

这几种房子公摊面积大



资料图片

买房对于普通购房者来说都是一笔经济账，如何利益最大化成了一个至关重要的问题。因此，一些购房者在购房时就把利益最大化的核心放在了公摊面积当中。不少购房者在看房比定时会发现，不同楼盘的房子建筑面积相同，房子套内面积却相差很大，这其中的原因就是公摊面积的不同。那么在购房中，什么类型的房子公摊会比较大的呢？

带“底商”的楼

带“底商”的楼——就是底部一层或几层为商业、办公性质的楼，这种楼的特点就是住宅的核心筒不与商业、办公等部分相通，不同功能区完全走各自独立的通道。这样一来底商当中就必须要有穿插通往住宅的楼梯、电梯、管井等公共区域，这部分的面积只有住宅使用，所以根据谁使用谁分摊的原则，住宅使用就要分摊给住宅部分。因此，就会造成住宅部分获得的公摊面积大于纯住宅类型的楼，因为除去每层视作分摊本层公共区域之外，还要多分摊底商部分的核心筒，所以公摊面积就会增加。

单层面积较小的楼

单层面积是建立在纯住宅的基础之上的，单层面积

较小的楼也就是说单一层的总建筑面积较小。当前住宅的设计大致以多层、小高层和高层为多见。大众化的设计往往有着相似性，也就是相同类型的楼电梯、楼梯的尺寸相差不多。

在这样的情况下，如果同为两栋高层的住宅楼，都是两梯三户的设计，那么核心筒等公共部分的面积就会相差不多。但是其中一栋三个户型的套内面积为300平方米，另一栋为400平方米，那么400平方米的这一栋楼的分摊系数一定小于300平方米的这一栋楼。这样一来如果两栋楼中都有套内面积100平方米的户型，那么300平方米的楼中100平方米的户型最终的建筑面积就要大于400平方米楼的。这样算来，同时购买了100平方米套内的房子，相同单价下买300平方米楼的人就要多花不少钱。

外观凹凸过度的楼

外观凹凸过度的楼就是指这个楼的外观造型拐来拐去的，不像一般的楼正面和背面尽量是能齐平则齐平的，而是每个房间都要有一个层次感，凸出和凹进较多。

这样的楼为什么公摊面积大一些呢？这是因为在公摊计算的时候外墙也是计入公摊面积的。而凹凸过度的楼就会增加外墙的总体长

度，外墙越长公摊面积就越多。自然买这样的房子就要比规整外观的房子多一些公摊面积了。

梯户比较大的楼

梯户比较大的楼就是楼梯、电梯、前室等公共区域数量单层比值较大的楼。例如：有一栋两梯四户的楼，格局是两部电梯、一步楼梯，一个电梯前室和一个过道。另一栋楼是两部电梯、两部楼梯、两个电梯前室、一个过道、还有一个连廊。这两种楼我们都会称之为两梯四户的格局，但是前者的梯户比明显要小于后者。如果在电梯、楼梯、过道尺寸相同的情况下，那么毫无疑问后者的公摊面积要大于前者，虽然后者看起来整体舒适性高一些，但是公摊确实要大一些。

在购房中，虽然置业顾问在买房的时候都会告诉各位公摊比例，但是这个数据购房者往往不能自己计算，因为置业顾问口中的“得房率”是一个换算值，不同于房产测绘当中的公摊系数，数据虽然真实但是不能直接反映公摊大小的关系。

因此，购房者可以借鉴以上的识别方法。当然比对也不可死板，一定要关注公共区域的大小是否相近，如果相差较大还要看实际的情况。

据新华网

公摊面积的计算

公摊面积=公摊系数×套内建筑面积
公摊系数=总建筑面积÷套数
套内建筑面积=套内使用面积+墙体面积+阳台面积。

房产顾问

买房到售楼部到底该问些啥

买房是每个家庭的一项重大支出。面对售楼部众多的资料，购房者要着重看哪些东西？看房要怎么做准备？我们且听听业内人士的建议。

先考察楼盘周边环境

售楼部是房地产开发企业对外销售产品的重要展示区，居民在购房时，大部分是直奔售楼部，看项目沙盘展示，听置业顾问讲解。其实，进入售楼部前，购房者应先考察一下楼盘周边环境，这样，对于楼盘周边的商业配套等就会心中有数，也方便在售楼部向置业顾问提问。

