

# 商品房公摊账怎么算？

记者 王莉

买过房的人都知道，花钱买房，自己花钱所购买的面积，并不仅仅是室内测量的使用面积，还要加上公摊面积。公摊是怎么算出来的，有统一国家标准吗？这让一些市民感到困惑。近日，记者走访相关部门了解到：公摊的计算，有据可依。

## 市民：算不清公摊的“糊涂账”

在温泉路某事业单位上班、今年刚毕业的赵丽最近有一个“甜蜜”的烦恼：爸妈要给她买一套房子。买房子是好事，何来烦恼？

赵丽讲述，自己一个人住，倾向于小户型，为此，一番打探后，她来到咸宁大道某楼盘：

“这里有40到60平米的小户型，总价不高，估计家里能承担。”赵丽说，就在他来到售楼部询问时，却发现：60多平米的房子，除掉公摊，自己只有40多平米的住房面积。

接下来，赵丽又看了5个楼盘，但一路走，一路困惑。她发现，所有在售的商品房都含有公摊面积，面积在10平米到30平米间，而且这些公摊面积都要购房者买

单。她搞不懂这些公摊是怎样算出来的。

不仅赵丽有这样的困惑，家住银泉大道某楼盘的高清也有类似困惑。三年前，他在该楼盘购买了面积为127平米的房子，可是到手的只有107平米。为此，高清还特意出示了自己的房产证分户平面图。只见平面图上清晰标注：套内建筑面积107.48平米，共有分摊面积20.14平米，产权面积127.62平米。“公摊率达到了18.7%，对于我们这种纯住宅楼来说，不算低了。”高清说。

记者走访城区数家楼盘发现，市民在购房时，越来越重视“公摊”这个词。据房地产业内人士透露：一般的住宅楼，高层的公摊会比多层的面积大，而一些商业体的公摊则更大，有的甚至达到50%。



## 现状：公摊来自公共使用区

为什么有公摊一说？公摊是如何算出来的？10日，记者走访了我市唯一有测量资质的部门，也是公摊系数的测量者——市房产局测绘中心，测绘工程师魏细俊给出了答案。

说简单点，公摊系数就是公摊总和除以套内建筑总面积。

“拿一栋纯住宅楼来说，首先要确定出公用部位，如电梯、楼梯、走道、过道、水井、水井、外墙、屋面电梯机房等，这些面积的总和就是应该公摊的面积；而套内面积则是套内使用面积、套内墙体面积和阳台面积的总和。”魏细俊解释。

打个比方：一栋住宅楼的公摊系数是20%，购房者购买的房子套内使用面积为100平米，那么他摊到的公摊面积就是20平米，他的产权面积就是120平米。

城区某楼盘相关负责人邵总介绍：公摊遵循“谁使用，谁公摊”的原则，公摊部位也是按照功能区来划分的，不同的使用功能决定了不同的公摊面积。公摊系数与公共使用功能区的设置有关。

“以我们楼盘为例，每栋楼的一楼是大堂，不仅如此，还有公用厕所、值班警卫室等一系列功能上为该建筑服务的专用设备用房。毕竟这些是整栋楼的住户公共使用的空间，都要划到公摊里面去。”邵总透露。

而针对我市楼盘公摊系数不等的现象，测绘中心相关工作人员表示：我国相关法规就公摊面积制定了测算标准和原则，由于项目各不相同，公共使用功能区的划分和设置不一，并没有对公摊系数上限进行了规定。

## 部门：公摊系数层层把关

很多市民有疑惑：市民自行测量公共使用面积的可操作性不大，相关部门在测量房屋公摊面积时，是如何操作的？

“房屋在取得销售许可证之前，必须在我们这里，按照国家房屋测量执行规范标准来进行房屋测量。”在这个问题面前，测绘中心工作人员拿出了一栋在建的、还未开盘的楼盘测绘资料，“一个小小的公摊系数，我们要经过四道关卡，层层把关，最终才能确定。”

