法治日报 LEGAL DAILY
2021年10月21日 星期四
编辑：文丽娟 美编：高岳 校对：申云 电子信箱：fzrbshidian@126.com

编者按

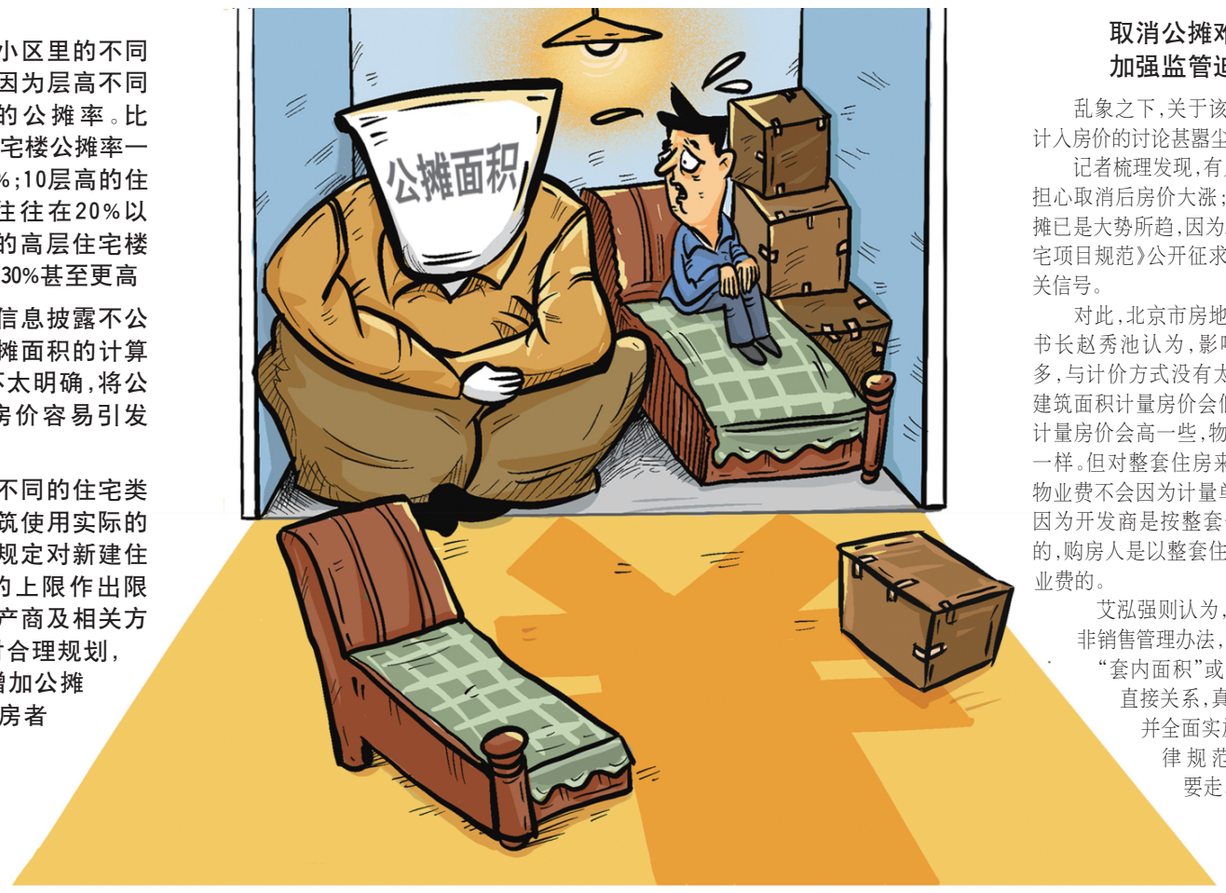
10月20日，国家统计局公布2021年9月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况的统计数据，房价上涨的城市数量再创新低。今年以来，央行也多次发声：维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益。

