

对很多中国人来说,买房子都是一件大事。但是,您买的房子名副其实吗?实际上,由于“公摊面积”的存在,您的房子会大打折扣,比如建筑面积为100平米的房子,可能套内面积只有80平米;如果是高层的话,套内面积可能就缩水到70平米了。在国际上,房价的计算基本都是按套内面积,在我国,凭什么掏了100平米的钱,房间里只有70平米大?近日,多家媒体撰文向“公摊面积”开炮,那么,我国“公摊面积”从何而来,它的存在合理合法吗?

买个房三成是公摊,合理吗

公摊面积成开发商变相涨价手段



问题一:“公摊面积”是怎么算出来的

所谓“公摊面积”,指由整栋楼的产权人共同所有的整栋楼公用部分的建筑面积。包括:电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、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,以水平投影面积计算。

北京律师协会物业管理法律专业委员会主任包华解释,在建筑物中有三个面积定义,第一个面积定义是使用面积,使用面积一般也叫地毯面积,也就是我们房屋墙面以内的部分;第二个面积指套内建筑面积,套内建筑面积包括使用面积,也包括我们

现在的隔断墙中间的50%的墙体部分;第三个面积是建筑面积,建筑面积是在套内建筑面积基础上把分摊面积计入。

有媒体指出,从1998年我国进入商品房时代,公摊面积就因为不符合国际惯例,现有法律法规没有设定上限等问题一直为人诟病。



问题二:买房公摊面积大,购房人承担合理吗

公摊面积一直处于法律的灰色地带,甚至已经是约定俗成的一种做法,显然,这并不合理。中原地产首席分析师张大伟表示,公摊面积已经变成了开发商变相涨价的手段。

张大伟表示:“这个肯定是不合理的,其实公摊面积大的原因有两方面,一方面来自建筑本身,另外一方面是因为公摊部分被开发商用来做其他用途,比如说车位,在购房合同里如果不明

确的话,有一些开发商就会利用这个做噱头,达到一个房价上涨的目的。”

早在8年前,《焦点访谈》节目就曾对某楼盘畸高的公摊系数进行过报道。



问题三:得房率低,需要进行规范吗

《新华每日电讯》撰文指出,近年来,随着商品房价格攀升,部分开发商更是利用普通购房者对公摊面积缺乏深入了解与测算能力,不断推高公摊面积和公摊系数。公摊面积如何算,合理比例究竟是多

少,一直以来都缺乏明确规定,甚至有的房子公摊面积高达50%。公摊面积缺少标准、管理混乱,不仅会让消费者在购房时需支付更多房款,更使之在未来要支出物业费、取暖费等更多成本。张大伟认为,国

家必须出台相关的规范,设立得房率下限。

张大伟说:“应该在法律方面作出规定,比如在市场销售过程中,得房率应在75%~85%之间。避免出现个别区域得房率50%左右的畸形情况。”



问题四:按照套内面积卖房的重庆模式,适合推广吗

重庆,在中国房地产市场显得“特立独行”,不仅房价曾经相对稳定,而且房子以套内面积为标准出售,也就是说,买100平米的房子,居住面积就是100平米,“货真价实”。

早在2002年,重庆市人大常

委会以地方法规的形式明确要求:商品房现售和预售,以套内建筑面积作为计价依据。不按这一计价依据销售的开发商,将被行政主管部门重罚,后在2011年又进行了修订完善。张大伟表示,按照套内面积来销售更科

学,“重庆模式”是范本。

张大伟指出:“重庆房地产市场一直是封闭监管的,相对而言,购房者也接受了这种定价模式。其实它的面积对于购房者来说更直接,你买到多少你用多少,从合同角度来说是比较健全健康的。”



问题五:取消公摊面积收费,会影响小区品质吗

在其他条件都同等的情况下,一个小区公共区域的配置越高,房价越高;如果公共区域的条件越差,房价就会越低。不少人担心,如果取消公摊面积收费将影响小区品质。北京律师协会物业管理

