



17：有关部门在图纸设计、施工、规划上踩线，也是使房屋面积发生测绘错误的原因

- 设计时，某些房屋在一栋房屋外，而施工后确和房屋发生了关联，性质变成了该房屋的附属物，必定要计算面积，且要按情况分摊否；或者报建是没有部分房屋，施工中却发生了变化，而测绘人员是根据实际的面积测绘的，必然也会发生面积错误；有的房屋根本就是违章建筑，测绘人员也不一定知道，必然也会发生错误。

20: 房屋的“中空”部分判断不对也会发生错误?

- 楼梯内的中空，复式房屋的楼梯预留空间，这些空间是房屋的重要组成部分，是一定要算面积的，有的部门不算面积，使房屋失去了真正的意义；有的房屋中空很高，有些单位却按高度多算面积等。

这就是天井类中空

-



2：什么是改动设计图纸增大和缩小房屋面积？

- 答：在房屋未建成之前，要求测绘人员按先交给的设计图纸进行预测算，求得预售的房屋面积后，施工确按另外一套图纸施工，且不告诉测绘人员修改，致使房屋的面积与原计算的面积不符合，这里面有几种情况，一是本来就是两套图纸，给测绘人员的是建筑施工图，而实际施工的确实建筑施工修改图；第二种情况是，按原设计图纸施工，但在过程中有变化，且不告诉测绘人员修改；第三种情况是，根本不按原施工图纸进行施工，任意在施工过程中加大和缩小施工面积，造成面积的扩大和放小。

3: 什么是用多（或少）分摊的方式来扩大或缩小房屋面积？

- 答：房产测量规范中有好多需要分摊的面积或不分摊的面积，但是一般的老百姓是不太清楚或者不了解的，例如为多栋服务的物业管理房屋等，在计算中确把他分摊到每套（户）面积中去，扩大了每套的面积；同样把应该分摊的某些面积，例如为本栋服务的物业管理房屋，确不分摊到每套（户）的面积中去，缩小了每套（户）的面积。

5: 什么是房屋销售合同中不符合国标规定的面积?

- 答: 有些开发商在与购房者签定购房合同时, 有意或无意中写明不符合我国房产测绘标准的面积计算条款或分摊条款, 例如: 小于2.20米, 大于1.75米的要算一半面积, 这是不符合规定的; 例如: 纯架空层是不被分摊的, 而合同中却要求分摊等。

6: 什么是房屋面积的重复计算?

- 答: 本来房屋的面积已经按标准计算了面积, 而且没有错误, 但在实际中确把一些计算分摊了的面积又用来销售和出售; 例如: 商场楼梯的下方空间, 内部的共有通道, 走廊、门厅等; 重复销售和出租。

7； 什么是人为增大或缩小房屋 的面积？

- 答：不法开发商利用其不正当的手法，和部分测绘人员，确定房屋面积的权力人员，采取贿赂等方法，将房屋的法定面积改写、或者自报面积就是多少面积的行为；甚至有的还操纵某些公证人员、领导人，房屋中介人等不据实际面积随意增大或缩小房屋的权属面积。

8: 房屋销售合同中的预售面积约定会出现的错误?

- 答: 一是写暂定面积, 不告诉你到底有多大面积; 二是写按以当地的测绘单位测量的为准, 而实际上根本不是测绘的面积; 三是将预售的面积在施工过程中变更; 四是即使扩大或缩小了面积, 购房人也已经签定了合同, 也必须按合同的面积交钱。

9：什么是所谓“合理”利用房屋面积分摊理论增大或缩小房屋面积？

- 答：房屋的一些部位的分摊，在国标中没有十分明确的规定；例如：独立使用的地下室、车库，平战结合的人防工程等，他们里面一般都有包括可能是该房屋应该分摊的面积，如里面的走道、设备间等，但却不分摊至每套房屋里；或者应该这些面积本来是独立使用的，却把他分摊到其他的地方。