房子，长期以来都是老百姓关注和热议的话题，是最大的民生之一。2016年年底，中央提出“房子是用来住的、不是用来炒的”。坚持“房住不炒”确保了我国楼市健康发展。同时在现实中，变相加价、虚假骗购等房地产市场乱象依然屡见不鲜，尤其是公摊面积、精装修、租房市场等方面存在的问题更是老百姓的痛点、难点。如何更好地满足群众对住房的需求，让住房回归其居住属性？《法治日报》记者聚焦上述痛点、难点问题展开深度调查，从今天起在法治经纬版推出系列报道，敬请关注。

购房者很不理解也不心甘为何“花大钱买小屋”

买房包括公摊面积合不合理

- 一个小区里的不同楼栋，可能会因为层高不同而具有不同的公摊率。比如，6层高的住宅楼公摊率一般在18%至20%；10层高的住宅楼公摊率往往在20%以上；20层以上的高层住宅楼公摊率会达到30%甚至更高
- 除了信息披露不公开透明外，公摊面积的计算方式目前也不太明确，将公摊面积计入房价容易引发诸多乱象
- 针对不同的住宅类型，在考虑建筑使用实际的情况下，出台规定对新建住宅公摊面积的上限作出限制，倒逼房地产商及相关方在建设住宅时合理规划，而不是随意增加公摊面积，侵害购房者的居住权益



□ 本报见习记者 张守坤
□ 本报记者 韩丹东

千挑万选终于看中了一套98平方米的三居室，布局、精装都不错，可公摊面积却占了近24平方米——这让购房者东华最近很是烦闷。在天津工作4年，房子是刚需，不买不行，可要买下公摊面积这么大的房子，他又心有不甘。

在实际购房过程中，东华的际遇还算好的。前不久，山东省青岛市某楼盘因超高的公摊面积在网上引发热议：“原来122平方米的房子，经验房师测量，实际使用面积只有62平方米左右”“公摊面积由说好的31%变成46%，占了建筑面积近一半，主卧甚至放不下1.8米的床”……

公摊面积是指商品房销售中应分摊计入销售面积的商品房中公共建筑空间的面积，包括楼梯间、电梯井、公共走廊等。近年来，关于公摊面积的讨论居高不下。有人认为公摊面积计入房价不公平，应该取消；也有人认为取消公摊面积可能会导致房价大幅上涨，不可取。

近日，《法治日报》记者采访了北京、天津、安徽、重庆等地多个售楼处发现，关于公摊面积的争议多源于其背后存在的各种乱象，比如未提前对购房者进行公示、计算方式不公开透明等。

多名接受记者采访的专家认为，在我国取消公摊面积的可行性不是很大，因此加强监管更为关键，要严格落实开发商对公共设施、公共面积及相关收费的信息披露制度，同时建立完善相关的监管机制，确保购房者所支付的公摊面积费用有据可依。

公共空间费用公摊 楼层高公摊率也高

今年国庆期间，东华来到天津市河东区某楼盘售楼处，本想趁着国庆限时特惠把房子敲定，但走进样板间，他心里就产生了疑惑。

“一套位于9层楼98平方米的三居室，从样板间来看，里面的布局、精装都很好，但总感觉比我现在租住的70多平方米的房子没宽敞多少。”东华向销售人员提出了自己的疑问。对方解释称，这间房的公摊面积占建筑面积24%左右，套内建筑面积大约为74平方米，“与周边其他楼盘相比，这样的公摊面积已经算低的了”。

人生第一次买房的东华对此很不能理解：为什么要将公摊面积计入房价，公摊面积还这么大，其计算标准到底是什么？

华东政法大学房地产政策法律研究所所长杨勤法解释道，其中一个原因是我国早期采用福利分房制度，后来随着住房市场化，商品房出现并占主流地位，房价飙升的同时受到政府严格管控，这使得开发商寻求一个在纸面上控制房价但实际上不损害其利益乃至创造更多利益的方法。

