

江苏省住房和城乡建设厅 公告

第 150 号

关于发布江苏省工程建设标准《房屋面积测算 技术规程》的公告

现批准《房屋面积测算技术规程》为江苏省工程建设标准，编号为 DGJ 32/TJ131-2011，自 2012 年 3 月 1 日起实施。

该规程由江苏省工程建设标准站组织出版、发行。

- 1 -

(此页无正文)



二〇一一年十二月二十七日

印发：各省辖市建设局（委），厅有关业务处室，省工程建设标准站，省建设工程设计施工图审核中心，省建设工程质量监督总站。

省住房和城乡建设厅办公室

2011年12月28日印发

校对入：科研设计处 周戴陈

- 2 -

江苏省地方标准

DGJ

J11973-2012

DGJ32/TJ131—2011

房屋面积测算技术规程

Construction technical specification of building area
surveying and mapping

2011-12-17 发布

2012-3-1 实施

江苏省住房和城乡建设厅

审定 发布

前言

根据苏建科〔2011〕231号《关于印发〈2011年度江苏省工程建设标准编制、修订计划〉的通知》要求，编制组收集了近十年来国家、行业和全国各省、市有关房屋面积测算方面的法规文件和标准规范，进行系统的梳理与分析，并考虑到目前新的建筑结构和新技术等对房产面积测算的影响，通过广泛征求省各市有关部门、专家和实际作业工程技术人员意见，对涉及的主要问题与具体内容进行了专题论证，反复讨论、协调和修改后制定了本规程。

本规程主要包括：1 总则、2 术语、3 房屋面积测算的数据采集、4 房屋建筑面积计算规定、5 房屋的变更测算、6 房屋面积测算成果报告。

本规程由江苏省住房和城乡建设厅负责管理，苏州市房地产测绘队负责解释。各单位在执行本规程过程中，如有修改建议和意见，请反馈至江苏省工程建设标准站（地址：南京市江东北路287号银城广场B座四楼，邮政编码：210036）。

本规程主编单位、参编单位、主要起草人和主要审核人

主 编 单 位：苏州市房地产测绘队

无锡市曦晨测绘有限公司

参 编 单 位：徐州市宏伟测绘制图公司

苏州工业园区测绘有限责任公司

主要起草人：高巧森 管建平 富 强 吴炳友 陈宪章 奚长元

陆建生 陈耀亮 姚钟惠 于春生 王龙慧

主要审核人：高俊强 汤 杰 兰孝奇 冯金龙 钟 容 王成华

虞继进

目 次

1 总 则

2 术 语

2.1 房屋面积测算术语

2.2 建筑术语

3 房屋面积测算的数据采集.....

3.1 房屋预售测绘的数据采集

3.2 房屋实测数据的采集.....

4 房屋建筑面积计算规定.....

4.1 一般规定

4.2 计算细则

4.3 共有建筑面积的分摊与计算.....

5 房屋的变更测算.....

5.1 变更分类

5.2 受理变更

5.3 变更测算

6 房屋面积测算成果报告

6.1 房屋面积测算数据的处理原则

6.2 检查、验收与成果资料

1 总 则

1.0.1 为规范全省房屋建筑面积测算工作，统一全省房屋建筑面积计算技术标准，依据《房产测量规范》GB/T 17986-2000，特制了定本规程。

1.0.2 本规程规定了房屋面积测算工作的基本术语、工作方法和房屋建筑面积计算与房屋共有建筑面积分摊一般与特殊情况的处理原则。

1.0.3 本规程适用于江苏省行政区域内房产管理中的各类房屋面积测算。

1.0.4 江苏省行政区域内的房屋面积测算工作除应遵循本规程外，尚应符合国家、行业现行有关标准的规定。

2 术 语

2.1 房屋面积测算术语

2.1.1 房屋面积测算 building area surveying and mapping

利用测绘和计算机辅助的技术和方法，采集与表达房屋相关信息，为房屋管理等部门提供基础数据和资料。

2.1.2 房屋面积测算成果 products of building area surveying and mapping

房屋面积测算过程中所形成的各类图表、数据的总集。包括受理相关要件，房屋面积测算技术报告，房产平面图集等。

2.1.3 房屋建筑面积 building area

房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积之和。

2.1.4 房屋套内建筑面积 area of the inside property

房屋套或门范围内由单个所有权人占有和使用的建筑面积，包括套内使用面积、墙体面积及阳台建筑面积三部分组成。

2.1.5 房屋的使用面积 usable floor area

房屋套内全部可供使用的空间面积。

2.1.6 房屋的登记面积 registered property area

产权主依法拥有房屋所有权的房屋建筑面积。房屋登记面积由市、县(市)房屋登记机构登记确认。

2.1.7 房屋套内墙体面积 interior wall area

成套房屋套内使用空间周围的围护或承重墙体或其他承重支撑体所占的面积。其中各套之间的分隔墙和套与公共建筑空间的分隔墙以及外墙（包括山墙）等共有墙，均按水平投影面积的一半计入套内墙体面积。套内自有墙体按水平投影面积全部计入套内墙体面积。

2.1.8 共有（公用）建筑面积 shared (common) building area

建筑物内由多个权利人共同占有或使用的建筑面积。包括：幢内共有（公用）建筑面积和非幢内共有（公共）建筑面积。

共有（公用）建筑面积还包括套与共有建筑之间的分隔墙，以及外墙（包括山墙）水平投影面积一半的建筑面积。

共有（共用）建筑面积包含有：应分摊共有（公用）建筑面积和不分摊共有（公用）建筑面积。

2.1.9 房屋专有建筑面积 proprietary building area

建筑物内由单个权利人占有或享有独立使用的建筑面积。

2.1.10 房屋建筑面积预测算 forecast calculation of building area

依据规划建设主管部门核准的建筑施工图，按本规程，对房屋的特征信息进行图上采集计算，出具房屋面积预测算报告。用于房屋的预售审批与备案。

2.1.11 房屋建筑面积实测算 physical surveying building area

房屋竣工后，根据本规程，对房屋的特征信息实地采集计算，出具房屋面积测算成果。为房屋登记、交易，旧城改造、征地拆迁等提供基础资料。

2.1.12 房屋面积的变更测算 surveying building area for its alternating

房屋登记后，因房屋的产权界线、房屋面积等发生变化而进行的房屋建筑面积测算。

2.1.13 房屋基本单元 elementary building area

有固定界线、可以独立使用并有明确、唯一编号（幢号、房（室）号等）的房屋或特定空间。

2.1.14 房屋 building

具有承重支柱，有顶盖（屋面）及围护墙（柱）体，以钢、钢筋混凝土或以钢筋混凝土、砖、石、木等材料建造作为人们生产、生活或经营场所的建筑物。

2.1.15 中误差 standard deviation

在一定测量条件下，观测量的各个观测值真误差的平方和的平均值的平方根

2.1.16 限差 tolerance

在一定观测条件下规定的测量误差的限值。

2.2 建筑术语

2.2.1 层高 storey height

上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离。

2.2.2 室内净高 interior net storey height

从楼、地面面层(完成面)至吊顶或楼盖、屋盖底面之间的有效空间的垂直距离。

2.2.3 自然层数 natural storey

按楼板、地板结构分层的楼层数。

2.2.4 假层 informal floor

指位于自然层以上，层高不是全部为 2.20m 以上的非正式层。

2.2.5 夹层 inter layers

在一个楼层内，以结构板形式增设的局部楼层，为非自然层。

2.2.6 阁楼 attic

位于自然层内，利用房屋内的上部空间或人字屋架添、加建的暗楼。

2.2.7 架空层 open floor

仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。

2.2.8 架空房屋 bottom overhead construction

一般为底层架空，以柱子作为承重支撑的房屋。

2.2.9 结构转换层 transfer structure layer

建筑物某楼层的上部与下部因平面使用功能不同，该楼层上部与下部采用不同结构类型，并通过该楼层进行结构转换的楼层。

2.2.10 设备层 mechanical floor

建筑物内专为设置暖通、空调、给排水、配变电等设备和管道且供人员进入维护的楼层。

2.2.11 避难层 refuge storey

建筑高度超过 100m 的高层建筑中，为消防安全专门设置的供人们疏散避难的楼层。

2.2.12 地下室 basement

房间地面低于室外地平面的高度超过该房间净高的 1/2 者。

2.2.13 半地下室 semi-basement

房间地面低于室外地平面的高度超过该房间净高 1/3，且不超过 1/2 者。

2.2.14 房屋总层数 total building layers

房屋的地上层数与地下层数之和。

2.2.15 地上层数 overground layers

指室内地坪±0.00m 以上的房屋层数。采光窗在室外地坪以上，地坪（自然）以上≥1.50m 的半地下室，计入地上层数。

2.2.16 地下层数 underground layer

室内地坪±0.00m 以下的房屋层数。无采光窗，地坪（自然）以上<1.50m 的半地下室，计入地下层数。

2.2.17 跃层式住宅 duplex apartment house

套内空间跨越两楼层及以上，且设有套内楼梯的住宅。

2.2.18 骑楼 overhang

楼层部分跨在人行道上的临街楼房。

2.2.19 过街楼 arcade

有道路穿过建筑空间的楼房。

2.2.20 过道 passage

建筑物厅、堂或套内设置的水平交通空间。

2.2.21 走廊 corridor gallery

建筑物内设置的套外使用的水平交通空间。

2.2.22 架空走廊 bridge way

建筑物与建筑物之间，在二层或二层以上专门为水平交通设置的走廊。

2.2.23 挑廊 overhanging corridor

挑出建筑物外墙的水平交通空间。

2.2.24 檐廊 eaves gallery

设置在建筑物底层屋檐下的水平交通空间。

2.2.25 回廊 cloister

围绕中庭或庭院的走廊。

2.2.26 门廊 porch

位于建筑物出入口处，凸出于建筑主体，有廊台、且有支柱支撑顶盖或半围合的开放式建筑空间。

2.2.27 连廊 corridor; covered passage

连接建筑之间的走廊。

2.2.28 门斗 foyer

在建筑物出入口设置的起分隔、挡风、御寒等作用的有盖过渡性建筑空间。门斗一般由建筑主体凹进形成，借助于建筑墙体形成围护。

2.2.29 门厅 lobby; entrance room

位于建筑物人口处，用于人员集散并联系建筑室内外的枢纽空间。

2.2.30 雨蓬 canopy

设置在建筑物进出口上部用于挡雨、遮阳的板或蓬。

2.2.31 阳台 balcony; veranda

附设于建筑物外墙设有栏杆或栏板，可供人活动的室外空间。

2.2.32 设备用房 equipment room machine room

独立设置或附设于建筑物中用于设置建筑设备的房间。

2.2.33 永久性顶盖 permanent plafond

经规划批准设计的永久使用的顶盖。

2.2.34 围护结构 envelop enclosure

围合建筑空间四周的墙体、门、窗、栏杆等。

2.2.35 围护性幕墙 enclosing curtain wall

直接作为外墙起围护作用的幕墙。

2.2.36 装饰性幕墙 decorative faced curtain wall

设置在建筑物墙体外起装饰作用的幕墙。

2.2.37 建筑幕墙 building curtain wall

由金属构架与板材组成，不承担主体结构荷载作用的建筑以外的围护结构。

2.2.38 勒脚 plinth

建筑物的外墙与室外地面或散水接触部位墙体的加厚部分。

2.2.39 变形缝 deformation joint

为防止建筑物在外界因素作用下，结构内部产生附加变形和应力，导致建筑物开裂、碰撞甚至破坏而预留的构造缝。包括伸缩缝（温度缝）、沉降缝和抗震缝。

2.2.40 棚 shed

由单排或多排柱和顶盖构成的室外空间。

2.2.41 天井 patio

被建筑围合的露天空间，主要用以解决建筑物的采光和通风。

2.2.42 凸窗 bay window

用于房间采光和美化造型而设置的，窗台高度 $\geq 0.03\text{m}$ 凸出外墙的窗。

2.2.43 落地窗 french window

窗框与地板直接相连的窗或凸出外墙但窗台高度 $< 0.30\text{m}$ 的窗。前者为落地窗，后者为反凸式落地窗。

2.2.44 大堂 hall

具有休息、会客、接待、商务等功能的门厅。

2.2.45 中庭（共享空间） atrium

建筑中贯通多层的室内大厅。

2.2.46 前室 anteroom

设于楼、电梯间与走廊之间用于分配、缓冲人流的过渡性建筑空间。

2.2.47 台阶 steps

室外或室内在地坪与同一楼层不同高度处设置供人行走的阶梯。

2.2.48 管道井 pipe shaft

建筑物中用于布置竖向设备管线的竖向井道。

2.2.49 烟道 smoke flue

建筑物中设置用于排放烟尘的竖向井道。

2.2.50 核心筒 core tube

建筑物中集中解决垂直交通、设备电气垂直管线、联系其它建筑空间的结构体系。

2.2.51 裙房 podium

与高层建筑相连的，建筑高度不超过 24m 的附属建筑。

2.2.52 塔式住宅 apartment tower/building

以共用楼梯或共用楼梯、电梯为核心布置多套住房，且其主要朝向建筑长度与次要朝向建筑长度之比小于 2 的住宅。

2.2.53 功能区 function area

根据房屋的用途而划分的使用范围称为功能区。

2.2.54 公共（消防）通道 public (fire prevention) channel

建筑物内用于消防或通行需要而设置的与市政或小区道路连通的穿越建筑物的通道。

2.2.55 公共绿地（开放空间）public green area (open area)

满足规定的日光要求、适合于安排游憩活动设施的、供居民共享的集中绿地。

2.2.56 眺望间 view room

设置在建筑物顶层或挑出外墙的，供人们远眺或观察周围情况的建筑空间。

3 房屋面积测算的数据采集

3.1 房屋预售测绘的数据采集

3.1.1 商品房预售测算应根据“建设工程规划许可证”及依法核准备案的建设工程施工图或匹配的电子图进行。

3.1.2 从建筑施工图上采集房屋边长数据时，应对分段边长之和与总长度进行校核。校核不符时，应返回建设单位进行修正。当图形面积 $<0.50\text{ m}^2$ 时，可用设计图解量取边长或在电子文档上获取；超过上述标准的，应返回设计单位补充。

3.1.3 图纸边长采集过程中，若遇特殊情况时，需在计算成果的附记中记录或作详细说明。当个别小尺寸有明显错误的，可自行修正；对数据不足的，可采取图解量取、图解计算。

3.1.4 在应用图纸进行计算时，当设计无标注粉刷层厚度的，粉刷层厚度统一为 0.02m 。

3.1.5 在建造过程中，若房屋施工图纸发生变更的，须办理相关审批手续，并及时通知委托的测量机构办理变更测量。

3.1.6 经房屋登记机构审核的预测成果，是房屋预售许可、审批及备案的依据。

3.2 房屋实测数据的采集

3.2.1 房屋数据的实地采集应按以下规定执行：

1 房屋的实测应包括：竣工测绘、现状测绘、变更测绘、分割测绘等。

2 用于数据采集的工具与设备应包括：经检定合格的钢卷尺、手持测距仪、红外测距仪、全站仪、GPS 卫星定位系统等。

3 采集内容应包括：房屋的边长、墙体厚度、特征点位置，房角点、界址点坐标等和其他需表述的地形要素。

4 使用钢卷尺测量水平距离时，尺两端应选取房屋相同高度的参考点，以保持尺子处于水平位置。使用红外测距仪或全站仪测量时，应使测线紧贴墙角并离地面约 $0.80\text{m}\sim 1.20\text{m}$ 处，并使测线两端保持在同一水平面上。

5 其形状规则房屋的数据采集应进行总尺寸和分尺寸数据校核。当丈量边长与设计边长较差在误差允许范围内时，可采用原设计边长，否则应采用实测边长。

6 对同套型或同单元实测时，应进行数据校核，其边长总长度应等于分段长度之和，并应有多余测量数据校核。

7 实测房屋有不规则形状或直接测量有困难时，可实测房屋几何要素，按几何公式计算面积或采用实测房屋特征点坐标，按坐标点计算面积。实测坐标点的中误差应控制在 $\pm 0.05\text{m}$ 范围内。

3.2.2 层高测量应按以下规定执行：

1 在房屋建筑面积竣工测量时，必须对测绘项目的标准层、架空层、结构转换层、夹层（插层）、地下层、半地下层等进行层高测量。对层高有疑问的其他建筑空间，应进行层高测量，并作相应记录。

2 同一楼层分为多个不同层高的建筑空间时，必须分别对各区间进行测量与记录，并在备注栏记录说明。

3 当建筑物设计层高 $<2.10\text{m}$ 或 $\geq 2.30\text{m}$ 时，可测量一个层高值；当设计层高在 $\geq 2.10\text{m}$ 和 $<2.30\text{m}$ 范围时，应在不同位置测量三个以上层高值取平均值作为实测层高，层高量取至 0.01m 。

4 有建筑施工图的竣工房屋，实测层高平均值与设计值之差 $\leq \pm 0.03\text{m}$ 时，可按设计层高为准。

5 无建筑施工图（历史遗留）房屋，其层高按层内不同位置实测数据的平均值作为层高。

6 底层或地下室层高数据，应按实测净高数据，加结构顶板厚度作为该层的房屋层高。

3.2.3 斜坡屋顶及倾斜房屋边长的数据采集，应符合以下规定：

1 当一间（单元）房屋的屋顶为斜坡屋顶或房屋的墙体为内倾斜时，应分别测量层重在 2.20m 以上和以下两部分的边长数据并附略图说明。

2 当房屋的墙体为向外倾斜时，边长尺寸量应至倾斜位置的底部。

3 当房屋的斜坡屋顶及倾斜墙体层高难以量取时，应量取室内净高 2.10m 处，并同时量取相应的定位数据。

3.2.4 阳台、平台、廊、窗的数据采集应按以下规定执行：

1 阳台需采集的数据包括：阳台顶板水平投影尺寸、阳台围护结构的尺寸，阳台顶板至底板的垂直距离。当阳台的围护结构凸出阳台底板时，应采集阳台底板的水平投影距离。

2 平台需要采集的数据应包括：平台下方建筑的外围尺寸、平台下方建筑外围和平台周边建筑外围的相对位置数据。

3 有柱廊时，应取廊柱之间、廊柱与廊围护结构之间的相对位置数据。无柱廊时，应量取廊的顶盖水平投影面积及位置数据。对异型柱所构成的围护结构，应量至异型柱外围 2.20m 或净高 2.10m 处作为围护尺寸。

4 窗需要量取窗外侧与主体墙体的位置数据，量取窗台与楼（地）面之间的位置数据，窗底板到顶板之间的垂直距离。

3.2.5 建筑物内外墙体数据的采集应按以下规定执行：

1 采集建筑物内的边长与墙体厚度数据时，应在未进行装饰贴面处理的部位量取。

2 采集建筑物外的边长与墙体厚度数据时，应沿建筑物外墙体的最外层表面的勒脚以上量取数据。（不包含装饰性贴面）

3.2.6 车位（地下车位）、商业摊位等特殊房屋的数据采集应按以下规定执行：

1 车位（地下车位）、商业摊位的界线确定应经规划、消防审核通过。界线宜由界址点或线界组成。

2 以界址点或线界连线作为界线的车位、商业摊位，建筑面积应量取相邻界址点或线界各自的相对位置数据。

3 车位、商业摊位有围护结构的，量取围护结构内空间距离和围护结构厚度。

4 对地下空间（含地下室）进行边长测量时，可实测室内边长和外墙厚度。当外墙厚度无法实测时，可采用建设工程施工图数据。

3.2.7 房屋边长数据采集应按以下规定执行：

1 住宅或写字楼应按套或分单元采集；

2 共有建筑面积边长数据应分层采集；

3 自建房或独立产权房屋的建筑面积边长数据应分层采集；

4 多产权房的建筑面积边长数据应按单元采集，其共有面积边长应分层采集。

3.2.8 房屋信息数据采集应按以下规定执行：

1 房屋信息数据采集时应确认的内容包括：建筑物名称、房屋坐落、房屋幢号、户（室）号、房屋产别、建筑结构、房屋用途、房屋建成年份、房屋层数等与建筑物有关的权利人及委托人信息等。

