

规划竣工测量中几种疑难建筑面积计算的处理

刘凡香*

(漳州市测绘设计研究院, 福建 漳州 363000)

摘 要: 规划竣工测量建筑面积核算过程中, 有几种疑难建筑面积的计算方法难以在“规范”中找到明确的规定, 但是这些建筑构造又频繁出现在很多楼盘中, 亟待我们提出一套统一可行的计算方法, 来解决这些疑难建筑构造的面积计算问题。文章结合作者在规划竣工测量建筑面积核算的实践工作中, 对这几种疑难建筑面积的计算问题, 给出自己的计算方法并提出解决面积计算问题的其他措施。

关键词: 骑楼; 屋面造型; 架空绿化; 面积计算建议

1 引 言

随着我国建筑业的快速发展, 各种新技术、新材料、新方法的运用日新月异, 导致了各种“新结构”等无规可依的建筑性质判定和面积计算等新问题不断出现。虽然建筑面积的计算规范也在不断进行更新和补充, 但“道高一尺, 魔高一丈”, 仍然无法涵盖建筑面积计算的方方面面。特别是随着房价的暴涨, 一些开发商更是挖空心思, 想方设法利用规范中存在的漏洞, 盲目扩大不计建筑面积作为“赠送面积”等房价炒作噱头, 加上以公共面积报批后更改用途等偷面积做法, 导致土地出让金和配套费的流失, 侵犯了居民的合法权益。因此, 作为承担竣工面积核实的城市勘测部门, 必须高度重视这一问题。笔者根据自己多年的工作经验, 列举出工作中最突出的五大问题, 并提出相关建议, 希望能抛砖引玉, 共同探讨各种规范方法。

2 几种疑难的建筑面积计算的处理

目前, 规划竣工测量面积计算主要依据的是 GB/T 50353-2005《建筑工程建筑面积计算规范》(以下简称“规范”), 各省市也相应出台了《城市规划技术管理规定》、《关于容积率的补充规定》等规范性文件, 但是我们在实际工作中还是能发现规范中存在漏洞或有待完善的地方, 主要有:

2.1 骑楼

骑楼这个名字描述的是它沿街部分的建筑形态, 其二层以上出挑至街道红线处, 用立柱支撑, 形成内部的人行道, 立面形态上建筑骑跨人行道, 因而取名骑楼。“规范”中骑楼的定义为“楼层部分跨在人行道上的临街楼

房”, 其不计算建筑面积。很多的楼盘抓住规范中不计算面积的规定, 将这种柱廊都命名为骑楼如图 1、图 2 所示。

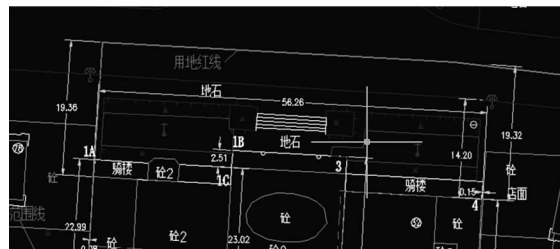


图 1 小区内骑楼平面图



图 2 小区内骑楼照片

“规范”中所指的骑楼为临街楼房, 小区内部的骑楼与规范的定义有明显的差别, 但因有的小区内部有店面或者建商业街, 所以其使用性质也有其相通性, 都可以作为公共使用的通道。因此, 骑楼的面积计算问题建议为: ①城市道路两侧的骑楼, 不计算建筑面积; ②小区内部的作为主要公共通道的骑楼, 建筑面积半算但不计入容积率; ③小区内部的不作为公共通道的骑楼建筑面积半算且计入容积率。

2.2 屋面造型

“屋面造型”是建筑在屋顶层为美化屋面建筑造型而

* 收稿日期: 2013-12-16

作者简介: 刘凡香(1980—), 女, 工程师, 注册测绘师, 从事测绘产品质量检查工作。

设计的构筑物。随着房地产市场的发展,“屋面造型”成了很多楼盘偷面积的重要位置,由于“规范”中没有屋面造型的定义,就没有涉及“屋面造型”的面积计算问题。很多的楼盘利用规范中存在的漏洞,在屋顶层建很多的全封闭或不全封闭空间,即屋面造型空间。如图3中四面都由墙体维护但两面留有出入口的空间,还有的是两面有墙体维护的空间、架空有柱有顶盖的空间等等。