“同时，随着我国城市化快速推进，大量人口涌入城市、城市中心区，而这些区域中能够用于居住的土地面积又比较有限，因此城市居民普遍居住于封闭小区中的高层住宅。这决定了在我国面积共有问题无法避免，而面积共有必然导致费用公摊。”杨勤法说，此处公摊的费用不仅包括建筑费用（**对购房者而言体现为房价**），还包括建筑使用过程中产生的管理、维护费用（**对购房者而言体现为物业费**），这就是我国大陆地区普遍采用公摊面积的概念，并以此计算房价和物业费等费用的主要原因。

不过，公摊面积并非法律概念。“现行法律、法规和规章没有对公摊面积的概念进行定义。”杨勤法指出，一般认为，房屋建筑面积=套内建筑面积+共有建筑面积；套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+阳台建筑面积。公摊面积即共有建筑面积，是指由各产权主体共同占有或共同使用从而共同分摊费用的部分建筑面积。

依据上述说法，记者查阅公开资料发现，公摊面积包括电梯井、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，还包括户与户之间的隔墙等。

那么，一套房的公摊面积具体会有多少？记者为此咨询了天津、北京、安徽、重庆等地10个售楼处的销售人员和房产中介。

据北京市朝阳区高家园小区某中介公司销售顾问裴先生介绍，房地产市场主要以公摊率和得房率来表明一套房公摊面积的多少。“公摊率就是房屋公摊面积占房屋总面积（**建筑面积**）的比率，得房率指套内建筑面积占建筑面积的比率。”

“得房率能有80%就已经很不错了。现在新建的小区大多是高层，公摊率基本都在25%以上。”安徽省合肥市一楼盘销售人员胡先生告诉记者，“不过公摊率并不是越低越好，因为公摊率低意味着小区公共面积小，居住环境和舒适度可能就难以保障。”

记者在调查中发现，一个小区里的不同楼栋，可能会因为层高不同而具有不同的公摊率。比如，一栋6层高的住宅楼，其公摊率一般在18%至20%；一栋10层高的中高层住宅楼，其公摊率往往在20%以上；一栋20层以上的高层住宅楼，由于楼梯高度、墙体厚度、强弱电井等公用设施等，公摊率会达到30%甚至更高。

公摊占比没有上限 计算标准尚未明晰

“该小区3号、4号、9号楼储藏室公摊面积过大，请购房者仔细查看！”10月13日，山东省德州市房产管理中心官网将一小区房产测绘面积等信息进行公示，上述这段大写加粗的黑体字格外引人注目。

记者点开测绘结果链接发现，这3幢楼的储藏室公摊面积都远大于套内面积。比如，3号楼负1层储藏间3，套内建筑面积不到6平方米，公摊面积达到11平方米；整幢3号楼储藏间套内面积210平方米，公摊面积却达396平方米。

“地下储藏室过道面积大，加上楼梯间、电梯井等都要占公摊面积，储藏室的公摊占比往往超过一半。而我国目前对住宅公摊面积并没有上限要求。”北京市京师（泉州）律师事务所律师艾泓强解释说。

在艾泓强看来，德州房产管理中心对高公摊率进行公示的举措还是很人性化的，“这样消费者在购房时就能注意到。实践中，许多开发商并不会公示公摊面积，在合同中甚至不做说明，导致出现购房者‘花大钱买小屋’的情况，引发许多争议”。

记者近日走访了天津河东区、和平区、河西区5个楼盘的售楼处，发现没有一家楼盘介绍图中含有公摊面积内容；5名销售人员也只有1人主动提及公摊相关内容，其他人只有当记者问及时才会作简单介绍，并且一带而过。