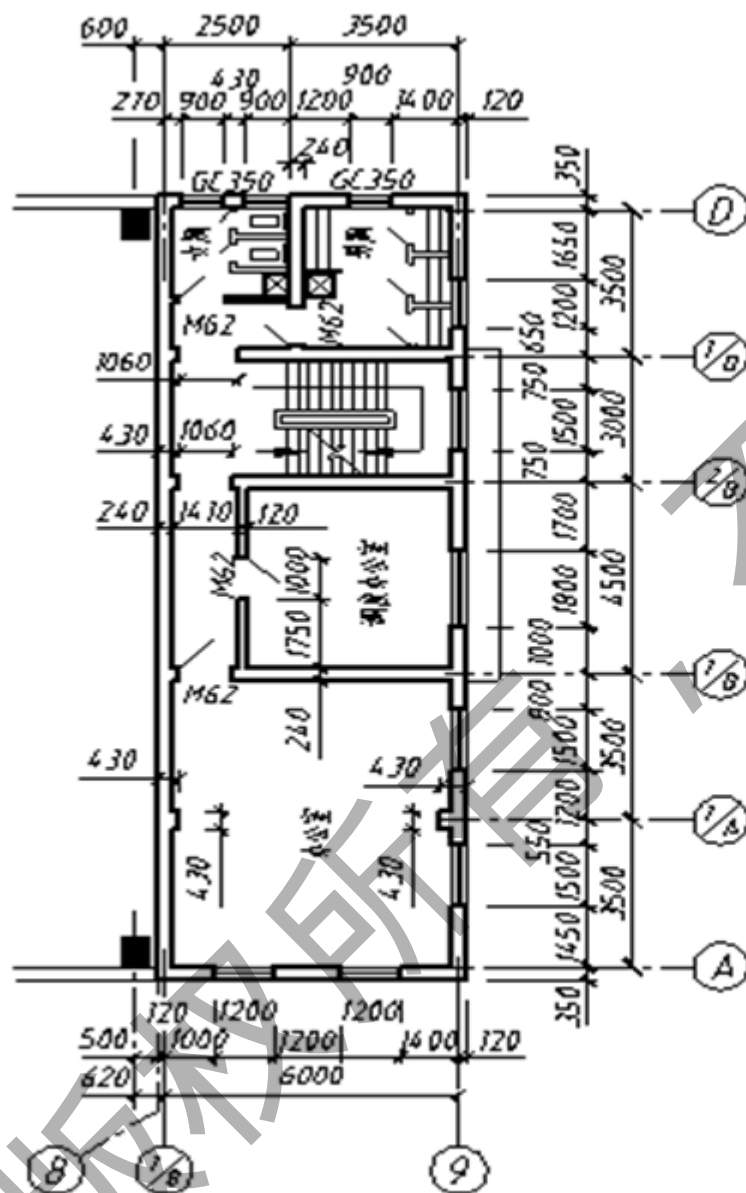
10： 房屋分栋原则不确定对房屋面积的影响？

- 国标里房屋的“栋”的定义太简单，特别是大型房屋，尤其是裙塔楼相连的房屋的分栋，如果裙塔楼分别分栋与不单独分栋，面积会有很大的不同，甚至相差较大。



11： 房屋外墙的一半按栋摊和不按栋摊出现的错误？

- 国标中规定，一栋房屋的所有外墙按栋摊；但是，有的地方和地区五花八门，有的按层摊，有的按单元摊，有的按功能区摊，有的是谁使用、谁摊；这样必然也会出现面积的不一样



