

置业顾问

# 关于公摊面积 你需要了解这些



对购房者来说,“公摊面积”是看房选房时不得不仔细考量的因素之一,这里就和你聊聊公摊面积的那些事儿。

## 公摊面积怎么算? 购房者要算清这笔账

简单来说,公摊面积=建筑面积-套内面积。

建筑面积是指建筑物外墙勒脚以上的结构外围水平面积,是以平方米反映房屋建筑建设规模的实物量指标。套内面积就是室内面积,也就是使用面积。您可以理解为用地毯铺满房间地面,地毯的面积就是套内面积,墙体占用的面积不算在内。而公摊面积是为了业主的公共行为和公共活动更为方便开发的建筑面积。

根据2000年开始实施的《房产测量规范》,分摊的公用建筑面积有:电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、值班警卫室等,以及为整幢服务公共用房和管理用房的建筑面积,以水平投影面积计算;共有建筑面积还包括套内建筑与公共建筑之间的分隔墙,以及外墙水平投影面积一半的建筑面积。

## 公摊面积越小越好? 居住舒适度需保障

那么公摊面积到底多少才合理?根据目前房地产市场上的惯例,普通多层住宅楼,在没有地下设备用房、没有底层商铺、底层架空的情况下,公摊系数在10%~15%之间;带电梯的小高层住宅,公摊系数在17%~20%之间;高层住宅相对更高一些,约20%~25%。

专业人士告诉记者,根据每幢楼的设计不同,得房率也不尽相同。多层步梯房相对来说得房率要高一些,而两梯两户的电梯房屋得房率相对较低,但走道宽敞明亮,还有电梯代步,居住舒适性自然也是步梯房无法比拟的。因此,并非公摊面积越小越好,购房者还需理性看待公摊面积,保障自己的居住舒适度。

## 如何两全其美? 告诉你这些选房小细节

那么购房者该如何找到实用率、使用率、利用率都

较高的户型,找到公摊面积和居住舒适度之间的平衡点呢?下面这些选房小细节能助你一臂之力。

一是适当增加户数。在公摊面积相同的情况下,两梯六户每户分摊的面积肯定比两梯四户每户分摊的面积要小很多,可获得较高的房屋使用率,不过购房者需根据自己的实际需求作出判断。

二是选择过道面积小的户型。部分使用横厅设计的户型把大部分的过道划归餐厅和客厅共同使用,弱化了过道功能的单一性。

三是尽量选择方正的户型。如果户型的整体设计能做到横平竖直、方正规整,就能避免斜边、夹角、异形、弧形等不规则功能空间的出现。

四是可以巧妙利用阳台、飘窗的空间。您可以充分利用卧室的阳台和凸窗、飘窗空间,通过增加坐垫或床垫的方式将其改造成餐厅座椅或卧室的床体部分。您还可以把厨房的飘窗改造成操作台,提高空间利用率。 晚综

史海钩沉

## 西周已有土地交易

在多数人的印象中,房地产交易也就是最近二十几年的事情,而售楼部、开发商、分期付款、货币购房、按揭、房奴、开盘、过户,这些热门词汇出现的时间更晚。其实,事情并非如此。考古实物和历史文献证明,中国在西周时就出现了土地交易,在战国时就有房屋买卖。

在一个名字叫“孟”的西周青铜器上,就刻有一段关于地产交易的铭文,其意思大致是:公元前919年农历三月,一个叫矩伯的人分两次把1300亩土地抵押给一个叫裘卫的人,换来了价值100串贝壳的几件奢侈品,包括两块玉、一件鹿皮披肩和一条带花的围裙。这是目前发现的最早的一宗不动产交易。

在矩伯和裘卫两人完成土地抵押交易的93年后,也就是周厉王三十二年,又发生了一宗土地买卖,这宗土地买卖的交易过程也被刻在青铜器上,记录的是周厉王买地的事。周厉王为扩建王



宫,买下一个叫鬲从的人的地,没有立即给钱。鬲从担心周厉王赖账,周厉王派人到鬲从说:“你别怕,我一定会照价付款的,如果我赖账,就让上天罚我被流放好了。”这个很毒的誓,证明了这次交易的分量。

有人买地,有人卖地,说明当时除了有土地抵押,还存在土地买卖,房地产市场已经有了雏形。 晚综

居家宝典

## 租房住也可以生活得很温馨



居民王先生大学毕业后由于经济能力有限,买不起房子的他选择租房,并且和房东签订了长期租房合同。王先生说,前几年大部分出租房基本上没有任何配套设施。这几年好多了,很多出租房都配备了电视、空调等家电,单身公寓之类基本上还都经过等简装。

为了让房子租个好价钱,现在不少房东的确愿意

花点钱来装修一下房子,但这种只有简易装修的出租房,难免会让人缺乏家的感觉。所以越来越多的“租房一族”,考虑如何把租来的临时房打造成温馨小窝。

### 打造舒适“蜗居”

居民罗先生和女友准备结婚了,婚房是向同事租来的。为了让居室更有温馨气息,两人决定对临时新房进行简单的装修,只是不知道要花多少钱。

记者咨询了几位设计师朋友,他们说,其实花费2000元左右再加点小创意,基本上就能搞定租房装修了。设计师郑先生告诉记者,打造临时婚房其实不难。新婚最好选个暖色系作基色,比如玫红色、米黄色、橙色等。可以用床上用品、窗帘、沙发、灯具等软

装来营造浪漫温馨的氛围。也可以买几块有颜色的搁板钉到墙上去,不仅可以增加墙面立体感,而且搁板还是收纳杂志、CD等杂物的好地方,一举两得。

### 选择便携式家具

郑先生建议租房的居民,添置家具的时候,不妨去买些可拆卸的家具来装点小家。除了简易衣架、简易电脑桌、简易沙发床等,还有可拆卸的铁艺床、可折叠的木质大书柜等,这些家具大都制作精美、功能多样且方便移动,城区的家具大卖场都可以买得到。

喜欢逛街的女生可以去小店转转,淘些浪漫的茶杯、相册以及沙发套等,动手能力强的女生还可以自己做空调套、灯具等。

不过,购置家具之类还是要花不少钱的,所以“租房一族”要根据自己的实际情况,购买前多考虑一下。 晚综

市住建局 漯河日报社  
联合发布  
购房提示

### 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、建设工程施工许可证、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户,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户。

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。