

购房面积“膨胀”或“缩水”，要打好算盘学会“算计”

# 购房算好面积 避免合同猫腻



前几天有新闻报道,临淄王女士买房,将近60平方的储藏室,实际面积还不到30平方,而且目前我国对于公摊面积无明确规定,导致维权困难。这条新闻一出,把“面积计算”这个伤害过无数购房者的难题,再次带到大家面前。在此,我们提醒大家,购房前先了解一下面积概念。

### 建筑面积

住宅的建筑面积,是指建筑物外墙外围所围成空间的水平面积。高层住宅的建筑面积,则是各层建筑面积之和。

### 使用面积

住宅各层平面中直接供住户生活使用的净面积之和。计算使用面积时有些特殊规定:跃层式住宅中的户内楼梯按自然层数的面积总和计入使用面积;内墙面装修厚度也要计入使用面积。

通常说的使用率,就是指使用面积与建筑面积之比。

### 公用面积

住宅内为住户出入方便、保障生活所设置的公共走廊、楼梯、电梯间等所占面积的总和。买房者购买的住宅建筑面积就存在公共面积分摊问题。

### 实用面积

“建筑面积”扣除公共分摊面积后的余额。

### 套内建筑面积

指套内使用面积、套内墙体面积、阳台面积之和,或者建筑面积、分摊的共有建筑面积之差。通常所



说的实用率,就是套内建筑面积与建筑面积之比。

### 套内使用面积

又叫套内面积,指套内房屋使用空间的面积,即在实用面积基础上扣除主体、墙体等占用空间后的面积。

### 公摊面积

指直接为居住服务的公共空间,如过道、楼梯等。这部分空间需要分摊到每套房中,由购房者共同分摊。

那么,公摊面积应该怎么计算?将整栋的公用面积除以整栋的各套套内建筑面积之和,得到建筑物的公用面积分摊系数。公摊系数=公用面积÷套内建筑面积之和。

### 公摊面积计算

各套(单元)的套内建筑面积乘以公摊系数,得到购房者应合理分摊的公用面积。分摊的公用面积=公摊系数×套内建筑面积。

目前我国尚无法律对公摊面积加以约束,只有建设部的行政规章和地方政府的部门文件做出的原则性规定。一般高层住宅公摊系数为0.4左右。

一般来说,高层楼房的公摊面积要大于多层的公摊面积。高层公摊系数一般在0.18~0.26之间,而多层的公摊系数则在0.11~0.16之间。不过,每个楼盘,甚至一个楼盘各幢房子的情况都不一样,因此房屋的公摊面积要实地测量,要根据房屋的使用功能和相关配套情况来定,没有限定的范围。

### 楼盘动态

玉兰花园7、10号楼 开始外墙EPS保温层的制作



EPS板保温体系是由特种聚合胶泥、EPS板,耐碱玻璃纤维网格布称和饰面材料组成。集保温、防水、防火,装饰功能为一体的新型建筑构造体系。该技术将保温材料置于建筑物外墙外侧,不占用室内空间,保温效果明显,便于设计建筑外形。

EPS板材是一种热塑性材料,每立方米体积内含有300-600万个独立密闭气泡,内含空气的体积为98%以上,由于空气的热传导性很小,且又被封闭于板材塑料中而不能对流,所以EPS是一种隔热保温性能非常优良的材料。

齐鲁晚报·今日章丘

## 真诚合作 携手共赢

6月6日,《齐鲁晚报·今日章丘》创刊。

作为章丘市也是山东省发行量最大、影响力最大的都市类报纸,《齐鲁晚报》在章丘拥有数万名忠实读者,在市民中拥有极高的知晓率和公信力。

《齐鲁晚报·今日章丘》真诚面向广大商家寻找合作伙伴。我们将秉承“真诚服务 合作共赢”的理念,为广告客户制定全方位、专业化的宣传方案,为广大商家提供高层次的推广平台。

与晚报牵手,我们一起共赢。

**财富热线: 15588817188**