那么，在买卖房屋时，卖方是否应当将公摊面积进行公示呢？

杨勤法认为，目前没有法律法规规定房屋出售者需要公示公摊面积，但购房者可以要求出售者告知，也可以要求在合同中约定，但这样的要求往往很难得到保障。

艾泓强说，根据现有规定，当事人直接援引《商品房销售管理办法》第二十条以房屋面积误差超过正负3%为由要求解除合同、退房可能难以得到支持。而且在实践中，开发商往往会与购房者签订补充协议，对商品房买卖合同的内容进行补充或变更，因此消费者在签订合同时更应多加注意。

记者调查发现，除了信息披露不公开透明外，公摊面积的计算方式目前也不太明确，将公摊面积计入房价容易引发诸多乱象。其中，公摊面积是否按照精装修收费引发的争议颇多。

家住天津市河东区的刘明今年刚入手一套精装修新房，该房是按照每平方米3000元的标准进行精装修的。他认为，像电梯、楼梯这种公摊设施肯定不存在精装修，可最后公摊面积价格也是按照精装修价格计入房屋总价，而且还包括暖气费。“难道公摊的建筑也要装暖气吗？”刘明有点愤愤不平。

采访中，记者发现，公摊面积是否按照精装修收费，各地做法有所不同，但物业费、税费等都是以包含公摊面积在内的建筑面积为依据进行计算的。

此外，据杨勤法介绍，有少数开发商违法将现行法明文规定不计入共有建筑面积的部分计入公摊面积，再将这些公摊设施出售或租赁，如停车场出售或出租、楼道广告位出租等，产生的收益却未被纳入物业管理费用或住宅维修基金等，而是被开发商或物业据为己有。

“这些都给业主增加了负担，最终导致业主高价买房却权益受损，购房者对公摊面积的怨言也一直存在。”杨勤法说。

取消公摊难度较大 加强监管迫在眉睫

乱象之下，关于该不该取消公摊面积计入房价的讨论甚嚣尘上。

记者梳理发现，有人不支持取消，因为担心取消后房价大涨；也有人表示取消公摊已是大势所趋，因为2019年住建部对《住宅项目规范》公开征求意见已经释放了相关信号。

对此，北京市房地产学会副会长兼秘书长赵秀池认为，影响房价的因素有很多，与计价方式没有太大关系。表面上以建筑面积计量房价会低一些，以使用面积计量房价会高一些，物业等费用收取也是一样。但对整套住房来看，总价或收取的物业费不会因为计量单位不一样而少收。因为开发商是按整套住房来收取购房款的，购房人是以整套住房为单位来缴纳物业费的。

艾泓强则认为，《住宅项目规范》并非销售管理办法，而是工程技术规范，“套内面积”或“建筑面积”计算无直接关系，真要上升为国家标准并全面实施，还需修改相关法律规范，还有很长的路要走。

值得注意的是，记者近日在某购房App中查询发现，很多城市的新房，点进去显示的都是建筑面积，而重庆市区显示的都是套内面积。

据了解，早在2002年6月，重庆人大常委会通过的《重庆市城镇房地产交易管理条例》中就要求：商品房现售和预售，以套内建筑面积作为计价依据，商品房买卖合同及商品房权证应当载明共用部位及设施。

这是否意味着，重庆已经取消了公摊？

重庆沙坪坝区某房产中介胡先生告诉记者，这个规定并不意味着公摊的取消。“入户大堂、电梯井等公共空间在物理上是不可能取消的，只能说计算房价时公摊不计入，但实际上也就是说法问题，总价一直是固定的。比如套内面积单价可能是1.5万元，建筑面积单价就可能是1.3万元。按照规定，重庆这边的新房都是按照套内面积计价，二手房则按照建筑面积计价，因此二手房看上去要比新房单价低得多。”

虽然目前重庆市对于物业费、取暖费等仍是按照总建筑面积收取，与全国其他地区无异，但杨勤法认为，重庆的规定还是倾斜保护了在房产交易中处于弱势地位的购房者利益，用套内面积计价更加公开透明，对于购房者来说，是更能够看得见摸得着的实惠。

