

# Analysis of the Difference between Surveying and Planning Area in Real Estate Registration

Bo Yu

Wuhan Zhongyu Ruitong Geographic Information Surveying and Mapping Engineering Co., Ltd., Wuhan, Hubei, 430024, China

## Abstract

With the rapid development of China's economy and the acceleration of urbanization process, land resources are increasingly tense. In order to make better use of territorial space resources, the state has strengthened the construction of land information management system. However, in the actual operation process, it is not uncommon that there is a big difference between the mapping area and the planning area in the real estate registration. Therefore, this paper explores and analyzes the difference between mapping and planning area in the real estate registration, in order to provide an important reference basis for the subsequent related work.

## Keywords

real estate registration; surveying and planning; planning; area difference

## 不动产登记中测绘与规划面积差异分析

余波

武汉中宇瑞通地理信息测绘工程有限公司, 中国·湖北 武汉 430024

## 摘要

随着中国经济的快速发展和城市化进程的加快,土地资源日益紧张。为了更好地利用国土空间资源,国家加强了对土地信息管理系统建设。然而在实际操作过程中,由于各种原因导致不动产登记中的测绘与规划面积存在较大差异的现象屡见不鲜。因此,论文对不动产登记中测绘与规划面积差异进行探究分析,以期后续相关工作进行提供重要的参考依据。

## 关键词

不动产登记; 测绘; 规划; 面积差异

## 1 引言

不动产在登记中的测绘面积与实际规划面积之间存在差异,这在很大程度上是因为登记参考依据与标准存在差异而引起的。这种问题会对房地产后续登记存档工作产生影响,而最终登记录入标准也变成了房地产等部门的工作难度。虽然,针对此项工作,有关单位已经出台了一些完善的制度与指导政策。但是,从不动产登记服务中心反馈的信息来看,现行的制度并没有在实际工作中起到应有的作用。为了克服这一问题,下面将针对产生区域差别的成因,提出一种基于计划的房地产登记测绘方法。

## 2 房屋测绘与规划测绘关系

房屋测绘指的是以房屋为测绘对象,利用测绘仪器和相关技术手段,对房地产自然状况、位置及权属状况进行测绘,从而为房屋销售、产证办理提供面积依据。与此相反,

规划测绘指的是规划部门所采用的一种管理手段,它主要是为了监督项目建设单位在遵守城市规划条件、严格依据审照图的条件下进行的建设活动,其目的在于达到行政审批的要求。两者的测绘基础、测绘目标、测绘时机以及测绘结果的内涵都有很大的不同<sup>[1]</sup>。在这当中,房屋测绘是以规划审照图和实地测绘数据为基础,以提供房屋产权登记与房屋销售面积依据为主要目标,在预售证办理前和工程竣工前,分别开展预测绘、实测绘工作,结果内容由预测数据、实测数据两部分构成,以反映出房屋权属面积状况和分摊情况为主要目标。而规划测试则是以规划审照图为基础,将为其提供规划验收服务作为其最重要的目标,在工程竣工验收的过程中,进行规划测绘工作,具规划成果包括项目所属行政界线、实际建造面积、实际建筑高度等(见图1)。

## 3 不动产登记中测绘与规划面积差异分析

### 3.1 规划设计变更与开发建设单位违规操作引起的面积差异

施工企业在项目建设过程中违规操作未按规划部门审批通过的图纸施工使得建设的房屋长胖或长瘦,是导致不动

【作者简介】余波(1978-),男,中国湖北武汉人,助理工程师,从事不动产测绘研究。

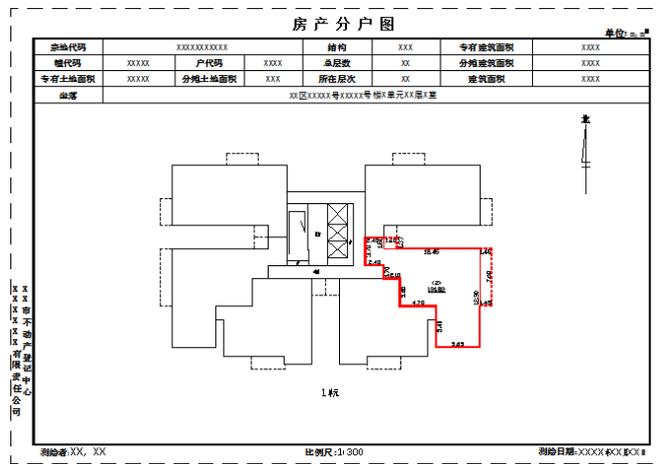


图 1 不动产权证（房产附图）

产测绘结果与规划测量结果不一致的一个重要因素。例如，房地产开发商在进行项目建设过程中，没有遵守工程许可的规定，将原来 11 层的建筑改为 12 层，或者原本分户套内建筑面积是 100 平方米，但完工后分户套内建筑面积只有 80 平方米等，这部分问题的出现，都会对不动产测绘结果与规划面积的偏差造成很大的影响。

