

# 多地宣布商品房按套内建筑面积计价销售,对购房人影响几何?

□ 新华社记者 王优玲 明星

今年以来,多地提出商品房按套内建筑面积计价销售。这是否意味着取消公摊?按套内建筑面积计价销售,将给购房人带来什么影响?记者就此采访了相关专家。

近日,湖南省衡阳市发布通知,明确自2025年1月1日起,在全市实行商品房按套内建筑面积计价销售。

根据这份通知,套内建筑面积(专有建筑面积)由套内房屋的使用面积、套内墙体面积和套内阳台建筑面积三部分组成。通知明确,房地产开发企业在销售前应公示被分摊的共用部位的名称、用途、位置、面积,参与分摊共用建筑面积的商品房的名称、用途、位置、面积、分摊系数。

中国宏观经济研究院研究员刘琳说,按套内建筑面积计价销售,并不意味着取消公摊,公摊成本会计入套内建筑面积价格中去。“不论以建筑面积计价,还是以套内建筑面积计价,只是两种不同的计价方式,总购房成本不会发生变化。”

比如购买一套建筑面积为100平方米的房子,总价是200万元,套内建筑面积是80平方米,那么,按照建筑面积计价是每平方米2万元,按照套内建筑面积计价是每平方米2.5万元。

我国2001年施行的《商品房销售管理办法》第十八条规定,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。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,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,买受人按照法律、法规的规定对其享有权利,承担责任。

据了解,套内建筑面积包括套内使用面积、套内墙体面积和阳台建筑面积。公用建筑面积一般由两部分组成:一是电梯井、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建筑面积;二是套(单元)与公用建筑空间之间的分隔墙以及外墙(包括山墙)墙体水平投影面积的一半。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬表示,不同楼盘公摊比例不同,购房者可能并不清楚,容易产生面积纠纷。按套内面积计价,可以提高透明度,让购房者清晰地了解所购房屋的实际使用面积。但如

果仅按套内面积计价,也可能导致出现开发商降低公共部位建设标准、部分购房者产生不需要承担公共部位责任的错觉等诸多问题。

虞晓芬认为,可推广在售楼部现场和产权证上同时标注建筑面积、公摊面积、套内面积的做法,解决公摊“糊涂账”问题;各地结合自身特点可探索在商品房销售合同中同时明确按建筑面积计价的价格和按套内面积计价的价格。

刘琳说,按套内建筑面积计价,可以避免一直以来被诟病的公摊过大、测量过程不清晰等问题,倒逼房地产开发企业优化产品设计,提高住宅品质,把公共部位设计得更加集约高效。在总价计价基础上,同时增加套内面积计价方式,可以使消费者的购房成本更清晰,有利于购房选择。

## 判后答疑化纠纷 原被告服判息诉

本报讯 (董文彬)日前,武邑县人民法院审理一起财产损害赔偿纠纷案件,承办法官通过判后答疑,促使被告主动履行完毕判决款项,真正做到了案结事了。

鲍某与黄某系朋友关系,鲍某曾经以黄某的名义购车使用,车辆的所有权归鲍某所有。后来因为某些原因,黄某将自己名下属于鲍某的车辆出售,鲍某遂将黄某诉至法院,主张财产赔偿。

承办法官了解案情后,考虑到该案事实清楚、权利义务关系明确,并且案涉金额不大,首先想到为双方当事人进行调解。但在调解过程中,原、被告存在较大分歧,最终调解未成。承办法官经开庭审理,依法作出判决,支持原告部分诉讼请求。

送达判决书时,原、被告均称对判决书中的一些内容理解不了。对此,承办法官对照判决书上认定的事实逐条进行耐心解答,并出示相关法律规定,引导当事人正确理解裁判内容。经过承办法官的答疑解惑,原、被告对判决书表示认可,均未提起上诉。数日后,被告主动联系承办法官想要履行判决书给付义务,承办法官及时联系原告,原告提供收款方式,被告履行完毕。

## 盐山法院举行特邀调解员任职仪式暨岗前培训

日前,盐山县人民法院举行特邀调解员任职仪式暨岗前培训,进一步提升特邀调解员的业务知识 with 工作技能,推进诉调对接工作顺利开展,促进“解纷盐和”多元解纷机制规范高效运行。

