

# 复杂综合楼共有建筑面积的分摊在房产预算项目中的应用

邵会发

江苏省苏州工业园区

DOI: 10.18686/btr.v1i1.1447

**[摘要]** 复杂综合楼,预算处理时先进行幢的确定,再依据共有面积的服务功能,确定分摊模型,计算生成面积表。

**[关键词]** 幢; 功能区; 共有面积; 分摊

房产预算是指商品房期房办理商品房预售证销售时,根据国家规定,由当地房产主管部门认定具有测绘资质的房产测量机构,依据规划建设主管部门核准的建筑施工图,按国家有关规定合法计算房屋建筑面积的行为;是开发商销售房屋建筑面积的依据。

## 1 房屋建筑面积

是指房屋外墙(柱)勒脚以上各层的外围水平投影面积,包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等,且具备上盖,结构牢固,层高2.20米以上(含2.20米)的永久性建筑。

计算房屋建筑面积的五个基本条件:

- (1) 有上盖。
- (2) 有维护物。
- (3) 结构牢固。
- (4) 生产生活可用。
- (5) 层高2.20米以上(含2.20米)。

## 2 房产预算应执行的技术标准有:

《房产测量规范》第1单元:房产测量规定 GB/T 17986.1-2000;第2单元:房产图图式,GB/T 17986.2-2000。

建设部2002年5月发布执行的《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》(建住房[2002]74号)。

江苏省2011-12-17发布的《房屋面积测算技术规程》J11973-2012 DGJ32/TJ131-2011。

房屋共有建筑面积可分为:应分摊的共有建筑面积和不应分摊的共有建筑面积。依据《房产测量规范》GB/T 17986-2000和《房屋面积测算规程》DGJ32/TJ 131-2011,应分摊的共有建筑面积应以幢为单位,在幢内分摊;不应分摊的共有面积,不参与幢内其他共有建筑面积的分摊。

## 3 应分摊的共有面积的分摊方法

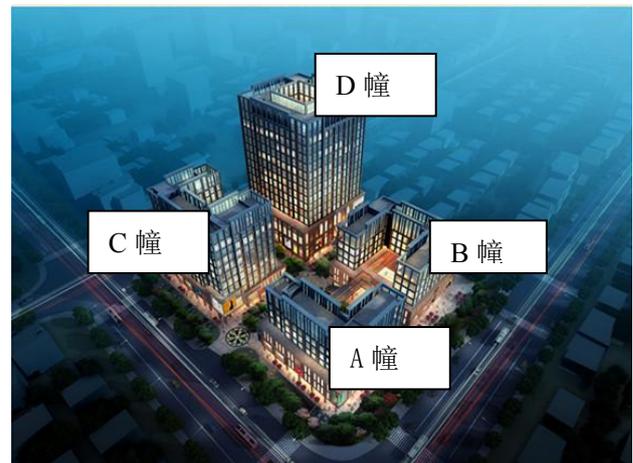
住宅楼以幢为单元,根据各套房屋的套内面积,求得各套房屋分割所得共有建筑分摊面积;商住楼先按照住宅、商业功能将幢共有面积分摊给住宅、商业两部分,即住宅部分分摊得到的全幢共有建筑面积和商业部分分摊得到的全幢共有建筑面积。然后住宅和商业部分将所得的分摊面积再各自进行分摊。住宅部分:将分摊得到的幢共有建筑面积,加上住宅部分本身的共有建筑面积,按各套的建筑面积分摊计算各套房屋的分摊面积。商业部分:将分摊得到的幢共有建筑面积,加上本身的共有建筑面积,按各层套内的

建筑面积依比例分摊至各层,作为各层共有建筑面积的一部分,加至各层的共有建筑面积中,得到各层总的共有建筑面积,然后再根据层内各套房屋的套内建筑面积按比例分摊至各套,求出各套房屋分摊得到的共有建筑面积。

多功能综合楼共有建筑面积的分摊方法多功能综合楼共有建筑面积按照各自的功能,参照商住楼的分摊计算方法进行分摊。

具体项目处理过程中,可采用以下思路:依据《房屋面积测算技术规程》中4.3.1~4.3.2对幢的划分原则来定幢,比对房屋内各房间功能,应和规划报批图纸一致,再依据共有面积分摊方法确定分摊方案(对复杂综合楼,需要通过讨论达成一致意见,形成会议纪要),拟定分摊协议,最后计算求得各单元套内面积、分摊面积以及建筑面积。

