

公摊面积之争

本报记者 余燕明 北京报道

《中国经营报》记者获悉，位于青岛市西海岸新区的一个新建商品住宅项目，从2021年准备交房前，部分超高层楼栋的业主就开始向当地有关部门投诉，反映自己购买的房子公摊面积过大、实际使用面积过小等问题。

“当时我在购房的时候，开发商宣传房子公摊率为31%。但实际交付的时候，我原本购买的是

建筑面积110平方米左右的‘大房子’，实际使用面积却只有60平方米，公摊率达到了46.5%。”该项目一位超高层楼栋业主称。

另一位购买了该项目超高层楼栋相近户型面积的业主介绍，去年临近交房时才发现建筑面积111平方米的房子，实际得房面积只有60平方米，主卧面积仅为9平方米左右，“得房率低至54%，满心期待的大三房变成了蜗居”。

根据住建部发布，从2012年8

月起施行的《住宅设计规范》(GB50096-2011)，住宅应按套型设计，每套住宅应设卧室、起居室(厅)、厨房和卫生间等基本功能空间。其中，双人卧室的使用面积不应小于9平方米。

“3个卧室都放不进去尺寸宽1.8米的床，若摆放1.5米的床则又无法安装或安放衣柜。”还有一位该项目超高层楼栋业主称，“厨房也放不下大冰箱，卫生间放不下洗衣机。”

超厚墙体是“祸端”

“一栋楼的公摊面积，由门厅、电梯井、楼梯道、通风管道，还有一些消防设施等公共面积组成。所以消费者准确地测量建筑的公摊面积，基本上是不太可能的。”

据记者了解，这些业主投诉反映的该新建商品住宅项目共涉及3栋住宅楼，分别为56号、61号和62号楼，均为55层的超高层建筑。根据该项目设计图纸及预测数据，这3栋超高层住宅楼的分摊系数分别为0.465、0.461和0.463。

据悉，在建筑设计测绘领域，分摊系数就是分摊的公用建筑面积与套内建筑面积的比值，而分摊率(即为公摊率)是指建筑公摊面积占建筑总面积的比率。因此，若将这3栋超高层住宅楼的分摊系数换算成公摊率，则分别为31.74%、31.55%和31.65%。

根据一位购买了该项目超高层楼栋房屋业主与开发商签订的预售合同，当中约定暂测该房屋建筑面积为112.9平方米，其中套内建筑面积为77.05平方米，公用分摊建筑面积为35.85平方米。由此计算，这套房屋的公摊系数为0.465，公摊率为31.75%。

“一栋楼的公摊面积，由门厅、电梯井、楼梯道、通风管道，还有一些消防设施等公共面积组成。所以消费者准确地测量建筑的公摊面积，基本上是不太可能的。”一家地产商的有关负责人表示。

由于所购买的这3栋超高层楼栋房屋的公摊面积过大、得房率过低，这些业主陆续向青岛市当地相关部门进行了情况反映。

对此，青岛市当地有关部门调查后反馈答复称，这3栋超高层住宅楼的公摊建筑面积之所以较大，其主要原因是作为超高层建筑，这3栋住宅楼设计建筑外墙46层以下

墙体厚度为60公分，47层及以上墙体厚度为40公分，依据《房产测量规范》规定，建筑外墙一半面积需计入公摊面积内。

“上述原因造成该项目3栋超高层住宅楼的分摊系数相比其他高层住宅偏大，导致部分业主对房屋面积存在疑惑。”青岛市当地有关部门在答复业主投诉时表示。

“当时开发商只是宣传公摊率是31%~32%，但没有告知我们套内建筑面积其实包含了一半墙体部分。开发商对我们隐瞒了超高层建筑体导致房屋实际使用面积严重缩水等重大不利因素。”一位购买了该小区超高层楼栋的业主说，“因为消费者属于非专业人士，我们购房时理解房屋总建筑面积减去公摊面积后的套内建筑面积，就是实际使用面积。”

但青岛市当地有关部门在答复业主投诉时表示，现行政策法规中暂无新建商品房不利因素的公示及具体要求，若业主认为开发商因隐瞒不利因素给自己造成损失，建议通过法律途径维权。

