

浅析商务办公建筑房屋面积预测算相关要点——以福建省三明市某办公楼为例

苏晓欢

三明市测量队

DOI:10.12238/gmsm.v4i4.1125

[摘要] 随着我国经济建设和房地产业的蓬勃发展,人们对住房条件需求也日益提高,房屋预测面积决定了房屋总价,其准确性也直接关系到开发商和购房者的切身利益。本文结合当前房产测绘成果质量控制提出的要求,主要分析了商务办公类建筑房屋面积预测算的内容和要点,希望可以促进房屋预测相关工作的的发展。

[关键词] 房屋预测; 要点; 分摊计算

中图分类号: P237 文献标识码: A

Analysis of Business Office Building Housing Area Prediction Calculation Related Points — Taking an Office Building in Sanming City, Fujian Province as an Example

Xiaohan Su

Sanming Survey Team

[Abstract] With the vigorous development of China's economic construction and real estate industry, people's demand for housing conditions is also increasing day by day. The predicted housing area determines the total price of the house, and its accuracy is also directly related to the vital interests of developers and home buyers. Combined with the requirements of the quality control of the current real estate surveying and mapping results, this paper mainly analyzes the content and key points of the area prediction of commercial office buildings, hoping to promote the development of housing prediction.

[Keyword] house forecast; key points; apportionment calculation

引言

产权面积一直都是房地产领域中重点关注的问题,也是开发商与购房者之间的一个矛盾点。作为期房预售合同的依据,房屋面积预测算必需科学、合理、准确,要求作业人员加强对测算工作的重视,规范整个过程的相关流程,并针对不同类型房产的测算要点,严格操作计算,提高测量精度,减少与实测面积的差异,提升测量计算效果。

1 房屋面积预测算的重要性

房屋面积预测算,是指在商品房期房(有预售许可证的合法项目)销售中,根据国家规定,由房地产主管机构认定具有测绘资质的房屋测量机构,主要依

据施工图纸、实地考察和国家测量规范对尚未施工或竣工的房屋面积进行一个预先测量计算的行为,它是开发商进行合法销售的面积依据。

在购买期房签订预售合同时,合同上记载的往往是房屋预测算面积。购房者可以和开发商书面约定,如果房屋竣工交房后实测面积与预测面积相差不大的(一般为正负1%至2%),双方采取多退少补的方式;如果有较大出入的(一般超过正负3%),超出部分由开发商承担。

房屋预测面积决定了房屋总价,其准确性也直接关系到当事人的切身利益,开发商和购房者对房屋(预测)面积非常关注,因此房屋预测是整个房产测绘工

作中非常重要的组成部分,必须严格控制预测面积和实测面积的差异,这样才有利于保证买卖双方的利益,有利于维护市场的正常秩序,它涉及的是民生问题,也会影响到房地产业的发展甚至社会稳定。

2 房屋面积预测算的主要内容

2.1 资料收集

承接任务时,应要求委托方提供详尽的经有关部门审核盖章后有效的图件资料(或复印件),主要有总平面布置图、建设工程规划许可证附件、各层建筑施工平面图及其他相关的变更图件、房屋坐落等相关资料等。若涉及功能复杂和共有面积功能分摊不明确时,还应另行

提供其他图件,如水电施工图、暖通施工平面图等。

2.2 数据采集

必须熟悉各层建筑施工平面图以及了解规划部门审批的规划综合指标,着重应了解房屋层次、房屋用途(住宅楼、商住楼、商业楼以及综合楼等)、结构不同的层次、规划总建筑面积以及规划中计入和不计入容积率的部分等^[1]。

2.3 绘制平面图及计算

2.3.1 绘制平面图

为加快审批的进度,现委托方都是提供方案文本进行报批建设工程规划许可证的面积,待工程规划许可证的面积审批通过后,委托方则提供完整的施工图给测量单位进行房屋面积预测算。测量单位通过委托方提供的施工图进行绘制各层平面图,以往作图过程较频繁出现的问题主要是由于作图不够认真,错漏的地方较多,特别是局部细节,以及房屋的总层次弄错,阳台遗漏等等。因此,要求作图人员细心负责,作图过程和作图结束都应仔细对照图纸,尽可能避免错误。

