

A04 视点

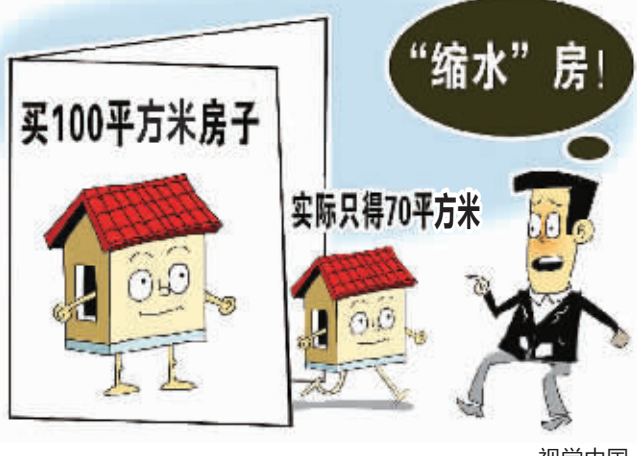
买房常遇大“缩水”，公摊乱象何时休

业主错愕：100m²的商铺使用面积最多33m² 业内建议：立法明确公摊系数上限

“原本属于公摊面积的过道，被开发商通过替换防火门的形式占用，导致消防隐患。”眼看着自己付费的“公共空间”被侵占，10月23日，长沙中冶中央公园(天润菁园三期)的雷先生很是气愤，“开发商将属于公摊面积的过道划归给其中两户，如今又推卸责任。”

公摊面积，历来是热议话题。而公摊面积高过合理区间、公摊面积被挪作他用等等现象更成为部分购房者的切身之痛。推动这一矛盾日益激化的原由，不仅在于近年来购房成本的激增，还因为它进一步影响到了业主的持房成本，比如物业费、取暖费的增加等诸多方面。

■记者 卜岚



视觉中国 图

业内建议

以法律法规形式明确公摊系数的上限

10月23日，在长沙市市长信箱，记者以“公摊”为关键词进行搜索，发现关于公摊的投诉高达140多条。其中，大部分投诉内容为公摊面积计入精装修价格、公摊面积过高等等。

今年2月，住建部公布了38项住房和城乡建设领域工程规范征求意见稿。其中，《住宅项目规范(征求意见稿)》提出，住宅建筑应以套内使用面积进行交易。消息一出，便受到广泛关注。业内人士指出，该征求意见稿虽与住宅交易环节并无直接联系，但可能会导致房屋的估价及定价逻辑悄然变化。

面对公摊乱象，该如何破局?湖南省经济地理研究所副所长、研究员王义高认为，对于公摊面积不可片面看待，公摊并非越小越好，“因为类似高层住宅建筑中的入户大堂、电梯、楼道等公共空间如果被挤压，我们可能就看不到更多宽敞的阳台、载有更多乘客的电梯。”

“公摊问题在于规定模糊，建议以法律法规形式明确建筑面积、套内面积、公摊面积等关键概念，明确公摊系数上限。”业内人士指出，在商品房买卖合同方面，也要规定公摊面积出现误差的处理办法，避免开发商把不该分摊的部分分摊到消费者承担的范围内。

也有业内人士提出，可以参考重庆实行的商品房销售以“套内建筑面积”计价的政策，不按这一计价依据销售的开发商，由房地产行政主管部门责令改正，并处商品房交易金额5%至10%的罚款。

现状

涉公摊问题纠纷屡见不鲜

在房地产市场，公摊面积不透明总会引发矛盾。

“小区16、17栋01、02、05、06户型违法占用公摊面积，在买卖中未征得同一单元四户同意，私自划归，现在引起了纠纷，物业和开发商互相推卸责任，前期装修通知书没有出示明令规定，导致现在违规占用公摊已经成为普遍现象。”雷先生介绍。

对此，长沙市高新区相关负责人解释称，雷先生反映的情况在该小区特定户型较为常见，前期麓谷街道已请物业公司上门劝导，但因物业公司没有强制执行力，效果不明显。该问题涉及消防、住建、街道等多个单位，正在研究相关对策开展集中整治。

雷先生的案例并非孤

例。今年9月23日，谭先生通过房产中介介绍，去长沙市雨花区平吉上苑小区看房，置业顾问声称公摊面积为20%。第二天，谭先生就交了2万元购房定金。事后，他通过政府官网查询到房子公摊面积达23.96%。不能接受公摊面积超过被告知比例的他，向开发商申请退款，却遭到拒绝。

而在商铺购买中，这种公摊猫腻或更为常见。“交了2万定金后，我才从一同购买商铺的业主口中得知，商铺公摊面积已经达到了67%，这也意味着我买100m²的商铺，使用面积最多也就33平方米!”长沙美林美寓小区的业主王女士对所购商铺公摊面积比例之大，感到错愕。