2 建筑物名称应根据当地地名委员会批准的名称采集。

3 房屋坐落、房屋幢号应根据当地公安部门批复（证明）进行采集。

4 房屋产别应按《房产测量规范》GB/T17986—2000 附录 A 中的表 A4 采集。

5 房屋结构应根据经审核的建筑施工图相关内容进行采集，或参考 GB/T17986—2000《房产测量规范》附录 A 表 A5 采集。

6 房屋用途应根据规划部门批复的规划内容进行采集。

7 房屋建成年份应按房屋实际竣工年份采集。拆除翻建的房屋，按翻建竣工年份采集。

8 房屋的总层数应按本标准的要求，并参照规划许可证实地进行采集。房屋层高的误差与限差应满足本标准第 6.1.4 条款边长丈量二级精度要求。

9 建筑物有关的权利人及委托信息包括：权利人和委托人的姓名（名称）、地址、联系方式等。

4 房屋建筑面积计算规定

4.1 一般规定

4.1.1 计算全部建筑面积应按下列规定执行：

1 永久性结构的单层房屋其层高大于 2.20m 时，应按一层计算建筑面积。多层和高层房屋应按各层建筑面积的总和计算。

2 房屋自然层内局部楼层设置的夹层、插层、技术层、结构转换层、避难层、设备层、架空层及楼（电）梯间等，高度在 2.20m 以上时，面积应按其水平投影面积计算。

3 穿过房屋的通道，房屋内的门厅、大厅面积均按一层计算建筑面积计算。门厅、大厅内的回廊部分，层高在 2.20m 以上时，面积应按其外围水平投影面积计算。

4 房屋内的楼梯间、电梯（观光梯）井、提物井、垃圾道、管道井等应按房屋自然层数计算建筑面积。

5 房屋天面上，属永久性建筑，层高在 2.20m 以上的楼梯间、水箱间、电梯机房、设备间等，建筑面积应按其外围水平投影面积计算。

6 挑楼、全封闭的阳台面积，应按其外围水平投影计算。

7 与房屋相连的有柱走廊，层高在 2.20m 以上时，面积应按其柱的外围水平投影面积计算。

8 房屋间永久性封闭的架空通廊，层高在 2.20m 以上时，面积应按外围水平投影面积计算。

9 地下室、半地下室及其相应出入口，层高在 2.20m 以上时，应按其外墙（不包括采光井、防潮层及保护墙）外围水平投影面积计算。（地下室按照外墙投影面积计算。）

10 有柱或有围护结构的门廊、门斗，应按其柱或围护结构外围水平投影面积计算。

11 玻璃幕墙，金属板幕墙及其他材料幕墙作为房屋外墙时，应按外围水平投影计算建筑面积。既有主墙，又有幕墙时，以主墙的外围水平投影面积计算。

12 属永久性建筑的有柱或非单排柱的车棚、货棚、站台、加油站等，层高在 2.20m 以上时，应按柱外围水平投影面积计算。

13 与室内相通，具备房屋一般条件，并能正常利用的伸缩缝、沉降缝，应按外围水平投影计算。

14 依坡地的建筑物吊脚架空层，深基础架空层，设计加以利用，且有围护结构的，应按层高在 2.20m 以上或净高在 2.10m 以上部位的外围水平投影面积计算。

15 立体书库、仓库、车库、机械车库等有结构层的，按其层高 $>2.20\text{m}$ 结构层建筑面积的总和计算。内部无结构层的不论其高度和停放层数，均按一层计算。

16 有围护结构的舞台灯光控制室，按其围护结构外围水平投影面积的实际层数计算。

17 有永久性上盖，有柱和围护结构的场馆看台，层高大于 2.20m 时，按柱或围护结构的外围水平投影面积计算建筑面积；场馆内有结构层的多层，应按多层面积计算；场馆看台下方加以利用，且高度在 2.20m 以上的部位，应按其结构层水平投影面积计算。

18 原始设计斜面结构屋顶下面加以利用的空间，层高在 2.20m 以上或屋面底板距楼面净高在 2.10m 以上（含 2.10m，下同）的部分，应计算建筑面积。

4.1.2 计算一半建筑面积应按下列规定执行：

1 与房屋相连，有上盖无柱的走廊、檐廊，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。上盖水平投影超过底板外沿的，以底板围护结构外围水平投影面积一半计算；围护结构超过上盖的应按其上盖水平投影面积一半计算。

2 属永久性建筑的独立柱、单排柱车棚、货棚、雨篷、站台、加油站、收费站等，层高在 2.20m 以上的，应按其上盖水平投影面积的一半计算。

3 有顶盖未封闭的挑廊、阳台，应按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。当围护向内倾斜时，应按围护上沿外围水平投影面积的一半计算；当围护向外倾斜时，应按底板外围水平投影面积的一半计算；当围护超过上盖投影时，应按其上盖水平投影面积一半计算；上盖投影超过围护时，应按围护结构水平投影面积一半计算。

4 有顶盖不封闭的永久性架空通廊，应按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。

5 有永久性上盖，无围护结构的场馆看台，层高 $\geq 2.20\text{m}$ 的，应按其上盖水平投影面积的一半计算。

4.1.3 不计算建筑面积应符合以下规定：

1 层高在 2.20m 以下的技术层、夹层、插层、架空层、车库层、地下室、半地下室等。

2 突出房屋墙面的构件、配件、装饰柱、装饰性幕墙、垛、勒脚、台阶、无柱雨篷，以及有主墙体的玻璃幕墙、金属幕墙及其它材料幕墙等。

3 房屋之间无上盖的架空通廊。

4 无顶建筑，房屋的天面、天面上的花园、泳池、眺望间等景观建筑设施。

5 与室内不相通的平台、花台、晒台，挑台、挑廊、檐廊，以及房屋间的伸缩缝等。

6 建筑物内的操作平台、上料平台及利用建筑物的空间安置箱、罐的平台。

7 骑楼、过街楼的底层用作道路街巷通行的部分，临街楼房、挑廊下的底层作为公共道路、街巷通行（主要通道，边上无人行道）的，不论其是否有柱、是否有围护结构，均不计算建筑面积。

8 利用引桥、高架路、高架桥等路面作为顶盖建造的房屋。

9 房屋主墙外的保温层、防潮层、采光井等其它装饰性材料的贴面。

10 独立烟囱以及亭、塔、油（水、气）罐、池、地下人防的干、支线等。

11 活动房屋、临时房屋、无顶盖或部分倒塌的房屋。

- 12 无永久性顶盖的架空走廊和用于检修、消防的室外钢梯、爬梯等。
- 13 最大进深 $<1.00\text{m}$ 未封闭的阳台、挑廊等。
- 14 顶层檐口以上用结构层（楼板）全封闭的，视为隔热层不计算建筑面积。
- 15 楼梯已计算建筑面积的，其下方空间无论是否利用，均不计算建筑面积。

4.2 计算细则

4.2.1 层高及净高的计算应按下列规定执行：

1 层高取上下相邻楼层楼（地）板结构面之间的垂直距离；净高取楼（地）面至上部楼板底面之间的垂直距离。结构面可包含厚度不大于 0.02m 的结构找平面层（图4.2.1-1）。

2 同一楼层外墙以内的建筑空间中，当结构梁、反梁、垫层等形成的局部高度不足够 2.20m 的部分，其层高应取所在楼层的层高值；当局部净高度不足 2.10m 的部分，其净高值应取所在楼层的净高值（图4.2.1-1）。

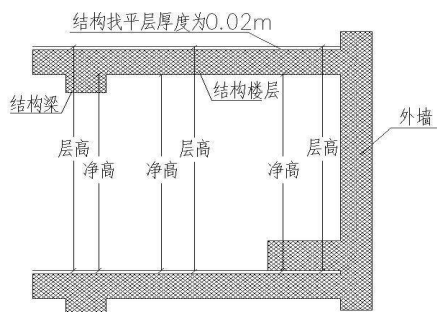


图 4.2.1-1 层高与净高

4.2.2 特殊房屋的面积计算应按下列规定执行：

1 建筑物内由非规则（倾斜、弧形）等非垂直墙体构成，应按层高在 2.20m 以上计算建筑面积；当不具备条件直接测量层高时，可按其室内净高在 2.10m 以上部位的水平投影面积计算。

2 当建筑墙体向内倾斜时，应按其室内净高在 2.10m 以上的水平投影部位计算；当建筑墙体向外倾斜时，按底板墙体外围水平投影面积计算。

3 坡屋顶、拱形建筑，应按层高在 2.20m 以上部分面积计算；当不具备条件直接测量层高时，可按其室内净高在 2.10m 以上部分水平投影面积计算（图4.2.2-1）。

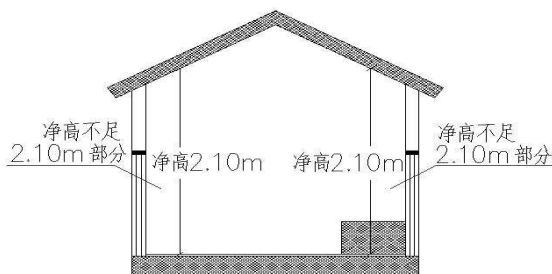


图 4.2.2-1 坡屋顶净高

4 多排柱的车棚、货棚、站台、加油站、收费站等,若柱为内倾斜柱,应以柱距地面2.10m处的连线水平投影面积计算;柱为外倾斜柱,则应以柱最底端外侧连线水平投影面积计算(4.2.2-2)。

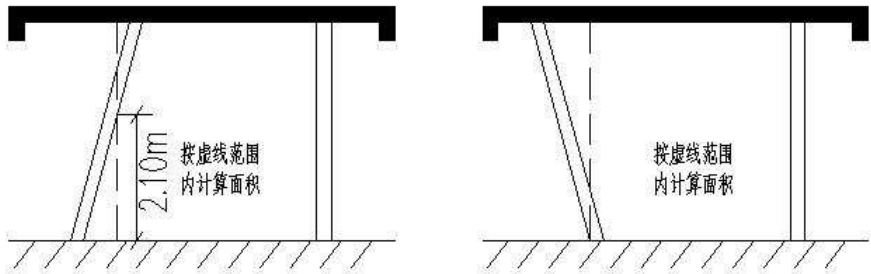


图 4.2.2-2 斜面支撑的净高

4.2.3 阳台、平台(露台)、复合阳台的区分应符合以下规定:

1 阳台与平台的区分:包括底板是借助于下层屋面或者独立悬挑、台下方是房间或者阳台,台上方有盖者应为阳台,无盖者应为平台(图4.2.3-1)。

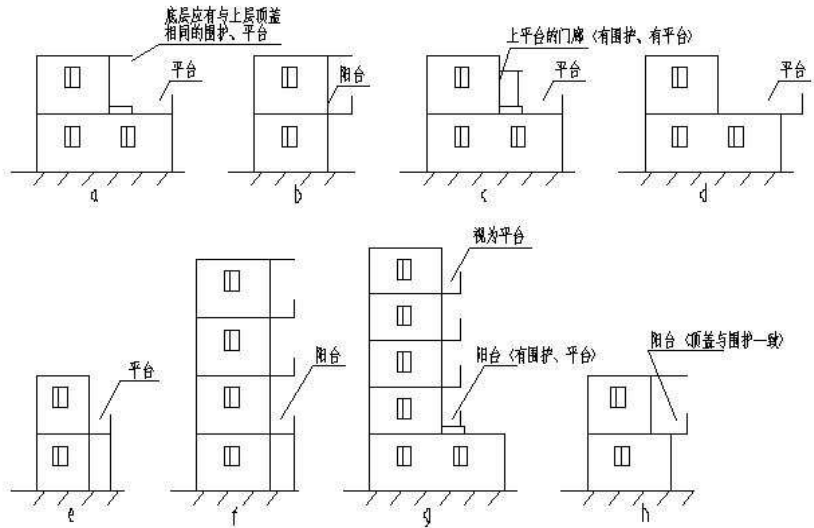


图 4.2.3-1 阳台与平台

2 凸、凹阳台的区分:具有两个(含两个)以上连续对外开敞面的阳台应为凸阳台;只有一个对外开敞面的阳台应为凹阳台。详见图4.2.3-2

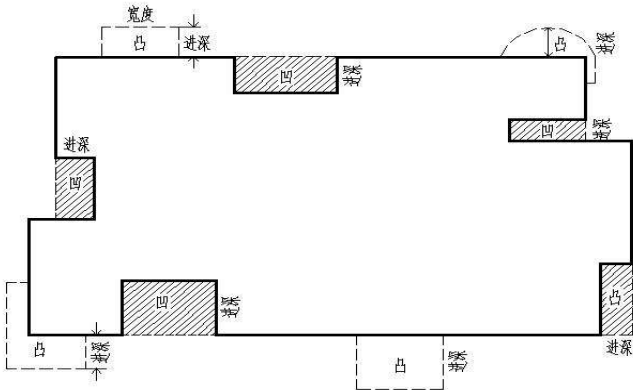


图4.2.3-2 凸、凹阳台

- 3 凸、凹阳台的计算按下列规定执行：
- 1) 有顶盖的不封闭凸阳台，应按其围护结构外围水平投影面积一半计算。
 - 2) 有顶盖的不封闭凹阳台，进深 $\geq 2.10\text{m}$ 时，应按其围护结构外围水平投影面积计算；进深 $< 2.10\text{m}$ 时，应按其围护结构外围水平投影面积一半计算。
- 4 复合型阳台由凸、凹两部分构成的阳台为复合型阳台（图 4.2.3-3）。

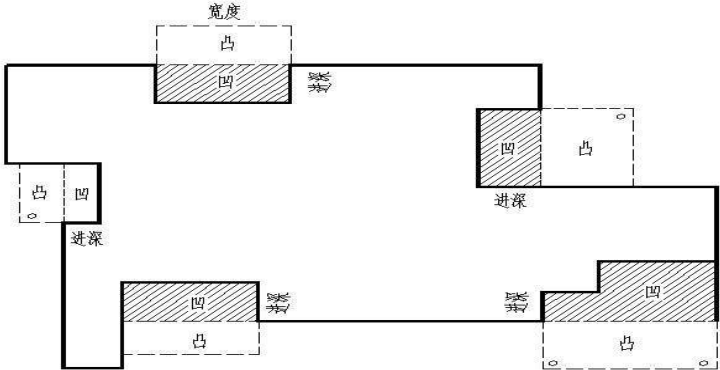


图4.2.3-3 复合阳台

- 5 复合阳台的计算按下列规定执行：
- 1) 有柱的不封闭复合阳台，当凹入进深 $\geq 2.10\text{m}$ 时，凹入部分应按结构外围的水平投影面积计算；凸出部分应按其柱或围护结构外围水平投影面积一半计算；当凹入进深 $< 2.10\text{m}$ 时，复合阳台应按其柱或围护结构外围水平投影面积一半计算；
 - 2) 无柱的不封闭复合阳台，当凹入进深 $\geq 2.10\text{m}$ 时，凹入部分应按结构外围的水平投影面积计算；当凹入进深 $< 2.10\text{m}$ 时，应按其凹入部分结构外围的水平投影面积一半计算；凸出部分按围护结构外围水平投影面积一半计算；无围护结构的，不应计算建筑面积。
- 6 有顶盖的不封闭阳台，当其上盖高度小于两个自然层时，应按其围护结构或围护物外围水平投影面积一半计算；当其上盖高度达到或超过两个自然层，且在垂直空间范围内，无水平横梁、挂墙等结构时，阳台不应计算建筑面积；否则，应按结构层认定，计算一半建筑面积。详见图 4.2.3-4

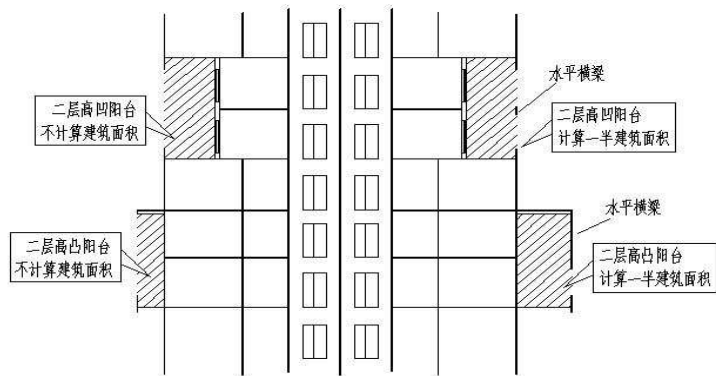


图4.2.3-4 不封闭的隔层阳台

7 高层中二户共有的消防阳台，由栏杆分隔但阳台底板相连的两个相邻阳台，可按分隔栏杆作为界线，分别计入各户（室）阳台建筑面积；独户（室）中的消防或封闭情况相同的双阳台，可单阳台计算建筑面积（图 4.2.3-5）。

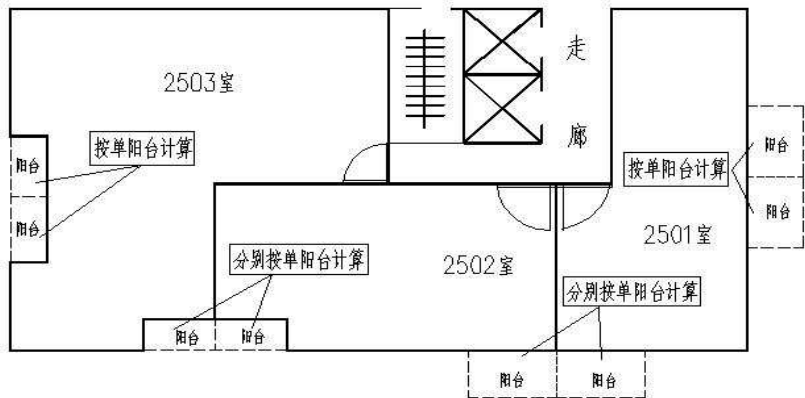
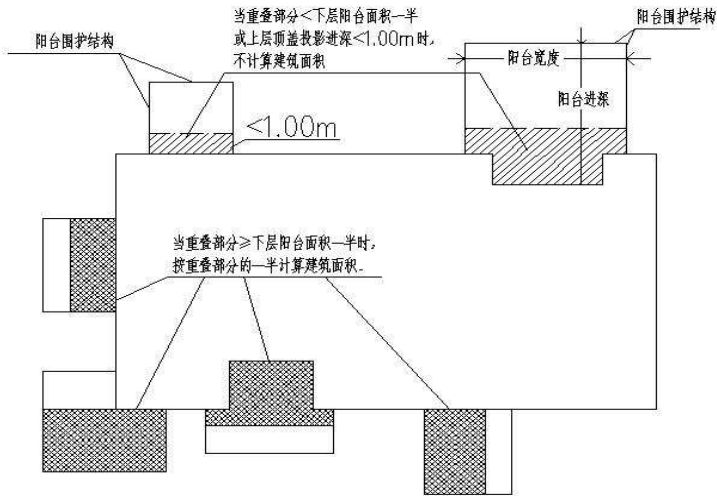


图4.2.3-5 消防阳台、双阳台

8 对顶层和非标准层的不封闭阳台，以该幢建筑标准层层高的二倍作为阳台有无上盖的认定标准；无标准层时，以 6.00m 作为认定标准。当阳台高度在 2.20m~6.00m 时，认定有顶盖，否则为无顶盖。当顶层或退层阳台的上盖为斜屋面时，阳台的上盖高度取阳台底板与上层斜屋面最低点间的垂直距离。

9 在一幢房屋上、下层阳台水平投影线不完全重叠时（即左右或前后错开）时按以下规定计算（图 4.2.3-6）：

- 1) 当上层顶盖投影进深 $<1.00\text{m}$ 或重叠部分小于下层阳台面积一半时，不应计算建筑面积；
- 2) 当阳台进深 $\geq 1.00\text{m}$ 且重叠部分不小于下层阳台面积一半时，应按重叠部分的水平投影面积一半计算。
- 3) 当复合阳台凸出进深 $<1.00\text{m}$ 或凸出重叠部分小于下层阳台凸出面积一半时，凸出部分不计算建筑面积。当凸出进深 $\geq 1.00\text{m}$ 且凸出重叠部分不小于下层阳台凸出面积一半时，应按重叠部分的水平投影面积一半计算。



注: 图示阴影部分为阳台上盖水平投影域落在阳台外围水平投影域之内的面积

图4.2.3-6 上层阳台投影

10 住宅建筑中属于一户专有, 且结构特殊类似于阳台, 在建筑图上标定为空中花园、入户花园等 (位于地面层、房屋或裙楼屋顶除外), 均应认定为入户阳台, 应按本规程中相关阳台的规定计算面积。

