

房地产测量中房屋面积的测量工作研究

苏远秀

合浦县城市建设测绘队, 广西 北海 536100

[摘要]近年来, 在多方面利好因素的带动下, 使得我国社会经济水平得到了显著的提升, 从而推动了民众生活水平的提高, 在这种形势下我国房地产行业的发展显示出了巨大的潜能, 这样就对房地产房屋面积测量工作提出了更高的要求。在现如今, 房地产企业在组织开展测绘工作的时候, 其核心工作就是最大限度的保证房屋预测面积与房屋实际面积的统一性, 为了实现上述目标我们需要针对房屋面积测量工作进行深入的研究分析, 在传统房屋面积测量工作方式方法的基础上对测量工作进行进一步的优化和创新。

[关键词] 房地产; 测量; 建筑面积

DOI: 10.33142/ec.v3i6.2080

中图分类号: TU198

文献标识码: A

Research on the Measurement of Housing Area in Real Estate Measurement

SU Yuanxiu

Hepu County Urban Construction Surveying and Mapping Team, Beihai, Guangxi, 536100, China

Abstract: In recent years, driven by many favorable factors, China's social and economic level has been significantly improved, thus promoting the improvement of people's living standards. In this situation, the development of China's real estate industry shows great potential, which puts forward higher requirements for real estate housing area measurement. At present, when the real estate enterprises organize and carry out surveying and mapping work, the core work is to ensure the unity of the predicted housing area and the actual housing area to the maximum extent. In order to achieve the above objectives, we need to carry out in-depth research and analysis of housing area measurement, and further optimize and innovate the measurement work on the basis of traditional housing area measurement methods.

Keywords: real estate; measurement; building area

引言

房地产工程不仅是建筑工程中的重要组成部分, 近些年来也成为了热点社会问题, 所以有关部门要想实现对房地产工程和项目的更好管理, 就应该重视对其房屋面积的测量, 使其更加的规范化和标准化, 以便更好的落实和执行各项规定, 实现对双方权益的保障。

1 房屋面积测量相关内容

1.1 房屋面积

房屋面积是房地产测量工作中最为基础的一项内容, 测量工作的效果往往与购房者以及房地产开发商的利益存在一定的关联, 所以需要给房屋面积测量工作给予重点关注。就现如今我国整个房地产行业的现实状况来看, 房屋面积测量以及计算都是参照墙体外层结构的投影面积为标准的, 不但牵涉到室内使用面积, 并且还涉及到阳台以及地下室结构。在针对房屋面积进行计算的时候, 要对房屋结构的稳定性以及楼层的高度进行切实的把控, 保证楼层的高度保持在规定的标准范围之内。但是在实际开展房屋面积测量工作的时候, 要综合房屋的使用情况将房屋面积划分为套内房屋面积和分摊建筑面积两个方面。通常来说, 套内面积是最为基本的面积测量对象, 结合房屋面积使用性能的差别, 可以将整个房屋还分为使用面积、墙体面积以及阳台建筑面积三个部分。

1.2 房屋测算要求

专业房屋测量部门在针对房屋面积实施测量工作的时候, 最为重要的就是需要严格遵从规范标准来落实各项测量工作, 这样才能确保测量结果的准确性, 为后续各项工作提供需要的信息数据。所以在实际组织开展测量工作的时候, 还要确保对测量结果实施二次审核, 尽可能的将测量误差控制在规定的范围之内, 计算出两次测量结果的中数来当做最终的测量结果, 从而保证测量结果的抓虐行。其次, 在实施测量工作的时候, 务必要充分的结合实际情况和需求来挑选测量设备, 由于设备自身的性能与测量结果的准确性存在一定的关联, 所以务必要保证所选用的测量设备能够满足实际测量工作的需要。

1.3 房屋测算范围

在安排专人进行房屋面积测量工作的过程中,需要综合各方面情况严格遵照规范标准落实各项操作。就房屋住宅面积测算工作来看,可以依据形式划分为下面几种不同的类型:首先,利用专业的工具进行房屋内面积的测量。其次,对房屋内一半面积实施测量。再有是不计入房屋面积中。针对上述三种不同情况所执行的标准也是不一样的。其中第一种是指那些超出两米高的房屋结构,不管是一层还是基础层种类的房屋都会被计入到房屋的整体面积。第二种是露天阳台以及与房屋相连接的走廊等结构面积,依据规定的比例进行计算面积并被累计到房屋面积之中。最后是指低于两米的建筑结构,一般来说涉及到地下室结构的面积^[1]。

