

编者按

住房问题既是民生问题也是发展问题,关系千家万户切身利益,关系人民安居乐业,关系经济社会发展全局,关系社会和谐稳定。因此,与住房相关的话题热度始终居高不下,如是否取消公摊面积制度、预售制该取消还是规范、精装修房屋质量问题、小区公共场地上用途被改变等。每一个与住房相关的问题,都牵动着老百姓的神经。为进一步推动住房保障工作,探索多元治理体系,法治经纬版从今天起开设“住房权益·法治守护”专栏,刊发系列调查报道,敬请关注。

110平方米的房子“到手”仅61平方米

记者调查公摊面积是否取消之争

住房权益·法治守护

□ 本报见习记者 孙天骄 □ 本报记者 赵丽

110平方米的房子,到手却发现套内面积只有60多平方米;购房时销售人员口头承诺的31%公摊面积,收房时却变成了46%……

山东省青岛市市民李黎(化名)原本应该在去年开开心心收房,却被公摊面积带来的问题困住了。维权一年多来,她始终想不通:“怎么一公摊,把我一半的房子都摊出去了?”

李黎的困惑在很多购房者心中都存在。《法治日报》记者近日调查发现,公众对于购房时需要承担公摊面积费用多有诟病,认为公摊面积的存在给购房人一种要为不属于自己的公共空间买单的不适感。同时,普通购房人很难准确计算公摊面积和套内面积大小,只能被动地从开发商等处了解信息,让不少人担心存在“消费暗区”,比如公摊面积被包含在总面积内,意味着后续的物业费、供暖费等费用同样包含了公摊部分的费用。

在这样的背景下,近年来一种声音甚嚣尘上——取消公摊面积制度。那么,公摊面积制度的存在依据是什么?目前形势下是否能够取消?是否有可替代或进一步完善方案?围绕这些问题,记者展开了调查采访。

外墙一半计入套内 购房者被术语绕晕

2018年4月,李黎全款购入青岛市某小区一套总面积为110.25平方米的住宅。买房时,本就是建筑行业从业者的李黎对公摊面积格外关注,反复向销售人员咨询了关于公摊面积的问题。

据李黎回忆,当时销售人员告诉她,因为小区楼栋属于超高层建筑,达到55层,考虑到避难层、电梯高度等因素,公摊面积占比会达到31%,但实际收房时可能比这个数值小。

李黎向记者出示的购房合同内容显示:总价120余万元的110.25平方米的套三房屋,套内建筑面积为75.24平方米,公用分摊建筑面积为35.01平方米,公摊面积占房屋总面积约31.8%。

然而,2021年9月,准备收房的李黎傻眼了:推开房门,映入眼帘的是超厚的墙壁、逼仄的空间,3间小得可怜的卧室。她找验房师测量后发现,实际套内仅有61平方米左右,3间卧室没有一间超过9平方米,主卧甚至无法放下双人床。

李黎向购房方询问得知,从合同上显示的套内面积75平方米到她实际测量的61平方米,差值主要体现在墙体的厚度上,外墙的一半厚度计入套内建筑面积。“将近1米的外墙,有一半的面积算作业主的套内建筑面积。但是开发商销售时没有说明,而且在销售时有意混淆‘公摊’‘公摊系数’‘公摊率’‘套内建筑面积’等概念,各种专业术语堆砌起来,直接就被绕晕了,根本没料到实际到手的套内面积这么小。”

直到依法维权时,李黎才得到“官方”口径——小区房屋的公摊面积占比是46%。“这就意味着我们花了上百万买到手的房子,实际上将近一半都不是自己住的,如果一开始就知道这个情况,无论如何我都不购买。”李黎说。

和李黎同小区的姚女士购入一套复式上下楼160平方米的房子,结果到手的套内面积只有90平方米左右。

“难道我们就只能认栽吗?”李黎说,为公摊面积花的钱不只是买房时,之后的物业费、供暖费等都要继续买单,这些“消费暗区”的存在让人很不满。

公摊面积由来已久 已成购房顾虑之一

公摊面积制度在我国存在已久。早在1995年12月1日施行的《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》(试行)就规定,商品房买卖合同所附的商品房买卖合同,应明确载明购房者所购置的商品房的建筑面积,并注明该商品房的套内建筑面积(实得建筑面积)及应合理分摊的公用建筑面积。2001年6月1日施行的《商品房销售管理办法》再次明确规定,商品房建筑面积由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成。

