**浅析城市更新项目中建筑物测算细则措施**

**李牛淦**

**（东莞市正点测绘有限公司 广东东莞 523000）**

**【摘要】**随着我国经济的不断发展，导致大中城市土地紧缺情况，对城市规划混乱、土地利用不充分重新规划和重新利用是解决土地紧缺的重要举措。而城市更新建设前需要对现有构建物进行详细的测量。建筑物计算细则在这个拆赔工作中成了主导的重要因素之一。我们测算的细则首先参考的是现有国家以及地方的测量规范，因为拆除区域存在一些的特殊性以及当地人文风俗的特殊性，许多建筑物很难根据测量规范进行计算。此时我们应该根据当地的人文风俗结合测量规范重新制定建筑物测算细则措施。

【关键词】峡口；阳台；倒塌房屋；2.2米层高。

**引言：**

城市更新的前期工作就是对更新区域详细的测量，而测量的成果直接涉及到前期开发服务商和当地村民的切身利益关系，所以测量成果会成为开发商和国家对更新区域胜利拆除的主导因素，测量成果也必须符合国家和地方规范实施。而因为城市更新测量有异于其他工程测量的特殊性，有些建筑物很难找到相应的规范去丈量其尺寸和面积，有些建筑物根据规范是无法计入建筑面积而当地的人文风俗又确实符合建筑面积的计算细则，有些建筑物跟规范中的条文相似但又跟规范的定义不一致。所以一份公平、公正、合理的建筑物计算细则是城市更新推进的重要文献。

