

110平方米的房子,到手却发现套内只有60多平方米,公摊面积占房屋总面积46%。近日,青岛市民李女士的购房经历引起网友热议。那么,一堆复杂术语中,你能分辨哪些面积算公摊吗?买房一定要计算公摊吗?还有,大家最关心的,公摊能不能取消?

买110平方米房子,公摊面积占了近一半

公摊面积 如何摊得公开明白



建隆/漫画

□声音

将公摊明细“晒在太阳下”

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,对于一些明显超出常规的“高公摊”现象,需要进行严管。尤其是要防范房企营销人员各类虚假的、误导的、含糊的或有歧义的营销,导致购房者放松警惕和疑问,最终在购房中面临各类问题。在严跃进看来,实际得房率明显偏离正常水平的楼盘“都属于问题楼盘”。

广东省城院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说,社区生活离不开公摊。其中最重要的是,标准和明细一定要“晒在太阳下”,同时监管要跟上。

李宇嘉建议,要制定不同类型社区的公摊指引;公摊部分的内容要明晰,经营的部分要将经营收益归属全体业主,纳入物业维修基金,或者抵扣物业费;房屋交付时,独立第三方要对公摊面积进行实测并公示;探索公摊部分定价和套内定价的差异化。

“公摊面积一再被诟病、被质疑,意味着当务之急是要明确产权意识,夯实侵权必究。”他说。

事件回顾 买百余平方米三房 公摊占了近一半

2018年4月,山东青岛市民李黎(化名)全款购入一套110.25平方米的住宅。购房合同内容显示:总价值120余万元的房屋,套内建筑面积为75.24平方米,公用分摊建筑面积为35.01平方米,公摊面积占房屋总面积约31.8%。

然而,2021年9月,准备收房的李黎傻眼了:推开房门,映入眼帘的是超厚的墙壁、逼仄的空间、3间小得可怜的卧室。她找验房师测量后发现,实际套内仅有61平方米左右。直到依法维权时,李黎才得到“官方”口径——小区房屋的

公摊面积占比是46%。和李黎同小区的姚女士购入一套复式上下楼160平方米的房子,套内面积只有90平方米左右。

李黎说,为公摊面积花的钱不只是买房时,之后的物业费、供暖费等都要继续买单,这些“消费暗区”的存在让人很不满。

问题1 套内建筑面积、公摊面积 傻傻分不清楚?

提到公摊,需要先搞清楚什么是建筑面积,什么叫套内建筑面积。

通俗来说,房屋的建筑面积包括套内建筑面积和分摊的建筑面积,套内建筑面积是业主专有的部分,也就是说,关上门就是套内建筑面积。指的是套内房屋使用空间的面积,以水平投影面积计

算。其是由套内房屋使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成。

因此,套内建筑面积包含套内墙体面积,同时一半的户型外围墙体面积也算在套内面积当中的。

那么,什么是公摊建筑面积?通俗来说,公摊建筑面积是指由整栋楼的

产权人共同分摊所有的整栋楼公用部分的建筑面积,主要包括:电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、过道、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。

因此,公摊建筑面积通常是指业主共同所有的,并非专有的部分。

问题2 买房一定要计算公摊吗?

既然“公摊”的部分必然存在,那么买房一定要计算公摊面积吗?

北京金诉律师事务所主任王玉臣称,“可以在房屋销售的时候,不以建筑面积对外销售,以除去公摊面积后的套内建筑面积或套内使用面积进行销售。”

记者注意到,根据《商品房销售管理办法》规定,商品房销售可以按套(单元)计价,也可以按套内建筑面积或者建筑面积计价。

上述《办法》明确,商品房建筑面积由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成,套内建筑面积部

分为独立产权,分摊的共有建筑面积部分为共有产权,买受人按照法律、法规的规定对其享有权利,承担责任。按套(单元)计价或者按套内建筑面积计价的,商品房买卖合同中应当注明建筑面积和分摊的共有建筑面积。

问题3 现实中有哪些“痛点”?