### 3.1 应用举例:



如上图所示,某地块内有A,B,C,D共4座商业办公综合楼,其分布:左下(A幢),右下(B幢),左上(C幢),右上(D幢)。

A幢1-3层为商业,4-7层为办公,B幢1-3层为商业,4-7层为办公,C幢1-2层为商业,3-9层为办公,D幢1-2层为商业,3-16层为办公。

A、B幢2-3层有连廊相连接,A、C幢,C、D幢,B、D幢2层亦有连廊相连。ABCD幢地下合用一个大地下车库,塔楼各自不相连。

D幢1层设有为4座楼服务的消控室、监控室、电信机房、电视机房、开闭所,ABCD楼2层均有为各幢楼服务的配

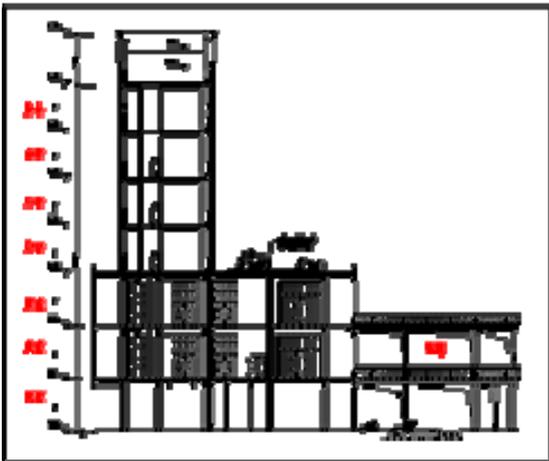
电房, 仅 B, D 幢设有为 ABCD 幢商业服务的厕所。

依据《房屋面积测算技术规程》DGJ32/TJ 131-2011 中 4.3.1 第 2 条, 地下为大型车库互相联通、地上不相通, 或幢与幢之间以连廊相衔接的, 地上各幢按多幢计算, 可将 ABCD 幢分为 4 幢建筑, 对应公安编号为 4、2、3、1 幢。

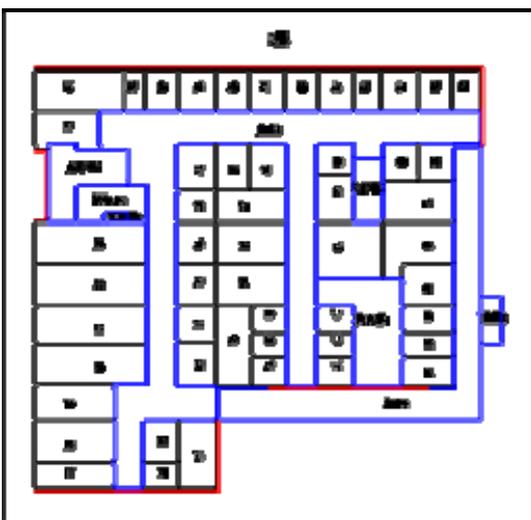
依据《房屋面积测算技术规程》DGJ32/TJ 131-2011 中的 4.3.5 第 1 条, 地下部分的共有面积列入地下分摊, 地上部分的共有面积列入地上分摊。因大地库为多幢服务, 单独计算面积, 不参与共有面积的分摊。地面 1 层仅为地下室服务的井道面积应单独计算。

依据《房屋面积测算技术规程》DGJ32/TJ 131-2011 中的 4.3.4.2 条, 为多幢建筑服务的消防通道、共有房屋等列为不应分摊的共有面积。故为 ABCD 幢服务的连廊、厕所、消防控制室等属于不分摊面积, 应单独计算面积。

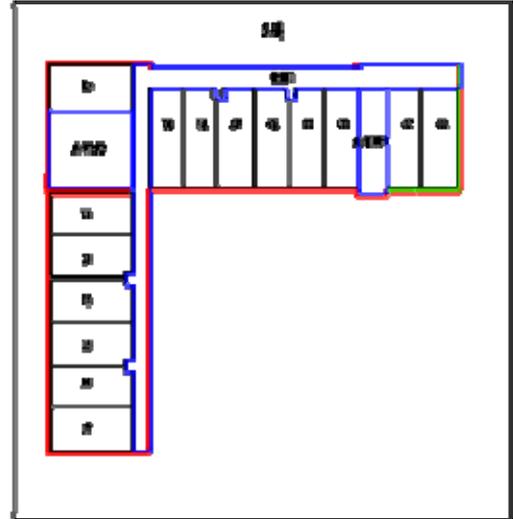
ABCD 幢各自按照功能区均可分为商业、办公两个功能区, 现以 A 幢为例。



(剖面图)



(商业平面图)



(办公平面图)

如上图所示, A 幢房屋分为 1-3 层商业功能区, 4-7 层办公功能区, 其共有面积主要有外墙一半, 共有梯, 走廊, 配电电房等。

水平空间上商业和办公功能区在各层均设有通往各户的走廊, 依据《房屋面积测算技术规程》DGJ32/TJ 131-2011 中 4.3.6 条特殊共有建筑面积分摊规定: 2 层及以上走廊一般情况下本层分摊, 1 层走廊对各套(户)均开门, 走廊列为首层各商铺的应分摊共有面积, 这样我们可将各层走廊层分摊。

