

关于“公摊面积”，法律是如何规定的

□ 唐 勇

“公摊面积”这个词，每个人都很熟悉，也有许多人为此承担了高额费用，但它究竟包括什么，承担相关费用的依据是什么，却是一个比较模糊的问题，购房者对公摊面积的确定难有专业了解，且“公摊面积”因项目不同存在差异，造成消费者的质疑和矛盾纠纷，相关争议已经持续了很长时间。那么，关于“公摊面积”，法律是如何规定的呢？

“公摊面积”并非法律概念，而是一个日常用语化的技术用词，一般是指商品房购买活动中除套内建筑面积之外的、同样计算单价的“分摊的共有建筑面积”，它是由建筑的复杂性决定的。伴随城市化、建筑技术的发展，基于多层、高层、超高层建筑的建造，使得进出口、大堂、管井、过道、电梯、消防通道、屋顶等变为共享、分担的区域，公摊部分的建造及维护也就有了区别专属部分单独计入成本的可能。此外，实践中，公摊面积还与容积率、得房率相关。根据《建设用地容积率管理办法》，容积率是指一定地块内，总建筑面积与建筑用地面积的比值，容积率固定时，公摊面积越大，套内建筑面积越小；而老百姓平时买房子过程中关注的“得房率”是指套内建筑面积占总建筑面积的比值，例如，一套建筑面积为100平方米的公寓，公摊面积为20平方米，则得房率为80%。

有人认为，民法典中的“建筑物专有部分以外的共有部分”是对公摊面积的规定，这种观点是不准确、不完整的。民法典第273条规定的“建筑物专有部分以外的共有部分”聚焦的是权利归属，即业主对建筑区划内的道路、绿地等“共有部分”享有权利、承担义务，不得以放弃权利为由不履行义务，转让专有部分时共有部分一并转让。但该条规定只是确立了业主取得区分建筑物后的权利，而未涉及取得之前的交易，更未涉及究竟哪些部分属于设计、建造时必备的共有部分，又或者共有部分包括哪些、能否或应否单独计价。但是，依据民法典可以确定的是，不论是否取消销售公摊面积，均不影响业主对共有部分的权属。并且，对于公摊面积所对应的共有部分，《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》规定，除法律、行政法规规定的共有部分外，建筑区划内的以下部分，也应当认定为民法

典所规定的共有部分：一是建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分；二是其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施等。

事实上，不论是公摊面积本身，还是销售公摊面积，宪法、民法典、建筑法、城市房地产管理法等法律均无直接明确的规定。关于公摊面积的规定，目前主要见于地方性法规、部门规章、规范性文件及相关部门制定的国家标准之中。

具体而言，一是原建设部在2001年颁布的部门规章《商品房销售管理办法》，规定了公用建筑面积的构成、计算原则及分摊系数计算等，同时规定，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，即允许三种销售方式，按照建筑面积（包含公摊面积）销售是其中之一。不仅如此，该办法还进一步界定了建筑面积及其产权，即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、承担义务。二是1982年原国家经委基本建设办公室通知印发的《建筑面积计算规则》，将电梯井、提物井、垃圾道、管道井等规定为建筑面积的计算范围。该规则目前已被宣布失效。三是原建设部1995年发布的《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则（试行）》，其第五条明确规定，“商品房销售面积=套内建筑面积+分摊的公用建筑面积”。具体而言：公用建筑面积由两部分组成，即“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用用房和管理用房建筑面积”和“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”；公用建筑面积的计算方法为“整栋建筑物的建筑面积扣除整栋建筑物各套（单元）套内建筑面积之和，并扣除已作为独立使用空间销售或出租的地下室、车棚及人防工程等建筑面积，即为整栋建筑物的公用建筑面积”，同时，凡已作为独立使用空间销售或出租的地下室、车棚等，

