

专家解读 | 没有最低标准的尴尬

影响因素众多,市场上得房率高低不等,那么对于商品房而言什么样的得房率才算是合格的?又应该以什么标准衡量和规范得房率?国家相关部门难道对此没有专门的规定吗?

对于该问题,开发商以及相关房屋设计行业人士共同的答案是:“无标准可循,无明文规定,对开发商的约束主要是以市场调节为主。”

据有关人士介绍,现行的房地产法律法规和文件中没有“得房率”这个词的解释,负责房屋测量工作的测绘部门也只测量建筑面积、套内建筑面积等指标,不会计算和比较得房率。

此外,在商品房购房合同上,除了会标注建筑面积、套内建筑面积以及公摊面积外,没有得房率的任何说明。“正因为没有任何规定和标准,开发商只能根据项目情况自行规定得房率,没有最低标准可言。”上述高级设计师称。

不过,国家相关文件却对与得房率相对应的公摊面积做出了进一步的解释。所谓公摊面积是指由整栋楼的产权人共同所有的整栋楼公用部分的建筑面积,最常用的算法是建筑面积减去套内建筑面积等同于公摊面积,因此公摊面积的大小也直接影响得房率的高低。

根据2000年8月1日起实施的中华人民共和国

国家标准《房产测量规范》规定,可分摊的公用建筑面积包括:大堂、公共门厅、走廊、过道、电(楼)梯前厅、楼梯间、电梯井、电梯机房、垃圾道、管道井、水泵房、消防通道、交(配)电室、值班警卫室等,以及为整幢楼服务的公共用房和物业管理用房以及其他功能上为该建筑服务的专用设备用房。

不应计入的公用建筑空间也可以用于分摊的有:仓库、机动车库、非机动车库、车道等,作为人防工程的地下室、单独具备使用功能的独立使用空间,售房单位自营、自用的房屋,为多幢房屋服务的警卫室、管理(包括物业管理)用房。

“不过值得注意的是,即便《房产测量规范》规定了可计入公摊面积的范围,但是却没有对单套房源的公摊面积数值做出规范,也就是说消费者购买的房屋,公摊面积应该多大、多少为符合标准仍旧是没有规范,这也间接表明从公摊的角度而言,得房率标准也无章可循。”业内人士坦言。

有分析认为,正因为标准的缺失,造成开发商打擦边球,甚至不会顾及得房率的高低,因为在开发商看来,只要按销售面积收取房屋费用就已经保障了他们的收益。

企业回应 | 75%得房率最适宜

针对上文所提到的刘女士关于得房率的困惑,北京商报记者多次拨打该项目处的电话,但是始终处于无人接听状态。虽然未能得到中国电建的直接回复,但是也有北京一位不愿具名的开发商人士向北京商报记者吐出了关于得房率的无奈。

“从开发商的角度而言,即便没有相关标准,但是也希望能够尽可能的提高得房率,因为得房率的指标在房屋销售环节会起到关键的推动作用。”该开发商坦言,影响房屋得房率的因素众多,在拿地环节国土部门就已规定了土地的建设用地面积和规划建筑面积;在设计检验的环节相关部门对于消防通道、应急通道等公共空间的验收执行越来越严格,在工程的最终验收环节这部分要求更为严苛,开发商无法从中作梗,从而减少公摊面积。

此外,他还指出,由于项目之间的竞争越来越激烈,开发商为了提高舒适度以及功能性,会占用更多的公摊面积,这样一来房屋的得房率会相应降低。据悉,北京某项目在设计之初,为项目增添了中央空调、空气净化系统等功能区,但是在施工过程中未能完成上述配置,因为固有设计无法更改,占去了公摊面积,最终导致100平方米的房屋实际使用面积还不足70平方米。

对于此类现象上述开发商称:“国家标准只对房屋的个别功能区面积制定了最低标准,例如卫

生间不能低于一定面积等,但是从未对整体的套内建筑面积做规范,也很难做出科学且适用于所有项目的规范,所以开发商在得房率的问题上也就根据自身项目情况而定了。”

不过,虽然没有明文规定可依,但是该开发商透露在行业内也有可参照的通用指标,普遍来讲,多层住宅的得房率在85%—90%之间,小高层住宅的得房率在80%—85%之间,高层得房率在75%—80%之间,酒店式公寓则会更低。上述高级设计师表示,从设计的角度而言房屋最适宜的得房率应该在75%—80%之间,这样的居住舒适度比较高。