但要在全国层面取消公摊面积，多名接受记者采访的专家一致认为“难度较大”。他们提出，若取消公摊面积，长远来看房地产商受到的损失最大，若其不再能从公摊面积中获取收益，在维持房价合理的情况下，对公摊部分的重视程度就可能会下降，小区环境、房屋整体建设质量也可能受影响。

既然在当前居住方式下公摊面积不太可能直接取消，那么其带来的诸多问题怎么解决？

对此，杨勤法建议，可借鉴其他国家的地产管理经验，在为购房者减负的前提下持续保障公摊面积的使用质量。

“对于公摊面积的管理，应采取分步走策略。首先，在公摊面积尚未取消的前提下，规范公摊面积的计算工作，确保计算方式公开透明，计算结果清晰，并且完善相关的监管机制，确保购房者所支付的公摊面积费用有据可依，房地产商胡乱计算公摊面积的行为得到及时惩处；其次，针对不同的住宅类型，在考虑建筑使用实际的情况下，出台规定对新建住宅公摊面积的上限作出限制，倒逼房地产商及相关方在建设住宅时合理规划，而不是随意增加公摊面积，侵害购房者的居住权益。”杨勤法说。

赵秀池则建议，在市场环境允许的情况下，可以进一步实施和推广以“套内使用面积”计算房价的做法。同时，还应严格落实开发商对公共设施、公共面积及相关收费的信息披露制度，确保购房者在购房前能够确实了解公共区域的详细情况。通过加强监管、规范第三方测绘机构，严格开发商违约责任等方式，真正维护众多购房者的权益。

漫画/高岳

奋斗百年路 启航新征程 · 法治足迹

检察工作整体推进全面发展

1998年至2003年，全国检察机关以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，坚持“公正执法，加强监督，依法办案，从严治检，服务大局”的检察工作方针，认真履行宪法和法律赋予的职责，检察工作整体推进，全面发展，为改革开放和社会主义现代化建设作出了积极贡献。

全面实行检务公开

韩杼滨，1932年2月生，黑龙江哈尔滨人，1950年4月加入中国共产党。1998年3月至2002年12月，任最高人民检察院党组书记、检察长。2002年12月至2003年3月，任最高人民检察院检察长。

韩杼滨同志始终坚持党的领导，紧紧围绕党和国家工作大局，提出“公正执法，加强监督，依法办案，从严治检，服务大局”的检察工作方针，带领全国检察机关强化法律监督，深化检察改革，大力加强检察队伍建设和基层检察院建设，为推动中国特色社会主义检察事业迈进新世纪，服务保障改革开放和社会主义现代化建设作出了突出贡献。

1999年6月，为充分发挥检察委员会作用，最高人民检察院印发《关于改进和加强检察委员会工作的通知》（以下简称《通知》），明确检察委员会是人民检察院在检察长主持下的议事决策机构，主要任务是按照民主集中制原则，讨论决定重大案件和其他重大问题。

《通知》对健全检委会工作机制和制度，采取措施改善检察委员会结构，加强检察委员会决定、决议的贯彻落实和监督检查工作等作出部署。各级检察机关认真落实《通知》要求，全面加强检察委员会规范化建设，有效提高了检察委员会议事和决策水平。

1997年，党的十五大明确提出“政务公开”。1998年10月，最高人民检察院印发《关于在全国检察机关实行“检务公开”的决定》，向社会公布“检务公开”十个方面内容。1999年1月，最高人民检察院印发《人民检察院“检务公开”具体实施办法》，要求各级人民检察院采取多种形式向社会宣传检务公开的内容，对具有较大社会影响、公众关注的重大刑事案件、职务犯罪案件的查办情况，在逮捕或提起公诉后，适时予以报道。

检务公开制度不断健全深化，为检察机关自觉接受人民群众和社会各界监督，坚持依法办案、公正司法提供了有力保障。

首次检察官法修改

1998年11月，经中央组织部审核同意，最高人民检察院印发《评定检察官等级实施办法》。同时，最高人民检察院在厦门召开会议，部署首次评定检察官等级工作，要求各级检察机关严格控制评定检察官等级的范围，严格执行评定检察官等级的标准，严格审查报批程序。1999年，全国检察机关完成了首次检察官等级评定。

