

沪建权籍〔2017〕583号
上海市住房和城乡建设管理委员会
关于印发《上海市房产面积测算规范》的通知

各区住房保障房屋管理局、浦东新区建交委、各房屋调查机构、各房屋调查成果管理部门：

为贯彻落实《房屋交易与产权管理工作导则》要求，适应房产面积测算工作发展需要，进一步规范和完善上海市房屋建筑面积测算和共有建筑面积分摊方法，维护房地产市场秩序，保护房地产权利人合法权益，依据《房产测量规范》及本市有关房产面积测算的技术标准，结合本市房产面积测算的具体实践，制定《上海市房产面积测算规范》（以下简称《规范》），并就有关问题通知如下：

一、《规范》适用于上海地区所有新建房屋和存量房屋的面积计算。按《规范》测量计算的房屋面积成果用于本市房屋管理、房屋交易与产权管理。

二、《规范》实施前测算的房屋面积成果应予以维持，若房屋面积测算成果错误的，纠正时，应按原测算时的房产测量规定测算房屋面积。

三、《规范》实施前房屋面积已预测过的，房屋面积实测时，应按预测时的房产测量规定测算房屋面积。

四、《规范》实施前已登记的房屋，其产权再分割、合并的房屋面积测算，应按原登记的房屋面积所对应的测量规定测算。

五、《规范》实施前已登记的房屋，进行改扩建的，原有房屋部分维持原登记时房屋面积测算成果，改扩建部分的房屋应按《规范》测算。若改扩建后房屋需要进行共有建筑面积摊算的，按《规范》进行共有建筑面积摊算。

六、本《规范》自2017年7月1日起施行，有效期至2022年6月30日。原《上海市房产面积测算规范》（沪房管规范权〔2012〕23号）同时废止。

上海市住房和城乡建设管理委员会
二〇一七年六月二十三日

上海市房产面积测算规范

1. 房产面积测算的总则

1.1 （房产面积测算的内容）

房产面积测算分为房屋建筑面积测算和共有建筑面积分摊，其中共有建筑面积分摊包括专有建筑面积（套内建筑面积）测算、共有建筑面积测算与分摊。经共有建筑面积分摊，计算出产权建筑面积（套建筑面积）。

1.2 （房产面积测算的要求）

1.2.1 房产面积的测算指水平面积的测算，房屋边长测量取水平距离。房屋边长以米为单位，取值 0.01 米；房产面积以平方米为单位，取值 0.01 平方米。

1.2.2 共有建筑面积分摊过程中，各权属单元的套内建筑面积、套应分摊的共有建筑面积及套建筑面积取值 0.01 平方米，共有建筑面积分摊结果保留四舍五入的凑整误差。

1.2.3 房屋建筑面积测算最大误差按下式计算：

$$\Delta = 0.04\sqrt{S} + 0.002S$$

式中： Δ —房屋建筑面积误差的限差（ M^2 ）

S—房屋建筑面积（ M^2 ）

2. 房屋建筑面积计算

2.1 （一般规定）

2.1.1 房屋建筑面积系指房屋外墙（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，且具备有上盖，结构牢固，层高（或高度）2.2 米（含 2.2 米）以上的永久性建筑。

2.1.2 房屋建筑面积计算应具备以下条件：

- （1）应具有上盖（独立顶盖或以上部的房屋、阳台、挑台、廊、屋檐等上部建筑为盖）和地（楼、底）板；
- （2）应有围护结构（如：墙、柱、护栏等）；
- （3）层高或高度在 2.2 米或 2.2 米以上；
- （4）结构牢固，属永久性的建筑物；
- （5）房屋的附属部位（如：阳台、廊、门斗、雨篷等）应与主体房屋室内相连通；
- （6）可作为人们生产或生活或各种活动的场所。

2.1.3 按围护结构（如：墙、柱、护栏）水平外围计算房屋建筑面积应遵循以下规则：

- （1）房屋空间由墙、柱、护栏分别围护的，建筑面积应按墙、柱、护栏各自水平外围计算。见图 2.1.1

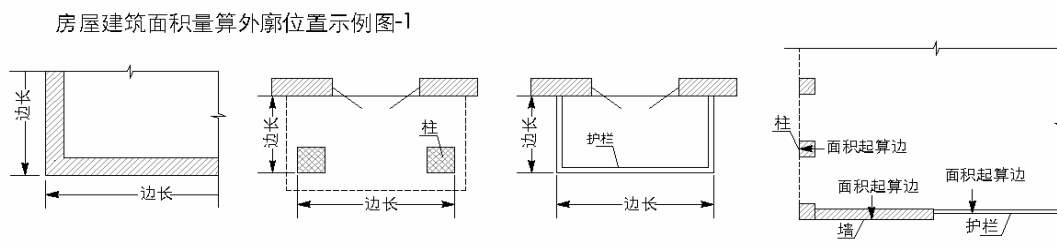


图 2.1.1

(2) 房屋空间主要由墙围护，墙面有柱突出的，建筑面积一般按墙水平外围计算。见图 2.1.2

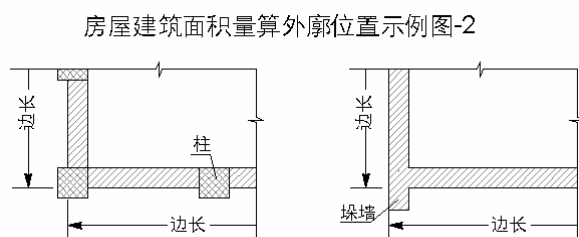


图 2.1.2

(3) 房屋空间主要由柱、护栏相连围护或由墙、护栏纵横相连围护，护栏外围小于柱或墙端外围的，建筑面积应按护栏水平外围计算；护栏外围大于柱或墙端外围的，建筑面积应按柱或墙端水平外围计算，若遇阳台或按一半计建筑面积的部位，则按护栏外围计算。见图 2.1.3

