



# 别让“面积”搞晕了头

看房时,常常会听到置业顾问提到各种面积,如建筑面积、套内使用面积等。这些面积不仅涉及业主购房时所支付的房款,还关系到业主的实际居住空间大小。

**建筑面积:**亦称建筑展开面积,它是指住宅建筑外墙外围线测定的各层平面面积之和,表示一个建筑物建筑规模大小的经济指标。它包括三项,即使用面积、辅助面积和结构面积。

(1)使用面积:指主要使用房间和辅助使用房间的净面积(净面积为轴线尺寸减去墙厚所得的净尺寸

的乘积)。辅助使用面积包括过道、卫生间、厨房、储藏室和阳台等的面积。

(2)交通面积:指走道、楼梯间和电梯间等交通联系设施的净面积。

(3)结构面积:指墙体、墙柱所占的面积。

**套内使用面积:**指套内住户独自使用的面积,一般包括卧室、厨房、卫生间、过厅、起居室、内走道、阳台和壁柜等净面积的总和。

**公用建筑面积:**也称公摊建筑面积,是指由整栋楼的产权人共同所有的整栋楼公用部分的建筑面

积。涵盖范围:电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、过道、地下室和值班警卫室等,以及为整幢服务公共用房和管理用房的建筑面积,以水平投影面积计算。

**计算方法:**套内使用面积=建筑面积-公摊建筑面积。

(4)庭院、绿化面积:指小区集中绿化带、小公园、住宅间集中种植花木、草地、假山、花架、水榭、水池以及公共活动场所等为小区所有居住人员共同使用权的绿化面积的总和。(小飞)

## 选择大户型应注意五要素

选购房子时,大户型产品因为面积大总价高,选择时如何把关显得格外重要。

第一,大户型尤其是豪宅房间比较多,玄关、走道等也比较多,更容易浪费面积和空间,这样在选择大户型尤其是选择超过200平米的大平层时,要注意房间内动线不要有交叉,房间门的开门方向是否合理,尽可能避免无效空间。

第二,选择大户型要注意动静分区。一般来说超过200平米的大户型,客厅要选择能够容纳5到

10个人的空间,另外客人和主人的活动区要分开。

第三,选择大户型时要注意私密性,大户型尤其是超过200平米的房子,一般会考虑佣人房,佣人房和主人的生活区域分开。一般来看主人的生活空间是从电梯到客厅再到卧室,而佣人的空间是从货梯到佣人房再到厨房。此外,选择大户型时要尽量减少高差,尤其是减少选择错层的可能性,一般来说错层对老人孩子不太方便,而且错层从建造成本来说更高,不推荐错层。

第四,选择大户型尤其是比较大面积的平层,主卧内的卫生间应尽量选择超过10平方米的,此外衣帽间离卫生间要有一定的距离,防止衣物发霉变质,如果再次升级的话,可以考虑配上书房,进一步升级要考虑男主人卧室和女主人卧室分开。

第五,购买大户型要注意层高,尤其是200平米以上的房子,如果考虑到地暖和中央空调,加上吊灯和吊顶,3.1米以上的层高会更舒适。(力行)



**1.郭女士问:**我去年在某开发商处预订了商铺500平方米,并签订了商品房认购单,后开发商将该房以较高的价格售给了他人。请问:我该如何维护我的合法权益?

**律师解答:**商品房认购单是预约合同的一种,是为了锁定将来订立确定性买卖合同的合同。该合同具有法律效力,双方均应诚信遵守。认购单通常包括如下主要条款:1.当事人的基本情况;2.房屋的基本情况;3.房屋的价格或价款计算方式;4.签订买卖合同的时限规定;5.定金条款等。一方违反约定,另一方可要求对方承担定金、违约、赔偿损失的责任;也可以要求承担缔约过失责任。本案中,如无其他情况,你可以要求开发商双倍返还定金并赔偿房屋差价的损失。一般情况下,对差价损失法官会在房屋溢涨价与约定价差额的50%以下酌定,原因是预订合同毕竟不是正式的商品房买卖合同。

**2.某公司问:**我公司拥有某地块的土地使用权,欲与合作伙伴进行房地产项目合作开发。请问:如何最有效地规避我公司的法律风险?

**律师解答:**来信反映的问题是个非常复杂的经济法律问题。在此我主要谈两点:一是在选择合作伙伴时,应选择讲信誉、

有实力的具有房地产开发资质的企业进行合作。否则,合作就可能得不到法律的保护而无效,这是最大的风险点。当然,协议的其他内容也应尽善尽美和全面。二是如果你的土地使用权过户给开发商之后,你公司就失去了物权上的控制力,而仅有债权的间接控制力了,这是你公司最大的风险所在。对此建议你方在签约时约定一个“预告登记”内容的条款。然后,依据此到住建委办理一个预告登记,这样你公司就保有并锁定了对建成一定房屋的准物权。这样,你公司的最大风险就可以化解。当然,如果你公司选择土地使用权出资方式则是另一个处理方式的问题了。

**温馨提示:**以上内容由洛阳日报报业集团地产事业部顾问、河南大进律师事务所许现伟主持解析,仅供参考。您可拨打律师热线咨询,也可以发送电子邮件至 xwx7044@163.com 进行咨询。

专业律师法律信箱  
拆迁 土地 建筑 房产 合同 担保  
企业 及 管理人 涉法 风险 防控  
电话: 13700810226 63331721  
地址: 九都路河南桥东里河间路16楼