看楼盘是否符合预售条件

购房者如果有了意向楼盘，对于在售楼盘，可以上市房产管理中心网站，在“预售证查询”一栏，输入楼盘名称、开发商或楼盘地址等关键词了解项目是否具备预售条件。另外，如果没有提前查询楼盘是否具备预售条件，可到售楼部查看开发商是否对“五证”进行公示。“五证”即国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预

售许可证，其中商品房预售许可证是购房者买房时需要着重查看的一项。开发企业只有取得了商品房预售许可证，才可以面向社会出售所开发的商品房。

在售楼部应该问些啥

购房者带着对未来新家的憧憬，到心仪楼盘的售楼部，当热情的置业顾问介绍楼盘的各种优点和购房优惠时，请保持冷静。那么，在售楼部要看哪些东西，又要问哪些问题？

购房者在买房时最关心的莫过于房价，除了问均价，还要问意向房源的价格，因为每一套房子的定价几乎都不一样。其次，还要问房屋面积、入住时间等。请牢记，置业顾问向您介绍的大都是“建筑面积”。

购房者购房如果是用于自住，还要重点考察购物、教育、医疗、停车等因素。由于每个家庭的人员构成和生活方式不同，选择配套设施也应各有侧重。如有孩子的家庭，可优先考察楼盘周边的教育资源；有老人的家庭，可重点考察楼盘周边的老年人健身设施和医疗设施。

晚综



尊敬的购房人：

为了更好地维护您的合法权益，避免商品房买卖纠纷，请您在购房前，仔细阅读以下提示：

一、请您认真阅读和了解开发企业在销售现场设置的公示栏、公示牌和公示台中载明的项目信息。

二、请确认您有购买意向的商品房所在楼幢是否取得商品房预售许可证；请认真查阅开发企业在销售现场公示的商品房销控表，您购买的商品房是否处于可售、抵押可售、现房销售状态。购买前要充分了解所购房屋的性质、土地使用起止年限、是否存在抵押或查封等限制情况。

三、认真查验销售要件是否齐全。房地产开发项目在销售前须取得国有土地使用证或不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程竣工验收合格证、商品房预（销）售许可证。购买预售房源时，应注意商品房预（销）售许可证中标明的预售房源信息，不要购买不在预售范围内或已被限制销售的房源。

四、请认真查阅开发企业发布的房地产广告（含简介页、宣

传单页等），广告的内容和销售

人员对您购房的承诺，可要求在《商品房买卖合同》附件中明确约定。

五、请认真查阅销售现场公示的所有信息，尤其是商品房项目不利因素信息；认真阅读开发企业提供的《商品房买卖合同》（含附件）格式条款。

六、房地产开发企业在未取得商品房预售许可证前，不得以内部登记、VIP卡等形式，向您收取排号费、诚意金、认筹金、保证金、融资、借款等任何预订性质的费用；消费者一定不要参与开发企业的违规销售行为，以免造成损失。

七、您交房款时一定要核对商品房预售资金监管银行名称，并存入商品房预售资金监管账号，按揭贷款购房的要求房地产开发企业和借贷银行将按揭贷款存入商品房预售资金监管账号。

为维护广大购房户的权益，希望广大市民及时向市住建局举报和投诉开发企业销售商品房时存在的违法、违规行为。

监督举报电话：0395-3105309,3515111。

延伸阅读

房屋公摊面积

房屋公摊面积是指分摊的公用建筑面积的简称，它与套内建筑面积之和构成了一套商品房的建筑面积。对于公摊面积，我国尚无明确法律法规出台。公摊面积主要包括：电梯井、楼道间、

垃圾道、变电室、设备室、公共门厅和过道等功能上为整楼建筑服务的公共用房和管理用房的建筑面积，以及各单元与楼宇公共建筑空间之间的分隔以外和外墙（包括山墙）墙体水平投影面积的50%。