

建筑工程测量与房产测绘适用国家规范对比分析与整合路径探究

郑昌龙¹ 孙秋云²

1 重庆市规划和自然资源调查监测院 2 自由职业者

DOI:10.12238/btr.v8i4.4736

[摘要]《房产测量规范》(GB/T17986.1-2000)与《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2013)是我国工程建设与不动产测绘领域中两部至关重要却又存在显著差异的技术标准。前者侧重于房屋权属界定的法律性与不动产登记的精确性,后者服务于规划审批与项目经济技术指标控制的合规性。本文旨在系统剖析两部规范在立法目的、应用场景、核心规则及技术细节上的异同,并深入探讨其因标准不统一所带来的现实困境,如“多测合一”改革中的成果共享壁垒、市场主体的合规成本增加及潜在权属纠纷。在此基础上,结合自然资源管理及“多测合一”改革的新形势,提出推动两规融合、建立协调映射机制、强化成果标准化等整合路径建议,以期为构建统一、高效、权威的建筑工程与不动产测量标准体系提供理论参考。

[关键词]房产测量规范;建筑工程建筑面积计算规范;标准差异;多测合一;地籍调查;房产测绘

中图分类号: TU761.6 文献标识码: A

Comparative Analysis and Integration Pathways for National Standards Applicable to Construction Engineering Surveying and Real Estate Mapping

Changlong Zheng¹ Qiuyun Sun²

1 Chongqing Institute of Surveying and Monitoring for Planning and Natural Resources

2 Freelancer

[Abstract] The Specifications for Property Measurement (GB/T17986.1-2000) and the Specifications for Calculation of Building Area of Construction Projects (GB/T50353-2013) are two crucial technical standards in China's engineering construction and real estate surveying and mapping fields, yet they exhibit significant differences. The former focuses on the legality of property rights demarcation and the accuracy of real estate registration, while the latter serves the compliance of planning approval and project economic and technical indicator control. This paper aims to systematically analyze the similarities and differences between the two specifications in terms of legislative purpose, application scenarios, core rules, and technical details. It also deeply explores the practical challenges arising from the inconsistency of these standards, such as barriers to data sharing in the "multi-survey integration" reform, increased compliance costs for market entities, and potential property rights disputes. Based on this, and in conjunction with the new situation of natural resources management and the "multi-measurement integration" reform, suggestions for integration pathways are put forward. These include promoting the convergence of the two specifications, establishing a coordinated mapping mechanism, and strengthening the standardization of results. This is intended to provide theoretical reference for the construction of a unified, efficient, and authoritative standard system for building engineering and real estate measurement.

[Key words] Specification for estate surveying; Calculation code for construction area of building; Standard Differences; Multi-measurement Integration; Cadastral Survey; Estate surveying

引言

建筑面积作为一项核心的空间几何指标,是贯穿建设项
目规划、设计、交易、产权登记与税收全生命周期的基础数

据。在我国,这一指标的测算长期依据两部不同的国家标准:原建设部批准的《建筑工程建筑面积计算规范》和原国家测绘局批准的《房产测量规范》。这两部规范因制定部门、立法初衷和

管理阶段不同,在计算规则上存在诸多差异,形成了“规划一个面积^[1]、产权另一个面积^{[2][3]}”的独特现象,在行业内被称为“双轨制”。

随着国家“多测合一”改革的深入推进和自然资源统一管理体系的构建^[4],这种标准分立、政出多门的局面已成为提升行政效能、优化营商环境、保障业主权益的突出障碍。因此,系统性地辨析两部规范的异同,探寻其融合统一路径,不仅具有重要的理论价值,更具备紧迫的现实意义。本文将从立法目的、技术规则与实务影响三个维度,对两部规范进行深入的对比分析,并为未来的统一化进程提供思路。

1 两部规范的立法目的与应用场景比较

两部规范的根本差异,源于其不同的立法目的与服务对象,这决定了它们从诞生之初就肩负着不同的使命。

《建筑工程建筑面积计算规范》(以下简称“建筑规范”)的核心目的在于控制性与经济性。它主要服务于项目投资决策、规划行政许可、工程设计、竣工验收等前端环节。其计算结果直接关系到容积率、建筑密度、绿地率等规划控制指标的合规性,是政府进行宏观调控和建筑管理的重要技术依据。同时,它也是开发商进行成本核算、经济分析的基础。因此,该规范更关注建筑产品的“物理量”和“经济量”,侧重于空间的可利用性和对规划指标的满足。