以该项目56号住宅楼为例，超高层楼栋设计建筑外墙46层以下墙体厚度为60公分，47层及以上墙体厚度为40公分，内部分户墙厚为40公分，依据《房产测量规范》规定的建筑外墙一半面积需计入公摊面积内，导致超厚墙体占用了房屋相当一部分的套内建筑面积，相比其他高层建筑房屋公摊面积较大。

根据住建部发布的《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019)，

建筑高度大于100米为超高层建筑，并规定墙体应根据其在建筑物中的位置、作用和受力状态确定墙体厚度、材料及构造做法。

“建筑墙体厚度与当地抗震烈度、建筑层高、建筑总高度等因素相关。”一位土木工程专业人士告诉记者，“一般来说，30多层的高层建筑住宅外墙的底部墙体厚度可能会达到35公分，中间稍薄，最上层墙体厚度可能是20公分左右。建筑高度更高的话，底部墙体厚度还会增加。”

另一位建筑业领域专业人士告诉记者，一般情况而言，高层建筑外墙墙体厚度介于20公分~40公分左右，内墙墙体厚度则为10公分~40公分不等。“由于高层建筑底部墙体较厚，因此靠下位置相同建筑面积的户型，套内的使用面积更少。”

该项目超高层楼栋的部分业主指责开发商“虚假宣传”“欺诈销售”。青岛市当地有关部门对此答复称，经过调查核实，业主与开发商签订的商品房预售合同里，约定了建筑面积、套内建筑面积及公用分摊建筑面积等内容。目前并无证据证明开发商在项目销售过程中存在虚假宣传行为，建议业主按合同中相关约定依法通过协商或诉讼途径解决诉求。

“经相关部门现场复测，房屋数据均与规划批准图纸相符。且根据《房产测量规范》相关规定，房屋测绘数据符合房屋测量规范标准和要求。”青岛市当地有关部门在答复业主时进一步表示，“相关部门将向业主做好政策讲解和数据说明等工作。”

“公摊面积”难取消

不过，同年住建部就《住宅项目规范》第二次向社会公开征求意见时，其中“住宅建筑应以套内使用面积进行交易”相关条款已被删除。

近几年，陆续出现过一些关于“取消公摊面积”的呼声。在2022年全国两会上，全国政协委员洪洋建议，国家取消公摊面积，可以将实际的公摊面积成本核算到使用面积之中，让老百姓明白付费、放心购房，同时也化解业主与开发商诸多矛盾纠纷，促进社会和谐。

对于提出“取消公摊面积”的建议，洪洋认为，在商品房销售中附加公摊面积是全国普遍现象，但公摊面积缺乏法律依据和制度约束，公摊哪些面积、公摊多少面积都是一团迷雾，只能由开发商“信口开河”，而业主毫无申辩权利。

“公摊面积看不见、摸不着，而百姓却为它承担了高额费用。”当时洪洋在2022年全国两会上表示，“公摊面积划分没有统一标准，哪些区域属于公摊面积、哪些区域不是、有没有重复收费，这些都是由开发商说了算。公摊面积还衍生出一系列不合理收费，如物业费、取暖费都是按公摊后的面积收费。”

与此同时，一些法律界及房地产业的人士则认为，取消公摊面积制度既不具有可行性，实际上也没有现实意义。

根据《商品房销售管理办法》规定，商品房销售可以按套(单元)计价，也可以按套内建筑面积或者建筑面积计价。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，套内建筑面积部分为独立产权，分摊的共有建筑面积部分为共有产权，买受人按照法律、法规的规定对其享有权利、承担责任。

但《商品房销售管理办法》进一步规定，即便按套(单元)计价或者按套内建筑面积计价，商品房买卖合同中也应当注明建筑面积和分摊的共有建筑面积。

“房地产项目开发建设和销售过程中，公摊面积客观存在，必然要有部分或全体业主分摊。”一位法律从业者表示。

青岛市当地有关部门在答复



近期，部分地方超高层住宅楼业主因公摊面积过大而向当地相关主管部门反映情况，公摊面积话题引发外界关注。视觉中国图

一位业主投诉时称，这3栋超高层住宅楼销售房屋按建筑面积计价，不适用按套(单元)计价房屋合同需附详细尺寸的商品房销售管理规定。

今年3月份，住建部就已起草完成《住宅项目规范》第三次向社会公开征求意见。据记者了解，《住宅项目规范》(征求意见稿)在2019年首次公布时，其中第2.4.6条“住宅建筑应以套内使用面积进行交易”相关规定受到广泛关注，这是住建部首次在官方文件中明确提出房屋应以套内使用面积来进行交易。

