

问暖热线:15264520357 15106456961

# 公摊面积也收暖气费,合理么?

## 高层住宅越来越普遍,还按建筑面积收暖气费引市民争议

本报记者 李园园

“前段时间新买的房子交了,公摊高达33%,而交暖气费时按照建筑面积收费,这以后取暖得多吃亏啊。”家住莱山区的张先生说道。每到冬季,供暖问题都成为市民关注的焦点。近日,不少市民反映,如今高层住宅越来越普遍,公摊面积高达20%以上,还按照建筑面积收暖气费是不是不合理?

►高层建筑越来越普遍,居民住宅公摊面积大,按建筑面积收暖气费的方式引争议。  
本报记者 李泊静 摄



他山之石

青岛

### 使用面积不明确的按建筑面积75%算

目前,全省17个地市取暖收费方式并不一致。济南、淄博、日照、临沂、菏泽5地按照套内面积计费;青岛和威海2地按照使用面积计费,而烟台等10个地市则按照建筑面积计费。

据了解,国家对建筑面积、使用面积的测量及相互换算还没有统一规范。但是青岛在这个问题上结合当地实际诞生了一种具有地域特色的计算方式。

青岛市规定,集中供热计费面积按房产证等有效法律文书为依据。居民用热户的房产证等有效法律文书中未标明使用面积的,其使用面积可按建筑面积的75%折算,如用热户对折算的使用面积提出异议的,可通过实地测量的办法解决。这样算下来,以一套建筑面积为100m<sup>2</sup>的房子为例,在青岛的房子房产证没有标注使用面积的情况下,按比例折算后使用面积为75m<sup>2</sup>,按照30.4元/m<sup>2</sup>算,暖气费为2280元,能少交760元。

建议

### 计量收费最公平 用多少交多少

在众多收费方式中,物价部门表示,暖气费最科学的收取方法是安装计量表按表收取。

所谓供热计量是指通过一定的供热调控技术、计量手段和收费政策,实现暖气费按户计量和收费。简单地说,供热计量就是按用热量的多少收费,用多少热交多少费。

但目前全国很少有城市做的到,烟台市也正在推进,这需要一个过程。

名词释义

建筑面积(商品房销售面积):

套内建筑面积+分摊的公用建筑面积。

套内建筑面积:

使用面积+套内墙体面积+阳台建筑面积。

使用面积:

是指每套住宅户门以内除墙体厚度外全部净面积的总和,也叫地毯面积。

## 争议大 公摊面积不取暖,为啥还收暖气费?

“按建筑面积收暖气费,公摊的面积也得交,这太不合适了。”5日,有市民拨打本报热线反映道。如今,高层住宅越来越普遍,不少市民认为按建筑面积收暖气费有些不合理。

为了孩子上学方便,家住莱山区的张先生去年在芝罘区购置了一套96m<sup>2</sup>的学区房,

楼房有20多层高,2部电梯,2个消防楼梯,一楼还有1个大厅,公摊面积高达33%。

拿到钥匙后,张先生走进新房看了看,去掉公摊,这个新房面积还不足70m<sup>2</sup>,而目前张先生所居住的85m<sup>2</sup>的多层住宅,去掉公摊的面积有75m<sup>2</sup>。张先生给记者算了一笔

账,认为高层按建筑面积交暖气费实在是不合理。

张先生称,他的新房建筑面积比旧房建筑面积多11m<sup>2</sup>,但是公摊面积大,从套内面积看,他的旧房面积大一些。但由于是按照建筑面积收费,新房要比旧房多交近300元的暖气费。

2450元,按使用面积收费1837.5元,中间差价612.5元。

“如今高层楼房越来越多,再按照建筑面积收费不妥,不妨效仿下济南、青岛、威海等地,按照套内建筑面积或使用面积收暖气费,这样比按照建筑面积收费应该更公平些。”有市民指出,烟台多年以前是按住宅的使用面积收取暖气费的,后来改成了按照建