相比之下,《房产测量规范》(以下简称“房产规范”)的核心目的在于权属性与法律性。它主要服务于不动产统一登记、房产交易、税收征缴、司法仲裁等后端环节。其测量成果是确定房屋所有权边界、分摊共有建筑面积、颁发不动产权证书的直接依据,其精确性和稳定性直接关系到国家、法人和公民的切身财产权益。因此,该规范更强调测量成果的精确性、唯一性和法律公信力,其规则制定侧重于权属界定的清晰与稳定,避免日后发生纠纷。

简而言之,《建筑规范》是“管理的尺子”,衡量的是建设过程的合规性;而《房产规范》是“产权的尺子”,界定的是物权法律的边界。目的的根本不同,直接导致了两者在具体技术规则上的分岔。

2 核心计算规则差异的具体体现

两部规范在诸多具体项目的建筑面积计算上存在显著区别,这些差异集中体现了二者理念的不同。

计算理念与依据的差异。《建筑规范》更侧重于空间的“可利用性”,以空间的功能和可利用价值作为重要评判标准。而《房产规范》更侧重于“权属的明确性”和“建筑的固有结构”,强调依据固定的、不易变更的建筑结构部件进行测量,以确保确权数据的长期稳定。

对特定建筑部位的计算差异。这种差异在多个常见建筑部位上表现得尤为明显。例如,对于室外走廊,《建筑规范》规定,有顶盖和围护设施、无围护结构的,按其结构底板水平投影面积的二分之一计算。而《房产规范》则规定,与房屋相连的有柱走廊,均按其柱的外围水平投影面积计算全面积。前者基于对空间

利用程度的考量,后者则基于对固定结构(柱)的权属界定。

对于阳台,两者的判定依据完全不同。《建筑规范》以“主体结构”为界,规定在主体结构内的阳台按全面积计算,在主体结构外的则按二分之一面积计算。而《房产规范》则以“是否封闭”为唯一标准,封闭阳台计算全面积,未封闭阳台计算一半面积。这种差异常常导致同一阳台在规划和产权阶段产生两个不同的面积值。

对于飘窗这一现代建筑常见设计,《建筑规范》有明确界定:窗台与室内地面高差达到0.45米以上或净高小于2.10米的凸窗不计算面积。而《房产规范》并未对飘窗作出专门规定,在实践中常参照凸阳台规则或由地方主管部门进行解释,造成了全国范围内的执行不统一。

此外,建筑层高对建筑面积的影响,两者也规定迥异。《建筑规范》规定形成建筑空间的坡屋顶,结构净高在2.10m及以上的部位应计算全面积;结构净高在1.20m及以上至2.10m以下的部位应计算1/2面积;结构净高在1.20m以下的部位不应计算建筑面积;而《房产规范》规定房屋外墙(柱)勒脚以上各层具备上盖且结构牢固,层高在2.20m以上的永久性建筑,均计算建筑面积,2.20m以下的不计算面积。这些细微之处恰恰体现了“经济控制”与“权属界定”的深层逻辑差异。

3 两规差异带来的现实困境与挑战

两部规范的分立与冲突,在实践中引发了一系列严峻的问题,已成为提升政府治理能力和优化市场环境的梗阻。

首要困境是严重阻碍“多测合一”改革的深化。“多测合一”的核心目标是“一次测量、多项共用、成果共享”,旨在打破部门壁垒,减轻企业负担。然而,两规并存的标准体系使得这一目标难以真正实现。测绘机构在执行“多测合一”项目时,往往不得不对同一建筑部位依据两套标准分别计算,出具一份报告却要包含两个面积数据,分别用于规划验收和产权登记。这非但没有减少工作量,反而增加了操作的复杂性和企业的成本,实质上背离了改革的初衷,造成了“共享壁垒”。

其次,增加了市场主体的合规成本与风险。对于房地产开发企业和测绘单位而言,必须同时吃透两部规范,并在项目设计、营销和测绘阶段就充分考虑两种面积可能带来的差异。这种差异常常导致测绘面积与规划面积不一致,在项目后期引发诸多矛盾,甚至可能因面积纠纷引发与购房者的法律诉讼,大大增加了市场的交易成本和不确定性。

第三,埋下了产权纠纷的隐患,损害业主权益。两规差异最直接的后果就是“面积差”。购房者在购房时基于规划面积形成的预期,可能在交房办理产权证时被不同的房产面积颠覆,从而产生房款差价。对于共有建筑面积的分摊,两规的不同,更容易导致业主与开发商、业主与业主之间的纠纷,《建筑规范》中并无共有建筑面积计算相关规定,仅有《房产规范》区分“套内面积”,《物权法》及之后的民法典中建筑物区分所有权面积为专有面积和共有部分面积^[5],例如对外墙、架空层、飘窗、阳台等部位的权属和分摊争议频发,影响了社会公平与稳定。

