

房产测绘共有面积分摊研究

孙海广

佛山市平面测绘科技有限公司, 广东 佛山

收稿日期: 2023年7月5日; 录用日期: 2023年9月21日; 发布日期: 2023年9月28日

摘要

随着我国城镇化建设工作不断发展, 房地产开发企业发展速度日益加快, 房屋共有面积分配问题日益突出。在房屋建筑面积计算中, 要保护所有人的权益, 实现公共建筑的合理分配, 就需要对公共建筑的有关分配问题作进一步的探讨。本项目首先从现有房屋测量公共区域划分中出现的问题出发, 分析其成因, 并从划分原则、计算模式、人才培养三个角度, 研究公共区域划分中公共区域划分的问题, 并给出相应的解决方案, 以期为同类项目提供借鉴。

关键词

房产测绘, 共有面积, 分摊

Research on the Sharing of Shared Area in Real Estate Surveying and Mapping

Haiguang Sun

Foshan Plane Surveying and Mapping Technology Co., Ltd., Foshan Guangdong

Received: Jul. 5th, 2023; accepted: Sep. 21st, 2023; published: Sep. 28th, 2023

Abstract

With the continuous development of urbanization construction in China, the development speed of real estate development enterprises is accelerating, and the issue of shared housing area allocation is becoming increasingly prominent. In the calculation of building area, in order to protect the rights and interests of everyone and achieve reasonable distribution of public buildings, it is necessary to further explore the distribution issues related to public buildings. This project first starts from the problems that arise in the division of public areas in existing housing measurement, analyzes their causes, and studies the problems in public area division from the perspectives of division principles, calculation models, and talent cultivation. Corresponding solutions are provided to provide reference for similar projects.

Keywords

Real Estate Surveying and Mapping, Shared Area, Share

Copyright © 2023 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 引言

伴随商品房交易活动量的日益增多,促进了交易过程标准化,然而在房地产交易价格不断提高的背景下,房产测绘面积精度变得越来越重要。如今,在房屋买卖中,由于房屋测量技术和专业问题限制,导致了房屋使用者对房屋测量的不理解。特别是共有面积的分担问题,会导致不动产面积的测量精度下降,同样的户型,虽然有同样的套间建筑面积,但是因为共有面积的分担方式不一样,所以会产生很大的产权面积差别。为了提高不动产的经营效率,应着重于在地勘单位的分配上,对不动产的使用面积分配进行优化。当前我国有关部门针对这一问题颁布了具体法律法规,同时许多测绘单位开始尝试使用房产测绘管理信息系统开展具体工作,有效提高了实际测绘质量与效率[1] [2] [3]。

2. 房产共用面积分摊方式分析

2.1. 共用面积分摊概述

《房地产测量规范》中明确指出,在对房地产面积进行测绘时,首先要确定共有建筑面积范围,包括管道井、电梯井、楼梯间、公共门厅、消防设备用房、设备用房以及过道等。之后,根据本建筑工程内套内面积总和,将全部共有面积之和与总套内面积的比值作为比例系数,将每个套相乘得到的共有面积就是每个套应分配的共有面积。该模型的求解方程为:

$$K = \sum \sigma s_i / \sum s_i \quad (1)$$

式中, K 为面积分配因子; $\sum \sigma s_i$ 代表要分配的分配区域总数; $\sum s_i$ 代表各分摊区域面积之和。此外,根据不同的建筑物类型,其共用面积的分担方式也有差异,但都强调将每一栋楼作为一个目标,将全楼共用面积、功能区共用面积和层共用面积加起来,并逐步进行嵌套分摊[4]。

2.2. 共用面积分摊方法

1) 普通住宅楼:首先,将整栋建筑共有的建筑面积加起来,再将整栋建筑的建筑内部的建筑面积进行乘积,得到最后的分配系数。然后将套内建筑面积与分摊系数相乘则可以获得分摊面积,而产权面积是指套内建筑面积与分摊面积之和;第二种是按楼层划分,每个公共区域按对应的单元进行分配。第三,每个公共区域要在每一组中平均分配[5]。

2) 商住楼:首先,按整栋建筑进行分配。也就是要设定一个分担因子,把楼梯间作为公共区域来展开整个楼层的分担,其中还包含了商业区域的楼梯间,把底商和住宅都按照相同的面积比例来进行分担和计算。这种方式就是底商不参加一层的电梯井分配,而上面的房子则要分配整个电梯井的面积。尽管底商不采用底部电梯,但这种分摊方法会提高上部住宅的分摊面积,同样两栋楼之间,由于底商问题的分担,会造成较大的面积差距。而底层商业楼层愈多,则需要分配的居住部分愈多,其实际差别亦愈大;商住楼商业部分的楼梯井和凸起屋顶的楼梯井全部分担,而居住部分的楼梯井则由住宅来分担。它属于