猫腻

开发商可借公摊面积变相提价

在我国大部分省市，目前购买的房屋面积主要包括两个部分：套内建筑面积和公摊面积。所谓房屋套内建筑面积是由房屋套内使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成。而公摊面积则是如电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道等公用部分的建筑面积。

以一套商品房住宅为例，实际商品房住宅的套内建筑面积是141平方米，但增加公摊后就变成了173.7平方米，多出了18%的面积公摊。而平均单价也从套内的10.8万元变成了8.8万元，降低了19%，给购房者造成价格较低的错觉。

“目前，住宅的公摊系数一般在18%—25%左右，商业

用房为30%—40%。随着近几年房价上涨，公摊系数也在迅速攀升，部分甚至超过了50%。”合富辉煌研究院湖南区域负责人周明告诉三湘都市报记者，公摊面积的大小设置涉及不少因素，难免会成为开发商变相提价的工具。

他指出，公摊系数的测定，一般由相关部门授权的测绘机构负责，要花费不少的时间和经费，具有复杂性和不透明性；而建筑面积价格对购房者的指导作用也小，比较不同楼盘建筑面积价格意义不大，“法律法规对公摊系数并未设定上限，开发商可将公摊面积任意做大，部分开发商甚至将独立使用的地下室、车棚、车库以及作为人防工程的地下室都计入了公摊面积。”

全省发行 主流权威
鼎极便民信息
鼎极热线 13875895159

作废公告
依据湖南省长沙市雨花区人民法院(2018)湘0111执2638号的协助执行通知书，现将登记在被执行人杨军名下坐落于长沙市芙蓉苑小区第8栋505号房屋、产权证号为：715328415号的房屋所有权证与该房屋编号为：20180121675号的他项权证一并登报公告作废。
长沙市雨花区人民法院

遗失声明
中国石化销售股份有限公司湖南衡阳东阳光石油分公司遗失已作废湖南增值税普通发票25份，代代码 043001900107，号码 01113818、01113841、01113849、01113851、01113884、01113896、01113915、011139006、011139046、011139097、011139422、011139101、011139317、011139381、011139410、011139375、011139466、01153267、01153174、011111693、011152707、01153174、011111693、011152707、代码 043001800107，号码 03389198、代码 043001790207，号码 81653201、81653231、81653641，声明作废。

遗失声明
湖南博盛会计师事务所有限公司遗失法人私章(曾慧)，声明作废。

作废公告
依据湖南省长沙市雨花区人民法院(2019)湘0111执4823号的协助执行通知书【查封案号(2017)湘0111执保1182号】，现将登记在闫济观名下位于湖南省长沙市雨花区湘府东路二段108号水岸天际新寓4栋608号房屋、编号为长国用(2011)第087442号的国有土地使用权证公告作废。
长沙市雨花区人民法院

分立公告
经长沙金信置业控股有限公司(注册号9143010074061047XN)股东会决定：本公司派生分立为长沙金信置业控股有限公司、长沙金信商务管理有限公司，分立前原公司的债务由长沙金信置业控股有限公司全部承担，请债权人自公告之日起45日内向本公司提出清偿债务或者提供担保的请求。逾期未提出的，公司分立将按法定程序实施。联系人及电话：付金英 13908450350
长沙金信置业控股有限公司
2019年10月23日

遗失声明
湖南耀文发制品有限公司遗失湖南耀文发制品有限公司财务专用章(开户银行：中国银行股份有限公司长沙市袁家岭支行，账号：582065376224)，声明作废。

减少注册资本公告
长沙拉威尔服饰有限公司经股东会决议，拟将注册资本本从伍仟万元整减少至伍拾万元整，为保护债权人的合法权益，自本公告见报之日起45日内，债权人有权要求公司清偿债务或提供相应的担保。联系人：周张梦德，电话 15717516079

作废公告
依据湖南省长沙市雨花区人民法院(2019)湘0111执3695号之二的协助执行通知书，现将登记在被执行人夏政别名下位于长沙市天心区高云路77号龙湾国际社区四期高层2053栋101号房屋、产权证号为：20180109075号的房屋不动产权证与该房屋编号为20180400869号的他项权证一并登报公告作废。
长沙市雨花区人民法院

作废公告
依据湖南省长沙市雨花区人民法院(2019)湘0112执2834号之二的协助执行通知书，现将登记在肖斌名下的位于长沙市雨花区韶山中路448号融科·万英里公寓8号栋住宅911号的房屋相对应的、编号为长国用(2009)第036648号的国有土地使用权证登报公告作废。
长沙市芙蓉区人民法院

