

面对公摊的不透明,购房者质疑:

# 公摊面积到底怎么摊?

## ■公摊面积多大为宜?

相信所有购房者都明白,公用建筑面积是不可缺少的,其中花园、走道、大堂等是最常见的公用面积。公摊面积是分摊公用建筑面积的简称。它和套内建筑面积之和构成了一套商品房的建筑面积,所以公摊面积是不可少的。在一个楼盘中,公摊面积过大,势必降低房屋的性价比;过小,则影响居住的舒适度。那么,公摊面积应该占多大比例呢?

据专业人士介绍,高层楼房的分摊面积要大于多层的分摊面积。一般来说,高层的分摊系数在0.18~0.26之间,多层的分摊系数在0.11~0.16之间。这位专业人士也强调,每个楼盘,要根据房屋的使用功能和相关配套情况来定,没有限定的范围,因此房屋的公摊面积要以实地测量为准。

## ■公摊面积怎么摊?

上文提到的“分摊系数”是决定分摊面积大小的一个标准,那

么什么是“分摊系数”?它和公摊面积有什么关系?

先来看看公共建筑面积分摊系数是怎么算出来的:整栋建筑物的公用建筑面积÷整栋建筑物各单元套内建筑面积之和。什么是“整栋建筑物的公用建筑面积”?在一个小区里,哪些属于公共建筑面积,这些面积哪些可以用于公摊,哪些不用摊?

根据2000年8月1日开始实施的中华人民共和国国家标准《房产测量规范》规定,可分摊的公用建筑面积为:1、大堂、公共门厅、走廊、过道、电(楼)梯前厅、楼梯间、电梯井、电梯机房、垃圾道、管道井、水泵房、消防通道、交(配)电室、值班警卫室等,以及为整幢服务的公共用房和物业管理用房以及其他功能上为该建筑服务的专用设备用房;2、套与公用建筑空间之间的分隔墙及外墙(包括山墙),为墙体面积水面投影面积的一半。

不应计入的公用建筑空间,也不可用于分摊的有:1、仓库、机动车库、非机动车库、车道等,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;2、售房单位自营、自用的房屋;3、

为多幢房屋服务的警卫室、管理(包括物业管理)用房。

那么,每户要怎么分摊公用建筑面积呢?每户分摊的公用面积=公用建筑面积分摊系数×每户套内建筑面积。

黄小姐和林小姐买了同一个小区的两套单位,黄小姐选择的是A栋一套89平方米的3房单位,林小姐买的是C栋92平方米的3房单位。待到装修好后,同事们来参观,都说黄小姐的房子要比林小姐的大。林小姐怎么想也想不明白。后来,黄小姐和林小姐把购房合同拿来一看,原来黄小姐所买单位的分摊面积是16平方米,林小姐却分摊了20平方米。同一小区,为什么分摊面积会不同?

其实,商品房公用建筑面积的分摊以栋为单位。也就是说,本栋楼房的住户分摊的公用建



资料图

筑面积为单栋楼内的公用建筑面积,与本栋楼房不相连的公用建筑面积不分摊。假如有为局部范围服务的公用建筑面积,则由受益的各套商品房分摊。因此,同一小区内的各栋单位的分摊面积是不同的。

## 公摊面积,购房者心中永远的痛

公摊面积的计算看起来十分简单,但实际上,购房者在购买的过程中,对于计算公摊面积所涉及的数据:如整栋建筑物的公用建筑面积、整栋建筑物各单元套内建筑面积之和是不得而知的,因而公共建筑面积分摊系数也没办法算出。对于这么专业的术语可能连售楼人员也不能做答,就算得知也检验不了它的真实性。所以自己购买的房子到底要公摊多少都是以发展商说了算。在这样一种购房者和发展商信息获得不对等的情况下,购房者的知情权根本得不到体现,因此,关于公摊面积的纠纷不断。

## 公摊谁说了算

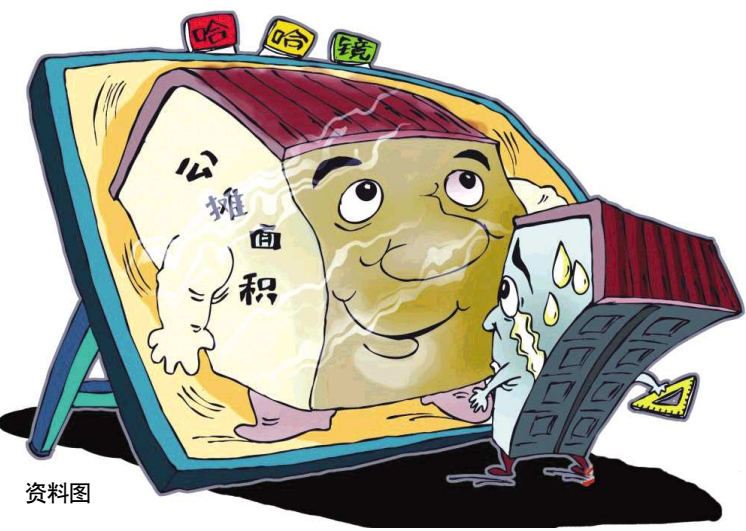
还有一个问题是,公摊面积的所有权和使用权到底属于谁?应该说,公摊面积既然公摊到每个业主身上了,所有权当然属于所有业主。然而,问题远没有那么简单。由于发展商总不愿明明白白地公示哪些公有面积已经用于公摊,购房者就无从知道哪些公用面积是

