

对商品房预测面积与实测面积存在差异问题的思考

黄海丰

华纬空间规划勘测有限公司

[摘要]近些年来,我国城镇一体化建设脚步的逐渐加快,促使商品房的整体数量在不断提升,由于房价价格的迅猛增加,促使房屋面积已然成了广大人民群众重点关注的对象。现如今,有面积差异引发的矛盾日益剧增,要想避免这种状况的发生,应了解并掌握面积差异发生的主要原因,并根据实际情况,制定出更加科学合理的解决对策。基于此,本文详细阐述了商品房预测与实测面积产生差异的主要原因,并给予了解决这类状况的解决措施。

[关键词]商品房;预测面积;实测面积;面积差异

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-6288.2021.11.464

一、商品房预测与实测面积产生差异的主要原因

当商品房测绘手续成功办理后,受各类因素影响,导致原本的规划图纸发生了变更状况,而致使发生图纸变更情况的主要原因大致分为以下几点内容:套内功能空间变更、设备功能用房变化、外墙保温层厚度变化、使用功能变更以及交通和变更。

(一) 套内功能空间规划变更

通常情况下,商品房套内空间应包含卧室、书房以及餐厅等内容。如若功能空间以及尺寸发生相应变化时,就会严重影响套内空间面积,例如,阳台作为商品房极其重要的组成部分,会有原本的封闭阳台转变成套内空间。

(二) 设备功能用房变化

商品房参与分摊的设备功能主要包含电表、电信间以及水箱间等各类内容。从事规划设计作业的工作人员在具体开展相应作业时,由于对接作业(设备安装主管部门)发生偏差状况,严重致使原本的设间难以满足各类需求,需要根据实际情况,开展变更作业。较为常见的变更情况通常是指电业局发现事前设计的变配电室合理安装配电设备,需要增加配电室的实际尺寸;热力管控部门发现换热站直通室外的排风井与住宅区域过近;电信间与水暖井的实际间距过近;当各类设备用房完成变更作业后,商品房实际的分摊面积就会出现相应变化,致使商品房最终显现的实测面积与预测面积数值相差较大^[1]。

(三) 使用性质变更

房屋最终显现的使用性质作为决定公摊形式的重要因素。同栋建筑首层房屋,如若使用性质为住宅,就需要参与交通核部分公摊;倘若房屋使用性质为办公,就不需要参与交通核部分公摊面积。从另一种角度而言,计算规划面积的方式与计算测绘阶段面积方式有着诸多的不同之处,这就导致规划批复功能用房面积会出现相应的偏差。如若按规划面积配备的配套管理用房,由于面积计算方式的不同,就会出现极其严重的面积差值,相关建设单位也会因此实施变更作业。例如,某项目规划阶段总面积大约为180000m²,配套物业管理用房大约为整体面积的5%,建筑面积大约在900m²左右,后续实测绘总面积大约为185400m²,物业管理用房具体测绘面积大约控制在在970m²左右,此时需要根据实际需求配

备物业管理用房面积大约为927m²。除此之外,房屋开发单位对物业管理用房实施分隔作业,并将多出的面积转变成网点使用。但根据相关规定,物业管理用房并不需要参与公摊面积工作中,但完成分隔作业后,部分房屋的使用性质发生了各种变更现象,而参与到变更作业的部分需要参与分摊作业,致使整栋建筑面积发生相应变化,致使实际测绘与预测测绘数值发生差异状况^[2]。

(四) 交通核变更

商品房交通核其中包括楼梯以及电梯间等,同样也是广大居民用户每天短暂经过以及停留的重要场所。要想进一步提升广大人民群众的舒适度,原本预测绘作业没有电梯的住宅项目,应在各个单元内安装电梯设备,适当增加楼座内的电梯数量。这就导致在具体开展测绘作业时,最终显现的公摊面积与预测绘面积数值相差较大。

二、开发单位解决面积差异的重要措施

(一) 公示设计变更内容

要想充分解决面积差异引发的矛盾,开发商应将各种原因造成的设计变更内容进行公示作业,并收集广大人民群众对此次变更内容的意见,如若广大人民群众并没有对此次变更作业持有反对意见,才可以顺利开展规划变更作业。其次,预测绘单位在得到变更内容以及图纸后,应在第一时间内更新预测绘面积数值。与此同时,销售部门也要及时运用最新面积数值签署《商品房预售合同》。合同内应包含更加完整的建筑面积增加或减少的解决对策。如若建筑面积浮动数值超出相应比例后,购房用户可以选择退房或者以更加便宜的购买价格购买房屋,避免因面积差异带给用户购房负担。如若过程中,出现异议面积情况,应及时委任测绘单位进行二次测绘作业。

(二) 优化规划作业,减少规划变更

当规划批复后,尽可能减少变更的次数,避免因面积差异引发各种矛盾。通常情况下,预测绘作业完成后如若没有较大的变更情况,最终显现的实测绘数值并不会与预测绘数值差异较大。减少规划变更应在规划前期阶段做足功课,在项目定位初始阶段,应仔细了解周边情况,获得更加贴合实际的信息数据,促使项目能够实现精准定位。与此同时,还要根据项目周边的实际情况,合理明确项目的使用功能,在

