

公摊面积 雾里看花让人晕

“快到交房时间了,开发商说按照房屋面积测绘结果,得补交两平方米房款,共计10000多元。”近日,市民刘先生向本报反映,对开发商建造房屋的面积表示怀疑。

随后记者走访日照市房管局测绘院了解到,很多开发商利用购房者对房屋测绘知识的不了解,在与购房者进行合同约定时,让购房者无意中多付出不少“预算外”的房款。

公共部位是否全部公摊

2009年刘先生购买了一套期房,今年,眼看就要交房了,刘先生却被告知得多交两平方米房款,共计10000多元。开发公司解释称,为了增加小区舒适度,让居民有一个休闲娱乐场所,小区内修建了一条长廊,长廊面积也要作为公摊面积算在房款内。

长廊也要算做公摊吗?



■案例: 王某(男)和李某(女)于2000年登记结婚,系合法夫妻。2005年,夫妻双方因性格不和开始分居。2008年5月,李某到市人民法院起诉,要求解除婚姻关系,依法分割王某名下的一户楼房。该楼房是2002年王某父亲出资购买的,登记在王某名下,并对房屋具有完整所有权。法院在审理该案过程中,王某的祖父、祖母提起确认之诉,要求确认两位老人为该楼

房的真正所有权人,理由是购买楼房的款项实际由两位老人出资,当初委托其子(即王某的父亲)购买楼房,用于两位老人养老居住,且他俩一直在该楼房内居住至今。

■法院审理: 法院依法审理该离婚案件,判决解除王某和李某的婚姻关系,由于案中所涉及楼房存在权属争议,另案处理。

在确认该房屋所有权的案件中,原告方(两位老人)提

本楼使用的公共部位,刘先生所说长廊是整个小区居民共用的。而且根据规定,除室外楼梯外,没有顶盖的建筑部位都不应该算作公摊。

开发商利用合同避开“3%”的规定

殷院长说,测绘科技发展很快,房产测绘已经非常精确,如100平方米的住宅,按日照市目前执行的房产面积计算精度标准,允许的面积最大误差是0.26平方米。根据《商品房销售管理办法》规定,除买卖双方另有约定外,面积误差比绝对值在3%以内的,要据实结算房价款。超过3%,购房者有权要求退房。如不退房,超出部分房款由房地产开发企业承担,产权归购房者。

但这样处理有个前提:

双方买卖合同中关于“面积差异的处理方式”一栏要约定“合同面积”与“产权登记面积”误差比在3%以内,但现在很多开发商强加购房者签订“霸王”条款,必须按他们的“标准”合同文本签订,其中条款不得更改,开发商利用购房者的迫切心理及对合同条款的不了解,直接约定为“以有资质的测绘部门实测面积为依据,据实结算”,根据民事行为中约定大于法定的原则,若由于依法批准的设计、施工变更引起实际竣工面积增减,届时测绘部门出具的面积一旦超过自己心理预期的3%,也将不受3%的限制,因此在签订合同时一定要注意这些关键条款。

部门间测算标准有差异

殷院长介绍,由于规划、设计、建筑预算、结算等部门采用的是《建筑工程建筑面积计算规范》,而房产测绘部门依据相关规定采用的是《房产测量规范》,两者虽皆为国家标准,但其中关于面积计算的标准不完全相同。由于外墙保温、阳台封闭、分摊计算规则等原因致使测绘部门出具的面积一般要大于规划面积,譬如按《建筑工程建筑面积计算规范》,规划、设计等部门在计算阳台面积时,无论是否封闭均按一半计算,而《房产测绘规范》规定,封闭的阳台按全

面积计算面积,不封闭的阳台才计算一半建筑面积。仅这一条计算标准对每户建筑面积的影响就达到4~7平方米,如此大的面积差异很容易超过3%的标准。

殷院长表示,购房者在交房时,可以按照房产证上的面积来核算自己是否多增加了公摊,一旦发现房产证之外的公摊,例如刘先生遇到的,小区公共部分不应算作公摊,刘先生可以向测绘部门咨询,或者向房地产管理部门反应,以便及时查处。

(本报记者 刘守龙 通讯员 于磊 李林)



房屋所有权确认之诉

供了大量的证据,包括:

- 1、两位老人出卖原来房屋的协议书,证明原告方出资的资金来源。
- 2、两位老人的儿子(即王某的父亲)与该房屋的原房主签订的买房协议书。
- 3、相关证人的证言、证词,证明王某在办理更名过户时隐瞒事实,将该楼房过户到自己名下。

被告李某提供了房屋产权监理处的房屋产权档案及

房屋买卖契约公证书,证明该楼房为王某和李某共同所有。

法院经审理后认为,两位原告提供的卖房协议书及其儿子的买房协议书,只能证明两位原告出卖自己的房屋和其儿子曾签订过买房协议的事实,两位原告现以此证明所争议房屋为两位原告所购买,证据不足,两位原告不能因此取得该房屋的所有权。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百二十八条、《中华人民共和国民事诉讼法》