一种多级分担模式，与其他方式比较起来，它的计算困难较大，但它能够更好地体现出全楼的整体理念，从利益的角度来进行分析，它在实践中有着更高的合理性。

3. 房产测绘共用面积分摊中的问题

3.1. 相关规定的可操作性方面

在现行建设工程测量中，对于房地产测量中的公有区域划分问题，没有相应的可操作性，因此，对于同一栋房子，在不同的测量人员进行测量时，会造成测量结果的差别[2]。对于共有房屋的分摊，可以参考 GB/T 11796.1-2000《房产测量规范》中规定的分摊公式。然而，在多功能住宅空间的勘测与测算中，因公共建筑空间的不同，导致同一单元空间内的建筑空间存在很大的差别，从而导致争议的发生，影响了勘测结果的科学性与权威性。

3.2. 测绘人员技术方面

住房测量事关数十万人民的切身利益，在测量工作中，由于对住房公用区域的认识不一致，导致住房公用区域的划分也存在一定的偏差。按照国家有关法律法规，提高测绘技术人才的建设水平，强化测绘技术的科学化管理。

3.3. 开发商方面

在目前国内房价居高不下的情况下，一些开发商为了追求利润，导致了房子面积的缩减。住宅建设用地的测量涉及到每个使用者的切身利益，必须保障使用者的合法权利，不然就会引起各种法律争议[3]。为此，必须对房地产测量的有关标准进行认真的研究，以确保测量方法的可靠性、准确性和科学性。为了保障房屋所有权人与所有权人之间的合法权益，准确而科学的房屋权属调查是房屋权属调查的重要内容之一。

4. 房产测绘共用面积分摊问题的解决策略

在进行房屋面积测量的过程中，会牵扯到许多人的切身利益，为了降低测量机构的操作风险，应该遵循“科学、合理、公平”的原则，从而减少由于测量共有面积的分担而引起的争议，提高测量行业的可信度和权威。在这一点上，我们可以从下面几个角度来加以改进和提高。

4.1. 全面把握共用建筑面积分摊的原则

共有建筑物的分配，应按下列原则处理：① 共有建筑物的分配，应按“幢”计算[4]。② 要依法划分房屋面积，根据合同等文件规定，在分配房屋时，应按同一栋大楼各个单元房屋的房屋面积总和来确定。③ 按一幢楼房划分时，该房产可以为整个楼房的公用用房提供服务；对于部分住宅来说，部分住宅还可以作为部分公用建筑物的服务。④ 根据分配的比例，对公用区域进行分配，公用区域分配后，每一单元的公用区域上限不得随意更改。因公用房屋的面积分配情形比较复杂，故应根据有关规范进行分配。比如在面对混合分摊时，需要采取以下处理方法：

1) 在分配时，各功能区域、各分区按照各自拥有的建筑物大小，分别参加不同层次的分配(包括分配或交叉分配)。

2) 对于不相交分配，低层分配下的公共用房将对高层分配下的公共用房进行分配。

3) 为交叉分配之共用楼宇，仅可参加其所对应之高层分配之共用楼宇。

4) 各功能区内的公共建筑物分配及各功能 R 之间的公共建筑物分配为并行分配，且不涉及其他公共建筑物分配(根据数量与质量的关系，分为两个区域)。

4.2. 优化共用建筑面积中的分摊计算模型

共有房屋是由所有人共有的房屋，共有房屋被分成两个部分，一个是可以分担的共有房屋，另一个是不能分担的共有房屋。在这种情况下，如：值班警卫室、地下室、过道、公共门厅、设备间、配电间、变电室、垃圾道、楼梯间、管道井、电梯井等，还应该包括管理用房、公共用房建筑面积、有维护结构的水箱、多层建筑物中突出屋面结构的楼梯间、套与公共区域之间的分隔墙，这些都属于参加分摊的公共建筑面积[5]。同时，需根据具体情况选择不同计算方法，比如分摊模型相同，则可以针对各共有部位进行合并计算，具体算法如下：

$$f = (G1(0) + G2(0)) / (F1(0) + F2(0) + F3(0)) \quad (2)$$

式中 f 代表一级分摊系数； $F1(0)$ 、 $F2(0)$ 、 $F3(0)$ 代表共有建筑部位的自由建筑面积。 $G1(0)$ 、 $G2(0)$ 代表共有建筑部位的自由建筑面积。如图1所示分摊关系模型。