第一时间与各个部门进行有效沟通,促使房屋所包含的各种功能更加完善,设备尺寸也更为合理。除此之外,在对房屋开展变更作业时,应重视BIM软件的作用价值,根据实际情况,合理运用BIM软件对实时工况开展模拟作业,及时发现工程各种不合理状况,制定出更加科学合理的解决措施,避免出现较为严重的规划变更状况^[4]。

(三) 协助施工单位掌握图纸内容

工程项目在确定后,开放单位应在第一时间将图纸交给施工单位,并制定日期同设计单位对施工单位开展设计交底作业,协助施工单位充分掌握图纸内容。当具体开展施工工作时,应需要设计单位委任设计人员定期到现场参加工地例会,及时解决各种状况。例如,对于工程中的设计变更作业,设计单位应提供更加科学合理的施工工艺,确保工程能够始终以图纸为标准。除此之外,开发以及设计单位签订的合同中应包含设计方面、设计品质以及高质量服务等相关内容,并且主动协助施工单位解决各类难题,以此确保项目的整体质量达到预期标准,及时补充原本设计内容中的错漏内容。

(四) 优化宣传力度

广大人民群众在购买商品房时,就应该了解并掌握显现的面积属于测绘面积,而登记到产权证上数值才是实测面积,两个面积都会由于工程建设原因出现差异。与此同时,还应在购房合同中详细表明面积差异因那种原因出现的差异。

三、测绘单位解决面积差异的对策

(一) 优化前期资料审查作业

测绘单位应详细核实开发建设单位提供的测绘信息数据是否精准。例如,查看项目用地许可证以及工程规划许可证等各类证件是否齐全,如若没有达到标准,应在第一时间内,要求单位补全证件,然而查验各种规划以及审批图纸,并且合理判断工程整体平面图以及单体各层平面图等各类图纸是否完整。最后根据项目实际情况,合理评判公摊面积等相关内容是否存在漏项状况。从另一种角度而言,预测绘作业相当于“纸上谈兵”,这就需要图纸更加精准可靠,如若图纸中出现标识不清内容,设计单位应及时修改,并且详细阐述此块区域。除此之外,从事现场测绘作业的相关人员应了解并掌握各个数据标识的重要意义,详细记录各个区域的不同之处,避免最终显现的面积差异数值较高^[5]。

(二) 合理运用绘图软件及测量设备

如若工作人员能够合理运用CAD绘图软件,既能够进一步提升绘图精度,还能够减少绘图时长。因此,测绘单位在实际运用CAD制图软件时,应根据实际情况,运用更加科学合理的比例绘制图纸,确保最终显现的建筑外轮廓以及内轮廓面积线更加清晰。与此同时,在具体开展测绘作业,还可以运用此种绘图软件实施对比作业,确保工作人员能够了解并掌

握预测绘预实测绘之间的面积差异,并在图纸中仔细表明差异区域。从另一种角度而言,实测面积与现场测量的关联程度较为密切,并且最终获得的各项尺寸数值主要来自现场测量作业,这就需要从现场测量作业的相关人员有着较高的业务水平,能够合理运用各种测量设备,从多方面、多角度保证最终显现的测量精度达到预期标准。

(三) 优化测绘水平

通常情况下,一套商品房需要不同的测量人员对其进行测量作业。由于测绘人员业务水平的不同,导致最终显现的测绘结果差距较大。要想充分解决这种因人为产生的面积差异,测绘单位应定期开展形式更加丰富的培训活动,进一步提升测绘人员的业务水平以及综合素养,在培训活动中,测绘人员会充分认知到自身的不足之处,积极学习其他测绘人员的优点。从另一种角度而言,人才作为保障测绘作业正常运行的重要基准。因此,企业应重视复合型人才的作用价值,通常情况下,应从以下方面重视人才培养:其一,在招聘员工时,尽可能选择经验较为丰富的复合型人才,只有这样,人才才能在第一时间上岗工作,并且熟练掌握各种内容知识;其二,企业还可以举办讨论座谈会,在此活动中,各个员工能够接触到更加先进的测绘技术,并学习更加先进测绘技术,促使自身的业务水平以及综合素养能够得到进一步提升。除此之外,企业还应该在单位内部创设相应的公众号等相关小程序,定期运用向公众号推送相关文章,促使员工能够在第一时间了解并掌握测绘作业的重要意义^[6]。

结束语

总而言之,商品房在建设、开发以及测绘过程中会受各类因素影响,导致房屋预测面积与实际面积数值产生较大的差异,在这种状况下,开发商、施工以及测绘单位应通力合作,制定更加科学合理的管控对策,从多方面、多角度减少房屋预测面积与实际面积的差值。除此之外,测绘以及施工单位也要紧跟时代发展的脚步,学习更加先进的施工以及测绘技术,进一步提升施工以及测绘水平,保证最终显现的差值能够始终控制在标准范围内。

参考文献

- [1]文湛.对商品房预测面积与实测面积存在差异问题的思考[J].绿色环保建材,2018(9):226,229.
- [2]夏菁菁,林川,袁斯豪.房产测量预测面积与实测面积差异分析[J].江西测绘,2018(4):62-64.
- [3]张晶晶.浅谈房屋建筑面积预测和实测问题[J].建筑技术与设计,2018(11):3847.
- [4]黄晓军,李长文.浅谈不动产测量中预测算与实测面积差异分析[J].建筑工程技术与设计,2018(19):1249.

作者简介:

黄海丰,(1975-),男,汉,本科,测绘工程,工程师。