(a) 二层平面图



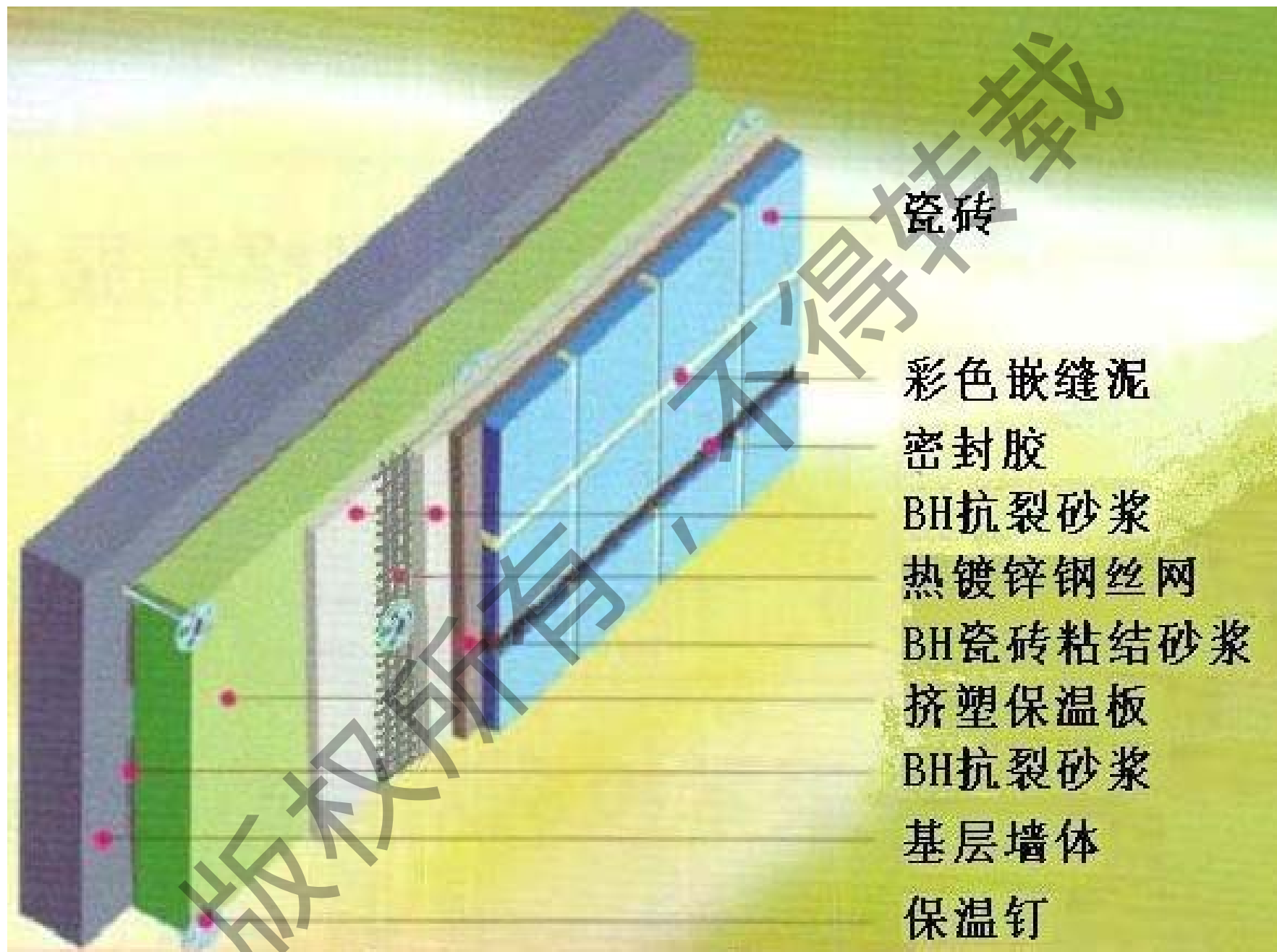
(b) 二层结构平面图

((如何规避房产测绘的风险))

• (一) 房产测绘中的错误

• 1：房屋面积出现错误一般表现在哪些环节？

• 答：一般表现在政府相关部门监督不力，不法开发商报批房屋面积弄虚作假，国标的某些规定不完善，测绘人员的技术水平的参差不齐，各地理解国标的规定不尽相同，不实测绘，测绘队伍的不确定性，可能的勾结行为，其他等环节。