2.3.2 提取范围线

无论利用何种方式提取范围线,都应注意的几点问题:应仔细查看所提取的范围线是否正确、是否存在“越界”现场、是否存在“孤岛”现场、是否重复提取过该范围线以及是否遗漏了其他小面积范围线等等。上述问题将导致总面积出现错误。

2.3.3 层面积检查

提取范围线结束后,还应进行层面积的检查,即分块面积之和与直接提取的当层范围线面积的比较,这种检查只能发现所提取的房屋主体的面积是否正确,而无法确定主体之外的其他面积是否正确。因此,除了进行本检查外,还应仔细核对不在当层总外围内的其他如阳台、室外楼梯和走道等等的面积是否正确。要求所提取的所有有效范围线都应整齐排放,以便后续的检查核对^[2]。

其他无关图形需清理干净,保持图面的整洁,或者给予明确的标示标明其有效性,防止第二人错误利用这些图形而造成不确定的后果。

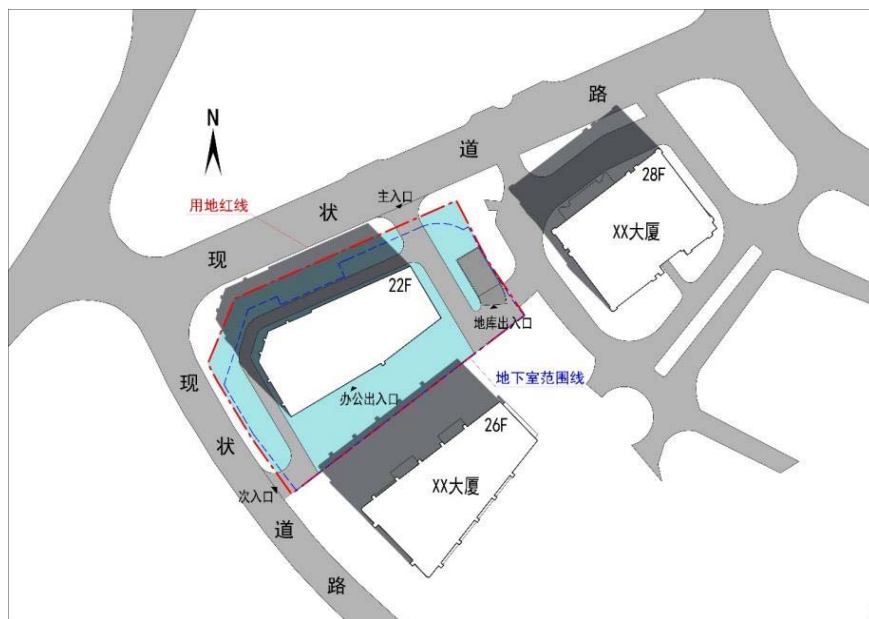


图1 项目总平面图

2.3.4 分摊计算

根据委托方提供的公共服务对象说明,严格按相关规范、规定进行面积的认定以及拟定通过南方房测系统进行面积的分摊。

计算房屋建筑面积前应认真分析和弄清计入容积率和不计入容积率的内容,并将两部分的所有建筑面积区分开提取,两部分内相互交叉的共有功能不得交叉分摊,例如:架空层作为不计入容积率部分,则提取为非共用的主户室,面积权为0,用途为公共开发空间,而在架空层的楼梯同样作为不计容积率面积提为未分摊共用,则该共有面积不得分摊给不计入容积率内的套内中,反之亦然。

待分摊结束,作业人员需提供一份方案文本指标核算和施工图房屋预测算面积差值比对一览表。

2.3.5 提供拟批项目总平(数据)检核

按数字化地形测绘要求进行全野外数据采集和编绘,具体要求严格参照数字化地形测绘的相关规范和规定执行。需保证与本工程项目相关的周边地物地貌等地形的准确性和现势性;标明用地红线范围及红线折点坐标;一般根据建筑平面图绘制本房屋底层外围线以及底层以上的在底层外挑部分,按规划总平面中建筑物的位置套合至实际测绘的地

