

# 房产测绘面积与竣工建筑面积的计算差异

朱春红

中山市中鑫测绘工程有限公司

DOI:10.12238/gmsm.v4i4.1134

**[摘要]** 本文主要针对在不动产测绘过程中,国土、规划等相关部门、发展商、购房者遇到的面积差异情况,分析引起差异的原因,以及解决方法。重点介绍了建(构)筑物同一部位不同的结构形式,封闭情况等不同的计算规则,以供参考。

**[关键词]** 房产测绘; 建筑面积; 面积差异

中图分类号: P237 文献标识码: A

## Calculation Difference Between the Property Surveying and Mapping Area and the Completed Construction Area

Chunhong Zhu

Zhongshan Zhongxin Surveying and Mapping Engineering Co., Ltd

**[Abstract]** This paper mainly focuses on the area differences encountered by relevant departments, developers and buyers in the process of real estate surveying and mapping, analyzes the causes of the differences and the solutions. Besides, it introduces different structure forms of the same part of the building (structure) and different calculation rules such as closure for reference.

**[Key words]** property surveying and mapping; floor area; area difference

### 前言

以中山市为例,随着深中通道规划、粤港澳大湾区规划纲要相继出台,以及中山市自身经济的发展,近年来,中山市的房价不断上升,房屋的建筑面积成了发展商、购房者关注的焦点。房产证发证产权面积和竣工建筑面积分别由不同管理部门审核批准,而两者面积执行的计算规范不同,产生了计算差异,直接影

响了发展商和购房者的切身利益。

一般在房产测绘时,主要涉及房屋的建筑面积和房屋的产权面积。房屋建筑面积指房屋外墙(柱)勒脚以上,具有上盖,层高在2.2米(含2.2米)以上的各层面积之和。房屋的产权面积就是不动产权证上的面积,是房屋所有者依法拥有房屋所有权的房屋建筑面积。从建筑物施工的不同阶段来讲,房产测绘面积

又可分为房产预测面积和房产实测面积。顾名思义,房产预测面积就是发展商委托具有测绘资质的测绘单位依据经审核的《建设工程规划许可证》附图及规划校核合格后的报建图纸,根据房产测量规范的相关计算原则、分摊规定等对尚未施工或竣工的建筑进行面积预算,出具预测面积明细表,发展商以此预测面积办理商品房预售许可证。房产实测

过程当中,需要积极落实城市规划工作,以便为其提供相应的参考与借鉴。而对于规划竣工测量工作来说,其重要性和价值是毋庸置疑的,属于一项艰巨的任务。依靠此项工作的开展,能够让城市规划工作进行的时候获得有效的根据。由于规划竣工测量与城市规划工作之间密切相关,为此,有关建筑企业应该积极落实规划竣工测量工作,借助科学的方式,端正工作态度,做好对外业控制点的科学化管理工作,同时针对已经测定完毕

的数据加以细致比较和分析,让规划竣工测量的数据更加精准。一方面,增强了城市规划管理工作的质量,另一方面,则加快了城市化建设的速度。

### [参考文献]

- [1]牟浩,王宏宇,孙海龙.探索规划竣工测量在城市规划中的作用[J].现代物业(中旬刊),2019,472(110):144-146.
- [2]张太茂,王丽云,赵晓辉.城市规划中规划竣工测量的作用[J].建材与装饰,2019,165(142):1130-1132.

[3]覃伟.规划竣工测量在城市规划中的作用分析[J].房地产世界,2021,(3):114-115.

[4]蔡东.探索规划竣工测量在城市规划中的作用[J].科学技术创新,2019,(28):119-120.

### 作者简介:

李文儒(1983--),男,汉族,宁夏吴忠人,本科,工程师,从事工作:城市测绘和工程测量。

面积,就是房屋竣工验收后,发展商委托具有测绘资质的测绘单位,参照报建图纸和预售资料对房屋进行实地测量边长尺寸,内业对外业测量的数据进行检核,绘制房产平面图,计算相关面积,出具实测面积明细表,并以此实测面积作为房屋不动产权证的依据。

竣工建筑面积,是指房屋建筑按照设计要求全部完工,达到住人和使用条件,经验收合格后的各幢房屋建筑面积。

房产测绘面积和竣工建筑面积,两者所使用的计算规则,执行的标准不同,得出的最终面积也不尽相同。笔者从近几年从事相关的不动产测绘工作经验中,总结了两者之间的差异如下:

### 1 应用领域不同

房产测绘面积主要是为房产权、产籍管理、房地产开发利用、交易、征收税费提供数据和资料。简单来说,更适用于商品房建筑面积测量。房产测绘面积直接关系到房屋产权人的切身利益,是解决房产纠纷和审核违章建筑的重要凭证。所以房产测绘面积的测绘、计算、分摊等都必须严格按照国家相关规范。

竣工建筑面积是建设工程竣工规划验收测量中一项重要指标,是规划管理部门对建筑工程进行规划监督检查的依据,关系到城市规划管理部门的行政决策,与建设单位的直接利益息息相关。在建筑工程造价计价管理方面起着非常重要的作用,是建筑物计算工程量的主要指标,是单位工程每平方米造价预算和实际造价确定的重要依据。

### 2 采用标准不同

房产测绘面积采用的是《房产测量规范GB/T17986.1-2000》,(以下简称房产规范);竣工建筑面积采用的是《建筑工程建筑面积计算规范GB/T50353-2013》(以下简称建筑规范)。

### 3 计算规则不同

房产测绘面积和竣工建筑面积采用

的规范标准不同,计算方法也不尽相同,造成最终面积也存在了差异。下面列举了在测绘中比较常遇到的几种情况:

#### 3.1 阳台

阳台,泛指有永久上盖,有围护结构、与房屋相连,层高大于2.2米可以活动和利用的房屋附属设施,可以进行室外活动、晾晒衣物等空间。

依据房产规范,阳台分为封闭阳台和不封闭阳台,对于封闭阳台面积按其水平投影面积计算;不封闭阳台面积按其水平投影计算1/2面积<sup>[1]</sup>。

而在建筑规范中,阳台分为结构内阳台和结构外阳台,不管它封闭不封闭的情况。在主体结构内的阳台,按其结构外围水平面积计算全面积;在主体结构外的阳台,按其结构底板水平投影计算1/2面积。

所以,若是结构内阳台,但不封闭,按房产规范计算半面积,按建筑规范则计算全面积;若是结构外阳台,但封闭了,按房产规范计算全面积,按建筑规范则计算半面积,两者规范计算的面积就存在差异了。

#### 3.2 门廊

门廊是指建筑物入口处有顶棚的半围合空间,通常以柱支撑,两面或三面有围护的开放式建筑空间。

依据房产规范,有柱或有围护结构的门廊,按其柱或围护结构的外围水平投影计算面积;独立柱、单排柱的门廊,按其上盖水平投影计算1/2面积。这里是按照门廊的围护,柱的形式来判断计算全面积还是半面积。

而在建筑规范里,门廊按其顶板的水平投影计算1/2面积。这里是不管有柱无柱,门廊都是按一半计算面积的<sup>[2]</sup>。

#### 3.3 雨篷

雨篷是指在建筑物出入口上方的遮雨、遮阳篷。雨篷分为有柱和无柱雨篷。有柱雨篷类似于门廊。

依据房产规范来讲,有柱雨篷可以按其柱或围护结构的外围水平投影计算

面积。而无柱雨篷是不计算面积的。

而在建筑规范里,雨篷的计算可以细分为多种情况:

(1)有柱雨篷,其面积按其结构板水平投影面积的1/2计算。没有挑出宽度限制,也不受跨越层数或层高的限制,均计算1/2建筑面积。

(2)无柱雨篷,其挑出宽度(即结构外边线至外墙结构外边线的宽度)在2.1米及以上的,按结构板水平投影的1/2计算建筑面积。

(3)无柱雨篷,其挑出宽度在2.1米以下的,不计算建筑面积。

(4)无柱雨篷,其顶盖高度达到或超过2个楼层的,也不计算建筑面积。

#### 3.4 走廊、挑廊、檐廊

走廊,指的是建筑物中的水平通道。挑廊,指挑出建筑物墙体外,有顶盖、有围护结构的水平通道。檐廊,指设置在建筑物底层出檐下的水平交通空间。

依房产规范,有柱的走廊、檐廊及封闭的走廊计算全面积;无柱的走廊、挑廊、檐廊计算1/2面积,即主要看其有柱无柱之分。

而依建筑规范,走廊、挑廊、檐廊不管其有柱无柱,都是计算1/2面积的。

#### 3.5 室外楼梯

室外楼梯,指的是建筑主体外,连接建筑物层与层之间交通的部件。

依据房产规范,分为有顶盖和无顶盖室外楼梯,有顶盖的,计算全面积;无顶盖的计算1/2面积。

在建筑规范里,不管它有盖无盖,都是并入自然层,按其水平投影计算1/2面积的。

#### 3.6 架空走廊(架空通廊)

架空通廊,是指建筑物与建筑物之间,在二层及二层以上专门为水平交通设置的走廊。

在房产规范里,属于永久性的封闭的架空通廊,按外围水投影计算全面积;有顶盖不封闭的永久性的架空通廊,按外围水投影面积的一半计算。这里主

要区分封闭或不封闭的情况<sup>[3]</sup>。

而在建筑规范里,有顶盖和围护结构的,应按其围护结构外围计算全面积;没有围护结构,但有围护设施的,按其结构底板水平投影面积计算1/2面积。主要是按其围护结构还是围护设施来区分。

### 3.7 飘窗(凸窗)

飘窗(凸窗)指为房间采光和美化造型而设置的凸出房屋主体结构的窗。

在房产规范里,如果飘窗(凸窗)层高达到2.2米及以上的计算面积,2.2米以下的不计面积。

而在建筑规范中,则有几种情况:若窗台与室内地面高差在0.45米以下且结构净高在2.1米及以上的,按1/2计算面积;若窗台与室内地面高差在0.45米以下且结构净高在2.1米以下的,则不计算面积;若窗台与室内地面高差在0.45米及以上的,也不计算面积。

房产规范里对飘窗(凸窗)未做详细的规定,只要层高达到2.2米即计算面积,而在建筑规范中则比较明确的规范了飘窗(凸窗)的几种情况,能够有效地禁止各种利用假飘窗(凸窗)来偷漏面积的情况。

### 3.8 层高限制

在房产规范里,要计算面积的条件之一就是层高要在2.2米及以上,否则,不计面积。

在建筑规范里,层高在2.2米及以上的,计算全面积,层高在2.2米以下的,计算1/2面积。形成建筑空间的坡屋顶,净高在2.1米及以上的部位计算全面积;净高在1.2米(含1.2米)以上至2.1米以下的部位计1/2面积;净高在1.2米以下的部位不计面积。可见建筑规范计算面积的范围更广<sup>[4]</sup>。

## 4 解决方法

在中山过去几年中,为解决规划竣工建筑面积与产权登记面积不一致的问题,规划局和国土局研究决定采用“一张图两个标准”的方式测量计算竣工建筑面积和产权登记面积。规划部门办理建设工程规划条件核实与国土部门办理房屋产权登记使用同一套测量图及房屋平面图,在图上标注竣工建筑面积和产权面积表。竣工面积表中面积的计算执行《建筑工程建筑面积计算规范》,产权面积表中面积的计算执行《房产测量规范》。

## 5 总结

建筑规范于1970年代起制定,经过

了数次修订,而房产规范是2000年在1991年发布的《房产测量规范》基础上制定的,至今未曾更新,故面积计算产生差异是必然的。而今科学技术水平越来越发达,很多建筑在外形设计上都追求新颖、奇特,造型越来越复杂。在面积计算上也存在更多的差异,更容易导致计算漏洞,存在矛盾。因此,我们在计算面积的时候就要熟练掌握这两种规范的计算规则,针对不同的情况合理合规处理,这样也能够减少开发商、购房者的损失。

## 【参考文献】

[1] 缪文娟.浅析房产测量面积差异问题[J].智能城市,2020,6(22):67-68.

[2] GB/T 50353-2013,建筑工程建筑面积计算规范[S].

[3] 张扣成.GB/T50353-2013《建筑工程建筑面积计算规范》问题讨论[J].建筑工人,2019,40(06):35-36.

[4] 何华,陈善华.因面积计算规范不同引起的建筑面积计算差异分析[J].测绘与空间地理信息,2017,40(9):187-190.

## 作者简介:

朱春红(1985--),女,汉族,广东兴宁人,本科,测绘工程师(注册测绘师),从事不动产测绘,地籍测量工作。