该工作人员介绍，房屋在建时，开发商就会来测量中心进行测量申请。此阶段的公摊系数的出台，其实是一个预测。测绘人员根据开发商所提供的图纸和数据，来计算出公摊面积及系数。“尽管这只是一个预测值，但也要通过另外的专业审

核小组审核，确保数据无误。”

此后，待项目竣工后，测量小组就会对公摊面积进行实测，同样，这个实测数据也必须经过专业审核，确认无误，就形成了房产证分层分户平面图上的公摊数据。

“公摊事关老百姓的切身利益，公摊面积就计算四次，容不得半点差错。所以，我们一直是按照‘二级审核、一级验收’的标准层层把关。”魏细俊说。

公摊的“来路清晰”，那么市民应该如何看待？魏细俊有专业的看法：“之前有市民在签购房合同时，才看出来公摊系数大，临时反悔的先例。所以，市民在购买房屋时，要提前咨询和了解关于公摊的信息。了解清楚后，再决定买与不买。”

咸宁日报

# 香城生活

2013年12月13日 星期五 3版

## 社会广角

### 城区起雾霾 人们难理解

本报讯 记者张敏报道：咸宁，以香城泉都为名片，在人们眼中，环境优美、空气清新。然而，近日我市遭遇持续雾霾天气，让前来游玩的外地人大呼不解：“咸宁怎么也有雾霾？”

9日，市民胡敏的大学同学晓静应邀来咸宁，晓静是武汉人，这是第一次来咸宁。“听说你们咸宁空气好风景好，你可得带我好好转转。”来之前，晓静就向胡敏表达了自己的期待。

谁知，一下火车，发现天空灰蒙蒙的，是明显的雾霾天，晓静向胡敏抱怨了：“武汉被霾能理解，怎么咸宁也有雾霾？”

胡敏急忙解释：“这是外面飘过来的雾霾，不是本地污染源引起的。”

晓静对咸宁有雾霾的不解，引发胡敏思考。看看街上，各色车辆拥堵，建筑粉尘飘舞，虽然明白这是城市发展的过程，但胡敏觉得，自己还是可以做什么，不然，岂不是辜负了上天赐予家乡的好山好水？

胡敏决定：从现在起，低碳生活。胡敏将车钥匙收了起来，开始坐公交车上下班，虽然麻烦，但开心。

点评：咸宁是我家，发展靠大家。城市的发展，需要每个人的努力。如果每个咸宁人，都和胡敏一样，能因为好友的一句疑问，而反思自己，从自己做起，那么，我们的城市将变得更加美好。

### 夜半声惊魂 黄鼠狼作怪

本报讯 记者刘漾报道：最近，家住温泉某小区的吴女士终于长舒了一口气：“原来晚上那可怕的声音不是人在哭，竟是黄鼠狼在作怪！”

上个月的一天夜里12点多，吴女士刚刚熟睡，就被小区里传来的一阵阵撕心裂肺的嚎叫声惊醒，这声音很似女人的哭声。惊恐不已的吴女士在丈夫的陪同下，走上阳台，特意侧耳聆听，更加确定这不断断续续的声音就出自小区。

胆小的吴女士被这凄厉的“哭声”吓得一晚上都没睡着，直到第二天早上去上班时，吴女士还隐约听到这声音。吴女士和丈夫都猜测，可能是谁家夫妻俩吵架，女人过于伤心才哭了一整夜。

然而，在接下来的几天夜里，这可怕的怪声音依然不绝于耳。吴女士越想越觉得不对劲，便跑去小区保安室打探原因。该保安室的陈先生一句话立刻揭开了谜底：“小区对面有座山，这山上有黄鼠狼，它们最近晚上经常窜到小区旁边的工地上来玩，这声音就是它们的叫声！”陈先生说，最近已经有很多业主来反映了情况，知道原因后，大家都表示很无奈。