形图中;实际标明拟建建筑的退红情况、与周边建筑的建筑间距及其单体尺寸,标注位置应与总平面一致,并注明是轴线标注或外墙标注。

3 商务办公类建筑面积预测算的要点浅析

以上部分为房屋面积预测算的标准流程,住宅类建筑面积预测算相对简单,下面以福建省三明市一处商务办公楼为例分析此类建筑面积预测算的要点。

该项目位于三明市区,为单幢建筑。建筑层数为地下1层,地上22层。具体功能区划分:地下1层为人防区(车库)、人防专有、机动区(车库)及配套设施等;地上1层为商务配套;2—22层为商务办公。

3.1 地下室的平面绘制和提取

该项目地下室东侧及南侧紧邻已建地下室(已办理房产登记),因此在绘制地下室平时应对已建地下室加以示意,且绘制完成提取面积时应核对已建地下室的面积线,必须使该项目及相邻2侧共3个地下室接边的外墙面积线完全重合。

人防区与非人防区范围线划分时需特别注意,应将人防附属设施部分(机房、密闭通道、防毒通道等)作为一个整体提取为主户室并命名为“人防专有”。通往地下室的坡道与人防区相邻,根据三明市地方规定,此坡道应定义为人防干线,面积权为0^[3]。

该项目为单幢办公楼,与多幢住宅地块的地下室泵房机房划分为功能区作为地上多幢住宅的配套不同的是,机动区的生活水泵房、电信机房、电视机房等应划分为共用区。

按照相关规定停车位中需要一定比例的充电车位,地下室配置了充电桩配电间和机械车位配电间。配电间的常规计算方法是提取为共用区,但由于除充电车位外,其余为非充电车位,综合考虑这2个配电间提取为主户室,作为配套的功能。

3.2地上建筑的提取

平面图必须严格按照经规划审批的施工图进行绘制。房屋预算在外墙中不预先计算外墙粉刷层厚度面积。房产测量中外墙粉刷层厚度需按实地测量为准,实际测量外墙粉刷层厚度存在不一致,但基本接近时,应以小不以其大的原则进行计算。

房屋预算和指标核算因规则有所不同会导致面积差异,例如该项目地上主体外的烟囱、排风井、主体外构件以及在房产中定义为无功能区域的无用空间在指标核算中需计算面积,而在房屋预算中不计算;一层大堂上空半墙部分也

是如此。

委托方最初提供的用地类型为旅馆和商务办公用地,后变更为商务办公用地。两种类型在提取主户室存在区别,商务办公用地可以按套内分隔墙提取并编号,旅馆用地为按层提取。因此需要委托方提供正确的用地性质,也是作业人员特别需要注意的。

3.3分摊计算

该项目一层商务配套出入口全部向外,无需经过大堂或核心筒;强弱电间与大堂之间有一段专用走道。这种情况下作业人员在共用区划分中容易将大堂、走道、强弱电间一同作为幢共用,从而使大堂的面积分摊给一层商务配套,这显然是不合理的,正确的做法应该是将大堂作为负一层至二十二层共用(一层除外)。二层的物业管理用房、公共卫生间及走道的共用区划分也容易出现上述问题。

功能区和共用区必须严格按照功能服务对象说明来划分,但特殊情况下,设计方对共用区的划分与分摊规范及相关规定有一定的偏差,即功能服务对象不准确或不细致,需要协调并修正,这就要求作业人员需校核功能服务对象说明,

确保说明的准确性和深度。

4 结语

房屋面积预测算是房地产测绘工作的重要部分,严格控制工作的质量,可以减少购房环节买卖双方的纠纷和矛盾,也可以保障双方的权益。作业人员一定要积极学习各项具体的规范和标准,具备较强的专业素质水平,按照标准流程开展工作,以规范、规则作为依据来组织工作,保证数据的精确合格,保证房屋面积测绘可以满足正常的使用需求。

[参考文献]

[1]花彬.房产测量测绘工程的过程及要点研究[J].中小企业管理与科技,2020(7):126-127.

[2]郑阳科,李莉.房产测量中预测算与实测面积差异分析与探讨[J].城市地理,2016(16):258-259.

[3]宋洪英.房产测绘中的房屋面积预测和实测[J].中国房地产业,2017(32):125-126.

作者简介:

苏晓欢(1984--),女,汉族,福建龙岩人,本科,测绘工程师,研究方向:房产测绘。