

关于房产测量预测面积与实测面积差异探讨

叶宏林¹ 陈倩倩²

浙江信宇科技有限公司 浙江 温州 325006

摘要: 随着社会经济的迅猛发展,房地产行业在市场积极中占据举足轻重的地位,日益上涨的房价,关系到所有业主的切身利益。房产测绘中房屋面积预测和实测误差也是当今社会所面临的重要问题,如何有效地减少当中矛盾,需要进行不断创新科学化的改进。本文对于房产测绘中的房屋面积预测和实测存在的误差进行分析并给出合理的解决措施。

关键词: 房屋面积; 预测; 实测; 误差分析

引言

我国住宅建设与房地产业的迅速发展和房地产市场的日趋完善,各项事业快速发展的同时,各类建设工程项目也接踵而至,工程建设的规模扩大,形式更为多样,人们对于房屋的关注程度也逐渐提高,特别是对于房屋面积的准确性要求,产生了很多社会问题,为了更好地满足业主需求,需要对误差进行合理的控制。

1 房产测绘预测和实测概述

1.1 房产测绘预测

房产预测面积,是指在商品房期房销售中,根据国家规定,有房地产主管机构认定具有测绘的房屋测量机构,主要依据施工图纸、实地考察和国家测量规范对于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。由于是预测信息,测绘过程要依据施工图纸上的依据、相关的工程资料和国家有关规定,是一种测量行为,计算出面积就是预测面积。

1.2 房产测绘实测

房产实测面积是指在商品房竣工验收后,工程规划相关主管部门审核合格,开发商依据国家规定委托具有测绘资质的房屋测绘机构参考图纸、预测数据及国家测绘规范之规定对于楼宇进行的实地勘测、绘图、计算而得出的面积。是开发商和业主的法律依据,也是开发商和业主进行房产交易、房产证办理、物业费定算和其他相关费用核算的最终依据^[1]。如今我国测绘技术在房产管理的发展中,不断进行改进,主要体现在实现高效便捷的外业数据采集,内业办公电子化,使用专门的测绘软件,是测绘人员可以更加准确高效地提供出房产测绘结果。房产测绘人员主要工作有:房产的调查、房产的要素、房产图的绘制、房产测算以及验收房产各成果资料等。

2 房产测绘中房屋预测和实测之间的关系

随着我国社会经济的快速发展,地产行业也得到了迅速的发展壮大。而房产测绘工作是房产项目中最为关键的内容之一,房产测绘的结果将直接影响到房产企业的运营状态以及消费者的实际利益。在正常情况下,房产测绘工作需要应用十分专业的设备和有效的技术,在对房产测绘数据结果进行计算和集中处理后,会成为房产质量、土地使用情况以及土地资源利用效率等方面最直接的参考数据,尤其是对房产面积的测量工作,其结果将直接与房产价格产生关系。当前,房产交易的相关要求不断提高标准,很多房产企业为了自身的经济利益,在建设阶段经常会通过预售的形式筹集建设资金,而为了向消费者更好的展示房产的实际情况,就需要使用房产测绘的测量面积来对房产的实际面积进行评估,在此期间会通过建设图纸的测量面积作为参考进行预测。而房产的实际面积是指当房产建设完成后,由国家专业的测量人员对房产进行测量而得出的房产实际的大小面积。而房产实际面积的准确数据是需要参考设计方案和使用材料等不同方面的差异而得出^[2]。在一些房产测量过程中,由于建筑施工原因或者测量原因,实际的房产面积将与预测的房产面积存在一定的差异性。这种差异需要控制在一定的范围中,而实际测量工作由于受到工程结构以及各种测量技术的不同会在面积大小上有所差异,因此房产测绘人员需要根据实际情况更为准确的测量房产的面积。

3 房产面积预测与实测差异的原因分析

3.1 测量方法的不同导致出现差异

在房产测绘工作中,房产面积差异会受到很多因素的影响,而其中最为主要的因素就是房产测绘人员选择的测量方法不同导致的差异。当前,房产测绘的技术发展十分迅速,而各种测量技术的操作复杂性也不断提

高,技术种类也很多,因此在通过较为复杂的测量方式时,操作的流程也更为繁琐。在对房产预测时,房产测量人员主要是通过专业的测量技术进行检测,在测量的准确性方面存在一定的不足。因此导致房产测绘的面积出现不同程度的差异。此外,房产测绘人员的技术经验不足也会导致在测量的过程中出现误差^[3]。同时,由于房产测绘工作到实际房屋建设完成之间还存在着很多的环节,其中包括设计图纸、实际施工等,而中间环节从事人员数量也十分多,再由于施工的材料等方面存在差异,进而导致建设完成后的房屋实测面积会与预测面积有所差异。

