



不同类型地产项目的公摊面积占比各不相同。观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

110平方米的房子,到手却发现套内面积只有60多平方米。这几天,青岛一业主在收房时发现,销售人员口头承诺的31%公摊面积,收房时却变成了46%。一时间,“公摊”这个词,再次进入大众视野。而就在昨天,内蒙古住建厅在回复政协委员有关“公摊面积”的提案中称,“将取消‘公摊面积’的建议列为近期亟需修订的立法项目建议上报住建部。”到底什么是公摊面积?买房时该如何面对,记者也带着相关问题走访市场。



名词解释

什么是公摊面积?

“公摊面积”很多人都听说过,可到底什么是“公摊面积”,却极少有人能解释清楚。记者在多家售楼处采访时,不仅仅是购房者,很多置业顾问,对公摊面积的回答也很模糊。有的笼统地回答是小区的公共空间,还有的甚至直接说是除了套内面积的其他面积都算公摊面积。链家地产的房产经纪人王娜告诉记者:“简单来说,公摊建筑面积是指由整栋楼的产权人共同分摊所有的整栋楼公用部分的建筑面积,按照《房产测量规范》规定,公摊面积包含了电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、过道、值班警卫室等,以及为整幢服务公共用房和管理用房的建筑面积。”

定义非常清楚,但要把公摊面积算清楚就没那么简单。今年两会期间,全国政协委员洪洋表示,公摊面积大都只能由开发商“信口开河”。公摊面积不在你的房间内,但却是住宅小区不能缺少的部分,购房者为“公摊买单”似乎并没有什么问题。但在洪洋看来,眼下从来没有哪一个专业机构在业主或第三方专业机构的监督下测量清楚每户的公摊面积,也从来没有哪一个业主测量清楚自家房子的公摊面积。公摊面积看不见、摸不着,而百姓却为它承担了高额费用。为此,洪洋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。



市场调查

公摊面积没有统一标准

在记者的调查过程中发现,虽然对于公摊的计算标准是一样的,但不同类型的地产项目公摊面积也各不相同。一般情况下,洋房产品的公摊为8%至15%左右,小高层的公摊为10%至20%左右;高层住宅公摊在20%至32%之间。在许多人的印象中,楼越高公摊越大,但是在房地产市场上却并不是如此。

西海岸五台山路在售的33层住宅中,一套预测建筑面积96.06平方米的住宅,其预测公摊面积为26.27平方米,公摊占比在27%左右。西海岸兰东路上31层的住宅,预测建筑面积为131.3平方米的住宅,预测分摊面积34平方米,公摊占比在25%左右。而在高新区和源路上一栋23层的商品住宅,预测套内面积为123.15平方米,预测分摊面积为35.22平方米,公摊占比却达到了28%。别看只有3%的差别,如果是120平方米的房子,相差面积就可能接近4平方米,几乎是一个卫生间的面积。

把公摊面积算清楚没那么简单

公摊面积带来诸多困扰 内蒙古住建厅已将『取消公摊面积』列为立法项目建议上报



答疑解惑

多种因素影响公摊面积

为什么楼层高度差不多,但公摊却相差不少。业内人士解释,公摊面积与很多因素有关。比如说电梯的数量,“电梯数量多,占据的公共空间就更大,还有消防通道、承重墙体的厚度等等,都会给公摊面积带来差别。”来自链家地产香港路门店的葛家宁告诉记者,通常来说高层建筑居住人多,需要更多的电梯和更宽敞的消防通道,这是为什么楼越高公摊越大的原因,而如果是同一高度的小区,在电梯设置和消防通道等公用设施的设置上也会存在差别,甚至承重墙的厚度也不一样,这也会造成公摊面积有差别。所以在计算公摊面积时,虽然依据的方法都一样,但不同小区、不同楼座都会有差别。

当然,不同的公摊面积却给业主带来了很多问题,比如物业费、取暖费都是按公摊后的面积收费,在住宅寿命期,几十年的积累又是一笔巨额的冤枉支出。“我每年要给电梯井、变电室甚至保安亭收取暖费,想想都冤。”有业主告诉记者。采访中更有业主直言,自己的买的是精装房,开发商承诺的装修标准是3000元/平方米,装修面积同样是按照含公摊面积来计算的,“楼梯间他们肯定没有装修,那是不是应该退钱?”



新闻延伸

公摊面积何时能取消

在这几天的舆论中,公摊面积似乎成为“过街老鼠”人人喊打,公摊面积何时能取消?内蒙古住建厅在回复政协委员的提案时,除了将取消“公摊面积”的建议列为近期亟需修订的立法项目建议上报住建部之外,也明确指出:鉴于以建筑面积作为商品房销售的计价依据已经实施多年,并且已有法律法规确认,如果改革计价依据首先必须修改完善相关配套制度,明确套内建筑面积的概念及计价方式,做好宣传、普及和解释论证工作,设置合理的过渡期,以实现计价依据和标准从建筑面积向套内面积的平稳过渡,因此实施的难度较大,周期较长。

也有专家认为,公摊问题并不是一定要取消,而是要让其规范化,要规范开发商的定价。易居研究院智库中心研究总监严跃进指出,对于取消公摊面积的议题,应该说值得关注,体现了对购房者或业主降低成本、规范小区运作的导向。但所谓羊毛出在羊身上,如果不公摊成本,成本不消化,开发商也还是算到房价上。严跃进认为,若简单取消掉,公摊面积如何管理还是一个问题。

特别提醒

除了公摊,这些方面也得注意

随着居住质量的不断改善,居住环境的舒适度成了一个不容忽视的问题。除了公摊之外,购房者买房时还应该关注哪些方面呢?

一是所购买的楼房之间的间距、容积率、建筑密度和周围污染情况;二是房屋应该有较高的绿化覆盖率和景观建设;三是要看小区的市政配套设施、生活配套设施、休闲配套设施、交际配套设施以及购物条件等等。

容积率

又称建筑面积毛密度,是指项目规划建设用地范围内全部建筑面积与可建设用地面积之比。容积率是衡量建设用地使用强度的一项重要指标。对于住户来说,容积率直接关系到居住的舒适度。对于住户来说,容积率越低,居住舒适度越高。对于开发商而言,容积率越低,开发商可用于回收资金的面积就越少。一个良好的居住小区,高层住宅容积率应不超过3.5,多层住宅应不超过2。住宅小区容积率小于1.0的,为非普通住宅。所以购房者如果比较在意居住舒适度,一定要多对比参考容积率的大小。

绿化率

是指项目规划建设用地范围内的绿化面积与规划建设用地面积之比。一般在谈到小区绿化时还会提到绿地率和绿化覆盖率,然后很多人就感到头疼,这三者之间到底什么区别呢?绿化覆盖率其实就是绿化率的准确叫法,绿化率主要是开发商的标准,只要长草的地方都可以算绿化率。但是绿地率是规划设计的标准,在计算时要求距建筑外土墙1.5米和道路边线1米以内的用地,不得计入绿化用地。一般而言,新建居住区内绿化率不得低于30%,旧区改造不低于25%,大于50%则可称作花园,达到40%左右才能保证居住的舒适度。绿地率越高,建筑面积越低,开发商可回收的资金越少,用户的舒适度更高。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