瓷砖

彩色嵌缝泥

密封胶

BH抗裂砂浆

热镀锌钢丝网

BH瓷砖粘结砂浆

挤塑保温板

BH抗裂砂浆

基层墙体

保温钉

13: 国标GB/T.17986《房产测量规范》中有 哪些还没有明确的规定？

- 由于中国地域辽阔，南北差异，建筑形式，人文，经济条件等个方面的不同，习惯的不同，必然导致建筑面积的计算理解是不同，因此，国标不可能包罗万象；到底在目前阶段时间内出现的还有哪些没有明确的内容呢？应该有以下几个大的方面：栋的划分不明确；垂直和水平通道分摊不明确；功能区的划分不明确；物业管理房屋的计算不明确；阳台有盖无盖的计算不明确；谁使用、谁分摊这个错的理论不明确；共有面积和公有面积不明确；商业网点铺位划分不明确；纯住宅应该一个系数分摊、而实际按多种方法摊不明确；架空层、避难层、设备转换层、独立使用的地下室、车库、人防工程等部位的分摊不明确；实测与预测的关系不明确；大型房屋的分摊不明确；历史遗留问题的面积处理不明确；其它若干小技术问题的技术分摊不明确等。

14:房屋测绘当事人理解测绘方法和计算规则片面引起的错误?

- 由于房屋的结构复杂和地区的差异，加上对规则的片面理解，不少测绘当事人会出现对同一问题理解不一样，在房屋的面积计算和分摊上发生歧义和不同，例如当前对外墙抹灰就有三种不同的算法，有的算边长，有的不算，有的部分算等，而真正是要算的。

15：执行的标准不一样也会造成面积的计算错误？

- 我国很多部门对房屋的面积计算都相应的发布了一些规定，甚至同一部门对房屋的面积发布了多个相矛盾的规定，而我们有些测绘单位各取所需，按不属于房屋测量范围的规定进行计算和测绘，有的甚至用过期的标准来测绘房屋，也是面积发生错误的原因；例如：2.20米以下高度的房屋在国标里是不算面积的，而有些标准是要算一半的等。有的部门不分管房屋面积计算，可能还按本部门的利益来干涉房屋面积的测绘。

16: 功能区的划分不正确会是面积分摊不正确的重要原因?

- 18: 楼梯层数判断不对发生的错误?
- 答: 房屋的室外和室内楼梯一般的情况是按房屋的总层数来计算面积的; 但是, 楼梯通过的某些部位, 例如通过夹、假、计算层、阁楼等, 这里面的楼梯也是要计算建筑面积的。

21： 杠杆部门的权力干预也会使面积计算发生大的错误？

12: 阳台面积的计算部位不同出现的错误

- 阳台的计算只有两种方法，封闭的按外围全算面积；不封闭、有全盖的按真正的底板外围算一半面积；但是没有规定什么是盖，盖的大小和什么叫有盖、无盖、隔层的上阳台的底版算不算下下一层的盖等，就会引起同样房屋因为有盖或无盖的较大差别



19：房屋的外挂和外贴面不弄清楚也会发生面积错误？

- 答：有些房屋的外墙面是用各种玻璃、大理石、其他装饰材料作成的墙面，有的是贴在外主墙上，有的是挂在主墙或柱上，有的是扣在主墙柱上等，不分清，也会出现面积的错误。



答：楼梯内的中空，复式房屋的楼梯预留空间，这些空间是房屋的重要组成部分，是一定要算面积的，有的部门不算面积，使房屋失去了真正的意义；有的房屋中空很高，有些单位却按高度多算面积等。

