

因面积计算规范不同引起的 建筑面积计算差异分析

张宏宇

(宁夏现代建筑设计院(有限公司), 宁夏 银川 750001)

摘要 近年来,我国经济发展水平得到稳步提升,国民生活水平得到进一步发展,其中房地产业也成为了国民经济的重要组成部分。然而,我国房地产业的发展因面积计算的差异发展缓慢,因此我国房地产业的面积计算上还需要进一步的规范。本文主要分析了住宅产权登记和建筑许可证发放导致的土地差异,采用不同的土地利用总量会计准则,以及部分房地产开发公司隐藏面积,提出了不同面积差分的方法,并给出了相关的改善措施。

关键词 建筑面积 计算差异 改善措施

中图分类号:P258

文献标识码:A

文章编号:1007-0745(2021)04-0055-02

房地产开发和房地产交易都是按可出租总面积计算和估价的,随着房价的不断上涨,如何准确计算楼面面积已成为开发商、公众和政府关注的焦点。如何准确、公正、合理地计算建筑面积,直接关系到开发商的经济利益和业主的切身利益,同时也涉及到政府的市政配套费土地出让金和税收等税收问题。然而,现阶段,房地产管理部门和规划管理部门核定的房屋总可租面积往往不一致,这给建设单位造成了很大的混乱,给有关行政部门之间的工作衔接带来了一定的困难。

1 有关面积的基本含义

1.1 预计住宅面积的含义

参照国家相关的法律法规,预计住宅面积应由地方房地产部门批准的合格测量机构计算。测量机构应参考施工图纸,与国家测量标准进行比较,并采取现场调查等多种方法,以计算开始或未完成的商业用住宅面积。它是开发商在销售商业地产过程中的法定销售面积基数。

1.2 实际测量房屋面积的含义

参照国家相关的法律法规,实际测量的房屋面积由当地房地产部门认定的相应资质调查机构计算。它要求测量机构根据国家测绘标准,查阅各种图纸和预测数据,对房屋进行现场测量,绘制测量图,以获得准确的数据,然后计算面积。商品房验收合格并经有关主管部门审核合格后,方可实施。

2 面积计算规范不同引起的面积差异相关原因

《房产测量规范》和《建筑工程建筑面积计算规范》这两个规范中,部分功能区规划设计计算标准不一致,致使在面积计算上存在差异,尤其是地方性规定增加了这种差异的存在。现阶段,我国房地产管理部门在进行产权登记时,项目总面积一般不应超过规划部门核定的面积或规划验证面积。这种差异在规划部门、房地产管理部门,尤其是开发商和业主中造成了混乱。

2.1 阳台面积的计算

关于阳台面积的计算,《房产测量规范》以设计封闭为识别标准,全封闭阳台根据其周边投影面积计算,未封闭阳台计算一半面积;《建筑工程建筑面积计算规范》是根据主体结构是否在阳台主体结构上,是否应根据其周边结构的水平面积计算其总面积,在主体结构外计算平均面积。也就是说,房地产的测绘是基于是否封闭,规划的审批是基于是否在结构上,两者在功能上错位,容易引发面积差异。

此外,《房产测量规范》对阳台面积的计算没有明确的规定,部分为阳台设计方案。为此,一些城市出台了地方性法规,对阳台进行了阳台处理,未计算面积;而一些城市仍按阳台面积计算平均面积。《建筑工程建筑面积计算规范》也没有规定计算层间阳台面积的规则,然而露台的定义有着十分明确的规定,规定如下:第一,其位置设置在屋顶、地板或遮阳篷顶部;第二,它是可访问的;第三,它有维护设施;第四,它没有覆盖,否则它不能被识别为露台,自然要按阳台面积计算。这种中间层阳台,在规划时通过了阳台规划面积和规划指标,但由于房地产销售部门不承认露台为阳台,给开发商带来了巨大的经济损失。

阳台是室内外的过渡空间,可用于晾晒衣物、休息等户外活动。因此,实际工作中应根据计算面积的规定,真正确定内外过渡空间作为阳台的作用。如果夹层阳台确实起到内外通道空间的作用,只是因为上层没有盖不能起到晾晒衣物的作用,但有了阳台的圆形功能,面积就应该根据阳台计算,不能认定为阳台。作为设计的一部分,阳台不封闭,是生活装饰的一部分,对于风雨情况可以采用封闭的铝合金窗,然而不能通过阳台房间的结构进行重建,实际使用功能还是阳台,无法关闭并计算总面积。部分自觉标注为阳台,应计算出整个区域室内功能的实际使用情况。

2.2 走廊的面积计算

《房产测量规范》规定:一个与房屋相连的带柱走廊、

一个有盖走廊和两个房屋之间的带柱走廊,所有这些都是根据柱廊周围的水平投影计算的;一种门式起重机,另一种是立方体门,其计算是基于所述立柱或所述锁紧结构的水平周边投影面积。然而《建筑工程建筑面积计算规范》规定,有封闭设施的室外走廊(悬臂走廊)应计算为结构楼层水平投影面积的一半。对于带有封闭设施(或柱)的廊道屋檐,应根据封闭设施(或柱)的外部水平面积计算一半的面积。这种差异导致房地产测绘面积大于规划审批面积。