3.2 设计变更

在开放商对开发项目进行建设时,需要在获取相应的工程规划许可证之后才能向行政主管部门进行相关预算成果的提交以及进行审核和批准,但是在此过程中,房屋建筑项目的建设过程中会对相关的设计进行一定的修改来实现对房屋建筑功能的明确和具体化。但是如此此时还是以报建图为依据进行房屋预测算面积的计算,则会导致二者之间存在较大的差异。但是针对此问题,仅仅是按照后期修改之后的设计图为依据来进行预测算面积的计算,虽然可以缩小二者之间的数值差距,避免产生房屋建筑面积纠纷等问题,但是仍然会存在房产开放项目的报建与实地之间存在差异,导致无法通过房产测量来实现对房产开发项目的有效监督和管理,因而导致在房产项目开发中开发商对相关设计进行肆意更改的问题发生。

3.3 施工变更

施工变更在房地产项目施工建设中比较常见,这就会导致比如对于房屋建筑顶层的设计如果设计为露台,但是对其进行实测时却变为阳台,或者二者相反。但是对于施工中的变更来说,通常需要在相关规划部门的批准之后才能实施,但是在实际的房地产项目建设过程中,通常会出现没有经过批准而进行施工变更的现象,这就会导致在对房产进行测量时按照原有的设计图纸进行预测算面积的计算,但是在实测面积计算时按照房屋建筑的具体形状来进行计算,所以出现二者之间的较大差异^[4]。相关的测量机构在进行测量时是按照委托方提供的设计图纸为依据进行计算的,而且针对计算结果提供相应的房产预测成果的报告,但是如果在施工中进行了相应的施工变更,但是委托方却没有提供相应的变更测绘,也会导致出现二者之间的较大差异。

4 房产测绘中房屋面积预测与实测的差异化解解决措施

4.1 建立一支高素质的测量队伍

测绘工作是一项专业性较强、难度较大的工作,不仅仅需要掌握建筑设计知识以对建筑图纸中相关设计有较深的了解,还要对房屋产权管理以及建设项目审批的知识有一定的了解。测量工作人员是房屋测量工作的直接参与者,对测量结果的准确性有着至关重要的影响,因此需要不断提高测量工作人员的测量水平,建立一支高素质的测量队伍,为测量工作的开展奠定坚实的基础。首先,要加强对测量工作人员的培训,提高其专业水平和业务熟练程度,保证测绘结果的准确性以及测量工作的高效率,促进测绘工作的顺利开展^[5]。其次,要加强测量工作人员的职业道德教育,提高责任意识,认清测量工作的重要性,加强与购房者、开发商以及自身利益之间的认识,真正做到以严谨的态度对待工作,不做违法乱纪的事情,切不可为了一己私利篡改测量结果。此外,对测量工作人员的管理离不开严格的制度,因此房地产行业要建立内部管理制度,完善激励机制,将测量的准确度与工作人员的利益挂钩,明确责任,进而提高测量工作的准确性,减少因为测量误差引起的纠纷问题。

4.2 建立完善的测绘审核制度

在房屋测绘过程中,相关人员需要做好实地勘察工作,应用计算机技术,根据商品房的实测值计算出测绘数据,在相关人员审核并校对测绘数据后,各个单位探讨绘制效果图。在后期工作中,相关人员应对效果图和实测图进行对比,及时发现其中的变化,并对其进行检查,确保资料的完善性,随后归档,向委托人提交房屋测绘结果,在此过程中,相关人员需要建立二级检查、一级验收的审核制度,自检、互检、绘制单位检测合格后即可^[1]。房屋测绘工作质量监测过程中的内容比较多,相关人员需要审核自身的工作成果,通过自检和互检,在确保各项指标和作业流程一致的情况下,交给专业审核团队检查。

4.3 施工措施

施工人员及其单位是房产测绘中房屋面积预测和实测产生误差的重要环节,为此我们应当对于施工单位进行严格的监督,施工单位在施工时应当严格按照图纸进行项目施工,如有特殊原因,应当及时上报,通知开发企业,加强监督不仅能有效地解决房产测绘中房屋面积预测与实测的差异过大问题,还能保证工程的安全,缩减工程时间,提高工程质量,减少施工中不正确的施工方法,消除残次的施工材料,增加施工团队的工作效率,也为业主提供保障,这需组建专业的施工保障部门,对于施工过程中进行严格管控,定期抽查对比,到