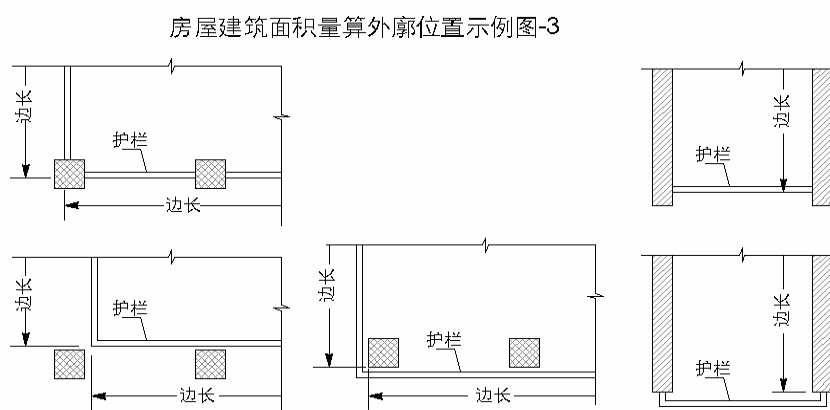


图 2.1.3

(4) 房屋不封闭部位有柱、墙围护其上盖外沿小于柱、墙外围的，建筑面积应按上盖外沿的水平投影计算。当柱（墙）间连有护栏，护栏外围和上盖外沿均小于柱（墙）外围的，建筑面积应按护栏外围和上盖外沿中小者的水平投影计算。见图 2.1.4

房屋建筑面积量算外廓位置示例图-4

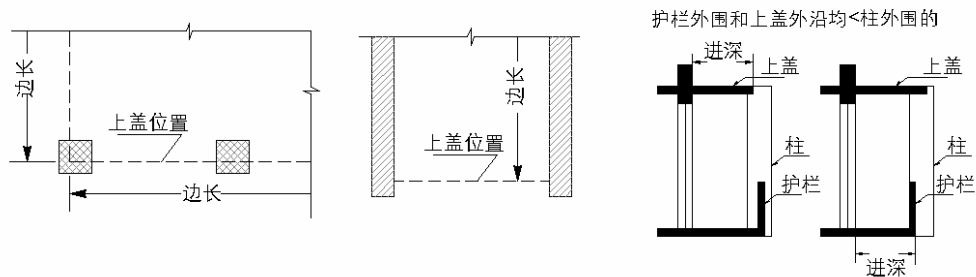


图 2.1.4

(5) 房屋不封闭部位的底板外沿小于围护结构外围的，建筑面积应按底板外沿的水平投影计算。见图 2.1.5

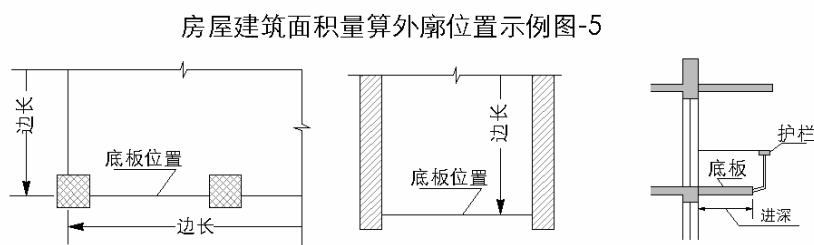


图 2.1.5

(6) 房屋不封闭部位有柱、墙围护其上盖和底板外沿均小于柱、墙外围的，建筑面积应按上盖和底板外沿中小者的水平投影计算。见图 2.1.6

房屋建筑面积量算外廓位置示例图-6

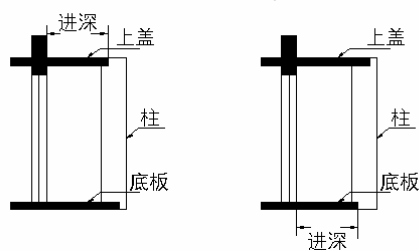


图 2.1.6

2.2 (建筑面积计算细则)

2.2.1 单层、多层房屋

单层房屋按一层计算建筑面积。多层房屋按各层建筑面积的总和计算。

2.2.2 夹层、插层、技术层

房屋内的夹层、插层、技术层及其井道和连通的楼梯、电梯井等层高在 2.20 米以上的部位按其围护结构水平外围计算建筑面积。

2.2.3 地下室、半地下室

(1) 层高在 2.20 米以上的地下室、半地下室及其相应出入口，按其外墙（不包括防潮层及保护墙）水平外围计算建筑面积。

(2) 与室内连通的有透明结构顶盖的地下室采光井，按其围护结构水平外围计算建筑面积；与室内不连通的有透明结构顶盖的地下室采光井及露天的地下室采光井不计建筑面积。

见图 2.2.7

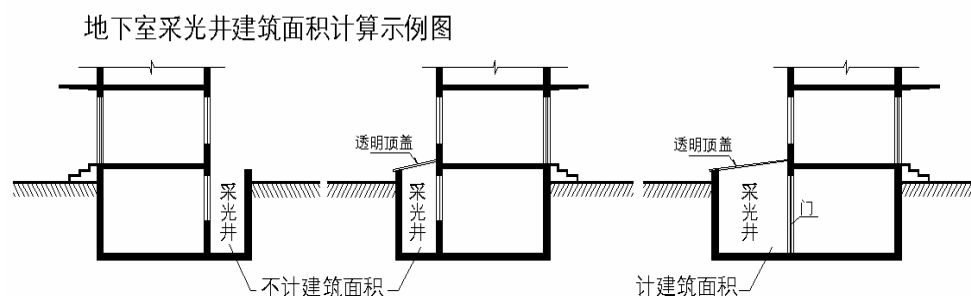


图 2.2.7

2.2.4 突出屋面的建筑

(1) 房屋天面上属永久性建筑（如：楼梯间、水箱间、电梯机房、设备用房等），层高在 2.20 米以上的，按其外围水平面积计算。

(2) 突出屋面的电梯机房，当其下方设有缓冲层时，若缓冲层向屋面开门且层高在 2.20 米以上的，缓冲层应计算建筑面积；若缓冲层不开门的，则不计建筑面积。

(3) 房屋天面上有盖和围护结构的景观或装饰性建筑（如：亭、阁、塔、装饰柱廊及其他装饰性架空部位等）不计建筑面积。

2.2.5 穿过房屋的通道

穿过房屋的通道，按一层计算建筑面积。

2.2.6 跨层部位、上空部位

房屋内层高跨越两个以上自然层的建筑空间（如：门厅、大厅等），按其所在层计算一层建筑面积，在其上部被跨楼层内形成的上空部位按周边围护结构外围不计建筑面积。上空周边的走廊、回廊及室内阳台（层高 $\geq 2.2\text{M}$ ）按其围护结构水平外围计算建筑面积。见图 2.2.8

