

110平方米房到手仅61平方米

——记者调查公摊面积是否取消之争

110平方米的房子,到手却发现套内面积只有60多平方米;购房时销售人员口头承诺的31%公摊面积,收房时却变成了46%……

山东省青岛市市民李黎(化名)原本应该在去年开开心心收房,却被公摊面积带来的问题困住了。维权一年多来,她始终想不通:“怎么一公摊,把我一半的房子都摊出去了呢?”

记者近日采访发现,公众对于购房时需要承担公摊面积费用多有诟病,认为公摊面积的存在给购房人一种要为不属于自己的公共空间买单的不适感。同时,普通购房人很难准确计算公摊面积和套内面积大小,只能被动地从开发商等处了解信息,让不少人担心存在“消费暗区”,比如公摊面积被包含在总面积内,意味着后续的物业费、供暖费等费用同样包含了公摊部分的费用。在这样的背景下,近年来不少人呼吁——取消公摊面积制度。那么,公摊面积制度的存在依据是什么?目前形势下是否能够取消?是否有可替代或进一步完善的方案?围绕这些问题,记者展开了调查采访。



(网络图)

外墙一半计入套内 购房者被术语绕晕

2018年4月,李黎全款购入青岛市某小区一套总面积为110.25平方米的住宅。买房时,本就是建筑行业从业者的李黎对公摊面积格外关注,反复向销售人员咨询了关于公摊面积的一些问题。

据李黎回忆,当时销售人员告诉她,因为小区楼栋属于超高层建筑,达到55层,考虑到避难层、电梯高度等因素,公摊面积占比会达到31%,但实际收房时可能比这个数值小。

李黎向记者出示的购房合同内容显示:总价值120余万元的110.25平方米的套三房屋,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、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,3间卧室没有一间超过9平方米,主卧甚至无法放下双人床。

李黎后续向售房方询问得知,从合同上显示的套内面积75平方米到她实际测量的61平方米,差值主要体现在墙体的厚度上,外墙的一半厚度计入套内建筑面积。“将近1米的外墙,有一半的面积算作业主的套内建筑面积。但是开发商销售时没有说明,而且在销售时有意混淆‘公摊’‘公摊系数’‘公摊率’‘套内建筑面积’等概念,各种专业术语堆砌起来,直接就被绕晕了,根本没想不到实际到手的套内面积这么小。”

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%。“这就意味着我们花了上百万元买到手的房子,实际上将近一半都不是自己住的,如果一开始就知道这个情况,无论如何我都不会购买。”李黎说。

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,结果到手的套内面积只有90平方米左右。

“难道我们就只能认栽吗?”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。

公摊面积由来已久 已成购房顾虑之一

“根据相关规定,公用建筑面积由以下两部分组成:一是电梯井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅和过道、地下室、值班警卫室以及其他功能上为整栋建筑服务的公用用房和管理用房建筑面积;二是套(单元)与公用建筑空间之间的分隔墙以及外墙(包括山墙)墙体水平投影面积的一半。我们买的房屋无法孤零零存在,而是要使用整个楼的公共区域如楼梯、大厅、电梯井等,这些面积加起来分摊到每个购房人身上,就是公摊面积。”北京市康达律师事务所高级合伙人孟丽娜说。

据孟丽娜介绍,现行规定对于公摊面积大小没有比例限制。房屋公摊面积的大小,一般与房屋建筑的规划设计是否合理以及房屋的配套设施多少有关。

“一般多层住宅的公摊面积约占10%至13%;18层以下的板式住宅公摊约占13%至15%,点式的楼

盘公摊大多在15%至17%,而30层以上的住宅因为电梯数量增多,公摊通常都在25%左右。”孟丽娜说。

在孟丽娜看来,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,很多的低公摊都是以牺牲小区品质为代价的。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,整个小区档次也上档次。

“《商品房销售管理办法》明确规定,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,买受人对其享有权利,承担责任。因此,分摊的共有建筑面积部分由分摊的购房人共有。实践中,如发生权属不清的问题,可由相关共有人或委托业主委员会结合规划图纸、分摊部位约定等,及时主张

共有权。”孟丽娜说。

在北京观韬中茂(郑州)律师事务所主任何红艺看来,现实中公摊面积的存在导致维权难的情况,主要涉及业主如何实现共有权利的问题。根据民法典规定,业主共同决定事项,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项,应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项,应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。而业主之间难以达成合意,是造成维权困难的主要原因。

北京市房地产法学会常务理事、海润天睿律师事务所合伙人包华则提出,今后如果开征房产税,公摊面积制度可能面临更大的质疑。

取消公摊尚有难度 亟须完善相关规定

争议之下,“取消公摊面积”的呼声越来越大。今年全国两会期间,全国政协委员洪洋提议“取消公摊”,认为公摊面积缺乏法律依据和制度约束,建议国家取消公摊面积,可以将实际的公摊面积成本核算到实用面积之中,让老百姓明白付费,放心购房。

作为深受其害的购房者,李黎直言,公摊面积制度对购房者是不公平的,这是一种不透明的消费。消费者一旦出现关于公摊的纠纷时很难通过实测手段来确定交房时的准确公摊,主要是“公共部位面积”很难测算。她支持取消公摊制度,“即使房子单价上涨了,我也希望能够明明白白消费,买了一平方米,就能有一平方米的生活空间”。

那么,取消公摊面积制度当下具备可行性吗?

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。公摊面积客观存在,必然要由部分或全体购房人分摊。

“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涛同样认为当下取消公摊面积不具有可行性。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。每平方米的房价、物业费、暖气费会有所上涨,反而会引起另一种误会,以为涨价了。

在包华看来,取消公摊并不难,但用什么替代公摊是需要慎重考虑的。目前,测绘报告中没有房屋使用面积的数据,如希望使用面积作为计价、计费、计税的依据,就需要对已有房屋补测该数据。

记者注意到,重庆市人大常委会曾以地方法规的形式,对商品房的计价方式作出明确规定和要求:商品房现售和预售,以套内建筑面积作为计价的依据,商品房买卖合同及商品房的产权证应当载明共用部位及设施。不按这一计价依据销售的开发商,将被行政主管部门重罚。

“重庆市的先行做法意味着取消公摊面积制度其实有可行性,基于舒适度和套内面积综合考量,开发商可以将成本分摊入套内面积,在后期不应再计算。”何红艺说。

多名受访专家认为,在是否应该取消公摊面积制度的问题上暂时难以达成一致,但目前可以从政策层面对公摊面积制度进行完善。

针对目前公摊面积制度存在的问题,孟丽娜建议,在售房时,要求房地产开发企业在售楼处公开测绘结果,将分摊原则、分摊部位等向购房人进行明示,必要时测绘单位也可以接受购房人的咨询,减少因分摊面积问题产生购房争议。同时,在商品房买卖合同中进一步完善相关约定,明确约定分摊面积与产权登记面积发生误差的处理方式及违约责任的承担,从而保障购房人的合法权益。(据《法治日报》)