

# 房产测量预测面积与实测面积差异探讨

黎琼

浏阳市自然资源局勘察测绘院

**摘要：**商品房的房产测量预测面积与实测面积在很多时候会有一些的差异存在，对这种差异进行规避或者有效降低，能够使购房者和开发商之间发生纠纷的情况得到避免。针对商品房测量工作，本文将首先简单介绍房产测量的预测面积和实测面积，然后分析导致房产测量预测面积与实测面积出现差异的原因，最后提出可行的减少两者差异的方法，希望能够将两者的差异控制在更小的范围内，为购房者的权益提供有效保护。

**关键词：**房产测量；实测面积；预测面积；差异

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.08.038

**前言：**近年来，我国房地产行业快速发展，在房价不断提升的过程中，社会公众也在不断提升房产面积的关注程度，特别是在商品房买卖合同的建筑面积与产权面积之间差异较大时，将会导致一系列的纠纷和冲突出现。对房产测量预测面积与实测面积存在差异的原因进行分析，及时采取科学、可行的应对手段和方式，能够使这一问题得到有效解决，从而使出现较大差异的情况得到避免。

## 一、房产测量预测面积与实测面积概述

房产测量工作的主要目的就是房产面积进行明确，在房屋销售的过程中是非常重要的环节，需要相关人员在开展测量工作的过程中不断运用准确科学的测量方式，促进测量准确性的提升<sup>[1]</sup>。

### （一）房产测量预测面积

商品房房产预测是在商品房期房销售中，以国家和行业的房产测量规范为准则，由具有不动产测绘资质的测绘机构，依据规划和住建部门审批通过的施工设计图纸，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。房产测量预测是开发商确定期房面积的重要途径，预测面积是开发商进行期房合法销售的面积依据<sup>[2]</sup>。

### （二）房产测量实测面积

商品房房产实测是指商品房竣工验收后，以国家和行业的房产测量规范为准则，以工程规划相关主管部门的审核结论为依据，以竣工验收图纸、预测数据为参考，由具有不动产测绘资质的测绘机构对房屋进行充分且细致的实地勘测，再借助绘图、计算等手段获取房屋实际面积的行为。房产测量的实测面积对于业主和开发商来说是非常重要的数据，在办理商品房不动产权证、小区物业费结算等方面发挥重要作用<sup>[2]</sup>。

## 二、房产测量预测面积和实际面积产生差异的原因

### （一）图纸变更导致的差异

房屋面积的预测面积和实际面积之所以会有差异存在，大多是受到了图纸变更的影响。房地产在开展规划设计时，因为房屋拥有较为复杂的结构设计，相关人员直观认识不足、前瞻性不够，从而致使在实际操作的过程中可能有各种问题存在，导致不得不变更设计图纸。设计图纸变更后未向工程规划相关主管部门申请变更审批，从而无法进行房产测量的预测变更，导致一定的差距出现在预测面积和实测面积之间。

### （二）数据采集导致的差异

在房屋实测过程中，测量人员对商品房的尺寸丈量缺乏专业素养。丈量房屋时应丈量房屋的外围尺寸和净空尺寸，丈量净空尺寸时应丈量装饰粉灰厚度、其他非结构性材料厚度和墙体厚度。因为墙体厚度是剔除粉灰和其他非结构性材料的裸墙厚度，如果对装饰粉灰及其他非结构性材料厚度不进行丈量，那么丈量的墙体厚度就是错误的结果，将影响房屋户室专有面积和分摊面积的计算结果。丈量毗连房屋时，共有墙以墙体中间为界，应量至墙体厚度的1/2处。若对墙体中线认定不准，或者将共有墙错误认定为自有墙，均将导致房产实测面积的错误结果。

### （三）施工过程导致的差异

因为在预测房产面积的过程中，相关人员的主要依据是国家相关要求、审批合格的施工设计图纸以及其他相关资料，虽然能够完成预测量和计算房屋面积的工作，但是客观的数据分析不足<sup>[3]</sup>。在实际开展施工时，施工单位无法严格控制施工人员的施工行为，施工人员在专业素质方面存在较大差异，施工人员未严格遵循施工设计图纸，存在不标准或不合理的施工操作甚至于经常出现违规操作的情况，施工放样或施工精度有较大的误差存在，施工工艺合理性不足，材料无法使设计要求得到满足等诸多因素，致使设计图上的尺寸相比房屋实际尺寸存在偏差，从而导致有较大的差异出现在预测面积和实测面积之间。