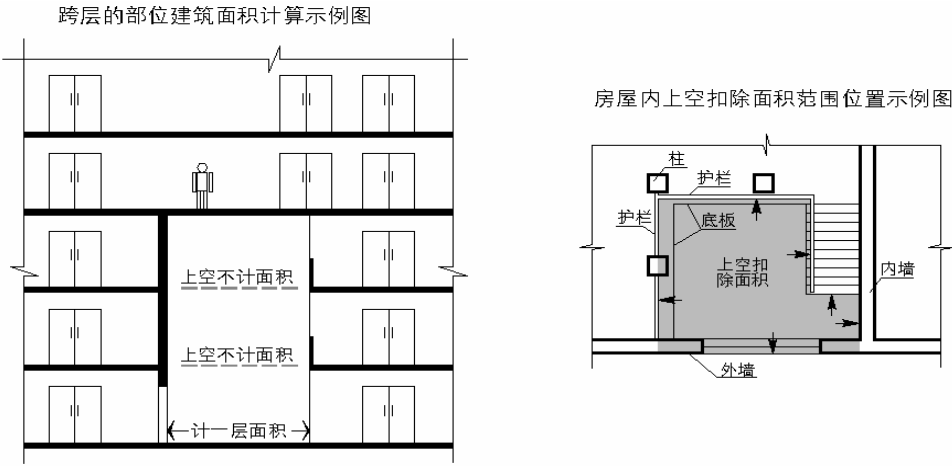


图 2.2.8

2.2.7 井道

(1) 房屋中的井道（如：电梯井、提物井、垃圾道、管道井、通风井、烟道等）按其穿越的房屋自然层（层高 $\geq 2.2\text{M}$ ）计算建筑面积。见图 2.2.9

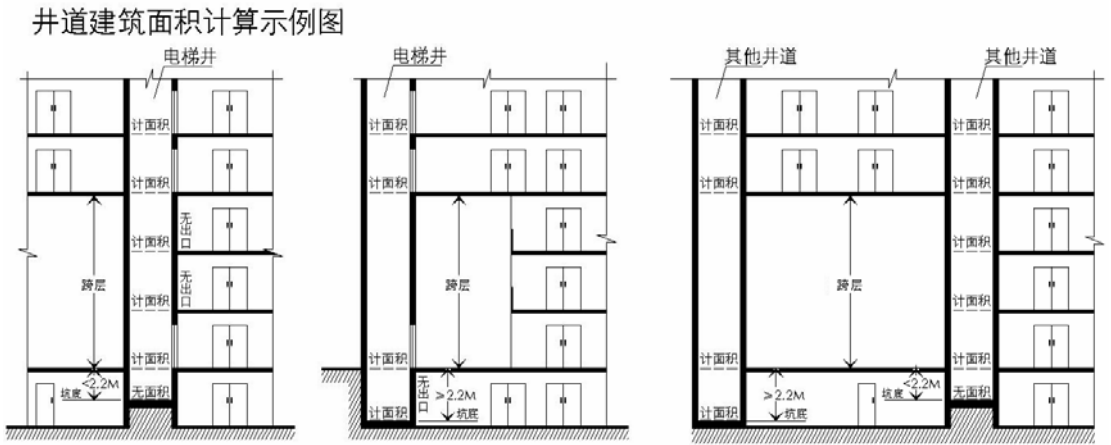


图 2.2.9

(2) 观光梯透明结构封闭围护的梯井及不封闭围护结构围护的梯井，按其穿越的房屋自然层（层高 $\geq 2.2\text{M}$ ）计算建筑面积。无围护梯井的观光梯不计建筑面积。见图 2.2.10

