

置业课堂

得房率多高才合适?

专刊记者 卜奕超



近日,山东省某楼盘出现“史上最牛”公摊面积,公摊系数高达52%,该事件引起了业界普遍关注。不少购房者对于得房率心存疑惑,得房率多高才合适?

公摊面积差距较大

记者最近在走访市区在售楼盘时,发现各家楼盘的得房率有很大的差异,山东鑫汇发地产开发有限公司总工程师朱利介绍,一般情况下,多层住宅的得房率在85~90%之间,小高层住宅的得房率在80~85%,高层的得房率相对较低,一般在80%左右。因为有豪华大堂和宽敞的走廊,酒店式公寓和写字楼的得房率相对较低。

记者来到福山奥林峰情楼盘,销售经理张磊介绍,现在该项目主推小高层的130m²的户型,其中130m²户型有两个阳台,楼盘公摊比例为15%。这样

算下来,使用面积就达到了110.5m²,得房率将近85%;中天盛世观澜营销部经理孙元波介绍,项目户型主要包括84~266m²的高层住宅,每层三部电梯,公摊比例为20%,楼盘得房率将近80%。

写字楼的得房率与住宅差距较大,南山地产策划部经理丁明坤介绍,南山世纪大厦为甲级海景写字楼,整层为1469m²,七部日立高速电梯,约克中央空调、新风系统,超大停车场等甲级写字楼配套,得房率近70%。

摄影 赵金阳

相关链接

得房率:是指可供住户支配的面积(也就是套内建筑面积)与每户建筑面积(也就是销售面积)之比。套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+阳台建筑面积。销售面积=套内建筑面积+分摊的公用建筑面积。得房率是买房比较重要的一个指标。计算房屋面积时,计算的是建筑面积,所以得房率太低,不实惠;太高,不方便。因为得房率越高,公共部分的面积就越少,住户也会感到压抑。一般,得房率在70%左右比较合适,公共部分既宽敞气派,分摊的面积也不会太多,比较实惠。

影响得房率的因素不少

不同楼盘公摊面积所占比例不同,影响得房率因素也很多。朱利介绍,影响得房率的主要因素包括楼房的建筑形态是板楼还是塔楼,墙体保温层的厚度,楼体电梯间、走廊等配套设施多寡等。

其中最主要的区别是建筑形式,如果是南北通透户型的高层板楼,得房率通常在77~83%,户型因为方正也更容易充分利用空间。多层住宅的话,还能省了电梯,供

水设备间等公共部位,得房率通常在85~90%。

而塔楼结构可实现一梯多户,但得房率通常仅为77%,因为除了电梯井、配电机房等都算作公摊外,一层多户的设计形式也导致空间难以有效利用。

除了建筑形态不同,有些开发商会通过其他方式提高得房率,在不额外增加公摊的程度上,尽量扩大同一楼层户型面积,撒手锏就是敞开式阳台和大飘窗。

得房率多高才合适?

很多购房者认为房子的得房率越高越好,这也不完全正确。祥隆集团营销管理部经理别华滨介绍,得房率往往跟小区的相关配套联系在一起,楼梯的宽度、公共走廊、电梯的数量等,如果得房率特别高,只能说明房屋的配套不太好。得房率多高最合适,这没有固定的标准,主要涉及两个重要的方面:小区内的配套公用设施以及套型本身。

小区配套在地块开发的时候有规划控制文本,这个控制文本给出了这个小区需要配套的最低面积比率(如社区用房、物业用房、物业经营用房等),开发商在应对

这个比率的时候有自己的对策,有些开发商想开发一个档次高,配套齐,舒适的小区,就会做比较大的会所、休闲等公用的建筑,这些面积肯定超过规划控制的界限,最终这个小区总的住宅面积占的比率可能会略低一些,公摊的会高一些,但是小区整体档次高了,品质提升了,一样是好楼盘。

另外,对于套型本身也不能盲目强调得房率,要看套型设计得是否合理,有些套型的得房率虽然高,但是进深很大,有很多走廊、暗间等,这个得房率就高得没什么意义了。

购房辞典

容积率

所谓“容积率”,是指一个小区的总建筑面积与用地面积的比率,计算公式:容积率=总建筑面积÷总用地面积,容积率越低,居民的舒适度越高,反之则舒适度越低。对于发展商来说,容积率决定地价成本在房屋中占的比例,而对于住户来说,容积率直接涉及到居住的舒适度。容积率较低,建筑密度一般也就较低,发展商可用于回收资金的面积就越少,而住户就越舒服。

