

# 楼市政策“新风向” 多城提升住宅得房率

证券时报记者 吴家明

“现在的房子越建越高，却越来越不实用。”最近，记者在深圳多个区走访时，许多购房者发出这样的感慨。

此前，公摊面积、得房率等话题曾被热议。最近一段时间，许多城市推出的楼市新政出现“新风向”，针对住宅用地的计容面积和公摊提出新规。

## 提高得房率

近日，同属粤港澳大湾区的几个城市都推出了楼市新政。其中，佛山市住房和城乡建设局等九部门联合发布《关于持续推动房地产市场平稳健康发展的若干措施的通知》，提到鼓励支持企业开发多样化、高品质住宅产品，包括新出让的住宅用地，住宅套内阳台的“折半”计容面积上限由套内建筑面积的18%提高至20%；取消对单个阳台的进深和面积限制等。

惠州市自然资源局印发《惠州市区2024—2025年度新出让住宅用地规划管理的若干措施》，其中涉及优化辅助用房、阳台、飘窗等容积率计算规则等多项内容。相比佛山，惠州新政力度更大。惠州还鼓励建设高品质住宅，利用挑高、错层的大阳台打造户属空中花园。户属空中花园中不小于两个自然层高的部分不计入容积率建筑面积且不计入产权面积。

值得一提的是，公开信息显示，2024版《深圳市建筑设计规则》将发布，修订内容包括备受市民关注的减少住宅公摊面积，有效提高得房率等，与以往相比，此次修订范围较大，比如对阳台面积计算进行了细化，规定阳台进深超过2.4米部分将计入建筑面积。

## 超高层住宅得房率较低

对于佛山和惠州针对计容面积和

公摊的调整，广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，本质是通过增加套内面积、实际使用面积，从而降低单位购房价格和成本，变相降低了房价，有利于提升购房者购房的积极性。此举也提振了开发商拿地的积极性，得房率提升的项目，比其他项目具有更强的竞争力，单价较低，去化也快。“例如，按照佛山的新政，套内面积可以做到建筑面积的90%以上(即得房率达到90%以上)。”李宇嘉说。

一般来说，过去的多层和小高层住宅公摊面积较小，得房率普遍在80%以上。如今，越来越多的超高层住宅正拔地而起，许多住宅楼的层数甚至超过50层，这些超高层住宅的得房率又有多少？以深圳市场为例，记者进行抽样调查，在罗湖、福田和南山各取3个在售而且层数超过50层的新房住宅项目作为样本并计算得房率，发现得房率普遍在69%至74%之间。相比起来，一些楼龄在10年至20年的二手住宅楼，得房率普遍在75%至85%之间。

记者也发现越来越多的新房项目开始将得房率当成“亮点”进行营销，一些得房率较高的项目也备受购房者青睐。在深圳龙岗百鸽窝片区，有新房项目主推73平方米和88平方米的四房单位，得房率超过90%。受访的购房者表示，在价格适中、品质和安全得到保证的前提下，肯定会首选这些高得房率的新房。

## 多元产品有望回归

有新房营销策划经理对记者表示，真正通过合理设计实现高得房率的项目，的确是有效提高户型的舒适度。一些高得房率项目的提法是创意空间、赠送面积，其实是开发商在打“擦边球”。总而言之，越来越多的城市将其“规则化”，对购房者来说也是一件好事。

也有业内人士预计，低容积率小



深圳罗湖水贝的超高层住宅，除了较低的得房率，有购房者也担心超高层住宅的安全性。

吴家明/供图 周靖宇/制图

区、高层住宅、多层住宅、叠墅、别墅等多元产品有望回归，满足购房者更多的改善性需求。

提及得房率，广东肇庆日前宣布一则新政：自5月1日起商品房按套内面积计价，再次把取消公摊的话题带回公众视野。中指研究院研究副总

监跃提醒：“计价方式的变化对房价的影响是较小的，但按套内面积计价有利于购房者更直观地了解实际价格，有利于减少信息不对称所引发的纠纷，促进商品房销售行为进一步规范，预计后续将有更多城市跟进出台相关规定。”