那么,到底什么是公摊面积?其因何存在?据河南省律师协会房地产专业委员会主任、北京观韬中茂(郑州)律师事务所主任何红艺介绍,公摊面积制度源于中国香港,为了扩大市场,降低购房门槛,香港房地产商依照“公共契约”的模式,把整栋大楼的土地和全部的产权以建筑面积的方式,按比例分配给了所有的住户,购房者购买的是建筑面积。扣除电梯井、大堂、楼梯间、共用墙体等占地面积,剩余的才是购房者套内使用面积,公摊制度由此而来。

“根据相关规定,公用建筑面积由以下两部分组成:一是电梯井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公



事关小区业主权利 实践中易引发争议

在王初原看来,客户买房子,自然希望自己买的房子大点、公摊小点。而且商品房公摊较小的开发商,也会以此作为营销噱头,吸引更多购房者前来购买。“大家更愿意买公摊小的房子,这是站在客户出钱买房的角度看的,而对于开发商而言,如何缩小公摊面积呢?比如缩减楼道宽度,采用较小的电梯间,没有宽敞的厅,一梯多户等,但是势必会降低业主的居住舒适度。”

据孟丽娜介绍,现行规定对于公摊面积大小没有比例限制,房屋公摊面积的大小,一般与房屋建筑的规划设计是否合理以及房屋的配套设施多少有关。

“一般多层住宅的公摊面积约在10%至13%;18层以下的板式住宅公摊约在13%至15%,点式的楼盘公摊大多在15%至17%,而30层以上的住宅因为电梯数量增多,公摊通常都在25%左右。”孟丽娜说。

在孟丽娜看来,在建筑面积确定的情况下,公摊面积意味着购房人买房更加经济实用。但并不是公摊面积越小越好,因为公摊面积太小,小区整体舒适度会降低,很多的低公摊都是以牺牲小区品质为代价的。公摊面积大的小区大多是高品质楼盘,公摊面积越大可能意味着电梯更宽敞、公共区域更广,整个小区档次也高。

公摊面积除了可能影响舒适度,购房时增加支出以外,后续入住后其存在同样与业主利益息息相关。

王初原介绍说,以太原为例,房屋成交时,合同上的成交价是以包含公摊的总面积计算,而房屋总面积会直接影响物业费、采暖费等的计算。业主在购买房屋时承担的公摊面积费用,包含门厅、过道、电梯以及外墙一半的厚度,但在实际中,业主很难因为承担了公摊面积的费用而对这些地方主张权利。

在孟丽娜看来,一直以来,公摊面积被包含在物业费、暖气费、精装费用内,一定程度上给购房人带来了额外的负担,如公摊面积是不是加装暖气,房地产开发企业说了算,购房人无从知晓,造成了信息不对称。

“《商品房销售管理办法》明确规定,套内建筑面积部分为独立产权,分摊的共有建筑面积部分为共有产权,买受人对其享有权利,承担责任。因此,分摊的共有建筑面积部分由分摊的购房人共有。实践中,如发生权属不清的问题,可由相关共有人或委托业主委员会结合规划图纸、分摊部位约定等,及时主张共有权。”孟丽娜说。

在何红艺看来,现实中公摊面积的存在导致维权难的情况,主要涉及业主如何实现共有权利的问题。根据民法典规定,业主共同决定事项,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项,应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项,应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。而业主之间难以达成合意,是造成维权困难的主要原因。

她还提到,实践中还存在利用公摊部分营利的情况,如公摊面积上设置广告、车位等带来的营利收入,如何分配的问题。按照民法典相关规定,业主共有部分产生的收入,在扣除合理成本之后,属于业主共有。但在现实中,施行情况并不理想。