五证

“五证”是指《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》(建设工程开工证)、《商品房销售(预售)许可证》。 “五证”中最重要的是《国有土地使用证》和《商品房销售(预售)许可证》,两者表明所购房屋属合法交易范畴。《商品房销售(预售)许可证》的预售范围为本项目可销售楼盘,购房者务必看清购买楼层是否在预售范围内。

准现房

是开发商常用的一个名词,指房屋主体已封顶完工,小区内的楼宇及设施的大致轮廓已初现,房型、楼间距等重要因素已经一目了然,工程正处在内外墙装修和进行配套施工阶段的房屋,或者房屋已基本具备入住条件,但还没有取得建设工程竣工验收备案表,未做初始产权登记或未取得开发商名下的房屋所有权证。

小产权房

简单解释,国家发产权证的叫大产权。如开发商办理合法的立项开发手续后,办理土地出让手续并按规定上缴给国家土地出让金和使用税(费),由国家发放给开发商土地使用证和房屋预售许可证,这样的房屋称为大产权房。而国家不发产权证的,由乡镇政府发证书的叫小产权,也就是说在农民的集体土地上,仅有乡(镇)政府或村委会的盖章以证明其权属,并没有国家房产部门的盖章,这种房屋被视为乡产权,即小产权房。

开间

即住宅的宽度。住宅设计中,住宅的宽度是指一间房屋内一面墙皮到另一面墙皮之间的实际距离。因为是就一自然间的宽度而言,故又称开间。住宅开间一般不超过3.0米—3.9米,砖混结构住宅开间一般不超过3.3米。在1987年颁布的《住宅建筑模数协调标准》中,对住宅的开间在设计上规定:砖混结构住宅建筑的开间常采用下列参数:2.1米、2.4米、2.7米、3.0米、3.3米、3.6米、3.9米、4.2米。规定较小的开间尺度,可缩短楼板的空间跨度,增强住宅结构整体性、稳定性和抗震性。

同居时共同购房 分手时将如何分配?

专刊记者 孙立立

*案例再现

2007年7月,陈伟(化名)和李娜(化名)建立了恋爱关系并同居,两人以陈伟的名义于2008年6月共同出资在烟台幸福购买了一套住宅,签订了房屋买卖合同,房屋总价40万元,首付16万人民币,银行按揭贷款24万人民币,房产证上登记的是陈伟的名字。2010年3月,陈伟与李娜因感情破裂而分手,当时该房产的市值已经达到了50万人民币。李娜认为:除了她直接交的部分按揭贷款外,该房屋增值部分应属于双方的共同财产,她应当分得一半。陈伟认为,该房产是自己的婚前个人财产,仍然归自己所有,因此不同意分割。后双方将此纠纷诉至法院。

法院经审理后,判定该房产为陈伟个人财产,归其个人所有。而对于有证据证明的李娜交的部分首付和按揭贷款,陈先生应当偿还给李小姐。对于房屋增值部分,属于陈伟个人财产,李娜无权要求分配。

*律师说法

山东平和律师事务所律师张劲柏:根据我国法律规定,房产等不动产以登记公示为准,即房产证上所署的名字是谁,谁就有该房屋的所有权。在本案中,由于该房屋登记权利人为陈伟先生,李娜没有足够的证据证明她是共同购买人,因此,该房产为陈伟的个人财产。在同居期间购买的房产,产权登记为其中的一人,房产一般归登记人,另一方通常只能主张返还已付的房款,即关键问题在于是否能够证明自己实际出资情况。本案中,李娜举出银行存折、录音证明等证据证明了她自己实际出资人民币的事实,因此法院支持了李娜的诉讼请求,判令陈伟返还给李娜。对于房屋增值部分该如何分配,根据我国法律规定,房屋增值部分属于法定孳息。所谓孳息是指从原物中所

出之收益,分为天然孳息和法定孳息两种。法定孳息是指依照法律关系取得的收益,如利息、租金及其他因法律关系所得之收益。其权利归属原物所有人。在本案中,该房屋增值部分的收益应属于法定孳息,仍由房屋所有人陈伟所有。因此,增值部分10万元应当属于陈伟个人所有。

恋爱期间共同买房,已经越来越多地发生在现代都市人中间。虽然共同买房体现了感情的进一步加深,但是有许多事情是无法预测的,万一两个人分手就面临着财产分割的问题,维护自己的合法权益就显得非常重要,以下可供参考:

- 1.通过银行转账方式支付首期款或按揭款;
- 2.购房合同和房产证写或者增加为双方的名字;
- 3.签一份财产清单协议;
- 4.如果不能提供充分证据的话,最好是能在发生纠纷时及时地找出证据来证明。

房产律师在线