1. **国家规范中房屋面积计算细则**

**1.根据计算建筑面积的有关规定和规则，能够计算建筑面积的房屋原则上应具备的普遍性的条件。**

a）应具有上盖。

b）应有维护物。

c）结构牢固，属永久性建筑物。

d）可以作为人民生产或者活动测长做。

**2.计算全部建筑面积的范围。**

a）永久性结构的单层房屋，按一层计算建筑面积；多层按各层建筑面积总和计算。

b）房屋内的夹层、插层、技术层及其梯间、电梯间等其高度在2.2米以上部位计算建筑面积。

c）穿过房屋的通道、房屋内的门厅、大厅，不论其层高，均按一层计算。

d）楼梯间、电梯（观光井）、提物井、垃圾道、管道井等均按房屋自然层计算建筑面积。

e）房屋天面上，属永久性建筑，层高2.2米以上的楼梯间、水箱间、电梯机房及斜面结构层顶高度在2.2米以上的部位，按7️⃣外围水平投影面积计算。

f）挑楼、全封闭的阳台按其外围水平投影面积计算。

g）属永久结构有上盖的室外楼梯，按各层水平投影面积计算。

h）与房屋相连的有柱走廊，两房屋间有上盖的走廊，均按其柱的外围水平投影面积计算。

i）房屋建永久的封闭的架空通廊，按外围水平投影面积计算。

j）地下室、半地下室及相应的出入口，层高在2.2米以上的，按其外墙（不包括采光井、防潮层及保护墙）外围水平投影面积。

k）有柱或有围护结构的门廊、门斗按其柱或围护结构的外围水平投影面积计算。

l）玻璃幕墙等作为房屋外墙的，按其外围水平投影计算。

m）属永久性建筑有柱的车棚、货棚等按柱的外围水平投影面积计算。

n）依坡地建筑的房屋，利用吊脚做架空层，有围护结构的，按其高度在2.2米部位的外围水平面积计算。

o）有伸缩缝的房屋，若其与室内相通的，伸缩缝计算建筑面积。

**3.计算一半建筑面积的范围。**

a）与房屋相连，有上盖无柱的走廊、檐廊，按其围护结构水平投影面积的一半计算。

b）半封闭阳台、挑廊，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。

c）独立柱、单排柱的门廊、车棚、货棚等属于永久性建筑的，按其上盖水平水平投影的一半计算。

d）无顶盖的室外楼梯按各层水平投影一半计算。

e）有顶盖的不封闭的永久性的架空通廊，按外围水平投影面积的一半计算。

**4．不计算建筑面积的范围。**

a）层高小于2.2米以下的夹层、插层、技术层和层高小于2.2米的地下室和半地下室。

b）突出房屋墙面的构件、配件、装饰柱、装饰性的玻璃幕墙、垛、勒脚、台阶、无柱雨棚等。

c）房屋之间无上盖的架空通廊。

d）房屋的天面、挑台、天面上的花园、泳池。

e）建筑物内的操作平台，上料平台及利用建筑物的空间安置的箱、罐的平台。

f）骑楼、过街楼的底层用作道路街巷通行的部分。

g）利用引桥、高架桥、高架路、路面作为顶盖建造的房屋。

h）活动房屋，临时房屋，简易房屋。

i）独立烟囱、亭、塔、罐、池、地下人防干、支线。

j）与房屋室内不相通的房间伸缩缝、沉降缝。

1. **国家规范存在一些歧义或者冲突的计算细则**
2. 在测量过程中我们经常遇到一些不同程度的倒塌房屋。
3. 房屋破烂、轮廓和层数都清晰，但是顶部破损较为严重的房屋。
4. 房屋破烂受损严重，只有部分墙体，地基线清晰，其他现场无法识别的房屋
5. 房屋严重受损，只剩下一块空地，其余完全看不出之前存在房屋的可能
6. 在测量过程中我们会遇到一些当地村民称之为峡口的房屋，而峡口的种类又千奇百怪。
7. 峡口1：房屋主体在大门口两边突出墙体0.5米左右的墙体（如下图：峡口1）
8. 峡口2：房屋主体大门口一侧凹进主体内部0.5米左右，然后在凹进一侧加墙体与主体平行（如下图：峡口2）。
9. 峡口3：房屋主体大门口中间凹进于主体内部，两侧平行（如下图：峡口3）
10. 以上峡口都是规则的峡口，现实测量中我们会遇到很多与以上相类似的峡口，但是又有很多的细节跟我们所列举的不一致，这个时候又增加了我们的测量难度和评判标注的拿捏。
11. 阳台原本是最好区分的，只需要区分封闭与不封闭即可。在规范中我们可以发现阳台是供人民休憩及晾晒衣物用的房屋设施，是户内与户外的过渡空间，封闭阳台按其外围水平投影计算面积，不封闭的阳台按其外围水平投影的一半计算建筑面积。封闭与不封闭以设计图纸或其他批准文件为准。所谓封闭阳台就是阳台采用实体栏板作围护，栏板以上用玻璃等全部围闭的阳台。
12. 有柱阳台：部分的阳台没有封闭，但是在多层建筑物中飘出主体外部的阳台有单排柱、单侧柱、双边柱等柱体结构支撑着阳台。
13. 内阳台：有部分建筑物的阳台并没有飘出于主体，而是直接在主体的内部，同时还具有结构柱体的支撑，而外部是不封闭的阳台。
14. 临时加柱阳台：建筑物具有阳台，同时也具有柱体的支撑，但是柱体的支撑明显可以看出是房屋建好之后用砖块临时加建的。
15. 类似阳台的楼顶露台：建筑物顶层建筑物小于一层主体挺多，外部是一个大的露台，但是顶层建筑物的顶板飘出于顶层主体1米以上，并且结构牢固，在肉眼看来飘板以下部分就是一个不封闭阳台。
16. 层高2.2米是房屋计算建筑面积的介值点，但是测量过程中就会有许多房屋的高度会跟这个介值存在一定的歧义。
17. 一些建筑物在首层层高低于2.2米但在2米以上，并且是有老人在房屋内部居住或者作为厨房等其他人为使用的功能房。
18. 一些具有历史年代的瓦房建筑物，瓦房建筑物都是坡型顶的，部分房屋在坡底处的高度小于2.2，但是高度在2米以上，其功能是老一辈人居住的房屋。
19. 部分楼顶的梯间也是瓦房坡顶结构的房屋，但是最低点低于2.2米，最高点是高于2.2米的楼顶梯间。
20. **如何制定这些与规范存在歧义的或者与当地人文冲突的计算细则。**

城市更新项目中可能最难最耗时间的应该就是前期的拆赔工作，而拆赔工作中最重要的就是前期的测量成果数据，数据的大小或者合理性都是推进工作的关键，因为这个数据是拆赔补偿的计算值，这关系到拆赔区域居民的切身利益。而我们作为第三方测量机构，提供合理的数据是我们的职责，但是作为测绘单位首先要做到的是公平公正的原则，不偏向于任何一方，同时我们也应该严格按照测量规范，但是我们也应该尊重历史和尊重当地的人文风俗，所以在进行一个城市更新项目中我们应该提前制定好一个符合当地拆赔区域的计算细则，制定好后所有建筑物都按照计算细则进行。

