

# 房产测量中预算面积与实测面积误差分析及解决方法

庄明

苏州工业园区测绘地理信息有限公司

DOI:10.32629/gmsm.v2i6.424

**[摘要]** 在房产测量中,存在各类问题会导致房屋建筑预算面积与实测面积存在较大差异,进而引起房产开发商与房屋购买者的矛盾纠纷。因此,要采取有效方法解决房产测量中预算面积与实测面积差异。本文从设计、施工和测绘方面分析导致房产预算面积与实测面积差异的原因,并相应的提出预算面积与实测面积差异的解决方法,为房产测量相关工作提供借鉴。

**[关键词]** 房产测量; 预算面积; 实测面积

## 引言

在当今社会,房产已商品化,成为广受人们关注的数额巨大的个人财富,房屋产权面积已成为衡量房屋价值的重要标志。国内某些城市房价都在每平方米5万以上,房屋产权面积的测算涉及到千家万户产权人的切身利益。商品房作为一种预售商品以后,就存在预测面积和竣工实测的面积差异,这个差异的大小,关系到每个产权人经济利益,虽然预售的合同有相应的误差范围,但如果计算不确切,很容易引发矛盾和冲突,甚至诉诸法律。因此,必须严格控制房屋预测和实测的面积误差,以提高房产面积测算的准确性。

### 1 预算面积与实测面积测算的定义

**预算面积测算:**根据开发商提供的依据规划建设主管部门核准的建设工程施工图或相匹配的电子设计图,按照相应的法律法规对房屋的特征信息进行图上采集计算,出具房屋面积预算报告,作为房屋登记部门办理预售证、审批及备案的依据。

**实测面积测算:**在房屋竣工后,由测绘单位根据相应的技术规程对房屋的特征信息实地采集计算,出具房屋的面积实测报告,作为房屋登记、交易、改造、征地拆迁等提供依据。

### 2 房产测量中预算面积与实测面积差异原因

#### 2.1 预测与实测计算规则不一致

房地产开发项目一般有较长的开发周期,多采用分期建设方式,在开发周期内可能相应的面积计算规程或计算规定重新颁布或修订,导致分期建设房屋,存在规范衔接问题,有些城市房屋面积预测为政府部门,而房屋实测市场化,只要有相应的资质均可参与实测,更加剧了预测和实测在计算规则不一致上的偏差。例如某省房屋面积测算规程2011年版颁布以前,凹门廊、门斗均按照全面积计算、阳台无进深限制,2011版规程颁布直接增加了进深的限定要求,凹门廊、门斗进深不大于2.1米的半算,小于1.0米的阳台不计算建筑面积等。这些计算规则的变化以及实测测绘市场的放开,对于历史项目前后执行的规则不统一,进而导致预算面积与实测面积存在较大差异,引发房屋产权面积纠纷。

#### 2.2 设计变更

房产预售面积计算应以规划建设主管部门核准的建筑施工图作为依据,房产开发企业提供建设工程规划许可证,地名、公安编号等,才能向房地产行政主管部门提交相关预算申请。但一般的开发商企业都存在赶工期,控成本等问题,前期的申报的建筑施工图可能并不是最终的现场施工图,存在一边施工一边方案变更的问题,但这些后期的变更,可能并没有合并入原来做面积预测的施工图中,导致预算面积和实测面积存在较大差异。如果房产开发企业走变更流程,重新申报,重新申请预测,虽然能缩小预测和实测面积存在的差异,但是增加了开发企业的开发周期,增加了开

发成本,这也是导致面积差异的诱因。

#### 2.3 施工变更

当房屋建筑工程施工过程中会出现施工变更的现象。通常情况下,房屋建筑施工变更需要向有关部门提出申请,等申请通过后再进行变更,可是在具体施工过程中,很多房产开发企业并没有严格根据相关规定,私自对房建建筑施工做出变更,这样就会导致房屋预测面积和实测面积存在一定的差异。

在建筑施工过程中,施工变更的原因也会导致预测面积和实测存在差异,如图所示,图1为预测设计图,从图上可以看出为消防栓单独做了凹槽,且背侧有标准20cm衬墙,根据施工图计算规则,此处要按照墙体转折绘图,但实际施工做法并不是如设计图一致,从图2看,消防栓为镶嵌在上下墙体间,有的现场可看到消防栓背侧仅为一层装饰板,并无墙体,故实测此处墙体按照齐平墙体考虑,这些修改可能建设单位不会去申报变更,仅仅认为是现场的施工做法修改。这也导致了预测和实测的不一致,对于预测和实测经验丰富的测绘人员,应在预测和实测中避免此类问题的出现。

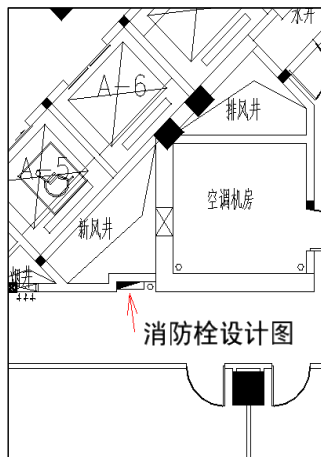


图 1



图 2

#### 2.4 施工和测绘误差引起的面积差异。

当前,建筑工程项目在施工的时候,随着施工技术水平提升,人们对建筑工程整体性能提出了更高的要求。在建筑工程项目设计过程中,建筑内部的格局逐渐变得复杂,在房屋建筑格局设计中普遍应用到一些先进的技术和设计理念,一定程度上提升了建筑工程施工难度,也增加了测绘难度。比如对于异型墙体以及非规则弧形的挑空大堂的施工和测绘,如果没有找到正取的施工方法,会导致设计和施工相差很大,严重影响预测和实测的面积,如图3异型的挑空大堂,房产面积预测阶段按图绘制没有问题,但在施工和实测阶段都存在偏差,施工阶段轮廓的定位,关键点的定位,施工的