# 商务部：支持中部六省大力巩固外资外贸基本盘

证券时报记者 秦燕玲

5月14日，商务部副部长兼国际贸易谈判副代表凌激表示，未来商务部将与有关部门和地方一道，积极支持中部六省充分发挥区位优势，大力巩固外资外贸基本盘，完善内贸流通体系，加快中非经贸深度合作先行区、自贸试验区等开放平台建设，支持中部地区更好服务和融入新发展格局，推动高质量发展。

今年3月召开的新时代推动中部地区崛起座谈会强调，要统筹推进深层次改革和高水平开放，持续打造更具竞争力的内陆开放高地。凌激介绍，近年来，商务部通过推进高水平开

放平台建设、支持外贸转型升级新业态发展、更大力度吸引和利用外资、完善内贸流通体系、加强多双边经贸合作、推动乡村全面振兴等多方面的合作，持续助力中部地区打造更具竞争力的内陆开放高地。

具体来看，凌激表示，商务部安排外贸发展专项资金，支持中部省份开展对外贸易提质增效的示范工作。支持河南省、湖北省等有关省份高水平建设国家文化出口基地，在中部地区增补了7家国家电子商务示范基地、遴选多家信息技术外包和制造业融合发展重点企业，促进新业态新模式的培育。

同时，加大外商投资促进工作

力度，积极组织中部地区参与商务部在境内举办的“投资中国”主题活动。

“前不久，我们在德国举行的‘投资中国’欧洲首场推介会，其中就邀请了山西省参与这个活动。”凌激表示，商务部定期举办外资企业圆桌会议，支持中部地区外资标志性项目加快落地建设，及时协调解决外资企业遇到的困难和问题，促进优化营商环境。

在加强多双边经贸合作方面，商务部报请国务院印发了《中非经贸深度合作先行区建设总体方案》，打造具有国际竞争力的对非经贸合作平台。指导中部地区参与“丝路电商”合作，

支持河南省在欧洲新建6个海外仓，相关跨境电商空中航线覆盖30多个国家和地区。

今年5月31日至6月2日，第十三届中部博览会将在湖南长沙举办。凌激介绍，今年的中部博览会将更加聚焦贸易投资主题，打造互利共赢的合作平台。本届博览会将举办展览展示、项目对接、招商推介等系列活动共20余场，包括现代石化、新材料、电子信息、新能源汽车等先进制造业领域“引进来”的专场招商推介，为企业“走出去”、开拓海外市场开展贸易投资对接，还有推动“科技创新+产业发展+金融服务”良性循环的产业数字金融合作对接等。

# 国家发改委： 分领域分行业陆续开展 节能降碳专项行动

证券时报记者 秦燕玲

国家发展改革委日前表示，今年节能宣传周期间，各地区、各有关部门和单位将陆续开展重点行业企业节能降碳行动、全国低碳日、公共机构节能降碳专题活动、绿色低碳生活、全国节能宣传周进校园、全国节能宣传周进家庭等活动，并结合实际组织开展具有地方特色和行业特点的宣传活动，引导全民自觉践行绿色低碳的生产生活方式。

今年5月13日至19日是我国第34个全国节能宣传周，主题为“绿色转型，节能攻坚”。国家发展改革委党组成员、副主任赵辰昕近期撰文指出，“十四五”以来，各地区、各有关部门深入贯彻党中央、国务院决策部署，落实全面节约战略，扎实推进节能降碳，有力促进经济社会发展全面绿色转型。

