市规划和自然资源局关于市政协七届四次会议第20240206号提案答复意见的函

 尊敬的王志兴委员：

您提出的《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》收悉。此件由我局主办， 市住房建设局会办。我局对此提案高度重视，经认真研究，现就您的建议事项答复如下：

一、关于建议一“优化调整深圳市容积率指标计算办法”

按照您的建议，我局对标广州优化调整我市建筑容积率计算办法， 出台了《深圳市建筑设计规则》2024年修订版，具体包括以下内容：

（一）将部分楼梯、 电梯、 前室、设备管井、 人防报警间、风井、变配电房、垃圾收集房（间）等建筑空间计入核增建筑面积。

（二）进一步放宽对住宅阳台、凸窗、设备平台计算建筑面积要求。

（三）进一步优化建筑高度管控标准，住宅建筑高度不宜大于150米。

上述举措将有效提高得房率，增强市民群众的获得感幸福感， 更好满足人民群众对美好生活的向往。

二、关于建议二“取消商品房公摊面积、实行套内面积销售”

（一）关于公摊面积的管理

我市房屋建筑面积计算的依据是国家标准《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000）及地方标准《房屋建筑面积测绘技术规范》（SZJG 22-2015）。 有关房屋测绘成果由我局下属调查测绘中心负责审核，有关面积数据将作为《深圳市商品房买卖合同》的附件。办理了产权登记的房屋权利人也可以前往我局下属不动产登记中心或调查测绘中心查询了解有关数据。

（二）关于套内面积销售

我国商品房交易计价方式一共有四种，具体包括：按照套内面积计价、按照建筑面积计价、按套计价和买卖双方确定的其他计价方式。我市预售/一手房现售项目的计价方式可由买卖双方在上述前三种方式中进行选择。 据市住建局统计， 2021-2023年我市网签预售/现售合同共计202786套，其中选择按建筑面积计价方式交易的预售合同仅有725套，不足合同总数的0.4%。我市二手房项目实行的是转让总价款（按套计价）的方式。接下来，该局计划在预售房源公示栏目增加按套内建筑面积计价的单价公示信息， 为消费者提供更加丰富多元的参考和选择。

最后， 感谢您对我局工作的关心和支持！

             市规划和自然资源局  
              2023年5月 31日