

买房者越来越注重公摊信息

在保证住房品质的前提下,公摊少,购房者受益

本报记者 张汝树

公摊(应分摊的公共建筑面积),这个买房中不得不严肃考量的问题,往往在购房时被大家所忽视。不少市民在预售时被告知的公摊,往往跟交房时的数据相差巨大,以至于市民本以为花低价买的房子,其实并没有少花钱。

3 标准不一,购房要视自身需求

记者了解到,高层住宅由于公共交通占用面积大,公摊面积则较多,但住宅的档次有所提高,而一般多层住宅的公摊面积较少,公摊面积越小,购房者能

得到的私有空间就越大。多数房产专家建议,房产商在出售楼盘时,要给购房者介绍清楚有关公摊的真实信息,所宣传的信息要和楼房实际信息一

样,而对于不同类型的购房者,要根据自身的需求进行选择,刚需人群可能追求品质少一点,而改善性需求和投资性需求,对品质可能要求高一点。

●多知道点儿

哪些面积计入公摊

所谓公摊面积,是指归两个或两个以上业主共同使用的区域或空间。它的划分有两个原则:产权各方有合法权属分割文件或协议的,按文件或协议执行;无产权分割文件或协议的,可按相关房屋的建筑面积按比例进行分摊。

根据国家质量技术监督局2000年2月发布的GB/T17986.1-2000《房产测量规范》规定,可分摊的内容包括本幢楼的:电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变(配)电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、值班警卫室等,以及为整栋服务的公用用房和管理用房的建筑面积,以水平投影面积计算。

公摊面积还包括套与公共建筑之间的分隔墙,以及外墙(包括山墙)水平投影面积一半的建筑面积。

不应计入的公用建筑面积有:独立使用的地下室、车棚、车库、为多栋服务的警卫室,管理用房,作为人防工程的地下室。

什么是得房率

得房率这个词因为没有固定的解释,所以各个地方解释的版本都不一样,主要有两个:一是套内建筑面积占销售面积的百分比,这个数值显示了你所买的房子有多少面积是在你的房子里的,有多少面积是公摊的。二是套内使用面积占销售面积的百分比,套内使用面积和套内建筑面积的区别在于计算的范围,套内使用面积(又叫地毯面积)是纯使用的面积,套内建筑面积还包括了墙体和管道井等。这个数值可以看出你买的房子可使用的比例大小。

1 公摊低10% 相当于打九折

公摊相对低了,市民则可能获得较多优惠。市民所购买房子的建筑面积是套内建筑面积和公摊面积之和,之所以部分市民在购买房子之后,感觉自己的房子缩水,最根本的原因就是公摊面积占据了建筑面积的一部分。

据一房产销售经理介绍,现在市民在购房时,公摊是都会考虑的问题,“毕竟现在房价这么高,公摊少一个平方米,就是多得几千元钱”。

所以,现在开发商也在努力降低公摊面积。据该销售经理介绍,淄博新区在售房屋,一般的公摊率在25%左右,而他们则是15%左右,这样市民在购房时,就可以多得10%的套内面积,相当于9折购房优惠。

据了解,紫园、黄金国际、民泰、东岳国际也都在保证房子品质的基础上,为购房者降低公摊率。

2 购买小户型 更要算公摊

在房价越来越高的今天,想要一步到位购置可供全家人居住的大户型难度是比较大的,越来越多的人开始倾向于选择小户型作为过渡,但在购买过程中,有市民发现,有时候小户型的面积并没有宣传的那么大。

市民李先生前年买了一套80多平方米的房子,入住时,却感觉房子并没有想象中的大。

“咱自己也没法算,房产商说多少就多少吧,相信应该没多大问题!”对于如何计算公摊面积,哪些设施计入公摊等问题,大多数市民也并不了解。

对小户型而言,比价格更重要的是面积。由于建筑面积本身就不大,一旦公摊过高,小户型可以使用的套内面积就越发得小,居住起来自然也就不那么舒适。

记者在采访中了解到,现在关于公摊面积的信息,多数市民希望会在购房合同中充分体现,因为这样一来,他们买房就会更加清楚自己为公摊花了多少钱。但在买卖双方的合同中,多数房产商不希望明确规定出来。

