

1.

外墙一半计入套内  
购房者被术语绕晕

2018年4月,李黎全款购入青岛市某小区一套总面积为110.25平方米的住宅。买房时,本就是建筑行业从业者的李黎对公摊面积格外关注,反复向销售人员咨询了关于公摊面积的一些问题。

据李黎回忆,当时销售人员告诉她,因为小区楼栋属于超高层建筑,达到55层,考虑到避难层、电梯高度等因素,公摊面积占比会达到31%,但实际收房时可能比这个数值小。

李黎向记者出示的购房合同内容显示:总价值120余万元的110.25平方米的套三房屋,套内建筑面积为75.24平方米,公用分摊建筑面积为35.01平方米,公摊面积占房屋总面积约31.8%。

然而,2021年9月,准备收房的李黎傻眼了:推开房门,映入眼帘的是超厚的墙壁、逼仄的空间、3间小得可怜的卧室。她找验房师测量后发现,实际套内仅有61平方米左右,3间卧室没有一间超过9平方米,主卧甚至无法放下双人床。

李黎后续向售房方询问得知,从合同上显示的套内面积75平方米到她实际测量的61平方米,差值主要体现在墙体的厚度上,外墙的一半厚度计入套内建筑面积。“将近1米的外墙,有一半面积算作业主的套内建筑面积。但是开发商销售时没有说明,而且在销售时有意混淆‘公摊’‘公摊系数’‘公摊率’‘套内建筑面积’等概念,各种专业术语堆砌起来,直接就被绕晕了,根本没想到实际到手的套内面积这么小。”

直到依法维权时,李黎才得到“官方”口径——小区房屋的公摊面积占比是46%。“这就意味着我们花了上百万元买到手的房子,实际上将近一半都不是自己住的,如果一开始就知道这个情况,无论如何我都不会购买。”李黎说。

和李黎同小区的姚女士购入一套复式上下楼160平方米的房子,结果到手的套内面积只有90平方米左右。

“难道我们就只能认栽吗?”李黎说,为公摊面积花的钱不只是买房时,之后的物业费、供暖费等都要继续买单,这些“消费暗区”的存在让人很不满。

2.

公摊面积由来已久  
已成购房顾虑之一

公摊面积制度在我国存在已久。

早在1995年12月1日施行的《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》(试行)就规定,商品房买卖所签订的商品房购销合同中,应明确载明购房者所购置的商品房的建筑面积,并注明该商品房的套内建筑面积(实得建筑面积)及应合理分摊的公用建筑面积。2001年6月1日施行的《商品房销售管理办法》再次明确规定,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。

那么,到底什么是公摊面积?其因何而存在?

据河南省律师协会房地产专业委员会主任、北京观韬中茂(郑州)律师事务所主任何红艺介绍,公摊面积制度源于中国香港。为

110平方米的房子,到手却发现套内面积只有61平方米;购房时销售人员口头承诺的31%公摊面积,收房时却变成了46%……山东省青岛市市民李黎(化名)原本应该在去年开开心心收房,却被公摊面积带来的问题困住了。维权一年多来,她始终想不通:“怎么一公摊,把我一半的房子都摊出去了呢?”

公摊面积制度的存在依据是什么?目前形势下是否能够取消?是否有可替代或进一步完善方案?围绕这些问题,记者展开了调查采访。



一  
说公摊都来气  
买的是110平的房子,『到手』却只有61平  
取消恐怕不容易

了扩大市场,降低购房门槛,香港房地产商依照“公共契约”的模式,把整栋大楼的土地和全部产权以建筑面积的方式,按比例分配给了所有的住户,购房者购买的是建筑面积。扣除电梯井、大堂、楼梯间、共用墙体等占地面积,剩余的才是购房者套内使用面积,公摊制度由此而来。

“根据相关规定,公用建筑面积由以下两部分组成:一是电梯井、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栋建筑服务的公共用房和管理用房建筑面积;二是套(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。我们买的房屋无法孤零零存在,而是要使用整个楼的公共区域如楼梯、大厅、电梯井等,这些面积加起来分摊到每个购房人身上,就是公摊面积。”北京市康达律师事务所高级合伙人孟丽娜说。

记者近日采访多名房屋中介、购房者后发现,公摊面积已经成为房屋买卖的一个重要影响因素。

在山西省太原市从事房屋中介的王初原也发现,越来越多的人开始在意公摊面积的数值和占比率。“不少购房者对公摊面积有严格要求,必须低于某个范围,否则不管房子多好,他们也不会接受。甚至有人根本不认公摊面积,认为房子多大面积就应该是多大,实际收房时发现面积不够就认为是我们欺骗了消费者。”

北京大学房地产法研究中心主任楼建波告诉记者,公摊面积本身是客观存在的,对其收费并无不合理之处,并且从购房者的角度来看,可能也不愿意共有部分(所有权)继续留在开发商手里。但是,把公摊面积算入总计价面积,确实会给购房者带来困惑。

“为了避免这种困惑,有两种方法,一种是按套计价,这种是在总价里包括了公摊面积的费用;一种是按套内面积计价,不包括公摊面积的费用,单独告知此类费用,但是最后的总价二者不应该有差异,因为公摊面积是客观存在的,这两种的区分只在于哪一种能够更有效率地把相关信息告知消费者。”楼建波说,如果这两个价格不一样,开发商就涉嫌欺诈,“问题不在于公摊本身,而在于要统一计价方式”。

3.