点评：可想而知，夜半时分，凄厉的黄鼠狼叫声把很多人从睡梦中惊醒，实在有些惊悚。希望小区采取措施，将这群不速之客尽快赶走，还小区居民一片安宁。

### 交话费为由 揭“小三”真相

本报讯 记者李娉报道：“哼，跟我斗，她还嫩了点儿！”11日，刘女士得意地描述着她以交话费为由，揪出“小三”的过程，说完却忍不住潸然泪下。

原来，今年3月份，刘女士的老公董先生体检时查出糖尿病，需要打针控制，起初，他一直在市区某家医院定时定点打针，刘女士不时还会陪同。

从8月份开始，董先生突然换了另一家医院，每次都自己去，而且时间更久一些，这令刘女士感到有些奇怪，但也没有多想。不过到了11月底，刘女士发现，老公手机从不离身，就连洗澡也拿个塑料袋装着带进浴室，生怕耽误生意。

这就让刘女士不好想了：生意再怎么忙，也不至于紧张到这地步啊。她装作无所谓的样子，开始暗中留意老公的举动，终于找机会翻看了老公的手机，发现有个号码联系特别密切！再联想到老公近来神秘兮兮的种种行径，刘女士的心，凉了一大截：自己苦心经营的这个家，难道要捧送在一个陌生女人的手里吗？——不行，我得把这个人找出来，再设法打消她的“入侵”念头！

于是，刘女士牢记着老公手机里那个危险的电话号码，来到缴费大厅，为这个“潜藏者”交话费10元，缴费清单上面自然有真实姓名——由此，刘女士成功揪出“小三”，她决定上门找这个女人，展开营救家庭的“战斗”……

点评：一个家庭要想获得幸福，就必须用心经营。尤其是，夫妻之间，必须真诚相待。老话说得好，要人不知，除非己莫为。还有，纸包不住火。刘女士可怜！董先生可悲！生活中，大家应好自为之。

## 相关链接

商品房公摊面积、建筑面积及使用面积的计算方法：  
建筑面积=套内建筑面积+公摊面积  
公摊面积=建筑面积×公摊系数

公摊系数=建筑总公摊面积÷建筑总建筑面积

套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+阳台面积

其中：  
1. 套内使用面积，有个形象的说法叫“地毯面积”，简单说，就是把你家所有面积全铺上地毯，能铺多少面积的地毯，就是多少的套内使用面积。

2. 套内墙体面积，套内墙体面积包括户型内部的分隔墙（按照投影面积全部计算），两户之间的分隔墙（按照投影面积的一半计算），外墙（按照投影面积的一半计算）三个部分。  
3. 阳台面积，封闭阳台按照全部面积计算，不封闭阳台按照一半面积计算。  
4. 公摊面积，建筑内的楼梯间、消防通道、为本楼服务的配电房、水泵房等

附属设施用房、外墙水平投影面积的一半，这些全部计算为公摊面积。



## 缘起缘灭为哪般

记者 李娉

也不跟。因为我觉得，一旦属于我们三个人的家没有了，往后跟谁在一起我都会成为他们的“麻烦”。我不想成为爸妈的麻烦。

周末去姥姥姥爷那儿吃饭，想着以前一家人围一大桌吃饭的情景，我总是忍不住难过，可还得装出高兴的样子……

我盼望快点长大。等以后我有了小孩，一定要给他一个温暖、牢固的家！

### 小林爸

以前，我从来没想过要离婚，可是小艺怀孕了，医生还说如果不生，以后很有可能生不了，所以——对！这听起来的确像推脱之词，但事情的发展真的难以控制。

我和小林妈是高中同学，毕业后一起参加工作，然后恋爱、结婚。当初小林妈家在城里，我只是农村娃，但她一家人都没有嫌弃我，我到现在还心存感激。但是，正是这种成长环境的落差，让我一直郁闷不已：小林妈是个强势的女人，喜欢以命令的口气指使我。过去我只是普通小职员，她随时随地吆喝我也就罢了，后

