

广义与狭义建筑面积及其概念（一）造价工程师考试 PDF 转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/524/2021_2022__E5_B9_BF_E4_B9_89_E4_B8_8E_E7_c56_524408.htm 1. 建筑面积在应用中的问题 各类房产，包括房地产开发商开发的房产所营造的空间包括实体空间、景观空间和以二者依托的文化和信息空间。在房产交易中，景观空间、文化和信息空间属于“软性”指标，而实体空间则是“硬性”指标，在“硬性”指标中除反映二维平面和与层高相关的建筑面积外，还有诸如装修和设备标准等诸多指标，但在现实的生活中，房产的交易往往更多的关注在建筑面积上。尽管建筑面积不能完整的反映房产的素质及其相应的价值，但在目前的各类交易中，建筑面积仍然作为一个重要的比价和交易依据，在这里，房地产的价值抽象到了建筑面积乘以单价这样一个公式中，在房地产的交易习惯上又往往先确定单价，因而建筑面积的大小将影响到房产总价的高低。一般来说，房地产单价都在每平方米数千元，几个平方到几百个平方的面积差异带来的就是上万元乃至上百万元的影响。“缩水楼”、“膨胀楼”现象以及由此引致的纠纷在现实生活中时有发生。简单的建筑面积问题为什么会带来一系列的问题呢？这有主观和客观两方面的原因。主观原因包括利益的驱使、责任心不强、对产权管理部门的依赖及认识方面的问题。客观原因则包括建筑面积计算依据的规定不完备、计算规则不系统、不完善、计算程序复杂化等；在预售商品房的情况下，缺乏相应的补充条款；同时也缺乏相应的具有操作性的法规及监督系统。综合反映，更深层的原因则是建筑面积的概念问题，本文主要就此作

进一步的分析。建筑面积在应用中的问题主要有以下几个方面：1.1建筑面积概念的模糊。建筑面积既有广义也有狭义的概念。建筑面积既是一种计量单位，又有建筑部位及功能的含义，由于存在广义与狭义的区别也较易产生混淆。广义的概念包括所有与建筑相关的面积；应用中的各类建筑面积均为狭义的概念。以广义概念应用到实际生活中自然会导致各种各样的问题，因为建筑面积加上不同的前缀代表的是不同的含义。在各类教科书和参考书中有多种解释，但各种描述尚未能完整的反映出建筑面积的全部内涵，关于这一点在后面“建筑面积的概念”一节中将进一步说明。1.2规则的混同。由于概念模糊，导致建筑面积计算规则的混同，这在一些地方性的规则中表现得尤为明显。应该看到，地方性的补充规则在实践中也解决了一些问题，但并未能从根本上解决建筑面积纠纷问题。在房地产交易中谈到建筑面积的时候，一要搞清楚是指哪个阶段、哪一部分的“名称”，还是指的“单位”；二要搞清楚指的是自然层建筑面积还是产权面积，即使是同一个建筑部位，由于对公用面积进行分摊(公用面积又分应分摊公用面积和不应分摊的公用面积)，产权面积与自然层建筑面积不一定是相等的。自然层建筑面积的计算规则是产权面积计算规则的前提，它们共同成为产权面积计算的技术依据，显然，应该各自独立、形成一套技术规范 and 标准，有的地方将产权面积的计算权、解释权统归到产权测绘部门既缺乏理论依据，同时在市场经济中这种技术的垄断应该说也是不合时宜的；将建筑面积的计算与测绘硬扯在一起实在有些牵强也避免不了面积纠纷的产生；这类问题显然是由于规则的混同产生的，而其深层的原因同样是建筑面积概念

不清造成的。笔者在工作中处理的一个实例就是按照产权部门执行的技术法规，在1栋30层、20000m²的综合楼合作建房项目进行面积分配时，编制了详实的计算书，包括编制说明、附图、分项计算式、有关问题的说明，逐项复核，促成产权测绘部门收回了已盖章发出的《竣工面积查丈报告》，按照我方思路和实际情况进行了修改，减下300m²，避免了200多万损失。

1.3规则中的盲区。在实践中，由于建筑技术的发展及房地产交易的活跃，在自然层建筑面积和产权面积计算规则中均存在一些需要具体、灵活掌握的原则，以技术规范的角度来看，对应实际情况，这些不确定的原则就是盲区，在具体操作上可作多种解释，必然也会导致纠纷，即使由“权威”部门来作裁定，也难以让人心服。例如：电梯井道底座落在下一层时如何确定；电梯机房下面最后一层一般要求4.5m以上，超过顶层层高部分又满足计算面积的层高时如何确定等。

1.4不完善的规则体系。这一点仍然与规则的混同有关，陆续颁布的《建筑面积计算规则》、《商品房面积计算及公用面积分摊规则》等一系列规则仍未能从根本上解决建筑面积纠纷问题。1998年12月国家技术监督局颁布的《商品房销售面积测量与计算》(JJF1058-1998)在某种程度上也只能说是一种妥协，“建筑面积”不好算，那就算“户内面积”，如果所有的房产交易都以“户内面积”计算，那么这种妥协是有成效的，但问题在于，大量的交易仍以“建筑面积”进行；即使技术监督部门解决了建筑面积的“单位”问题，那么作为“名称”的建筑面积呢？一方面，从前面提到的规则的混同来看，“户内面积”仅属自然层面积计算规则的范围，如果都采用“户内面积”为标准进行交易，则大可不

必再制定什么产权面积或商品房面积计算规则了。应该说，在房产交易中，把注意力一味放在建筑面积上，是消费心理不成熟和房地产交易市场不成熟的综合表现，随着房地产二级市场、租售市场的健全完善，特别是符合市场需求的中介机构和律师的介入，房地产交易中的“数量”问题以及相关的“质量”问题会越来越少，但就目前而言，作为一个可能引致社会问题的技术问题，给予更多的关注是完全必要的。

（百考试题造价）100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com