

# 浅谈“三测合一”以及房产与规划建筑面积之间的差异

吴秀娟

株洲市规划设计院

DOI:10.32629/gmsm.v2i5.303

**[摘要]** 办理不动产登记前,建设工程项目需提供相应测绘成果报告,涉及规划核实测量、国土竣工验收测量以及房产实测量。传统测量普遍存在重复测绘等现象,不仅提高了测绘成本,降低了工作效率,耽误了建设方的工作进度,还浪费了大量的测绘资源,且由于不同测绘单位完成,不能很好地统一测绘技术标准,实现成果共享,“三测合一”很好的解决了此问题,现通过本文介绍三测合一,并分析三测合一中房产实测与规划核实建筑面积之间的差异。

**[关键词]** 三测合一; 房产测量; 规划核实测量

## 前言

为切实推进株洲市行政审批制度改革,打破部门垄断,提升服务效率,减轻企业负担,缩短建设项目审批时间,株洲市大力推行“三测合一”,即在建设项目基本完工后,由一家符合资质的测绘单位统一进行规划核实测量、国土竣工验收测量以及房产实测量,经过规划、国土、房产部门审核最终提交甲方办理联合验收以及不动产登记。

### 1 “三测合一”主要内容

株洲市目前实施的“三测合一”主要包括规划竣工测量、房产实测量以及国土竣工验收测量。规划竣工测量主要内容:建设项目审批红线外30米内的地形图测量、建筑面积核实测量、房屋四至以及房屋高度测量、绿化竣工测量等,并做好最终的地形图入库,建筑面积计算规范采用《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2013)(少数采用2005版)。房产实测量是通过对房屋实际施工尺寸进行量测、对各功能区进行了解后,计算房屋建筑面积,采用规范为《房产测量规范》(GB/T17986-2000)。国土竣工验收测量主要内容:地籍图的测绘、实地调查四至权属、分幢占地测量等,核查建设项目实际图形与批准用地之间的关系是否存在少批多用,超红线用地等违规情况,并做好最终的分幢占地测量图入库。

### 2 “三测合一”的优点

在“三测合一”实施之前,规划、房产、国土各部门在对建设项目实施测量时,为串联式测量,由三个不同测绘单位实施测量,且需严格按照规划-房产-国土测量,在上一程序未完成之前无法实施下一程序,这样会导致大量的时间拖延、测绘数据分别不统一的问题,且造成了许多重复工作,浪费人力物力财力。“三测合一”的实施有效整合了原分散于规划、国土和房产等不同部门和行业机构的数据测绘行为,由一家测绘单位实施所有测量行为,具有较强的资源整合能力,可为建设项目业主提供更高效完善的测绘服务。这一措施有效解决了传统测量工作中测绘资源浪费,效率不高的情况,也促进了测绘单位提高技术水平、创新服务能力,更有利于实现资源共享,建立了有效的公平竞争市场。

根据现有的“三测合一”应用项目案例来看,排除由于建设方问题导致的时间拖延,由一家测绘单位同时进行规划、房产、国土测量工作,野外工作时间可缩短至1天/1.5幢,规划核实测量与房产实测量内业工作可同时进行,充分利用现有人力、物力,据统计整体工期大大缩短30%。另外,实施三测合一以后,由于减少了大量的重复测绘工作,测绘单位实行一次性收费,费用在原来传统测绘基础上有所下调。对测绘单位而言,打破原有垄断,允许多家测绘公司进入市场,由市场作为推手,有利于促进各单位提高自身服务水平和技术水平,甚至发展高端测绘技术,如采用无人机航拍,为建设方提供三维正射模型等。

### 3 “三测合一”存在的问题

“三测合一”实施以来,测绘单位之间的竞争越来越激烈,很容易出现恶性竞争,对工作的继续实施带来不利影响。具体而言,主要存在以下几个问题:(1)各测绘公司之间技术差异、人员差异导致对规范标准的认知也存在差异,还会影响测绘公司对建设方要求的认知,对统一建设项目提供的测绘成果也会存在差异,会大大降低三测合一测绘成果质量,难以完全发挥三测合一的功效性。(2)在“三测合一”激烈的市场竞争中,为了获得利益,有的测绘单位会恶意降低价格或者为建设方提供优惠条件来占有市场份额,导致测绘市场发生混乱,不利于市场的可持续发展。因此,“三测合一”的有效实施,需要相关部门加强监管,构建完善的测绘单位数据库,包括各测绘单位的资质等级、信誉记录、收费标准等,并面向建设方,以供选择最优的测绘单位进行三测,达到预期目的。

### 4 “三测合一”中房产与规划建筑面积之间的差异

在三测合一实施过程中,笔者发现几乎所有建设项目的房产实测建筑面积与规划核实建筑面积之间都存在差异。其根本就在于两者采用的规范不同。房产实测建筑面积采用《房产测量规范》,规划核实建筑面积采用《建设工程建筑面积计算规范》。两个规范目的不同,适用范围也不同,那么在同一建设项目中同一幢房屋两者算法具体不同之处究竟在那里呢?笔者结合在实际工作中的多个项目,探讨两套规

范在实际应用中的主要几个不同之处。

#### 4.1 计算规则不同

《房产测量规范》与《建筑工程建筑面积计算规范》建筑面积计算规则差异对照表:

