

“套型建筑面积”是什么？一次讲话引出两种说法 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/613/2021_2022__E2_80_9C_E5_A5_97_E5_9E_8B_E5_c57_613950.htm 说法一：套型建筑面积 = 建筑面积来源：焦点房地产网 援引建设部住宅与房地产司副司长沈建忠讲话

<http://house.sohu.com/news/2006-06-13/213897.html> 九部委新政发布后，业内普遍认为“套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重必须达到开发建设总面积的70%以上”一条规定最为严厉，而让开发商们疑惑的是：到底什么是“套内面积”？今天下午，建设部官员明确表示：建设部对九部委新政中“套型面积”一词的解释已经确定，即等于整套的建筑面积。至此，“套型面积”概念之争一锤定音。在今天下午举行的“‘国六条’新政房地产业内座谈暨法律实务讲评会”上，针对与会嘉宾对“套型面积”一词含义不清提出的质疑，建设部政策研究处处长文林峰解释说：今天上午，建设部召开了近600人参加的房地产市场形式通报大会，会上，建设部住宅与房地产司副司长沈建忠对九部委新政中“套型面积”一词的含义作出了解释，“既是整套的建筑面积，跟我们过去销售的建筑面积是一样的。”上个月，建设部等九部委联合下发了《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》，《意见》规定，“自2006年6月1日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积90平方米以下住房(含经济适用住房)面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上。”《意见》一出即引起了业内对“套内面积”这一在过去的文件中很少被提及的术语含义的广泛讨论，在焦点房地

产网前段时间举办的地产沙龙上，北京世纪华侨城地产营销部经理黄英彦就质疑，“套型面积是套内面积，还是建筑面积？”听到文林峰的解释，中伦金通律师事务所朱茂元律师当场提出了疑问，认为建设部如此规定会引起业界的争议，“因为毕竟国家有国标规范摆在那，你说我们现在出台的行业规定和国标行业规定不一样，这个像我们做实务的人会引起思想上一些混乱。”事实上，国家相关部门早已对“套型面积”做出了解读，国家质量技术监督局、建设部联合发布的《住宅设计规范》(自1999年6月1日起施行)中规定：套型建筑面积等于套内使用面积除以标准层的使用面积系数；标准层使用面积系数等于标准层使用面积除以标准层建筑面积。朱茂元解释说，如果按照国家既有规定，一套套型面积为90平方米的商品房“在不同的项目上整套建筑面积有可能会达到110平方米左右，即按照销售记录的房产证上的建筑面积有可能达到110平方米。”而按照文林峰在会上透露的解释办法，套型面积为90平米即等于建筑面积90平米，这样一套商品房的套内面积则可能仅有70平米左右，成为名副其实的小户型。说法二：套型建筑面积 来源：焦点房产网转载京华时报文章 同样援引沈建忠讲

话<http://house.sohu.com/news/2006-06-14/213901.html> 九部委政策指出“套型建筑面积90平方米以下住房(含经济适用住房)面积要占开发总面积的70%”，但“套型面积”如何界定一直没有明确说法。昨天，建设部房地产业司司长沈建忠指出，根据一般的测算，套型建筑面积和建筑面积大约相差10到15平方米。昨天，在中国房地产协会主办的2006年房地产市场形势和调控政策报告会上，沈建忠表示，套型建筑面积

是设计规范的技术层面的概念，套型建筑面积=套内使用面积÷标准层的使用面积系数，不包括阳台在内；而现在房产交易中涉及的销售面积使用的是测绘范畴的建筑面积或套内使用面积。根据一般的测算，套型建筑面积和建筑面积大约相差10到15平方米，也就是说90平方米的套型建筑面积约等于100到105平方米的建筑面积。沈建忠说，70%的比例是一个地区的总量概念，即各地区90平方米的中小户型在开发建设面积总量上必须达到70%要求，具体到各个楼盘套型建筑面积90平方米以下的户型占多少，要看各地区的实施细则。他透露，建设部房地产业司、规划司等相关部门已经在拟定90平方米中小户型建设的实施细则，将会尽快出台。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com