建立并实行检察官等级制度，有效增强了检察官的职业荣誉感和责任感，有力促进了检察队伍专业化建设。

为夯实检察事业发展根基，1998年10月，最高人民检察院召开全国检察机关加强基层检察院建设座谈会，明确提出基层检察院建设的总体要求、指导原则、目标任务和主要措施。同年11月，印发《关于加强基层检察院建设的意见》，组织开展以“好班子、好队伍、好机制、好业绩、好形象”为内容的争创“五好”基层检察院活动。2002年3月，最高人民检察院在总结3年基层建设经验的基础上，制定实施《人民检察院基层建设纲要》，推动基层检察院建设经常化、制度化、规范化。

经过持续努力，基层检察院整体面貌发生了明显变化，有力促进了检察事业与时俱进跨越新世纪。

2001年6月，第九届全国人大常委会第二十二次会议通过了《关于修改〈中华人民共和国检察官法〉的决定》。这是1995年2月制定的检察官法首次修改，是深化检察制度改革，适应新形势对检察官队伍依法管理要求的重要举措。

修改后的检察官法，增加了检察官恪守职业道德的义务，提高了检察官任职条件，确立了初任检察官要通过国家统一司法考试取得资格的制度，完善了检察官任职回避制度等，对于建设高素质专业化检察官队伍、完善具有中国特色的检察官管理制度具有重要意义。

加强改进控申工作

2001年8月，最高人民检察院在北京召开第一次全国民事行政检察工作会议，总结过去十余年民事行政检察工作经验，提出新时期民事行政检察工作总的要求、重点任务。会议讨论了《关于加强民事行政检察工作若干问题的意见》《人民检察院民事行政抗诉案件办案规则》，同年10月印发实施。

这次会议适应发展社会主义市场经济和推进依法治国的需要，有力加强了新时期民事行政检察工作规范化建设，对于维护国家民事、经济、行政法律统一正确实施具有重要意义。

2002年2月，为认真贯彻党中央印发的《公民道德建设实施纲要》，全面提高检察队伍职业道德素养，最高人民检察院制定印发《检察官职业道德规范》，明确提出以“忠诚、公正、清廉、严明”为主要内容的检察官职业道德规范。

这是全面提高检察人员道德素质和文明程度，建设一支党和人民满意的检察队伍的重要举措，为此后检察官职业道德规范内涵不断深化奠定了坚实基础。

为进一步解决人民群众告状难、申诉难问题，2002年11月，最高人民检察院在总结控告申诉检察工作经验的基础上，制定印发《关于加强和改进控告申诉检察工作的决定》（以下简称《决定》），对坚持检察长接待日和阅批群众来信制度、实行控告申诉首办责任制、积极推行公开审查制度、深入开展文明接待活动、认真妥善处理来信来访、加大办理控告申诉案件力度、提高办理刑事赔偿案件质量等作出系统规定。

《决定》有力推动了控告申诉检察工作规范发展，对于更加充分发挥法律监督职能，切实维护司法公正和人民权益具有重要意义。

2003年1月4日至6日，第十一次全国检察工作会议在北京召开。韩杼滨作了题为《认真贯彻党的十六大精神，开创中国特色社会主义检察事业新局面》的工作报告。会议深入学习贯彻党的十六大精神，总结了过去五年检察工作及其基本经验，明确了新世纪新阶段检察工作的形势、任务和发展目标，对全面强化法律监督职能、深入推进检察改革、加强检察队伍的专业化建设和基层检察院正规化建设等作出全面部署。

这次会议对于在新世纪振兴检察事业、推进依法治国，为全面建设小康社会提供有力检察保障具有重要意义。

本报记者 蔡长春 本报见习记者 杨佳艺 整理