

# 商品房公摊面积及得房率怎么算

小e整理相关资料、咨询专业人员为您解答

说起商品房的公摊面积和得房率谁都知道，可公摊面积摊了些什么，得房率到底怎么算出来的，可能没几个人清楚。

近日，市民王先生拨打宁波民生e点通热线81850000询问：“最近想买房，跑了好几个楼盘，售楼小姐都说自己的公摊面积小，得房率高，请问这到底是怎么算出来的？”



## 公摊面积计算,可查询专业网站

小e在宁波民生e点通问政平台上一搜，与王先生有同样疑问的网友还真不少。

据了解，公用分摊建筑面积，指每套(单元)商品房依法应当分摊的公用建筑面积。在日常使用中，一般也简称公摊面积或公摊。

公摊面积范围包括：电梯井、管道井、楼梯井、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、值班警卫室等。独立使用的地下室、车棚车库、为多幢服务的警卫室、管理用房、作为人防工程的地下室都不计入共有建筑面积。

那么，公摊面积又是如何计算的呢？共有建筑面积的分摊方法住宅楼以幢为单元，按以下计算公式：每套房的公摊面积=本幢楼的共有建筑面积÷本幢楼套内总面积×每套房屋套内面积。

光听这些名词已经头晕，自己再去较真地计算一遍有多困难就可想而知。现在小e教你如何快速知道一套房的公摊面积。

您可以通过“中国宁波住宅与房地产网(<http://www.cnnbfdc.com/>)”进行查询，这个网站也就是大家俗称的透明售房网。

进入网站后，点击右下角的“楼盘速查”。输入已买楼盘的名字，要注意网站上的名字可能和楼盘的名字不同。比如，最近热卖的宣传名字为“盛世锦壹城”的楼盘，网上的备案名字叫“颐璟园”。

搜索到已买的楼盘后，选择你买的那幢楼，如果已经签了合同，就可以看到你买的那套房子已经变红，可以查看到具体的建筑面积和公摊面积。如果你还没签订合同，可以点击绿色的房号，页面内也有该套房具体的建筑面积和公摊面积。

## 得房率并非越高越好，需要一个度

买了多大面积的房子，不一定就能住上多大面积的房子，得房率的高低一直是购房者心中的一道坎。得房率是指可供住户支配的面积(也就是套内建筑面积)与每户建筑面积之比。

多数购房者认为房子的得房率越高越好，那这样的想法是正确的吗？

小e从宁波市城市建设设计研究院有限公司一名建筑设计人员处得知，得房率和公摊面积有着直接联系，与小区的相关配套密不可分，如果得房率过高，相对的公共部分的面积就会越少，那么就有可能影响到楼梯的宽度、大堂的舒适度、电梯间的数量等，所以楼盘的得房率也需要一个度。

他给小e举了个极端的例子：“如果一套房子的得房率是100%，那这套房子肯定是没有楼梯和走道的。这样的房子如何住人？所以，不能片面地看待所谓的高得房率，主要还得看公摊面积设计得是否科学合理。”

宁波民生e点通 张璐

## 学区房入学年份怎么算

近日，家住海曙区维科上院的网友“musashi”在宁波民生e点通问政平台发帖咨询：儿子去年开始入读海曙外国语学校，当时的户口是在维科上院D区。今年上半年又在维科上院买了套一手房，户口也随之迁入新房。现在想把旧房卖掉，但听说已经占用的入学名额只有等到儿子毕业后，买主的孩子才有资格入读，是否真有此政策？如果真有，能否把自己儿子的学籍地址变更呢？

对此，海曙区教育局回复：一年级新生在办理入学注册手续后，即取得相应的学籍，地址以小学报名登记时提供的适龄儿童户籍所在地地址为准。如果您在就读期间房产户籍在该校服务区内发生变更，请您根据入学时海曙外国语学校与您签订的《承诺书》规定的要求，及时到学校办理地址变更手续。

至于您提到的把D区房子卖掉，会不会影响买主孩子的就读？根据学校一直来的操作办法，得看您办理变更手续时该地址所占用的入学年份，再决定后面买主孩子的入学资格。如果有不明白，您可以电话咨询学校