新任特邀调解员纷纷表示,通过参加此次培训,受益匪浅,对多元解纷有了更深刻的了解和掌握,今后将进一步加强学习,将掌握的调解方式方法运用到工作中去,同时发挥自身优势,最大限度地化解矛盾纠纷,为维护盐山的和谐稳定作出积极贡献。

赵志鹏 刘晓睿

## 延期开庭并解封保全账户

## 张家口桥东法院人性化办案为患病当事人解难题

本报讯 (张韩九龙)日前,张家口市桥东区人民法院为患病当事人延迟开庭,并解封保全措施解其住院治疗难题,传递出人性化办案的司法温度。

郭某因贷款欠下银行债务不能按时还款,某银行将郭某诉至张家口市桥东区法院。12月9日开庭时,法庭上却迟迟不见郭某踪影,此时承办法官接到一通

电话,来电人是郭某女儿。郭某女儿告知承办法官,其父亲因尿毒症病情加重住院治疗,无法按时到场开庭,因此想要申请延迟开庭,且后续治疗仍需支付巨额费用,请求法院先解除对被告郭某账户的保全措施。在了解到被告方确实存在困难后,承办法官第一时间与原告进行沟通,向其说明被告的情况,原告表示

可以理解,支持优先考虑被告住院治疗,待被告出院后再次提起诉讼。做通原告思想工作后,承办法官解封了对被告账户的保全措施。账户解封后,郭某及时交付了医疗费用,治疗得以顺利进行。近日,郭某来电向承办法官表达感谢,并承诺出院后会自觉应诉出庭,并按照法院判决偿还银行贷款。

## 邯郸交巡警紧急护送 助断指伤者及时手术

本报讯 (苗文金 张成卫)“真的很感谢你们!医生说,我老伴的手指能够保住,多亏了送医及时,如果再晚一点儿很可能就保不住了。”12月16日,张先生来到邯郸市公安交巡警支队从台三大队友谊商厦警务站,将一面印有“人民交警为人民 危难之中送真情”的锦旗,送到民辅警手中,以感谢他们紧急时刻的倾力帮助。

12月6日19时许,邯郸市公安交巡警支队从台三大队民辅警在丛台路与陵西大街

交叉口执勤时,一群众从一辆出租车上下来,焦急地向民辅警求助,称其老伴的手指断了,急需送医治疗,希望民警用警车帮忙开道。“早一分钟到医院,手术成功的概率便会增加一分。”正在执勤的郭健勋接到群众求助后,立即呼叫附近巡逻的同事曹志豹开上警车,载上求助人张先生和伤者,前往中心医院西区救治。

此时恰逢晚高峰时段,为最大限度争取治疗时间,郭健

勋一边鸣响警笛开道,一边通过喊话器引导其他车辆避让。同时,他们还向指挥中心汇报相关情况,联动路面警力提前疏导交通,为伤者开辟绿色通道。在保证安全的情况下,郭健勋二人仅用时5分钟,将伤者安全送到医院。随后,郭健勋二人从张先生口中得知,他老伴在切菜时不小心切断了手指,情况紧急,只能向民辅警求助。目前,医生已成功将张先生老伴的断指接上,术后恢复情况良好。

## 买卖合同引纠纷 倾力调解促共赢

近日,高碑店市人民法院成功调解一起买卖合同纠纷案。被告欠原告货款28万余元,原告经多次催款无果,遂向法院起诉并申请财产保全,

被告名下财产被查封。为有效化解双方之间矛盾,承办法官以实现互利共赢为出发点,倾听双方的诉求与顾虑,寻求双方都能接受的解决方案。

经过法官的耐心调解、答疑解惑,被告同意分期返还原告的全部货款,原告也体谅被告的难处,同意调解方案,双方握手言和。张鹏

## 环卫工人被撞 元氏政法委干部路遇救助

本报讯 (张哲 黄雪华)12月18日清晨,元氏县委政法委副书记范建耕跑步锻炼到县城车管所门口附近时,突遇一环卫工人被一辆面包车撞倒在地,肇事车辆没有立即停车。范建耕见状立刻上前拦停肇事车辆,并拨打122交通事故报警电话和120急救电话。