法律专业委员会主任包华表示,这样的担心是多余的,小区品质可以通过收取物业费来保障。

包华指出:“我们物业管理的定义是指对公共区域、公共设施的运行维护,而我们用什

么样的方式来分配物业费的分摊,用的是我们占有整个面积的一个份额,也就是说我的面积大我多摊,面积小就少摊,这个分摊比例是一样的,所以它只是一个份额的概念,这个没有矛盾。”



问题六:取消公摊面积收费,开发商会变相涨价吗

《新华每日电讯》撰文指出,公摊面积问题积弊已久,越涨越多的公摊面积实质上已经侵占百姓的利益,也损伤了市场经济的公平与公正。近几年,为回应民众诉求,广州、北京等地也开始出现按套内建筑面积计价的探索。人们期待着相关职能部门在研究房产调控政策之时,能正视公摊面积乱象,探索更科学、合理的计价方式,切实保护百姓权益。至于降低或取消公摊面积会推高“房价”之谈,更是危言

耸听。因为压缩公摊面积或改成按套内建筑面积计价造成的价格上涨,本身只是一个数字问题,并不会真正提高购房者负担,相反会降低购房者的未来资金压力。

中原地产首席分析师张大伟认为,随着开放式小区越来越多,政府在公共区域建设中的作用将越来越大,开发商取消公摊面积收费是趋势:“以前的话因为这个绿化以及安全都是要开发商来做,那开发商为了承担这

部分成本有要求,或者说购房者来支付一些公共设施的这种费用。但是未来的话从长远来看,应该说这部分费用从国外的这个成功经验来看的话,更多的是由政府来做。中国未来要发展这种开放型的社区,就是不存在购房者来支付这个公共部分面积的可能性了。所以从长远来看的话,我们可以说这个套内面积会是一个更主流的基本方式。”

据央广、新华每日电讯

新闻链接

多地出现业主质量维权事件

交房环节是开发商高周转模式闭环的关键一步,2018年,开发商恰恰在交房、收房环节出现了问题。据不完全统计,近期成都、武汉、南京等城市,均有多个住宅项目出现质量维权事件,涉及碧桂园等数十家大型开发商。

为何今年交房特别难?易居房地产研究院副院长杨红旭认为,从2016年开始持续加强的限价政策,压缩了开发商的利润空间,导致开发商在建筑和装修上出现“减配”,质量问题频生;此外,开发商之间高周转的管控能力不一,部分房企出现失控。

拉长了时间来看,2016年是房企的丰收年,多个开发商创下了销售新高,高周转之王碧桂园一年销售超过3000亿。按照两年左右的竣工周期,今年交房高峰到来,每家开发商都有大量的项目需要交房,客服部门均严阵以待。而今年,房子的质量面临巨大考验,长沙奥克斯锦壹城、南京宏图上水云锦、南京招商雍和府等项目均因漏水、减配等被业主投诉维权。同时,逾期交房现象明显,长沙、南京等地均有项目因此被投诉。此外,精装修缩水、公摊面积算装修费也成为武汉等地业主维权的重点。

杨红旭认为,限价政策,让部分购房者享受了政策红利,但开发商被硬性压价后,会想尽办法弥补,各地遂出现了程度不一的“减配”现象,即降低建筑质量与配套设施标准。

中原地产首席分析师张大伟则持有不同的观点。他认为,当下大部分的交房纠纷在过去其实也有,并不一定真是开发商的质量问题,核心原因是双合同引起的纠纷。

之前一年多,为了规避限价,大部分开发商卖房时都是双合同,把装修费用高估另外签约,移出一部分房屋的价格,购房者当时为了买房就签了。但在交房时发现装修低于预期,且市场的价格没有明显上行,从投资角度看消费者认为不划算。

张大伟认为,双合同规避了限价政策,所以不存在开发商因为限价而牺牲质量的问题;双合同是阶段性的,规范后对应的纠纷就会少很多。 据21世纪经济报道