观光电梯建筑面积计算示例图

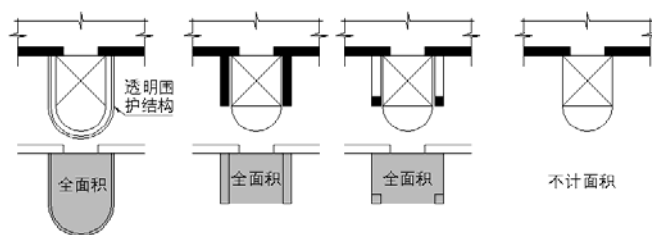


图 2.2.10

(3) 房屋中的井道（包括观光梯井）在仅穿越跨层部位的部分，按一层计算建筑面积。见图 2.2.9

(4) 房屋井道的坑底高于房屋最下层地坪，坑底至坑上一层层高小于 2.2 米的，最下层的井道不计建筑面积。见图 2.2.9

2.2.8 阳台

(1) 全封闭的阳台按其围护结构水平外围计算建筑面积。

(2) 不封闭的阳台（如：凸阳台、凹阳台、凹凸阳台、有柱阳台等）按其围护结构外围水平投影一半计算建筑面积。见图 2.2.11

阳台常见形式建筑面积计算示例图

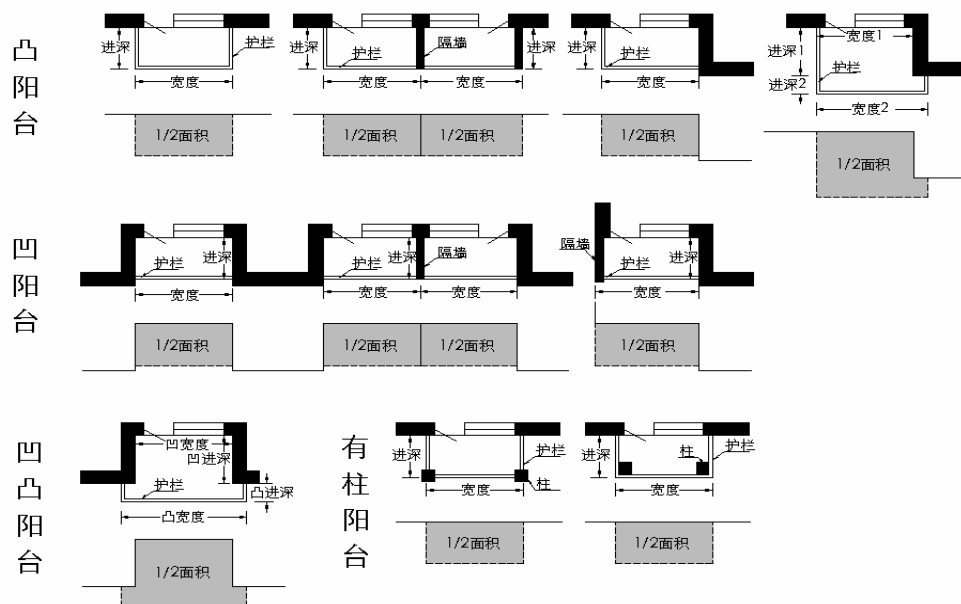


图 2.2.11

不封闭阳台应具有上盖，上盖高度应 ≥ 2.2 米且 ≤ 2 个自然层。当上盖满遮阳台时，则其下不封闭阳台按其围护结构外围水平投影一半计算建筑面积；当上盖前沿遮盖阳台前护栏而其侧沿未遮盖阳台侧护栏时，则其下不封闭阳台按上盖侧沿与阳台前护栏外围合围的水平投影一半计算建筑面积；当上盖前沿未遮盖阳台前护栏时，则其下不封闭阳台不计建筑面积；水平投影为“凸”形的不封闭阳台，若其上盖前沿未遮蔽阳台“凸”形前部护栏但遮蔽“凸”形后部护栏的，则其下不封闭阳台按“凸”形后部分护栏外围水平投影一半计算建筑面积。无上盖或上盖高度不符规定的封闭阳台不计建筑面积。见图 2.2.12

阳台建筑面积计算对其顶盖的要求 示例图

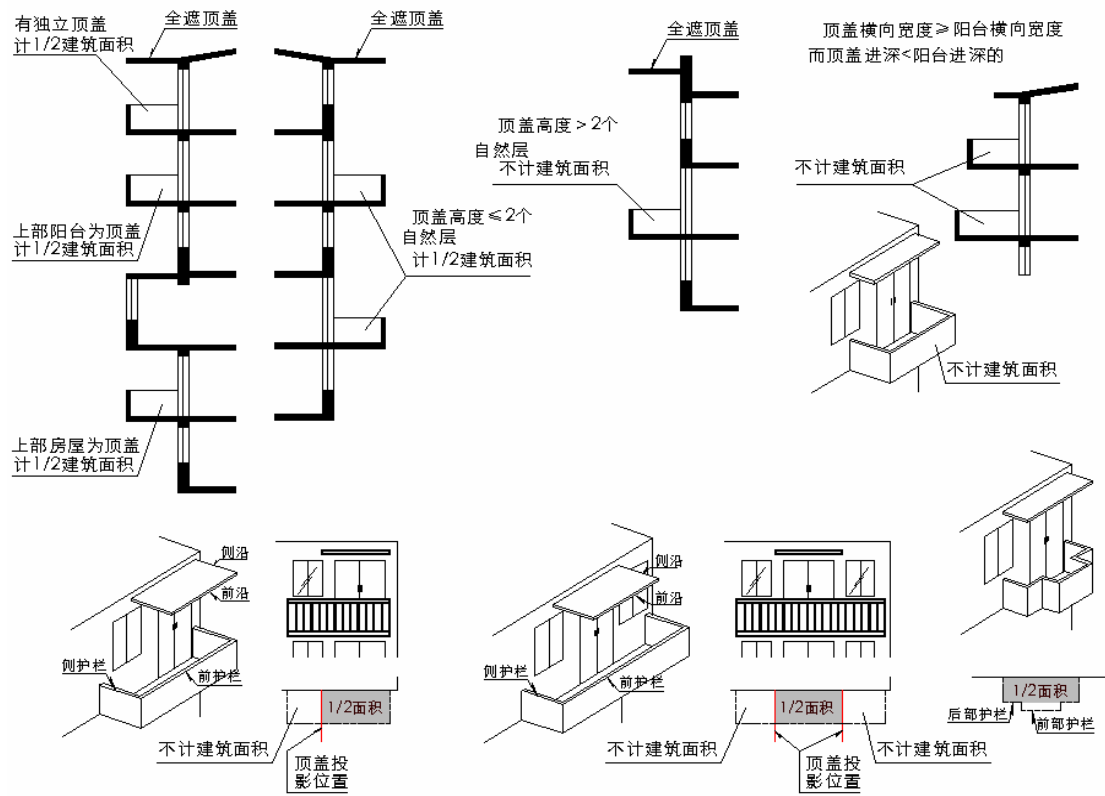


图 2.2.12

(3) 底层不封闭阳台符合有护栏、上部 2 层以内有满遮本阳台的不封闭阳台的，按其围护结构外围水平投影一半计算建筑面积。坐于下部房屋屋面平台上的不封闭阳台（简称屋面阳台）参照底层不封闭阳台计算建筑面积。见图 2.2.13、