### （四）公用空间改变导致的差异

随着人们拥有越来越高的生活质量，人们也开始越来越重视房屋的配套设施，为了使人们日常生活需求得到有效满足，在设计人员开展房屋设计工作时加入各种公共空间，如消防室、绿化、车库等。但是在实际建设时，若是施工人员改变了房屋部分公用空间，将会改变共有建筑面积分摊，从而导致分摊面积提升或降低，导致一定的差异在房屋预测面积和实际面积中出现。例

如一栋一层为商业、二层以上为住宅的商住楼，在一楼多开一扇门都将影响共有建筑面积分摊，若核心筒的楼梯间不向一层商业层开门，则一层楼梯间的共有建筑面积列入幢共有建筑面积，二层以上楼梯间的共有建筑面积列入住宅功能区的共有建筑面积；若核心筒的楼梯间向一层商业层开门，则该楼梯间所有楼层的共有建筑面积均列入幢共有建筑面积。

#### （五）测量技术导致的差异

现阶段，在我国测量房产的行业中，缺乏足够完善的法律法规，部分人员不够重视测量工作，导致我国的不动产测绘单位良莠不齐。很多测量单位虽然已经完成测量资质的获取，但是他们在工作经验和专业素质方面存在非常大的差距，再加上相关法律的约束力度不足，在测量房产面积方面存在较差的规范性，很多测量单位仍然在使用较为落后的测量仪器，没有跟随时代发展及时更新测量技术，所使用技术存在较差的精度，会在很大程度上提升出现误差的可能，最终致使有较大的差异出现在预测面积和实测面积之间。

#### （六）保温墙体厚度缺乏统一认定

在开展测算房产面积的工作时，必须保证实际工作与相关规定相符，也就是从构造厚度完成房屋外墙体厚度计算，若是有保温墙体在房屋项目设计中存在，需要在外半墙中计算其厚度，在实际运用这一规定的过程中有较大的概率会导致预测面积与实测面积有差异存在<sup>[4]</sup>。例如某房屋项目是由黏结砂浆层、饰面层以及防水抗裂层等构成的墙体，但是对于具体的保温墙体并没有明确相关的厚度和组成，而且在了解保温材料方面实测人员和预测人员存在一定的偏差，特别是在不断出现各种新材料的背景下，将会不断提升测量工作的操作难度。

### 三、降低房屋预测面积与实测面积差异的方法

#### （一）实现房屋面积计算原则的统一

想要使房屋预测面积与实测面积之间的差异得到有效降低，必须保证房屋面积计算规则的一致性，特别是需要明确房屋权属认定等重要因素，针对各个户室精确测量房屋面积。出于使所有住户合法权益得到有效保障的目的，在工作过程中必须坚持公正、公平的原则，在这个过程中应该充分重视房屋测量面积分摊、合理性和测算精度，相关部门应该高度重视这些数据，借助相关的政策予以支持和约束，只有这样才能够使预测和实测之间的差异得到有效降低。另外，在实际开展房屋施工建设工作时，在建设的过程中施工人员需要与施工现场的实际情况相结合，在施工的过程中若出现设计变更的情况，相关人员应该尽量控制预测面积的变化情况，使设计变更能够不影响或只在较小程度上影响预测面积<sup>[5]</sup>。若是发现出现面积差异，开发商应该详细记录各种变化情况，并且合理调整相关部门的信息，及时联系相关的业主，从而使不必要的纠纷得到避免。在开展施工

