

重磅！中国将全面告别公摊时代！

燕梳楼



作者 | 燕梳楼

在多方呼吁取消公摊和房地产去库存的双重压力下，取消公摊的信号从未如此强烈。

最近湖南衡阳、湘潭，浙江杭州，河北张家口等地先后宣布逐步取消公摊。事实上真正打响取消公摊第一枪的，是广东肇庆。

广州12月刚开盘的越秀云悦，开盘即售罄。实际上小区不过是刚建了个大门而已，在市场如此萧条的情况下何以如何爆火？核心卖点就是没有公摊。

说实话公摊一直是我们心中的隐痛，买100平的房子最卑鄙的时候公摊就能占到一半多。现在官方放风称取消公摊将是明年重要工作，这意味着公摊时代很快就会寿终正寝。

首先，我们得搞清楚公摊怎么来的，为什么能存在这么多年？

公摊面积最早是香港霍家发明的，后来在李家发扬光大。不是因为资本家太坏，而是因为香港寸土寸金，政府逼着开发商拿地，开发商只能通过公摊把成本转嫁给消费者。

上世纪90年代大陆房地产市场兴起，就把香港这套学了过来，同样也是为了保证政府土地财政最大化。开发商当然更是乐此不疲，门厅楼道、电梯走廊、共用墙体等都算成公摊。

而对于最早一批消费者来说，花80平的钱就能买到产证100平的房子，好像也不是什么坏事。毕竟这些公共设施也是要成本的嘛，公摊到消费者头上也可以理解，没有人意识到这背后的猫腻。

所以你看，整个链条上的人都很高兴。政府、开发商、消费者好像三方都赢了。后来大家才回过味来，这公摊都摊了些什么，摊了多少，什么计算公式，完全就是一本糊涂帐，最离谱时得房率只有

48%。

合着我花100平的钱，只买到了48平的套内面积，这也太坑了。所以公摊面积就成了消费者眼中钉肉中刺了。回头再看看香港，人家1993年就取消公摊了，全世界只有大陆还有公摊这一说。

如果不是击鼓传花传不动了，大量库存盘积压成山，想必公摊这个“万金油”还不会这么快松动。那么，全面取消公摊意味着什么？

对于消费者来说，肯定是减少购房和养房成本了。以前100平的房子现在按80平卖给你，是不是特别爽？因为公摊取消了，像阳台、窗台等赠送面积还增加了。

所以不仅降低了购房成本，还增加了购房面积，让消费者“所见即所得”，市场更透明了。还有特别重要的一点，就是取消公摊后，你的契税、维修基金、物业费也大大减少了。

对于开发商来说，短期来看肯定会损失一些利润。因为现在公开透明了，没有了操作的空间，就只能按实际面积销售。但大概率开发商会采取提高单价的形式维持利润，不然就玩不转。

而对于政府来说，短期内肯定也会失去一些税费收入，但长期来看则有利于消化此前几年的楼市库存。以推动新房交易量来换取政府土地质押的难题，恢复公众对于房地产市场的信心。

当然也不全是好消息，比如对于二手房来说，如果没有配套好相关政策，就太不太好了。我以前就说过，今年二手房出不掉，那么明年就更难了。取消公摊就是二手房市场最大的一个雷。

同样的钱去买新房，不仅实用面积增加近一半，而且在税费和附加税方面还能省下30%，那不香吗？取消公摊本来就相当于新房变相降价，是对二手房的降维打击，会进一步抑制二手房的成交。

很多读者后台问我，那以前多收的钱会不会退给我？我只能说，想多了。因为取消公摊并不是不计公摊。只不过把公摊和实际面积作出了区分，或者说是销售口径的变化而已，公摊不是公摊，不会因为取消就不存在了。

很多人在讨论这个话题时忽略了重要一点，就是现在的房本上实际上也是把建筑面积和套内面积区分开来的。只不过以前是按建筑面积卖给你，以后就是按套内面积卖给你罢了。所以这并不是什么新鲜事。

至于大家关注的物业费、燃气费等费用，从理论上讲按实际面积收取，我们的物管品质将会大大降低。因为收的钱少了30%，但运营成本并未减少。我只能告诉大家，羊毛最终还是出在羊身上。总结一句话，取消公摊只是一种销售口径的变化，对于新房来说是变相降价，对于二手房来说是降维打击，对于现行的物业费采暖费也别有降价的幻想。

如果你手里有二手房又不准备购新房，那么对你来说就不是一个好消息；如果你准备购新房手里也有老房子，那么对你来说这个消息就是中性的。

12月的两次会议，实际上已经明确定调了，那就是稳住楼市。什么叫稳，不跌就是最大的政治。所以大概率后续会有相关配套政策跟进。

这些配套政策既要保证能去库存，又要防止二手房形成踩踏，还要重新调查现行计税和计费方式，确实是个不小的挑战。

不管怎么说，公摊面积即将寿终正寝，正式退出历史舞台，这都是一种进步。

