

Discussion on Common Area Sharing in Property Surveying and Mapping

Xiaoli Tang

Mucheng Surveying and Mapping (Beijing) Co., Ltd., Beijing, 101200, China

Abstract

In the process of modern housing construction, there are part of the common area, reasonable sharing area can effectively protect the legitimate rights and interests of residents, the relevant personnel need to conduct in-depth analysis, to ensure the problem of area allocation more efficient, for modern real estate surveying and mapping work to create good conditions, can ensure the further development of modern real estate surveying and mapping work. This paper first analyzes the factors affecting the common area, and then comprehensively explores the specific strategies to solve the problem of common area sharing.

Keywords

real estate surveying and mapping; common area; sharing problem

房产测绘中的共有面积分摊问题探讨

唐小丽

沐城测绘(北京)有限公司, 中国·北京 101200

摘要

在现代房屋建设过程中, 存在一部分共用面积, 合理分摊共有面积能够有效保障居民合法权益, 相关人员需要对其进行深入分析, 确保能够更为高效地解决面积分摊问题, 为现代房产测绘工作的有序开展创造良好的条件, 能够确保有效推进现代房产测绘工作的进一步发展。论文首先分析影响共有面积的各项因素, 然后综合探究解决共有面积分摊问题的具体策略。

关键词

房产测绘; 共有面积; 分摊问题

1 引言

在进行房产测绘工作时, 共有面积分摊是其非常重要的一项工作, 相关人员需要对其进行深入分析, 综合探究在分摊共有面积时出现的各种问题, 确保能够对共有面积进行更为有效的均摊, 进而保证能够有效提升分摊效果, 为了进一步明确如何有效解决共有面积分摊过程中出现的各项问题, 特此进行本次研究, 希望能够对其房产测绘效果进行更为有效的保障, 推进中国现代建筑行业发展。

2 共有面积影响因素

2.1 测绘人员技能

房产测绘具有较高的专业性和技术性, 需要确保相关工作人员的专业性, 与此同时, 房产测绘具有较高的敏感性, 其成果和业主实际利益具有密切的联系。因此, 需要对测绘人员的工作经验进行合理丰富, 使其能够熟练应用专业技能, 还需要保障其工作态度和责任心, 社保测绘结果具有更高的精确度。在对房屋共有面积进行分摊认定时, 不同测

绘人员具有不同的理解能力, 从而得到不同的结果, 向各业主分摊的共有面积存在一定的差异性。虽然在中国现阶段, 针对房产测绘制定了相关规范, 但是因为测绘人员专业技能水平具有较高的差异性, 在房产面积方面, 依旧存在纠纷问题^[1]。

2.2 房屋测量规范

基于房产测绘规范而言, 在具体应用计算建筑面积和分摊共有面积的相关规范时, 由于测绘人员或测绘单位的变动, 可能使其同一栋楼出现不同的测绘结果, 尤其是对于具有较多功能和结构复杂较高的房屋建筑, 在测绘其面积时, 不同公摊面积使其相同户型房屋的实际面积具有一定的差异性。同时, 由于房产销售人员没有进行有效的解释, 导致业主误会, 进而造成面积纠纷问题。

2.3 开发商趋利

受到国情的影响, 中国商品房价格始终持高不下, 此时部分开发企业为了使自身利益实现最大化, 在进行房屋面积测绘时, 会选择应用相应变更手续。例如, 进行地块容积率的有效增加, 将不封闭阳台转变为全封闭阳台, 能够使其房屋面积变大, 进而实现其经济利益的有效增加。不动产登记使用之后, 可以使房产测绘结果产生法律效力, 所以, 房

【作者简介】唐小丽(1985-), 女, 中国北京人, 本科, 工程师, 从事房产测绘研究。

产测绘结果对业主切身利益具有很大的影响。在具体进行房产测绘时,如果测绘企业不能对其相应变更手续进行严格把控,则无法对业主利益进行有效的维护,从而对业主利益造成损害。为了使其纠纷问题得到有效避免,相关人员需要严格基于专业规范开展面积测绘工作,确保各项测绘结果具有更高的严谨性。