11 在建筑物中设置的, 与公共走廊、通道相通、具有一面以上 (含一面) 直接对外开放、用于绿化、休闲的公有建筑空间, 且结构与阳台类似的公共阳台, 应按本规程中相关阳台的规定计算面积。

12 住宅的第一层 (地面层、裙楼顶层) 类似于阳台、架空的建筑空间, 有围护结构或围护物时, 当上方建筑形成阳台时, 则该部分作为阳台, 应按本规程中相关阳台的规定计算面积; 当上方是房屋建筑时, 下方应视为门廊或门斗, 按门廊或门斗规定计算 (图 4.2.3-7)。

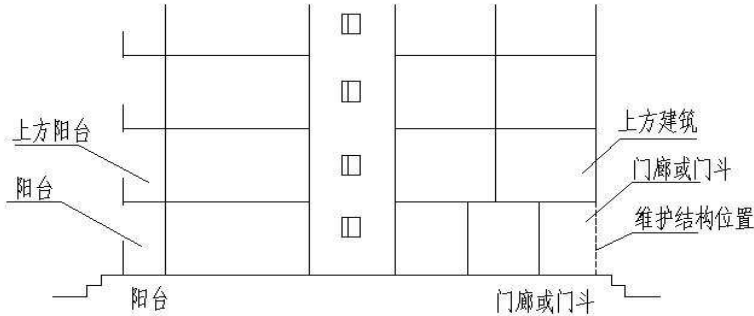


图4.2.3-7 首层阳台与门廊

4.2.4 花池、空调机位的计算应符合以下规定 (图 4.2.4) :

- 1 结构墙体以外的不计算建筑面积。
- 2 利用阳台建筑内部分隔形成的花池、空调机位等, 应作为阳台部分计算建筑面积。

3 单独向阳台及建筑内部空间凹进，内部隔墙为非结构墙体的，应计算建筑面积；内部隔墙为结构墙体的，不应计算建筑面积。

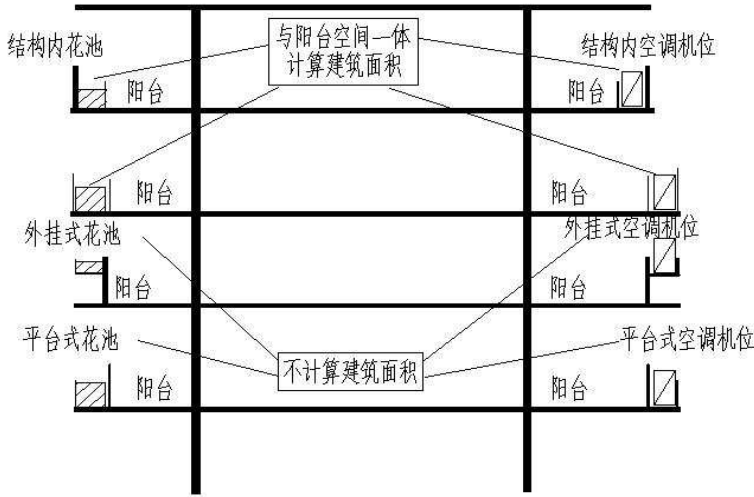


图4.2.4 空调机位

4.2.5 凸窗、落地窗的计算应符合以下规定：

1 凸窗窗台与地面 $<0.30\text{m}$ 且净高 $\geq 2.10\text{m}$ 的，按落地窗计算建筑面积；凸窗窗台与地面 $\geq 0.30\text{m}$ 时，按凸窗，不论高度不计算建筑面积；凸窗净高 $\geq 2.10\text{m}$ 且凸窗进深 $\geq 1.00\text{m}$ 时，凸窗计算建筑面积，否则不计算建筑面积；净高 $\geq 2.10\text{m}$ 的落地窗，不论进深，计算建筑面积（图 4.2.5-1）。

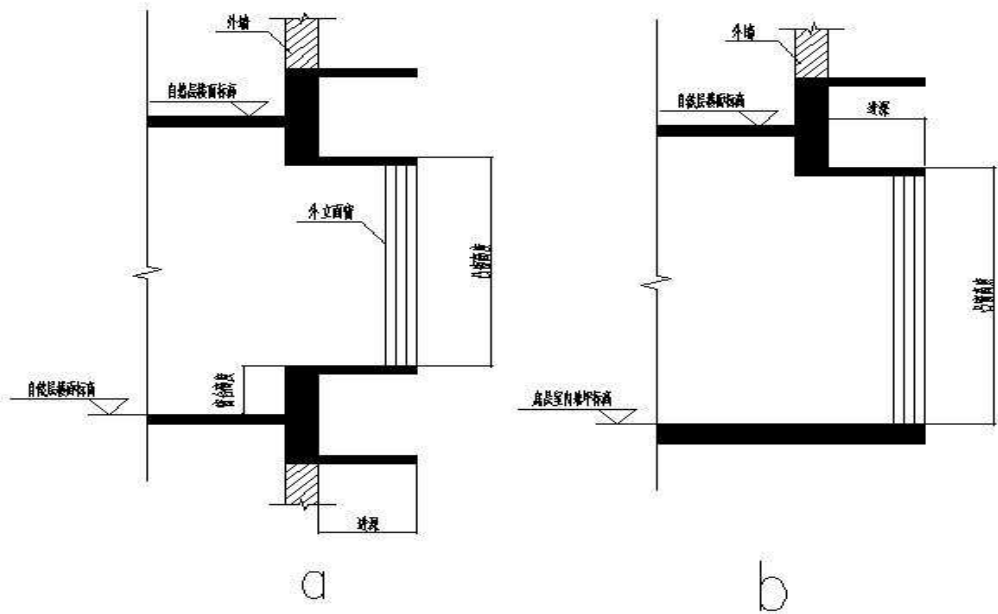


图4.2.5-1 凸窗、落地窗

2 窗体未凸出外墙的窗（图 4.2.5-2a）、或窗体上（下）方凹入部分以各种类型建筑材料封闭的窗（图 4.2.5-2 b、c）均不视为凸窗，当净高 $\geq 2.10\text{m}$ 时，计算全部建筑面积。

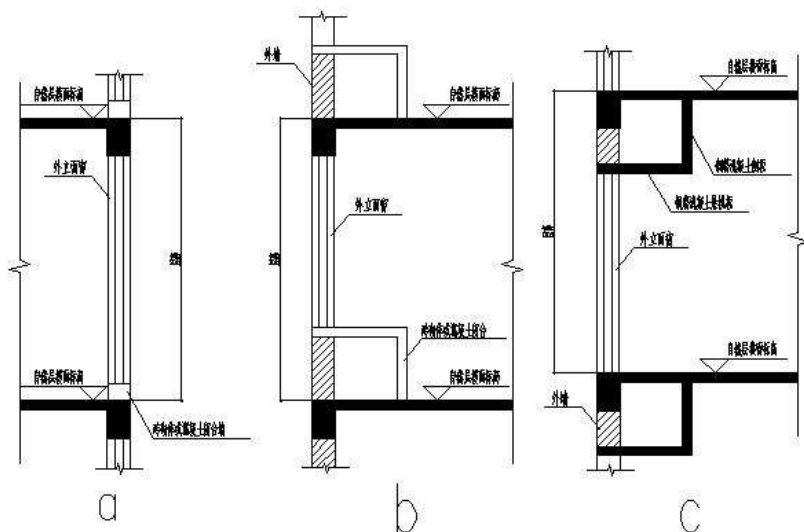


图4.2.5-2 凸窗、落地窗

3 对上反梁外侧另有结构横梁的窗，取横梁为外墙，其横梁以外部分视为凸窗，当凸窗横梁以内部分净高 $\geq 2.10\text{m}$ 时，应计算全部建筑面积；当凸窗横梁以内部分净高 $< 2.10\text{m}$ 时，应不计算建筑面积；对下反梁外侧另有结构横梁的窗，当凸窗窗台高度 $\geq 0.30\text{m}$ 且凸窗横梁以内部分净高 $< 2.10\text{m}$ 时，应不计算建筑面积。当凸窗窗台高度 $< 0.30\text{m}$ 且凸窗横梁以内部分净高 $\geq 2.10\text{m}$ 时，应按落地窗计算建筑面积（图 4.2.5-3）。

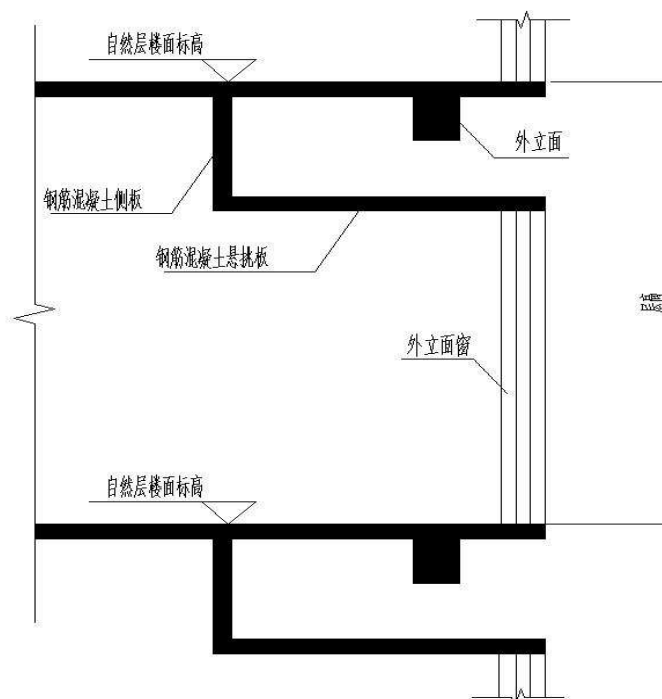


图4.2.5-3 有结构横梁的窗

4 阳台内的凸窗或花池，当凸窗不计算建筑面积时，所占用的阳台或花池空间应计入阳台建筑面积（图 4.2.5-4）。

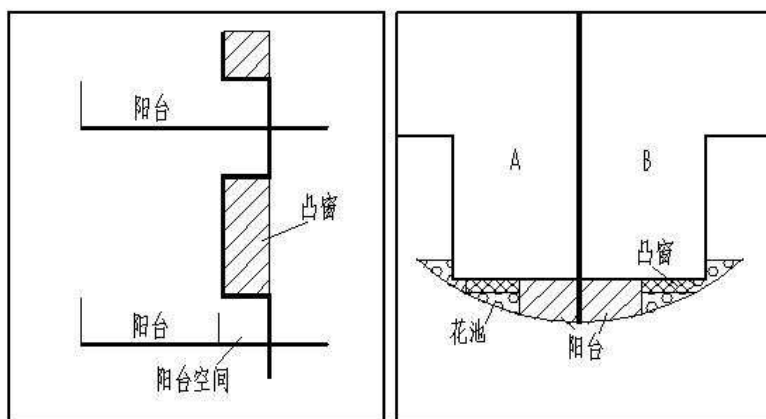


图4.2.5-4 阳台内的凸窗或花池

4.2.6 采光井、管道（井）的计算应符合以下规定：

- 1 管道（井）应包含：通风、垃圾、排烟、上下水管、暖气、通讯或电缆等。
- 2 房屋内的各类管道（井），应按自然层数计算建筑面积。
- 3 位于建筑物主体以外的管道（井），不计算建筑面积。
- 4 地下室或半地下室所使用的采光井，不计算建筑面积。

5 地下室或半地下室其主体以内的管道（井），在地下部分按其通过的地下室或半地下室的层数计算建筑面积，并计入地下室或半地下室共有建筑面积。

6 当管道（井）位于地面建筑物内部时，应计入地上功能区或层共有建筑面积。

7 借助四面建筑围成，中间设置有盖的采光井，当为多户共有的，不计算建筑面积；独户（别墅、自建房）专用时，应计算建筑面积。

4.2.7 室内楼（电）梯面积的计算应符合以下规定：

1 位于建筑外墙或主体结构以外，与建筑物主体相通且有二面以上围护墙体的楼（电）梯，为室内楼梯。位于建筑外墙或主体结构以内的楼梯，均视为室内楼梯。

2 室内楼梯无论其本身如何设置梯间，均按建筑物自然层（不论自然层的高度）数计算建筑面积。

3 穿越夹层（或非自然层）的楼（电）梯间，夹层（或非自然层）不使用（不开门）的，其位于夹层（或非自然层）的楼（电）梯间，不计算建筑面积。

4 与建筑物不相连的独立楼（电）梯，按其出入层数，计算建筑面积（图 4.2.7-1）。

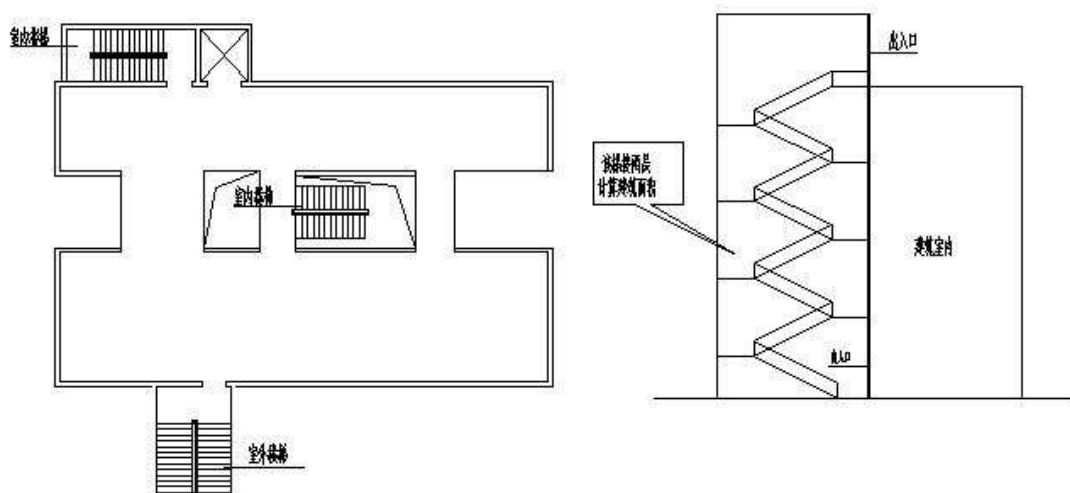


图4.2.7-1 室内、外楼（电）梯与独立楼（电）梯

5 共享空间内的自动扶梯、旋转楼梯，按所经层次计算建筑面积，当上下自动扶梯之间有间隔时，其间隔 $\geq 0.30\text{m}$ 时，不论顶盖高度，按一层计算建筑面积；当间隔 $< 0.30\text{m}$ 时，其间隔计入楼梯部分，按楼梯间规定计算建筑面积。

6 当底层（商场、办公楼等）内部设置自动扶梯无回转公共过道时，应按上层回转空间部分，计算建筑面积（图 4.2.7-2）。

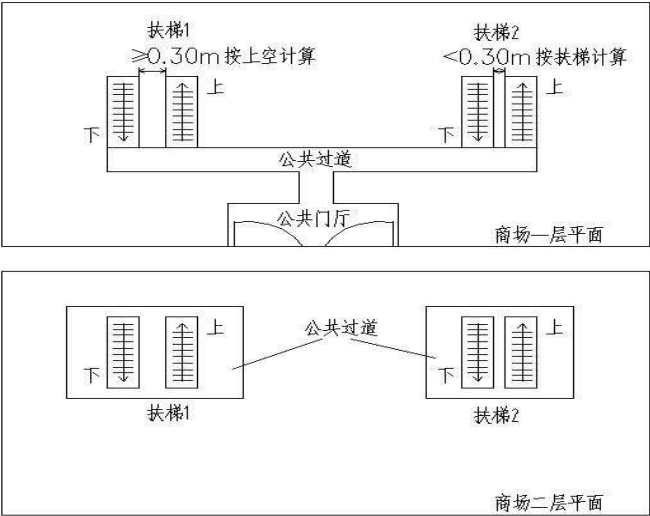


图4.2.7-2 自动扶梯

7 复式建筑的室内楼梯，按自然层数计算建筑面积；通往跃层，假层（阁楼）、夹层等的楼梯预留孔，若设计为楼梯专用通道时，楼梯预留孔应计算建筑面积。

8 在建造楼梯（旋转式）中形成的净空，其面积 $\geq 5.00 \text{ m}^2$ 时，应按建筑物上空计算建筑面积；面积 $< 5.00 \text{ m}^2$ 时，应按自然层计算建筑面积。

9 错层式建筑的室内楼梯，应选上一层的自然层数计算建筑面积（图 4.2.7-3）。

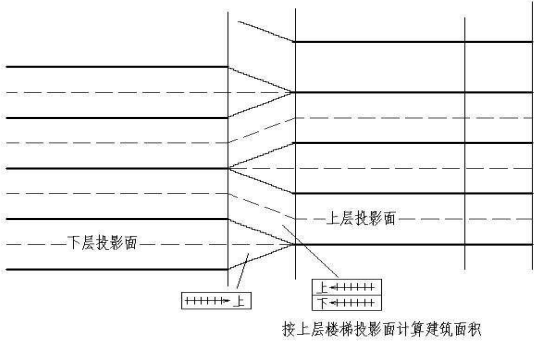


图4.2.7-3 错层建筑楼梯

4.2.8 幕墙、墙体的面积计算应符合以下规定：

1 当主墙面外又有幕墙时，应视为装饰性幕墙，不计算建筑面积。

2 围护性幕墙按以下情况计算面积（图 4.2.8-1）：

1) 当楼面底板外边缘至幕墙外边缘距离 $< 0.40\text{m}$ 时，以该距离为外墙厚度，取中线，其一半作套内半墙，一半为共有半墙；

2) 当楼面底板至幕墙外边缘距离 $\geq 0.40\text{m}$ 时，楼板外边缘至幕墙内边缘的空间应按建筑物上空计算。

3) 当下方有梁，幕墙安放于梁体之上的围护性幕墙，取梁厚作为本层外墙厚

度。

4) 当上下均由玻璃和其他材料框架构成围护性玻璃幕墙时, 以材料框架的厚度作为本层外墙。

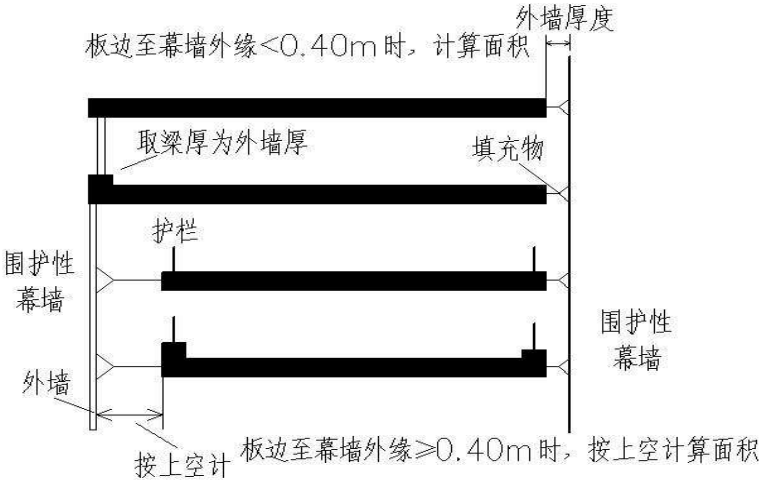


图4.2.8-1 围护性幕墙外墙

3 楼层内既有主墙又有幕墙的计算, 应按以下规定执行 (图 4.2.8-2):