图3 屋面造型空间照片



图4 底层架空绿化照片

屋面造型作为屋面的构筑物其面积计算的方法应该与“规范”中有规定的其他构筑物的面积计算方法一致,遇到斜屋面式的造型空间则应该参照斜屋面的面积计算方法来计算。再者依据新的技术管理规定要求:架空层应计算全面积及底层以上的所有空间均不能作为共建部分,都应该计算容积率。因此屋面造型的面积计算问题建议为:①层高 ≥ 2.2 m的全封闭、不全封闭、有柱有顶盖的架空空间,建筑面积全算且计入容积率;②层高小于2.2 m的全封闭、不全封闭、有柱有顶盖的架空空间,建筑面积半算且计入容积率;③净高大于2.1 m的斜屋面式的全封闭、不全封闭空间,建筑面积全算且计入容积率;净高在1.2 m~2.1 m的斜屋面式的全封闭、不全封闭空间,建筑面积半算且计入容积率;层高小于1.2 m的斜屋面式的空间均不计算建筑面积。

2.3 架空绿化

架空绿化即架空层做绿化,布设架空绿化是改善居住环境的一项措施,地方政府是鼓励的,有的地方甚至还可以补偿架空层做绿化损失的建筑面积。

规范中规定:建筑物底层架空作为通道、公共停车、布置绿化小品、居民休闲、配套设施等公共用途的,架空层层高应在2.8 m~4.5 m之间,其建筑面积不计入容积率。很多楼盘抓住架空绿化不计算容积率这条规定,将架空绿化改造成如上图4中架空层没完全架空且地面铺设地砖,绿化为几盆可移动的盆栽,盆栽移走后就变更为各种用途的空间。建筑物首层架空该如何计算面积及是否该计入容积率一直是我们的面积核实工作的难点,开发商很容易在架空层更改用途,依据新的技术管理规定的要求架空层应计算全面积,为

杜绝这一现象的发生,架空绿化面积计算问题建议为:

①建筑物首层做架空绿化(至少两面通透,覆土1.2 m以上,层高在2.8 m~4.5 m),建筑面积全算不计入容积率;②除情况①外,建筑物首层架空,层高在2.2 m及以上者,建筑面积全算且计入容积率,不足2.2 m者,建筑面积半算计入容积率。

2.4 凸窗

凸窗指位置与主墙体有一定的横向距离,而不是传统的安装在墙体中间的窗户。窗台高度大于0.45 m为普通凸窗;窗台高度小于0.45 m为落地凸窗。规范中规定:凸窗为房间采光和美化造型而设置的突出外墙的窗,不计算建筑面积。很多楼盘抓住规范的这条规定,将凸窗改为各种不同造型如图5、图6所示:



图5 凸窗照片之一



图6 凸窗照片之二

上图6的凸窗并不是真正的凸窗,根本就没有窗台,图5的凸窗窗台只是一块板,还有的楼盘凸窗的窗台用木板维护,再抹上水泥,这些做法稍加更改就能变成可利用的空间,违背了设置凸窗的真正意义。因此,凸窗的面积计算问题除了应该制定面积计算的规范外,还应该对凸窗的造型做严格规定,凸窗的面积计算问题建议为:①凸窗的构造要按照标准的凸窗的做法来建筑施工,否则凸窗的建筑面积全算且计入容积率;②对于普通凸窗,当窗台高度大于0.45 m或凸窗进深不大于0.6 m时或凸窗挑出建筑外墙部分的面宽长度小于设置凸窗的开间的面宽的2/3时,凸窗部分不计算建筑面积,否则凸窗部分计算全部建筑面积;③对落地凸窗,当凸窗高度等于或大于2.2 m时,无论进深多少,凸窗部分均计算全部建筑面积;④未突出于外墙的窗或窗体上(下)方凹入部分的外侧以各种类型建筑材料封闭的窗均不视为凸窗,当层高大于2.2 m时,应计算全部建筑面积;⑤普通凸窗向阳台或花池内突出时,凸窗所占用的阳台或花池的空间仍计入阳台或花池的建筑面积;⑥落地窗及未凸出外墙的窗,层高在1.2 m~2.2 m之间,建筑面积半算且计入容积率。

