



公摊面积太大 收房时面积缩水

购房者如何明确自身的权益

□本报记者 高晶晶

最近,市民朱先生去朋友新装修好的家里参观。据朋友讲,买的是总共33层高的楼房里的21层,买时的面积是130多平方米。按照三室两厅算,这个面积应该很宽敞。但朱先生进屋一转,就觉得房屋面积缩水厉害。

据朱先生描述,房屋楼栋整体是2梯4户,他朋友是位于西边的住户,南有窗北有小阳台。整个是封闭空间。朋友家的装修也很简单,基本是没有变动原本的户型。除了三个卧室一个卫生间一个厨房以外,就是一个客厅。客厅里放上餐桌和沙发后,空间就显得很小了。三个房间看起来也不大,每间约10

平方米。朱先生不禁纳闷,付了钱的房屋面积去哪儿了?

朋友也很郁闷,跟朱先生吐槽说,买房时没注意,房屋公摊面积太大,多花了不少钱。朋友告诉朱先生,因为是高层,公摊比例达到了30%左右。事先的合同里对公摊面积只是估算,自己也没想到公摊会这么多。

记者就此事进行了采访。在查询资料时业内人士告诉记者,国家没有对房屋公摊面积的具体比例进行规定,房屋公摊面积仍然是按照惯例,在一个单元中同一个楼层均按照自己的建筑面积与共用面积的比例分摊。

在《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》中详细

规定了如何计算分摊面积。计算时,一般先得到分摊系数,用需要分摊的公用建筑面积之和除以各套内建筑面积之和,再用分摊系数乘以各户套内面积就是各户分摊面积。公用建筑面积包括两部分: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用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。另外,凡已作为独立使用空间销售或出租的地下室、车棚等,不应计入公用建筑面积部分。作为人防工程的地下室也不计入公用建筑面积。举例来说,楼

梯间所占面积、外墙中心线以外的面积总共是40平方米、本楼层套内面积是2家共240平方米,则分摊系数是16%,也就是说,每平方米应分摊共用面积0.166平方米,一家100平方米的房子分摊面积16平方米。

据某楼盘的营销经理介绍,公摊面积的大小与建筑类型、配套等因素有关。一般来说,越高的住宅,物业配套设施越多,房屋的公摊面积也就越大。通常情况下,普通多层住宅楼公摊系数约在10%~15%;带电梯的小高层住宅,公摊系数约在15%~20%;高层住宅相对更高一些,约在25%以上。根据相关规定,公摊百分比的误差允许不超过3%。一般公摊系数只要在

规定范围内就会相对稳妥些。记者咨询了市房产管理中心的工作人员,该工作人员说,按照建筑面积销售(包括预售)的商品房,都是由专门的房地产测绘机构按照技术要求和国家规定测量的,并不是开发商说公摊面积是多少就是多少。房地产开发企业应当在商品房交付使用前,按项目委托具有房产测绘资质的单位实施测绘。目前,我国法律对公摊面积主要是根据国家标准《房产测量规范》执行。