来我自己做生意，公司发展到有员工几十人，她还是那样，丝毫不顾及我的面子，我就有点儿……

在两个人的感情生活中，当爱情被柴米油盐消磨掉了，仅有感激肯定是不够的。我也跟小林妈聊过这个，但她总是不以为然。时间久了，我就只有对她“敬而远之”。后来，小艺出现了，她温柔漂亮，善解人意，很能满足我作为男人的虚荣心——再后来，就成了今天这样的局面。

事到如今，我只有尽量在经济上补偿小林和小林妈。可我知道，对小林感情上的伤害是没办法弥补的，这也是我这辈子最大的遗憾！”

### 小林妈

离婚是我压根儿都没想到的事情。他一直都唯唯诺诺的，怎么突然就提出离婚呢？而且在外都有孩子了！这真的是，让我如雷轰顶、五脏俱焚！

虽然这年月，电影电视里因为小三离婚的家庭多的是，但发生在自己身上，我还是没办法接受。回头想想最近这两年，

我们虽然生活在一起，但很少有交集，我以为他做了生意人，在家时间少很正常，没想到……唉，都怪我糊涂，要是早些发现苗头，兴许就不会走到这一步。

躲着哭了两天之后，我反省了一下自己，可能我平时太忽略他，才给了别的女人钻空子的机会。他早就说过，要我改改脾性，“女人”一点，可是江山易改本性难移，而且我一直以为，恋爱的时候，我就大大咧咧，他应该是习惯了，没想到……事到如今，我也不想再怨天尤人，日子得活下去啊，而且还得设法过好一点，不能再叫家里的老人为我操心了。

我现在就只担心小林，他学习那么紧张，住校条件也不是很好，我决定在学校附近租套房子陪读，至少在学习上为孩子尽点心，别的都不想啦。



## 近半月无雨 为何还不冷

本报讯 记者孔伏波报道：“怎么还没下雨，今年怎么还不觉冷？”最近，12月以来的持续“暖阳”，让不少市民心存疑问。

11日，记者从市气象台了解到，由于北方来的冷空气还不强，使得降温过程并不明显。同时，没有降雨也是降温过程不明显的另一个原因。

用“口干舌燥”来形容12月以来的天气一点也不为过。虽然经历了几次弱冷空气的影响，气温降了那么一点点，但老天丝毫没有要下雨的意思，12月我市温泉城区滴雨未下，加上雾霾天气的影响，市民的心情不免有些烦躁。

9日，我市迎来最近一轮的弱冷空气，气温明显下降，8日最高气温还有21.2℃，9日就只有13.1℃了，10日最低气温直扑零下，让市民感到实实在在的寒意，但却仍不见雨水。气象专家解释，当冷暖空气交汇才能形成降水，而北方冷空气对我市影响不够，南方的暖湿空气又不够，达不到降雨条件，就造成了12月以来一直没有降雨。少了雨水的帮助，降温过程也就不那么明显了。

虽然12月上旬我市降温过程并不明显，但仍属正常天气。气象专家解释，降温的过程不是持续缓慢下降，而是在有降有升过程中一点点降下来的。“这次冷

空气来了，气温下降一点，冷空气过了，气温势必会有所回升，待下一波冷空气经过，气温会再下一个台阶。”

“这完全是一个暖冬的节奏啊！”市民小李认为，降温这么慢今年应该是个暖冬吧！据了解，往年我市进入12月下旬后，冷空气会越来越频繁，越来越强，降温就会更加明显。

数据显示，我市12月一直雨量较少，平均降雨量在50毫米左右。这个周末会有一次降水过程，预计今年12月降雨量仍在正常水平。同时记者了解到，我市还从来没有在12月上旬出现过降雪。所以，现在定义为“暖冬”还为时尚早。



12月13日  
多云到晴天  
2~14℃



12月14日  
多云转小雨  
5~14℃



12月15日  
中雨，局部大雨  
6~8℃