筑面积收取,但目前烟台在售的绝大多数新房都是11层以上的小高层或高层住宅,公摊面积相较于普通多层住宅高出15%以上,再按建筑面积收暖气费不合适了。

有市民提议,随着住宅结构逐渐多元化,高层和普通多层住宅的公摊面积差异明显,在这种现实情况下,暖气费用按套内面积收取,才更加合理公平。

## 算笔账 100m<sup>2</sup>的高层,“公摊”暖气费600多元

据了解,对与普通商品多层住宅来说,公摊一般在5%-10%之间,而小高层公摊在15%左右,18层以上的高层,公摊在25%以上,有的甚至高达33%。按照建筑面积收暖气费,公摊面积大的用户确实吃亏。记者算了算,今年烟台居民供热收费标准为24.50元/m<sup>2</sup>,以一套建筑面积为100m<sup>2</sup>的高层来说,按照建筑面积算收费

时,确定了以房屋使用面积为基准计算供热价格,收费中从未因面积问题产生过纠纷。

但是房改后,居民拥有了房屋产权,产权证上注明的是房屋建筑面积。而国家对建筑面积、使用面积的测量及相互换算没有统一规范,每年在供热收费中因面积问题产生的纠纷给企业、用户、政府管理、法院裁决等都带来了一些不必要的麻烦。

市物价局称,烟台多年来也多次推动按照套内面积或其他更能让老百姓接受的计费方式来收暖气费,但除了建筑面积外,房屋的其他面积数据不完善,涉及到要为烟台市几十万户老房子、平房等住宅测绘套内建筑面积,这是一项繁杂庞大的工作,需要很多人力和资金,短期之内无法完成,超出了物价局的职能范围。

## 部门说法 使用面积测算引纠纷,实行起来挺困难

随着高层住宅越来越多,按照建筑面积计费的取暖收费方式争议越来越大。那么,烟台为何还按照建筑面积收费呢?

记者从烟台市物价局了解到,烟台市在房改前,每位居民都依据所住房屋的使用面积缴纳房租款。在当时的历史条件下,居民只知道所住房屋的使用面积而不是建筑面积,所以1988年实行集中供热

### 山东居民供暖收费方式一览

- ◆青岛 30.40元/m<sup>2</sup>(按使用面积)
- ◆济南 26.70元/m<sup>2</sup>(按套内面积)
- ◆潍坊 25.60元/m<sup>2</sup>(按建筑面积)
- ◆泰安 25.20元/m<sup>2</sup>(按建筑面积)
- ◆威海 25.00元/m<sup>2</sup>(按使用面积)
- ◆临沂 25.00元/m<sup>2</sup>(按套内面积)
- ◆烟台 24.50元/m<sup>2</sup>(按建筑面积)
- ◆淄博 24.00元/m<sup>2</sup>(按套内面积)
- ◆东营 24.00元/m<sup>2</sup>(按建筑面积)
- ◆日照 24.00元/m<sup>2</sup>(按套内面积)
- ◆莱芜 24.00元/m<sup>2</sup>(按建筑面积)
- ◆滨州 23.00元/m<sup>2</sup>(按建筑面积)
- ◆德州 22.00元/m<sup>2</sup>(按建筑面积)
- ◆济宁 21.00元/m<sup>2</sup>(按建筑面积)
- ◆聊城 20.00元/m<sup>2</sup>(按建筑面积)
- ◆菏泽 20.00元/m<sup>2</sup>(按套内面积)
- ◆枣庄 19.20元/m<sup>2</sup>(按建筑面积)

示意图:孙雪娇



# Namaste

# 360°全景 尼泊尔

- ★ 尼泊尔的山不算高,独占14座全球8千米以上中的8座!
- ★ 加德满都不算大,20平方公里7座建筑被认定为世界物质文化遗产。
- ★ 尼泊尔的景不算美,雪山日出与湖边泛舟、丛林探险与空中翱翔的盛宴!

**海峡国旅**

带你5A畅游

热线电话: 0535-6262231