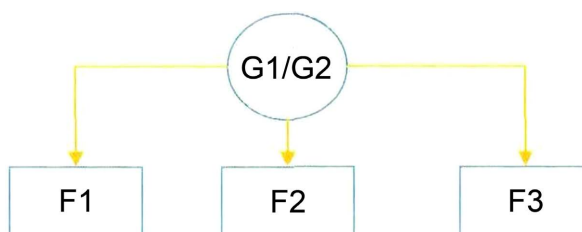


Figure 1. Same allocation relational model

图1. 相同分摊关系模型

在面对包含型分摊时，则使用如下计算方法：

包括分配：

第一次分配，第二次分配：

分配的区域是： $G2(0)$ ；

所涉及的区域为： $F1(0)$ ， $F2(0)$ ， $F3(0)$ ， $G1(0)$ ；

$F1(0)$ 、 $F2(0)$ 、 $F3(0)$ 、 $G1(0)$ 在一级分摊中分到的面积分别是： $F1(1)$ 、 $F2(1)$ 、 $F3(1)$ 、 $G1(1)$ 。

第二部分， $G1$ 部分：

被分担的面积是： $G1(0)$ 及 $G1$ 在一级分摊中分到的面积 $G1(1)$ ，也就是 $G1(0) + G1(1)$ 。

参加分配的区域是： $F1(0)$ ， $F2(0)$ 。 $F1$ 、 $F2$ 二级分担分配到的区域如下： $F1(2)$ 、 $F2(2)$ 。

功能区 $F1$ 、 $F2$ 和 $F3$ 的最终分配区域是：

$F1 + F2$ 分配因子： $F1 + F2/F0$ ；

$F2:F2(1) + F2(2)$ ；

$F3:F3(1) + F3(2)$ ，分摊因子： $F3 = (F3(1) + F3(2))/F3(0)$ ， $F3$ 不参加一级分摊， $F3(2)$ 为0。

如图2所示为分摊模型。

4.3. 合理计算面积分摊，减少利益纠纷

目前，对于房屋建筑面积的分担，还没有一个明确而细致的参考依据，因此，在实践中，因为各个测绘工作者的观察视角的不同，对于一些比较复杂的分担关系，他们无法做出合理而明确的选择，这就导致了在进行房屋测绘的时候，出现了一些偏差，并且很难将误差的数值保持在一个合理的范围内。因此，分摊的结果肯定会有一些偶然和不确定的地方。在具体的计算过程中，业主必须提交有关共有部分

分配的文件，或与购房人一致同意。然而，若在争议中无法取得一致意见，那么，就需要由房屋测量行政机关来提供最优的解决办法，乃至最后将其告上法庭。

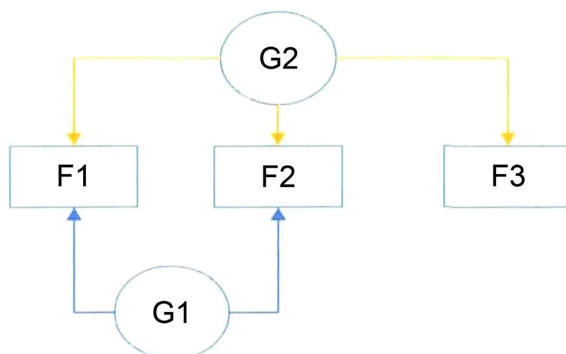


Figure 2. Inclusive allocation model
图 2. 包含型分摊模型

4.4. 完善队伍建设，提升从业人员素质

目前，随着产业的发展，市场的竞争越来越大，测量人员必须对各类测绘业务和测量技术有较深的了解，对房地产相关的法律法规和专业知识的了如指掌，同时，测量部门要强化从业人员的思想教育，提高其质量意识，根据国家的法律法规，公正地测量、计算[6]。与此同时，还要强化对雇员的技术和从业教育，将岗前的训练进行严格执行，并根据每个雇员的具体状况进行专门的训练，让新雇员可以熟练地掌握新的规章制度，提高自己的技术水平，并更新自己的知识。不定时组织技术交流活动，为企业搭建一个很好的交流平台。

5. 实例研究

5.1. 实例一

一栋高层建筑，屋顶设有储水室，该储水室供多栋建筑使用时，上层储水室的特殊阶梯和储水室外侧墙壁的分配存在争论。

不适合情形解析：A幢、B幢是两栋房子，两栋房子的户型和面积都是一模一样的，在A幢的房面层有一个供A、B两幢共用的水槽，并且在A幢的顶层有一个特殊的楼梯，可以通向水槽间。

① 水箱间不能进行分配，多户共同使用的共同部分不能进行分配，各个分配主体对分配的数字不清楚，缺乏公正的依据，不能进行分配；② 层次单一，无法共享区域。外墙无法分配，将会导致A、B两栋建筑内同一房间内的建筑面积差异，对发现人进行系统性思维，不符合经济等价原则，空间公正；同理，通向储油室的特殊阶梯也无法分配。因此，用共享的方式分配是不恰当的。

