

广义与狭义建筑面积及其概念 (二) 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_524410.htm 2. 建筑面积的概念 2.1 建筑面积的概念理论与实践。建筑面积在房地产交易中常常引致纠纷, 从以上分析可见, 其主要原因就是概念模糊, 以下从理论和实践两方面来进行分析。理论上, 关于“建筑面积”具有代表性的几种表述如下: “建筑面积是指房屋建筑自然层的水平平面面积, 是根据国家统一规定的计算面积, 针对建筑设计平面图(包括方案设计、初步设计和施工图设计)进行计算的。”(《一级注册建筑师考试必读》)。“建筑面积系指建筑物各层房屋展开面积之总和。它是建筑物几个技术特性指标中的一项重要指标。”(《建筑工程、预算编制手册》)。再看《建筑面积计算规则》关于建筑面积计算的规定: 除“水平平面面积”以外, 还有“阳台算一半、楼梯投影面积, 层高小于2.2m时不计算建筑面积等, 可见建筑面积是指“房屋建筑自然层的水平面积”的表述未能包括这些情况。局部面积, 如公用面积、户内面积等, 同样是建筑面积, 上述“建筑面积系指建筑物各层面积之总和”只是指总建筑面积, 也没有完整的体现建筑面积的实质。实践中, 建筑面积在宏观经济中起着管理指标的作用, 在微观经济中起计量标准的作用。问题主要产生在微观经济中, 集中反映在房产交易方面, 由于概念模糊, 一方面依据不明确, 测定与标注尺寸并存; 另一方面则反映在《建筑面积计算规则》(以下简称规则)上, 其一, 现行《规则》更象总建筑面积计算规则; 其二, 现行《规则》目前有一些地方性的补充规定,

同时与GJD-101-95《全国建筑工程统一计算规则》中的《建筑面积计算规则》一章并行，没有形成统一的标准；其三，商品房交易中涉及的实用面积、分摊公用面积都是建筑面积，《规则》中没有相关规定，目前的暂行规定与规则如何成为一套标准体系仍有待进一步研究。

2.2 建筑面积的分类、计算依据及建筑面积计算规则中的定义。

从理论和实践两方面分析可以看到，由于建筑面积概念的模糊，广义与狭义相混淆，产生了一系列问题，以下从建筑面积的分类、计算依据、相关定义几个方面作进一步分析。

2.2.1 建筑面积的分类。

按依据尺寸不同可分为二类：一类是实测建筑面积，二类是建筑图标注尺寸建筑面积。按阶段划分：有方案设计，初步设计，施工图，竣工图等阶段建筑面积。按功能划分：有总建筑面积，各层建筑面积，户内建筑面积，公用建筑面积等。按应用划分：有产权建筑面积，计划面积，销售面积等。无论何种划分方式，所有狭义建筑面积的集合就是广义建筑面积。

2.2.2 建筑面积的计算依据。

建筑图纸和《建筑面积计算规则》(以下简称规则)都是建筑面积计算的依据，在实际工作中由于尺寸较为简单而规则较为复杂，因此注意力一般放在规则上，而容易忽视建筑图纸这一依据，因此也就出现了忽视阶段性，例如预售面积因此常常而导致纠纷；另一方面也忽视尺寸取值方法，“测定”与“标注尺寸”并存也是纠纷产生的原因之一。

2.2.3 建筑面积计算规则中的定义。

作为“单位”的建筑面积主要体现在建筑面积计算规则上。目前的规则对取值并无明确的规定，存在“实测”和“标注尺寸”两种依据：“实测”有测量误差的规定；“标注尺寸”则不考虑与实际可能不一致的施工放线误差和粉刷误差。应

该说任何一种取值都需要给出相应的定义。在现有规则中，关于层高的规定、阳台的计算，楼梯的计算等给出了一系列定义，但仍有许多需要研究完善的问题。以“实用面积(Saleable Area)”为例，在香港目前实行的《地产代理条例》要求代理提供的“开门7件事”中的单位面积，就有两个核准使用的面积，一个是根据差饷物业估价所提供的“实用面积”；另一个是土地注册署(香港测量师协会、英国皇家特许测量师香港分会、及消费者委员会定义)所获取的首次买卖合同上注明的“实用面积”。在对外墙的计算规定上，前者规定按外墙边计算，一者规定无论多厚，仅按230毫米计算；在个别其它方面也略有区别。可见，对同一建筑，差饷物业估价所提供的实用面积与土地注册署所采用的实用面积有所区别，但前者一般会在每一份资料中注明实用面积的定义(Definition of Saleable Area)，两者只因定义不同而引起差别，并不涉及对与错的问题。

2.3 建筑面积的概念

2.3.1 广义建筑面积

综上所述，要完整的反映出建筑面积名称和单位的特点，广义建筑面积的概念可以表述为：建筑面积是建筑在特定的阶段、范围、功能和目的下的面积，它是以相应建筑图和建筑面积计算规则为依据计算的，基本单位为平方米。

2.3.2 建筑面积计算规则的概念

相应的建筑面积计算规则的概念可以表述为：为确定建筑面积，统一计算标准，根据建筑特点所作的规定。

2.3.3 狭义建筑面积的概念

不同的建筑面积就会有不同的概念，根据特定的阶段、范围、功能和目的，可以确定相应狭义建筑面积的概念。例如：“预售商品建筑面积是指施工阶段的建筑面积。它是以施工图标准尺寸和建筑面积计算规则为依据计算的，基本单位为平方米”。

“ 产权面积是指房屋竣工后的建筑面积，它是以竣工图标注尺寸和建筑面积计算规则及相应 产权面积计算规则为依据计算的，基本单位为平方米。...等等。 接下来我们还有两个方面的工作要做：作为名称的建筑面积和作为单位的建筑面积及其相关 关系都有待进一步的研究和规范；在应用中一定要搞清作为名称的建筑面积的阶段、范围、功能和目的，切忌以广义代狭义而产生混淆，同时也需要完整的计算规则体系为标准并加以贯彻。（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