## 洛阳市经济适用房购房资格公示(三)

序号	申请人	工作单位或家庭住址	购房地址	序号	申请人	工作单位或家庭住址	购房地址	序号	申请人	工作单位或家庭住址	购房地址
16839	包凡冰	洛阳铮铭商贸有限公司	中电阳光新城二期	16855	李丽	洛阳黄河水泥集团有限责任公司	中电阳光新城二期	16870	王会玲	洛阳市人人旺角理发店	中电阳光新城二期
	梁军	洛阳有限公司伟绩商贸			李国文	洛阳黄河同力水泥有限责任公司			符保全	无固定职业	
16840	李慧芳	洛阳天意面业有限公司	中电阳光新城二期	16856	朱小筠	洛阳黄河水泥集团有限责任公司	中电阳光新城二期	16871	焦娟娟	洛阳市新艳物资有限公司	中电阳光新城二期
16841	汤彬	洛阳市瀍河区康艺美陶	中电阳光新城二期						郭光明	洛阳市富视康电子科技有限公司	中电阳光新城二期
	王嘉惠	洛阳市瀍河区康艺美陶		16857	郭振海	洛阳市芳达酒店管理服务有限公司	中电阳光新城二期	16872	王靖	洛阳外国语学校	中电阳光新城二期
16842	付小前	洛阳市第一职业高中	中电阳光新城二期						赵玮	洛阳住宅总宇泰房地产开发有限公司	中电阳光新城二期
	冯瑾	一拖公司第三装配厂		16858	何继洛	洛阳市天聆科贸有限公司	中电阳光新城二期	16873	梁玉强	中航锂电洛阳有限公司	中电阳光新城二期
16843	宋锦停	洛阳市市政工程公司	中电阳光新城二期	16859	徐秋芳	洛阳市中桥物业管理有限公司	中电阳光新城二期	16874	李翔	三门峡市湖滨区交口乡政府	中电阳光新城二期
	符海涛	洛阳伟建筑工程有限公司铁路中			王洛平	洛阳公路建设发展有限公司		16875	范随霞	无固定职业	中电阳光新城二期
16844	李响峻	洛阳有限公司市高新信力润加机械科技	中电阳光新城二期	16860	史建涛	洛阳新华华油燃气有限公司	中电阳光新城二期		郭宏伟	洛阳市王城公园劳动服务公司	中电阳光新城二期
16845	赵建辉	洛阳亚飞汽车运输有限公司	中电阳光新城二期		石红	无固定职业		16876	王秀兰	无固定职业	中电阳光新城二期
	靳朝霞	洛阳亚飞汽车运输有限公司		16861	李贺	洛阳公路建设发展有限责任公司	中电阳光新城二期	16877	陈玉琴	洛阳洛玻玻璃纤维有限公司	中电阳光新城二期
16846	雷雪峰	洛阳LYC轴承有限公司大型厂	中电阳光新城二期						顾晓涛	洛阳龙昊玻璃有限公司	中电阳光新城二期
16847	王培培	中铝洛阳铜业有限公司	中电阳光新城二期	16862	张明惠	无固定职业	中电阳光新城二期	16878	王治国	无固定职业	中电阳光新城二期
	王自由				陈景敏	洛阳北运用车间			符平平	洛阳磨卡商贸有限公司	中电阳光新城二期
16848	任政军	河南六建建筑集团有限公司	中电阳光新城二期	16863	苏葡萄	洛阳市高山煤矿(退休)	中电阳光新城二期	16879	钱玉平	无固定职业	中电阳光新城二期
	史会玲	无固定职业			赵冠军	洛阳市黎明塑料总厂(退休)			龙攀	河南三建集团医院	中电阳光新城二期
16849	张雨柏	洛阳王府井百货有限责任公司	中电阳光新城二期	16864	张怀高	中建二局二公司	中电阳光新城二期	16880	王禾	洛阳市荣华职业技术培训学校	中电阳光新城二期
	韩克	无固定职业			舒先超	无固定职业		16881	丁江丽	无固定职业	中电阳光新城二期
16850	杨玲	无固定职业	中电阳光新城二期	16865	乔芳芳	无固定职业	中电阳光新城二期		白京洋	中信重工机械股份有限公司能源供应公司	中电阳光新城二期
	郭卫东	河南省豫西监狱			杨志伟	洛阳苏仪门窗有限公司		16882	李俊奎	洛阳黄河水泥集团有限责任公司职工医院	中电阳光新城二期
16851	孙艳红	洛阳聚客隆实业有限公司	中电阳光新城二期	16866	王林君	中建二二公司一分局	中电阳光新城二期		李小红	洛阳黄河水泥集团有限责任公司职工医院	中电阳光新城二期
16852	靳峰	无固定职业	中电阳光新城二期		隆鲜玲	无固定职业		16883	王海英	洛阳锐亿自动化工程技术有限公司	中电阳光新城二期
	张小莉	洛阳市涧西区钰欣模具厂		16867	郭瑞瑞	洛阳鹏达风动工具有限公司	中电阳光新城二期	16884	于磊磊	洛阳天皓网络有限公司	中电阳光新城二期
16853	郭秋芳	洛阳华怡美容科技有限公司	中电阳光新城二期		高陶磊	洛阳鹏达风动工具有限公司			李珊红	洛阳天皓网络有限公司	中电阳光新城二期
	闫文学	洛阳炎黄电力科技开发有限公司		16868	万小兰	洛阳市老城区万盛百货商店	中电阳光新城二期	16885	王海云	无固定职业	中电阳光新城二期
16854	刘保军	无固定职业	中电阳光新城二期		闫立祥	无固定职业			苗文冬	河南鹏腾人力资源管理有限公司	中电阳光新城二期
	邵霞	洛阳市房兴中心房地产中介服务		16869	吕园园	洛阳市站区瑞泽家电维修部	中电阳光新城二期	16886	秦韶周	河南明鑫科技发展有限公司	中电阳光新城二期
					莫远飞	河南格兰仕电器销售有限公司			董菊	无固定职业	中电阳光新城二期