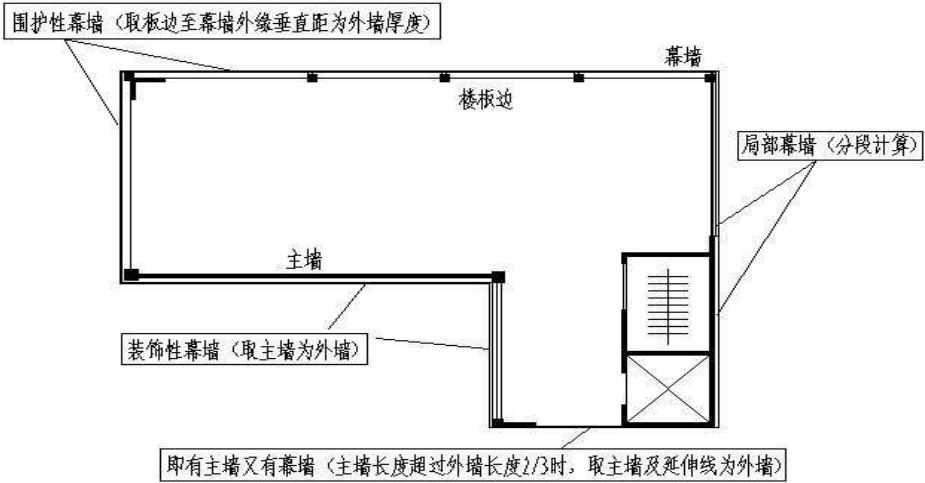


图4.2.8-2 既有主墙又有幕墙时外墙

- 1) 围护性幕墙, 按幕墙外围水平投影计算。
- 2) 装饰性幕墙, 不计算建筑面积。
- 3) 当整墙面有主墙又有幕墙时, 当主墙总长, 超过整墙面长度的 2/3 时, 可取主墙及延伸线为本层外墙; 否则, 主墙部分和幕墙应分段取值, 并相应计算外墙的墙体面积。
- 4) 全幕墙中的零星墙体 $<1/3$ 墙面时, 可取幕墙为外墙; 否则按主墙和幕墙分

段取值，并相应计算外墙的墙体面积。

4 外墙、共有墙中含有柱或其他承重支撑体时取与柱相连的各墙的墙中线向柱中心延长交汇，按划分后的柱体的相应位置分别计入所属的半墙体面积（图4.2.8-3）。

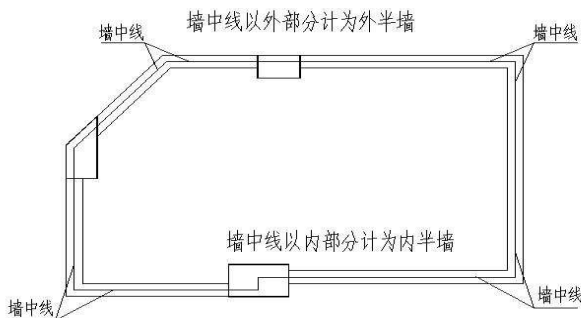


图4.2.8-3 柱、垛外墙划分

5 建筑物上空处的外墙不计算建筑面积。详见图 4.2.8-4

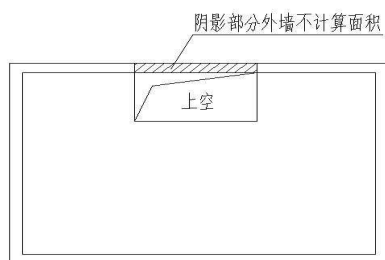


图4.2.8-4 建筑物上空外墙

6 商场、商铺局部以防火卷帘、钢化玻璃等直接落地作为共有墙或外墙的，墙体厚度取主墙体或围护构架的厚度作为外墙厚度计算面积。

7 当外墙体由上下两部分组成，而上下两部分墙体厚度不同时，取下部勒脚以上的墙体厚度计算面积。

4.2.9 走廊（含挑廊、檐廊、连廊等）的面积计算

1 内走廊的划分应符合下列规定（图4.2.9）：

- 1) 沿走廊延伸方向两侧均封闭；
- 2) 走廊有一侧开敞，其开放深度 $\geq 1.00\text{m}$ 的建筑空间；
- 3) 一条走廊仅局部段一侧或两侧开敞，其余部分均为封闭。

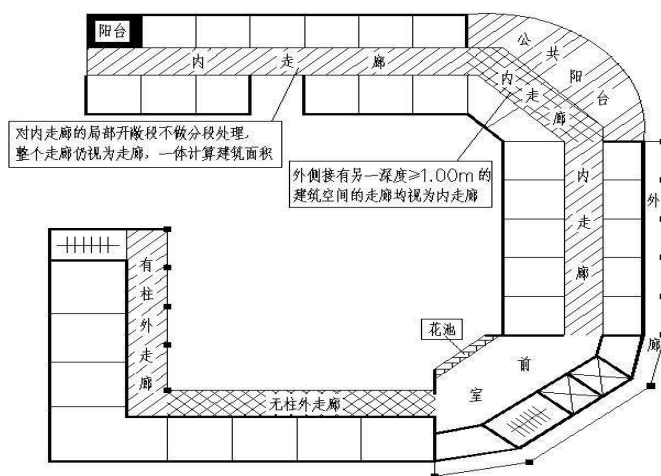


图 4.2.9 内外、走廊划分

2 外走廊（有柱、无柱）的划分应符合以下规定：

- 1) 开敞侧有柱或其它类型承重支撑体的走廊，视为有柱走廊；
- 2) 两侧存在局部墙体或建筑空间的走廊，视为有柱走廊；
- 3) 走廊两端的柱或墙体不专向走廊凸出，或柱或墙可以划归其它建筑空间时，该走廊可视为无柱走廊；
- 4) 由多段构成的走廊，如果仅某一段走廊有柱或墙，可以以该段走廊的两端转折处为界，将该走廊划分为有柱与无柱两部分。

3 内、外走廊计算应符合以下规定：

- 1) 内走廊无论层高，无论其两端是否封闭，应计算全部建筑面积。
- 2) 有柱走廊不论其层高，均按其柱的外围水平投影面积计算；无柱走廊当层高小于二个自然层时，按其结构或围护物外围水平投影面积的一半计算；层高达到或超过二个自然层时，不计算建筑面积。
- 3) 位于地面一层与房屋相连有盖、无柱、无围护结构、凸出建筑主体的走廊、檐廊，无论下方是否有台阶，均不计算建筑面积；凹入建筑主体的有盖、无柱的走廊、檐廊，当上盖宽度 $\geq 1.00\text{m}$ 时，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。
- 4) 位于屋顶（裙房屋顶）衔接房屋与房屋之间有顶盖的无柱走廊，按其围护结构水平投影面积的一半计算；当围护结构 $<$ 顶盖的，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。
- 5) 楼房底层设有两端不封闭的通道，若该通道仅一幢使用，无道路相连的，计算建筑面积；若通道可供车辆通行或与道路相通的，视为公共通道，不计算建筑面积。

4.2.10 室外台阶、楼梯、车道的面积计算应符合以下规定：

- 1 有永久性顶盖的室外楼梯，按全部建筑面积计算；当房屋顶层上盖高度 $< 2.20\text{m}$ 时，顶层应视为无楼梯，不计算建筑面积。
- 2 室外楼梯其顶层无永久性顶盖或顶盖不能完全遮盖楼梯时，室外楼梯应视为

无顶盖楼梯，应按楼梯各层水平投影面积的一半计算。

3 室外台阶（坡道）不计算建筑面积，但若下方空间设计加以利用的，其利用部分，按其净高 $\geq 2.10\text{m}$ 的部分，计算建筑面积。

4 无上盖的室外车道不计算建筑面积，有永久性上盖的室外车道按到达层数计算建筑面积；室内车道按自然层数计算建筑面积。在车道所投影的层内，若车道下方空间设计加以利用的，按其净高 $\geq 2.10\text{m}$ 的部分，计算建筑面积，其各层内车道所占用的空间，不应重复计算车道面积。

5 地面至裙楼平台或裙楼平台上设置的，室外楼梯、自动扶梯，应列为不分摊共有建筑面积（图 4.2.10-1）。

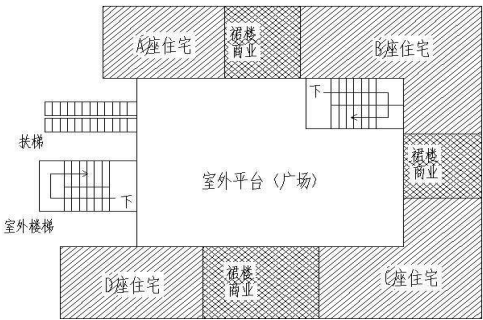


图4.2.10-1 平台上下楼（扶）梯

4.2.11 门廊、门斗、雨蓬的计算应按以下规定执行：

1 无柱的门廊、雨蓬不计算建筑面积（4.2.11-1）。

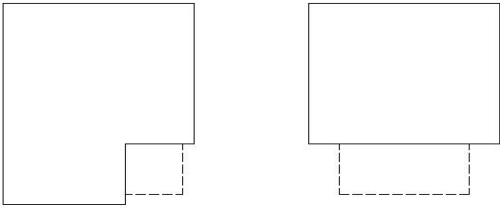


图4.2.11-1 无柱门廊、雨蓬

2 单柱、多柱门廊、雨蓬的计算，应按以下规定执行（图 4.2.11-2）：

- 1) 进深 $< 1.00\text{m}$ 的门廊、雨蓬不计算建筑面积；
- 2) 单柱凸出的门廊、雨蓬按其柱或围护结构的外围水平投影面积一半计算；
- 3) 多柱凸出的门廊、雨蓬按其柱或围护结构的外围水平投影面积计算。

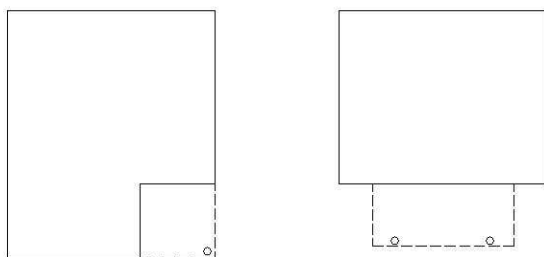


图4.2.11-2 单柱、多柱门廊、雨蓬

3 门斗、门廊（凹）的计算，应按以下规定执行（图 4.2.11-3）：

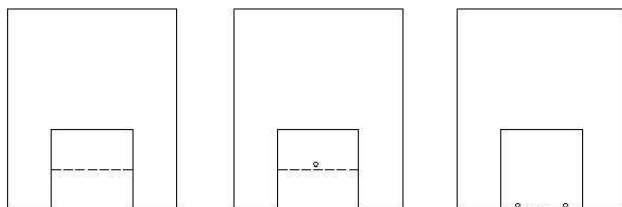


图4.2.11-3 无柱、单柱、多柱门斗、门廊

- 1) 无柱、单柱、多柱的门斗、门廊进深 $<1.00\text{m}$ 的不计算建筑面积；
- 2) 无柱、独立柱进深 $\geq 1.00\text{m}$ 的门斗、门廊按其上盖水平投影面积的一半计算；无柱、单柱进深 $\geq 2.10\text{m}$ 或多柱的门斗、门廊，按其柱或围护结构的外围水平投影面积计算。

4 复合式的门廊、雨蓬的计算，应按以下规定执行（图 4.2.11-4）：

- 1) 无柱的复合式门廊、雨蓬，凸出部分不计算建筑面积；当凹入进深 $\geq 2.10\text{m}$ 时，按其凹入部分的上盖水平投影面积计算；当凹入进深 $<2.10\text{m}$ 时，应按其上盖水平投影面积的一半计算。
- 2) 独立柱的复合式门廊、雨蓬，当凹入进深 $\geq 2.10\text{m}$ 时，凹入部分按其上盖的水平投影面积计算；凸出部分按其柱或围护结构外围水平投影面积的一半计算；当凹入进深 $<2.10\text{m}$ 时，复合式门廊、雨蓬应按其柱或围护结构外围水平投影面积的一半计算。
- 3) 多柱的复合式门廊、雨蓬，应按其柱或围护结构的外围水平投影面积计算。

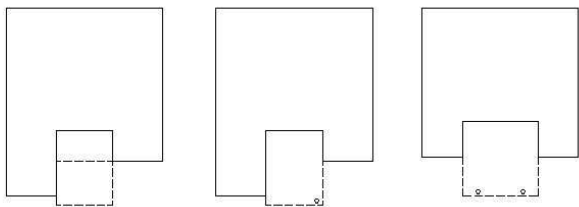


图4.2.11-4 复合型无柱、单柱、多柱门廊、雨蓬

4.3 共有建筑面积的分摊与计算

4.3.1 幢的确定应符合以下规定：

- 1 底下裙房，裙房上部为多幢塔楼的建筑，合并为一幢，裙房上部的多幢塔楼，应作为不同功能区计算分摊系数。
- 2 地下（含半地下室地上部分 $<1.50\text{m}$ ）为大型车库互相连通，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。
- 3 地上（含半地下室地上部分 $\geq 1.50\text{m}$ ）大型车库或架空层，上部为多幢独立的房屋，按多幢计算。

4.3.2 特殊情形房屋的幢可按以下规定执行：

- 1 由裙楼和多座塔楼组成的幢建筑，当裙楼及各塔楼之间有互不相通的伸缩缝或隔墙作为明显界线，且相互间无共有设施设备的，可将裙楼及其相应的塔楼作为一幢。
- 2 当地面车库（含架空层、半地下室地上部分 $\geq 1.50\text{m}$ ）层以上各幢的共有部位相互独立或塔楼间以连廊相衔接时，其车库层上的塔楼，可分别作为多幢。
- 3 当连接多座塔楼的大型裙楼，塔楼以下为多功能用途（图 4.3.2-1）时，地下是车库及设备，地上裙楼亦为商业与停车场混合。当商业或其它功能的共有建筑空间无相互冲突时，可按图 4.3.2-1 所示，进行共有建筑面积分摊。

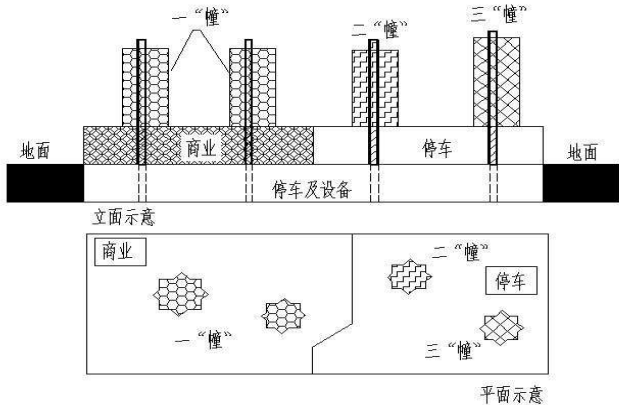


图4.3.2-1 综合楼分摊

4 结构和功能不同或高差较大的毗连房屋，有伸缩缝隔断或无相关共有共用设施设备冲突时，可各自按单幢计算。

5 房屋建成后改建、扩建并形成整体的，应在满足房屋登记条件下，作为一幢。否则，改建、扩建部分应单独计算。

4.3.3 共有建筑面积的划分与确认应符合以下规定：

1 应以当地主管部门核准、备案的建筑施工图为依据，按本规程要求，在参照幢内各功能使用状况、共有部位的性质和服务范围的基础上，进行确认和申报。

2 当建筑施工图中有公共建筑空间范围界定、界限不清，或标注的功能名称、服务范围不明确等情况时，应由设计单位和建设单位以书面形式共同确认并盖章后作为依据。

3 房产测绘单位应根据申报材料进行核对、实地勘测，丈量计算，编写测算成果报告，报房屋登记机构审核。

4 竣工测绘、现状测绘、变更测绘时，房产测绘人员应对房屋的共有部分和实际功能使用状况进行勘测核对；当实地对照出入较大时，以竣工测绘核定的实际使用功能为准。

4.3.4 共有建筑面积的分类应符合以下规定：

1 应分摊的共有建筑面积应符合以下规定：

- 1) 符合法定或相关权利人合法协议约定的应分摊的共有部分；
- 2) 建筑物内共有的核心筒、楼梯间、电梯间（井）、观光井（梯）、提物井、室外楼梯等垂直移动空间及各种管道井、垃圾井道；
- 3) 建筑物内共有的公共门厅、大厅、过（走）道、走廊、檐廊、内外廊、门廊、门斗、入口大堂（前室）、疏散通道等平行移动空间；
- 4) 幢共有的变（配）电室、消防控制室、大楼监控室、水泵房、设备间、值班警卫室等；
- 5) 突出屋面有围护结构的水箱间、电梯机房、楼梯间、风机房、设备间等；
- 6) 幢各套与共有建筑空间之间分隔墙的墙体一半面积，以及外墙（包括山墙）水平投影面积的一半。

2 不应分摊的共有建筑面积应符合以下规定：

- 1) 符合法定或相关权利人合法协议约定的不分摊的共有部分；
- 2) 建筑物底层、顶层或裙楼顶层，用于公共通行、停车、绿化、休闲使用的公共空间；
- 3) 建筑物屋面设置的人防报警（控制）室等公共建筑空间；
- 4) 建筑物内，层高 2.20m 以上的消防避难层（区）、结构转换层；
- 5) 建筑物地下用于人防、公共停车位等；
- 6) 为多幢建筑服务的消防通道，共有房屋等；
- 7) 为他幢建筑所有权人的生活与利用不可缺少的共有部分。

4.3.5 共有建筑面积分摊的一般原则应符合以下规定：

1 共有建筑面积的分摊，应按幢为单位，幢内的共有建筑面积在幢内分摊；非

本幢的共有建筑面积，不在本幢分摊；幢内的共有建筑面积，不列入他幢分摊；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。

2 产权各方有合法权属分割文件或协议的，按文件或协议规定执行；无产权分割文件或协议的，按本规程相关条款执行。

3 一般成套房屋住宅楼的共有建筑面积分摊，应按其幢各套内的相关建筑面积比例进行分摊。

4 幢为独立产权时，其建筑面积可按各层墙外围水平投影面积之和计算，可不划分幢共有建筑面积。

5 已列为不分摊共有面积的，不参与幢内其他共有建筑面积的分摊。

6 幢内一般不宜设定专有面积。当确需列为层、单元、室（户）专有建筑面积时，可采用协议确定，计入相应的套内建筑面积且参与幢共有建筑面积的分摊。

7 经共有建筑面积分摊计算后，各室（户）的建筑面积之和，应等于相应幢、功能区、层的建筑面积。

8 幢共有建筑面积分摊后，不划分各产权人在共有部位中的权界；共有建筑面积一经分摊，任何人不得擅自侵犯或改变原使用功能。

4.3.6 特殊共有建筑面积分摊应按以下规定执行。

1 地下室共有建筑面积的分摊，应按以下规定执行：

1) 涉及地下室部分的共有建筑面积，应列入地下室功能区或层分摊。

2) 当地下室功能区或层内局部为商业、办公等用途（合法）时，其商业或办公等区域内的共有建筑面积，应根据不同功能区域，按照本规程地上建筑相关条款进行分摊。

3) 当地下停车场中机动（非）车位，有合法手续，准予出售并可拥有独立产权时，其机（非）动车位的面积，可按各停车位实际占有面积（明确界线）计算，或按本规程相关规定，计算各机动车位的建筑面积。

4) 通往地下室的车（坡）道，应计入地下共有面积。当坡道下方无利用或车道下方直接为地下二层建筑空间服务的，其车道对应的地面上空，应计入下一层的共有面积；当车道地下一层下方为利用空间的，其利用空间净高 $\geq 2.10\text{m}$ 部分，应计入地下建筑面积（图 4.3.6-1）。

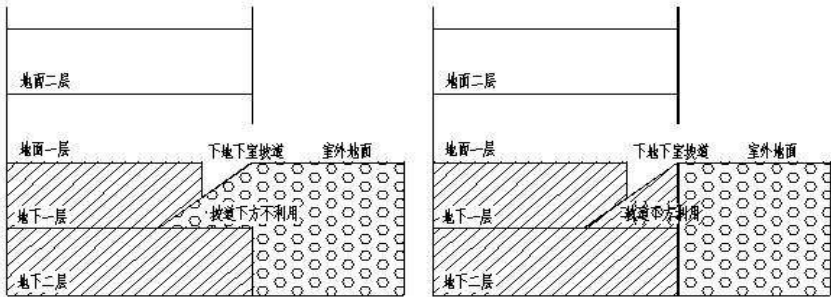


图4.3.6-1 地下室、半地下室通道

5) 地面上仅为地下室设置的楼梯间应作为地下室共有建筑面积；地下车库的升降机房，应作为地下室不分摊共有建筑面积。

2 半地下室的共有建筑面积分摊，应按以下规定执行：

1) 当半地下室地上部分 $\geq 1.50\text{m}$ 时，其半地下室计入地上层数，位于该半地下室中共有建筑面积的分摊计算，应按本规程地上建筑的相应条款执行。否则，应按本规程地下室相关条款执行（图 4.3.6-2a）。