遗失声明
湖南冠源油品销售有限公司遗失长沙市雨花区市场监督管理局2014年9月23日核发的营业执照正、副本，注册号：43011000184396。另遗失组织机构代码证正、副本，代码号：064232994。遗失税务登记证正、副本，税号：91430111064232994N。遗失公章、法人章、财务章各一枚，声明作废。

减少注册资本公告
美臣保险代理有限公司已批准注销美臣保险代理有限公司天心区营业部(机构信息：美臣保险代理有限公司天心区营业部(机构信息：20224943000802)请各债权人自本公告见报之日起45天内向本公司清算组申报债权。联系电话 18390966055 联系人：颜煌

作废公告
依据湖南省岳阳市君山区人民法院(2019)湘0611执恢50号的协助执行通知书，现将被执行人江艳所有的位于长沙市开福区德雅路1191号才子佳苑二期2栋1503号房屋、产权证号为：长房权证开福字第714201270号的房屋所有权证与该房屋编号为长国用(2014)第125988号的国有土地使用权证及该房屋编号为：房他证开福字第514066705号的他项权证一并公告作废。
岳阳市君山区人民法院

作废公告
依据湖南省长沙市雨花区人民法院(2019)湘0111执4083号之二的协助执行通知书，现将登记在被执行人黄洋、杨知遇共有的位于长沙市雨花区汇金路777号嘉华城二期1栋2105号的房屋、产权证号为：20190068049、20190068050号的房屋不动产权证与该房屋编号为：20190066987号的他项权证一并登报公告作废。
长沙市雨花区人民法院

公告
北京恒泰汇彬保险代理股份有限公司因经营调整，决定自2019年10月9日撤销公司湖南营业部。特此公告。

注销公告
湖南永源新能源有限公司经股东会决议注销，请各债权人自本公告见报之日起45日内向本公司清算组申报债权。联系人：张增，电话 18773455727

作废公告
依据湖南省长沙市望城区人民法院(2019)湘0112执恢845号的协助执行通知书，现将坐落于长沙市岳麓区麓谷大道19号达美梅溪苑C19项目1栋1617号的房屋、产权证号为：20180078874号的房屋不动产权证与该房屋编号为：20180091058号的他项权证一并公告作废。

作废公告
依据长沙市望城区人民法院(2019)湘0112执恢131号之一的协助执行通知书，将位于长沙市岳麓区桐梓坡西路118号未来城4栋1315号房屋、产权证号为20180224251号的房屋不动产权证与编号为20180289580号的他项权证一并公告作废。

作废公告
依据长沙市望城区人民法院(2019)湘0112执恢1659号之二的协助执行通知书，现将登记在梁涛坐落长沙市芙蓉南路059号003栋203号产权证号为：00366087及对应的长国用2009第073435号国土证、他项权证：20170264975一并公告作废。

清算公告
湖南永源新能源有限公司经股东会决议注销，请各债权人自本公告见报之日起45日内向本公司清算组申报债权。联系电话：18773455727

寻亲公告
住江华县大石桥乡茶园村的李贵辉夫妇收养一名弃婴，女，取名李锦琪，2013年8月15日收养，请亲生父母见报后与收养人联系，电话：1516545541

交房公告
尊敬的魏桂园小区业主：
魏桂园(推广名：恒泰·湘壹府)小区1#、2#、5#、6#、10#、12#栋已按政府要求进行验收，具备《商品房买卖合同》约定的交付条件，将于2019年10月27日至30日集中交房。我公司已将《交付通知书》按您提供的通讯地址以特快专递形式向您寄出。请您按通知书约定日期办理交房手续，如您未按约定期限办理交房手续，视为我公司已按合同约定相关规定向您交付了房屋。交房地点：恒泰湘壹府小区2栋北侧商业街售楼部电话：0731-84749999
特此公告
湖南国建置业发展有限公司
2019年10月24日

◆汪茜(父亲：汪文武，母亲：刘涛霞)遗失湖南省出生医学证明，编号：0430608186，声明作废。
◆胡小勇遗失烟草专卖检查证(徽章)，证号43042102，声明作废。
◆阳兵遗失烟草专卖检查证及徽章，证号43042105，声明作废。
◆卢桃玲遗失吉首大学2016届化学工程与工艺专业的报到证，证号201610531200589，声明作废。

◆杨子娟(父亲：杨宗明，母亲：董琴)遗失出生证，证号：O430188206，声明作废。
◆杨洁遗失道路运输经营许可证，证号：430903001548，特此声明作废。
◆张辉遗失湘HA3610道路运输证，证号：430903010910，特此声明作废。
◆钟甜甜(父亲：钟海凡，母亲：邓明霞)遗失出生证，证号：1430611656，声明作废。
◆本人周诚不慎遗失湘A045F2车辆商业险保单(805112019430122002975)，单证流水号1910120100，特此声明作废。