垂直空间上房屋内设有通往各层的楼电梯间, 针对楼电梯服务的情况不同, 我们将楼电梯划分为 5 类:

- (1) 塔楼楼顶梯间。
- (2) 塔楼核心筒楼电梯。
- (3) 裙房核心筒楼电梯。
- (4) 裙房非核心筒楼电梯。
- (5) 仅为地下室服务楼电梯。

依据《房屋面积测算技术规程》DGJ32/TJ 131-2011 特殊共有建筑面积分摊规定:

塔楼屋顶的楼电梯间列为裙楼与塔楼的共有面积, 故将第一类列为“地上建筑分摊”。

核心筒按照功能区分隔, 纳入各功能区共有面积, 塔楼核心筒楼电梯为塔楼服务, 且均开门, 故塔楼核心筒楼电梯“办公功能区分摊”。

核心筒局部功能区或局部层次不使用, 应列为地上部分各功能区共有面积, 裙房中对应塔楼核心筒的楼电梯部分对裙房商业功能区不开门, 故作为商业办公功能区共有面积, 应列为“地上建筑分摊”。

裙房中有非核心筒楼电梯, 其功能为裙房商业功能区服务, 且对商业开门, 故按照规定, 列为裙楼“商业功能区分摊”。

地上部分仅为地下服务的共有楼电梯应列为地下室

面积, 不参与幢内其它共有建筑面积的分摊, 单独计算面积。

1层设有为塔楼办公服务的大堂, 依据 4.3.6.5条: “公共门厅、大堂、中庭应按其它服务范围, 列为幢或相应功能区的共有面积。” 因此列为“办公功能区共有面积”。

2层的配电房为商业办公功能区服务, 应列为“地上建筑分摊”。

分摊认定书拟定如下:

4#	1	-2~1	地下层	单独计算	
	2	1-3	外墙一半	1-3层商业分摊	
	3	1-3	共有梯1	1-3层商业分摊	
	4	1-3	共有梯2-3	地上建筑分摊	
	5	1	办公门厅1	4-7层办公分摊	
	6	1	走廊1	层分摊	
	7	1	地下梯1	不分摊	
	8	1	井道1-2	不分摊	
	9	2	配电房1	地上建筑分摊	
	10	2	走廊1	层分摊	
	11	2	连廊1	不分摊	为1-4#服务
	12	3	走廊1	层分摊	
	13	4-7	外墙一半	4-7层办公分摊	
	14	4-7	共有梯1-2	4-7层办公分摊	
	15	4-7	走廊1	层分摊	
	16	楼顶	楼顶机房	地上建筑分摊	

### 3.2 计算

(1) 利用绘制好的套型图和分摊方便开始计算, 用联图房产测算与管理软件建模型如下:



(2) 生成明细表如下:

室号	套内面积	分摊面积	阁楼面积	阁楼分摊面积	建筑面积	备注
101	25.84	6.47			32.31	商业
102	69.92	17.52			87.44	商业
103	90.72	22.73			113.45	商业
105	49.14	12.31			61.45	商业
106	54.77	13.72			68.49	商业
107	58.19	14.58			72.77	商业
108	51.84	12.99			64.83	商业
109	74.87	18.76			93.63	商业
110	39.52	9.90			49.42	商业
111	76.47	19.16			95.63	商业
112	41.83	10.48			52.31	商业
113	105.96	26.54			132.50	商业
115	92.16	23.09			115.25	商业
116	129.60	32.47			162.07	商业
117	37.61	9.42			47.03	商业
201	14.05	7.78			21.83	商业

(3) 标注套型图边长尺寸。

(4) 生成汇总表, 撰写封面说明。

(5) 检查成果提交归档。

### 3 结语

本文主要依据《房产测量规范》、《房屋面积测算技术规程》, 在具体的预算项目中针对复杂综合楼共有面积的分摊应用, 解决房屋的分幢问题, 划分功能区, 建立幢-功能区-层-户的分摊模型, 分摊计算出各单元套内面积和分摊面积。

#### [参考文献]

[1] 刘奎. 多级分摊法在多功能综合楼共有建筑面积分摊中的应用[J]. 城市建设理论研究(电子版), 2015(18): 4352-4353.

[2] 张颖. 多功能综合楼建筑面积测算与共有建筑面积分摊[J]. 城市建设理论研究(电子版), 2017(07): 123-124.

[3] 周忠干, 何亮云, 郭剑. 多功能综合楼建筑面积测算与共有建筑面积分摊[J]. 科技创新导报, 2011(21): 37.