结果：储存室不满足第②项，不能采用共用面积分配的方法；在划分储存室外墙面及特殊阶梯时，无法避免共用面积分配的不适用，因此，不能按照共用面积分配。

5.2. 实例二

某建筑根据功能区完成具体分区，具体分配条件为，要将竖立的楼梯分成上下两部分：上层属于本楼层的自己使用，自然要归本楼层内部使用；所有的底层建筑都是经过其他功能分区的楼梯，每经过一个功能分区，就有几个功能分区共用。而在这栋建筑的正中央，则是一个巨大的地下停车场，连接着三栋建筑[7]。

适用范围：屋顶是屋顶，由于屋顶人人都要用。楼梯是竖着的。电梯通过一个纯粹的居住区(2~6楼)，并在居住区内共享。同样的道理，2号楼和3号楼(都在三到六楼)也可以分摊。3楼的客房使用的电梯，是由客房自己使用的，所有的共享区域，都满足了共享区域的要求，比如：1、明确的产权，统一的等级，统一的功能，统一的分配，没有任何的矛盾，可以共享区域。

结果 1：屋顶、梯子等四种辅助因素均能满足公共区域分配的要求，应予以充分利用。

不适合情形解析：以下单位将一楼商铺及地下车库的台阶作为地面商住区共用部分。二栋的阶梯通往地下停车场，一楼是商铺，二楼是茶馆，三楼是商铺和商铺的共用阶梯，和三栋差不多。同时，服务员与商铺共用一条阶梯，便于上下班，所以每一层阶梯均为商铺与茶室。在这些方面，没有能够实现分担主体(1)的产权清楚，分担客体(2)的层次统一，并且功能单一，各个功能区所获收益、得失都不一样。因此，如果不能达到平衡，就不能达到帕累托最优化，那么共享区域就不适合使用了。为保持空间公正，实现空间均衡和相对公平，使其趋近帕累托最优，在分配时要进行系统性考量，多类所有者共享的部分分配，可由所有者进行谈判，达成所有权人的协议。

结果 2：公共区域分担的适用原则包括：公平原则、帕累托最优状况原则、空间平衡原则，这些原则都符合审慎原则。在这个案例中，一些共享的公共面积没有办法符合共享的四个配套的使用条件，因此，不能使用共享的公共面积分担的原则。

6. 结束语

目前，房屋共有面积的核算已越来越受到广大业主的重视，因此，如何制定出一套科学合理的共有面积分配方法就显得尤为关键。因此，一是要按照住宅的产权划分标准，按多功能单幢住宅等划分区域；其次，根据“谁用，谁分摊”的原则，将楼梯、电梯井、供热水泵房等公用设施，分别按商业和住宅来分摊，并根据产权划分协议或其他有关的资料，对功能区和楼层之间的共享建筑面积进行了明确和公开，根据整体到局部，功能区到协议，最后将分摊到住户和住户身上，再经过层和幢的建筑面积检查，最后才算出了相应的共享面积。对于单用途的商住大楼，因为各层的空间布置有一定的差别，导致共享区域共享时出现了一些问题，因此，对于共享区域的分配方式也有很大的差别。为了能更好地均衡各方面的利益，尽可能地降低争议，应充分地遵守有关分担规则，并对不动产公用区域的测量方法进行改进。同时，要制定出一套合理的土地分配方案和分配方案，以保证各方观点的一致性。此外，要持续强化测量团队的建设，切实提高测量人员的素质，科学、合理、公正地处理不动产测量共有面积分担问题。

参考文献

- [1] 朱素钦. 房产共有共用的分摊问题分析[J]. 中国住宅设施, 2022(6): 60-62.
- [2] 卢荣山. 商品房房产测算问题的探讨[J]. 居业, 2020(11): 44-45.
- [3] 王玉静. 房产测绘共有建筑面积分摊模型设计与应用[D]: [硕士学位论文]. 青岛: 山东科技大学, 2019.
- [4] 蔡伟, 于庆锋, 马传宁. 商业房产共用面积分摊模型的研究[J]. 测绘与空间地理信息, 2019, 42(5): 220-222+226.
- [5] 赵丽君. 房产测绘共用建筑面积分摊方法分析[J]. 南方农机, 2018, 49(13): 236.
- [6] 张卫东. 房产测绘共用建筑面积分摊方法探讨[J]. 中国房地产, 2018(2): 54-57.
- [7] 朱淑芹. 关于房产测绘共用面积分摊问题的探究分析[J]. 科技与创新, 2016(22): 96.