|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 20 | 、提案第 | | 20240206 | 号 |
| 标 题： | | 关于深圳市优化调整建筑工程容积率计算办法、取消商品房公摊面积、实行套内实用面积计价销售的提案 | | |
| 提 出 人： | | 王志兴 | | |
| 办理类型： | | 主办会办 | | |
| 主办单位： | | 市规划和自然资源局 | | |
| 会办单位： | | 市住房和建设局 | | |
| 案由及需要说明的情况： | | | | |
| 一、案由及补充说明  　　中国商品房公摊面积制度由来已久，2001年施行的《商品房销售管理办法》中规定：商品房建筑面积由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成。共有建筑面积是指各产权业主共同占有或共同使用的建筑面积，具体包括：电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间等，以及为整幢服务的公共用房和管理用房的建筑面积。还包括：套与公共建筑之间的分隔墙，以及外墙（包括山墙）水平投影面积一半的建筑面积。  　　1、长久以来在商品房销售中附加公摊面积是普遍现象，但公摊面积已经呈现出很大的不合理之处：  　　1)公摊面积不够透明，缺乏法律依据和制度约束，没有专业机构在业主或第三方机构的监督下测量清楚每户的公摊面积，个别开发商可能会虚报公摊面积，使得购房者在公摊方面承受损失。  　　2)近些年来，公摊面积越做越大，购房者得房率越来越小，购房情绪受到很大影响。  　　3)另外公摊面积较大还要额外承担一些居住成本，例如物业费等。  　　2、目前全球只有少数国家有公摊制度，且一般仅适用于公寓、酒店、商场等场所。取消商品房公摊面积的呼声越来越高：  　　1)被认为是“公摊”发源地的香港于2013年全面取消了公摊面积。  　　2)2022年3月全国政协委员洪洋强烈建议国家取消商品房公摊面积，将实际的公摊面积成本核算到实用面积之中，让老百姓明白付费，放心购房。  　　3)2023年7月合肥市出台探索实施“取消公摊面积”等政策。  　　4)2023年11月广州市正式印发实施《建筑工程容积率计算办法》，购房者得房率可能达到100%。  　　二、意见建议及补充说明  　　1、优化调整深圳市容积率指标计算办法  　　1)从顶层设计上优化调整建筑规范和容积率的计算办法，提高得房率，使购房者能够享受到更大的使用空间。  　　2)开发商可以更加灵活地设计房屋布局，推动房地产行业的创新、健康发展。  　　2、取消商品房公摊面积、实行套内面积销售  　　1)征集公众的意见，对市场释放信号，注重舆论监控。  　　2)设置过渡期，过渡期内实行双轨制，给各方提供适应的时间。  　　3)先要求二手房按照新政策执行，再拓展到新房市场。  　　4)明确划分相关概念和标准，完善法律法规，对违反规定的相关人员做出处罚。  　　三、总结  　　让购房更加公平透明，购房者可以根据自己的实际需求选择合适的房屋，增加购房者的选择权，提高购房者的满意度和积极性。 | | | | |
| 意见建议： | | | | |
| 建议一、1、优化调整深圳市容积率指标计算办法 1)从顶层设计上优化调整建筑规范和容积率的计算办法，提高得房率，使购房者能够享受到更大的使用空间。 2)开发商可以更加灵活地设计房屋布局，推动房地产行业的创新、健康发展。   补充说明：2、取消商品房公摊面积、实行套内面积销售 1)征集公众的意见，对市场释放信号，注重舆论监控。 2)设置过渡期，过渡期内实行双轨制，给各方提供适应的时间。 3)先要求二手房按照新政策执行，再拓展到新房市场。 4)明确划分相关概念和标准，完善法律法规，对违反规定的相关人员做出处罚。 | | | | |