同时，《住宅项目规范》(征求意见稿)在附起草说明中对此解释，本条是居民关注的焦点问题，关系到每个住宅用户的切身利益。目前，我国住宅建筑主要以建筑面积进行交易，这样会出现同一项目的建筑面积相同而套内使用面积不同的问题，以此加剧“公摊面积伤民”的矛盾。

随后，新华社刊发了《权威专家回应“住宅建筑应以套内使用面积进行交易”》一文，报道援引《住宅项目规范》牵头起草单位中国建筑科学研究院有限公司相关负责人的观点称，“住宅建筑应以套内使用面积进行交易”这一条款的提出，主要考虑是从技术角度规范住宅面积的计算规则。在规范起草过程中，对国际国内住宅面积计算做法进行调研，按套内使用面积计

算是国际通行做法，而我国住宅面积计算方式主要采用建筑面积或套内建筑面积。

“为了提高我国工程建设标准与国际通行做法的一致性程度，此次规范征求意见稿中拟将住宅交易的面积统一按套内使用面积计算。”该负责人表示。

中国建筑科学研究院有限公司相关负责人进一步介绍，这一做法可以解决两个方面问题：

一是解决套内建筑面积相同而住户使用面积不同的问题。由于我国地域差异大、住宅结构类型多等因素，造成住宅墙体厚度不同，导致套内建筑面积相同的情况下，而套内实际可使用面积不同。

二是解决住户使用面积不透明的问题。按套内使用面积进行交易易于住户自行测量，实现“所见即所得”。而按套内建筑面积计算，在没有专业支撑的情况下难以做到。可以说，从技术角度明确按套内使用面积交易，一定程度上有利于消费者权益的保护。

不过，同年住建部就《住宅项目规范》第二次向社会公开征求意见时，其中“住宅建筑应以套内使用面积进行交易”相关条款已被删除。据记者查询了解，今年住建部就《住宅项目规范》第三次向社会公开征求意见发布的征求意见稿中，亦已不见“住宅建筑应以套内使用面积进行交易”相关条款。

中欧院长汪泓：上海等特大城市应放宽政策吸引年轻劳动者

本报记者 郭阳琛 石英婧
上海报道

随着国家社会保障与养老事业面临一系列新形势，新的战略呼之欲出。

今年初，国务院发布的《“十四五”国家老龄事业发展和养老服务体系规划》明确提出，要“积极利用智库和第三方力量，加强基础性研究，促进多学科交叉融合，开展老龄化趋势预测和养老产业前景展望”。

8月21日，社会保障与养老金融高峰论坛暨中欧社会保障与养老金融研究院成立仪式在中欧上海校区成功举办，随着研究院的成立，中欧未来会充分发挥智库影响力，积极践行社会责任，为社会保障与养老事业的高质量发展贡献智库力量。

中欧国际工商学院院长、中欧社会保障与养老金融研究院学术委员会主席汪泓在接受《中国经营报》记者采访时表示，随着人口老龄化的进程，必须充分发挥社会保障经济稳定器和民生安全网的作用。

“未来，要把养老保险这块蛋糕做大，实行全国统筹，解决南北不均衡、不平衡以及年轻、年老城市间差距较大的问题。同时，应当构建多层次、多支柱的社会保障体系，摆脱当前过度依赖第一支柱的局面。”汪泓说。

养老保障要解决南北不均、不平衡等问题

《中国经营报》：作为全世界共同关注的人类可持续发展战略性问题，当下养老问题出现了哪些新趋势？

汪泓：一方面，我们面临人口结构老龄化的新趋势，人口老龄化已经在全球蔓延。全球21个国家已进入超级老龄化，总和生育率处于偏低水平，人口高增长转为低增长且重心逐渐南移，从而造成社会分配不均加剧。

