

房产面积测算中遇到的问题

杨磊

北京金房兴业测绘有限公司

DOI:10.12238/gmsm.v3i6.893

[摘要] 从2008年开始,这十几年中房地产迅速发展,房产管理日益规范。房地产作为一个经济支柱日益受到人们的重视和关注,作为最基础的房地产测绘也愈发更加的重要。作为一名房产测绘工作者,我深刻感觉到房产测绘工作者的担子越来越重。精确、严谨、效率是我们工作中的准则。我们要及时了解房产政策文件的实施,更好的为开发企业服务和保护购房者的合法权益,不断提高房地产测绘机构和测量员的专业技术水平。杜绝面积认定错误。保证测绘质量,保证测绘成果的完整、准确,不得违规,弄虚作假,损坏消费者的利益。本文结合北京房产测绘现阶段的发展,以及工作经验,对房产测绘工作中遇到的问题及解决方法。

[关键词] 房产; 测绘面积; 问题; 解决方法

中图分类号: TU198.2 **文献标识码:** A

从07年大学毕业一直从事于房产测绘工作,下面是工作中遇到的一些问题和一些经验。

1 关于仿古建筑面积计算

仿古建筑不同于现代建筑,有一些自己的建筑特征,面积测算也有不同。比如台明、挑台等。前门项目建筑的特点是仿古建筑群、仿古中式房屋。现场实测外业中,因为是旅游街,各地块建筑是营业状态,和甲方、物业、商铺沟通,顺利完成外业数据采集。这个不同于楼房,建筑底层有台明,首层按台明外沿量算建筑面积,测外围尺寸。两层建筑构架柱外有围护结构的挑台部分,按构架柱外边线至挑台外围线间的水平投影面积的一半计算建筑面积;这个项目还有一特殊地方,各地块地下二层通过车库结构联通,无明显分界,各地块有各自的土地红线范围,可能地下二层局部超红线范围,确权问题。

2 关于坡道面积计算问题

在做项目时遇到的坡道各式各样,有的规范中没有明确的规定,以这几年的工作经验总结一下坡道面积计算方法:

(1) 自行车坡道: 单跑坡道,如果有永久性顶盖,层高够2.20米,计算建筑面积,无顶盖的不计算面积。双跑坡道,有

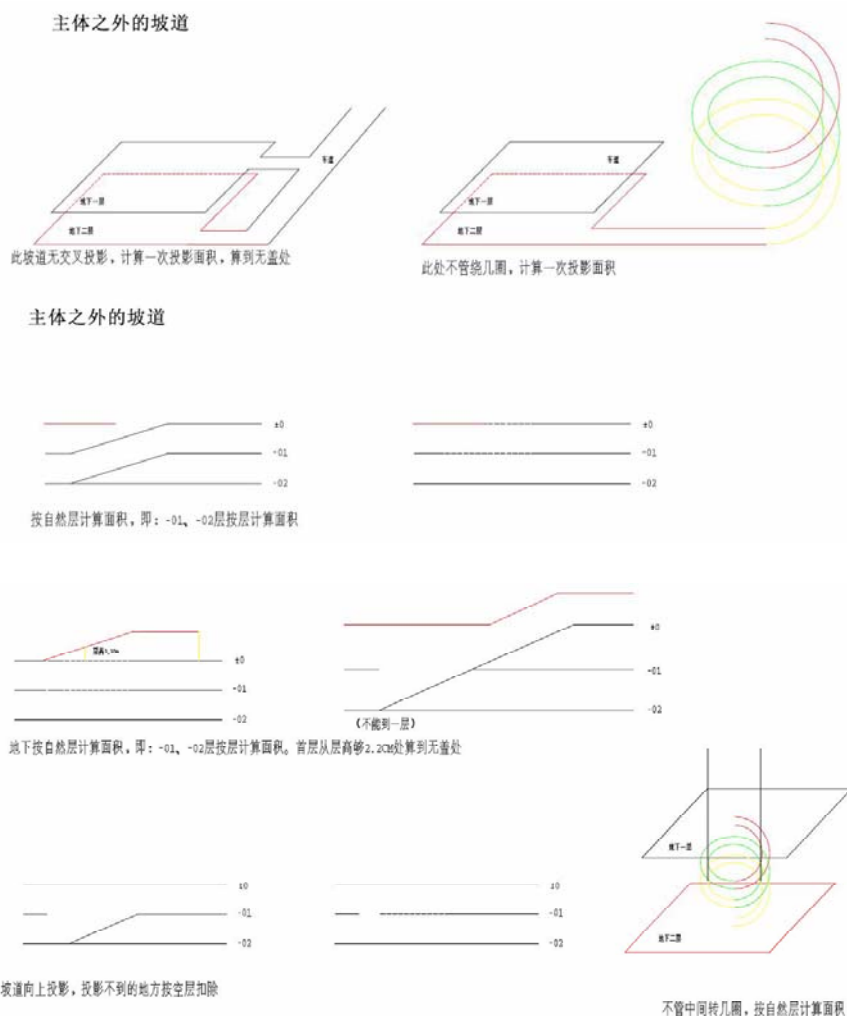


图 1

永久性顶盖,层高够2.20米,计算建筑面积。如果无顶盖坡道下方是回填土,不计算面积;无顶盖坡道下方是封闭空间或可利用空间,则计算面积。主体内的自行车坡道不管是否有永久性顶盖,计算面积。

(2)汽车坡道的计算方法(图一):主体外的坡道按投影计算一次建筑面积,主体内的坡道按自然层计算建筑面积。

3 共有部位分摊问题

共有部位分摊面积一直是业主关注的焦点问题,分摊原则是“谁使用谁分摊”。

(1)共有部位:指建筑物内除专有部分以外的建筑部分以及建筑区划分的公共公共场所、公用设施、物业服务用房等。共有部位可分为可分摊部位和不可分摊部位。在分摊计算时,只有可分摊部位参与分摊,按各专有部分和不可分摊共有部位的套内建筑面积为基数,按比例进行分摊计算。

a建筑物内的可分摊部位:一般包括但并不限于以下名称或用途表示的部位

①人员通行类:大堂、大厅、门厅、楼(电)梯间、楼(电)前室、通道、通廊、

连廊等。

②共用设备类:仅为建筑物内各专有部位服务的设备,如:设备用房、水泵房、变配电室、附属设施、鼓风机房、中水机房、附属用房、水箱间、垃圾收集间、消防贮水池、消防水泵房、消防水池、引风机房、电缆分界室、消防值班室、地下制冷机房、消防控制中心等。

b不可分摊部位

建筑物内的警卫值班室、自行车库、物业服务用房等房屋;建筑区划内,为本小区业主服务的市政基础设施,公共设施等用房。

物业管理类:主要包括管理用房、物业用房、物业管理、服务管理用房、物业管理用房、管理服务中心、配套管理用房、管理服务用房、物业管理处等。

市政基础设施类:主要包括市政设施(水、电、气、热、有线电视)所占用的房间如:热交换站、市政锅炉房、煤气调压站、煤气工程维修站、煤调站、热力站、空压站、计量站、收集站、分界室、变电所(电力公司专有)、市政动力站、市政水泵房、市政管理用房、煤

气开闭站、有线电视光电转换间等。

其他:自行车库、警卫值班室、值班室、门卫。

(2)房屋共有建筑面积分摊以幢为单位。共有建筑面积分摊仅限于本幢内的共有建筑面积。与本幢房屋不连通的共有建筑(如变电房、水泵房、门卫等)不得分摊到本幢房屋内。本幢内为多幢房屋服务的共有建筑面积也不得分摊到本幢房屋内,作为不分摊部位。

[参考文献]

[1]李宏超,张萍丽.《房产测量规范》中关于房产面积测算的思考[J].地理空间信息,2018,112(12):11+110-112.

[2]高小旺.《房屋建筑安全评估技术规范》(DB11/T 882-2012)简介[C]//全国建筑物鉴定与加固改造学术交流会议.中国工程建设标准化协会;全国建筑物鉴定与加固技术委员会,2012.

[3]佚名.商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则[J].全国建设市场信息,1996,(10):6-7.

[4]胡渊,袁虹.建筑物区分所有权之相关问题研究[J].今日科苑,2007,(8):121.