

# The Allocation Method of Real Estate Surveying and Mapping and the Quality Control Path of Real Estate Area

Longbing Li

Beijing Guozheng Hengxin Surveying and Mapping Technology Service Co., Ltd., Beijing, 100020, China

## Abstract

Real estate surveying and mapping results play an important role in real estate development, property rights disputes, etc. Therefore, real estate mapping must ensure accuracy. This paper analyzes and discusses the allocation method of real estate surveying and mapping and the quality control path of real estate area, for reference.

## Keywords

real estate surveying and mapping; allocation method; real estate area; control measures

## 房产测绘分摊方法和房产面积的质控路径

李龙兵

北京国政恒信测绘技术服务有限公司, 中国·北京 100020

## 摘要

房产测绘结果在房地产开发、产权纠纷处置等工作中有着重要作用, 因而房产测绘必须保证精度。论文联系实际, 对房产测绘分摊方法和房产面积质控路径进行了分析论述, 以供参考。

## 关键词

房产测绘; 分摊方法; 房产面积; 控制措施

## 1 引言

房产测绘是国家专业测绘工作中的重要组成部分, 这部分工作主要负责测算房屋的土地面积、地理位置以及产权。而在房产测绘工作中, 房屋土地面积测算又是一项重要内容。在进行房屋土地面积的测算时, 需掌握房屋土地面积概念, 即建筑面积主要是指房屋外围水平面积以及水平投影面积, 主要由公摊面积以及套内面积两部分组成。其中, 公摊面积指的是业主的共有面积, 即建筑产权所有人共有的面积, 包括过道、楼梯、电梯、公共门厅等; 套内面积即指业主的私有面积, 包括房屋的使用面积、墙体面积与阳台面积<sup>[1]</sup>。

在计算房产面积时, 需要根据公摊系数, 采用科学合理的方法进行测算。但在具体测算作业中, 由于每栋建筑、每个单元以及每一户的公摊系数可能有所不同, 因而会使测算工作受到一定干扰, 有可能导致测算结果失真失准。此时就需要具体用到分摊方法来排除测算中的一些不确定因素, 以

保证最终测算结果的精确性<sup>[2]</sup>。

## 2 房产测绘分摊方法分析

### 2.1 商业建筑或单一住宅的分摊

在对商业建筑或是单一住宅进行测绘时, 分摊一般只涉及到1个幢共分摊面积。在具体的实践中, 一般是按照层、套以及功能区进行区分, 在分摊时采用的分摊方法存在些许差异。在以套为区分标准对建筑共有面积进行分摊时, 整栋楼以及层内共有建筑面积都将参与到分摊。如果套属楼层, 并且存在着与其他部分楼层以及局部几套共有的情况, 在分摊时需要将每套房屋都考虑进去, 主要采取的分摊思路是不进行分层的分摊思路。一般情况下, 如果以套为区分别标准, 那么在测绘时一般要进行2~4次的分摊。若每层套型相似度较高, 共有部分在功能、布局等方面有较大相同性, 在使用、管理维护等方面建筑上下层存在制约关系, 那么在分摊以及测算时就需要将建筑层内共有部分面积化为整栋共有建筑

面积。如果是以层区为划分标准,在分摊建筑共有部分面积时,需将楼层考虑进去。一般情况下,在进行这类分摊工作时需要进行1~2次。若是以功能区作为区分标准,那么在进行建筑共有部分面积分摊时,需要对建筑中的功能区做重点考虑。

## 2.2 普通商住建筑分摊方法

因为普通商住建筑的用途较多,因而这类建筑的测绘工作也比较复杂,在测绘过程中,对面积的分摊是一个难点。在具体的测绘作业中,往往涉及到功能区共有分摊、幢共有分摊以及层共有分摊三种情况。例如,一幢商用建筑1层为社区活动中心,2层及以上为住宅。1层中包括了楼梯间、电梯间、设备区域;2层及以上公用面积仅包括楼梯间、电梯间。这栋建筑中,主要是住宅使用楼梯间与电梯间,设备区域为1层公用。那么在对该幢建筑进行测算时,就应当采用以下分摊方法:楼梯间、电梯间属于共有区域,主要由2层及以上使用,因而将其分摊到2层及以上住宅中;1层的设备区域,具体分摊到社区活动中心<sup>[3]</sup>。

## 2.3 多用途综合建筑分摊方法

在进行多用途综合建筑的测绘工作时,主要需注意建筑中的走道、厕所等设施。因为这些设施可能是为个别户室提供服务,因此在测算时不将这部分区域进入到功能区或是分摊中。在测算时,工作人员可采用自定义分摊方式,在确保分摊合理性的基础上尽量简化,为测绘工作的开展提供便利。