事关小区业主权利  
实践中易引发争议

据孟丽娜介绍,现行规定对于公摊面积大小没有比例限制。

房屋公摊面积的大小,一般与房屋建筑的规划设计是否合理以及房屋的配套设施多少有关。

“一般多层住宅的公摊面积约在10%至13%;18层以下的板式住宅公摊约在13%至15%,点式的楼盘公摊大多在15%至17%,而30层以上的住宅因为电梯数量增多,公摊通常都在25%左右。”孟丽娜说。

在孟丽娜看来,在建筑面积确定的情况下,公摊面积小意味着购房人买房更加经济实用。但并不是公摊面积越小越好,因为公摊面积太小,小区整体舒适度会降低,很多的低公摊都是以牺牲小区品质为代价的。公摊面积大的小区大多是高品质楼盘,公摊面积越大可能意味着电梯更宽敞、公共区域更广,整个小区也上档次。

公摊面积除了可能影响舒适度、购房时增加支出以外,后续入住后其存在同样与业主利益息息相关。在孟丽娜看来,一直以来,公摊面积被包含在物业费、暖气费、精装费用内,一定程度上给购房人带来了额外的负担。如公摊面积是不是加装暖气,房地产开发企业说了算,购房人无从知晓,造成了信息不对等。

“《商品房销售管理办法》明确规定,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,买受人对其享有权利,承担责任。因此,分摊的共有建筑面积部分由分摊的购房人共有。实践中,如发生权属不清的问题,可由相关共有人或委托业主委员会结合规划图纸、分摊部位约定等,及时主张共有权。”孟丽娜说。

在何红艺看来,现实中公摊面积的存在导致维权难的情况,主要涉及业主如何实现共有权利的问题。她还提到,实践中还存在利用公摊部分营利的情况,如公摊面积上设置广告、车位等带来的营利收入,如何分配的问题。按照民法典相关规定,业主共有部分产生的收入,在扣除合理成本之后,属于业主共有。但在现实中,施行情况并不理想。

4.

取消公摊尚有难度  
亟须完善相关规定

争议之下,“取消公摊面积”的呼声越来越大。今年全国“两会”期间,全国政协委员洪洋提议“取消公摊”,认为公摊面积缺乏法律依据和制度约束,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实用面积之中,让老百姓明白付费,放心购房。作为深受其害的购房者,李

黎直言,公摊面积制度对购房者是不公平的,这是一种不透明的消费。消费者一旦出现关于公摊的纠纷时很难通过实测手段来确定交房时的准确公摊,主要是“公共部位面积”很难测算。她支持取消公摊制度,“即使房子单价上涨了,我也希望能够明明白白消费,买了一平方米,就能有一平方米的生活空间”。

那么,取消公摊面积制度当下具备可行性吗?

在孟丽娜看来,取消公摊面积制度现阶段不具有可行性。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。按套(单元)计价或者按套内建筑面积计价的,商品房买卖合同中应当注明建筑面积和分摊的共有建筑面积。因此,商品房无论是按照何种方式销售,均应体现分摊的共有建筑面积。“一律取消公摊面积,入住后对公摊部位的管理、维护以及后续产生的安全责任均是现实问题,如果购房人个人无力管理,则将影响小区的整体品质及全体业主的权益。”孟丽娜说。

首都经济贸易大学教授、北京市房地产法学会副会长兼秘书长赵秀池同样认为当下取消公摊面积不具有可行性。房改后,我国的住房面积计量、房产证、不动产证的发放都是以建筑面积为单位的。房价、物业费、暖气费等也都是以建筑面积计量的,如果取消公摊面积,以使用面积计量,会给计价标准带来混乱。每平方米房价、物业费、暖气费会有所上涨,反而会引起另一种误会,以为涨价了。

记者注意到,重庆市人大常委会曾以地方法规的形式,对商品房的计价方式作出明确规定和要求:商品房现售和预售,以套内建筑面积作为计价的依据,商品房买卖合同及商品房的产权证应载明共用部位及设施。不按这一计价依据销售的开发商,将被行政主管部门重罚。

“重庆市的先行做法意味着取消公摊面积制度其实有可行性,基于舒适度和套内面积综合考量,开发商可以将成本分摊入套内面积,在后期不应再计算。”何红艺说。

多名受访专家认为,在是否应该取消公摊面积制度的问题上暂时难以达成统一,但目前可以从政策层面对公摊面积制度进行完善。

针对目前公摊面积制度存在的问题,孟丽娜建议完善相关测绘规范,对公摊比例出台指导意见,要求测绘单位提高测绘成果质量,畅通错误追究机制。在售房时,要求房地产开发企业在售楼处公开测绘结果,将分摊原则、分摊部位等向购房人进行明示,必要时测绘单位也可以接受购房人的咨询,减少因分摊面积问题产生购房争议。同时,在商品房买卖合同中进一步完善相关约定,明确约定分摊面积与产权登记面积发生误差的处理方式及违约责任的承担,从而保障购房人的合法权益。

“公众之所以对此格外关心,不仅因为面积代表生活是否便利,更代表财产权益的份额和金额。”北京市房地产法学会常务理事、海润天睿律师事务所合伙人包华建议,房屋买卖按使用面积计价,或按套总价交易,不按面积单价交易,可以一定程度上缓解公摊面积制度引发的争议。

据《法治日报》



扫码下载齐鲁壹点  
找记者 上壹点

编辑:马纯潇 美编:继红 组版:刘淼