



# “神秘”的公摊

对公摊的设计、测算环节的专业人员和面向客户的销售人员来说，“公摊”也是一个谜团，公摊面积始终无法以清晰的面目示人。

“我花了100平的钱买了三房，最后住上的是不到70平的小三房。”在上海，一位抢到了某高分网红盘的购房者既兴奋又惆怅，“180万花在了看不见的公摊上”，没办法，他选择范围内的几个新盘得房率都在70%上下。如果在二线城市，相当于花费上百万元购买公摊。

作为一个年年抢占热搜的话题，公摊面积到底由谁说了算？是不是一笔糊涂账？为什么不同小区甚至同一小区的住宅公摊面积、得房率会有大小的差异？按照公摊面积交物业费，到底合不合理？

■ 据《经济观察报》



## 公摊面积谁说了算？

所谓公摊，是根据1995年建设部（住建部前身）发布的《商品房销售面积计算及公用建筑分摊规则（试行）》划分的，具体包括电梯井、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等。此外，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也被计算入公摊面积之中。

而公摊面积系数也不是开发商预先设定的20%或30%，而是通过计算得出的。

有着10年测绘经验的房产测绘员赵天明介绍了计算公摊面积的过程：先是以栋为单位，计算整栋建筑物的总公摊面积，再以各户的套内建筑面积为比例分摊给各户承担。

公摊面积是由有资质的房产测绘单位测量出的。赵天明介绍，一般来说，如果是预售房屋，公摊面积需要进行“预测”和“实测”两次测算。预测是在房屋建成之前，测绘单位会根据开发企业提供的合法合规的图纸进行测算，此面积可用于房屋预售，即购房合同的面积。而实测则是房屋建成之后，测绘单位实地进行测绘，采集外业数据，再进行测算。这个面积也是最终给购房者的交房面积，即不动产办证面积。

“开发商需要凭测绘机构出具的测绘报告，录楼盘表系统（包括楼层、房号、房型等信息），才能取得预售许可证，进行销售、网签，非常严格。”赵天明说，测绘机构都是房管局规定认可的，根据甲、乙、丙级别不同，所能测绘的面积大小也不同。

赵天明所在的城市，每个区都有自己的测绘队，仅为房管局提供测绘服务，不对市场开放，而

房产测绘有着明晰的质量审查流程，从自检、互检、质检到上级审核，以保证测绘质量。

不仅在测绘阶段，在房屋最初的规划设计阶段，公摊面积的设计也需要依据一定的标准。某大型房企设计部门负责人李欣介绍，项目规划设计要依据建筑设计统一的设计标准，比如楼栋中走廊的宽度、大堂面积大小，需不需要设置电梯工休息室等，也都要依据相应的建筑设计防火等规范设计，这都属于影响公摊面积的因素。

李欣介绍，开发商的营销部门也不可能同意随便乱加公摊面积，因为得房率低了，房子都不好卖。

## 公摊差异从何而来？

为什么不同小区的公摊面积和得房率会不同？我的得房率怎么比别人低这么多？这是许多人最为关心的问题。

实际上，得房率的大小与楼层高低、公共活动区域大小、住宅楼的类型都有关系。“就高层住宅来说，板式楼的得房率通常要高于点式住宅（也称桶楼、塔楼）。”一家民营设计院的住宅设计师张磊介绍，而楼层越高，公摊面积也会越大，这是由于高层住宅承重墙要承担的压力更大，所以大多数高层住宅的墙体也会比多层或小高层的墙体厚。套与公共建筑之间的分隔墙，以及外墙（包括山墙）以水平投影面积一半的建筑面积都是共有建筑面积，因此高层住宅楼的公摊面积也就越大。

此外，高楼层由于居住人数更多，配备的电梯数量也会更多，增加了公摊面积。

阳台面积也会影响得房率。张磊介绍，根据现行的房屋建筑规范的相关规定，在主体结构内的阳台，按其结构外围水平面积计算全面积；在主体结构外的阳台，则按照按其结构底板水平投影