2.5 花池

花池顾名思义为种植花卉或灌木用的用砖砌体或

混凝土结构围合的小型构筑物,其高度不超过 60 cm。“规范”中没有花池的定义,也就没有关于花池的面积计算规范。因此,很多楼盘将花池这个概念引入到房屋建筑中来,但又没有按照花池的标准来建筑施工,花池有的设置在房间内、阳台边、入户花园边其底板与房屋、阳台、入户花园的底板高度一致。这样一来,花池就很容易成为可利用的空间。如图 7 所示:



图7 入户花园外的花池照片

花池的引入本来是为了美化我们的居住环境,把绿化的概念往空间上延伸,但是这一理念并没有真正实施,都更改了用途,成为楼盘销售时“赠送面积”的一部分。按照植物生长的日照要求,花池所在的位置必须在外墙外或至少两面通透的架空层内。因此,为使花池的面积计算更合理规范,花池的面积计算问题建议为:①建筑物底层架空,架空层内有标准的花池,则这部分花池不计算面积;②设置在建筑墙体内部的花池,建筑面积全算且计入容积率;③高层住宅不得在阳台外或外墙外设置花池;④低、多层住宅在阳台外或外墙外设置花池,其底板应高于室内或阳台楼板面 600 mm,并采取防坠落措施,则不计算建筑面积;⑤在阳台结构板内设置花池时,当上盖高度大于 2.2 m 时,按阳台的规定计算花池的建筑面积;⑥建筑在走廊外栏杆外设置花池时,若从栏杆外沿至花池外沿距离小于等于 0.6 m,则花池不计算建筑面积。若从栏

杆外沿至花池外沿的距离大于 0.6 m,当上盖高度大于 2.2 m 时,则计算 1/2 的花池面积。

3 其他措施

规划竣工建筑面积核算是一个牵涉多方的非常敏感问题,厦门曾经有一外资项目就因为面积核算问题而缠讼多年,继而产生外交纠纷,甚至惊动中央领导。所以单纯依靠测绘部门事后的竣工面积核算把关并不能从根本上解决问题,必须由各部门齐抓共管:首先要由国家有关建设主管部门根据现实情况,及时制定相应的规范;其次要制定各种处罚措施,增加成本,如漳州市城乡规划局提出“容积率零突破”的目标,制定并执行严格的处罚标准,有效防止各种“偷面积”的侥幸心理的产生;再次图纸审查部门在图纸审查的过程中要制止不合常理的术语出现在图纸中,如:有盖板的位置不能标注露台、柱廊不能标注骑楼等等。

4 结论

规划竣工测量建筑面积核算涉及设计、审图、规划审批、房屋预售、竣工验收、容积率认定、产权办证、地价缴收等一系列问题,已经成为一个新的社会矛盾焦点,我们不仅要针对规划竣工验收测量的新情况及时补充更新规范标准,同时也要呼吁全社会关注这一问题,使各部门齐抓共管,从源头上治理,才能真正解决问题。

参考文献

- [1] GB/T50353-2005. 建筑工程建筑面积计算规范[S].
- [2] GB/T17986-2000. 房产测量规范[S].
- [3] 福建省城市规划管理技术规定(试行)[S]. 2012.
- [4] 袁志新. 浅谈房产测绘中阳台问题的处理方法——对江苏省工程建设标准《房屋面积测算技术规程》(征求意见稿)的探讨[J]. 城市勘测, 2012(3).
- [5] 程会超, 谢伟成, 张之友. 关于几种特殊建筑面积计算的探讨[J]. 城市勘测, 2013(1).

Discussion on the Planning and Completion Process Measurements in Several Difficult Construction Area Calculation

Liu Fanxiang

(Zhangzhou Institute of Surveying and Mapping, Zhangzhou 363000, China)

Abstract: Planning for measuring building area of accounting process, there are several calculation methods of difficult construction area is difficult to find clear provisions in the “regulation”, but the building structure and very frequently appear in many projects, we need to put forward a set of calculation method for unified feasible method to solve these problems, construction building area calculation the problem. Combined with the author in the planning completed survey construction area of accounting practice, calculation of these difficult construction area, calculating their and proposes the solution area of other measures of computational problems.

Key words: arcade; roof shape; elevated green; area calculation