1. 倒塌房屋：倒塌房屋也存在多样性，我们怎样制定这个符合倒塌房屋的计算细则呢？
2. 只是屋顶破损的房屋：这种房屋我们就按正常的建筑物进行测量，同时在数据中备注好建筑破损情况
3. 房屋破损严重，基地轮廓清晰的房屋：我们测量过程中只测量房屋基底的尺寸，其他层数等相关数据无法测量的在数据中我们只提供基底尺寸，但是如果业主可以提供土地证或者房屋证的有效证据，我们根据数据的合理比对后，可以在数据中包含其他层数的数据。
4. 房屋轮廓不清晰：对这种没有任何参考的破坏房屋我们不进行房屋测量，在数据中我们也不提供建筑物的数据，因为我们的数据需要真实、有效、合理。
5. 峡口：峡口原本是不应该计算建筑面积，但是当地人文风俗对峡口的面积计算是根深蒂固的，而且峡口是当地人对风水学故意预留的建筑物，所以这些时候我觉得我们应该尊重当地的人文风俗给以峡口计算全面积的计算细则，当然峡口给以计算全面积是符合以上图形中的峡口1、峡口2、峡口3这三个合理的峡口，但是有些其他类似峡口的建筑物要经过鉴定之后再作计算细则。
6. 阳台原本是最好处理的问题，封闭阳台就按全面积计算，不封闭就按半面积计算，但是这些也会存在一定的争议，严格执行测量标准的话可能会给我们拆赔工作中带来一定的困难，
7. 有柱阳台：有柱的阳台虽然没有封闭，但是这个阳台跟架空的主体有很多的类似之处，我们在测量类似的主体时都是按全面积计算，尤其是我们在计算框架结构尚未砌墙的建筑物时。所以有柱的框架结构阳台可以计算全面积
8. 内阳台：内阳台的话就更明显了，如果主体没有砌墙时二层的所有柱体以内的都是计算全面积，所以内阳台我们应该计算全面积。
9. 临时加柱阳台：这种临时加柱的阳台不应该计算全面积，如临时加柱的都可以计算全面积，因为这样就会显失公平，不能让擦边球建筑物破坏我们的计算细则，所以临时加柱阳台应该计算半面积
10. 类似于阳台的露台：这个阳台应该不计算建筑面积，因为楼顶层飘出建筑是用于防止墙体淋湿的作用，并不是用于休憩和晾晒衣物的作用，所以应该不计算建筑面积。
11. 层高在2.2米左右的建筑物按照规范也很好处理，但是有些有历史时间等其他原因的建筑物我们可以适当的改变其高度限制。
12. 在首层低于2.2米的建筑物，但是其功能是人民生活工作的场所的可以适当降低介值，按一层面积计算，因为有些房屋有一些比规范还要早的建立，
13. ****在屋顶梯间存在许多介于2.2米之间的房屋，一般具有以下三种情形，梯间1中只有一小部分梯间小于2.2米，这种情形可以全部计算全面积；梯间2是小于2.2米和大于2.2米梯间的比例一致，这个时候应该分割一下，小于2.2米的都不计算建筑面积，大于2.2米部分计算全建筑面积；梯间3是大部分梯间都小于2.2米梯间，这种梯间可以整个梯间都不计算建筑面积。
14. **结论**

城市更新测量不同于其他常规的工程测量，但是测量方法跟我们平常的房产测量是很相似的，房产测量更多的是应用于办理不动产权证的，而大多数现在新建的房屋在房产测量规范中都有依据可寻，而城市更新测量中如果我们完全根据规范进行的话可能拆赔工作就没法正常运行，毕竟测量的建筑物面积的大小是直接影响开发商和更新区域居民的切身利益，所以我们在城市更新测量中应该以国家规范为依据计算，当一部分建筑物与规范冲突或者产生歧义时，我们应该适当的更改计算细则，而计算细则更改的原则必须做到公平、公正，同时我们也应该尊重当地的人文风俗，拟定一份符合当地的建筑物计算细则，以便做好我们城市更新中的前期测绘工作。

**参考文献：**

【1】《房产测量规范 第一单元：房产测量规定》 GB/T17986.1-2000

【2】东莞市人民政府办公室关于印发东莞市城市更新地价计收和分配办法（修改）的通知