

商品房公摊面积20%多,且按精装价收费,购房者心有不满……

住宅公摊面积究竟是怎么摊的?

本报记者 吕占伟 / 文 张鹏 / 图

据中国房地产报报道,今年7月下旬,武汉多名业主维权,抗议某楼盘开发商在公摊问题上玩猫腻。有业主反映,该楼盘开发商对电梯、走廊等公摊面积也按室内精装价收费,且价格虚高。一套125平方米的房子,精装修标准是2500元/平方米,公摊比例为28%,这样一算,每套房子通过公摊多收了8万多

元!

住宅公摊面积历来是业主买房的关注焦点,近年来,随着房价上涨和高层建筑的扩张,住宅的公摊比例一直在攀升。住宅公摊面积的存在是否合理?它都包含哪些部分?开发商是否在其中转嫁了开发成本?记者近期对此话题进行了采访。

置业顾问教你如何计算公摊面积

最近,市民李先生在市区建设路中段某楼盘定购了一套140余平方米的高层住宅期房,签购房合同时,他发现自己最关心的公摊面积一栏赫然写着28平方米!这让他不禁心头一惊,“当时快速在大脑回路搜寻有关公摊面积的常识,才发现自己一无所知!”李先生说。

“我觉得像我这样的购房面积,公摊面积顶多不超过20平方米才算正常。”李先生如是说。但在售楼部签合同的当时,他还是稳住心神,仔细询问了置业顾问几个有关公摊面积的换算问题,并从其他业主那里了解到“高层住宅公摊面积一般在25%—30%之间”。在草纸上演算了几遍后,他心有不甘地签下了合同。

“事实上,像李先生这样对公摊面积缺乏认知的业主不在少数。”11月5日,市区建设路中段某在建楼盘的置业顾问小王告诉记者:想搞清楚公摊面积,首先要明白购房过程中常涉及的几个面积概念。

据小王介绍,首先要明白建筑面积、实用面积、套内面积的含义。建筑面积是指建筑物外墙外围所围成空间的水平面积,如果计算多层、高层住宅的建筑面积,则是各层建筑面积之和,它包含了房屋居住的可用面积、墙体柱体占地面积、楼梯走道面积、其他公摊面积等。“房屋总价就是根据建筑面积来计算的,通常楼书或其他宣传册上所标注的面积也是这个。”

实用面积则是“建筑面积”扣除公共分摊面积后的余额。套内面积俗称“地砖面积”或套内建筑面积,是在实用面积的基础上扣除了柱体、墙体等占用空间的建筑物后的一个内容空间的概念,“对于普通购房者来说,要的就是套内面积,即得房率。”

“房产交易中常提到公摊系数和公摊率,这里还有个计算公式:公摊系数=公用建筑面积(分摊面积)/套内建筑面积;公摊率=公用建筑面积(分摊面积)/建筑面积。”小王说,由于分摊面积是一定的,套内面积肯定小于建筑面积,所以,对同一主体而言,公摊系数是肯定大于公摊率的。

“高层一般都是每层三户或者四户,单层建筑面积450平方米左右,两部电梯、一部楼梯的居多。可以计算一下:两部电梯24米的方形两个,楼梯28米宽84米长,管井24米长09米宽,电梯厅24宽57米长,过道28米宽74米长,合计面积为716平方米;外墙保温长度90米,面积135平方米;套内面积合计8510平方米;另外,再加上屋面间、设备用房和电梯机房,凑整数可得出单层分摊到49平方米,这样公摊面积刚好90平方米。根据前面的公式,可以计算出高层的公摊系数=90/360=25%,而前面提到的李先生所购房屋的公摊率=28/142(近似等于20%),根据公摊系数大于公摊



市区建设路中段一在建住宅楼

率的知识,李先生的所购房屋的公摊处在合理范围。一般来说,高层的公摊系数在25%—30%较为多见。”小王分析说。

公摊面积有国标、规范,也有制度约束

记者了解到,有关住宅公摊面积的规范,继1995年底开始施行的《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》之后,2000年颁布实施的国家标准《房产测量规范》标志着我国有了正式统一的房屋面积测算标准,对维护房屋产权人的切身利益,加强房地产市场管理,规范开发单位销售行为,都起到了积极作用。

根据上述规则、规范的相关条款,商品房按“套”或“单元”出售,商品房的销售面积即为购房者所购买的套内或单元内建筑面积(以下简称套内建筑面积)与应分摊的公用建筑面积之和,套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+阳台建筑面积。

公用建筑面积由以下两部分组成:电梯井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅和过道、地下室、值班警卫室以及其他功能上为整体建筑服务的公共用房和管理用房建筑面积;套(单元)与公用建筑空间之间的分隔墙以及外墙(包括山墙)墙体水平投影面积的一半。

公用建筑面积咋算?整体建筑物的建筑面积扣除整体建筑物各套(单元)套内建筑面积之和,并扣除已作为独立使用空间销售或出租的地下室、车棚及人防工程等建筑面积,即为整体建筑物的公用建筑面积。

此前有业主曾向记者反映“开发商有时利用公摊、面积测量侵占购房者的合法利益,还不易被发现”。对此,市房地产测绘队一名张

姓负责人表示,目前通用的《中华人民共和国商品房验收标准》中明确了建筑面积的分摊原则,即商品房公用建筑面积的分摊以幢为单位;分摊的公用建筑面积为本幢的公用建筑面积,与本幢不相连的公用建筑面积不得分摊到本幢房屋内。

