

建筑工程竣工测绘中房屋面积计算的问题与建议

张闯琨

广西南宁水利电力设计院

摘要：房产测绘是我国经济建设中的重要因素与指标，与人们日常的学习、生活、工作等息息相关。目前，随着我国房地产业的快速发展，人民、社会、国家都对房产测绘的质量提出了全新的要求。所以，房屋面积的计算与房地产的测量工作逐步受到了人们的关注。鉴于此，本文对建筑工程竣工测绘中房屋面积计算的问题与建议进行了分析，以供参考。

关键词：建筑工程；竣工测绘；房屋面积；计算；建议

引言

房屋建筑面积的计算方法不仅在房屋实际建设中有着十分重要的促进作用，同时也在房产测绘中发挥着十分重要的作用，可以说是形成与开发房产测绘实际成果中十分重要的一个环节。从某种程度上来说，其实际计算规则的科学与准确性较为直接地影响着整体房屋建筑的成果。因此，应保证实际计算过程的准确性与科学性。可以说，在实际的房产测绘中，加强对房屋建筑面积的具体计算方法的应用，可以有效地避免一些隐藏问题的出现。

一、房屋建筑面积的实际测量规则

实践是检验真理的唯一标准，因此，对房屋建筑面积的实地测量是重点的测量方法，其最终的测量结果更为精准，也是常见的测量方法。但是值得注意的是，在实地的具体测量中，还应具体考虑到现实的实际情况。也就是说，在具体的测算面积整体上小于或是等于 100m^2 时，采用实地测量方法最终测量出的结果更为准确，而当测算面积整体上大于或是等于 100m^2 时，采用实地测量的方法最终测量出的结果准确性相对差一些。因此，在实际的房屋建筑面积测量中，可采用实地量距法和坐标解析法相结合的方式。而对于边长整体上不超过一个尺段的建筑房屋，应实地测量好其中的每一个边，具体平差后再进行实际房屋建筑面积的计算。

二、房屋面积计算中存在的问题与现状分析

目前，房产测绘执行的计算标准是《房产测量规范》GB/T17986—2000，由于《房产测量规范》和国家相关文件主要考虑的是通用性和概括性，不可能面面俱到，对一些新问题和一些特殊问题还没有触及，导致房产测绘人员对规范的理解不一致，面积计算成果也因人而异。

规划面积核实的计算标准是《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T50353—2013，与《房产测量规范》采取不同的计算标准，导致了同一个建设项目在规划部门和房产主管部门备案的建筑面积不同。不仅房地产开发商和老百姓对此不解，不动产登记部门也多次提出不动产登记中房产测绘面积与规划许可面积不一致的问题。

如今多省市已经开始实施“联合测绘”，房产测绘和规划面积核实被打包到了一个项目，由一家单位甚至一个项目负责人统一施测。若相同项目的规划许可面积和房产测绘建筑面积的测绘成果仍然不一致，就难以向民众和房地产开发商解释清楚了。相同建筑空间，在规划中计算面积，在房产中不计算面积，也有重复测绘之嫌。

三、提高房屋面积计算精确度的建议

(一) 通过科学的方法计算公用分摊面积

在确保房产套型的有关数据准确的基础上，测绘人员需要在

测绘面积控制质量的过程中，对公用的建筑面积进行准确的分摊计算，因为计算公用的分摊面积和产权人自身的利益相关。现阶段测绘单位应用的测绘软件还存在很多功能不完善的问题，所以对于房屋面积进行测绘的过程中会出现一定的失误，测绘人员必须按照国家标准，通过科学的方法为房屋公用的建筑面积实施分摊计算。与此同时，测绘单位必须积极地组织技术专家对图纸和测绘结果进行审核，并对分摊面积的计算结果进行认真核对，促进分摊计算结果合理性和准确性的提高，使我国房屋测绘中的房屋控制质量不断提高，为房屋建设事业的发展做好基础保障。

(二) 严格审核房产测绘的图纸和前期资料

想要提高房产测绘过程中测绘面积质量的控制水平，就需要严格审核房产测绘的图纸和前期资料，委托方必须将施工图纸提供给规划部门审核，确定其合格之后要让测绘单位有效落实。这一过程中，需要保障施工图纸完整性及准确性，还要涉及到平面图和剖面图与立体图及飘窗阳台等，让工作人员可及时有效地查询项目的尺寸数据。此外，必须对前期资料的总平面图和应用说明及功能区进行全面检查，对我国房产测绘中房屋控制质量进行保障，推动房产测绘行业的不断发展。

(三) 准确测量每个单元元素

房产要素的测量离不开房地产测绘工作。在预测阶段，为了确保结果的有效性和真实性，有必要使用文本标签、地名登记表和建设项目计划许可等文件功能。在实际测量阶段，有必要对房屋的预测结果与实测的比较，竣工的内容和实际情况进行比较和分析。上述要素应根据“规范”的内容进行检查，并在现场检查建筑物的场地，类型和大小，以确保与设计图纸和住房物业认证要求的一致性。假设该领域存在差异，房地产开发商应及时纠正，以确保房地产测绘成果，财产登记和认证以及现场因素的一致性。如果存在差异，则应要求客户提供更改图纸或联系文档以及相应的文本说明。

(四) 加强员工的培训，明确测量中的责任

测绘管理部门要对房产测绘工作展开房产测绘技术的建设与支持、房产测绘相关规范的培训、作业与管理的指导等。对从业者展开管理、注册培训等，是增强房产测绘技术的有效方式之一。除此之外，测绘领导小组需要定期举行例会，听取测绘工作状况的相关汇报，并协调多种疑难问题，总结经验。

结束语

综上所述，在房屋的整个产权资料中，面积是最重要的部分。区域映射是重要项目后续运作的前提，也是最重要的。房屋开发完成后，房地产开发商将委托有资质的专业测绘机构，按照国家标准和相关规范对房屋进行测绘。确定房屋的准确性和房子的真实区域，以满足政府部门机构验收和竣工备案，维护消费者的权利。因此，要严格控制住宅区测绘质量，促进房地产业的稳定发展，提高数据的准确性和真实性。

参考文献

- [1] 张荣标. 房地产测绘中房屋预测面积与实际面积对比探析[J]. 智能城市, 2018, 4(20): 57-58.
- [2] 黄海英. 房产测绘中房屋面积预测和实测对比[J]. 科学技术创新, 2018(27): 103-104.
- [3] 任涛, 郝旻, 元小玉. 关于房屋面积计算差异产生与解决的探讨[J]. 经纬天地, 2018(04): 38-42.