

大型综合楼共有建筑面积分摊方法探讨

丁伟

苏州工业园区测绘地理信息有限公司

DOI:10.32629/gmsm.v3i1.560

[摘要] 超高层建筑规模庞大,功能复杂,房产面积预算处理时重点要划分各功能区,确定共有建筑面积的服务范围,构建分摊模型,采集计算生成面积成果报告。

[关键词] 超高层;幢;功能区;共有建筑面积;分摊

随着城市的日益发展,房地产规模也不断发展扩大,大型复杂的商业综合体、超高层等新型建筑不断涌现,超高层建筑一般指40层以上,高度100米以上的建筑,其特定是节约土地利用,垂直发展,作为地标性建筑,其建筑标准高,系统复杂,业态功能较多,并设有设备层、避难区域等楼层。

房产预算面积成果报告作为办理房屋预售审批的重要依据,关系到每一个购房者的切身利益,其重要性不言而喻,根据国标《房产测量规范》GB/T 17986-2000,房屋建筑面积包括套内建筑面积和分摊建筑面积两部分,套内建筑面积包括套内使用面积、墙体面积和阳台建筑面积,基本是可见可量测的,而分摊建筑面积属于共有面积,在空间上是无界的,分摊正确与否关系到每位业主经济利益,因此共有面积的分摊应做到合法合规,既满足规范要求又做到尽可能合理。

在房屋面积预算项目中,应收集该项目相关的测绘资料,了解项目的基本情况,审核委托单位提供的资料,包括合法的权属来源文件、用地规划许可证、地名批复、公安编号批复门牌号、规划批准书等资料,以此作为房屋信息数据的采集依据,根据规划建设主管部门审核的施工图纸来作业,结合平、立、剖面以及大样详图来绘制房屋各层外围轮廓线、套内范围线,标识共有建筑名称和各户室号,并标注边长数据,如施工图中共有建筑的功能和服务范围不够明确,应与设计单位和建设单位确认,并以书面形式盖章作为测绘依据。房屋建筑面积的计算和共有建筑面积的分摊按国标《房产测量规范》GB/T 17986-2000和江苏省《房屋面积测算技术规程》DGJ32/TJ 131-2011执行,面积计算时留意阳台的封闭和顶盖遮挡情况,场馆看台下方利用情况,凸窗、落地窗的节点等情况;分摊方案应满足规范要求,先确定幢,再划分幢功能区,建立幢-功能区-层-户的分摊模型,利用专业的房产面积测绘软件采集套内面积和共有面积,建立分摊树模型,分摊合格后生成各户室内面积预算成果表,整理面积预算成果报告,待质检、验收合格后提交完整报告。

1 超高层项目的具体应用

如下图所示,某超高层建筑,高度450米,其分布:地上91层,地下4层,地下室1-4层有楼电梯间、井道、汽车车道和车位、地下人防工程、地下设备机房等功能,地上1-2层是大堂功能(办公、公寓、酒店大堂各自独立),4层是配套健身中心,5-13,15-28,31-45层是办公功能,48-53,55-62,65-72,74-77,80-82是公寓功能,42,54,73,83层为物业配套服务功能,84-91是酒店功能,地上其它楼层为设备层功能或设备、避难区功能。

依据江苏省规《房屋面积测算技术规程》DGJ32/TJ 131-2011中4.3.1条,整幢超高层建筑按1幢进行处理,地上地下分开,地下室1-4层面积单独计算,不参与地上共有建筑面积的分摊。

地上建筑根据房屋用途主要有办公、公寓、酒店三个大功能区,另有配套服务楼层、设备房楼层、设备、避难区楼层,因此整幢可划分为办公、

公寓、酒店功能区,配套服务楼层4、42、54、73、83各层作为一个独立功能区,所有功能区建筑都应参与地上共有面积的分摊。



各层套内均向走廊开门,除公寓功能区外,各层走廊作为本层共有建筑面积,公寓参照《房屋面积测算技术规程》DGJ32/TJ 131-2011中4.3.5.3处理原则,走廊作为公寓功能区共有面积。

本幢超高层分摊方案如下:

办公功能区5-13,15-28,31-45层的外墙、垂直空间上通往各层的楼电梯间(以下简称核心筒)以及单独为办公功能区服务的大堂、机房应作为办公功能区分摊,水平空间上在各层均设有通往各户的走廊应层分摊。

公寓功能区48-53,55-62,65-72,74-77,80-82层的外墙、核心筒以及单独为公寓功能区服务的大堂、机房应作为公寓功能区分摊,公寓各层走廊公寓功能区分摊。