“再细化一下就是,为整幢商品房服务的公用建筑面积,由该幢楼各套商品房分摊;为局部范围服务的公用建筑面积,由受益的各套商品房分摊。多次分摊公用建筑面积的,分别计算分摊系数。各套商品房应分摊的公用建筑面积,为各次分摊的公用建筑面积之和。”

此外,仓库、机动车库、非机动车库、车道、供暖锅炉等,作为人防工程的地下室、单独具备使用功能的独立使用空间;售房单位自营、自用的房屋;多幢房屋服务的警卫室、管理(包括物业管理)用房等,均不应计入公用建筑面积。

“实际上开发商已经很难利用公摊面积‘做手脚’了,因为很多关键环节已经得到职能部门的前置处理。”张队长解释说,签订合同时应明确约定公摊的具体项目;售房单位在预售商品房前,应向商品房预售管理部门提交预售商品房的面积测量报告。预售商品房设计方案变更涉及预售房屋面积的,应重新提交面积测量报告;售房单位在销(预)售商品房时,在销(预)售合同(含补充协议)中应明确商品房销售面积、分摊的公用建筑面积及公用建筑部位;其他购房人受益的其他非经营性用房,需要进行分摊的,应在销(预)售合同中写明房屋名称、需分摊的总建筑面积。这些都大大制约了开发商的“小动作”。

职能部门提醒:警惕这些“公摊误区”

市城乡规划局规划监察支队有

关负责人日前提醒,业主购房要警惕以下“公摊误区”。

一是公摊并非越小越好。对于公摊而言,如果面积大小,则公共空间,例如楼梯、大堂都会受到一定的影响。为此,公摊面积越少对于个人来说,则是好事。对于整体而言,则在美观和居住舒适度上有一定的影响。

低公摊面积是以牺牲社区的居住品质为代价的,低公摊情况下,社区的公共设施规模会大大缩减,公共的楼梯、过道、门廊等狭窄阴暗,公共面积小得人难以承受,居住舒适度大大降低。

直白地说,5户人家共用一部电梯,电梯面积公摊到每一家都很少,每一户的得房率都很高,但是这样的房子舒适度就大打折扣了,30层的高层只有1部电梯,再赶上上下班高峰,等电梯焦急、坐电梯的拥挤,绝对是生活中的一个噩梦。相反,如果是两户人家共用一部电梯,虽然是公摊面积大了些,但是换来是生活品质的提高。

二是高得房率≠公摊面积少。目前,由于建筑设计的提升,不少户型中都有了赠送的空间,无论是地下室、阳台还是飘窗,很多开发商会将赠送面积算入到套内面积计算,由此计算对于公摊来说,面积不光一点都没减少,相反却能获得很高的得房率。为此,高得房率≠公摊面积少。

三是零公摊。实际上并不是没有公摊,而是开发商通过大面积赠送,填补公摊面积。需要注意的是,赠送面积不写入产权,存在一定的安全隐患。

四是购房时注意公摊比。要求开发商出示公摊面积明细表,包括整栋建筑面积、整栋总套内面积等基本数据。合同里有关公摊的描述越详细,对购房者越有利。

五是公摊百分比≠公摊面积。

不少销售只会告知公摊比或公摊比的区间,但实际上公摊百分比得出的程序是测绘部门测算整个小区的结果,而不是单纯的某一套房子,因此具体到每套房子的面积就会有一定的差距。

购房者应该和开发商在合同中约定好公摊面积的具体数字,也可在合同的附件中,明确约定好公摊面积的具体位置及其面积大小。如果在收房时发生纠纷,交易双方可依据合同解决,最大限度地维护购房者自身的利益。

破解公摊面积“潜规则”,买房少吃亏

据了解,根据《房产测量规范》,在房屋权属证书附图中,要注明房屋套内建筑面积(在图上标注尺寸)和房屋分摊的共有建筑面积。但是由于现行的《房产测量规范》中缺少对部分内容的明文规定,不少业主在购房时尽管注意到了这一问题,但由于没有相应的标准,只有干吃哑巴亏。

2002年,建设部颁布了《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》,在这个通知中一直在百姓购房时引起争议的公共走廊、楼梯下空间等使用面积的计算问题有了一个明确的说法。

其中明确了楼梯下方空间楼梯已计算建筑面积的,其下方空间不论是否利用均不再计算建筑面积;公共通道临街楼旁、挑廊下的底层作为公共道路街巷通行的,不论其是否有柱,是否有维护结构,均不计算建筑面积;与室内不相通的类似于阳台、挑廊、檐廊的建筑,不计算建筑面积。

市城乡规划局规划监察支队有关负责人日前介绍,一般7层以下的住宅公摊率为7%到12%,7到11层住宅公摊率则为10%到16%,12到33层的住宅公摊率为14%到24%,别墅类的公摊率通常为1%到8%。其中,当前房地产市场较为风靡的小高层和小洋楼的公摊在18%—24%之间。

如何破解公摊面积中的潜规则?该负责人提醒,一种办法是索取公摊数据。在签订购房合同时,让开发商出示有关计算公摊面积的数据,包括整幢建筑的建筑面积、套内建筑面积之和、不应分摊的建筑面积等基本数据。

还可以查阅有关资料。业主有权自查或者聘请律师向设计单位、规划单位、测绘部门等机构查阅所购房产的相关文件,比如最终设计图纸或者最终设计方案、最终面积测量报告,各种数据的计算方式及其文件等。此办法实现起来成本较高,仅供参考。

也可以在购房合同中约定公摊面积。特别是有关共有建筑分摊部位变更的情况,约定得越详细,对购房者就越有利。一旦发生纠纷,购房者就可以以合同约定来保障自己的利益,此办法最为可行。