

买69平方米公寓 37平方米竟是公摊 这么多的公摊面积 合不合理?

近日,“一名购房者买69平方米公寓37平方米是公摊”话题引发关注。据报道,姬女士2020年在陕西西安某小区购买了一套商业公寓,公摊面积的比例超过了50%。销售人员表示,该公寓的公摊率确实达到了50%,但是单价低、舒适度高。该楼盘五证齐全,规划都是经过政府部门审批的,公摊没有问题,符合国家规定。一石激起千层浪,该事件再次引起公众关于公摊面积的讨论。公摊面积多少算合理?公摊面积能不能取消?发现公摊面积不合理有哪些维权方式?



CFP供图

什么是公摊面积? 公摊面积如何计算?

公摊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,一般由以下两部分组成: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共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。

根据《商品房销售管理办法》规定,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。《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则(试行)》规定了公摊面积的计算公式,即公摊面积=套内建筑面积×公用建筑面积分摊系数,公用建筑面积分摊系数=公用建筑面积÷套内建筑面积之和(套内建筑面积之和=套内使用面积+墙体面积+阳台面积)。

公摊面积多少算合理? 国家对此有无规定?

原建设部1995年《关于印发〈商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规

则〉(试行)的通知》规定,商品房买卖合同中,应明确载明购房者所购置的商品房的建筑面积,并注明该商品房的套内建筑面积(实得建筑面积)及应合理分摊的公用建筑面积。但目前我国法律法规均未直接规定公摊面积应控制在哪一区间范围内属“合理的公摊面积”。

正因如此,公摊面积的大小往往由开发商决定,目前市场上公认的住宅公摊标准大概是:7层以下:7%~12%;7层至11层:10%~16%;12层至33层:14%~24%;别墅类:1%~8%;当前新房市场最为常见的电梯公寓(如100米高度,33层左右),公摊率一般为30%左右。50%以上的公摊比例显然已超过市场合理比例,不具有广泛接受度,但因公摊面积的占比没有明文规定,难言违法,除非开发商存在混淆概念、虚假宣传、隐瞒套内面积等情况。

公摊面积能不能取消? 签合同时应注意哪些信息?

首先,因公共空间在物理上不可能取消,故“取消公摊”并非其字面意思。“公摊问题”的本质在于选择使用建筑面积或者使用室内面积计价。使用建筑面积计价,单价相对便宜;使用套内面积计价,单价可能上涨,同时,开发商为节约成本会缩减公共服务支出,将会产生

较大的影响。

也就是说,每一套房的总价都是一样的,按照套内面积计价的劣势并非降低房屋总价,而是让购房者对自己花钱所购买的房屋面积有更清晰的了解,避免因公摊导致的“糊涂账”。

其次,《商品房销售管理办法》《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则(试行)》等已赋予公摊合法性,在立法角度上取消公摊较为困难。建议购房者在签订购房合同时,注意合同是否载明公摊面积、范围,明确公摊面积后续产生收益的处分问题,并根据政策细化买卖合同的条款等。

有哪些维权方式? 能否获得赔偿?

若购房者认为公摊面积不合理,可以找开发商协商处理赔偿方案,也可以向房地产行政主管部门反映,必要时可向法院提起诉讼。根据《商品房销售管理办法》的有关规定,公摊面积不合理导致面积误差比超过3%时,可以要求退房或者要求开发商退还房价款,3%以内部分原价退还,超出3%部分双倍退还。购房者在收房时发现公摊面积与购房合同中的约定不一致,可以要求开发商承担赔偿损失的违约责任;而如果公摊面积与购房合同中的约定一致,购房者因疏忽没有注意到公摊面积不合理,则有可能无法获得赔偿。

据《法治日报》

为什么高温天气 让人感到疲倦?

新华社北京电 《参考消息》日前刊登美国《华尔街日报》网站文章《为什么高温天气会让你感到疲倦?》,报道摘要如下:

当夏季炎热的天气让您感到疲倦时,这种感觉并不全是您的幻觉:昏昏欲睡的背后有真实的生物学原因。

本月气温飙升,创下了地球上最热的纪录,同时也消耗了人们的体力。暴露在炎热的环境中会触发心脏、大脑、皮肤和肌肉的一系列生理过程,让您身心俱疲。

美国波士顿的麻总百瀚医疗中心运动心脏病专家米根·沃斯菲说:“疲倦是身体告诉我们该休息了的一种方式。减轻高温影响的一种方法是减少身体活动。”

她补充说,尽管人们可在一定程度上适应极热或极寒天气,但人体的耐热力通常不如耐寒力。极高的体温会对器官造成重大损害或使其衰竭,而当核心体温较低时,人体器官功能可能会下降,但更容易恢复。

以下是医生和科学家对烈日炎炎下体力下降的解释:

温度计上的数字很重要,但它并不能完全决定您身体对热的反应。湿度也很重要。汗液从皮肤蒸发到空气中,为您降温。在潮湿的环境中,当空气也变得更潮湿时,降温就更加困难了。

来自像日光一样的电磁波的热辐射也会产生影响。即便空气温度较低,您也能感受到这种热辐射的影响。

在酷热的日子里,人们感到疲倦的另一原因是:睡眠不好。2022年的一项研究表明,气温每升高1℃,人们的睡眠时间就会减少一些。该研究报告的主要作者凯尔顿·迈纳说,当夜间室外温度超过10℃时,每升高1℃,人们每晚的平均睡眠时间就会减少37秒。

饮水量也会影响人的体力水平。当你感到闷热时,出汗会流失更多的水分,因此需要多喝水以避免脱水。

南通报业大型线上分类信息发布平台,值得您信赖的“信息百宝箱”——

“通通帮”线上推送

办理方式:一、南通日报微信公众号首页底部点击分类信息;二、南通发布App首页底部点击分类信息;三、扫描右侧二维码。帮帮热线:0513-85118889



登录请扫码



咨询请扫码

南通日报社遗失启事、公告刊登

办理方式:一、线下办理可至南通报业传媒大厦(南通市世纪大道8号)22层2210室;二、线上办理可微信搜索小程序“南通报业遗失公告办理”。刊登热线:0513-68218781



线上办理请扫码



友情提醒:有意在本栏目投放分类广告的客户,可至南通报业传媒大厦办理相关手续。

招聘求职 保洁清洗 搬家搬迁 征婚交友
家政服务 房屋租赁 二手车讯 快餐外卖

创办十九年,数千对成功配婚,良好的社会口碑

鸿运婚介

凡来鸿运婚介征婚、交友的单身男、女照片或手机号都不会透露给其他人,这是我们的职责。
承诺:不满意不付婚介费 微信号:18912286139 13962983156
小石桥红绿灯东100米马路北四路车站楼上 征婚热线:85292569 15851252008