教导处，联系电话：87239912。

8月27日，小e联系了海曙区外国语学校教导处。一名工作人员表示，学校已经开学，网友“musashi”可以前往该校教导处办理儿子的学籍地址变更手续。

那么旧房卖主的子女占用的入学年份又是如何计算的呢？

海曙区教育局教育科一名姓黄的工作人员解释，如果网友“musashi”在今年9月1日之前，到海曙区外国语学校办理地址变更手续，那他(她)儿子占用的入学年份是去年9月至今年一学年。加之学校入学报名时间在每年5月，所以买主在2015年5月前买了房，办完所有手续，其子女便可赶在2015年开学之际报名。

“假如网友‘musashi’在今年9月1日之后、明年9月1日之前，办理地址变更手续，那他儿子占用的入学年份就是去年9月至明年9月两学年。”工作人员说，“这样一来，其旧房买主就得在2016年5月之前办完购房、过户等手续，替子女报名。”

宁波民生e点通 廖业强 实习小e 陈姗姗

## 高校毕业生有租房补贴吗

镇海江东两区有补贴政策,高新区有人才公寓

8月26日，网友“霄韵一天”在宁波民生e点通问政平台发帖询问：听说宁波毕业的大学生，在宁波就业后可以领租房补贴？请问申领租房补贴需要满足哪些条件？高新区的租房补贴政策又是怎样的？

8月27日，小e拨打热线12333，从宁波市人力资源和社会保障局获悉，我市并没有关于应届毕业生租房补贴的相关规定，但各县市区可能有相关的政策。

随后，小e联系了11个县市区的人力资源部门，得知只有镇海区和江东区对于毕业生的租房有补贴政策，但在学历和相关条件上的规定存有差异，而网友关心的高新区则是以人才公寓的形式缓解人才租房问题。

镇海区的租房补贴的申请对象为：全日制普通高校本科及以上学历毕业未滿3年，且在镇海区属非企业工作，签署劳动合同，可补到其工作满三年为止。每半年发放一次。每年1月、7月的1日至15日受理个人申请，经审核后发放上一个半年的补贴；半年发放一次，按月计算。全日制普通高校本科生标准为每人每月200元；对符合条件

的全日制硕士及以上学历毕业生补贴标准为每人每月400元。离开区属非企业的不再享受。

江东区对于毕业生的学历有着更高的要求，申报对象必须是硕士学历，在宁波父母和自己名下均无房产，在江东区的企业签订半年以上劳动合同，可在每年的1月份和8月份通过单位人事部门向江东区人力资源和社会保障局进行申报，享每月500元的租房补贴。

网友所关心的高新区并没有租房补贴，但对于硕士及以上学历在高新区和企业签订劳动合同的可以申请人才公寓。要求申报对象为单身者名下无房产、已婚者夫妻双方名下均无房产。申报原则是随时申报，申报时间延迟一般不会超过2个月。满足条件的申报者可以以个人名义进行申报，也可以交由单位人事部门进行申报。租赁合同采取一年一签，若续租或退租需提前一个月办理手续，累计租期一般不超过3年。

宁波民生e点通 舒芦丹 实习小e 杨捷

## 问效结果如何 请您一起追踪

## 市管19座立交下穿通道均已设标尺

### 《立交桥下能否都设个标尺》后续

8月27日，小e报道了《立交桥下能否都设个标尺》一文，引起了不少网友、读者的关注。昨天一早，宁波市城市排水有限公司的相关工作人员与小e取得联系，他向小e介绍，目前市管的19座立交下穿通道均已安装了标尺。

这名工作人员表示，从去年开始，市排水公司就对所属的19座立交下穿通道进行了标尺的安装。其中包括三市立交下穿通道、中山西路立交下穿通道、东苑立交(世

纪大道)下穿通道、中兴路东侧下穿通道、康庄南路立交下穿通道等。

标尺安装以来，夜间警示效果有了明显改善，新型涂料在路灯光线下比较明显，经过车灯照射也更加醒目。

工作人员介绍，标尺一方面能使过往司机和行人判别水深，另一方面能让工作人员及时监控通道内水位变化。

“每一个下穿通道内都有一个摄像头，可以看到标尺刻度。远程视频监控立交下穿通道积水情况，可以更好更及时地进行排水调度，减少、减轻积水情况。”

宁波民生e点通 张璐

如果您有疑问需要解答，有问题需要投诉，可通过如下方式与我们的平台取得联系并获得帮助：1.电脑登录宁波民生e点通(www.nb8185.com)后在“问民生”栏目留言；2.手机登录3g.nb8185.com留言；3.@宁波民生e点通，或关注同名微信(nb81850)后留言；4.拨打热线电话:81850000。



手机网站



微信



微博