业内人士给购房者支招,在签订购房合同时,购房者可以与开发商约定好公摊面积,或者索取公摊数据,这样业主可以通过数据求出公摊面积,以明确自身的权益。

买房要分清建筑面积和套内面积

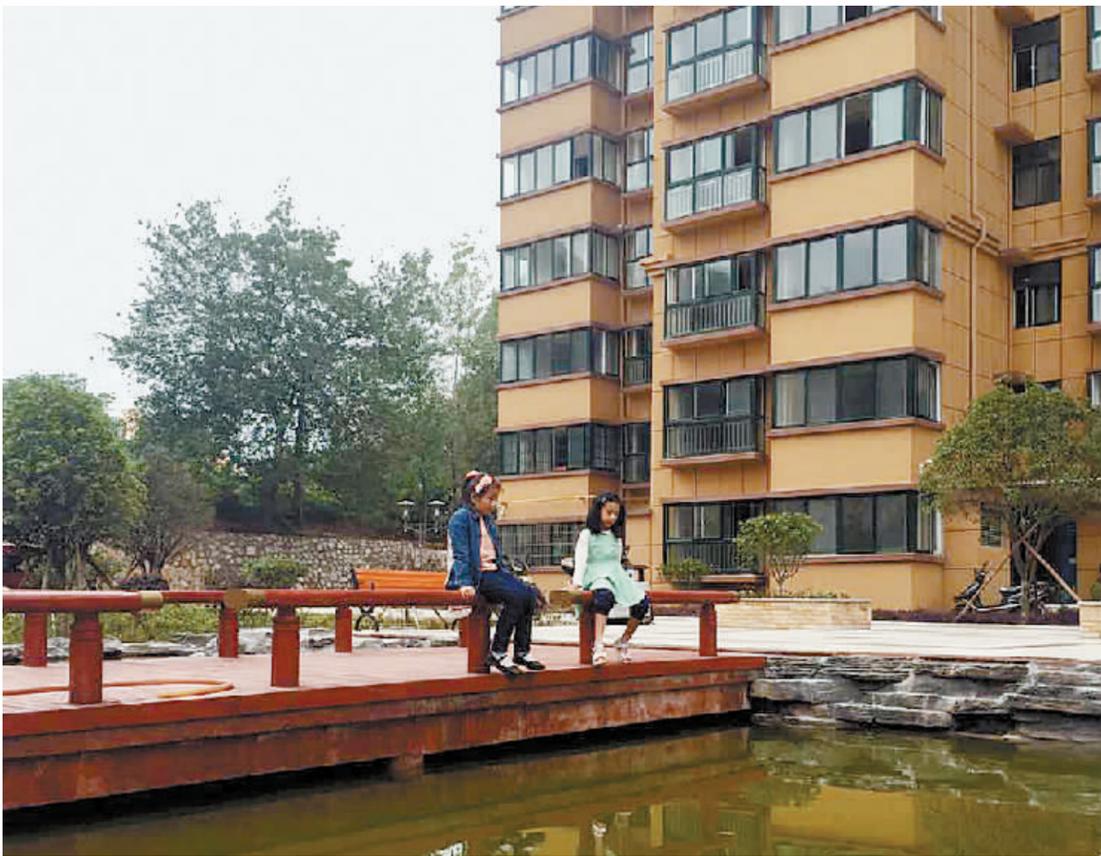
□本报记者 高晶晶

如果做个关于用同样的钱买什么样的房最划算的问卷,可能会收到不同的回答。比如,面积最大的房子;位置最好的房子;基础设施最好的房子……仔细琢磨,要买的还是房屋面积跟房屋总价之间的关系。但是,买房之前,您知道关于房子的建筑面积和套内面积的区别吗?

在一张楼盘宣传页上,介绍该楼有从96平方米到130平方米的不同户型,如果没有明确标注是建筑面积还是套内面积,购房者一定要谨慎对待。一般来说,我们买的是成套(单元)的商品房,平时能用于生活的范围就是套内面积。套内面积包含三部分,套内使用面积是一部分,家里的墙体所占面积也算一部分,阳台建筑面积算一部分。简单打个比方,屋里能铺上地毯的面积和墙体面积就是套内面积。在准

备购房时,买主了解并付款的是商品房销售面积,商品房的销售面积为购房者所购买的套内或单元内建筑面积与应分摊的公用建筑面积之和。分摊的公用建筑面积之和简称就是公摊面积。买同样建筑面积的房子,公摊面积大,那么套内面积就相对减少。

在生活中,两家可能买了标注同样面积的房子,但给人的感觉却不一样。比如,一套建筑面积为119.65平方米的房子,公摊面积是16.16平方米,另外一套面积为116.78平方米,公摊为23.78平方米,总面积上只相差了3平方米左右,但去除公摊后,套内面积相差了约10平方米,相当于一间小储藏室的面积了。



龙祥名都

位于鸡公山大街与信应路交汇处的龙祥名都是由信阳宏铭山置业有限公司精心打造的生态宜居楼盘。该楼盘周边公交线路多,可便捷抵达老城、火车站、汽车站;银行、医院、学校、宾馆等配套齐全。该楼盘户型设计方正,功能分区科学,空间的功能组合灵活多样,充分满足商住、投资的不同需求。本报记者 杨柳 摄



为整治建筑领域秩序,昨日下午,浙河区金牛山办事处出动人员和机械,对辖区徐安社区8组的一处“三违”建筑进行强拆。图为拆除现场。本报记者 张勇 摄

小区物业不给力 能不能解聘

□本报记者 高晶晶

近日,我市工区路某小区一部分业主欲解聘物业公司,但目前业委会还未正式成立,小区大部分业主对成立业委会解聘物业公司没有信心。于是,一些业主希望通过房管部门施压要求物业公司撤出。物业公司是具备服务资质的正规公司,业主们能借助“房管部门”管资质,就可以赶物业公司走吗?