属于业主所有,哪些是发展商的,就更无从讲到所有权和使用权了。正因为这样,发展商钻空子的机会也多了。前段时间,成都的某发展商就因为把已经公摊给业主的车库面积又拿去销售,而被业主告上了法庭,由于发展商拿不出证明车库的建设成本未纳入商品房的成本的证据,结果当然是业主获胜。在广州某些小区,盈利性质的广告牌赫然竖立在小区花园中……从这些事多少可以看出,在发展商眼里,购房者的权益到底有多大分量?

可惜的是,在现行的法律法规中,涉及公摊面积的少之又少。在这种情况下,购房者怎么才能确保自己的利益不受侵犯呢?

## 教你几招避免风险

新启用的《商品房买卖合同》中有附件标明了“公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明”,但只列明了应分摊的部位及其构成,具体数据仍不确定,所以仍然存在看开发商让业主多摊的可能性。这里我们总结了几招,提供给购房者参考。



资料图

## ●楼市情报站

### 重汽·翡翠清河小高层即将开盘

位于二环东路与北园大街交汇处重汽·翡翠清河以高升值潜力、高标准、高品质、高绿化成就市区的高性价比生态盘,获得了众多客户的青睐。目前,翡翠清河二期76~142m<sup>2</sup>一梯两户低密度小高层即将开盘,会员专享万元优惠活动正在进行中,老客户成功介绍新客户购房有超值大礼相赠。

### 大名湖住宅99-220m<sup>2</sup>少量房源稀缺发售

位于明湖东路北侧的保利大名湖以99m<sup>2</sup>舒适三居、220平米一梯一户大平层为主。99平米三居为市中心较罕见的一梯两户板式小高层,南北通透,总面积适中。220平米大平层有双入户大堂、私享电梯间、主人套房等设计。社区同时配备恒温游泳池,实现家门口即可畅游健身的乐趣。另有130m<sup>2</sup>、150m<sup>2</sup>、190m<sup>2</sup>户型少量发售。

### 重汽·翡翠东郡VIP会员招募进行中

位于圣井镇工业园区的翡翠东郡即将新品加推,VIP会员正在招募中,入会即可享受1万抵2万的优惠。周末并有“棋牌VS冰激凌”活动,让济南乐活一“夏”,享受清凉。

解读新婚姻法关于房产问题

## 我的房子谁做主?

### 婚前贷款买房归自己

现代社会,结婚前一方贷款买房、结婚后双方共同还贷的情况十分普遍。那么,离婚时房屋应该归谁?是否会出现“老公变房东让男人一片叫好,女人一片抓狂”的情况?

【条款】第十条规定,夫妻一方婚前签订不动产买卖合同,以个人财产支付首付款并在银行贷款,婚后用夫妻共同财产还贷,不动产登记于首付款支付方名下的,离婚时该不动产由双方协议处理。若不能达成协议的,法院可判决归产权登记一方,尚未归还的贷款为产权登记一方的个人债务。双方婚后共同还贷支付的款项及其相对应财产增值部分,离婚时应由产权登记一方对另一方进行补偿。

【解读】北京市律协婚姻家庭法律专业委员会副主任王芳律师肯定了第十条规定:“按照第十条的第二款,即婚后用夫妻共同财产还贷部分,应当由房屋产权人给予配偶一定补偿,而且还要考虑房产升值利益,这才是最大亮点,恰恰证明老婆和老公一样,都可以是房东。”

### “啃老房产”归个人

当下适婚的年轻人,接受父母的房屋馈赠比较常见。那么,婚后父母为子女购买的不动产,离婚时该归谁?

【条款】第七条规定,婚后由一方父母出资为子女购买的不动产,产权登记在出资人子女名下的,可视为只对自己子女一方的赠予,应认定为夫妻一方的个人财产。

【解读】俞里江认为,此前出台的司法解释(二)规定,父母在子女婚前出资是对一方的赠予,而父母婚后出资是对双方的赠予,但这个约定很难发挥作用。“因为迫于观念,父母给子女出钱买房时,很少有人去签协议或做公证。而司法解释(三)的规定更为合理,也更符合国情。”