



买房时应注意房屋的“其他面积”

买房时，除了我们要注意房屋的实用面积外，还要注意房屋的“其他面积”，这里的“其他面积”，主要包含房屋的“公摊面积”和户内的“垃圾面积”。

公摊面积

张先生是一位老教师，为了儿子的婚事，他拿出多年积蓄，购买了一套两室一厅的新房。但交房后，仔细的张老师通过自己的测量计算，发现自家实际的公摊面积比买房时说好的多出了近3平方米。张老师找到了房产销售商，可得到的回答却是“任何楼盘的公摊面积都会有问题，这很正常”。

其实，“公摊面积”一直是引发购房者和房产商矛盾的一个焦点，某地曾做过一个民意调查，结果表明，在14项购房者对房产商的评分项目中，得分最低的就是“公摊面积合理性”这一指标，1/3的购房者明确表示了对公摊面积“不满意”的态度。

那么作为购房者应该怎样维护自己的利益，避免陷入“公摊面积”的陷阱呢？

专家提醒，第一，消费者应该在签订面积条款时，将实用面积、公摊面积、套内建筑面积的具体尺寸用厘米表示出来，这样自己以后就可以复核了。

第二，消费者有权对自家房屋的公摊面积进行测量、复核，或者双方共同聘请一家有房屋测绘资质的单位，对有争议的面积进行检测。如果有一个尺寸是错的，消费者就有权拒付公摊面积的全部价款。

第三，在主张对面积进行复核的同时，一定要在合同中写清



(网络图片)

楚违约责任，保障当事人的合法权益。假设面积尺寸差一厘米，就要赔偿相应数额的钱款，这样，某些销售商才不敢作假。

垃圾面积

李先生最近有点烦，按理说买好了房子应该高兴才是，可他的心里不太踏实，原因就在于李先生一个搞室内设计的朋友在参观了他的新房之后，对他说的一句话：“房子还不错，就是‘垃圾面积’多了一些，有些浪费。”按照朋友的指点，李先生果然发现了房子里有不少尴尬的角落，这让他很郁闷。

所谓“垃圾面积”，就是指在总实用面积中购房者无法利用的

部分，在公摊面积不变的情况下，它有时能达20平方米左右。正是这些“垃圾面积”悄悄地吞噬着人们的购房款和物业费。

让我们看一下室内的“垃圾面积”会有哪些？

1. 室内设计不当的过道，可能会达5平方米至10平方米。这些过道除了供人走路，基本上没有别的用途。

2. 进深的增加往往会使户型面积相应扩大，如果增加的面积可以利用，就无可厚非，但一般而言，70%的可能性增加的是“垃圾面积”，因为这样会造成客厅和餐厅面宽和进深比例的失调。

3. 阳台的户型设计。好的设计将阳台功能细分成阳光室、观景

平台、服务阳台等，不好的设计中，阳台是增加进深的办法之一，而且不太引人注目。

4. 据经验看，卫生间的好用程度并不与面积成正比，而与卫生间的设计关系很大，尤其是与管道井、通风井、人口开门位置等关系极大，如果设计不当，这里也会有几平方米的“垃圾面积”。

综上所述，购房者必须全面地了解商品房总建筑面积、公摊面积，然后要仔细考察功能分区及各个房间面积大小的合理性，还应注意房屋内有无无法利用的“多余面积”部分。经过这样周全的比较衡量，消费者才能真正选购到一套没有水分的实实在在的好房子。(小辉)

购买高层住宅不容忽视的问题

如今，购买高层住宅的人越来越多，但购买高层住宅时，也有一些我们不容忽视的问题需注意。

一、要注意户型格局

大多数高层住宅都是框架结构，一层有两户甚至多户，这样就会出现南向房和北向房，有的甚至是只有东西向窗户的小居室，再加上有些室内隔墙是现浇混凝土，不能打通，户型格局不易改变。

二、密度和观景非常重要

高层品质如何，密度是关键，密度越低，居住品质越高；在低密度的基础上，还要注意观察景观，尤其是在挑选顶层或较高楼层时，不仅要特别注意朝向景观，还要考虑周边地区未来规划，如果现在风景不错的窗前还要再建几幢高楼，风景就会被遮挡。

三、电梯的质量很重要

购房时一定要选择电梯质量信得过的企业，并询问发生故障时，楼盘维修人员如何解救，并与开发商签订责任书，约定如果电梯出现事故时该如何赔偿。

四、向开发商咨询楼层供水、水压、供电、应急电源等多方面情况

一般高层住宅在顶层都建有水箱，先将水抽到顶层再往下供，使高层住户不会因压力不足用不上水；应急发电机组的配置也很重要，保证停电时，电梯也能暂时运行。

五、车位问题

高层建筑住户密集，将来车位可能会非常紧张。所以在购房时，即使是目前无车的住户也应提前做好打算，因为未来很有可能车位比房价还贵。

(培杰)

广纳言论、开放包容的大型网络互动交流平台

注册人数超过**30万** 日均页面点击量超过**6万**

洛阳社区 洛阳人的网上家园

时事

文学

休闲

BBS

教育

户外

娱乐

BBS.LYD.COM.CN