### 3.2 测绘主体与方法

房屋测绘、规划测绘二者的测绘主体以及所使用的方法手段都不尽相同，再加上各测绘主体对规范的解读也会有一定的差别，从而造成二者测绘结果之间的差别。通常，房屋测绘是以地方房屋测绘院为测绘主体，利用专业的房屋测绘软件进行预测绘及手持测距仪进行不动产测量。而在规划测绘中，以设计院和专业测绘单位作为主要的工作对象，设计院利用 CAD 软件开展审照图面积测绘工作，专业测绘单位运用 RS、GIS 等系统开展面积测算、分层面积与总面积汇总表编制工作。

## 4 不动产登记中测绘面积与规划面积差异的规避措施

### 4.1 控制设计变更

设计变更是造成测绘面积与规划面积差别问题的一个主要原因，应该从设计变更的管理入手，从而降低区域差别问题发生的频率，并对区域差别进行管理。一方面，需要开发和建设企业，必须按照规划许可证和规划审照图来进行施工，不能对建筑楼层数、层高、规划分户面积、容积率与实际建造面积等进行任何的修改。另一方面，由于在建筑施工过程中，会出现许多变量因素的影响，导致实际施工情况会出现变化，从而与预计的情况之间会出现差异。在需要的时候，只有对设计方案进行修改和调整，才能满足施工条件，从而成功地实现工程预期建设目标。所以，在项目施工过程中，开发建设单位可以对设计方案进行更改和调整，但是要对设计变更量进行严格的控制，尽可能地避免对设计方案中与建筑面积相关的部分进行更改，将预计的区域与实际区域

之间的偏差率控制在 3% 之内。

### 4.2 建立部门协商解决机制

因为在解决这种问题的时候，不动产登记部门与房屋管理部门和规划部门的业务都有牵连，所以在遇到一些特别问题的时候，他们可以与有关部门一起进行谈判，在法律法规允许的情况下，他们可以形成一个统一的意见，并由不动产登记部门根据这个意见来进行登记。

### 4.3 掌握正确的面积差异处理方法

在不动产登记的过程中，虽然可以采用设计变更控制、合理选择测绘时机、提前规避差异点等措施，但是仍然不能完全消除测绘面积与规划面积的差值，因此经常会发生面积差异问题，从而导致一系列的后果。所以，在面对测绘与规划的面积差异问题时，不仅要做好事前的准备工作，尽可能地防止和降低这些问题的发生，还必须有一个准确的处理方式，要针对这些差异产生的原因以及具体的情况来采取相应的措施，尽早地将这些问题所带来的后果控制在一个合理的区域之内<sup>[2]</sup>。

第一，站在房地产登记的立场上，在发生房屋面积与规划面积不符的情况下，需要组织房地产测绘机构，对房屋面积和规划面积进行再次确认，并根据理性谨慎的原则，将房屋的建造情况、实际建筑面积、规划建筑面积等信息进行核查，将房屋的建造情况、实际建筑面积、规划建筑面积等信息进行比对，并将房屋的测绘结果与规划验收的结果进行对照，从而确定实际面积不符的情况和问题的成因，并做出对应的解决方案。由于两种测绘项目的规范依据存在差异，从而导致了面积差别。例如，规划测量中居住建筑住宅（含宿舍、老年公寓）及配套物业和社区等管理用房，结构层高不超过 3.6 米的，按照水平投影面积计算建筑面积；结构层高超过 3.6 米的，层高每增加 2.2 米，其计容建筑面积加计一层计算。不动产测量则没有结构层高规定，仅规定结构层高在 2.20 米及以上计算一层建筑面积，那么就可以通过不动产登记部门的内部会议，向住建等有关职能部门提出建议，并根据房屋测绘的实际面积来对其进行登记，并在登记

册上对两类测绘面积差别问题的具体发生原因进行详细地说明,将真实地反映出不动产权利状态作为主要目标。但是,当因为设计变更等原因,造成了测绘面积的差值,其中的规划面积比测绘面积要小,并且面积偏差大于3%的时候,需要对测绘数据进行再次检查,确保测绘数据正确,在确认了测绘数据正确之后,再将多出的规划许可部分面积作为违法建筑来进行处理,具体的处理方式要根据项目属地暂行管理规定以及具体的情况来决定<sup>[3]</sup>。与此同时,还应注意,在不同的区域,由于测绘与规划区域之间存在着一定的差别。因此,为了获得一个比较好的处理结果,从而对问题进行妥善的解决,从而避免引起一些不必要的争议。在此基础上,各地都要以过去不动产登记的情况以及处理方案的执行结果为基础,由地方政府出台一个与本地具体情况相适应的指导性文件,以此来对不动产登记工作进行约束并指导其进行工作,为问题解决方案的制定提供一些政策基础。