时，应该对设计变更开展严格控制，同时采取有效措施使面积变化得到有效解决。

#### （二）严格监督施工过程

在施工过程中差异化的产生是不可避免的，相关人员可以通过加强对施工过程的监督力度，来使施工操作不规范、不科学导致的施工尺寸变更得到避免或降低。在开展施工时，应该通过加强监督从而降低相关人员进行设计变更的随意性，能够达到有效控制尺寸改变的效果，从而使预测面积与实测面积之间的差异得到有效降低。例如，施工单位可以采取定期和不定期相结合的方式检查施工材料、监督施工情况等，保证各项施工工作与相关标准相符。同时实时监测施工现场的尺寸，尽量保证其与预测数据的一致性监督方式，不但能够降低预测面积与实测面积之间的差异，还能够有效提升施工的效率和质量。在施工材料方面，材料质量能够直接决定工程质量，在房屋工程中常见的材料有瓷砖、纤维、砌块、水泥、沙子等。这些材料拥有非常广泛的来源，想要为其质量提供有效保证，需要质检人员严格落实质检工作，有效预防在施工现场中使用不合格的材料<sup>[6]</sup>。在施工方面，施工方案的科学性也与预测面积与实测面积的偏差存在密切联系，施工方案中应该拥有明确且科学合理的施工流程、施工资源、施工设备、施工方法等，保证工程细节处理到位，提升工程质量，能够使尺寸误差的出现得到有效避免。在机械设备方面，部分施工单位在保养和更新机械设备方面没有投入足够的资金，仍然使用较为落后的设备进行施工。在设备长期没有得到有效的维护和保养的情况下，将会严重影响设备的使用效果。应该及时淘汰旧设备引进新设备，并且在日常工作中应该有效开展养护机械设备的工作。对于操作机械设备的人员，必须通过测试后再上岗，保证操作人员熟悉机械设备的性能，能够满足使用机械设备的要求。

#### （三）对各房产要素开展准确调查

在实际开展房屋测量工作时，相关人员必须有效落实前期资料整理和房产要素调查工作。在预测量房产面积时，相关人员完成测算的主要依据就是工程前期资料。所以，相关人员必须仔细地整理与检查前期资料，根据国家要求使用施工图纸和其他资料，从而为所有资料的全面性、真实性、准确性提供保障。在开展预测量工作时，应该从项目的整体角度出发从而确定好自然幢和逻辑幢，准确判断施工设计图纸的图式从而准确界定计算全面积、半面积或者不计面积的建筑部位，充分理解施工设计图纸从而准确区分功能区、科学严谨地制定共有建筑面积分摊方案。同时，在实测的过程中，也应该使用房屋建筑实际情况和房屋竣工图内容与预测结果进行对比分析，从而保证拥有与施工图内容、规划总平面图、房屋产权发证规定相符的实际房屋建筑。借助对比，若是发现有差异存在，应该及时到规划部门完

成数据调整,保证拥有一致的产权测量结果、实际房产要素、产权登记发证内容。另外,针对竣工后公共空间改变问题,开发商应该保证工程施工建设监督工作有效落实,采取与建设方案相符的工程施工,能够使改变后续公共配套设施建设的问题得到有效避免。相关部门有效开展监督工作,能够为业主的合法权益提供有效保障,使公共空间改变导致的纠纷得到有效避免,从而为社会稳定发展提供有效保障。

#### (四) 加强测量技术运用

首先,相关人员应该合理利用CAD等先进的绘图软件,不但能够使绘图精度得到提升,还能够使绘图所需时间降低。在开展预测和实测工作的过程中,可以在CAD绘图软件中按照一定比例绘图,能够有效对比预测面积和实测面积,并且标记出其中的差异,从而准确完成面积值的符合。由于预测和实测工作之间存在非常密切的联系,现场测量和图纸是各种尺寸的来源,所以拥有非常高的测量精度要求。相关人员应该在准确掌握测量控制要点的基础上,不断引进各种先进的测量技术和测量方式实现测量精度的提升<sup>[7]</sup>。