不应计入公用建筑面积部分。这是最直接的、最为常用的相关规定。四是《房产测量规范》《建筑工程建筑面积计算规范》等国家标准，对于公摊面积的测算作出了相应规定，比如都规定作为人防工程的地下室不计入共有建筑面积的分摊等。

此外，各地也出台了一些相关规定，如2002年《重庆市城镇房地产交易管理条例》对商品房的计价方式作出明确规定和要求：商品房现售和预售，以套内建筑面积作为计价依据，商品房买卖合同及商品房权证应当载明共用部位及设施；再如《北京市城市房地产转让管理办法》（2008年修正）也明确规定“新建商品房转让应当按照套内建筑面积计价”，北京市国土资源和房屋管理局2000年印发的《北京市商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊暂行规定》也对商品房的公摊面积作出了规定。可见，关于公摊面积的计算和销售，虽有一定的制度约束，但相关规范层级较低，制度刚性比较不足。

根据立法法的规定，“民事基本制度”只能由法律作出规定。而公摊面积关系到当事人的房产归属，也关系到房屋交易的基本内容，同时涉及物权和合同两项民事基本制度，但不论是过去的物权法、合同法，还是2021年生效的民法典物权编与合同编，均未直接规定公摊面积的计算规则 and 是否可以销售。

规范、合理、透明的规则是解决关于公摊面积争议的关键。当前，应当立足于保障消费者的知情权、选择权和公平交易权，从法律层面对公摊面积的计算与交易进行进一步明确，让公摊面积的计算更清晰透明，防止乱公摊和公摊面积过大等行为。同时，有关主管部门也应主动公开信息，便于购房者查询；销售商品房时，房地产开发企业应该完整准确公开公摊原则、公摊部位以及具体数据；对于存在有关公摊面积违法违规行为的房地产开发企业，应采取措施予以惩治。



强化青年发展的法治保障

□ 姚建龙

今年4月21日，国务院办公厅发布的《新时代的中国青年》白皮书指出，在社会公平正义不断彰显、人民发展权益得到有效维护的大背景下，新时代中国青年成长成才才有了良好的法治环境、更有力的政策支持、更可靠的社会保障、更温暖的组织关怀。随着全面依法治国深入推进，中国特色社会主义法治体系日益完善，青年发展的保障也更加坚固。2017年4月，中共中央、国务院颁布了我国第一个青年发展国家专项规划——《中长期青年发展规划（2016—2025年）》，这是新时代中国青年发展的根本政策指引。及时将党中央关于青年发展规划的政策要求、将实践行之有效的发展举措固化上升为法律，是回应青年利益诉求、保障青年发展权益、提高青年发展质量的重要举措。

改革开放以来，我国高度重视通过法治化的方式贯彻党的青年政策，但尚存在较大的发展空间。1979年，中共中央转发中央宣传部等八个单位《关于提请全党重视解决青少年违法犯罪问题的报告》，这是党的历史上第一次针对青少年犯罪问题发布的文件，体现了我们党对于青少年违法犯罪治理的基本政策。为进一步落实文件精神，1980年由团中央牵头在北京召开青少年保护法座谈会，这是我国青少年立法的尝试。1987年，上海市率先颁布了我国第一部青少年专门法规——《上海市青少年保护条例》。1991年，我国颁布了《中华人民共和国未成年人保护法》，1999年又颁布了《中华人民共和国预防未成年人犯罪法》。尽管未成年人立法并未能覆盖整个青年群体，但为如何通过法治化路径贯彻党的青年政策提供了可资借鉴的经验。

宪法明确规定，“国家培养青年、少年、儿童在品德、智力、体质等方面全面发展”，这是强化青年发展法治保障的根本遵循。当前，我国发展不平衡不充分问题依然突出，青年人口结构发生重大变化、青年就业结构性矛盾日益凸显、新的教育公平问题逐渐显现、青年政治和公共事务参与尚不充分，当代青年面临不少新问题、新挑战、新压力。目前，国家对宪法规定的军人、工人、老年人、妇女、残疾人、未成年人等群体均已单独立法，统筹保障群体权益，只有