施工地点进行多次实测，与预测结果进行比对。组织施工单位进行学习培训，提升施工人员的人员素质与施工技能。及时对设计变动进行把控，设计变动在施工过程中是在所难免的，如有变动应当及时和业主开发商进行反应，测量部门也应针对设计图纸的变动中进行记录，消除部分因设计原因产生对房产测绘中房屋面积预测和实测产生的面积变化。

4.4 加强对房产设计方案的检查

在房产预测工作中，房产设计方案发挥着重要的作用，相关部门必须确保方案的准确性，以满足相关的要求。在房产面积预测部门接受预测委托之前，相关人员要审核房产设计方案的完整性和准确性，在方案中缺少相关部门审核文件时，需要拒绝预测此房产面积^[2]。除此之外，在新时期的发展中，建筑设计方案图纸日益完善，完整的建筑设计图纸主要由建筑平面设计方案图纸、建筑平面结构图纸、建筑立面结构图纸、建筑剖面结构图纸以及如阳台结构、楼体结构等建筑细节图纸构成，并且在建筑设计图纸完整的情况下，还要有光盘等数据资料，以此提升房产面积预测工作的准确性。

4.5 测绘过程中的细节处理

测绘过程中的细节处理主要对象有对房屋内部上空的处理、如何确定墙面粉刷层厚度以及对阳台实测尺寸的处理。其中对房屋内部上空的处理由于缺少相关规定，所以在这一问题上对于其的计算方法以及理解有着很多不同。针对这一问题我们应特别注意内部是否有与外墙有关的上空部分以避免重复计算外墙体面积的情况。所以，当外墙是上空的一面支撑时，我们只把其计算为复式下层的建筑面积即可。而如何确定墙面粉刷层厚度则主要是进行预测时要依照建筑设计说明，并对其外立面材料厚度有一定的了解，这样才能避免实测时由于设计没变化而外墙体厚度却不同所带来的误差偏大的状况^[3]。具体操作过程中要根据具体情况选择合理的方式。至于对阳台实测尺寸的处理，最常见的错误是直接按底版的水平投影面积进行测量，改正的方法是按照围护结构的外围水平投影进行测量。当阳台上空调机位的时候，由于缺乏相关规定，所以应根据具体的情况具

体分析，假如规划核准图纸上对空调机位和阳台设置了界线和尺寸标注，那么预测面积中机位面积必定未包括在阳台的面积中。普遍来说，阳台的预测面积和实测面积一定会有一定的差异，这就需要对不同层次的同样类型的阳台尺寸进行多次测量，最终进行平差处理。

4.6 做好虚拟分割的产权测绘

虚拟分割主要是指房地产开发商将其以大型商场和办公用房作为明确的分割，并且以小型单元进行销售。每个单元并没有实际的围护，主要就是以界定的形式对其进行分割和围合成特定的空间，每个单元能够进行独立使用，并且具有唯一性的编号。虚拟分割小型单元符合物权法内规定物权的基本要求，权利人能够依法对其进行直接支配和安排它的权力，符合我国相关规定和标准，能够根据基本单元进行登记^[4]。房屋基本单元主要是指对现有固定界限以及唯一的编号房屋等特定空间。在进行实际测绘的时候，必须要严格的按照相关规定和标准对每个测量单位进行界定测量和面积测算，并且最终以虚线作为表示。

结语

总而言之，科学合理地减少房产测绘中房屋预测和实测产生的差异是重要问题，这需要工作人员不断去完善自身，严格要求自己，加强学习利用更高更新的测量装备和科学的测量技术，离不开其他相关部门去提供有效支持，只有这样才能解决房产预测中房屋实测和预测面积的差异，从而减少房屋面积就纠纷问题。

参考文献：

- [1]张丽娜.房产面积测绘中存在的问题及对策[J].中外企业家,2019(09):91.
- [2]张荣标.房产测绘中房屋面积测绘分析[J].智能城市,2018,4(24):52-53.
- [3]王晓.房产测绘中影响房产面积测绘质量的因素及控制措施[J].住宅与房地产,2018(28):17.
- [4]夏勤浩.房产测绘飘窗面积计算分析[J].住宅与房地产,2018(28):18.
- [5]朱定军.房屋预售测算面积与产权登记测绘面积差异分析[J].山东工业技术,2018(14):233+201.