一房产销售经理介绍说,现在楼盘在开盘之前,房管局要进行测绘,这期间要提供规

划部门的图纸和房子公摊面积等信息,测绘之后才能取得预售许可证,所以楼房的公摊不会出现大的误差。

但也有房产专家表示,虽然相关法律法规要求房产开发公司向购房者公布具体公摊面积,但多数情况下,普通消费者很难了解到公摊的具体情况,公摊面积也是最容易出现纠纷的地方。

“最好将公摊面积在买卖合同中予以体现,这样一来,购房者就能明明白白消费。”一名销售经理说,在合同中写明套内面积,让市民一算就知道公摊面积,而且市民在看房时,还可以现场测量房子面积。“这样一来,公摊数据就实现了透明化,购房者也会更加放心”。



私占公摊面积营利 最高可罚20万元

公摊面积的主要作用是直接为小区业主的居住服务的公共空间,一旦公用建筑面积分摊后,虽然不划分各套商品房摊的建筑面积的具体部位,但任何人不得侵占或改变

原设计的使用功能。如果开发商或者物业公司未经业委会同意,私自将小区公共部分出租或出售用来营利,小区的业委会可在取得规划图纸、购房合同、违规使

用照片等证据之后,向住建委物业办投诉,他们会根据《物业管理条例》第五十八条、第六十五条、第六十六条等相关规定进行劝改或处罚,最高处以20万元的罚款。

SM淄博淄川城市广场盛大封顶

鲁中“Mall”时代开启在即

30日上午10时,由世界顶级商业巨贾SM集团打造的购物中心项目——“SM淄博淄川城市广场”在淄川区般阳路施工现场举行了盛大的主体结构封顶仪式。

封顶仪式上,SM(中国)首席运营官何家华先生宣布“SM淄博淄川城市广场顺利封顶!”至此,SM淄博淄川城市广场主体封顶画上了完美的收官之笔,鲁中地区第一商业综合体已现雏形,SM淄博淄川城市广场正引领当地的商业新生力量迅速崛起。

助推淄博升级商圈
打造鲁中商业新地标

SM淄博淄川城市广场的建成使用,将标志着淄博拥有了首个真正意义的购物中心,对淄博市消费层次的提升和商业地产业态发展具有里程碑式的意义。

SM淄博淄川城市广场位于淄川城区核心位置,东邻淄川区政府,西邻服装城、公交总站,毗邻孝妇河景观带与留仙湖公园。购物中心的总建筑面积约15万m²,其中商业部分12万m²,停车场2.9万m²,分为地下1层的停车场与商场内部的停车场两部分,真正实现与商场的无缝对接,为顾客提供方便、快捷的购物体验。

SM淄博淄川城市广场内含SM百货、大型超市、影院、主题商

店、餐饮、娱乐健身、IT卖场以及包括银行、书店在内的其它功能服务区,涵盖购物、美食、文化、休闲等众多业态,涵盖齐全的招商类别,覆盖高中低档品牌,面向淄博、辐射鲁中地区消费群体。

承载中外建筑精髓
缔造现代时尚风貌

SM淄博淄川城市广场从设计到建设,始终贯穿可持续发展的理念。SM淄博淄川城市广场的设计建造充分体现了节能环保与人文关怀的协调统一。遵循无障碍设计标准,为残疾人、老年人、孕妇及哺乳期妇女提供高标准的设计。

SM淄博淄川城市广场的方案设计有以商业综合体设计见长的著名美国ARQ设计事务所担纲,建筑造型宛如一只展翅高翔的雄鹰,象征了SM在中国展翅高飞,一展宏图。在充分尊重周边环境与地形以及原有商业业态分布的基础上,采用大体量的自由形态建筑轮廓,似古代出土文物“雀”形。从整体塑造到空间布局,从建材精选到工艺严控,SM淄博淄川城市广场始终坚持融入中外建筑气质,引领现代时尚风貌。

与城市化进程同步向前
SM引领中国“MALL”生活

SM集团由施至成先生于1958年创办,由7家上市公司组成,其核心业务涵盖零售业、购物中心运营、银行与金融、地产开发与旅游业五大板块。SM集团目前在全世界已拥有52家大型综合购物中心,总建筑面积逾600万平方米。在世界十大购物中心中,SM集团就占居三席。

在这些成功的背后,是SM集团前瞻中国城市化进程的发展模式,即助力城市新中心崛起,与城市共赢发展。放眼未来,SM集团总裁施汉生先生充满自信:“我们希望每一个中国人都能享受MALL生活所带来的乐趣。”