青年群体还没有专项立法。国家对青年的教育、就业、创业等工作分散在相关部门，有关规定比较分散，需要立足《中长期青年发展规划（2016—2025年）》实施以来的成功经验，聚焦解决青年急难愁盼的突出问题，适时整合现有的法律法规，通过立法来促进青年发展。2022年7月，广东省广州市十六届人大常委会第四次会议审议了《广州市青年创新创业促进条例（草案）》，聚焦青年、激发创新、鼓励创业，为青年创新创业打造优质的制度环境。这是我国地方立法在这方面的积极尝试。

明确“青年”的范畴。《中华人民共和国未成年人保护法》规定，未成年人是指未满十八周岁的公民，而《中长期青年发展规划（2016—2025年）》将青年的年龄范围界定为14至35周岁。表面看，青年人与未成年人在范畴上的确存在交叉问题，将党的青年政策法治化特别是制定专门的青年法，可能会存在与未成年人保护法等相关法律在调整对象、规则内容和法律责任等方面的重叠甚至冲突等现象。但这属于立法技术层面可以解决的问题。就两者之间的关系而言，尽管均属于规范特定年龄段群体的法律类型，但是未成年人保护法是以未成年人生存权、发展权、受保护权、参与权等基本权利的保障为主要规范内容与立法目的，而青年法则主要基于青年作为国家长治久安战略群体的定位，以青年责任与青年发展为主要规范内容与立法目的。两者的区分不只不过是形式上年龄范围的不同，更在于其内在规范重心的不同。

推动制定青年发展法。“青年”应具有两个法律特征：一是具有完全民事行为能力；二是尚处在成长过程之中，尚未完全获得成年人的社会属性。如果进行专项立法，青年发展法的立法结构可以参照《中长期青年发展规划（2016—2025年）》，涵盖青年思想道德、青年教育、青年健康、青年婚恋、青年就业创业、青年社会融入与社会参与、青年权益、青年犯罪预防、青年社会保障、法律责任等内容。

明确执法责任主体。目前，在我国尚无专门负责处理青年事务的部门，共青团实际上承担了受政府委托管理青年事务的功能，因此可以通过改革共青团组织，优化共青团职能来

解决执法责任主体问题。例如，上海市设置了专门承担政府管理青年事务的机构“上海市青少年服务和权益保护办公室”。未来可以考虑依托团中央设立专门的“青年工作办公室”，具体承担政府的青年事务管理功能，同时亦将其作为青年发展法的执法责任主体。

适度扩大专门少年司法制度的管辖对象年龄。专门的青年司法制度也是强化青年发展法治保障的重要一环。根据我国实际，可以将少年司法制度的管辖对象年龄范围适度拓宽，将最需要司法救济和保障的青年纳入少年司法制度管辖。事实上，我国已在少年司法实践中进行过探索。将少年司法制度拓展至管辖涵盖青年案件的专门司法制度，是可行且符合法理的，也符合国际经验。例如，德国少年法院法明确规定对已满18周岁不满21周岁的“甫成年人群体”也纳入少年司法的管辖案件范围。



（上接1版）这就要求文博工作者必须坚持以人民为中心的发展思想，不断推进深化供给侧结构性改革，不断策划推出更多优质公共文化产品，不断满足人民群众日益增长的对高品质精神文化生活的强烈需求。

文物考古繁荣发展为博物馆工作提供了重要支撑。近年来，在以习近平同志为核心的党中央关心支持下，文物保护力度不断加大，考古事业蓬勃发展，研究成果不断涌现，学术交流日益繁荣，中国特色中国风格中国气派的考古学建设迈出坚实步伐，为博物馆展览以物说史、以物释史、以物证史提供了丰富的实物资源。特别是中华文明探源工程等重大考古工程，以大量的考古发掘品和坚实的科技分析成果，实证了我国百万年的人类史、一万年的文化史、五千多年的文明史，为博物馆更加完整准确地讲述展示中国古代历史，更好发挥以史育人作用、提升中华文明影响力和感召力提供了重要支撑。

