

房屋测绘面积与规划面积差异问题分析研究

蒋香燕

中国石油运输有限公司综合服务中心

DOI:10.12238/bd.v4i8.3466

[摘要] 在当今这个寸土寸金的年代,购房问题是困扰着所有普罗大众和社会民生的重要问题,房屋的实际使用面积与消费者的利益密切相关。因此本文将就房屋测绘面积与规划面积的差异性问题进行浅要分析与研究,并针对这些问题进行对策解析,减小房屋测绘面积与实际规划面积的差异性问题,切实保证消费者的利益,维护房地产市场的平稳发展。

[关键词] 房屋测绘; 测绘面积; 规划面积; 测绘面积与规划面积差异

中图分类号: P25 **文献标识码:** A

引言

房屋一直都是人们居住和生活的重要建筑,其面积决定着人们的生活和活动空间。而在房屋实际使用中往往存在着测绘面积与规划面积存在差异的情况,这严重影响人们的生活质量,探索房屋测绘面积与规划面积差异问题,并就其中问题予以解决就显得极为重要,这是房屋面积实现高质量建设的重要根基。

1 房屋测绘面积和规划面积出现差异所带来的影响

房屋的测绘面积是在结合房屋结构特征以及空间构造来实际确定的,包括在实际施工环节中的人性化设计内容。然而房屋的规划面积并没有考虑实际施工的问题,在实际施工环节中,需要根据房屋实际情况对设计图纸进行进一步规划和修改,因此对于最终的房屋测绘面积会发生变化。房屋进行实际施工交接后,面积是能够确定下来的,但是房屋的测绘面积和规划面积的侧重点事不同的,因此实际测绘面积和规划面积会有不同程度的差异变化,房屋的测绘面积不仅仅会实际影响到消费者的利益,也对房地产开发商的利益产生着重要的影响,易造成房地产市场的发展浮动,不利于一个城市的规划建设全面、健康、迅速的发展。

2 房屋测绘面积与规划面积差异原因

2.1 图纸及数据依据原因

房屋设计图纸是建设工程的基础,同时也是房屋建设的重要依托。现代房屋设计建设复杂多样,大部分数据都是在实际勘察过程中现场进行测量记录的,实际建设操作过程中,很可能会因为某些原因改变对设计图纸进行更改调整,使得两者面积之间出现些许的差距。在现代的房屋建设工程中,房屋的结构、材料都在不断的创新、发展、变化。就目前的房屋建设工程而言,实际操作过程中对于数据的采集与把控能力很差,致使现代化房屋建设工程受到空间、地形、天气等外部变量因素和施工技术、设备配备等工程内部变量因素的影响,从而在实际施工过程中不得不对设计图纸进行更改,甚至改变施工方案,造成测绘面积和规划面积差异性问题的产生。

2.2 技术原因导致差异产生

测绘技术是现代化房屋建设中一个重要的使用技术,随着现代化房屋建设标准的不断发展,测绘技术渐渐跟不上标准的前进,这也是造成测绘面积和规划面积差异性的重要原因。我国的房屋测绘技术与国外的相比,还存在是一段较为巨大的差距,不仅仅只有技术设备的落后,施工管理受到也有一定程度的落后,传统的工程施工理念和方式已经不能再满足现代化房屋建设前进的

需求。另外,在我房地产测绘行业中,每个的测绘范围水平也有所差异,水平高低不同,再加上某些房屋建设工程对于前期的测绘数据的不重视,不按照相关规定进行房屋测绘操作,这些都会导致实际测绘面积和规划面积的差异。如果不能对房屋内部结构的特点进行技术的创新与优化,最终将会造成房屋质量的降低,同样会引发房屋测绘面积与规划面积不相符的问题,造成消费者的利益受到损害,致使消费者不满,从而导致社会的动荡。

2.3 施工措施应用有所偏差

在实际的施工操作过程中,常常会出现很多不确定的情况,致使技术与空间结构的应用不能得以充分的利用发挥,从而需要进行设计图纸的适当修改的,导致实际房屋测绘面积和规划面积产生差距。在操作实施过程中,技术上的失误以及监管力度不够等因素都有可能造成误差的出现,进一步造成房屋测绘面积和规划面积的不同程度差异。

在实际房屋建设过程中,建设工作人员可能会因为某些原因没有按照初期房屋设计图纸进行施工,使得施工过程中会存在测绘面积和规划面积的差异。加上施工过程中对于公用面积的修改调整,使得实际公摊面积发生改变等,造成两者之间面积产生差距。