初步测算，扣除原料用能和非

化石能源消费量后，“十四五”前3年，全国能耗强度累计降低约7.3%，在保障高质量发展用能需求的同时，节约化石能源消耗约3.4亿吨标准煤、少排放二氧化碳约9亿吨。

赵辰昕表示，着力强化“十四五”后两年节能降碳工作。要大力推进分领域分行业节能降碳专项行动，科学开展节能目标责任评价考核。

5月11日，国家发展改革委发布了《关于深入开展重点用能单位能效诊断的通知》，明确重点用能单位能效诊断的工作目标，围绕建立重点用能单位节能管理档案、摸排重点领域和行业能效水平、摸排主要用能设备能效水平、形成节能降碳改造和用能设备更新项目储备等4项重点任务，提出重点用能单位能源利用状况报告、节能监察执法、第三方能源审计和诊断服务、能耗在线监测等4种实施方式。

(上接A1版)“将数字经济领域增值税征收和分成后移至消费环节，将有利于更加充分体现消费对经济的贡献，同时也有助于调动地方政府对消费市场的培育和发展。”孙鲲鹏指出。

## 健全地方税体系 消费税改革需择机而动

消费税作为国家调控消费行为、引导产业结构升级、优化财政收入结构的重要工具，其改革动向与广大消费者息息相关。在十四届全国人大常委会立法规划中，消费税法被列入第一类项目，为“条件比较成熟、任期内拟提请审议的法律草案”，消费税法(征求意见稿)延续消费税基本制度框架。但近些年消费税法迟迟未提交审议，今年也未列入全国人大常委会初次审议法律案。

王桦宇认为，消费税改革的放缓有各方面原因，一是涉及税收收入的中央和地方的分成调整；二是征收环节后移后的税收征管技术配套；三是消费税征税范围、税率等税制要素的调整。

在孙鲲鹏看来，探索消费税征收环节后移并划转地方，有助于地方财政形成稳定的税收来源，进一步体现消费的贡献，有利于激励地方做好消费培育、扩大内需。

同时，消费税改革在健全地方税体系、稳定地方税源之余，还将更好发挥调节消费的作用。孙鲲鹏认为，可配合增值税税率简并，调整消费税征收范围和税率，优化消费税收入结构，进一步发挥好消费税在调节消费、收入分配，以及引导绿色发展等方面的功能和作用。

田志伟也表示，应继续优化消费税税目，对奢侈品、高档消费品等非生活必需品适当提高消费税，既可增加财政收入，也有利于缩小贫富差距。在此过程中，需要结合

当前经济发展情况，更新具有奢侈品属性的商品税目。

“至于何时推动消费税改革和立法进程较为适宜，需要充分考虑经济社会发展情况。”孙鲲鹏认为。

## 房地产税法立法暂缓 方向未变

“今年全国人大常委会的立法规划中，没有提及房地产税法，房地产税法也未出现在本届全国人大常委会的五年立法规划中，房地产税法立法推进工作暂缓。”上海国家会计学院硕士生导师钟世虎向记者表示，结合近期热点城市密集出台的楼市新政，国家对于房地产市场的调控已向“去库存”转变，此时并非推动房地产税法立法工作的最佳时机。但暂缓房地产税法立法，并不意味着房地产税法立法方向发生改变。

“长期以来，房地产税被视为楼市调控的工具，甚至被视为房地产行业的重要利空。”钟世虎认为，这其中存在着较大误区，出台房地产税法并非完全是为调控房地产市场，更重要的是为推动地方税体系建设、房地产市场健康发展。

在田志伟看来，即便当前房地产市场环境发生了较大转变，但房地产税法立法方向不需要调整，主要还是作为地方政府的主体税种，通过税收来构建起城市公共服务供给模式，促使地方政府努力提高公共服务；而居民通过缴纳房地产税“换取”更好的公共服务。缴纳率高、缴纳水平高的城市，公共服务更好，不动产也能保值。

“真正需要注意的是房地产税法立法应该选在什么时间节点推进。”田志伟认为，应该考虑逐步推进而非一步到位。具体而言可以用流量换存量，如对新出让的土地，规定新建住房必须缴纳房地产税，对使用年限到期的土地，选择用征收房地产税的方式续费等等。

有料 有用 有创见

证券时报官方微信