2.3 楼层高度的面积计算

《房产测量规范》规定,如果楼层高度低于2.2米,则不计算总可出租面积;但《建筑工程建筑面积计算规范》规定,如果地板高度超过2.2m,则计算整个面积;如果地板高度小于2.2m,则计算一半面积。此外,一些城市出台了地方法规,具体规定了高度楼层的非常规建筑面积的计算。例如,在海南省,当一个住宅楼的高度大于或等于4.9米时,根据该楼的面积计算的面积是该楼面积的2倍,如果大于或等于7.6米,则为3倍,如果大于或等于5.5米,则为2倍,如果大于或等于8.8米,则为2倍,如果大于或等于6.1米,大于或等于10米,按3次计算。这种规定的差异,尤其是地方性法规的差异,导致规划面积作为房地产测绘面积的大幅增加。

3 建筑面积差异怎样发觉

不同标准造成的面积差异是一种体系内的面积差异,其面积由行政主管部门批准,并与城市规划相一致。其主要后果是影响行政公信力,增加建设单位的协调成本。所以,应当主要从行政审批程序上进行协调。

现阶段,为了强化对规划指标的监督与管理功能,相当多的城市规划部门已经开始在规划批准前计算建设用地面积,并计算出完整规划的可出租总面积,即规划区调查。规划面积调查主要是对每层楼的建筑面积进行估算,并与规划地块的建筑平面一一对应,绘制平面图。

根据规划许可证上标注的面积,规划审批前的面积计算结果可以及时发现规划设计隐藏面积的问题。已完成规划面积计算的中心点是反映建设阶段与规划批复之间的差异,以及通过功能等手段对面积进行扩建、转换或修改的位置、范围和面积,很简单,查清位置和规划面积与房地产面积的差异,查清被盗面积或隐藏面积的位置和表面价值也是准确的。有助于规划部门判断区域差异是“体系内”还是“人为性”来处理差异。

4 建筑面积计算差异改善措施

4.1 计算面积标准统一化

4.1.1 楼层高度

如果住宅的楼面高度大于或等于4.9m,则体积面积应根据总建筑面积的两倍计算,无论地板上是否有隔墙,以及如果住宅的楼面高度大于或等于7.6m,无论地面是否有隔墙,楼面面积按地面总面积的三倍计算。办公楼的楼面

高度大于或等于5.5m时,无论地板上是否有隔墙,办公楼的楼面高度大于或等于8.8m,容积面积应按总建筑面积的两倍计算,无论地板上是否有隔墙,楼层面积应按地板总面积的三倍计算。商业建筑高度大于或等于6.1m的,容积面积以商业建筑总租赁面积的两倍为基础计算,不论地面是否有隔墙,商业建筑高度大于或等于10m,无论地面是否有隔墙,楼面面积按地面总面积的三倍计算。^[1]住宅、办公、商业建筑的大厅、房、室内厅、日光厅、屋顶,以及体育场、剧院、博物馆等有特殊空间要求的公共建筑,可根据实际建筑面积计算。

4.1.2 阳台面积计算

在阳台的主体结构中,结构应根据室外的水平面积来计算容积面积。在主结构外的阳台上,如果设计深度(从阳台维护结构外围到外墙表面的最大垂直距离)不超过2.4m(包括2.4m),则体积面积应按水平投影面积的一半计算;如果设计深度超过2.4m,则根据其水平投影面积计算体积面积。

4.2 强化政府部门职能管理

将窗户、结构板、花池、花柱等不可用空间转换为可使用空间,以增加可出租总面积的行为,因为各种法规明确规定,可用空间不应算作建筑面积,只有通过加强各部门之间的协调,加强监管。如果您控制了“窗口”视口,则可以使用“窗口”视口的样例请求平面审批,确认没有楼层延伸的“窗口”视口和窗台高度符合规范要求。施工图审查部门应与计划图纸审查部门沟通,以确保施工图与批准的图纸一致,并避免不必要的增加结构板、花架,规划部门应当严格审核规划,严格执行改建、扩建部分建筑面积计算的规定。并要求开发商按规定交纳市政配套费和增容费,并报城市管理执法部门处罚。城市管理执法部门要加强日常执法监督,依法受理各类违法建筑改造行为,依法予以制止。

5 结语

强化规划管理职能,对规划进行监督和测量,有助于管理部门及时发现区域差异,找出造成区域差异的原因,采取不同的方法加以处理,稳步提升行政审批效率。推动政府职能部门公信力的提升,使我国房地产市场得到有效改善。

参考文献:

[1] 杨本廷.新旧《建筑工程建筑面积计算规范》的对比分析[J].城市勘测,2019(03):144-147.