

商品房公摊面积该占多大比例?

# 帮您算算公摊账

随着房地产市场的发展,价格、地段、交通、物业管理、社区环境、周边配套等因素成了业主买房时拿来关注的话题,往往当业主拿到自己心仪已久的房子钥匙时,才发现交房面积与之前被告知的面积存在了一定的差池,相信很多购房者在买房的过程中都会遇到这样的问题。

网友张先生介绍,他和朋友马女士各买了一套建筑面积为73平方米和74平方米的高层住宅,但他到马女士家做客时发现,她家的房子虽说仅比他家的大1平方米,但是客厅和卧室却明显宽敞许多。经检查发现,张先生家的公摊面积为21.9平方米,而马女士家的公摊面积为13.32平方米。这样看来,在名义价格相同的情况下,实际价格却相差很多。对普通的购房者而言,这是个不容忽视的问题,毕竟他们希望用有限的钱住上较大的房子。

一些房产测绘专业人士也明确表示了公摊面积带来的纠纷的确很多。“公摊”面积属于隐性面积,只有具有资质且比较规范的测绘单位能说出具体分摊部分,很多不够规范的单位往往只告知业主一个大概的数字,很可能就是一笔“糊涂账”,一位业内人士坦言。

其实,一栋房的销售面积是由套内面积和公摊面积组成的,由于套内面积是实实在在存在的,业主拿起尺子来测一下就很清楚,因此不是很容易“造假”广被业主深有感知;公摊面积是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。无论是多层还是高层,商品房都有所谓的公摊面积。目前,我国对于公摊面积的处理尚无明确法律法规出台,由于公摊面积却因为计算方法复杂和专业,业主们又难以自己复核而成为发展商们大做手脚的“漏洞”。下面小编和大家一起来探讨公摊面积的相关问题,一栋楼的哪些地方需要公摊,如何计算公摊,公摊到底摊怎样才算合理?



## 一、“公摊”9项每平方都是钱

很多没买过房的人在购房时都会忽略掉公摊。其实对于现在的商品房来说,公摊是一块很大的面积。“加大公摊比例很明显会使得居住面积缩水”,周先生(化名)表示,“当然也有人认为公摊是花在自己身上的,电梯间很宽敞、双电梯设计、进楼大厅很大等,觉得如果这部分小了就会影响到生活”他认为,这个问题可能见仁见智,不同的买房者能接受的公摊面积并不一样,不过,最要紧的还是先搞清楚“买房的钱哪些都用到了公摊上,毕竟每平方都是钱啊”。

据了解,“公摊”主要包括9项:

1. 电梯井,尺寸是按照电梯选型来确定的,井壁上安装电梯轨道和配重轨道,预留的门洞安装电梯门;
2. 管道井,走各种管道的空间,有垂直的,也有水平向的,有贯通的,也有分隔的;
3. 楼梯间,容纳楼梯的结构,包围楼梯的建筑部件(如墙或栏杆),同时它是一个相对独立的建筑部分,联系整个建筑的交通运输;
4. 变电室,小区的电力系统中对电能的电压和电流进行变换、集中和分配的场所;
5. 设备间,设备间是在每一幢大楼的适当地点设置电信设备和计算

机网络设备,以及建筑物配线设备,进行网络管理的场所;

6. 公共门厅,进入住宅后的一个较大公共空间,属于室内空间,采暖和制冷要求一般按建筑物功能要求设置;

7. 过道,住宅套内使用的水平交通空间;

8. 值班警卫室,设在小区大门口一侧的门房,警卫室外门口处还有升降栏杆;

9. 共用墙体,住宅主体结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面等。

## 二、不同楼宇公摊的比例各不同

7层以下住宅公摊率为7%~12%。多层建筑一般是指层数在6层左右砖混结构的建筑,其参与公摊部分的面积包括外墙水平投影的1/2,楼梯,楼梯间,为住户提供服务的物管用房(热交换站、水泵房、配电室等)。一般占房屋建筑面积的13%到18%。室内的层高分为室内净高(地板与天花板之间的距离)和室内层高(地板与上层地板间的距离),一般情况下,层高在2.8米左右,室内净高在2.65米到2.7米之间。如果室内层高超过4.7米以上应按照两层计算室内面积。

7层~11层住宅公摊率为10%~16%。楼层为7层~9层为小高层,一般小高层公摊取决于各楼盘自身的情况,不同的小高层楼盘

公摊也有差异。在没有地下设备用房、底层没有商铺、底层架空的情况下,小高层公摊系数在10%~15%之间,而带电梯的小高层住宅,公摊系数在15%~20%之间。按规定7层以上必须配电梯,所以小高层属于配电梯的范围之内,它的特点是方便的同时又能给生活一种新的高度。

12层~33层住宅公摊率为14%~24%。高层住宅的公摊面积是最大的。根据建筑规模的不同,高层建筑一般在25层~33层之间,而且高层住宅的楼梯高度最高。另外高层建筑有电梯及电梯前室占用了空间,也有安全通道楼梯占用空间,还有“管道井”“强电井”“弱电井”等公用设施都占用了空间。所以高层建筑较多层建筑的公摊面积要大得

多。

别墅类的公摊率为1%~8%。别墅是包括地下层在内的最多三层的独栋住宅形式,带室内车库。一般来说独立别墅没有公摊面积,联体别墅有较少的公摊面积。公用面积分摊的原则是仅存在于本楼内部并与本楼建筑结构存有连接的部分,并且仅向本楼居住者提供非营利性服务,不符合此条件的建筑不得计入公摊面积。

总体而言,公摊面积计算公式为:建筑面积=套内建筑面积+公摊面积,公摊面积=公摊系数\*套内建筑面积,公摊系数=总公共分摊面积/(套内建筑面积\*总套数);套内建筑面积=套内使用面积+墙体面积+阳台面积。  
(综合)