## 

日本集合住宅产权面积如何计算

理财

浣滆

鍙戝竷浜庯細2009/10/06 13:10

在日本的售楼广告中,对每套住宅的空间大小,通常是用"专有面积70平方米、专用面积10平方米" 这样的用语来说明。专有面积是指户主的产权面积、专用面积是户主平时可以独自使用的部分共享面积。

专有面积、专用面积如何计算?

按照日本1962年颁布实施的《建筑物所有权区分的相关法律》(简称《区分法》)的规定,建筑物的产权划分为专有和共有两部分,专有部分是指每个户主分别独自拥有产权的部分,也就是每户自家独有的厨房、卫生间、客厅、居室等等;共有部分是多个户主共同拥有产权的部分,包括楼梯、廊道、墙壁、阳台、底层小院、公共活动室、值班室等等。

因为在《区分法》中,对专有和共有如何进行边界划分只有原则并没有细则,所以也就出现了下图所示的两种划分方式。一种是以《建筑基准法》为依据,用墙壁的中心线作为分隔线的"壁心方式";一种是以《不动产登记法》为依据,用墙壁内侧作为分隔线的"内法方式"。由此,1套住宅的专有面积也就出现了按"壁心方式"计算得出的"壁心面积"和,按"内法方式"计算得出的"内法面积"2个不同的数值。

售楼广告中所说的专有面积通常是指"壁心面积",但购房者更看重"内法面积",因为按照《不动产登记法》的规定,户主房产证上记载的房产面积是"内法面积"。另外,对专有面积低于50平方米的家庭,政府和银行都会提供各种住房优惠,50平方米也是以"内法面积"为标准。

关于专用面积,日本集合住宅中的阳台、一楼小院在灾害发生时具有逃生和停放救灾设备等法定作用 ,所以阳台、一楼小院在《区分法》中被划归为产权共有部分,但在平时,为便于使用和管理,在不 影响共有性功能的前提下,通过可穿透性材料进行分隔后形成各户可独自使用的专用空间。