2.4 房屋施工空间发生变动

随着人们对于生活质量的要求不断提高,大家对于公共空间的需求量也会不断增加,生活居住空间的舒适度和实用度是当代人普遍追求的一点。所以在后续的施工过程中公共空间的不断增加,致使完工后房屋的施工空间和分摊面积发生不同程度的变动,这样临时的修改实施方案,进行房屋空间面积和公共空间面积的变更,涉及到消费者的实际利益,容易引发消费者的不满情绪,产生后续的经济纠纷。

3 房屋测绘面积与规划面积差异解决策略

3.1 精准图纸及数据

在房屋的设计施工过程中,房屋面积的计算原则和计算方式不够统一。为了降低房屋测绘面积和规划面积的差异度,需要建立统一的房屋面积计算原则,尽可能准确测算实际数据,从而得到精准的工程设计图纸,同时可以建立相关的监管复核制度,从房地产开发商以及消费者双方的利益出发,确保做到真正的公开、公正、公开,提升测绘标准,提高设计图纸和数据精准程度,促进房屋面积测绘在精度和合理性两个方面进一步发展,使其更具针对性和科学合理性。

3.2 引入高精尖技术

随着现代化房屋建设的发展,与之相关的支持技术同样需要得到发展。然而就当前国内情况而言,与发达国家相比我们的测绘技术尚有很多不成熟的地方和不足有待完善优化,相关测绘仪器设备也存在着缺少和落后等问题漏洞。为了不断降低房屋测绘面积与规划面积之间的差距问题,需要我国房地产发展行业中的各个测绘单位引进更为先进的测绘技术设备,不断汲取国外优秀的高

精尖技术,改进调整优化我国的测绘技术,创新出更为先进的测绘仪器设备,最大限度将房屋测绘面积与规划面积的差异程度减到最小。

从我国目前的房地产市场发展以及当前国情的现实状态权衡分析,房屋的测绘面积和房屋的规划面积还存在的很大程度上的差异,故此我们需要加强对高精尖技术手段以及设备的引进与学习,取长补短,不断精进优化,从而促进我国测绘技术领域的不断高速发展。

3.3 把控施工的方式

加强对房屋建设施工过程中的监管把控,可以有效的缩短房屋测绘面积和规划面积的差异程度。由于施工工程中的不确定因素很多,因此对于施工方式以及技术操作的把控变得十分重要。在实际房屋建设施工过程中,增加对技术操作和施工操作的技术监管把控,有利于减少施工过程中的技术失误,减少施工工人的操作失误,从而减少因失误而不得不修改设计图纸的情况,进一步减少测绘面积和规划面积的差距。

另外,有效把控施工的方式,及时与设计人员以及施工人员进行沟通,也能尽可能的避免因施工过程中的一些外部变量致使设计图纸发生变化,从而减少规划面积到实际测绘面积的变动,降低两者之间的差异距离。降低因差异程度而导致的消费者与房产商之间的法律利益纠纷,减少对消费者与房地产商双方带来的实际利益损失。

3.4 做好前期的调研

房屋本身从规划到建设再到完工交接,各个阶段都存在着或多或少的不确定因素,因此纠纷很难避免。为了降低因不确定因素造成的纠纷情况,需要在开

始整个房屋建设项目前,对相关因素做好充分的前期调研与评估。需要通过多个方面进行考虑和前期调研,主要包括建设地的地形,公共面积的规划,消费者大致对于房屋空间的要求,以及测绘技术与仪器设备等相关因素的前期调研和充分考量。

另外,房屋建设开发过程中实际施工与销售商提供的数据的分离也是一个需要前期沟通和调研的重要条件,需要尽量考虑到后续施工过程中设计图纸的改动对于销售方提供数据的影响,避免在售中过程中发生利益的纠纷,影响消费者和地产开发商的实际利益。

4 结束语

综合上述所有分析,可以得出结论,产生房屋测绘面积和规划面积的差异性的原因有很多,这其中包括标准不统一、数据的不精准、技术上的失误和不足、制度建立不全面;为解决这些问题,需要我国政府和房地产行业的各个单位进行不断地调整和优化,建立监管机制,规范工程施工,提升测绘技术设备与水平,从而促进提高我国房地产行业的迅速高效发展。

[参考文献]

- [1]尹爱群.不动产登记中测绘与规划面积差异分析及对策[J].中国房地产,2020,(18):56-59.
- [2]郑春苗,卢炫羽.房屋建筑面积有关问题的探讨[J].测绘与空间地理信息,2018,41(12):229-231.
- [3]林桐.规划测绘与房屋测绘面积差异分析——以上海闵行区某项目为例[J].建材与装饰,2018,(29):227-228.
- [4]申燕.房屋测绘面积与规划面积差异问题探讨[J].城市地理,2017,(2):194.