- 在有意或无意中影响测绘人员答：规划、国土、建设、房产、设计、计划等部门的极少部分人员的个人行为影响房屋面积的测绘错误。本来，房屋的建筑面积是以测绘时点上的实际面积为准的面积，但个部门都强调自己的面积是准确的，建筑部门说，是我们验收的，规划部门说是我们设计的，房产部门说，应该由我们确定面积，计划部门说是我们下达的计划等，的测绘成果，唯心的去拼凑测绘成果，这是最害人的。

22： 时点测绘的不同也会发生面积错误？

- 答： 房屋的测绘一般是竣工交付使用后，还未居住时测绘为最佳时机，但是有的部门或者选择在房屋图纸出现时、或则选择在房屋未封顶时、或者选择在房屋的施工中间把这些成果当成最终成果，这肯定会发生错误。

23：使用测绘仪器不当发生的面积错误？

- 测绘仪器不检测，不校对、不改正限差，用问题仪器测绘，用不符合规定的仪器测绘房屋的面积一定是不准确的。

- 24：不熟悉技术，不经过持证上岗会发生的错误？

» 近段时间来，由于房产测绘市场的开放，一些非专业的队伍打着专业的旗号从事房产测绘，不经过专业培训，或则一上岗就测绘，不了解房产法规，标准，甚至是非专业的的人员搞房产测绘，这是一定会出现房屋面积错误的，而且是可怕的。

25： 规章制度不健全发生的面积错误？

- 每个房产测绘单位都要具备严格的测绘质量检查、验收制度；在一般的情况下，对测绘的数据要实行自检、互检，在此基础上，由专兼职质量检查人员做最后的检查，对测绘成果做进一步的评定，合格后再由审核人员验收，签字盖章后出具测绘成果；然而，不少单位是没有这些程序的，必然会造成错漏面积的发生，而且有的是致命的错误。

-

26: 国标和有关文件本身存在某些缺陷也会造成面积的计算和判断错误?

- 例如，房屋建筑面积的定义表述矛盾，语法不对，引起全国对阳台的面积计算的五花八门；有些文件对走廊问题的不全面界定，也引起相关廊道问题的面积计算混乱等。

29：纠正房屋面积错误的方法有哪些？

- 熟读国标，严格执行国标，到实地测绘，不漏掉所有测绘的项目，和房屋关系人密切沟通，用精良和先进的仪器，用最好的技术水平和技术人员，最具信誉和最具有资格的房产测绘单位，用公正合理合法的方法，仔细分析，严格检查，认真负责，完美的服务态度和职业道德等；才是纠正房屋面积错误的好方法。

4： 什么是多（或少）计算面积？ 房屋的

- 答： 房产测量规范中对房屋的各部位、结构、附属房屋等，规定十分清楚明了，但有时候各地的情况不尽相同，把应该或不应该计算面积的部位不计算和计算，例如：外墙抹灰不计算面积，楼梯下空间又计算面积（楼梯已计算过），这样，房屋的面积就会出现多或少。

30： 房屋面积误差不是错误？

- 在理论上说，测绘上的数据是没有真正的最精确的数值的，房屋面积测绘也不例外；也就是说它一定会有误差，这误差只要在允许的范围（即“精度”范围）在这个范围内就是正确的，是允许的，他不叫错误，就象 $2.04 \times 2.04 = 4.0616$ 也等于4.06一样，后面的0.0016就舍掉了，你不能说他是错误；但是如果 $2.04 \times 2.04 = 4.07$ ，那就是错误

16：功能区的划分不正确会是面积分摊不正确的重要原因？

- 不同功能的房屋划分为一个功能区，或者把一个功能的房屋划分为多个。一般来说综合性的房屋是由不同使用功能组成的，而房屋的使用功能一般是由房屋所在单位的性质确定的，性质确定不同，或者功能，或者一个功能房屋里有不同的产权单位、不加区别的确定为一个功能区，致使分摊面积上会出现不合理性；不加仔细分析的划分功能区，面积绝对会出现重大错误。例如商业功能区内有若干个商业的不同产权单位，你就要把他当成小的功能区，参加该商业区内的共有面积的分摊等。