2) 当半地下室全部或部分用于商业、办公等用途（合法）时，且商业、办公等出入口位于地面以上的，则计入地上层数。否则，计入地下层数，并按本规程相关条款执行（图 4.3.6-2b）。

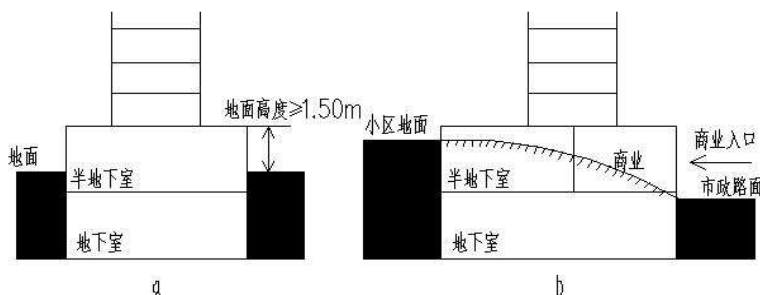


图4.3.6-2 半地下室

3) 在独立别墅、联排别墅中，各户内层高 $\geq 2.20\text{m}$ 的半地下室，当地上部分 $\geq 1.50\text{m}$ ，或坡地建筑一面以上（含一面）在地面以上时，列为户（室）建筑面积；当地上部分 $< 1.50\text{m}$ 时，列为户（室）地下建筑面积。

3 走廊（檐廊）、通廊、过道的分摊，应按以下规定执行：

1) 当首层的各套（户）均向走廊（檐廊）开门时，走廊（檐廊）列为首层各商铺的应分摊共有面积。其他情形首层的走廊（檐廊），应依据与幢或功能区的水平、垂直通道的连通情况，列为幢或功能区应分摊共有建筑面积。

2) 当首层柱廊、檐廊作为公共道路街巷通行（无人行道且两端不封闭）的，不计算建筑面积。

3) 二层以上共有的内、外走廊，一般情况下，应作为本层应分摊的共有面积。

4) 当屋顶（或裙房顶层）衔接房屋与房屋之间的走廊，当裙楼连成一体，且不能将塔楼和相应裙楼划分成多幢的，应列为分摊共有面积；两幢独立建筑物之间的架空通廊，应列为不分摊共有建筑面积。

5) 原设计为整体商场，后分割成若干商铺或铺位的，本层分割后所形成的过道面积，应由本层或相关套（室）进行分摊。

4 门廊、门斗、雨蓬（有柱）的分摊，应按以下规定执行：

1) 为独立户（室）设置的门廊、门斗、雨蓬，计入户（室）的套内建筑面积。

2) 公共大门口或楼梯口设置的门廊、门斗、雨蓬，应列为应分摊共有面积。

5 门厅、大堂、中庭的分摊，应按以下规定执行：

1) 户(室)独立使用的门厅、大堂、中庭,应计入该户(室)的套内建筑面积;公共门厅、大堂、中庭,应按其服务范围,列为幢或相应功能区的共有面积。

2) 酒店设置在大堂内所形成的独立使用空间,包括酒店的接待室、行李间、工作室等,应计入酒店建筑面积;大堂为酒店、办公、住宅等服务的公共过道、休息场所等,应按其服务范围,应列入幢或相应功能区的共有面积。

3) 大堂内属经营性的咖啡厅、茶室、商店等,应列为户(室)建筑面积,参与共有建筑面积的分摊。

6 采光井、通风井、烟道的分摊,应按以下规定执行:

1) 地下室、半地下室或地面上为地下室、半地下室使用的采光井,不计算建筑面积。

2) 地下室与地上部分 $<1.50\text{m}$ 的半地下室,其使用的通风井、烟道,应列为地下室共有面积。

3) 地上部分 $\geq 1.50\text{m}$ 的半地下室,其使用的通风井、烟道,应列为地面部分的共有面积。

4) 在核心筒结构内的通风、烟(管)道井,应与核心筒一体作为应分摊共有面积,其分摊方式与核心筒一致。

5) 房屋层内多户共有的通风、烟(管)道井等,应作为功能区或层的共有面积。

7 架空层、车库(大型)层的分摊,应按以下规定执行:

1) 架空层、车库(大型)层的共有建筑面积无合法文件(协议)或特殊约定的,应列为架空层或车库(大型)层内应分摊共有面积;

2) 当架空层、车库(大型)层中,局部为其他用途时,该部分应纳入其他功能区,按本《规程》相应条款规定执行;

3) 整层架空时架空层内的核心筒及门厅计入架空层共有面积;局部架空时,架空部分单独计算,不参与幢共有面积的分摊。

8 管理用房、会所等用房的分摊,应按以下规定执行:

1) 幢、层内由物业管理存放工具,作为储藏、更衣、仓库等无设计用途的房屋,应作为分户(室)面积,并参与幢共有面积的分摊。

2) 幢内设置的会所、储蓄所、娱乐活动室、健身房、阅览室、托儿所、老人活动中心等,以及居委会、派出所使用的房屋,应作为分户面积,参与共有面积的分摊。

9 幢内设置的设备间、值班警卫室、消防控制室,供警卫、保安值班使用、休息,为本幢服务的,列为幢共有面积;为多幢服务的,列为不分摊共有面积。

10 公共阳台的分摊,应按以下规定执行:

1) 在建筑物底层、顶层架空设置的用于公共绿化、休闲的建筑空间,应列为

不分摊共有面积；

2) 在建筑物某功能区内逐层设置与公共通道相通的公共阳台，符合计算建筑面积的，应列为功能区或层共有面积；

3) 在建筑物某功能区内隔层设置的不规则公共阳台（花园），符合计算建筑面积的，应列为功能区的共有面积。

11 避难层的分摊，应按以下规定执行：

整层为避难的，列为不分摊共有面积；当局部区域为避难的，避难部分单独计算，不参与幢共有面积的分摊。

12 多功能综合楼的分摊，应按以下规定执行：

1) 房屋内的核心筒和楼（电）梯间是幢内的共有设施，根据管理需要，局部功能区或局部楼层不开门（停机）的，不影响共有面积的分摊（包括住宅楼中 1~2 层复式房）；

2) 地上多功能综合楼内，通往各功能区的核心筒（垂直通道）部分，应按功能区分隔，纳入各功能区共有面积；当核心筒（垂直通道）局部功能区或局部层次不使用时，应列为地上部分各功能区共有面积；当地下部分为多功能时，可参照执行；

3) 裙楼屋顶的楼（电）梯间，应列为裙楼的共有面积；塔楼屋顶的楼（电）梯间，应列为裙楼与塔楼的共有面积；

4) 连接核心筒的前室部分，应作为核心筒的共有部分，与核心筒分摊一致；

5) 首层的大厅（大堂）及其公共出入口，首层功能开门（使用的），应作为该功能区共有面积；其他情形，应根据实际确定，由功能区或层进行分摊；

6) 商业、办公内，其楼梯、自动扶梯（垂直通道），功能区各层均有时，列为功能区共有面积；否则，楼梯间、自动扶梯列为层共有建筑面积；

7) 当功能区或层内使用功能各异（如裙楼中局部层内有商业、超市或会所；一层临街商铺局部有办公或住宅；综合商场首层的内外商铺等），应先划定功能区（或层内）不同的使用功能区域，然后，确定功能区（或层内）应分摊的共有面积，并按本规程相应条款的规定执行；

8) 高层建筑中设置的高、低区电梯，高、低区电梯之间在某一层可以互通的楼梯间应作为幢共有面积，计入核心筒（或电梯间）内，根据实际确定，由功能区或层进行分摊。

13 其他特殊情形的分摊，应按以下规定执行：

1) 当房屋由主楼、附楼组合时，其主、附楼仅通过消防通道或公共开放空间相连时，应作为多幢。涉及主楼、附楼共有的值班警卫室、消防控制室等，应列为不分摊共有面积；当主、附楼有各自服务的梯间、门厅等共有面积时，应分别列入主、附楼共有面积（图 4.3.6-3）。

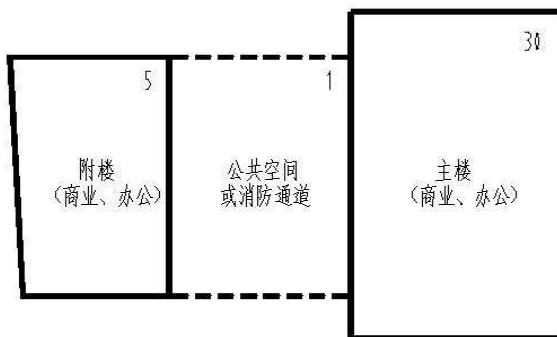


图4.3.6-3 主、附楼

2) 在单一住宅楼中, 当各单元共有楼(电)梯差异较大(如: 某单元有一部楼(电)梯、另单元为三部楼(电)梯)时, 各单元可作为幢内不同功能区, 进行分摊计算。

3) 独立产权的房屋(独立别墅或以整幢为单元登记产权)的, 可按地上、地下部分的外墙直接计算幢建筑面积。

4) 幢内的非自然层(插层、夹层、设备层等), 层高 2.20m 以上的, 当楼(电)梯开门(使用)时, 应列入所在功能区或层共有面积。否则作为共享空间, 不计算建筑面积。

5) 屋面车库的升降机房, 应按自然层数计算面积并作为屋面车库的共有面积。

6) 联排别墅的半外墙, 应作为幢应分摊的共有面积。

7) 非成套房屋中的厅堂、厢房、壁橱、灶间、卫生间等, 凡由部分房屋产权人共同使用的部位, 有分割文件或协议的, 按分割文件或按协议执行; 无分割文件或协议的, 按其共同使用部位的产权人户数平均分摊。

8) 房屋的半外墙(整幢房屋外墙墙体的水平投影面积一半), 应按功能区或层划分, 并分别列入相应功能区或层共有面积进行分摊。

4.3.7 分摊系数的计算方法应按以下规定执行。

1 单一住宅楼的分摊方法, 应按以下规定执行:

单幢同功能建筑, 当各层(单元)共有建筑面积基本一致时, 应采用共有建筑面积的整体分摊计算:

1) 幢分摊系数(K_1)=应分摊共有建筑面积/套内建筑面积总和

2) 分户(室)应分摊共有面积=户(室)套内建筑面积*幢分摊系数(K_1)

3) 分户(室)建筑面积(S_1)=户(室)套内建筑面积+分户(室)应分摊共有建筑面积

2 综合楼的分摊(多级分摊)方法, 应按以下规定执行:

一幢房屋有两个以上功能区域时, 应采用多级分摊方法, 应按协议优先、自上而下的原则。即首先执行协议; 无协议的按以下程序执行:

1) 计算幢共有建筑面积分摊系数(确定各功能区应分摊数据);

2) 计算功能区共有建筑面积分摊系数(确定各层应分摊数据);

3) 计算层共有建筑面积分摊系数到户(室)(确定各户(室)应分摊数据);

4) 计算各户(室)建筑面积。

3 具体计算步骤,应符合以下规定:

1) ΣS_i 功能区分摊系数 (K_2) = Σ 幢应分摊共有面积 / (ΣS_i 功能区总建面 - ΣS_i 功能区内幢共有面积)

2) ΣS_i 功能区应分摊共有面积 (B_1) = (ΣS_i 功能区总建面 - ΣS_i 功能区内幢共有面积) * ΣS_i 功能区分摊系数 (K_2)

3) ΣS_i 功能区总建面 (S_2) = (ΣS_i 功能区总建面 - ΣS_i 功能区内幢共有面积) + ΣS_i 功能区应分摊共有面积 (B_1)

4) ΣS_i 层分摊系数 (K_3) = { (ΣS_i 功能区应分摊共有面积 + ΣS_i 功能区内幢共有面积) / (ΣS_i 层内总建面 - ΣS_i 层内幢共有面积 - ΣS_i 层内功能区共有面积) }

5) ΣS_i 层应分摊共有面积 (B_2) = (ΣS_i 层总建面 - ΣS_i 层内幢共有面积 - ΣS_i 层内功能区共有面积) * ΣS_i 层分摊系数 (K_3)

6) ΣS_i 层总建面 (S_3) = (ΣS_i 层总建面 - ΣS_i 层内幢共有面积 - ΣS_i 层内功能区共有面积) + ΣS_i 层应分摊共有面积 (B_2)

7) 层内户(室)分摊系数 (K_4) = { (ΣS_i 层内应分摊共有面积 + ΣS_i 层在功能区内共有面积 + ΣS_i 层内幢共有面积) / (ΣS_i 层内总建面 - ΣS_i 层内幢共有面积 - ΣS_i 层内功能区共有面积 - ΣS_i 层共有面积) }

8) 层内户(室)应分摊共有面积 (B_3) = (ΣS_i 层内总建面 - ΣS_i 层内幢共有面积 - ΣS_i 层内功能区共有面积 - ΣS_i 层共有面积) * 层内户(室)分摊系数 (K_4)

9) 层内户(室)建筑面积 (S_4) = (ΣS_i 层内总建面 - ΣS_i 层内幢共有面积 - ΣS_i 层内功能区共有面积 - ΣS_i 层的共有面积) + 层内户(室)应分摊共有面积 (B_3)

10) 幢总建筑面积 = Σ 幢户(室)建筑面积总和 + Σ 幢内不分摊共有面积总和

5 房屋的变更测算

5.1 变更分类

5.1.1 变更测算适用于已竣工（建成）且已实行房屋建筑面积测算后的房屋。

5.1.2 变更测算分为现状变更测算和权属变更测算。

1 现状变更测算应包含以下内容：

- 1) 房屋的新建、改建、扩建、和房屋建筑的面积、用途、结构、层次变化等；
- 2) 房屋的灭失、全部或局部拆除、倒塌与烧毁等；
- 3) 地物、地貌，地名、门牌号的变化等。

2 权属变更测算应包含以下内容：

- 1) 房屋的买卖、交换、继承、分割、赠与、兼并等引起的权属转移；
- 2) 土地使用权界的调整，包括分割、合并、塌没等引起的变化；
- 3) 因土地征拨、出让、转让等引起的土地权界的变化；
- 4) 他项权利范围的变化和注销。

5.2 变更受理

5.2.1 变更受理应符合以下要求：

1 应满足房屋登记与相关法律法规要求。

2 房屋建筑面积已经确权登记发证的，申请变更测算时，必须由变更涉及的所有相关权利人共同申请；涉及共有面积变更、功能变更的，应由相关权利人形成书面分摊协议。

3 涉及房屋的改建、翻（扩）建，加层，用途、结构等变更，应提供相关主管部门的合法手续。

4 已预售或出售的房屋一般不得进行变更。如确需变更的，除提供相关部门合法手续外，还应满足房屋登记相关要求。

5.3 变更测算

5.3.1 变更测算应根据变更（合法）的资料和依据，进行房产要素调查，包括权属、权界的调查核定和对原房屋测算成果资料，进行分析并制定变更测算方案。

5.3.2 当原有建筑增加局部空间时，所涉及的功能区应重新分摊计算，新增部分的房屋边长等应按现状进行数据采集，对原有建筑部分，如现状无明显改变且原测算无明显错误的，可采用原测算成果中的相关数据。

5.3.3 对已登记发证的房屋，在变更测算时，除要求登记的面积来源不明或确系测算错误的，一般情况下应维持原登记面积。

5.3.4 已取得房屋所有权的房屋，符合变更条件的，当发现原为未封闭阳台，现状发现权利人阳台自行封闭的，应按未封闭阳台计算建筑面积；如预测与实测不一致时，应由开发商或相关权利人提供合法手续。

5.3.5 在不同时期按当时相关规定形成的房屋测算成果，应维持原测算成果。

5.3.6 一般情况下，变更测算面积应采用原测算规则，当变更后，形成的共有建筑面积，应由相关权利人共同承担；当相关权利人共同提出，按现行规定测算时，应由相关权利人共同承担。

5.3.7 变更测算应符合以下规定：

1 变更后的分幅、分丘图上的地物点、界址点、房屋面积的精度，应符合《房产测量规范》GB/T17986.1 的相关规定。

2 房屋分割后各户房屋建筑面积之和与原有房屋建筑面积的不符值应满足本规程规定的限差要求。

3 房产合并后的建筑面积，应取合并后的房屋建筑面积之和。

6 房屋面积测算成果报告

6.1 房屋面积测算数据的处理原则

- 6.1.1** 房屋面积的测算，采用的坐标系统应符合国家现行标准的规定。
- 6.1.2** 房产平面控制测量精度，其末级相邻基本控制点的相对点位中误差应 $\leq \pm 0.025\text{m}$ 。
- 6.1.3** 房产图上的地物点精度，其相对于邻近控制点的点位中误差应 $\leq \pm 0.05\text{m}$ 。
- 6.1.4** 房屋的边长、面积的误差、限差应符合以下规定：
- 1 各类房屋边长必须独立测量二次，其较差应在规定的限差内，取中数作为最后结果。
- 2 房屋面积以平方米为计量单位，所有面积计算结果保留到小数点后 2 位。共有建筑面积分摊系数保留至小数点后 6 位以上。
- 3 房屋边长测量的中误差与限差应符合表 6.1.4-3 的规定：

表 6.4.1-3 房屋边长测量误差与限差

精度等级	中误差	限差	适用范围
一级	$\pm (0.007+0.0002D)$	$\pm (0.014+0.0004D)$	一般地区的房屋
二级	$\pm (0.014+0.0007D)$	$\pm (0.028+0.0014D)$	隐蔽地区、毗连房屋和不规则房屋
注：1) 表格内 D 为边长，以 m 为单位。当 $D < 10\text{m}$ 时，以 10m 计 2) 当实测边长与图纸设计尺寸较差符合以上规定时可采用图纸尺寸 3) 房屋层高的误差与限差可参照本条款二级精度执行。			

- 4 房屋面积测算的中误差与限差应符合表 6.1.4-4 的规定：

表 6.1.4-4 房屋面积测量中的误差与限差

精度等级	中误差	限差	适用范围
一级	$\pm (0.01 \sqrt{S} + 0.0003S)$	$\pm (0.02 \sqrt{S} + 0.0006S)$	一般地区的房屋
二级	$\pm (0.02 \sqrt{S} + 0.001S)$	$\pm (0.04 \sqrt{S} + 0.002S)$	隐蔽地区、毗连房屋和不规则房屋
注：表格内 S 为房屋测算面积，以 m^2 为单位。			

- 6.1.5** 房屋面积测算中的共有建筑面积分摊，应遵循先按服务范围由大到小、由整体到局部的顺序依次递减。即从整幢——功能——层内——户（室）的原则。

6.2 检查、验收与成果资料

- 6.2.1** 检查验收应符合以下规定：

- 1 房产测量成果实行二级检查一级验收制。一级检查为过程检查，在全面自检、互查的基础上，由作业组的专职或兼职检查人员承担。二级检查由施测单位的质量管理机构和专职检查人员在一级检查的基础上进行。
- 2 各级检查中发现的问题，必须做好记录并提出处理意见，并及时反馈作业人

员进行修改。

3 用于房屋登记的房产测算成果，应由房屋登记部门的专职审核人对施测单位的资格、测绘成果的适用性、界址点准确性、面积测算依据与方法等内容进行审核，经审核合格的成果资料，作为房屋登记的依据。

4 检查结束后应及时对各类测算数据资料及成果进行整理，并装订成册。

5 委托方应当对提交测算成果中的用途、结构、层次、建成年份、阳台封闭情况与分层分户图上标定的共有面积部位及分摊状况等内容进行校核。

6 开发建设单位在取得房屋预售许可证后，在房屋预售时应当对房屋的测算成果、共有建筑面积分摊协议认定表及分层分户图等进行公示。

6.2.2 控制测量检查验收，应包含下列内容：

- 1 检查控制网的布设及标志埋设是否符合要求；
- 2 检查各种数据信息记录及计算是否正确、可靠；
- 3 检查各类控制点的测定方法、利用情况、各种限差及成果精度是否符合要求；
- 4 检查起始数据和计算方法、采用软件是否可靠、正确，平差的成果精度是否满足规范要求。

6.2.3 房产调查检查验收，应包含下列内容：

- 1 检查房产要素调查的内容是否齐全、正确；
- 2 检查调查内容（包括权属界限、用地性质、房屋用途、产别、结构、建造年份、层次、坐落等）是否与房产图上标注一致。