面积计算1/2面积，这也就是开发商卖房时通常所说的“阳台送一半面积”。而不同结构方式建造的楼栋，结构内、外的划分又有所不同，这又影响到阳台面积的计算，张磊表示。

## 给公摊面积交物业费合理吗？

在许多购房者看来，在商品房以建筑面积交易的过程中，已经在公摊面积方面支出了一大笔“冤枉钱”，后续物业费还要按建筑面积每平方米收取物业费，公摊面积越大，物业费越多。在住宅寿命期，几十年的积累又是一笔巨额的支出。

政协委员洪洋也在今年两会中提出，住宅物业费按建筑面积收费不合理。他提出疑问：物业公司服务的只是公共面积，而并不入户服务，居民室内卫生和设施维修都由居民自己承担费用，为什么物业费要包含室内面积？“实际上，公摊面积并不会增加居民缴纳的物业费。”一名物业相关人士陈晴表示，这与物业费的计算方式有关，物业是算“总账”。具体物业费的价格会根据配置的服务人员、服务内容、服务标准等，测算人员工资、物料等等，得出一个项目每年的总费用，然后按照每户的面积比例做费用切分。“在这种计算规则下，即使是不按照建筑面积收取，而按照套内面积收取，每户的占比也不会改变。”陈晴表示。

在中国，绝大部分物业费收取都采用“包干制”，即物业公司会把每个项目的人工成本、物耗、能耗、外包、保险等成本算一笔详细的账，再加上一定的利润，通常是“微利”，把总费用除以12个月，再除以建筑面积得出的就是物业费的价格，即元/月/平方米。

# 合肥发布提示 这些情况可能造成商品房交易风险

3月30日，合肥市住房保障和房产管理局发布商品房交易风险提示，出现以上几种情况，可能造成商品房交易风险。凡是开发企业或中介机构在销售房屋时宣传可以赠送设备阳台、底层院子的；凡是开发企业或第三方以提供购房优惠为名，收取所谓“团购费、信息费、茶水费”等费用的；凡是开发企业或中介机构承诺商业办公项目可以安装燃气、可以解决子女入学的……

合肥市住房保障和房产管理局提醒，商品房交易应当遵守相关法律法规和规章制度，商品房买卖属于民事活动范畴，买卖双方发生争议或者纠纷，应当通过法律途径依法解决。发生下列情形之一的，如果违背市场交易规范，或者超出购房人的合理预期，可能造成商品房交易风险——

凡是开发企业未取得《商品房预售许可证》，自行或委托第三方向购房人收取任何

形式的定金、认筹金、首付款等款项的。凡是开发企业要求购房人将购房款打入非资金监管专用账户的。凡是开发企业或第三方以提供购房优惠为名，收取所谓“团购费、信息费、茶水费”等费用的。

凡是开发企业和施工单位等第三方以“工抵房”名义对外销售商品房，并额外收取费用的。凡是开发企业或委托第三方采取售后包租或承诺统一经营、支付租金等变相售后包租形式销售未竣工商品房的。凡是开发企业或中介机构承诺商业办公项目可以改为住宅用于居住的。

凡是开发企业或中介机构承诺商业办公项目可以安装燃气、可以解决子女入学的。凡是开发企业或中介机构在销售房屋时宣传可以赠送设备阳台、底层院子的。凡是开发企业或中介机构及其销售人员仅作出口头承诺，未在合同中予以明确的。 ■ 综合

# 国资委作出部署 哪些企业承租央企房屋 可减免租金？

日前，国资委发布《关于做好2022年服务业小微企业和个体工商户房租减免工作的通知》（以下简称“通知”）。

记者注意到，通知明确，各中央企业要对2022年被列为疫情中高风险地区所在县级行政区域（参照国家行政区划标准）内承租中央企业房屋的服务业小微企业和个体工商户减免当年6个月租金（四季度被列为疫情中高风险地区的，要通过当年退租或下年减免等方式足额减免6个月租金），其他地区减免3个月租金。

通知指出，普遍减免3个月租金工作要力争在上半年实际完成主体工作，补充减免3个月租金工作要在列为中高风险地区后2个月内完成。

通知还强调，对于转租、分租中央企业房屋的，要持续加大工作力度，推动减租政策有效传导至实际承租人。

而对于所属股权多元化子企业，要积极沟通协调，争取中小股东理解支持，在规范履行内部决策程序后对租金予以减免。对于所属子企业因落实减租政策导致资金困难的，上级企业或集团公司应给予资金支持。 ■ 据《每日经济新闻》