底层阳台、屋面平台上的阳台示例图

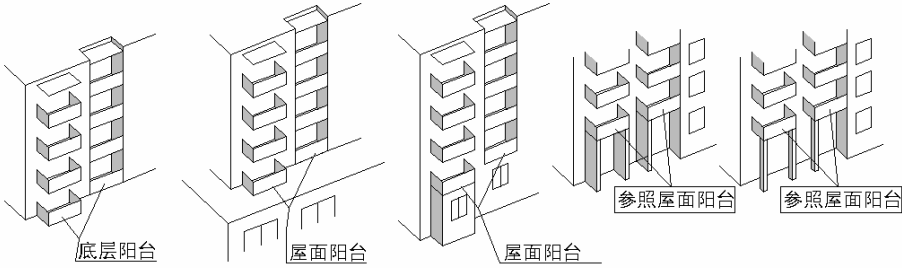


图 2.2.13

底层不封闭阳台、屋面阳台计算建筑面积的，其护栏中允许开一个出口，阳台横向护栏中开有出口的应预留部分护栏。见图 2.2.14

底层阳台、屋面平台上的阳台建筑面积计算中对围护结构的要求 示例图

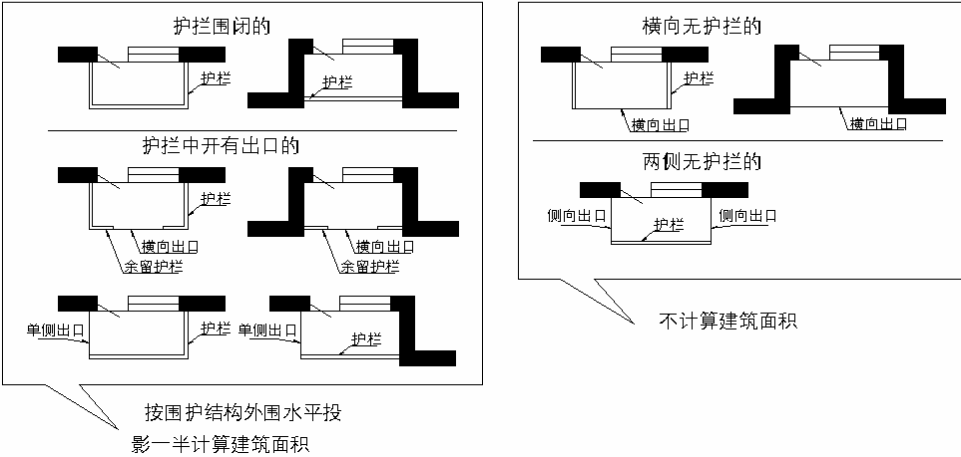
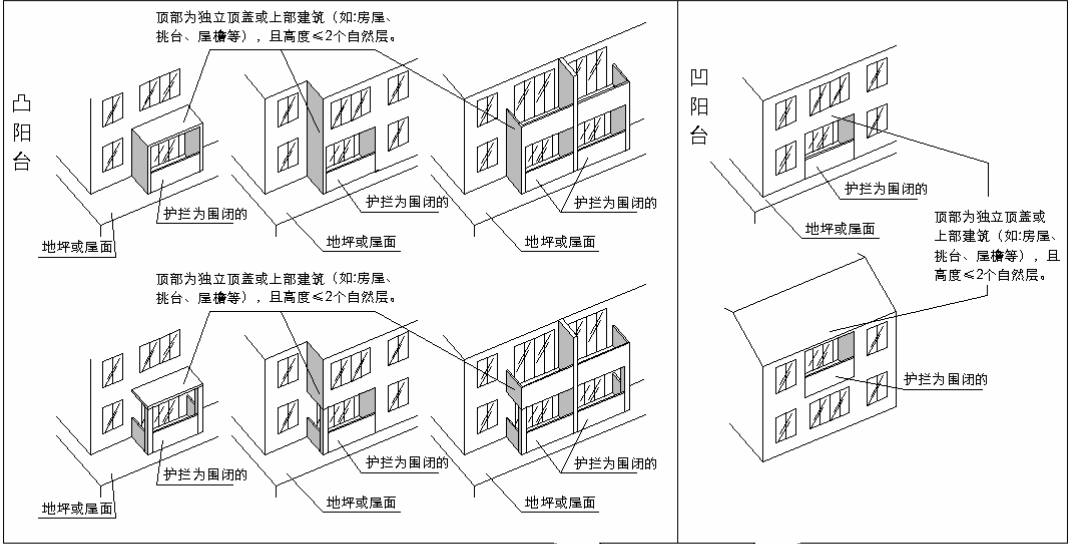


图 2.2.14

底层不封闭阳台、屋面阳台两侧有竖直围护结构（如柱、墙）、上盖满遮及护栏围闭的，不论其上部有无类似阳台，按其围护结构外围水平投影一半计算建筑面积。见图 2. 2. 15

当底层阳台或屋面平台上的阳台两侧有竖向到上盖的围护结构(如墙、柱)时，其建筑面积计算示例图



底层阳台或屋面平台按围护结构外围水平投影一半计算建筑面积
若此类阳台开有出口时，则参照门斗、房屋出入口及有柱雨蓬建筑面积计算规则计算建筑面积

图 2. 2. 15

(4) 不封闭阳台向房屋内延伸，形成部分悬空部分坐于下层屋顶的阳台，若阳台内延的屋顶部分两侧由竖直围护结构（如墙、柱）围护或符合屋面阳台建筑面积计算规则的，则整个阳台按不封闭阳台标准计算建筑面积，否则整个阳台不计建筑面积；不封闭阳台横向延伸坐于下层屋顶上，形成部分悬空部分坐于下层屋顶的阳台，悬空部分的按不封闭阳台标准计算建筑面积，坐于下层屋顶的部分按屋面阳台标准计算建筑面积。见图 2.2.16