6.2.4 房产要素测量检查验收，应包含下列内容：

- 1 检查房产要素测量的测量方法、记录及计算是否正确；
- 2 检查各项限差及成果精度是否符合规范要求；
- 3 检查测量的要素是否齐全、准确，对有关地形要素的取舍是否合理。

6.2.5 房产图绘制检查验收，应包含下列内容：

- 1 检查各类房产图的规格、表述内容，图廓、图面整饰是否符合要求；
- 2 检查房地产要素的表达是否齐全、正确；
- 3 检查图面精度和图边处理是否符合要求。

6.2.6 房屋建筑面积测算检查验收，应包含下列内容：

- 1 检查采用的标准应保持有效性与合法性；
- 2 检查房屋建筑面积的计算方法是否正确，精度是否符合要求；
- 3 检查共有共用面积的测算和分摊计算是否合理、正确；
- 4 检查提供的分摊协议和其他分割文件或约定是否合法有效。

6.2.7 变更与修测检查验收，应包含下列内容：

- 1 检查变更与修测的方法、测量基准、测算精度是否符合要求；
- 2 检查变更与修测后房产要素的调整与处理是否正确、完整；
- 3 检查变更与修测后的成果与原成果应保持整体的完整与合法。

6.2.8 数据输出，应根据当地权属登记部门的需求，按规范化格式将测绘成果、图表通过文本、磁（光）盘、网络等方式提交房屋登记部门，并满足房屋登记需求。

6.2.9 质量评定，应符合以下规定：

- 1 成果质量由专职或兼职检查验收人员评定。
- 2 质量检查与验收应严格按《数字测绘成果质量检查与验收》CB/T18316-2008 的规定执行。

6.2.10 成果资料应符合下列规定：

- 1 提供资料(预测)，应包含下列内容：
 - 1) 房屋面积预测任务委托书；
 - 2) 建设工程规划许可证；
 - 3) 国有土地使用证；
 - 4) 总体规划平面图和单幢建筑施工平面图（含电子文档）；
 - 5) 人防办批文；
 - 6) 房屋结构、层次、用途及阳台封闭情况的说明；
 - 7) 房屋的分摊协议和其他合法分摊文件或约定；
 - 8) 其他相关权利证明等。
- 2 提供资料（实测），应包含下列内容：
 - 1) 房屋面积实测任务委托书；
 - 2) 规划竣工测量报告及竣工图（含电子文档）；
 - 3) 地名委员会地名使用证明；
 - 4) 公安部门门牌号证明；
- 3 上交成果应包含下列内容：
 - 1) 房屋面积预（实）测算任务委托书；
 - 2) 受托房屋测算声明；
 - 3) 测绘说明；
 - 4) 房屋建筑面积（幢）汇总表；
 - 5) 户（室）建筑面积汇总表；
 - 6) 房屋建筑面积（幢）计算明细；
 - 7) 房屋（丘）平面图；
 - 8) 房屋分层平面图；
 - 9) 房屋（幢）共有建筑面积分摊说明（或协议认定表）。

本规程用词说明

1 为便于在执行本规程条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1) 表示很严格，非这样不可的用词：

正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”。

2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”。

3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的用词：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

表示有选择，在一定条件下可以这样做的用词，采用“可”。

2 本规程中指明应按其他有关标准、规范执行时，写法为：“应符合……规定”或“应按……执行”。

江苏工程建设标准

房屋面积测算技术规程

Construction technical specification of building
area surveying and mapping

DGJ32/ TJ131—2011

条文说明

目 次

- 1 总 则
- 2 术 语
- 2.1 房屋面积测算术语
- 2.2 建筑术语
- 3 房屋面积测算的数据采集.....
- 3.1 房屋预售测绘的数据采集
- 3.2 房屋实测数据的采集.....
- 4 房屋建筑面积计算规定.....
- 4.1 一般规定
- 4.2 计算细则
- 4.3 共有建筑面积的分摊与计算.....
- 5 房屋的变更测算.....
- 5.1 变更分类
- 5.2 受理变更
- 5.3 变更测算
- 6 房屋面积测算成果报告
- 6.1 房屋面积测算数据的处理原则
- 6.2 检查、验收与成果资料

1 总 则

1.0.1~1.0.3 阐述制定本规程的目的、内容、适用范围和房屋面积测算的基本原则。本规程适用于省辖区内有关房屋登记工作中各类房屋面积的测算工作，重点突出了有关房屋面积计算细则和房屋共有面积的分摊计算部分。在细化本规程的同时，考虑今后与土地地下空间条例接轨等问题，更重要的是在合情合理的基础上，统筹考虑了维护群众利益，构建社会和谐等方面的要求。

1.0.4 本规程主要依据国家现行相关的法律法规而制定的地方标准。本规程条文有些是现行标准条文，有些是以现行标准条文为基础改写的，有些是引用全国各地的地方法规条文，另有些是采用目前省内经实际作业证明并经专家论证可行而新增的。同时本规程规定，除应遵循本规程外，尚应符合国家、行业现行有关标准的规定。参照的标准包括：

《房产测量规范》GB/T 17986-2000
《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2005
《住宅设计标准》GB/T 50096-1999
《民用建筑设计通则》GB/T 50352-2005
《民用建筑设计术语标准》GB/T 50504-2009
《测绘基本术语》GB/T 14911-2008
《房地产市场信息系统技术规范》CJJ/T 115-2007
《房屋建筑面积测绘技术规范》SZJG/T 22-2006
《房屋面积测算技术规程》DB11/T 661-2009
《数字测绘成果质量检查与验收》GB/T 18316-2008

1.0.5 本标准自 2012 年 3 月 1 日起施行。基于房屋面积测算技术规程前后衔接的考虑，凡在本标准实施日期之前已取得《建设工程规划许可证》的新建工程项目的房屋面积测算，或由当地测绘单位进行过房屋建筑面积预售测算、竣工测绘、变更测绘并出具有效《房屋建筑面积测算报告》项目的，应按原有关规定执行。

2 术语和定义

2.1 房屋面积测算术语

2.1.1~2.1.19 本章节中有关房产面积测算的术语和定义分别引用《房产测量规范》GB/T 17986、《测绘基本术语》GB/T 14911-2008、7《房地产市场信息系统技术规范》CJJ/T 115-200、《房屋建筑面积测绘技术规范》SZJG/22—2006、《房屋面积测绘技术规范》DB11/T 661-2009等，个别定义为自行定义。

涉及房屋面积测算中的基本概念：

1 房屋面积测算类型包括：房屋预售面积测算、房屋登记面积测算、房屋现变更测算。

房屋测算工作包含：房屋平面控制测量、房产调查、房产要素测量、房产图绘制、房产面积测算、变更测算、成果资料的检查与验收等。

2 房屋面积测算成果包括房屋登记相关要件、房屋面积预（实）测算任务委托书、受托房屋测算声明、项目测算说明、房屋建筑面积（幢）测算明细、房屋（丘）平面图、房屋分层分户平面图、房屋（幢）共有建筑面积分摊说明（或协议认定表）与其他相关协议或说明等。

项目测算说明内容包括：项目概况、原有资料利用、作业依据、利用设备、人员组成、技术方案、质量控制、质量评定、成果提交、其他说明等。涉及大范围的项目测算，应提交项目技术设计、技术总结、验收报告，以及房产分幅平面图等。

3 房屋建筑面积：一般由成套房屋、非成套房屋和非住宅三类房屋建筑组成。目前还有如车位、商业摊位等特殊房屋，此类房屋有部分属于无实际墙体，采用界址（界线）来隔断确定套内空间，可视作无套内墙体面积的成套房屋。

2.2 建筑术语

2.2.1~2.2.56 本章节中有关房产面积测算的术语和定义分别引用《房产测量规范》GB/T17986、《住宅建筑规范》GB50368-2005、《江苏省住宅设计标准》DCJ3/J26-2006、《民用建筑设计通则》GB 50352-2005、《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2005、《民用建筑设计术语标准》GB/T50504-2009、《房地产市场信息系统技术规范》CJJ/T 115-2007等，个别定义为自定义。

3 房屋面积测算的数据采集

3.1 房屋预售测绘的数据采集

3.1.1~3.1.6 本章节主要依据国家标准《房产测量规范》GB/T17986-2000 第 7 章、住建部与国家测绘局第 83 号令《房产测绘管理办法》以及住建部第 88 号令《商品房销售管理办法》中的有关规定制定。

房屋预售测算，主要根据当地行政主管部门核发的“建筑工程规划许可证”和备案的建筑施工图与匹配的电子图上进行数据采集，为委托单位办理房屋预售、预告登记，在建工程抵押等提供房屋面积数据。

一般问题的处理：

1 对提供图纸上数据不全的，在允许范围内，可采取图解量取、图解计算。但需在幢面积测算附记中记录或作详细说明。

2 超过允许范围的，应返回委托单位，由建设单位进行修正补充。

3 对粉刷层厚度（结构找平面），设计有标注的，按设计数据采集，设计无标注的，按 0.02m 计算。

4 已取得预售许可，办理预告登记的房屋不得任意变更，确需变更的，应按国家有关规定严格执行。

3.2 房屋实测数据的采集

本章节主要依据《房产测量规范》GB/T17986-2000 第3章、第4章、第5章、第6章、第七章相关条款制定与补充。

3.2.1 房屋实测的范围与数据采集，应符合以下规定：

- 1 服务范围：竣工测绘、现状测绘、变更测绘、分割测绘等。
- 2 采用设备：经检定合格的钢卷尺、手持式测距仪、红外测距仪、全站仪、GPS 卫星定位系统等。
- 3 采集内容：房屋的边长墙体厚度、特征点位置，房角点、界址点坐标等和其他需要表述的地形要素。
- 4 采集的位置：应使测线紧贴墙角并离地面约 0.80m~1.20m 处，并使测线两端保持在同一水平面上。
- 5 采集边长的误差：丈量边长与设计边长在误差允许范围内，可采用原设计数据，实测超过误差允许范围的，应采用实测边长。
- 6 特殊困难房屋：可实测房屋几何要素，按几何公式计算面积或采用实测房屋特征点坐标，按坐标点计算面积。实测坐标点中误差应 $\leq \pm 0.05\text{m}$ 。

3.2.2 房屋层高丈量要求：

- 1 除对建筑规划设定的各层面丈量外，对实地有疑问的其它建筑空间，应进行层高测量，并作相应记录。
- 2 对同一层多个区间不同层高的建筑空间，必须分别测量与记录，并在备注栏中予以说明。
- 3 对 $<2.10\text{m}$ 或 $\geq 2.30\text{m}$ 部分，涉及是否计算面积的范围，应在不同位置测量 3 个以上层高值取平均数，作为实测层高。
- 4 对有建筑施工图的竣工房屋与无建筑施工图（历史遗留）房屋，应采用三个以上不同位置测定，取平均数作为层高。
- 5 底层或地下室层高数据，应按实测净高数据，加结构顶板厚度作为该层的房屋层高。

3.2.3~3.2.6 阐述对斜坡屋顶建筑、斜面房屋边长、成套房屋内的阳台、平台、廊、窗、建筑物中的内外墙体、车位（地下车位）商业摊位等特殊房屋的数据采集与具体作业方法。

3.2.7 阐述对各类房屋边长与共有建筑面积边长的采集要求。

3.2.8 房屋信息数据采集

- 1 采集的内容包括：建筑物名称、房屋坐落、房屋幢号、户（室）号、房屋的产别、结构、用途、建成年份、层数等与建筑物有关的权利人及委托人信息等。
- 2 相关要求：
 - 1) 对涉及相关部门的批文、文件、证明、审核资料等应提供复印件，并与原件核准。
 - 2) 对房屋结构，应按建筑材料进行分类。详见《房产测量规范》GB/T 17986-2000 附录 A 表 A5
 - 3) 房屋的建成年份，应以房屋实际竣工年份为准；拆除翻建的房屋，应按翻

建竣工年份为准；历史遗留房屋无建成年份的，以证明材料为准。

4)房屋层高的中误差与限差，可参照本规程第 6.1.4 条附表 6.1.4-3、表 6.1.4-4 的规定。

4 房屋建筑面积计算规定

4.1 一般规定

4.1.1 计算全部建筑面积范围中 1~14 款根据《房产测量规范》GB/T 17986-2000 第 8.2.1 条制定。

1 当单层建筑内有部分为多层时，当层高（有结构层）在 2.20m 以上的，应按多层计算（图 4-0）。

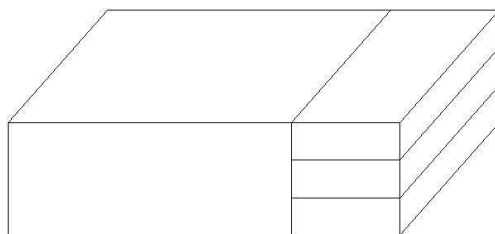


图 4-0 幢示意

如图左边按一层，右边为三层（有结构层），幢房屋总建筑面积应是一层与三层的水平投影面积之和。

2 穿过房屋仅供本楼通行的通道，实际是指房屋的内通道，不是指用作街、巷通行穿过房屋为社会人流、车辆流动的通道。因功能需要，其层高较高，《房产测量规范》GB/T 17986 中规定不论其层高多少，均按一层计算建筑面积。

3 地下室、半地下室及其相应出入口的建筑面积，不应包含采光井、防潮层及保护墙建筑面积。

采光井是指为地下室提供光线和通风所用，一般在地下室墙体以外。

防潮层主要用于防止地面上各种流体和地下水渗透地下室而设置。是地下墙体的隔离层。

保护墙是与防潮层作用相同的隔离墙体。地下建筑物为抵抗周边压力，外墙的厚度会随着地下进深而增厚墙体。其增厚部分墙体应作为保护墙，同样起着防潮和抗压的双重作用。

以上增厚的墙体不应计算建筑面积。因此地下室、半地下室的墙体建筑面积应按其上口，即地上部分的墙体建筑面积计算。

4 依坡地建筑的架空房屋下方，利用吊脚做架空层的房屋。吊脚应用打桩、筑柱等承重结构来支撑架空房屋的底板，且属永久性牢固建筑。当作为人们生产与生

活的场所加以利用，其层高 $>2.20\text{m}$ 的部位，计算建筑面积；如架空层地面未作整修、利用，仅为堆积余土，或作防潮之用的，不计算建筑面积。

当依坡地、坡屋顶、斜面结构等房屋，无法测量其层高时，应按《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353 规定，以测定净高 $\geq 2.10\text{m}$ 计算建筑面积， $<2.10\text{m}$ 的部位需在图上标注，并在备注内注明面积。

4.1.1 计算全部建筑面积范围其中 15~18 款根据《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353—2005 第 3.0.9、3.0.10、3.0.4、3.0.1.2 条制定。

1 立体车库、立体书库、立体仓库不规定是否有围护结构，按是否有结构层和层高是否 $\geq 2.20\text{m}$ 来确定计算范围。但不属结构层内的货架层、书架层等不计算建筑面积。

2 影剧院内的舞台灯光控制室，应有结构层的基础上，按围护结构外围水平投影面积的实际层计算建筑面积。

3 本条所称“场馆”系指（足球、网球等场馆）看台上有永久性顶盖部分。应按单层或多层建筑的相关规定计算建筑面积。

4 有柱和围护结构的场馆看台，是指有柱又有围护结构的情况，可按其柱的结构外围水平投影面积或围护结构的外围水平投影面积计算；场馆内有结构层，设计加以利用的，应按净高 $\geq 2.10\text{m}$ 部分计算建筑面积；设计不利用的，净高 $<2.10\text{m}$ 的，不计算建筑面积。

4.1.2 计算一半建筑面积范围中 1~4 条根据《房产测量规范》GB/T 17986-2000 第 8.2.2 条制定。

1 走廊的上盖必须与房屋相连（结构内），可以是挑楼或挑廊的底板。后续加建顶盖的，不计算建筑面积。

2 走廊、檐廊两端有与房屋相连的墙体作为围护结构的，应视为有围护结构的走廊、檐廊。

3 走廊、檐廊应有围护结构外，还应是房屋进出的通道，或作为人们生产或生活的场所。与室内不相通、无顶盖或层高 $<2.20\text{m}$ 的，不计算建筑面积。

4 单排柱是指排列一行的柱，其另一面是借用他幢房屋墙体承重的情况。

5 不封闭的架空通廊应有结构牢固、层高 $\geq 2.20\text{m}$ 的永久性建筑，并有结构牢固的围护物。

6 有永久性上盖，无围护结构的场馆看台，层高 $>2.20\text{m}$ 的，按其上盖水平投影面积的一半计算。当上盖水平投影 $>$ 看台面积的，以看台面积一半计算；当上盖水平投影 $<$ 看台的，以上盖水平投影面积一半计算。

4.1.3 不计算建筑面积范围中 1~11 款根据《房产测量规范》GB/T 17986-2000 第 8.2.3 条制定。

1 不符合人们生产和生活最基本需求的空间部分。包括：房屋的各类层面、房屋的单间（室）、廊、台、地下室、半地下室、活动房屋、临时房屋、简易房屋等。

2 突出墙面的构件（梁、柱）、配件（砖、瓦）等。

3 装饰性的柱（非承重）、垛、勒脚、台阶、无柱雨蓬（混凝土板），主墙外装饰性幕墙、金属幕墙等。

- 4 无顶建筑包括：无盖通廊、挑廊、走廊、平台、挑台等。
- 5 屋面上的露天设备空调外机，花园、泳池、烟囱、亭、塔、罐、池等设施。
- 6 建筑物内部，供操作、上料、安放物品等平台。
- 7 在规划红线以外或用于社会公用事业道路、街巷（非为本宗地使用）的通道。
- 8 利用自然地形作为上盖建造的房屋。
- 9 无法使用的房屋伸缩缝、沉降缝等。

4.1.3 不计算建筑面积范围中 12 款主要依据《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353—2005 第 3.0.24-7 制定。

室外爬梯主要指与用于检修、消防的室外钢楼梯、爬梯，其中还应包括不在结构内，后续建造的楼梯等。

4.1.3 不计算建筑面积范围中 13 款主要参照《江苏省住宅设计标准》DGJ32/J26-2006 第 4.6.2 条款制定。

“生活阳台净深不应小于 1.30m，服务阳台净深不应小于 1.10m”。因此，< 1.00 m 的阳台基本上无使用价值，不计算建筑面积。

4.1.3 不计算建筑面积范围中 14 款因顶层檐口以上用结构层封闭后，相当于闷顶层，只起到隔热作用，已无使用功能，所以不符合《房产测量规范》GB/T 17986 中的房屋基本要素条件，不计算建筑面积。

4.1.3 不计算建筑面积范围中 15 款主要依据建设部建住房[2002]74 号第三条(七)款制定。

楼梯（间）应按房屋的自然层数计算建筑面积。如楼梯间已计算建筑面积后，其首层套（室）出入空间，无论是否利用，不计算建筑面积。

4.2 计算细则

4.2.1~4.2.2 主要参照《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353—2005 第 3.0.1 条制定。

1 层高的量取方法：取上下相邻楼层楼（地）板结构面之间的垂直距离或取净高楼（地）面至上部楼板底面之间的垂直距离。

2 结构面应加上 0.02m 的结构找平层（粉刷层）（全国各地基本一致）。

3 对特殊（不规则）房屋，当向内倾斜时，按其室内净高在 2.10m 以上的水平投影部位计算面积；当向外倾斜时，按底板墙体（或柱）的外围水平投影面积计算。

4 对坡屋顶、拱形建筑，按层高在 2.20m 以上计算建筑面积；当不具备条件直接测量层高时，可按其室内净高在 2.10m 以上部分水平投影面积计算。

4.2.3 根据各种阳台、平台（露台）、复合（组合）阳台的具体情况，参照《房产测量规范》GB/T 17986、《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353和《江苏省住宅设计标准》DGJ32/J26中相关条款制定。

1 住宅建筑中属于一户专有，且结构特殊类似于阳台的空中花园、入户花园（国家现行规范无定义）等应视为入户阳台，按本规程阳台的相关规定计算建筑面积。

2 平台上的阳台、门廊包括门斗应具备有顶盖、平台和与顶盖相一致的围护结构。露台的围护结构不能替代顶盖的围护结构。

3 凸、凹阳台的计算按下列规定执行：

- 1) 有顶盖的不封闭凸阳台，按其围护结构外围水平投影面积一半计算。
- 2) 有顶盖的不封闭凹阳台，进深 $\geq 2.10\text{m}$ 时，按其围护结构外围水平投影面积计算；进深 $< 2.10\text{m}$ 时，按其围护结构外围水平投影面积一半计算。