# 3 房产面积质量控制路径分析

## 3.1 详细调查房屋信息

为保证最终测量结果的科学性、准确性,在测量前还需对房屋各项信息做全面的调查分析,包括调查房屋的用途、地理位置、结构、级别等。根据这些信息形成测量计划书,并根据现场的测量检查结果分析判断房屋的尺寸、类型以及位置、结构、建造水平等各项信息是否符合。如果在测量中,房屋测量结果与其他要素均满足“房地产测量标准”中相关要求,那么可判断房屋设计合格,设计图纸可做为施工活动的重要依据。但如果经测量发现,图纸中有相关要素不满足标准要求,各责任方应当就差异内容进行协调改进,以保证最终的工作质量。

## 3.2 精准测量房屋数据

要想控制房产面积质量,就必须做好房屋数据测量工作。

在测量过程中,应当使用预测结果定义的边长数据进行测量与分析。具体的测量步骤以及操作方法如下。

首先,在测量时认真对比计划施工图与测量施工图,观察分析两张图之间是否存在不一致之处,了解是否出现过变更问题,通过这些观察分析工作明确测量时需要更改哪些问题,并做好相应记录。

其次,在实地的测量作业中,房屋局部与整体结合的部分是需重点关注的内容,如果不对这部分内容做全面考虑,可能会导致测量结果失真失准。

最后,在测量过程中,应从整体出发,对房屋做详细、全面的观察,了解建筑外立面情况,掌握哪些层次的建筑面积相等,哪些层次的建筑面积存在差异,为后续的测量以及计算工作打好基础。对于普通的住宅建筑而言,机房、门厅、阁楼以及楼梯等设施的面积可能会存在差异,因此需对这些内容做重点考虑。在测量不同类型的房屋时,应将测量的重点放在房屋轴线尺寸、相邻单元尺寸以及阳台等部位。

对以上部位继续检查测量时,同样是先进行图纸对比,通过对比明确测量中需要注意的点,然后开展详细的测量工作,以保证最终测量结果科学精准。

## 3.3 准确计算房屋面积

在具体的测量作用中,相关工作人员不仅需保证房屋建筑边长、位置、类型等各要素科学合理,还需确保房屋面积计算准确,确保房屋面积分布方式合理。

众所周知,进行房产价格计算时,房产面积是重要计算依据。不仅如此,房产许可证管理等各项工作也均是房产面积为依据进行开展。因此,在测量作业中,必须要将房产面积计算准确。在计算过程中,组织管理人员、测量人员、计算人员以及质检人员需共同参与工作,共同完成审查,能认真、详细、及时找到面积计算中的一些不合理之处,并制定相应的解决方案有效消除计算误差,确保最终测量结果的科学性、准确性。

## 3.4 加强业内数据管理

一般情况下,房屋测绘中会涉及大量的数据,数据计算难度大,在计算过程中非常容易出现数据遗漏、数据计算错误等问题,从而使得整个测量作业功亏一篑。因此,在进行房屋面积测量计算时,一定要高度重视对业内数据的管理。在工作过程中,相关工作人员应当按照房产测量规范中的相

关要求进行分层分户的设计,并且为了最大程度减少计算误差,可多采用专业的数据处理软件开展相关工作。但在利用相应软件进行计算时也应注意让房屋的面块属性、尺寸以及图层等与实际情况相符。除此之外,在工作过程中要能根据房屋面积块合理选择分摊类型,以保证最终的工作质量。为减少误差,在计算结束后还应进行多次的审核,要全面各项数据精准无误。在对面积进行分摊时,需认真检查分摊关系,保证所有实体都能被制定到对应的功能区,并且要综合运用多种方法进行对比发分析,确保分摊前与分摊后房屋面积相等,避免出现重复分摊等问题<sup>[4]</sup>。

#### 4 结语

综上所述,房产测绘与房产面积技计算是房地产管理中

的两项基础工作,这两项工作的工作质量会对房地产行业的秩序、消费者权益产生直接影响。因此,在具体的测绘与计算作业中,应当高度重视分摊方法的选用与房产面积计算质量的控制。

#### 参考文献

- [1] 黄浩. 研究房产测绘分摊方法以及对房产面积质量的控制[J]. 低碳世界,2019(11):278-279.
- [2] 李宗川. 房产测绘分摊方法以及对房产面积质量的控制[J]. 居舍,2019(29):185.
- [3] 赵一攀. 房产测绘分摊方法以及房产面积的质量控制分析[J]. 工程建设与设计,2018(08):41-42.
- [4] 梁超. 房产测绘分摊方法以及房产面积的质量控制分析[J]. 住宅与房地产,2017(32):31.