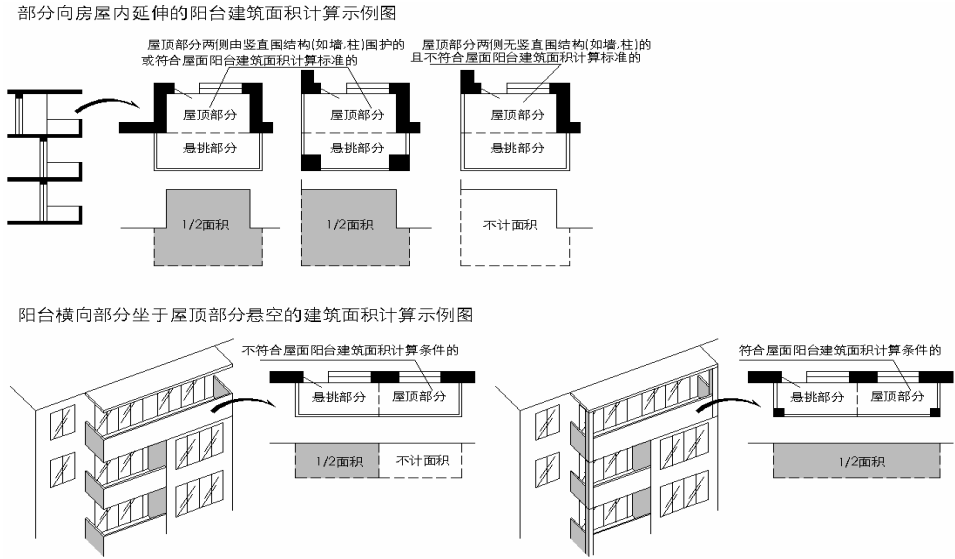


图 2.2.16

(5) 上下层不封闭阳台投影错位的，下层阳台以其上部 2 个自然层范围内的阳台（或其他形式的上盖）为上盖（上盖进深 $\geq$ 阳台进深），按上盖侧沿与阳台前护栏外围合围的水平投影一半计算建筑面积。见图 2.2.17

上下错位阳台建筑面积计算示例图

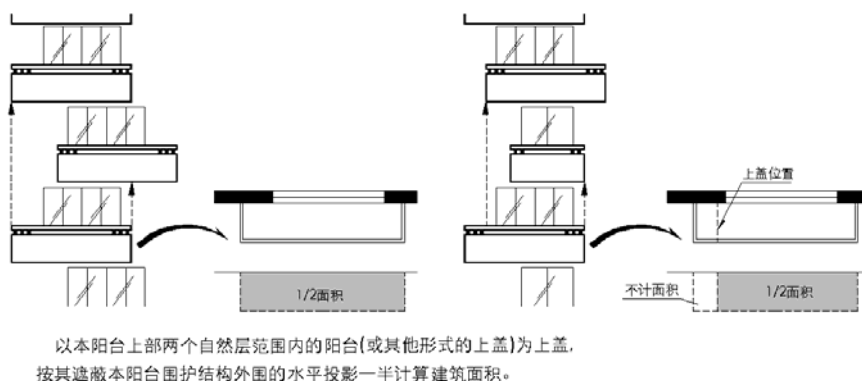


图 2.2.17

(6) 不封闭阳台护栏内倾的, 阳台建筑面积按护栏上端水平外围尺寸起算; 不封闭阳台护栏外倾的, 阳台建筑面积按护栏下端水平外围尺寸起算; 不封闭阳台护栏超出底板外沿的, 阳台建筑面积按底板水平外围尺寸起算。此类阳台上盖应遮蔽护栏上端外围。见图 2.2.18

