提供的施工图有可能被做手脚的情况下,测量的精确度很难达到5%。按套内面积计价后,对于开发商来说,公共区域或成鸡肋,可是一旦缩水,一定会影响购房者的居住质量。难以想象省之又省的电梯间多挤了三五个人之后,是否还有立足之地?

春天的柳絮:公摊面积实际上还是要出钱的,但是却任由开发商处置,业主没有说话的权力。这样一来,个中的“潜规则”会不会更甚?

南二舍:公摊面积一直是争议之地。以前横竖我是交了钱的,这还尚有产权争端,如今卖房只算套内面积,岂不是更让电梯间、走廊这些小角落云遮雾绕?购房者不是不愿意付钱,只是怕付冤枉钱。按套内面积付款,心却不安稳,总觉得老鼠拖油瓶,大头还在后面。

牛建军:要让老百姓从套内面积计价里得到实惠,就得把公摊面积这事说清楚。这个计算方法是不是会延伸影响到物业费的计量方式?

顾虑之二:房价会不会被推高?

羊毛出在羊身上,房价可能不会降。

艾宾浩斯:对于商人来说,最难割舍的就是利润。从文字上来说,按常识来推断,由建筑面积计价改为套内面积,单套房价应会有小幅下降,但开发商怎能轻易出让自己的“蛋糕”?

风铃沧海:羊毛出在羊身上,房地产商会不会把公摊面积的钱加在套内面积里?

不能让房地产商站在信息制高点上

跳起来投篮:房地产市场大部分时候都是卖方市场,偏偏居住需求还是刚性,再碰上口吐莲花的售房者,咱购房者真正成了“弱势群体”。就拿按套内面积计价来说,房地产商也许早就琢磨好怎么办了,不就是这盘子的菜夹到另一个盘子么?隔行如隔山,被专业术语挡在门外的我们,只能做睁眼瞎。

一杯绿茶:按套内面积计价并非旨在平抑市场房价,但却有可能让购房者受“暗伤”。房地产行业的有些信息本来就不甚透明,专业程度却相当高,不少购房者好不容易弄明白,按建筑面积来买房怎样才能和房地产商博弈,突然遭遇游戏规则变化,一定会感到无所适从。

最长的一码:为了保证买卖双方的公平竞争,政府应该向前迈进一步,做好监管者的角色。当一个新规出来以后,要紧盯双方策略上的一举一动,谨防由于信息的不对称和制度的不合理,造成一方在经济利益上掠夺另一方。

时评: 商品房计价不妨套内 套外分列

北京市住建委最近出台新规,今后北京市普通商品房预售或现房销售均须按照套内建筑面积计价。针对北京市的这个新规,上海市有关方面表示,上海仍将按建筑面积计价。同时,有媒体报道称,重庆在3年前就已经对商品房销售按套内面积计价。

长期以来,商品房习惯于以总体建筑面积计价,套内套外混在一起,一般的购房者对于一套小区到底有多少公共面积、自己又应该分摊多少很难搞清,使商品房定价处于模糊状态。将商品房定价严格限定于按套内面积计算,购房者付出的购房资金与他看得见的房屋实有面积直接挂钩起来,虽然会提升单位面积的价格,但也起到了给购房者一个“明白账”的效果。

但是,由于在按套内面积计价的时候,必须把套外面积的开发成本加上去,因此,仅仅按套内面积计价而没有其他的监管措施跟上的话,这种对购房者的保障又是有限的,甚至可能为开发商玩“捉迷藏游戏”提供方便。因此,我们不妨沿着北京市的这个新规再往前走一步,把商品房套内面积与套外面积分列开来,给购房者一本真正的“明白账”。

区分这两种价格的积极意义在于,开发商在为套内面积定价时,不能再把套外的面积加上去,这样就可以在很大程度上保证购房者能够准确地评估所购商品房的单位价格,而排除了开发商利用套外面积来“捣浆糊”的因素。而对套外面积,则可以建立起更合理的面积计算与定价制度。

商品房套内套外分列计价还能产生一定的附加效应,有利于提高业主的权利意识。目前,开发商随意侵占公共面积的情况比较普遍,但是由于业主在购房时所付费用是捆绑在一起的,套外公共面积虽然从理论上说属于业主,但对于大多数业主来说,由于未能清晰定价,其产权意识比较模糊,一些权利意识比较强的业主在与开发商为公共面积权利而展开的博弈中很难得到普遍支持,导致这种维权困难重重。如果能把套外面积明确计价,每一个业主就能清晰地知道自己在小区公共面积中所占的份额和所付出的经济代价,从而有效地遏制开发商对小区公共面积的肆意侵犯,减少这方面的社会矛盾。

需要指出的一点是,对商品房套内套外分列计价,关键在于政府不偏不倚,认真做好市场监管。一个小区的公共面积究竟有多大,不能由开发商自己说了算,而是需要政府有关部门拿出精准的数据,其定价也应严格进行管理。如果失去了政府的监管调控,那么,开发商仍旧可以上下其手,在套外面积上加进水分,那么,所谓套内套外面积分列计价也就失去了意义。(周俊生)