等待的时间里,范建耕一边安抚环卫工人情绪,一

边询问其家人的联系方式,向环卫工人亲属说明情况。120急救人员赶到后,发现伤者双腿和骨盆有多处骨折,情况危急。范建耕协助急救人员将环卫工人伤腿固定夹板,抬上救护车,并向赶来的交警介绍事故情况。之后,范建耕通知环卫工人家属及时赶往医院照顾受伤的亲人。由于救治及时,受伤的环卫工人已脱离生命危险。



图为范建耕(右一)正在帮助急救人员固定夹板。

## 关联纠纷合并调 一次调解四案结

本报讯 (刘彬 田勇 杨艳坤)12月18日,安国市人民法院淤村法庭通过一次调解,成功化解四起买卖合同纠纷案件,既实现了矛盾纠纷的实质性化解,又节约了司法成本,减少了群众诉累。

李某经营出售建筑材料生意,2018年与王某就安国某小区项目供应建筑材料事宜达成合意,李某为王某提供建筑材料,总货款1万余元。之后,李某将建筑材料送至工地,王某在收货清单上签字,但其却一直未给付李某货款。经多次催要无果,李某于近期将王某诉至安国法院。

受理案件后,办案法官第一时间联系王某,他一脸无辜地说:“我只是工地上干活的,他把货到后,我就在收货单上签了个字,证明收到货了,这些建筑材料都是开发商用在小区项目

上的,又不是我用,他为啥要告我?”经王某申请,淤村法庭依法追加安国某房地产开发有限公司为被告,该公司对购买、使用原告建筑材料的事实认可,同时表示会支付货款。

本着实质化解矛盾纠纷的原则,在征得双方同意后,办案法官依法对该案件进行了调解。调解过程中,法官了解到,原告除了起诉本案被告王某外,还另案起诉了张某、刘某、杨某三人,这三起案件中建筑材料的实际使用人均均为安国某房地产开发有限公司。为减轻当事人诉累,提高案件办理效率,办案法官决定将四起纠纷“一揽子”化解。经向安国某房地产开发有限公司释法明理,该公司同意给付原告货款。经调解,该公司当即向原告一并支付货款3.5万元。至此,四起案件全部圆满化解。

## 行政强制执行催告书送达公告

河北钢冶诺特科技有限公司:

你单位违反大气污染防治管理制度一案,2024年4月24日,我局依据《中华人民共和国大气污染防治法》第一百零八条第一项规定对你单位作出罚款伍万贰仟元整行政处罚决定,你单位在法定期限内既没有申请行政复议或提起行政诉讼,又没有履行本机关作出的处罚决定。

根据《中华人民共和国行政强制法》第五十四条的规定,现依法向你单位催告,因其它方式无法送达,现依法公告送达《行政强制执行催告书》(石环催【2024】鹿泉-04号),限你单位自本公告发出之日起30日内到石家庄市生态环境局鹿泉区分局(地址:河北省石家庄市鹿泉区海山大街与会馆路交叉口,联系电话:0311-82102833)领取《行政强制执行催告书》,逾期视为送达。

请于收到本催告书之日起十日内将罚款伍万贰仟元整,加处罚款伍万贰仟元整,合计壹拾万肆仟元整,缴至邮储银行友谊南大街支行营业部(地址:友谊南大街),账号100672059520010001。

对上述催告内容,你单位享有陈述、申辩的权利。如要求陈述、申辩,你单位在收到本通知之日起3日内,向我局提出书面陈述、申辩意见。逾期未提出的,视为放弃此权利。逾期不缴纳罚款和加处罚款的,我局将依法向石家庄市裕华区人民法院申请强制执行。

特此公告。

石家庄市生态环境局

## 寻人启事

2024年12月8日18时30分许,在仓宁路与景观道南约200米处发生一起交通事故,现场停放一辆无牌铲车,请车主速与高新区交警大队李警官联系,联系电话:13931973360。

石家庄市公安局交通管理局高新区交警大队  
2024年12月25日