另一方面，人口发展面临生育率持续下降、老龄化从“高峰”

到“高原”的新形势。技术发展进入智慧平台与“全国统筹”新领域。

因此，在新阶段，要解决好社会保障和养老的问题，我们需要重新审视人的价值和生命质量。

《中国经营报》：我国是一个拥有14亿人口的大国，在养老保障的实践过程中出现了哪些较为突出的问题？主要优先解决哪些方面？

汪泓：首当其冲的还是整个社

会保障制度的差距较大。未来还需要通过统筹进一步抬高养老金的底部水平。

其次是养老金的全覆盖问题。像深圳这些年轻化的城市养老金比较富足，而老龄化严重的城市也面临着一定的困难。

这就需要养老金的全国统筹，解决南北不均匀、不平衡以及年轻、年老城市间差距较大的问题，这样才能够保障全体劳动者、职工的利益和他们的养老需求。

提升社会保障水平扩大城市人力资源池

《中国经营报》：养老保险“三大支柱”中，发达国家第二、三支柱的占比非常高，而中国仍为“一支独大”，三支柱体系面临的挑战有哪些？

汪泓：养老保险的三大支柱，第一支柱是基本养老金，由政府、企业和个人三方共担，其中政府负责兜底；第二支柱是企业年金和职业年金，由企业和个人共同承担；第三支柱中的个人养老金则是以个人投资为主体，是一种独特的个人投资理财方式。当前存在第一支柱一支独大、第二和第三支柱发展不足的结构性问题；第一支柱基本养老金覆盖10.3亿人，规模达到6.8万亿，占比高达65.76%；第二支柱职业年金和企业年金缴纳人数

7200万人，规模3.54万亿元，占比34.23%；第三支柱商业保险规模只有4亿多元，占比仅0.01%。

总的来说，我国企业年金和职业年金占比不大，个人养老金尚在起步阶段。我认为要从“优结构、促统筹、提总量、扩覆盖、可持续”这五个重点方面发力。即在继续做大第一支柱，提升第二、第三支柱覆盖面的同时，逐步优化三支柱结构；加快推进城镇职工基本养老保险的全国统筹，形成全国一盘棋的新局面；通过进一步的财政和国有资本划转，在短期内快速有效提升养老金总量，提升基金的增值能力；多角度、多层次扩大养老保险的覆盖面；促进和规范基金运营管理，实现基金

可持续发展。通过这几个方面的努力，可以有效地提升基金的平衡性，把更多人纳入社会保障体系，不断满足人民群众多层次、多样化的需求。

《中国经营报》：要破解养老保险三支柱“一支独大”问题，你认为具体应该如何做？

汪泓：我国所有现行政策的目的，都是为了确保养老保险体系不完全依赖第一支柱。但这并不是要求第一支柱的总金额下降，相反，第一支柱金额还需要继续增加。

在此背景下，要提高企业年金和职业年金总量，首先需要法定化的制度，再要求企业能够遵守制度。



汪泓
中欧国际工商学院院长

最后是养老金积蓄问题。随

着老龄化程度和人均寿命的提高，很多人受教育和养老的时间占到一生的2/3，而工作时间仅有1/3，这就造成养老金积蓄量严重不足。

未来，我们需要重点研究新阶段高质量可持续发展的养老保险体系如何才能满足老百姓对美好生活向往、如何使公共财力得到保证，以及如何让社会主义制度优越性在社会保障体系的架构设计中充分凸显等问题。

行中长期的投资。

《中国经营报》：随着老龄化加剧，上海等特大城市的养老压力也不断增长，吸引年轻人是否已经迫在眉睫？

汪泓：上海这样的特大城市有很多社会负担问题，应当放宽政策吸引年轻的劳动者加入到上海的建设。目前，上海五大新城(嘉定、青浦、松江、奉贤、南汇)和南北重点转型区域(金山、宝山)已经降低了大学生的落户门槛。

年轻的、受过高等教育的大学生是一座城市的活力源泉。这些年轻的后备军充满向上的激情和发展的动力，就像冬天里的一把火，使得城市的人力资源池不断丰满。