信息技术快速发展为博物馆工作开辟了巨大空间。当今世界，科学技术发展迅猛，以大数据、云计算、人工智能为代表的信息技术为博物馆行业注入新的发展活力，对博物馆业态模式演变提供了广阔空间。三维数字扫描技术推动文物资源数据采集和共享，陈列展览、社教传播等业务迅速向网络化、数字化、智慧化方向转型发展，构建出线上线下相融合、“云端”实体相融合的全新业态。

科技成为文博事业腾飞的加速器，智慧博物馆建设迅速发展，中国国家博物馆首倡的“透彻感知、泛在互联、智慧融合、自主学习、迭代提升”的技术路径正在成为业界共识，智慧保护、智慧展示、智慧服务、智慧管理成为主要的应用场景，极大地促进了博物馆组织形态、征集手段、展陈方式、观众服务、运维保障等方面的改革转型发展。

勇敢担负起时代赋予的责任和使命

习近平总书记在给中国国家博物馆老专家的回信中，明确要求“坚持正确政治方向，坚定文化自信，深化学术研究，创新展览展示，推动文物活化利用，推进文明交流互鉴，守护好、传承好、展示好中华文明优秀成果，为发展文博事业、为建设社会主义文化强国不断作出新贡献”。这就要求文博人勇敢担当起时代赋予的使命任务，坚守中华文化立场，增强历史自觉、坚定文化自信，努力把博物馆的优势和作用充分发挥出来。

系统完整反映民族复兴的伟大进程。如果没有中华五千多年文明，哪里有什么中国特色？如果不是中国特色，哪有我们今天这么成功的中国特色社会主义道路？中国国家博物馆就是要全面展示中华文明起源和发展的历史脉络、中华文明取得的灿烂成就、中华文明对人类文明的重大贡献

作为义不容辞的职责和使命，通过系统完整呈现中华文明的绵延不绝和灿烂辉煌来展示中国特色的历史渊源和中国特色社会主义道路的历史必然，展示马克思主义基本原理同中国具体实际相结合、同中华优秀传统文化相结合的历程和成果，努力为构建人类文明新形态提供坚实理论支撑，引导观众不断增强历史自觉、坚定历史自信。

深入研究挖掘阐释文物的多重价值内涵。文物承载灿烂文明，传承历史文化，维系民族精神，是增强文化自信的重要资源。我国博物馆大多是历史类博物馆，藏品历史跨度大，形态丰富多样，是中华文化的代表性物证。通过扎实深入的学术研究，把文物蕴含的多重价值内涵充分挖掘出来，面向社会公众加以系统阐释，不仅可以达到以物证史、以物说史、以物释史的目的，而且能够起到以史明理、以史育人、以史启智的重要作用，提升全社会审美情趣。

创新展览展示方式，打造更多中国风、红色调、年轻态的展览品牌。一方面，要积极主动应用最新数字信息技术，改变由物到人这一界面的沟通互动形式，让文物从静态展示转为与动态呈现并存，增强互动性和体验感，让更多的展览具有中国风、红色调、年轻态；另一方面，又要加大策展体制机制改革力度，把策展能力作为博物馆核心竞争力来培育和提升，最大限度调动激发策展人员积极性、