3 房产测绘中的共有面积分摊问题解决策略

3.1 明确面积分摊层级

在现代社会发展中,人们的生活水平得到了一定的提升,对房屋也提出了更多的功能需求,逐渐产生了更多的共用建筑面积,在该种状况下,很难对其具体服务区间进行准确划分。在这种状况下,可能会出现相同面积与格局的住房承受不同公摊面积的情况。与此同时,由于种类具有较高的复杂性和多样性,导致分摊过程相对混乱。根据相关标准,可以基于房屋设计功能合理划分功能区,依据功能区,功能区间,幢分为三个模块,以功能区为最低级别分摊共有建筑面积,可以使其分摊工作具有较高的简便性,大大降低操作难度^[1]。

第一,需要进行房屋定幢,幢是分摊共有面积的上限,具体是指与本幢服务无关,并将本幢自身去除之后的共有面积,不能参与分摊,与此同时,本幢自身和服务区间没有关系的共有面积,由本幢自身实现分摊。

第二,需要合理划分功能区,严格基于房屋设计功能划分功能区,如果房屋的功能只有一个,则需要将其划分为单一功能;如果房屋同时具备住宅和商务两部分功能,则需要划分为商业和住宅两个功能区;而混合型住宅,需要划分为多个功能区。与此同时,一个功能区内,可能会存在不同平面布局,该方面差异,使其在分摊共有面积方面的合理性存在一定的不足,为了对上述问题进行有效的协调,工作人员可以针对布局差异,进一步划分一个功能区,使其形成多个功能区。在完成分区工作之后,需要严格基于分级分摊方式,分摊共有区域。

3.2 优化分摊计算方法

通常情况下,单纯住宅楼普遍采取整幢分摊,在具体落实整幢分摊时,整幢所有住户共有整幢共有面积,严格基于相关公式进行分摊计算,此时全幢各户分摊系数相同,在完成分摊系数计算之后,根据居民房屋套内面积进行房屋分摊面积的合理计算^[1]。与此同时,在住宅楼内,不同单元结果存在一定的差异,如果在共有设施设备方面没有冲突,或具有伸缩缝隔断,需要按单幢计算,委托方需要通过书面形式认可分摊指认情况。同时,在销售过程中,还需要将其写

入合同附件,在销售过程中,向买受人告知。在多功能区进行分摊面积计算时,复杂性相对较高,需要高度重视以下几点问题:

其一,需要准确划分附属区,商业区,办公室,住宅区等功能区,在具体划分住宅区时,具体包括有电梯和没有电梯两种不同的住宅功能区。

其二,需要确定各功能区共有面积的具体范围。最后进行几级分摊的确定,科学制定分摊关系系数,并对其分摊系数严格执行。

3.3 严格把控分摊原则

对于房屋建筑而言,共有面积,具体是指车库,楼梯间,楼道等所有居民共同使用的面积,通过有效的测绘与分摊共有面积,可以对其整体经济效应进行合理划分,使其个人利益实现最大化。通常情况下,在分摊测绘公共建筑面积时,首先需要明确哪些共有建筑面积可以进行分摊,哪些不能进行分摊。例如,公共休憩区,绿化区等公共建筑面积不能计入分摊内容。通过合理划分功能区,能够有效分摊共有面积。在具体进行房产测绘时,功能区主要包括两种类型。其一为电梯,走道,楼梯等跨层或跨区域的共有建筑,具有一定的连续性。其二为值班室,设备房等不跨层和区域的共有建筑,具有一定的单一性。通过合理划分功能区,可以将具有相同使用功能的区域划分到一个功能区内,能够确保有序开展房产测绘工作。在分摊共有面积时,需要严格给予产权合法权属协议或文件践行建筑分摊,确保能够严格执行规定模式,将分割部位和分摊方式写入合同,在此过程中,不明确的协议视为无效。严格基于“谁使用,谁分摊”的工作原则分摊设计共有建筑面积,确保能够科学分摊公共建筑面积。

4 结语

在房产测绘中,测绘人员技能,房屋测绘规范,开发商趋利会对其共有面积造成很大的影响,参观人员需要追寻进行深入分析,通过明确面积分摊层级,优化分摊计算方式,严格把控分摊原则,能够确保有效解决分摊共有面积时遇到的各项问题,进而确保更为高效的分摊共有面积,对其工作效果进行有效的保障,确保共用面积分摊的合理性和精确性,为中国现代房地产行业的进一步发展创造良好的条件。

参考文献

- [1] 刘国红.房产测绘共有共用建筑面积的分摊应用探讨[J].大科技,2019(28):140.
- [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] 章远.房产测绘分摊方法以及对房产面积的质量控制[J].房地产导刊,2019(8):249.