序号	部位名称	《房产测量规范》	《建筑工程建筑面积计算规范》	差异
1	建筑面积计算	房屋的建筑面积系指房屋外墙(柱)勒脚以上各层的外围水平投影面积,包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等,且具备有上盖,结构牢固,层高2.20M以上(含2.20M)的永久性建筑。	建筑物的建筑面积应按自然层外墙结构外围水平面积之和计算。结构层高在2.20m及以上的,应计算全面积;结构层高在2.20m以下的,应计算1/2面积。	规划标准结构层高在2.20m以下的,应计算1/2面积。
2	阳台	挑楼、全封闭的阳台按其外围水平投影面积计算;未封闭的阳台、挑廊,按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。	在主体结构内的阳台,应按其结构外围水平面积计算全面积;在主体结构外的阳台,应按其结构底板水平投影面积计算1/2面积。	分别以是否封闭和主体结构内或外判断全算或半算。
3	室外楼梯	属永久性结构有上盖的室外楼梯,按各层水平投影面积计算;无顶盖的室外楼梯按各层水平投影面积的一半计算。	室外楼梯应并入所依附建筑物自然层,并按其水平投影面积的1/2计算建筑面积。	房产标准有上盖的室外楼梯全算,规划半算。
4	走廊、檐廊	与房屋相连的有柱走廊,两房屋间有上盖和柱的走廊,均按其柱的外围水平投影面积计算;与房屋相连有上盖无柱的走廊、檐廊,按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。	对于建筑物间的架空走廊,有顶盖和围护设施的,应按其围护结构外围水平面积计算全面积;无围护结构、有围护设施的,应按其结构底板水平投影面积计算1/2面积。有围护设施的室外走廊(挑廊),应按其结构底板水平投影面积计算1/2面积;有围护设施(或柱)的檐廊,应按其围护设施(或柱)外围水平面积计算1/2面积。	房产标准有柱走廊、檐廊按其柱的外围计算全面积,规划按柱外围水平面积计算1/2面积。
5	门廊、门斗	有柱或有围护结构的门廊、门斗,按其柱或围护结构的外围水平投影面积计算。独立柱、单排柱的门廊、车棚、货棚等属永久性建筑的,按其上盖水平投影面积的一半计算。	门斗应按其围护结构外围水平面积计算建筑面积;门廊应按其顶板的水平投影面积的1/2计算建筑面积;有柱雨篷应按其结构板水平投影面积的1/2计算建筑面积;无柱雨篷的结构外边线至外墙结构外边线的宽度在2.10m及以上的,应按雨篷结构板的水平投影面积的1/2计算建筑面积。	门廊、门斗,按其柱或围护结构的外围计算全面积,规划按结构板的水平投影面积的1/2计算建筑面积。

#### 4.2 实际案例比较(以株洲某几个小区为例)

小区	幢号	房产实测面积	规划核实面积	原因
小区一	3栋	12558.39	12793.66	一层门廊《建筑工程建筑面积计算规范》算半面积(+28.22平方米),《房产测量规范》计算全面积。标准层《建筑工程建筑面积计算规范》区分结构内外阳台,区分计算,《房产测量规范》全为未封闭阳台计算半面积,差值(结构内阳台算全面积部分):(+207.25平方米)
	11栋	15340.05	15669.65	一层门廊《建筑工程建筑面积计算规范》算半面积(+32.64平方米),《房产测量规范》计算全面积。标准层《建筑工程建筑面积计算规范》区分结构内外阳台,区分计算,《房产测量规范》全为未封闭阳台计算半面积,差值(结构内阳台算全面积部分):(+296.96平方米)
小区二	1栋	19497.89	19407.17	一层门廊有柱雨棚《建筑工程建筑面积计算规范》算半面积(+62.39平方米),《房产测量规范》测量规范未计算面积。一层墙体《房产测量规范》测量规范定义为借墙,《建筑工程建筑面积计算规范》算自有,面积差值(+26平方米)(共有部分),标准层两阳台界定不同,《建筑工程建筑面积计算规范》计算半面积,《房产测量规范》测量规范计算全面积,差值:(-179.11平方米)
小区三	15、16栋	29033.06	29994.85	一层门廊有柱雨棚规划算半面积(-15.94平方米)(共有部分),房产计算全面积。标准层规划区分结构内外阳台,区分计算,房产全为未封闭阳台计算半面积,差值(结构内阳台算全面积部分):(+945.85平方米)

以上案例中,主要覆盖阳台、门廊等常见问题,通过上述案例可以发现在日常实际计算中,由于规范的不同,导致的面积差异极大。

#### 5 结论

“三测合一”是趋势,有着重大的意义,也必将推向更多的城市,但是在执行中需要相关部门切实健全监管机制,进一步提升建设工程服务效率,激发企业活力。在建筑面积计算中,房产与规划计算规则不同,需要每位测量人员根据建筑物具体情况进行分析计算,如若能存在一个规范统一两者,对于建设项目的审批验收、不动产登记都将有着非常重要的意义。

#### 【参考文献】

- [1]朱剑林.浅析竣工前后房产面积测绘差异[J].四川建材,2018(04):51-52.
- [2]杨本廷.不同行业建筑工程面积测量要求的分析[J].北京测绘,2016(01):138-142.
- [3]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.