主动性、创造性，从内容设计、空间设计、形式设计和灯光设计等多方面提高能力水平，打造立得住、树得起、叫得响的原创展览品牌。

千方百计让文物真正活起来，丰富人民文化滋养。推动文物活化利用，最关键的是要让文物走出库房，让文物与观众见面。近年来，文博部门单位积极探索、开拓创新，不仅积极将藏品数据资源利用到展览中，运用高科技手段把文物所蕴含的丰富文化信息科学精准地展示出来，让观众看得更清楚、更明白、更过瘾，而且走出了电视直播、舞台表演、沉浸式体验、虚拟展厅、网络短视频等广受欢迎的文物活化新路子。特别是新冠肺炎疫情发生以来，许多博物馆充分运用信息技术，向线上拓展、向云端延伸，全力打造云展览、云博物馆，极大丰富了公众精神文化生活。与此同时，博物馆普遍拓宽视野，强化传播体系建设，加大馆际文物交流、联合办展、巡回办展力度，加强文创产品研发开发，开发出数字藏品等有特色、有内涵、制作精美的文化创意产品，让文物资源活起来，让更多的人能够把博物馆带回家。

积极推进文明交流互鉴，塑造可信可爱可敬的中国形象。博物馆是保护和传承人类文明的重要殿堂，也是文明交流互鉴的重要平台，通过博物馆推进以文物为载体的交流互鉴，有助于进一步拉紧不同文明之间的人文

纽带，促进不同文明民心相通。特别是在百年变局和世纪疫情相互交织的严峻形势下，越是环境错综复杂，越需要沟通以增信；越是疫情导致隔离，越需要交流以释疑。2020年以来，中国国家博物馆倡议成立丝绸之路国际博物馆联盟、金砖国家博物馆联盟、全球博物馆馆长论坛等对外交流平台，连续倡导举办两届全球博物馆珍藏展示在线接力活动，全球联动、全程在线、全网接力，运用“5G直播环境+8K拍摄/制作/大屏呈现+AR动画特效”相结合的高新技术增强可看性和互动性，虚拟成像、三维建模等技术也增强了文物动态展示的效果，既向全世界讲好中国故事，真实、立体、全面地展示中国形象，也让国内外观众都可以在线共赏馆藏精品文物，感受人类共同价值的巨大魅力，激发推动构建人类命运共同体的内生动力。

健全征集藏体系，留存时代物证。我国各种历史文化遗产极为丰富，择其精者优者作为不同时代的代表性物证入藏博物馆，这是博物馆人必须担负起来的使命任务。新中国成立以来特别是改革开放以来，经过一代代文博人的持续不懈努力，我国可移动文物总量达到1.08亿件套，博物馆藏品总量也有了质的跨越，超过4200万余件套。博物馆征集收藏工作应该紧跟时代，既要推动健全优化考古出土文物和执法部门罚没文物移交工作机制，也要切实树立为未来收藏的科

学理念，突出革命文物工作“一条主线、两个见证”，着力搜集整理反映当代中国发展变化的代表性物证资源，努力当好新时代发展的积极参与者、可靠见证者、忠实记录者和科学保存者，切实履行好留存民族集体记忆、传承国家文化基因的重要职责。

千秋基业、人才为本。人才是博物馆事业发展的第一资源，领军人才缺乏是各博物馆普遍面临的突出问题。要积极主动顺应时代发展的新变化，切实提高对文博人才队伍建设的关注度，深刻认识、准确把握博物馆人才成长规律，下决心采取超常规措施，从根本上解决重硬件建设、轻人才培养问题，着力培养一大批政治清醒、功底深厚、业务精湛的领军、拔尖、骨干文博人才，引导激励文博工作者择一事终一生，用专业与坚守诠释岗位的责任和担当，用决心与恒心不断深化学术研究，提升馆藏研究水平和成果转化能力，在活态展示与创意传播中充分阐释社会主义先进文化、革命文化和中华优秀传统文化，努力在平凡的工作岗位上成就不平凡的事业，不负韶华、不负重托，对内做领军人才、对外当文化使者，守护好、传承好、展示好中华文明优秀成果，讲好中国故事，传播好中国声音，塑造好可信可爱可敬的中国形象，为发展文博事业、为建设社会主义文化强国不断作出新贡献。

（作者系中国国家博物馆馆长）