北京市房地产法学会常务理事、海润天睿律师事务所合伙人包华则提出,今后如果开征房产税,公摊面积制度可能面临更大的质疑。

取消公摊尚有难度 亟须完善相关规定

争议之下,“取消公摊面积”的呼声越来越大。今年全国“两会”期间,全国政协委员洪洋提议“取消公摊”,认为公摊面积缺乏法律依据和制度约束,建议国家取消公摊面积,可以将实际的公摊面积成本核算到实用面积之中,让老百姓明白付费,放心购房。作为深受其害的购房者,李黎直言,公摊面积制度对购房者是不公平的,这是一种不透明的消费。消费者一旦出现关于公摊的纠纷时很难通过诉讼手段来确定交房时的准确公摊,主要是“公共部位面积”很难测算。她支持取消公摊面积,“即使房子单价上涨了,我也希望能够明明白白消费,买了一平方米,就能有一平方米的生活空间”。

那么,取消公摊面积制度当下具备可行性吗?在孟丽娜看来,取消公摊面积制度现阶段不具有可行性。根据《商品房销售管理办法》规定,商品房销售可以按套(单元)计价,也可以按套内建筑面积或者建筑面积计价。按套(单元)计价或者按套内建筑面积计价的,商品房买卖合同中应当注明建筑面积和分摊的共有建筑面积。因此,商品房无论是按照何种方式销售,均应体现分摊的共有建筑面积。即便按套销售,也仍然存在公摊面积。公摊面积客观存在,必然要由部分或全体购房人分摊。

“一律取消公摊面积,入住后对公摊部位的管理、维护以及后续产生的安全责任均是现实问题,如果购房人个人无力管理,则将影响小区的整体品质及全体业主的权益。”孟丽娜说。

首都经济贸易大学教授、北京市房地产法学会副会长兼秘书长赵秀池同样认为当下取消公摊面积不具有可行性。房改后,我国的住房面积计量,房产证、不动产权证的发放都是以建筑面积作为单位的。房价、物业费、暖气费等也都是以建筑面积计量的,如果取消公摊面积,以使用面积计量,会给计价标准带来混乱。每平方米的房价、物业费、暖气费会有所上涨,反而会引发另一种误会,以为涨价了。

在包华看来,取消公摊并不难,但用什么替代公摊是需要慎重考虑的。目前,测绘报告中没有房屋使用面积的数据,如希望使用面积作为计价、计费、计税的依据,就需要对已有房屋补测数据。“姑且不论是否有足够的人手完成这项工作,仅就已经装修、改造的房屋认定使用面积就是一件非常复杂和棘手的事情。”

记者注意到,重庆市人大常委会曾以地方规章的形式,对商品房的计价方式作出明确规定和要求:商品房销售和预售,以套内建筑面积作为计价的依据,商品房买卖合同及商品房的产权证应当载明共用部位及设施。不按这一计价依据销售的开发商,将被行政主管部门重罚。

“重庆市的先行做法意味着取消公摊面积制度其实有可行性,基于舒适度和套内面积综合考量,开发商可以将成本分摊入套内面积,在后期不应再计算。”何红艺说。

多名受访专家认为,在是否应该取消公摊面积的问题上暂时难以达成一致,但目前可以从政策层面到公摊面积制度进行完善。

针对目前公摊面积制度存在的问题,孟丽娜建议完善相关测绘规范,对公摊比例出台指导意见,要求测绘单位提高测绘成果质量,畅通错误追究机制。在售房时,要求房地产开发企业在售楼处公开测绘结果,将分摊原则、分摊部位等向购房人进行明示,必要时测绘单位也可以接受购房人的咨询,减少因分摊面积问题产生购房争议。同时,在商品房买卖合同中进一步明确约定,明确约定分摊面积与产权登记面积发生误差的处理方式及违约责任的承担,从而保障购房人的合法权益。

“公众之所以对此格外关心,不仅因为面积代表生活是否便利,更代表财产权益的份额和金额。”包华建议,房屋买卖按使用面积计价,或按套总价交易,不按面积单价交易,可以一定程度上缓解公摊面积制度引发的争议。

漫画/李晓军



□ 本报记者 余东明 □ 本报见习记者 张海燕 □ 本报通讯员 阮隽峰

一个是《智慧课堂》,一个是《知会课堂》,不仅名称相似,就连网课软件应用内容、教学手册也如出一辙。

这是司法鉴定科学研究院(以下简称司法鉴定院)声像和电子数据鉴定研究室正高级工程师郭弘办理的一起软件相似性鉴定案件。

“两个软件看上去很相似,但仅从软件界面上来看,无法确定代码是否相似,必须要对代码层面进行数据比对,确定两者的相似度。”郭弘打了个比方,这就类似亲子鉴定,不是说长得像就行,还得要验DNA。