5 复合阳台的计算按下列规定执行：

1) 有柱的不封闭复合阳台，当凹入进深 $\geq 2.10\text{m}$ 时，凹入部分按结构外围的水平投影面积计算；凸出部分按其柱或围护结构外围水平投影面积一半计算；当凹入进深 $< 2.10\text{m}$ 时，复合阳台按其柱或围护结构外围水平投影面积一半计算；

2) 无柱的不封闭复合阳台，当凹入进深 $\geq 2.10\text{m}$ 时，凹入部分按结构外围的水平投影面积计算；当凹入进深 $< 2.10\text{m}$ 时，按其凹入部分结构外围的水平投影面积一半计算；凸出部分按围护结构外围水平投影面积一半计算；无围护结构的，不计算建筑面积。

6 有顶盖的不封闭阳台，当其上盖高度达到或超过两个自然层，且在垂直空间范围内，无水平横梁、挂墙等结构时，阳台不计算建筑面积；当其上盖高度达到或超过两个自然层，在垂直空间有结构水平横梁、挂墙时，应认定为层内结构层，当与室内相通时，按一半计算建筑面积；否则，不计算面积。

7 应消防需要在高层中二户共有的消防阳台，应以房屋套型权界划定，分别计入各户（室）阳台建筑面积；独户（室）中的消防或封闭情况相同的双阳台，可按单阳台计算；封闭情况各异的双阳台，应分别计算。

8 对顶层和非标准层的不封闭阳台，以该幢建筑标准层层高的二倍作为阳台有无上盖的认定标准；无标准层时，以 6.00m 作为认定标准。当阳台高度在 $2.20\text{m} \sim 6.00\text{m}$ 时，认定有顶盖，否则为无顶盖。当顶层或退层阳台的上盖为斜屋面时，阳台的上盖高度取底板与上层斜屋面最低点间的垂直距离。

9 房屋套型的阳台设计为了追求立面效果，房屋上下的阳台水平投影线相互交叉，造成局部无顶盖状况。为了与《房产测量规范》GB/T 17986 统一，根据工作中实际情况，参照《房产测量规范》GB/T 17986-2000 中第 8.1.2 基础，本规程规定：

1) 当上层顶盖投影进深 $< 1.00\text{m}$ 或重叠部分 $<$ 下层阳台面积一半时，不计算建筑面积；

2) 当阳台进深 $\geq 1.00\text{m}$ 且重叠部分 $\geq$ 下层阳台面积一半时，按重叠部分的水平投影面积一半计算。

3) 当复合阳台凸出进深 $< 1.00\text{m}$ 或凸出重叠部分 $<$ 下层阳台凸出面积一半时，凸出部分不计算建筑面积。当凸出进深 $\geq 1.00\text{m}$ 且凸出重叠部分 $\geq$ 下层阳台凸出面积一半时，按重叠部分的水平投影面积一半计算。

10 住宅建筑中属于一户专有，且结构特殊类似于阳台，在建筑图上标定为空中花园、入户花园等（位于地面层、房屋或裙楼屋顶除外），均认定为入户阳台，按本规程阳台的相关规定计算建筑面积。

11 在建筑物中设置的，与公共走廊、通道相通、具有一面以上（含一面）直接对外开放、用于绿化、休闲的公有建筑空间，且结构与阳台类似的公共阳台，应列为幢共有建筑面积，按本规程规定计算。

12 住宅的第一层（地面层、裙楼顶层）类似于阳台、架空的建筑空间，有围

护结构或围护物时，当上方建筑形成阳台时，则该部分作为阳台，按阳台相关规定计算建筑面积；当上方是房屋建筑时，下方应视为门廊或门斗，按门廊或门斗的规定计算建筑面积。屋面层可参照执行。

4.2.4 花池、空调机位的计算主要参照《房产测量规范》GB/T 17986-2000 第 8.2 有关阳台建筑面积计算制定。

1 结构墙体以外的不计算建筑面积。

2 利用阳台建筑内部分隔形成的花池、空调机位等，应作为阳台部分，计算建筑面积。

3 单独向阳台及建筑内部空间凹进，内部隔墙为非结构墙体的，计算建筑面积；内部隔墙为结构墙体的，不计算建筑面积。

4.2.5 凸窗、落地窗的计算

本条款凸窗是指窗台高度 $<0.30\text{m}$ 的凸窗。主要参照《房产测量规范》GB/T 17986-2000 第 8.2 有关房屋面积测算的相关条款和江苏省住宅设计标准对设计踏步高度要求制定。

1 凸窗窗台与地面 $<0.30\text{m}$ 且净高 $\geq 2.10\text{m}$ 的，按落地窗计算建筑面积；凸窗窗台与地面 $\geq 0.30\text{m}$ 时，按凸窗，不论高度不计算建筑面积；凸窗净高 $\geq 2.10\text{m}$ 且凸窗进深 $\geq 1.00\text{m}$ 时，凸窗计算建筑面积，否则不计算建筑面积；净高 $\geq 2.10\text{m}$ 的落地窗，不论进深，计算建筑面积（图 4.2.5-1）。

2 窗体未凸出外墙的窗（图 4.2.5-2 a）、或窗体上（下）方凹入部分以各种类型建筑材料封闭的窗（图 4.2.5-2 b、c）均不视为凸窗，当净高 $\geq 2.10\text{m}$ 时，计算全部建筑面积。

3 对上反梁外侧另有结构横梁的窗，取横梁为外墙，其横梁以外部分视为凸窗，当凸窗横梁以内部分净高 $\geq 2.10\text{m}$ 时，计算全部建筑面积；当凸窗横梁以内部分净高 $< 2.10\text{m}$ 时，不计算建筑面积；对下反梁外侧另有结构横梁的窗，当凸窗窗台高度 $\geq 0.30\text{m}$ 或凸窗横梁以内部分净高 $< 2.10\text{m}$ 时，不计算建筑面积。当凸窗窗台高度 $< 0.30\text{m}$ 且凸窗横梁以内部分净高 $\geq 2.10\text{m}$ 时，按落地窗计算建筑面积。详见图 4.2.5-3 详见图 4.2.5-3

4 阳台内的凸窗或花池，当凸窗不计算建筑面积时，所占用的阳台或花池空间，应计入阳台建筑面积；当凸窗计算建筑面积时，其凸窗所占用阳台的部分，不计算建筑面积；

4.2.6 采光井、管道（井）的计算主要参照《房产测量规范》GB/T 17986-2000 第 8.2.1 d、8.2.1 j 条款制定。

1 房屋内的通风、垃圾、排烟、上下水管、暖气、通讯、电缆等均属管道（井）。

2 地下部分或地上部分由地下部分使用的管道（井），应计入地下共有面积。

3 地上部分使用的管道（井），应计入地上共有建筑面积。

4 在地下室或半地下室墙体以外的采光井，不计算建筑面积。

5 地上形成的采光井，独户（室）专用时，计入户（室）建筑面积。

6 当地面层内各套均有管道（井）时，可计入各户的套内建筑面积；否则，作为功能或层内的共有建筑面积。

4.2.7 室内楼（电）梯面积的计算主要参照《房产测量规范》GB/T 17986-2000 第 8.2.1 d 条款制定。

1 位于建筑外墙或主体结构以外，与建筑物主体相通且有二面以上围护墙体的楼（电）梯，为室内楼梯。位于建筑外墙或主体结构以内的楼梯，均视为室内楼梯。

2 室内楼梯无论其本身如何设置梯间，均按建筑物自然层（不论自然层高度）

数计算建筑面积。

3 穿越夹层（或非自然层）的楼（电）梯间，夹层（或非自然层）不使用（不开门）的，其位于夹层（或非自然层）的楼（电）梯间，不计算建筑面积。

4 与建筑物不相连的独立楼（电）梯，是指后续加建、接建的楼（电）梯，按其出入层数，计算建筑面积。

5 共享空间内的自动扶梯、旋转楼梯，按所经层次计算建筑面积，当上下自动扶梯之间有间隔时，其间隔 $\geq 0.30\text{m}$ 时，不论顶盖高度，按一层计算建筑面积；当间隔 $< 0.30\text{m}$ 时，其间隔计入楼梯部分，按楼梯规定计算建筑面积。

6 当底层（商场、办公楼等）内部设置自动扶梯无回转公共过道时，应按上层回转空间部分，计算建筑面积。

7 复式建筑的室内楼梯，按自然层数计算建筑面积；通往跃层，假层（阁楼）、夹层等的楼梯预留孔，若设计为楼梯专用通道时，楼梯预留孔应计算建筑面积。

8 在建造楼梯（旋转式）中形成的净空，其面积 $\geq 5.00\text{ m}^2$ 时，按建筑物上空计算建筑面积；面积 $< 5.00\text{ m}^2$ 时，按自然层计算建筑面积。

4.2.8 幕墙、墙体的面积计算主要在参照《房产测量规范》GB/T 17986-2000 第 8.2.1 i、8.2.3 b 条款和其他城市规定的基础上制定。

1 当主墙面外又有幕墙时，应视为装饰性幕墙，不计算建筑面积。

2 围护性幕墙按以下情况计算面积：详见图 4.2.8-1

1) 当楼面底板外边缘至幕墙外边缘距离 $< 0.40\text{m}$ 时，以该距离为外墙厚度，取中线，其一半作套内半墙，一半为共有半墙；

2) 当楼面底板至幕墙外边缘距离 $\geq 0.40\text{m}$ 时，楼板外边缘至幕墙内边缘的空间按建筑物上空计算。但当设计有结构处理方案，竣工前已作修缮，符合安全要求的，该部分可计算建筑面积。

3) 当下方有梁，幕墙安放于梁体之上的围护性幕墙，取梁厚作为本层外墙厚度。

4) 当上下均由玻璃和其他材料框架构成围护性玻璃幕墙时，以材料框架的厚度作为本层外墙。

3 楼层内既有主墙又有幕墙的计算，应按以下规定执行：

1) 围护性幕墙，按幕墙外围水平投影计算。

2) 装饰性幕墙，不计算建筑面积。

3) 当整墙面有主墙又有幕墙时，当主墙总长超过整墙面长度的 $2/3$ 时，可取主墙及延伸线为本层外墙；否则，主墙部分和幕墙应分段取值，并相应计算外墙的墙体面积。

4) 全幕墙中的零星墙体， $< 1/3$ 墙面时，可取幕墙计取外墙；否则按主墙和幕墙分段取值，并相应计算外墙的墙体面积。

4 外墙、共有墙中含有柱或其他承重支撑体时取与柱相连的各墙的墙中线向柱中心延长交汇，按划分后的柱体的相应位置分别计入所属的半墙体面积（图 4.2.8-3）。

5 建筑物上空处的外墙不计算建筑面积（图 4.2.8-4）。

6 商场、商铺局部以防火卷帘、钢化玻璃等直接落地作为共有墙或外墙的，墙体厚度取主墙体或围护构架的厚度作为外墙厚度计算建筑面积。

7 当外墙体由上下两部分组成，而上下两部分墙体厚度不同时，取下部勒脚以上的墙体厚度计算面积。

在实际操作中，围护性幕墙预售测算中可以按建筑施工图标注计算；但在实测时其间隙部分必须加固填充完整，确保其使用安全。

4.2.9 走廊（含挑廊、檐廊、连廊等）的面积计算主要在参照《房产测量规范》GB/T 17986-2000 第 8.2.1 h、8.2.2 c 条款和其他城市规定的基础上制定。

1 内外、走廊的确定（图 4.2.9）。

2 内走廊无论层高，无论其两端是否封闭，应计算全部建筑面积。

3 有柱走廊不论其层高，按其柱的外围水平投影面积计算；无柱走廊当层高小于二个自然层时，按其结构及围护物外围水平投影计算一半建筑面积；层高达到或超过二个自然层时，不计算建筑面积。

4 位于地面一层与房屋相连有盖、无柱、无围护结构、凸出建筑主体的走廊、檐廊，无论下方是否有台阶，均不计算建筑面积；凹入建筑主体的有盖、无柱的走廊、檐廊，当其有盖宽度 $\geq 1.00\text{m}$ 时，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。

5 位于屋顶（裙房屋顶）衔接房屋与房屋之间有顶盖的无柱走廊，按其围护结构水平投影面积的一半计算；当围护结构 $<$ 顶盖的，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。

6 楼房底层设有两端不封闭的通道，若该通道仅一幢使用，无道路相连的，计算建筑面积；若通道可供车辆通行或与道路相通的，视为公共通道，不计算建筑面积。

7 对进入核心筒周边的廊、道，应根据实际情况或采用协议确定其归属。

4.2.10 室外台阶、楼梯、车道的面积计算主要在参照《房产测量规范》GB/T 17986-2000 第 8.2.1 g、8.2.2 d 条款和其他城市规定的基础上制定。

1 有顶盖的室外楼梯，必须有永久性顶盖，且完全遮盖楼梯全部。

2 不能完全遮盖楼梯或非永久性顶盖的，其室外楼梯应视为无顶盖楼梯，

3 室外台阶（坡道）下方空间利用的，必须是设计时确定，后续加以利用的不应计算建筑面积。

4 室外车道按到达层数计算建筑面积；室内车道按自然层数计算建筑面积。

5 起消防、观光、休闲作用的，地面至裙楼平台或裙楼平台上设置的室外楼梯、自动扶梯，应列为不分摊共有建筑面积。

4.2.11 门廊、门斗、雨蓬的计算主要在参照《房产测量规范》GB/T 17986-2000 第 8.2.1 k、8.2.2 b 条款和其他城市规定的基础上制定。

建筑物出入口上方设置的遮雨、遮阳的上盖，当上层为房屋底板时，下方空间凸出的有柱支撑的，应视为门廊，无柱支撑的，则视为雨蓬；当下方空间凹进的，应视为门斗。当门廊、门斗的支撑为墙体时，应作为门廊、门斗的维护结构，不能替代为柱。

1 无柱的门廊、雨蓬不计算建筑面积（图 4.2.11-1）。

2 单柱、多柱门廊、雨蓬的计算，应按以下规定执行（图 4.2.11-2）。

1) 进深 $< 1.00\text{m}$ 的门廊、雨蓬不计算建筑面积；

2) 单柱凸出的门廊、雨蓬按其柱或围护结构的外围水平投影面积一半计算；

3) 多柱凸出的门廊、雨蓬按其柱或围护结构的外围水平投影面积计算。

3 门斗、门廊（凹）的计算，应按以下规定执行（图 4.2.11-3）。

1) 无柱、单柱、多柱的门斗、门廊进深 $<1.00\text{m}$ 的不计算建筑面积；

2) 无柱、独立柱进深 $\geq 1.00\text{m}$ 的门斗、门廊按其上盖水平投影面积的一半计算；无柱、单柱进深 $\geq 2.10\text{m}$ 或多柱的门斗、门廊，按其柱或围护结构的外围水平投影面积计算。

4 复合式的门廊、雨蓬的计算，应按以下规定执行：详见图 4.2.11-4

1) 无柱的复合式门廊、雨蓬，凸出部分不计算建筑面积；当凹入进深 $\geq 2.10\text{m}$ 时，按其凹入部分的上盖水平投影面积计算；当凹入进深 $< 2.10\text{m}$ 时，按其上盖水平投影面积的一半计算。

2) 独立柱的复合式门廊、雨蓬，当凹入进深 $\geq 2.10\text{m}$ 时，凹入部分按其上盖的水平投影面积计算；凸出部分按其柱或围护结构的外围水平投影面积一半计算；当凹入进深 $< 2.10\text{m}$ 时，复合式门廊、雨蓬按其柱或围护结构的外围水平投影面积的一半计算。

3) 多柱的复合式门廊、雨蓬，按其柱或围护结构的外围水平投影面积计算。

4.3 共有建筑面积的分摊与计算

房屋测算成果是房屋登记的重要依据，而涉及房屋共有建筑面积的分摊数据，关系到百姓的切身利益，涉及千家万户，事关民生。但因国家标准 91 版、2000 版《房产测量规范》对共有建筑面积的分摊计算部分，规定不够详细，使作业员对新的建筑结构形式分摊确定，缺少作业依据，界定困难，标准难以统一。为进一步规范全省房屋面积测算工作，保证房屋登记质量，维护权利人的合法权益，统一全省计算技术标准和更加合理的分摊房屋共有建筑面积。本章节，根据《房产测量规范》GB/T 17986-2000 附录 B3 条款内容和收集了近十年来国家、行业 and 全国各省、市有关房屋面积测算方面的法规文件和标准规范，进行系统的梳理与分析，并考虑到目前新的建筑结构和新技术等对房产面积测算的影响，通过广泛征求省各市有关部门、专家和工程技术人员的意见，对涉及的主要问题与具体内容进行了专题论证，反复讨论与协调修改，重点制定了本章节。

4.3.1 幢的确定主要在依据《房产测量规范》GB/T 17986-2000 第 5.4.1 的基础上，根据目前复杂的建筑结构，进行系统的梳理与分析，并参考全国各地相关技术标准，经专家认证后制定。

编幢原则：应为同期建造，并结合规划审核批准的建筑施工图，土地部门、公安部门批准的文件等综合因素确定；当按本规程编幢与公安编幢不符时，幢共有建筑面积的分摊，应按本规程相关条款执行。公安门牌编制，以公安部门批准文件为准。

1 底下裙房，裙房上部为多幢塔楼的建筑，合并为一幢，裙房上部的多幢塔楼，应作为不同功能区计算分摊系数。

2 地下（含半地下室地上部分 $< 1.50\text{m}$ ）为大型车库互相连通，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。

3 地上（含半地下室地上部分 $\geq 1.50\text{m}$ ）大型车库或架空层；上部为多

幢独立的房屋，按多幢计算。

4.3.2 特殊情形房屋的幢可按以下规定执行：

1 由裙楼和多座塔楼组成的幢建筑，当裙楼及各塔楼之间有互不相通的伸缩缝或隔墙作为明显界线，且相互间无共有设施的，可将裙楼及其相应的塔楼作为一幢。

2 当地面车库（含架空层、半地下室 $\geq 1.50\text{m}$ ）层以上各幢的共有部位相互独立或塔楼间以连廊相衔接时，其车库层上的塔楼，可分别作为多幢。

3 当连接多座塔楼的大型裙楼，塔楼以下为多功能用途时（图 4.3.2-1），地下是车库及设备，地上裙楼亦为商业与停车场混合。当商业或其它功能的共有建筑空间无相互冲突时，可按图 4.3.2-1 所示，进行共有建筑面积分摊。

4 结构和功能不同或高差较大的毗连房屋，有伸缩缝隔断或无相关共有共用设施设备冲突时，可各自按单幢计算。

5 房屋建成后改建、扩建并形成整体的，应在满足房屋登记条件下，作为一幢。否则，改建、扩建部分应单独计算。

4.3.3 共有建筑面积的划分与确认主要依据住建部与国家测绘局颁发的第 83 号令《房产测绘管理办法》与住建部第 88 号令《商品房销售管理办法》中的有关规定制定。

1 应以当地主管部门核准、备案的建筑施工图为依据，按本规程要求，在参照幢内各功能的使用状况、共有部位的性质和服务范围的基础上，进行确认和申报。

2 当建筑施工图中，有公共建筑空间范围界定、界限不清，标注的功能名称、服务范围不明确等情况时，应由设计单位和建设单位以书面形式共同确认并盖章。

3 房产测绘单位应根据申报材料进行核对、实地勘测，丈量计算，编写测算成果报告，报房屋登记机构审核。

4 竣工测绘、现状测绘、变更测绘时，房产测绘人员应对房屋的共有部分和实际功能使用状况进行勘测核对；当实地对照出入较大时，以竣工测绘核定的实际使用功能为准。

4.3.4 共有建筑面积的分类主要在依据《房产测量规范》GB/T 17986-2000 附录 B3.1 共有建筑面积的内容基础上，进行梳理后制定。

1 根据共有建筑面积的使用功能，共有建筑面积主要可分以下三类：

- 1) 全幢共有建筑面积：是指为整幢服务的共有建筑面积；
- 2) 功能区共有建筑面积：是指专为某一功能服务的共有建筑面积；
- 3) 层内共有建筑面积：是指专为本层服务的共有建筑面积。

