

公摊面积收费遭质疑

它从何而来? 合理合法吗?

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计算,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?

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:

“在我们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;第三个部分是建筑面积,建筑面积是在套内建筑面积基础上把分摊面积计入。”

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;第三个部分是建筑面积,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开始,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。

问题一: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在接受中国之声《新闻纵横》值班编辑罗敏采访时表示,公摊面积已经常常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,一方面的话是建筑本身的一些,然后另外一方面其实是公摊部分被开发商用来做其它用途是比较普遍的,最简单的比如说有一些车位用途,有一些这个其他的公共设施等等,在购房的这个合同里面如果签署这个不明确的话,有一些开发商开发商就会用这个一些这个噱头,其实是变相的达到了一个房价上涨的这么一个目的。”

早在八年前,《焦点访谈》节目就曾对山东高密某楼盘畸高的公摊系数进行过报道。



问题二:得房率低得离谱,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,设立得房率下线。

张大伟说:“应该在这个和法律

方面是有一些规范规定。一般在这个市场销售过程中的话,大概得房率应该一般在75%~85%之间。从这点来看的话,应该是有一些建筑规范或者说行业规范之类的,避免出现个别区域里面得房率对50%左右的这么一个畸形的一个情况。”

问题三:按照套内面积卖房的重庆模式适合推广吗?

重庆,在中国房地产市场里,显得“特立独行”,不仅房价相对稳定,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,对于“重庆模式”是范本。

张大伟指出:“重庆的这个模式

的话,它对于市场,因为他一直是这种封闭监管的一个城市,相对而言的话,他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是更直白更直接,你买到多少就是你用多少,就是直接对应的这一点来看的话,其实是从合同角度来说是比较健全健康的。”

问题四: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,一个小区的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:“我们的物业管理,比如说它的定义它应该是指的公共区域、公共设施的运行维护,用的是物业费的概念,

而我们用什么样的方式来分配这个物业费的这个分摊,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、面积少就少摊儿,这个分摊比例是一样的,所以它只是一个份额的概念,这个应该说没有矛盾。”

问题五: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。中国未来的发展这种开放型的这种社区,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,这个我们可以说这个套内面积会是一个更主流的基本方式。”⑤ 据央广