异形护栏阳台建筑面积计算示例图

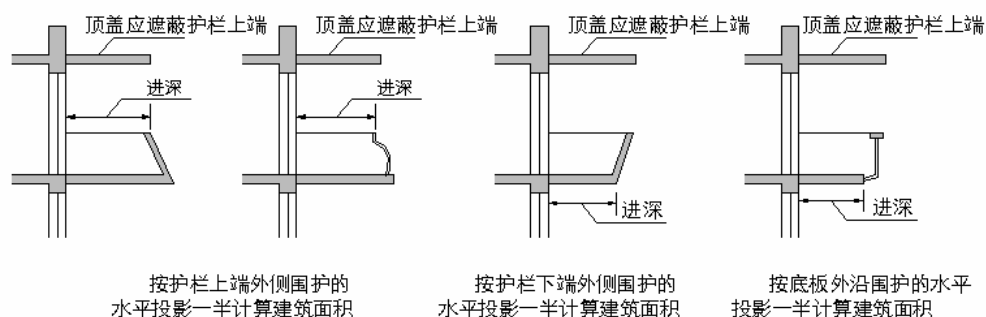


图 2.2.18

2.2.9 室外走廊（包括挑廊、檐廊、连廊）

房屋外部的走廊、挑廊、檐廊示例图

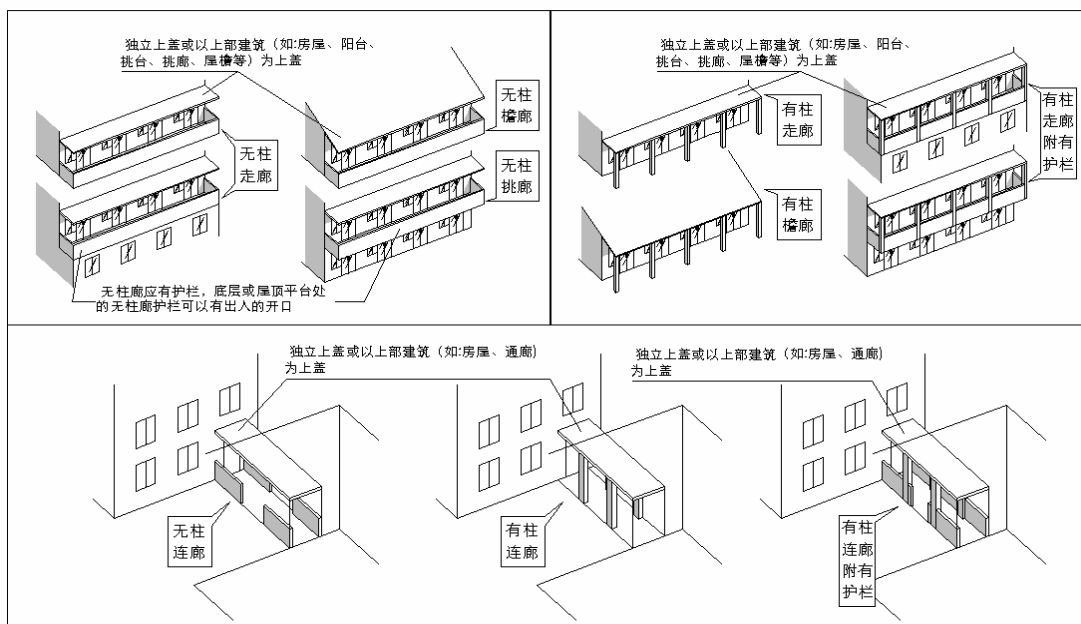


图 2.2.19

(1) 全封闭的走廊按其围护结构水平外围计算建筑面积。

(2) 室外无柱有护栏的走廊（简称无柱走廊，其护栏中允许开有出口）其建筑面积按围护结构外围水平投影一半计算。见图 2.2.20

无柱走廊、挑廊、檐廊常见形式建筑面积计算示例图

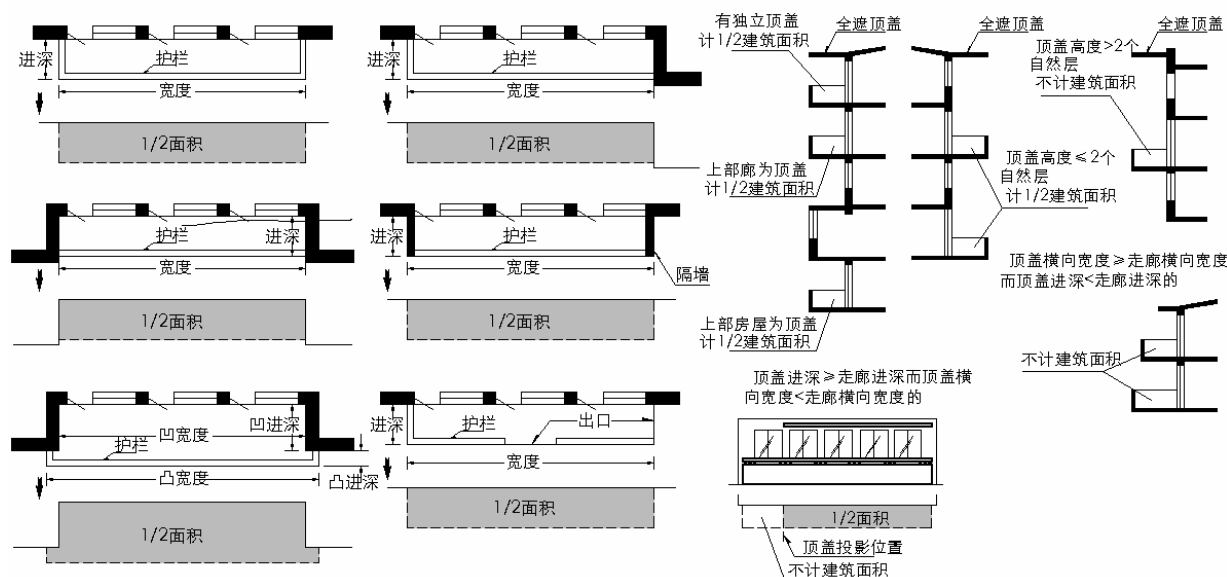


图 2.2.20

无柱走廊的上盖高度应 ≥ 2.2 米且 ≤ 2 个自然层。上盖满遮的, 则其无柱走廊按其护栏外围水平投影一半计算建筑面积; 无柱走廊沿长度方向部分有上盖遮蔽部分为露天的, 上盖遮蔽部分的走廊按上盖与护栏外围合围的水平投影一半计算建筑面积。无上盖或者上盖进深 $<$ 走廊护栏进深或者上盖高度不符合规定或者无护栏的无柱走廊, 不计建筑面积。见图 2. 2. 20

无柱走廊护栏内倾、外倾、超出底板外沿的, 参照不封闭阳台护栏标准计算建筑面积。
见图 2. 2. 18

(3) 室外有柱走廊按其柱水平外围计算建筑面积。见图 2. 2. 21

有柱走廊柱间附有护栏、廊端有竖直围护结构(如墙)、底板外沿小于柱外围及上盖外沿小于柱外围情形的, 应遵照建筑面积计算一般规定中有关建筑面积按围护结构水平外围计算应遵循的规则, 确定有柱走廊的水平外围, 计算其建筑面积。见图 2. 2. 21