其次,因为测量工作拥有比较高的专业性和技术性要求,不仅需要相关人员能够掌握建筑设计和建筑图纸等方面的支持,还需要拥有管理以及审批房屋产权等方面的知识。作为测量房屋面积工作中的主体,测量人员的专业技术水平和综合素质会对测量结果的准确性产生直接影响,所以,想要使各种先进的测量技术充分发挥作用必须充实测量人员测量水平,建立一支专业的测量队伍,只有这样才能够使预测面积和实测面积之间的差异得到有效降低,在实际开展工作时应该从以下几方面入手:第一,应该对培训测量人员的工作进行不断优化,促进其专业水平不断提升,使其能够更加熟练地完成测量工作,能够使测量工作的效率和准确性得到有效提升;第二,应该注重测量人员职业道德水平的提升,使测量人员能够自觉担起自身责任,能够对测量工作的重要性形成正确认识,只有这样才能够开展测量工作时足够严谨,使各种违规操作得到有效避免,从而有效保障测量结果的公正性。第三,在开展培训工作的过程中,应该与测量行业发展实际情况相结合,及时采用各种先进的测量技术,帮助测量人员及时完成测量技术更新。第四,应该注重制度的制定和落实。相关人员应该对现有的管理制度进行不断优化,建立完善的激励机制、内控制度等制度。

最后,在实际开展测量工作时,想要使测量技术的作用充分发挥,还应该合理使用各种先进的测量设备。在开展日常工作的过程中,测量单位一方面需要及时引进各种先进的测量设备,另一方面应该定期开展检修和保养测量设备的工作,从而保证设备的精确度,为测量数据的准确性提供有效保障。

#### (五) 合理利用附加图纸

在保温墙体厚度缺乏统一认定的情况下,想要使房产测量预测面积与实际面积差异得到有效减少,需要设计人员在保温墙体设计过程中完成相关说明内容的添加,保证保温墙体的厚度、高度等参数足够明确<sup>[8]</sup>。在拥有科学合理的附加图纸后,预测人员和实测人员能够对保温墙体的实际情况形成统一认定,实现对测量活动相关内容和数据的全面掌握,从而为测量工作的质量提供有效保障。在实际开展房屋建设时,在施工过程中也可能在一定程度上改变外墙体保温的厚度,导致有差异存在于设计图纸和实际施工之间。所以,在开展实测工作时,应该再次有效落实核对房屋外墙尺寸的工作,若是房屋实际外墙厚度与设计厚度不符,应该以实际外墙墙体厚度作为实际测量工作的依据。

#### 结束语:

综上所述,测量人员最主要的工作就是高精度且完整地完房产测量。政府应该加强对房地产市场秩序的监管,建立房产预售市场秩序,实现房产面积测量规则的统一。相关的主管部门应该与房产测量领域的实际情况相结合加强监管和处罚力度。房产测量单位应该加强人员培训、技术引进、设备管理等工作,促进测量工作的效率和准确性不断提升。施工单位应该在设计变更、施工管理、设备管理、材料管理、人员管理等方面规范施工,减少实际施工与施工图纸之间的误差。通过这些方法能够使房产测量中预测面积与实测面积之间的差异有效降低。

#### 参考文献

- [1] 郝真真. 房产测量中预测算与实测面积差异分析与探讨[J]. 城市勘测, 2012(1): 3.
  - [2] 张永刚. 房产测量中预测与实测面积差异的探讨[J]. 科技创新与应用, 2017(9): 1.
  - [3] 聂庆斌, 颜敏. 房屋预、实测面积差异和房产测量误差的分析与对比[C]//中国测量地理信息学会学术年会. 2014.
  - [4] 彭毅. 房屋建筑面积测算中的一些技术问题及其解决方法[J]. 测量, 2015, 038(002): 90-92.
  - [5] 苏晓欢. 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[J]. 地矿测量, 2021, 4(4): 147-149.
  - [6] 张小国, 王小虎, 王果, 等. 一种草图直接成图的数字化房产面积测量方法: CN106482700B[P]. 2019.
  - [7] 朱虹. 商品房销售面积测算中的误差及应对措施分析[J]. 现代商业, 2007(01X): 1.
  - [8] 王晓光. 房产测量中预算面积与实测面积差异分析及解决方法[J]. 居舍, 2018.
- 作者简介: 黎琼, 1981年6月, 男, 汉, 湖南省浏阳市, 硕士研究生, 现任职称: 工程师, 现主要从事的工作: 勘察测绘。