2 根据共有建筑面积在功能中的使用情况可分为以下几类：

- 1) 应分摊的共有建筑面积：
 - a 相关权利人合法协议约定的应分摊的共有部分；
 - b 建筑物内涉及垂直移动空间部分包括：幢内核心筒、楼梯间及各种管（井）道等；
 - c 建筑物内涉及疏散的通道等平行移动空间部分包括：公共门厅、大厅（前室）、走廊（檐）、门廊（斗）等；
 - d 设置在各功能区或屋顶供幢内使用的各种配套用房等。

e 幢内套与共有建筑空间分隔墙体的一半面积，以及外墙（包括山墙）水平投影面积的一半。

2) 不应分摊的共有建筑面积：

- a 相关权利人合法协议约定的不分摊共有部分；
- b 幢内用于公共通行、停车、绿化、休闲使用的公共空间；
- c 屋顶设置的公用事业（人防报警室）、观光（塔、亭、眺望间）等公共建筑空间；
- d 幢标准层内设置的公用事业用房，包括：层高超过 2.20m 的消防避难层、结构转换层等；
- e 建筑物内用于人防、公共停车位等；
- f 为多幢建筑服务的消防通道，共有房屋等；
- g 为他幢建筑所有权人的生活与利用不可缺少的共有部分。

4.3.5 共有建筑面积的分摊主要依据《房产测量规范》GB/T 17986-2000，B3 共有建筑面积的分摊内容，并根据目前的实际现状和参考全国各地的地方法规进行补充制定。

编制本规程共有建筑面积分摊的基本原则，旨在依法通过规范全省房产面积测量单位的作业行为，从维护权利人的合法权益出发，在共创社会和谐中，发挥积极作用。

1 制定本标准的主要原则是：

- 1) 依照国家相关法律法规的原则；
- 2) 依照合情合理的原则；吸取与参考全国各地成熟经验和技术规程，广泛征求各方面意见，经有关专家认证制定；
- 3) 当事人双方接受的原则，对房屋测算成果在销售时进行公示，买卖双方接受后进行签订协议。

2 制定共有建筑面积分摊的基本方法：

- 1) 幢内的共有建筑面积应在幢内分摊；非本幢的共有建筑面积，不在幢内分摊；幢内的共有建筑面积，不列入他幢分摊；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。
- 2) 产权各方有合法权属分割文件或协议的，按文件或协议规定执行；无产权分割文件或协议的，按本规程相关条款执行。
- 3) 一般成套房屋住宅楼的共有建筑面积分摊，应按其幢各套内的相关面积比例进行分摊。
- 4) 幢为独立产权时，其建筑面积可按各层墙外围水平投影面积之和计算，可不划分幢共有建筑面积。
- 5) 已列为不分摊共有面积的，不参与幢内其他共有建筑面积的分摊。
- 6) 幢内一般不宜设定专有面积。当确需列为层、单元、室（户）专有建筑面积时，可采用协议确定，计入相应的套内建筑面积，参与幢共有建筑面积的分摊。
- 7) 经共有建筑面积分摊计算后，各室（户）的建筑面积之和，应等于相应幢、功能区、层的建筑面积。

8) 幢共有建筑面积分摊后,不划分各产权人在共有部位中的权界;共有建筑面积一经分摊,任何人不得擅自侵犯或改变原使用功能。

4.3.6 特殊共有建筑面积分摊应符合下列要求:

综合楼的共有建筑面积分摊,应采用幢为单位逐级分摊,按地上与地下二部分进行计算。地下部分的共有建筑面积应纳入地下分摊;地上部分的共有建筑面积纳入地上分摊。

1 地下房屋共有建筑面积的分摊,按以下规定执行:

1) 涉及地下室部分的共有建筑面积,应列入地下室功能区或层分摊。涉及地下人防部分,应按人防办的批文为准,不参与幢共有面积的分摊。地下室涉及幢共有的设施,包括:配电房、警卫室、监控室、地下水池等,可列为不分摊共有面积。

2) 当地下室功能区或层内局部为商业、办公等用途(合法)时,其区域(商业或办公等)内的共有建筑面积,应根据不同功能区域,参照本规程地上相关条款进行分摊。

3) 当地下停车场中机动(非)车位,有合法手续,准予出售并可拥有独立产权时,其机动车(非)位的面积,可按各停车位实际占有面积(明确界线)计算,或按本规程相关规定,计算各机动车位的建筑面积。占有面积可采用使用面积或套内建筑面积。

4) 通往地下室的车(坡)道,应计入地下共有面积。当坡道下方无利用或车道下方直接为地下二层建筑空间服务的,其车道对应的地面上空,应计入下一层的共有面积;当车道地下一层下方为利用空间的,其利用空间净高 $\geq 2.10\text{m}$ 部分,应计入地下建筑面积(图4.3.6-1)。

5) 地面上仅为地下室设置的楼梯间应作为地下室共有建筑面积;地下车库的升降机房,应作为地下室不分摊共有建筑面积。

2 半地下室的分摊,应按以下规定执行:

1) 当半地下室地上部分 $\geq 1.50\text{m}$ 时,其半地下室计入地上层数,位于该半地下室中共有建筑面积的分摊计算,应按本规程地上建筑的相应条款执行。否则,按本规程地下室相关条款执行。

2) 当半地下室全部或部分用于商业、办公等用途(合法)时,且商业、办公等出入口位于地面以上的,则计入地上层数。否则,计入地下层数,并按本规程相关条款执行。

3) 在独立别墅、联排别墅中,各户内层高 $\geq 2.20\text{m}$ 的半地下室,当地上部分 $\geq 1.50\text{m}$,或坡地建筑一面以上(含一面)在地面以上时,列为户(室)建筑面积;当地上部分 $< 1.50\text{m}$ 时,列为户(室)地下建筑面积。

3 走廊(檐廊)、通廊、过道的分摊,应按以下规定执行:

1) 当首层的各套(户)均向走廊(檐廊)开门时,走廊(檐廊)列为首层各商铺的应分摊共有面积。其他情形首层的走廊(檐廊),应依据与幢或功能区的水平、垂直通道的连通情况,列为幢或功能区应分摊共有建筑面积。

2) 当首层柱廊、檐廊作为公共道路街巷通行(无人行道且两端不封闭)的,不计算建筑面积。

3) 二层以上共有的内、外走廊,一般情况下,应作为本层应分摊的共

有面积。

4) 当屋顶(或裙房顶层)衔接房屋与房屋之间的走廊,当裙楼连成一体,且不能将塔楼和相应裙楼划分成多幢的,列为应分摊共有面积;两幢独立建筑物之间的架空通廊,应列为不分摊共有建筑面积。

5) 原设计为整体商场,后分割成若干商铺或铺位的,本层分割后所形成的过道面积,应由本层或相关套(室)的进行分摊。

4 门廊、门斗、雨蓬(有柱)的分摊,应按以下规定执行:

1) 为独立户(室)设置的门廊、门斗、雨蓬,计入户(室)的套内建筑面积。

2) 公共大门口或楼梯口设置的门廊、门斗、雨蓬,应列为应分摊的共有面积。

5 门厅、大堂、中庭的分摊,应按以下规定执行:

1) 户(室)独立使用的门厅、大堂、中庭,应计入该户(室)的套内建筑面积;公共门厅、大堂、中庭,应按其服务范围,列入幢或相应的功能区共有面积。

2) 酒店设置在大堂内所形成的独立使用空间,包括酒店的接待室、行李间、工作室等,应计入酒店建筑面积;大堂为酒店、办公、住宅等服务的公共过道、休息场所等,应按其服务范围,列入幢或相应的功能区共有面积。

3) 大堂内属经营性的咖啡厅、茶室、商店等,应列为户(室)建筑面积,参与共有建筑面积的分摊。

6 采光井、通风井、烟道的分摊,应按以下规定执行:

1) 地下室、半地下室或地面上为地下室、半地下室使用的采光井,不计算建筑面积。

2) 地下室与地上部分 $<1.50\text{m}$ 的半地下室,其使用的通风井、烟道,应列为地下室共有面积。

3) 地上部分 $\geq 1.50\text{m}$ 的半地下室,其使用的通风井、烟道,应列为地面部分的共有面积。

4) 在核心筒结构内的通风、烟(管)道井,应与核心筒一体作为应分摊共有面积,其分摊方式与核心筒一致。

5) 房屋层内多户共有的通风、烟(管)道井等,应作为功能区或层的共有面积。

7 地上架空层、车库(或大型)层的分摊,应按以下规定执行:

1) 架空层、车库(大型)层的共有建筑面积无合法文件(协议)或特殊约定的,应列为架空层或车库(大型)层内应分摊共有面积;

2) 当架空层、车库(大型)层中,局部为其他用途时,该部分应纳入其他功能区,按本规程相应条款规定执行;

3) 整层架空时架空层内的核心筒及门厅计入架空层共有面积;局部架空时,架空部分单独计算,不参与幢共有面积的分摊。

8 管理用房、会所等用房的分摊,应按以下规定执行:

1) 幢、层内由物业管理存放工具,作为储藏、更衣、仓库等无设计用途的房

屋，应作为分户（室）面积，并参与幢共有面积的分摊。

2) 幢内设置的会所、储蓄所、娱乐活动室、健身房、阅览室、托儿所、老人活动中心等，以及居委会、派出所使用的房屋，应作为分户面积，参与共有面积的分摊。

9 设备间、警卫值班室、消防控制室的分摊，应按下列规定执行：

幢内设置的设备间、值班警卫室、消防控制室，供警卫、保安值班使用、休息，为本幢服务的，列为幢共有面积；为多幢服务的，列为不分摊共有面积。

10 公共阳台的分摊，应按以下规定执行：

1) 在建筑物底层、顶层架空设置的用于公共绿化、休闲的建筑空间，应列为不分摊共有面积；

2) 在建筑物某功能区内逐层设置与公共通道相通的公共阳台，符合计算建筑面积的，应列为功能区或层共有面积；

3) 在建筑物某功能区内隔层设置的不规则公共阳台（花园），符合计算建筑面积的，应列为功能区共有面积。

11 避难层的分摊，应按以下规定执行：

整层为避难的，列为不分摊共有建筑面积；当局部区域为避难的，避难部分单独计算，不参与幢共有面积的分摊。

12 多功能综合楼的共有建筑面积分摊应符合以下规定：

1) 房屋内的核心筒和楼（电）梯间，是幢内的共有设施，因管理需要，局部功能区或局部楼层不开门（停机）的，不影响共有面积的分摊（包括住宅楼中1~2层复式房）；

2) 地上多功能综合楼内，通往各功能区的核心筒（垂直通道）部分，应按功能区分隔，纳入各功能区共有面积；当核心筒（垂直通道）局部功能区或局部层次不使用时，应列为地上部分各功能区共有面积；当地下部分为多功能时，可参照执行；

3) 裙楼屋顶的楼（电）梯间，应列为裙楼的共有面积；塔楼屋顶的楼（电）梯间，应列为裙楼与塔楼的共有面积；

4) 连接核心筒的前室部分，应作为核心筒的共有部分，保持与核心筒分摊一致；

5) 首层的大厅（大堂）及其公共出入口，首层功能开门（使用的），应作为该功能区共有面积；其他情形，应根据实际确定，由功能区或层进行分摊；

6) 商业、办公内，其楼梯、自动扶梯（垂直通道），功能区各层均有时，列为功能区共有面积；否则，楼梯间、自动扶梯列为层共有建筑面积；

7) 当功能区或层内使用功能各异（如裙楼中局部层内有商业、超市或会所；一层临街商铺局部有办公或住宅；综合商场首层的内外商铺等），应先划定功能区（或层内）不同的使用功能区域，然后，确定功能区（或层内）应分摊的共有面积，按本规程相应条款规定执行；

8) 高层建筑中设置的高、低区电梯，高、低区电梯之间在某一层可以互通的

楼梯间应作为幢共有面积，计入核心筒（或电梯间）内，根据实际确定，由功能区或层进行分摊。

13 其他特殊情形的分摊，应按以下规定执行：

1) 当房屋由主楼、附楼组合时，其主、附楼仅通过消防通道或公共开放空间相连时，应作为多幢。涉及主楼、附楼共有的值班警卫室、消防控制室等，应列为不分摊共有面积；当主、附楼有各自服务的梯间、门厅等共有面积时，应分别列入主、附楼共有面积。详见图 4.3.6-3

2) 在单一住宅楼中，当各单元共有楼（电）梯差异较大（如：某单元有一部楼（电）梯、另单元为三部楼（电）梯）时，各单元可作为幢内不同功能区，进行分摊计算。

3) 独立产权的房屋（独立别墅或以整幢为单元登记产权）的，可按地上、地下部分的外墙直接计算幢建筑面积。

4) 幢内的非自然层（插层、夹层、设备层等），层高 2.20m 以上的，当楼（电）梯开门（使用）时，应列入所在功能区或层共有面积。否则，作为共享空间，不计算建筑面积。

5) 屋面车库的升降机房，按自然层数计算面积，并作为屋面车库的共有面积。

6) 联排别墅的半外墙，应作为幢应分摊共有面积。

7) 非成套房屋中的厅堂、厢房、壁橱、灶间、卫生间等，凡由部分房屋产权人共同使用的部位，有分割文件或协议的，按分割文件或按协议执行；无分割文件或协议的，按其共同使用部位的产权人户数平均分摊。

8) 房屋的半外墙（整幢房屋外墙墙体的水平投影面积一半），应按功能区或层划分，并分别列入相应功能区或层共有面积。

4.3.7 分摊系数的计算方法

1 单一住宅楼的分摊方法，应按以下规定执行：

单幢同功能建筑，当各层（单元）共有建筑面积基本一致时，应采用共有建筑面积的整体分摊计算，即：

1) 幢分摊系数 (K) = 应分摊共有建筑面积 / 套内建筑面积总和

2) 分户（室）应分摊共有面积 = 户（室）套内建筑面积 * 幢分摊系数 (K)

3) 分户（室）建筑面积 (S_i) = 户（室）套内建筑面积 + 分户（室）应分摊共有建筑面积

2 综合楼的分摊（多级分摊）方法，应按以下规定执行：

一幢房屋有两个以上功能区域时，应采用多级分摊方法，应按协议优先、自上而下的原则。即首先执行协议；无协议的按以下程序执行：

1) 计算幢共有建筑面积分摊系数（确定各功能区应分摊数据）；

2) 计算功能区共有建筑面积分摊系数（确定各层应分摊数据）；

3) 计算层共有建筑面积分摊系数到户（室）（确定各户（室）应分摊数据）；

4) 计算各户（室）建筑面积。

3 具体计算步骤，应符合以下规定：

- 1) ΣS_i 功能区分摊系数 (K_2) = Σ 幢应分摊共有面积 / (ΣS_i 功能区总建面 - ΣS_i 功能区内幢共有面积)
- 2) ΣS_i 功能区应分摊共有面积 (B_1) = (ΣS_i 功能区总建面 - ΣS_i 功能区内幢共有面积) * ΣS_i 功能区分摊系数 (K_2)
- 3) ΣS_i 功能区总建面 (S_2) = (ΣS_i 功能区总建面 - ΣS_i 功能区内幢共有面积) + ΣS_i 功能区应分摊共有面积 (B_1)
- 4) ΣS_i 层分摊系数 (K_3) = { (ΣS_i 功能区应分摊共有面积 + ΣS_i 功能区内幢共有面积) / (ΣS_i 层内总建面 - ΣS_i 层内幢共有面积 - ΣS_i 层内功能区共有面积) }
- 5) ΣS_i 层应分摊共有面积 (B_2) = (ΣS_i 层总建面 - ΣS_i 层内幢共有面积 - ΣS_i 层内功能区共有面积) * ΣS_i 层分摊系数 (K_3)
- 6) ΣS_i 层总建面 (S_3) = (ΣS_i 层总建面 - ΣS_i 层内幢共有面积 - ΣS_i 层内功能区共有面积) + ΣS_i 层应分摊共有面积 (B_2)
- 7) 层内户 (室) 分摊系数 (K_4) = { (ΣS_i 层内应分摊共有面积 + ΣS_i 层在功能区内共有面积 + ΣS_i 层内幢共有面积) / (ΣS_i 层内总建面 - ΣS_i 层内幢共有面积 - ΣS_i 层内功能区共有面积 - ΣS_i 层共有面积) }
- 8) 层内户 (室) 应分摊共有面积 (B_3) = (ΣS_i 层内总建面 - ΣS_i 层内幢共有面积 - ΣS_i 层内功能区共有面积 - ΣS_i 层共有面积) * 层内户 (室) 分摊系数 (K_4)
- 9) 层内户 (室) 建筑面积 (S_4) = (ΣS_i 层内总建面 - ΣS_i 层内幢共有面积 - ΣS_i 层内功能区共有面积 - ΣS_i 层的共有面积) + 层内户 (室) 应分摊共有面积 (B_3)
- 10) 幢总建筑面积 = Σ 幢户 (室) 建筑面积总和 + Σ 幢内不分摊共有面积总和

5 房屋的变更测算

5.1~5.3 本章节主要依据《房产测量规范》GB/T 17986-2000 第 9 章节、住建部令第 168 号部《房屋登记办法》和住建部与国家测绘局颁发的第 83 号令《房产测绘管理办法》中的相关条款制定。

- 1 变更的测算主要用于已竣工(建成),且已进行过房屋建筑面积测算的房屋。
- 2 变更的分类由现状变更与权属变更二类。
- 3 变更受理测算,应满足房屋登记与相关法律法规要求。
- 4 对已登记的房屋建筑面积除来源不明或确系计算错误的,一般应维持原登记面积。
- 5 对不同时期,按当时相关规定形成的房屋测算成果,应维持原成果。
- 6 涉及共有建筑面积变更、功能变更的应由相关权利人形成书面分摊协议。
- 7 在受理已取得房屋所有权证,并符合变更条件的,当发现原为未封闭阳台,现状发现权利人阳台自行封闭的,应维持登记面积。

8 当发现预测与实测阳台封闭情况不一致时,应由委托方或相关权利人提供合法手续。

9 变更后的分幅、分丘图上的地物点、界址点、房屋面积的精度,应符合GB/T17986.1《房产测量规范》的相关规定。

10 房屋分割后各户房屋建筑面积之和与原有房屋建筑面积的不符值应满足本规程规定的限差要求。

6 房屋面积测算成果报告

6.1~6.2 本章节主要依据《房产测量规范》GB/T 17986-2000 第 10 章节、住建部令第 168 号部《房屋登记办法》、建设部与国家测绘局颁发第 83 号令《房产测绘管理办法》、建设部第 88 号令《商品房销售管理办法》中的相关条款制定。

1 各省辖市应采用统一的坐标系统;统一的房屋面积计算软件和成果格式,在满足房屋登记需求的基础上,保持在省辖市统一。

2 房产平面控制测量精度,其末级相邻基本控制点的相对点位中误差应 $\leq \pm 0.025\text{m}$ 。

3 房产要素和地物点的精度,其相对于邻近控制点的点位中误差应 $\leq \pm 0.05\text{m}$ 。

4 房屋的边长、面积误差、限差,应满足本规程第 6.1.4 附表 1、附表 2 表中的精度要求。

5 房屋面积测算中的共有建筑面积分摊,应遵循先按服务范围由大到小、由整体到局部的顺序依次递减。即从整幢——功能——层内——户(室)的原则。

6 房产测量成果的检查,应采用二级检查一级验收,行政主管部门最终审核确认,并确保房屋登记的质量。

7 为保证提供数据的正确可靠,并保持与提供资料的一致性,委托方应对提交测算成果中的相关资料进行校核。包括房屋的用途、结构、建成年份、层次、阳台的封闭情况与分层分户图上标定的共有面积部位及分摊状况等。

8 用于房屋预销售的测算数据,包括:房屋的测算成果、共有建筑面积分摊协议认定表和分层分户图等,为保证公正、公开的原则,开发建设单位取得房屋预售许可证后,在房屋预售时,应在现场进行公示。

9 用于房屋登记的分幅、分丘、分层分户平面图,应符合《房产测量规范》GB/T 17986 的相关要求,并保持在省辖市内统一。

10 提交的房屋测算成果,应根据本规程要求,并满足房屋登记的需求。