记者就此咨询了某物业公司刘经理。刘经理告诉记者,物业公司资质设立、注销条件都是法定,最低层级须有省级政府规章规定。只要物业企业的注册资本、人员数量和结构、管理物业的类型及面积、企业管理制度、信用档案、经

营业绩等方面符合住建部《物业服务企业资质管理办法》的规定,房管部门不能随意注销或处罚。通过房管中心解聘物业公司不合理。据了解,就如何处理物业公司,《物权法》等法律法规已经将解聘物业企业的决定权赋予业主大会或全体业主。相关规定表明,作出解聘决定“应当经专有部分占建筑物总面积过半数且占总人数过半数的业主同意”。因此,业主不管以什么理由想解聘物业公司,都不能个人或企业资质设立、注销条件都是法定,最低层级须有省级政府规章规定。只要物业企业的注册资本、人员数量和结构、管理物业的类型及面积、企业管理制度、信用档案、经

楼市结构性供需错位

住房租赁市场获政策鼓励

国务院办公厅日前印发《关于加快培育和促进住房租赁市场的若干意见》,全面部署加快培育和发展住房租赁市场工作。六方面具体政策措施有利于推进新型城镇化满足群众住房需求,是房地产领域来自供给侧的利好消息。

业内认为,促进购租并举,瞄准了我国楼市高库存背后的结构性供需错位,在供给与需求两端同时发力,可以稳定房地产市场,促进产业转型,进而形成长期消

费预期。这从一个侧面表明,作为适应经济新常态的主动选择,中央经济工作会议部署的加强供给侧结构性改革正在有序推进。

国务院发展研究中心主任李伟表示,我国当前经济的主要矛盾是供给与需求不匹配、不协调、不平衡,而矛盾的主要方面在供给侧,主要表现为供给不能适应需求的重大变化而做出及时调整。例如,产能过剩与有效供给不足并存是当前经济一大“痛点”。一方面,房地产库存高企,截至今

年4月末,商品房待售面积超过7.2亿平方米,钢铁、水泥等传统产业产能过剩,工业价格指标PPI已连续4年多负增长。另一方面,集成电路等高端产能不足,百姓对高品质产品、服务的需求和国内有效供给之间差距明显,爆买全球热度不减。

面对经济放缓,传统意义上宏观调控常用的货币与财政政策发力重点在需求侧,可以短期抑制经济过快下滑,但如果长期、过度使用,可能会带来生产要素

错配、投资回报递减、产能过剩加重等副作用。因此,有专家将需求侧管理比作见效快的“激素”,而将重在解决长期问题的供给侧改革比作祛除病根的“手术”。

中国国际经济交流中心信息部副部长王军说,面对世界范围内正孕育兴起的新一轮科技和产业变革,过去那种靠生产能力和产能扩张的传统模式将难以为继,经济增长将更多依靠产业从低端迈向中高端,增长动力将逐步从要素驱动、投资驱动转向创新驱动,而

要实现这种驱动力的切换,必须依靠改革的办法迈上一个全要素生产率的新台阶。

北京大学光华管理学院院长蔡洪滨提出,注重供给侧不意味着就不管需求侧了。当前经济下行压力依然很大,为防止经济快速下滑引发系统性风险,需要长短结合、两侧发力,以适度扩大总需求稳住经济运行,以加强供给侧结构性改革,促进要素流动和优化配置,实现更高层次的供需平衡。(王希)



多彩的颜色,不同的形状,承载的都是满满的甜蜜。近日,在信合·龙江春天营销中心,一场巧克力DIY活动精彩举行。据龙江春天负责人介绍,今后该楼盘还将不断为客户推出更加有趣味的活动。本报记者 杨柳 摄

信报楼市联盟战略合作伙伴