第二,站在开发商和业主的立场,应在《商品房买卖合同》中约定好,如果出现实际使用中出现的偏差,则应根据实际使用情况进行补偿,如果面积误差比绝对值在3%以内(含3%),按照合同约定的价格据实结算,即多退少补。面积误差比绝对值超出3%,超出3%部分的房价款由开发商承担,即购房者不付款即可取得所有权;房屋实际面积小于合同约定面积,面积误差比在负3%以内(含3%)部分的房价款包括利息,由开发商返还购房者;面积误差比超过负3%部分的房价款,由开发商双倍返还<sup>[4]</sup>。

#### 4.4 测绘与规划差异分析

通过对《物权法》《城市规划法》等相关法律法规的学习,结合实际工作经验,可以看出,在不动产登记中,测绘与规划的差异主要体现在以下几个方面:一是测绘面积与规划面积不一致;二是同一不动产单元存在多个测绘成果;三是在房屋产权登记、房产证测绘中,测绘面积与规划计算面积不一致;四是在国有建设用地使用权及房屋所有权登记中,土地和建筑物分开测绘且建筑物占地面积大于土地占地面积时,采用的是土地占地面积来确定房屋建筑面积;五是在房屋产权登记,当房屋建筑面积大于或者等于规划计算面积时,采用的是土地占地面积来确定房屋建筑面积。

#### 4.5 测绘面积与规划面积计算方法的差异

房屋测绘面积指在房屋建筑工程竣工后,对建设工程的面积进行实地测绘,并由具有资质的房产测绘单位出具《房产测绘成果报告书》中记载的房屋建筑面积。房屋测绘成果包括了规划部门认可的建筑物总层数、各层建筑高度等信息。规划部门在规划审批时,通常会根据建设工程用地批准文件、总平面图等文件,对建设工程进行规划核实,核实结果表明建设工程符合规划许可要求。而在不动产登记时,对于房屋建筑面积的确定采用的是测绘面积,而不是规划面积。根据《城市房地产开发经营管理条例》中关于房地产开

发项目竣工验收前的面积测算方法,由于土地使用性质不同,在建筑物竣工后需要按照一定的比例进行分摊,所以不同用途、不同性质的建筑物所涉及的建筑面积也不同。普通面积测绘法规如下:

应该遵循中华人民共和国测绘法;

应该遵循《中华人民共和国国家标准房产测量规范》(GB/T 17986.1—2000);

应该遵循《房产测量规范与房地产测绘技术》—房产测量规范有关技术说明;

应该遵循《房地产权属登记测绘学习材料》;

应该遵循依据与甲方签订的测绘合同或测绘委托书;

应该遵循其他相关资料等<sup>[5]</sup>。

#### 4.6 测绘成果的应用

在进行不动产登记时,应对测绘成果的使用做出明确的规定,测绘成果只能用于不动产登记,不能用于其他用途。只有这样,才能保证不动产统一登记工作的顺利开展。同时,应加强对不动产测绘的监督管理,对擅自改变土地用途、未经审批擅自改变规划用途、超出规划批准范围建设等行为,应给予严厉查处,并由相关部门依法予以处理。测绘单位在进行测绘时应严格遵守国家和地方的相关法律法规,不得出具虚假或有误导性的测绘成果。

### 5 结语

在不动产登记中,测绘与规划存在着一定的差异,从而导致不动产登记面积与规划面积存在差异,但如果能结合相关法律法规的规定,制定相应的规避措施,可以有效地避免和减少这一问题。在国有建设用地使用权及房屋所有权登记中,对于土地和建筑物分开测绘且建筑物占地面积大于土地占地面积时,可采用土地占地面积作为计算依据。通过以上规避措施的实施可以有效地避免和减少不动产登记中测绘与规划之间的差异。同时,对相关法律法规的宣传也是保障不动产统一登记工作顺利开展的必要途径之一,从而为房地产企业、行政管理部门及司法机关提供准确的依据。

#### 参考文献

- [1] 徐金卫.浅谈如何做好新形势下不动产测绘管理工作[J].建材与装饰,2019(3):245-246.
- [2] 张玉萍.不动产登记机构改革之下房地产测绘管理体系的应用探究[J].工程技术研究,2019(14):142-143.
- [3] 徐达勇.新形势下不动产测绘管理探究[J].住宅与房地产,2019(33):129.
- [4] 方青,周飞.倾斜摄影测绘技术在农村不动产测绘项目中的应用及精度分析——以南京市江宁区为例[J].经纬天地,2021(6):22-24+29.
- [5] 齐磊刚,荆田芬,王巍,等.无人机倾斜摄影测绘技术用于农房不动产测绘[J].有色冶金设计与研究,2021,42(6):41-44.