这次,司法鉴定院接受上海市某公安分局委托,鉴定一起涉嫌侵犯商业秘密罪案件中网课软件的相似度,郭弘是第一鉴定人。

案情并不复杂,犯罪嫌疑人王某实际控制的两家公司推出了一些学习软件和一系列网络课程,如《知会课堂教师端》《知会课堂助手》《知会课堂》《知会云平台》等对外销售。

但实际上,这些学习软件与上海易教公司的《智慧课堂》《微课大师》《电子书》(HappyClass)极为相似。易教公司报案称,王某不惜重金挖走自己公司的高级软件工程师,他们跳槽后又具备商业秘密性质的软件源代码带到新公司,重新制作了一套网课软件。

究竟是否构成侵犯商业秘密,需要专业的司法鉴定机构鉴定软件的相似度。

对于司法机关而言,这个鉴定结果将成为案子走向的主要依据。郭弘接手这起案件后,围绕对检材和样本的源代码进行分析比对,制定了详细的鉴定方案。

“要比对两个软件代码的相似度,先要排除影响比对的内容,如公共程序文件、第三方库文件和GIGN通用公共许可的程序等,这些相当于公用数据库,大家都可以使用,并不是该软件特有的。”郭弘说,在比对过程中还应充分考虑名称(如文件名、变量名、函数名等)、语法(如空白、空格、字符大小写等)、注释、顺序等差异造成的影响。

在比对过程中,需检数据不是一成不变的,随着鉴定机关的侦查,要不断补充需检数据。而最考验鉴定人的是,有些鉴定者在抄袭代码时,故意设置“代码混淆”,比如修改文件的命名方式、某些后缀名、第三方引用等。在实际检验过程中,机器无法识别这些混淆的代码,只能靠鉴定人的经验甄别。

大概花了近一个月时间,郭弘与委托方多次沟通,在排除涉及第三方的公共代码后,再筛选出故意混淆的代码,最终确定样本文件中源代码总数相似度超过95%,内容完全相同的代码文件占到总文件数的82.98%,相似度超过90%的代码文件占到总文件数的96.96%。

“很明显,两个软件源代码在电子数据层面的相似比例很高。”郭弘说,在软件相似性鉴定过程中,根据检材和样本的情况制定合适的鉴定方案是软件相似性鉴定科学、规范的关键。

为此,司法鉴定院牵头制定了《软件相似性鉴定实施规范》,郭弘便是规范的主要起草人之一。

“随着信息技术的迅猛发展,电子数据鉴定面临的挑战瞬息万变,整个行业大步向前迈进。十多年前,我刚从学校毕业时,电子数据鉴定行业还处于起步状态,鉴定标准严重缺失,几近空白,完全是鉴定人自己摸着石头过河。”郭弘说。

那时的郭弘是电子数据鉴定领域少有的女性,每次出席全国性行业学术会议,都会给大家留下深刻印象。

她在调到司法鉴定院之前,一直在公安部第三研究所工作,办理过很多“全国第一案”,比如全国首个微博外挂案、全国首个微信外挂案,还有全国最大涉外信用卡诈骗案等。

在郭弘看来,电子数据鉴定意见是一种科学发现,事实描述和经验判断,但与传统鉴定不同,由于电子数据鉴定中的证据具有时效性,有时可能要连续几天熬夜分析,第一时间规范化检验分析,才能确保鉴定结果的准确性。

对个人而言,郭弘认为,电子数据鉴定不仅需要鉴定人的细致与耐心,还需要丰富的经验积累。

“现在越来越多的女性工作者加入电子数据鉴定领域,司法鉴定院的电子数据鉴定团队就有几位出色的女鉴定人,她们是鉴定界的新生力量,也正逐渐成为中坚力量。”郭弘轻快地告诉记者,向阳而生的鉴定人无惧风雨无惧辛苦,时刻准备着迎接新的挑战。

如今,她每年仍要办理数百起案件,几乎整天泡在实验室。有人称她为“专业”的劳模,她爽朗一笑,脱口而出:“完全是因为热爱啊”。

「智慧」与「知会」上演真假美猴王

鉴定人甄别源代码一锤定音