通则》第五条之规定,判决驳回两位原告的诉讼请求,由原告方承担本案诉讼费用。

■律师说法: 这是一起因婚姻官司引发的房屋所有权确认纠纷。案子虽小,法律关系却很复杂,涉及很多法律法规及其相关司法解释,比如:解除婚姻关系的条件,夫妻共同财产的认定,如何认定物权与债权的证据效力等问题。准确理顺复杂的法律关系,灵活运用合法有

效的证据,是类似案件胜诉的关键。

(山东舜铭律师事务所律师、曲阜师范大学法学院讲师 张连民)

本报记者 刘守龙 整理

置业有难题,《法律在线》帮您办。齐鲁晚报·今日日照《楼市》每周三帮您解答。

齐鲁晚报

今日日照

精品楼盘推荐

加入齐鲁晚报看房团 一起去砍价!
QQ群号: 1964325 电话: 0533-8308129

蓝天·国贸中心

建筑类型: 5A级国际写字楼

楼盘位置: 北京路22号(日照经济开发区富源社区)

总建筑面积: 41000平方米

占地面积: 7700平方米

单栋面积: 1500平米

主力户型: 写字楼 80-150㎡(可自由分割)

售楼地址: 北京路22号(日照经济开发区富源社区)

开盘时间: 2011年4月24日

交房时间: 不详

均价: 7500元/㎡

投资商: 山东蓝天房地产开发有限公司

项目优势:

实力强劲精英,王者独步领袖。日照北京路富源社区5A级国际写字楼“蓝天·国贸中心”,早被业界、一线开发商、商务中心、银行财富精英、政府企业领导青睐。

蓝大·国贸中心,北京路CBD精致写字楼!守北京路CBD首席地位,潜力无限,路网纵横,贵客往来各方,畅通省内外,实现快速商务互动,千脉入格,百步登顶,满足现代办公管理需求。

蓝天·海景国际

建筑类型: 高层住宅

楼盘位置: 日照市黄岛三路东南

总建筑面积: 11万平方米

容积率: 2.87

绿化率: 36%

主力户型: 64㎡-154㎡

售楼地址: 黄岛三路东南

开盘时间: 2013年8月16日

交房时间: 2011年5月31日

均价: 不详

投资商: 山东蓝天房地产开发有限公司

项目优势:

建筑品味上,我们的外立面采用的是三层干挂石材,上面光面进口铝板在建筑内壁上,一百多米的建筑高度让日照震撼壮观,俯瞰人生百态人定胜天,同时引领生活,项目独有的景观资源,其他人们只能仰望无法达到的高度,让您真正领略大城市的尊荣人生。4、4、5、5的绝佳位置,除了日照唯一的高层住宅区,也就是一层为金不换正地,并且对业主开放,这样做的目的是给大业主在都市的活动空间,体现业主的尊贵感。我们还与中央公园的中心位置了中心公园会所,其会议、购物、休闲、健身、垂钓、酒吧、茶室等为一体,为您提供尽可能舒适的商务交流的场所。

兴业·春天二期

建筑类型: 高层/别墅

楼盘位置: 日照市临沂路与天津路交汇处

售楼地址: 日照市临沂路与天津路交汇处

总建筑面积: 20余万平方米

容积率: 1.54

绿化率: 35%

主力建面: 75-120㎡

主力户型: 两室两厅,三室两厅

车位: 地下

开盘时间: 二期即将登记中

开发商: 日照兴业房产

项目优势:

兴业春天位于临沂路与天津路交汇处,南靠碧海大酒店,东去400米便是桐林园,世影寄林佳。兴业春天二期由5幢高层住宅组成,拥有一期成熟大量的优势,总占地20余万平方米社区商业配套,小区内健身广场、网球场、水果广场等配套设施一应俱全,周边交通便利,风景优美,金融、医疗、超市应有尽有,5分钟成熟生活圈,是兴业房产倾力打造的开发品质大盘。

裕升·国际花园

建筑类型: 高层

楼盘位置: 山东路以北,太原路以东

总建筑面积: 22万㎡

绿化率: 35.6%

主力户型: 78㎡-130㎡

售楼地址: 山东路以北,太原路以东

销售状态: 热销中

投资商: 山东裕升置业有限公司

项目优势:

裕升·国际花园由山东裕升置业倾力打造,小区地处临沂路与北京路两条交通动脉中间地段,14、22、25、27路公交车途经小区,交通极为便利。小区附近有连云港路小学、海泊路一小、天津路中学等学校,教育设施丰富,与友邻商店、海鲜市场、中行、工行、农行等银行网点、快餐、冷饮、天成等星级酒店相邻,让您的生活极为便捷。裕升置业品质和创新精品楼盘,入住裕升·国际花园,国际生活从此开始。