

“联合测绘”中建筑面积测绘相关问题的探讨

师洪艳

沐城测绘(北京)有限公司

DOI:10.32629/gmsm.v3i2.634

[摘要] 按照建设工程验收涉及的测绘工作,实行“一次委托、联合测绘、成果共享”的思路,不得重复审核和要求建设单位或者个人多次提交对同一标的物的测绘成果。建筑工程的竣工验收面积测绘和房屋产权登记测绘工作将合并为一项工作,出具一份面积测绘报告。但两种测绘工作长期以来由于执行规范的不一致,面积存在差异。本文将联合测绘对两项工作的新要求以及面积差异的原因进行分析探讨。

[关键词] 联合测绘; 建筑竣工面积测绘; 房屋产权登记测绘

前言

北京市为贯彻落实党中央、国务院关于深化“放管服”改革和优化营商环境的部署要求,以统一规范标准、强化成果共享为重点,将建设用地审批、城乡规划许可、规划核实、竣工验收和不动产登记等多项测绘业务整合。整合后,涉及建设项目的有关测绘信息会统一提交到网上供相关部门联合审核,最终办理联合验收及不动产登记。

1 联合测绘的优点

联合验收中涉及测绘的相关工作主要是规划竣工测量与房屋产权登记测绘。规划竣工测量的工作内容主要包括建筑物外部轮廓线测量、四至距离测量、建筑物的高度测量、竣工地形图测绘、房屋建筑面积测绘等。房屋产权登记测绘的工作主要是实地采集房屋各要素尺寸,内业绘制房屋分层平面图及房屋各功能区面积分摊计算等。以往这几项工作建设单位一般会分阶段委托不同的测绘单位作业,耗时长,且在房屋建筑面积测绘这块存在重复测绘现象。联合测绘则要求将建设工程项目验收涉及的相关测绘工作合并为一个综合性测量项目,由建设单位选择一家测绘单位或联合体承担,并提供测绘成果。建设单位可在“建设工程联合验收管理平台”系统上,分别按“共享信息”和“专项验收资料”上报相关资料。共享信息中的资料是建设单位需在多个专项验收中重复上报的资料。建设单位只需在此上报一次共享信息,专项验收资料中不再重复上报,共享信息供各主管部门或市政公用服务企业共同审验。这一措施为工程建设单位节约了大量与规划国土部门、住房城乡建设部门、消防等各个验收部门的协调沟通成本、时间成本,大大提高了工作效率。另外实施“联合测绘”,大量重复性测绘工作将避免,相应的这部分测绘费用也将减少,为工程建设单位节约了经济成本。实施“联合测绘”政策,对测绘单位技术服务能力方面将有更高更全面的要求,也将促进测绘单位必须多发展技术能力,积极利用高科技技术手段,为委托方提供更快捷更优质的服务,才能适应市场发展。

2 联合测绘带来的问题

联合验收政策实施以前,北京市规划验收和房屋产权登记都需要提供房屋的实测面积报告。其中规划验收所涉及的面积报告,建筑面积计算处理应符合现行国家标准《建筑工程建筑面积计算规范》和《城市测量规范》的相关规定。房屋产权登记所需要的房屋面积报告测算依据为《房产测量规范》和北京市地方标准《房屋面积测算技术规程》。笔者发现,由于所采用的标准规范不同,在以往所接触的建设项目中,几乎所有的规划验收面积和房屋产权登记面积之间都存在差异。联合验收以后,由于资料共享,建设单位只需上传一份房屋面积测绘报告即可,对测绘公司来说,出具的面积报告既要符合规划验收的要求,又要符合产权登

记的要求则成了工作的难点,有时很难做到兼顾。同时各测绘公司技术人员技术水平的参差不齐、对规范认知理解的程度的不同,以及《房产测量规范》中对建筑面积计算和共有建筑面积分摊计算规定的可操作性不强,对同一楼栋可能出具不同的面积报告,这样就有可能损害产权人的相关权益,甚至造成巨大的经济损失。因此联合测绘的顺利实施需要相关部门加强监管,构建符合要求的测绘单位数据库,内容包括各单位的资质信息、信誉记录等,并向社会公开,既可起到社会监督的作用,又可供建设单位选择最优的测绘单位为其服务,以市场为推手,公平竞争,利于市场的可持续发展。

3 面积计算的差异

规划验收面积和房屋产权登记面积之间存在差异,其根本在于采用了不同规范。两个规范的目的不同,使用范围也不同。在日常的工作中,同一建筑项目同一楼栋计算面积的不同之处在哪里呢?笔者结合多年的工作经验,通过几个项目探讨两种规范在实际工作中的主要不同之处。

3.1 两部规范计算标准的主要不同:

序号	《建筑工程建筑面积计算规范》 (GB/T 50353-2013)	《房屋面积测算技术规程》 (DB11/T 661-2009)
1	目的:为满足工程造价计价工作的需要。 范围:适用于新建、扩建、改建的工业与民用建筑工程的面积计算。	目的:为房产产权、产籍管理、开发利用、交易、税收、城镇建设的需要。 范围:适用城镇、建成区和建成区以外的工矿企事业单位及其毗连的居民点。
2	层高在2.20米以下的,应计算一半面积。	层高在2.20米或净高2.10米以下,不计算面积。
3	在主体结构内的阳台,计算全面积;在主体结构外的阳台,计算一半面积。	封闭阳台按全面积计算,未封闭阳台按一半面积计算。
4	雨篷宽度超过2.1米,按一半面积计算。	无柱雨篷不计算面积,有柱雨篷计算全面积。
5	室外楼梯有永久性顶盖,按一半面积计算。	室外楼梯有永久性顶盖,按全面积计算;无顶盖,按一半面积计算。
6	屋面楼梯间、水箱间、电梯机房等,层高不足2.2米,按一半面积计算。	屋面楼梯间、水箱间、电梯机房等,层高不足2.2米,不计算面积。
7	架空走廊,有顶盖和围护设施的,计算全面积;无围护结构、有围护设施的,算一半面积。	架空走廊,全封闭按全面积计算;不封闭的,若上盖高度小于两个自然层,计算一半建筑面积,无上盖不计算面积。
8	门廊应按其顶板的水平投影面积的一半计算建筑面积。	全封闭的门廊,计算全部面积;开敞式的门廊,有两根以上(含两根)柱时,按柱外围计算全面积;独立柱时,按上盖水平投影面积一半计算,无柱时不计算面积。

3.2 实际案例比较 (结合北京市的几个实测项目):

楼号	规划批复面积(m ²)	规划验收面积(m ²)	房屋产权登记面积(m ²)	差异原因
4# 住宅楼	5900.25	5912.68	5743.50	地下室层层高不足2.20m, 依据建筑规范, 规划验收测绘计算一半面积(169.18 m ²); 依据房产规范层高不足2.20m, 房屋产权登记测绘不计算面积。
7号 办公楼	30968	30971.20	31202.08	主体结构外封闭阳台, 依据建筑规范, 规划验收测绘计算一半面积(230.88 m ²); 依据房产规范, 房屋产权登记测绘计算总面积(461.76 m ²)。
3# 厂房	2063.78	2065.30	2056.36	一层无柱雨篷, 依据建筑规范, 规划验收测绘雨篷宽度超过2.10m(实际3.82m), 计算一半面积(8.94 m ²); 依据房产规范, 无柱雨篷, 房屋产权登记测绘不计算面积。
B9 商业楼	7056.38	7058.25	7098.90	有上盖的室外楼梯5层, 依据建筑规范, 规划验收测绘计算一半面积(8.13*5=40.65 m ²); 依据房产规范, 房屋产权登记测绘有上盖的室外楼梯全部计算面积(16.26*5=81.30 m ²)

以上几个案例, 基本覆盖了层高不足2.20米、阳台、雨篷、室外楼梯等常见两个规范计算面积不一致的问题, 通过上述案例可以发现日常的工程项目中, 由于使用的规范不一致, 面积差异问题不可避免。实施

联合验收以后, 只需出具一份面积报告, 面积报告最终是办理房屋产权的依据, 面积测算只能依据房产测量规范。这样就会给项目的规划验收工作带来不必要的麻烦。目前有经验的建设单位, 会在项目规划报批甚至方案报批阶段委托测绘单位图测面积, 与设计单位计算的面积对比差异, 最后确定一版报规数据, 既能满足后期规划验收的要求, 又符合房屋产权登记的要求, 为建设工程的后期相关的工作做好准备工作, 避免不必要的麻烦。因此笔者建议, 在目前面积计算规范不统一的情况下, 相关建设单位为了规避后期风险, 前期规划报批阶段委托一家测绘单位就报规面积进行图测。

4 结论

在目前深化放管服改革、优化营商环境, 打造全国政务服务“一张网”的大形势下, 建设工程实行联合测绘是个大趋势, 有着重大意义, 必然会在全国全面推广。通过互联网+、一个窗口解决受理、发件等举措, 提升测绘服务质量。但是在执行过程中需要相关部门切实健全监管机制、服务考核评价机制, 优化考核标准, 进一步提升服务效率, 激发企业活力。在推动联合测绘政策的同时, 通过统一技术标准、统一测量流程、统一办事平台, 加强测绘行政主管部门对联合测绘市场的监督管理和服务引导。相关部门如能积极推进相关规范, 一个规范既适用于建筑设计又适用于房产面积计算, 对于建设项目的规化面积报批、规划审批验收以及最后的产权登记都将有着非常重要的意义。

[参考文献]

- [1] 陈杰. 简析城市测量中房产面积测算和房屋竣工规划验收房屋建筑面积测算的差异问题[J]. 江西建材, 2016(18):231.
- [2] 袁志新. 房产测绘中楼梯和幕墙的处理方法——对江苏省《房屋面积测算技术规程》(征求意见稿)的探讨[J]. 中国房地产, 2012(09):33-34.
- [3] 李禹岐. 建筑工程竣工测绘中房屋面积计算的问题与建议[J]. 地产, 2019(18):22.