酒店功能区84-91层的外墙、核心筒以及单独为酒店功能区服务的大堂、机房应作为酒店功能区分摊,因酒店各层、各户不分割销售,84-91层合并为一户出房产预算面积成果。

配套用房4、42、54、73、83各层单独作为一个功能区,各层外墙、核心筒功能区分摊,走廊层分摊。

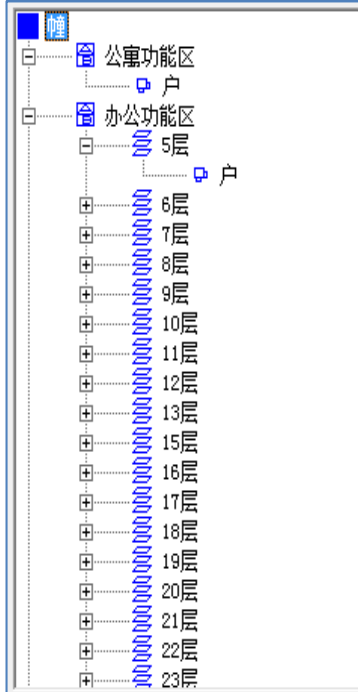
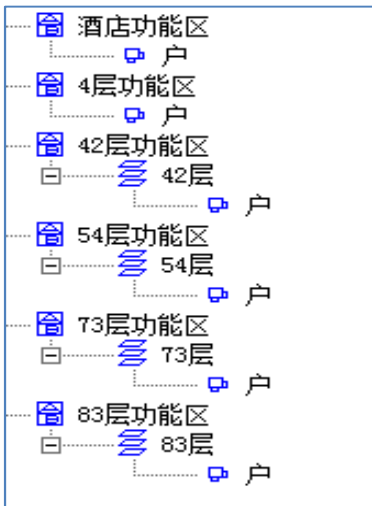
91层楼顶楼电梯机房以及消防泵房为所有功能区服务,列为地上建筑分摊,楼顶其它设备机房依各自服务范围归各功能区分摊。

避难区单独计算,不参与地上共有建筑面积的分摊。

地上设置仅为地下室服务的风井、楼梯作为不分摊共有面积,单独计算。

2 计算

2.1用房产面积测绘软件采集套内建筑面积和共有建筑面积,根据分摊方案建立模型树如下:



2.2分摊计算合格后,生成房屋建筑面积预算成果表如下:

室号	套内面积	分摊面积	阁楼面积	阁楼分摊面积	建筑面积	备注
501	2031.54	1493.14			3524.68	
601	1787.06	1359.96			3147.02	
602	32.89	25.03			57.92	
603	18.02	13.71			31.73	
701	213.99	162.85			376.84	
702	149.59	113.83			263.42	
703	157.93	120.18			278.11	
705	81.94	62.35			144.29	
706	184.28	140.24			324.52	
707	217.65	165.63			383.28	
708	135.99	103.49			239.48	
709	95.04	72.32			167.36	
710	153.71	116.97			270.68	
711	82.70	62.94			145.64	
712	184.29	140.24			324.53	
715	130.02	98.95			228.97	
716	32.89	25.03			57.92	
717	18.02	13.71			31.73	
801	213.99	162.85			376.84	
802	149.59	113.83			263.42	
803	157.93	120.18			278.11	
805	81.94	62.35			144.29	
806	184.28	140.24			324.52	
807	217.65	165.63			383.28	
808	135.99	103.49			239.48	
809	95.04	72.32			167.36	
810	153.71	116.97			270.68	
811	82.70	62.94			145.64	
812	184.29	140.24			324.53	
815	130.02	98.95			228.97	
816	32.89	25.03			57.92	
817	18.02	13.71			31.73	

2.3整理成果说明、单幢房屋预算成果表、面积汇总表、套型图等成果资料。

2.4项目自检完成提交下一步质检。

3 结语

本文主要依据国标《房产测量规范》、江苏省省规《房屋面积测算技术规程》，在深入理解规范中面积的计算原则和共有建筑面积分摊处理原则的基础上，解决了超高层建筑的共有面积的分摊问题，成果满足规范要求，通过验收并核发预售证。

[参考文献]

[1]王伟东.房屋共有建筑面积分摊问题研究分析[J].山东工业技术,2016,(13):143.

[2]蒋胜华,郑岷,张晓章,等.规划建筑面积指标校核方法的研究与实施[J].测绘与空间地理信息,2016,39(09):195-197+201.

[3]张娟娟.建设项目建筑面积计算统计的方法探讨[J].福建建设科技,2017,(02):78-79+86.