也有新房代理公司的销售人士提醒,由于得房率正在成为购房人衡量房屋好坏的指标之一,在销售环节上会出现工作人员故意夸大得房率吸引顾客的现象。

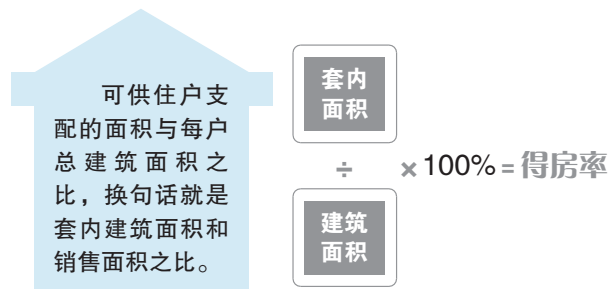
“因为毕竟在购房合同中未对得房率做出要求,所以销售人员关于得房率的介绍也只是口头承诺,没有真凭实据,在后期也不能作为有效证据,所以这一点上就需要购房人自身做出判断,根据楼盘结构、房屋类型做出初步判断。”上述销售人士介绍。

他进而称,在有些时候得房率高未必是好事。例如,开发商为了提高得房率而故意缩减了消防通道、应急通道、电梯的面积,这反而会影响居住舒适度和居住安全。

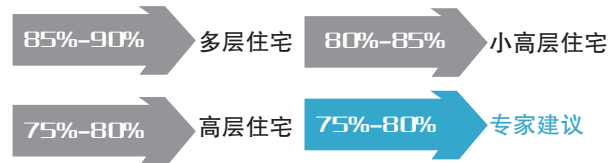
北京商报记者 阿茹汗

·调查数据·

什么是得房率?



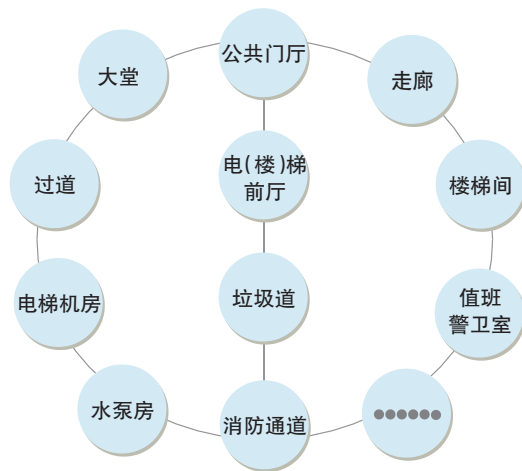
得房率高低不一



影响得房率的因素



公摊面积包括



教你几招避免多摊面积



·律师提醒·

可用规范掌握公摊面积

对于得房率的问题律师贾瑞果从法律的角度指出,目前还没有任何法律文件中规定得房率的指导性规定,这个说法是在国家按建筑面积分级确定契税标准后才出现的,是开发商在国家规范内提高住房使用空间而又可以不增加发证建筑面积的术语,本身是建筑面积与套内面积或者使用面积的比率,是对建筑设计利用率的考量指标。因此无法从法律的角度约束和衡量项目的得房率。

但是贾瑞果进而指出,与得房率相对应的指标是公摊面积,虽然在法律文件中也未提及公摊面积的指标,但是购房人可以根据2000年8月1日起实施的《中华人民共和国国家标准《房产测量规范》来详细了解和比对开发商计入公摊面积的部分是否合理。

值得注意的是,《商品房买卖合同》中的“公用部位与公用房屋分摊建筑面积”一项中标明了分摊的部位、构成以及总分摊面积,但是每一项的具体数据

仍不清楚,所以在此环节也存在着开发商让业主多摊的可能性,因此购房人在签订购房合同时,可以让发展商出示有关计算公摊面积的数据,包括整幢建筑的建筑面积、套内建筑面积之和、不应分摊的建筑面积等基本数据,也可以要求开发商列明公摊公用建筑面积的具体项目以及各项目的面积,这样购房人可以通过数据求出公摊面积,以明确自身的权益。

此外,购房人有权自查或者聘请律

师向设计单位、规划单位、测绘部门等机构查阅所购房产的相关文件,比如最终设计图纸或者最终设计方案、最终面积测量报告、各种数据的计算方式及其文件等,并与合同的数值进行比对,以此来保障自己的利益。

律师提醒,如果公摊面积合理且准确,就会避免购房人多掏冤枉钱,虽然套内建筑面积不会因此而改变,但是公摊面积的减少也就意味着得房率会相应提升。