1.4 房屋权属调查报告书

在针对房屋面积实施测量或者是计算工作的时候,需要针对房屋面积的归属权实施调查并且编制详细的报告。所以,在组织开展测量工作的时候,不但需要保证测量结果的准确性,并且还需要做好各个数据之间的调节工作。现如今,只有保证在实施房屋面积测量工作的时候,针对各类房屋产权和面积实施高校准确的计算,综合各项计算结果来制定报告,才可以将调查报告的核心作用充分的发挥出来,为后续各项工作的开展提供准确的参考^[2]。

2 建筑面积测量的重要性

建筑面接测量是整个建筑工程量计算工作中的关键部分,如果在建筑面积计算中存在任何的失误的问题,那么比会对工程量计算的准确性造成一定的损害,并且也会对造价预算的计算工作产生不良影响,不但可能会造成经济损失,甚至会引发工程施工安全事故的情况,所以需要针对这项工作加以重点关注。在组织开展建筑面积测量计算工作的时候,计算结果的效果往往都与后续的各项工作的开展的情况存在直接的关联,并且对于那些具有购房需求的人员来说,建筑面积是房屋价格计算的基础,所以也需要对房屋面积计算方式方法进行进一步的渗入了解^[3]。

3 房屋面测绘方法研究

3.1 房地产测量的科学性

因为房地产行业自身具有非常明显的特殊性,所以在针对房屋面积实施测量工作的时候,务必要严格遵照规范标准落实测量工作,保证测量结果的效果和准确性,这样可以为房地产工程所有参与方的利益加以保证。要想切实的保证房屋面积测量结果的精准性,那么最为重要的是切实的运用最先进的测量技术和测量设备,确保房产测量工作的科学性。其次,还需要安排专业人员对测量各个环节进行监督和管控,避免违规操作的情况发生,针对那些违规操作的行为需要给予专门的惩处,从而激发出测量工作人员的潜能^[4]。

3.2 外墙共用建筑面积的分析与计算

在针对房屋面积实施测量工作的时候,通常都需要利用分隔墙对房屋内部空间还分为多个不同的空间来实施逐一测量计算,在专门的建筑面积测量规范条文中针对上述操作进行了明确的规定,在利用分隔墙的方式进行房屋面积测量工作的时候,要依据水平投影面积的一半计入到建筑工程房屋面积之中,话距话说就是分隔墙所连接的两个单元,要共同承担分隔墙的面积,这种形式是当前房屋面积计算中最为普遍的一种方法。如果在进行面积测量和计算工作的时候,建筑结构内部的分隔墙结构整体形式十分的复杂,那么就需要利用建筑工程 CAD 来编制详细的结构图,利用图纸来进行计算,并且需要结合各类闭合情况来判断测量结果。

3.3 楼梯和电梯的计算与分摊

社会的发展使得大量的资源被开发利用,所以导致各类资源匮乏的问题十分的眼中,为了有效的提升土地资源的利用效率,大量的高层建筑工程应运而生。在高层建筑中电梯和楼梯结构是最为重要的部分,并且也被划分到了房屋面积范畴之中。高层建筑中所有的住户都需要依据一定的比例来对楼梯和电梯面积进行分摊^[5]。因为那些具有一定特殊性的楼层对于电梯与楼梯的需求与普通楼层存在一定的差别,所以在制定分摊比例的时候要综合多方面情况进行计算。

4 结束语

综合以上阐述我们总结出,在房地产行业不断发展的过程中,为了尽可能的确保消费者和开发商的根本利益,房地产中房屋面积测量工作的作用是非常巨大的,这项工作不但涉及到房屋产权的归属问题,并且还涉及到产权产籍的标准化与现代化发展情况,因为房屋建筑面积测量工作与民众的利益紧密联系,所以我们务必要对房地产测量工作给予重点关注,确保所有的工作都能够严格按照规范标准落实。

[参考文献]

- [1]杨晨辉. 房地产测量中房屋面积的测量工作研究[J]. 住宅与房地产, 2020(09): 264.
- [2]韩伟. 房地产测量中房屋面积的测量工作研究[J]. 中国新技术新产品, 2014(12): 122.
- [3]丁颖. 房地产测量中房屋面积的测量工作研究[J]. 黑龙江科技信息, 2014(18): 202.
- [4]李晨. 对房地产测绘和房屋面积测量计算工作的思考[J]. 科技创业家, 2014(01): 232.
- [5]付勃. 对房地产测绘和房屋面积测量计算工作的思考[J]. 黑龙江科技信息, 2018(34): 58.

作者简介: 苏远秀 (1976-), 女, 学历: 大学本科, 专业方向: 工程测量。