王玉臣指出,公摊说起来很简单,但是在现实生活中公摊部分、公共部分(公摊之外,不计入房本分摊面积,但是归全体业主所有的部分,比如小区的公共道路、公共绿地、配套用房等)对于业主而言,往往是不可控的,甚至是不可知的。不乏一些公摊部分、公共部分,广大业主花了钱,却不知道具体在哪里,更不知道有没有产生收益。而且,这种现象在很多小区都是司空见惯的。

在北京市康达律师事务所高级合伙人孟丽娜看来,在建筑面积确定的情况下,公摊面积小意味着购房人买房更

加经济实用。但并不是公摊面积越小越好,因为公摊面积太小,小区整体舒适度会降低。公摊面积大的小区大多是高品质楼盘,公摊面积越大可能意味着电梯更宽敞、公共区域更广,整个小区也上档次。

公摊面积除了可能影响舒适度,购房时增加支出以外,后续入住后其存在同样与业主利益息息相关。一直以来,公摊面积被包含在物业费、暖气费、精装费用内,一定程度上给购房人带来了额外的负担。如公摊面积是不是加装暖气,房地产开发企业说了算,购房人无从知晓,造成了信息不对等。

问题4 公摊是否可以直接取消?

在孟丽娜看来,取消公摊面积制度现阶段不具有可行性。根据《商品房销售管理办法》规定,商品房销售可以按套(单元)计价,也可以按套内建筑面积或者建筑面积计价。按套(单元)计价或者按套内建筑面积计价的,商品房买卖合同中应当注明建筑面积和分摊的共有建筑面积。因此,商品房无论是按照何种方式销售,均应体现分摊的共有建筑面积。即便按套销售,也仍然存在公摊面积。

“一律取消公摊面积,入住后对公摊部位的管理、维

护以及后续产生的安全责任均是现实问题,如果购房人个人无力管理,则将影响小区的整体品质及全体业主的权益。”孟丽娜说。

首都经济贸易大学教授、北京市房地产法学会副会长兼秘书长赵秀池表示,房改后,我国的住房面积计量、房产证、不动产证的发放都是以建筑面积为单位的。房价、物业费、暖气费等也都是以建筑面积计量的,如果取消公摊面积,以使用面积计量,会给计价标准带来混乱。

“同福医速度”种牙,为什么一颗只要5分钟? 专家答:颌面解剖是关键



郑晓玲主任到德国交流种植牙技术

N 肖北/图 葛格/文

种植一颗牙平均5分钟,不少人第一次听感到不可思议,直到他们在手术直播现场,才发现真有这么一回事。不像过去种一颗二十来分钟,现在医生操作看起来行云流水,半口牙种植35分钟左右结束,受术者轻松了许多。很多人非常纳闷,这究竟是怎么办到的?最近,我们来到福州30年老品牌同福医口腔周年庆现场,为大家揭开“同福医速度”种牙的神秘面纱。

“同福医速度”怎么练就? 关键在颌面解剖

“同福医速度种牙,关键在于医生对颌面部神经、血管分布及走向的了解。”有业内人士透露,如果医生对口腔颌面结构不熟,手术进行得断断续续,创伤大,缝合费时,细菌容易感染,引发术后肿痛、低烧,身体耐受力差的老人甚至要挂瓶疗养。“人体口腔情况很复杂,再先进的口腔设备都可能存在偏差,医生经验不足,对神经管、血管位置及分布不了

解,备洞后发现牙槽骨高度不对,要重新钻一个,患者就得承受更多痛苦。”

据悉,郑晓玲主任作为同福医口腔创始人,从上世纪90年代就出国深造,足迹遍布欧美韩,为了提升种牙速度,还曾在科研遗体上做过颌面解剖。“只有真刀真枪地反复实战,把每一根神经管、血管摸透了,才能避开雷区,让手术更快、更微创。”

同福医接手2毫米骨头上种牙 手术耗时5分钟

据悉,缺牙群体集中在中老年人,牙槽骨条件较差,上颌窦随年龄生理性下垂,对医生微创要求更高。“最近的一场直播,一个患者骨高只有2毫米,往上就是上颌窦腔,一不留神就有可能捅破窦腔,其他医生接连婉拒后找到了郑主任,由于很有参考价值,郑

主任将其列为直播案例。”据悉,这台手术同期进行了GBR骨引导再生术、上颌窦内提升术、微创快速种植术三种术式,手术耗时5分47秒。“放在多颗牙种植病例上,郑主任可以做到微创不缝合,马上种牙马上就能戴冠,当天就能适当饮食了。”

同福医30周年庆提前购 本报读者专项特权

年纪大、缺牙多、担心身体吃不消、手术费用高? 抢同福医30周年庆种牙优惠! 挂号、拍片、检查费用一律全免,今日前20位打400-0591-560热线读者,可领取以下优惠,并报销来院打的费(封顶30元)!

1. 指定进口种植体仅售999元
2. 德国种植牙5折特供
3. 涂氟、洁牙、拔松牙1元购
4. 综合治疗冲多少送多少

抢订热线:
400-0591-560

同福医

广告(鼓浪屿)2021第03-09-11号