最后,导致行政资源浪费与管理效能低下。规划、建设、不动产登记等部门依据不同标准进行审批和验收,需要投入大量人力物力进行标准的转换与协调,降低了行政审批效率。数据之间难以直接对比和共享,形成了“数据孤岛”,阻碍了政府部门间的协同治理,难以形成统一的自然资源管理“一张图”^[6]。

4 推动两规融合统一的路径与建议

面对上述困境,推动两规从分立走向融合,已成为顺应国家治理体系现代化改革的必然要求。对此,本文提出以下整合路径建议:

长远根本之策是推动“两规合一”。最终目标是制定一部统一的《建筑工程与房产面积计算规范》,从源头上彻底消除标准差异。这部新规范应立足于自然资源统一管理的新格局,以“地籍调查”为空间基底,贯穿“规划-建设-登记-税收-交易”全链条管理需求。其制定过程应由自然资源部牵头,联合住房和城乡建设部、国家税务总局等部门共同参与,确保新标准既能满足前端规划管控的技术经济要求,又能满足后端物权登记的法律公信力要求。

近期可行之举是建立规范的协调映射及统一机制。在“两规合一”实现之前,可由国家级主管部门联合出台权威的《两部规范差异处理指导意见》,为各地实践提供统一指引。该文件应逐一明确两规主要差异点的处理原则,建立清晰的映射关系或统一意见。例如,可以明确规定在“多测合一”成果中,以哪个规范的计算结果作为规划验收的依据,以哪个作为产权登记的依据,或者对特定部位采用折衷的计算规则,从而结束当前各地“各自为政”的混乱局面。重庆市2019年出台的《重庆市工程建设项目建筑面积测算规则》对此进行了有益的探索,成功统一了部分差异条文的执行标准,为国家层面的整合提供了宝贵的地方经验。

强化成果的标准化与属性深度,服务于“一测多用”。无论最终采取合一还是协调模式,新的测量成果都必须超越单纯的面积数字,向标准化、结构化、信息化的深度发展。必须强制采用2000国家大地坐标系,确保空间定位的唯一性和精确性。更重要的是,应扩展测量成果的属性信息字段,将规划、登记、税务、消防、人防、交易等多个环节的管理需求属性(如房屋朝向、采光、消防通道净宽、人防设施类型等)整合到统一的成果报告中,打造一份真正意义上的“综合测绘报告”,实现一次测量、满足多方需求。

充分利用新技术,赋能标准统一与流程再造。鼓励在规范修

订中纳入BIM(建筑信息模型)等新技术应用标准。推广在工程报建时即提交包含丰富几何与属性信息的BIM模型,该模型经过审批后,可贯穿于设计、施工、竣工测量和不动产登记全流程,通过“一模到底”,实现建筑数据的唯一性、准确性和一致性,从根本上避免因数据多次采集、标准不一而造成的差异。

5 结束语

《房产测量规范》与《建筑工程建筑面积计算规范》的差异,是特定历史时期部门化管理体制下的产物,其本质是“管理”与“产权”、“经济”与“法律”不同维度价值导向在技术标准上的反映。然而,在国家持续推进“多测合一”改革、深化不动产统一登记、构建自然资源治理新体系的今天,这种标准分立已然成为提升国家治理效能的障碍。

对两部规范进行异同分析,其价值不仅在于明晰技术差异,更在于揭示其背后的制度逻辑与现实冲突。解决问题的初步设想是从国家层面几个部门联合形成统一的标准规范,打破长期的部门藩篱,通过顶层设计、技术整合与流程再造,构建一个满足全链条管理需求的建筑工程与房产面积测量标准新体系。

这是一项复杂的系统工程,涉及法律法规、技术标准、管理体制的协同推进。但我们有理由相信,随着改革的深入,一个统一、透明、高效的面积标准体系必将建成,从而为房地产市场的健康发展和公民财产权益的保障提供更为坚实的技术支撑,最终更好地服务于经济社会的高质量发展。

参考文献

- [1]中华人民共和国住房和城乡建设部.GB/T50353-2013建筑工程建筑面积计算规范[S].北京:中国计划出版社,2013.
- [2]国家质量技术监督局.GB/T17986.1-2000房产测量规范第1单元:房产测量规定[S].北京:中国标准出版社,2000.
- [3]国家市场监督管理总局,国家标准化管理委员会.GB/T42547-2023地籍调查规程[S].北京:中国标准出版社,2023.
- [4]自然资源部.关于推进“多测合一”改革的指导意见:自然资发[2020]46号[A/OL].2020.
- [5]全国人民代表大会.中华人民共和国民法典[Z].2020.
- [6]自然资源部.自然资源部关于进一步做好地籍调查工作的通知:自然资发[2023]195号[A/OL],2023.

作者简介:

郑昌龙(1982--),男,汉族,山东单县人,本科,研究方向:土地资源。