放样误差等, 实测阶段定位点的误差, 测量的方法误差等。

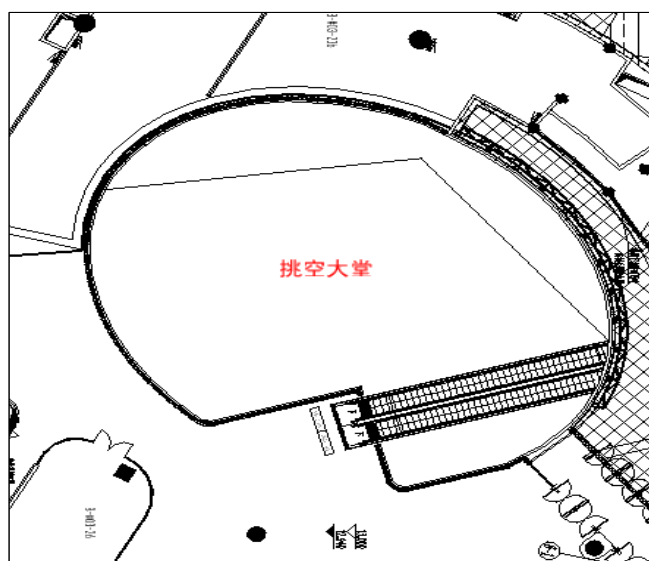


图 3

实测测绘时还容易出现下列误差: a. 报数记录方面的误差, 因为测绘分工存在一定的差异, 测量人员和绘图人员并不是一个人, 报数人报错或计数人记录错误, 都会导致报数和记录出现不一致的现象, 这就需要测绘工作人员实施多次报数来防止报数记录误差出现。b. 审图错误, 如果房屋外部形状比较复杂, 画图人员在工作过程中会出现审图错误的情况, 草图的形状并不符合房屋实际情况, 这就要求测绘工作人员全面了解测量规则, 认真进行审图工作, 同时要全面掌握房产测绘的重要内容。

### 3 房产测量中预算面积与实测面积差异的解决方法

#### 3.1 加强对房产预测和实测单位的科学管理

加强对房产预测和实测单位的管理和监督。房产预测通常是由政府相关部门完成, 实测则是通过市场行为完成。因此, 政府部门要加强对实测单位的监督和管理, 确保实测单位在开展房屋建筑面积测算过程中起作业流程具有一定的科学性和严谨性。同时要加强对房屋建筑面积测算质量的检查工作, 全面审核房产开发项目的规划审批资料, 仔细核对房屋建筑图纸, 针对房产测算过程中的房屋建筑面积测算工作存在的一些问题, 要及时向有关部门汇报。

除此之外, 当房产预测和实测是同一个单位的时候, 可以大大避难前

文所述的, 计算规则差异。我司苏州工业园区测绘地理信息有限公司就是一个很好的例子, 本人从事房产预测与实测10多年, 公司对于房产计算规则的衔接从未出过偏差, 每次新规则的颁布, 都有相应执行说明, 一般都是老项目老办法, 新项目新办法, 其主导还是在政府部门。

#### 3.2 督促建设单位及时实施变更测绘

为了有效的解决房产建筑工程施工变更引起的实测面积和预算面积出现差异, 建筑企业要加强施工管理力度, 同时要求施工企业严格根据施工设计图纸开展施工作业活动。针对施工中出现的变更问题, 要监督相关人员和单位及时变更测绘数据, 在房屋预售证办理之前, 做好测绘变更工作。当房屋预售证办理完成后, 房产开发企业要及时告知购房者由于施工变更带来的房屋建筑面积差异和影响。

#### 3.3 改进建筑施工方法和房产测量方法

针对日新月异的建筑设计理念, 建筑施工的方法也要跟进改良, 施工中需要新技术新方法, 房产的测绘工作也要紧跟时代的步伐, 也要与时俱进, 无人机和三维激光扫描的加入, 都大大改善了传统的测量方法, 比如对于异型建筑的施工可以通过图面相对定位施工放样, 增加放样的点来尽可能接近施工设计图。对于测绘工作就更简单了, 直接三维激光扫描或者无人机倾斜摄影, 只要相对定位点准确, 完全可以满足房产测量的精度要求。

### 4 结束语

房产测绘是涉及到民生的大事, 稍有不慎, 势必影响到房产测绘部门的声誉, 甚至产生法律上的纠纷, 因此, 在制定房产测量规范时应当从严把握, 保证测量精度留有余地, 测量方法正确可靠, 不能在制定规范时留有漏洞。

总而言之, 房地产行政主管部门、测绘单位、开发商、建筑工程施工人员要重视防止房屋建筑工程的实测面积和预预算免检出现一定的差异问题。为了减少出现差异, 要全面分析差异产生的原因, 同时采取科学的措施解决, 有效的确保购房者的切身利益。房产测绘人员要根据有关的测绘标准对房产建筑进行面积测量工作。政府有关部门要逐步完善有关的测绘监督制度, 从而确保房产面积测绘更加的准确, 保证房产建筑的整体质量。

#### 【参考文献】

- [1] 陈万润. 房产测量中预算面积与实测面积差异分析及解决方法[J]. 福建地质, 2014, 33(01): 75-78.
- [2] 梅润林. 商品房面积测量误差的原因与解决办法[J]. 住宅科技, 2009, 29(02): 44-46.
- [3] 张勇. 浅谈房产测量中“幢”的划分[J]. 中国科技信息, 2007, (15): 189-190.