有柱走廊、挑廊、檐廊常见形式建筑面积计算示例图

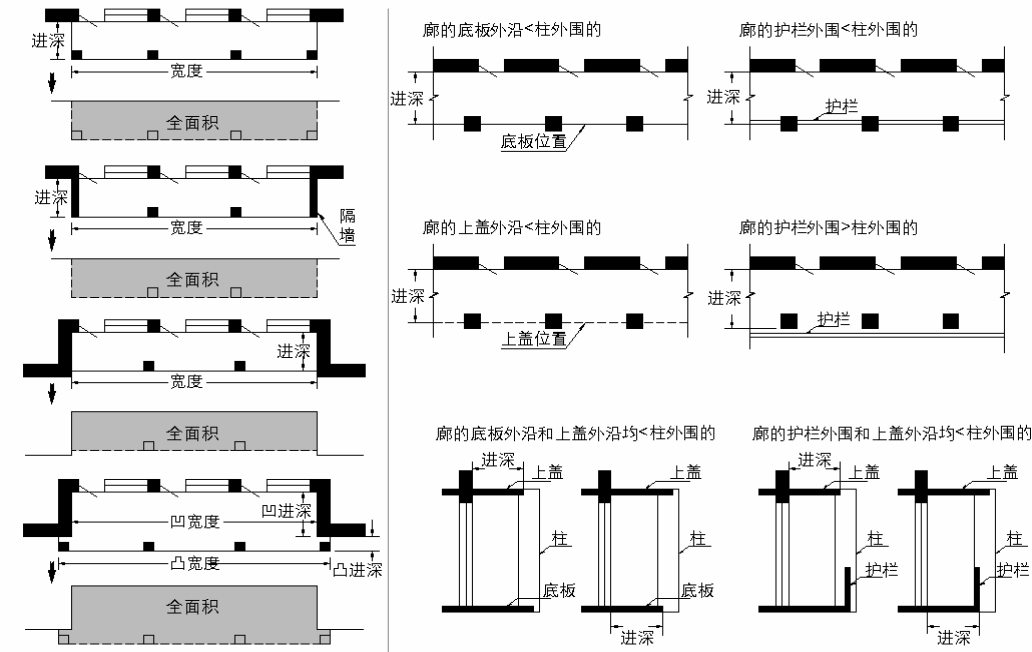


图 2. 2. 21

2. 2. 10 架空通廊

- (1) 全封闭的架空通廊按其围护结构水平外围计算建筑面积。
- (2) 有顶盖不封闭的架空通廊(包括无柱架空通廊和有柱架空通廊)按其围护结构外围

水平投影一半计算建筑面积。见图 2.2.22

有顶盖不封闭架空通廊建筑面积计算示例图

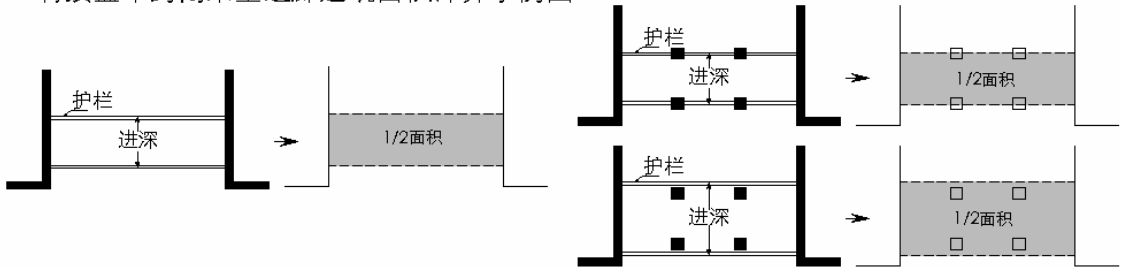


图 2.2.22

无柱架空通廊按其护栏外围水平投影一半计算建筑面积。其上盖应符合满遮护栏且高度 ≥ 2.2 米且 ≤ 2 个自然层，否则不计建筑面积。见图 2.2.23

有柱架空通廊上盖满遮护栏的，按护栏外围水平投影一半计算建筑面积；有柱架空通廊护栏外围大于柱外围，上盖遮蔽柱未遮蔽护栏的，按柱外围水平投影一半计算建筑面积；有柱架空通廊护栏外围和上盖外沿均小于柱外围的，按其中小者外围水平投影一半计算建筑面积。见图 2.2.23

有顶盖不封闭架空通廊建筑面积计算对上盖和护栏的要求示例图

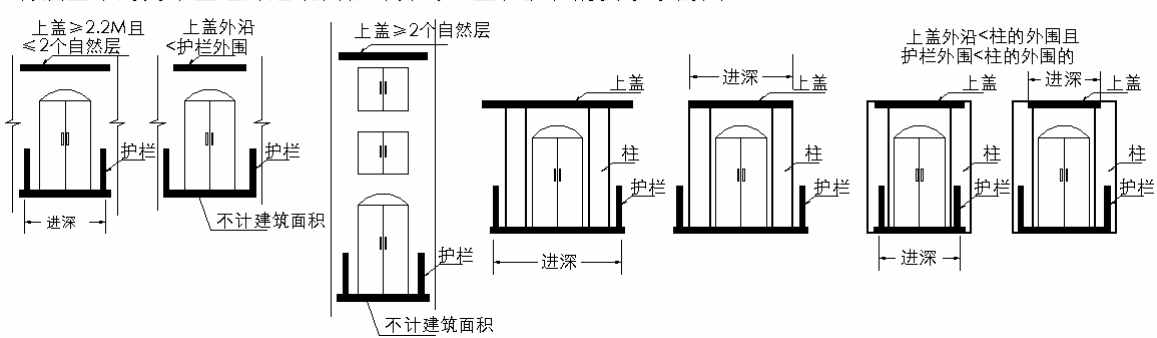


图 2.2.23

(3) 无顶盖的架空通廊不计算建筑面积。

2.2.11 门斗、门廊

(1) 门斗按其围护结构水平外围计算建筑面积。有突出墙面的围护结构并以上部建筑为上盖的类似门斗的房屋出入口，按其围护结构水平外围计算建筑面积。见图 2.2.24

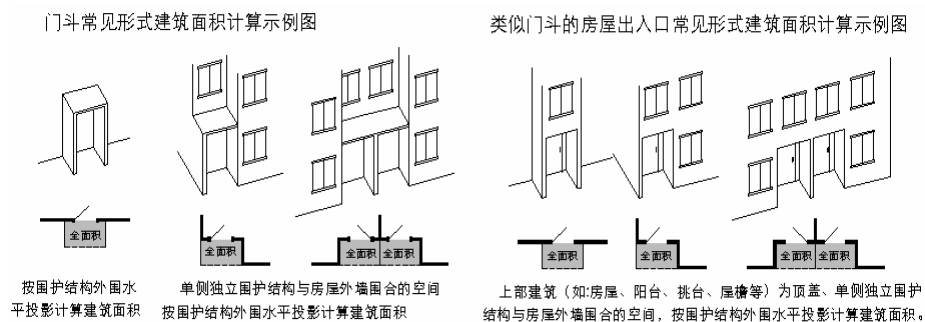


图 2.2.24

(2) 房屋外墙内凹有上盖的出入口，上盖与出入口处房屋外墙围合的空间不计建筑面积。

见图 2.2.25

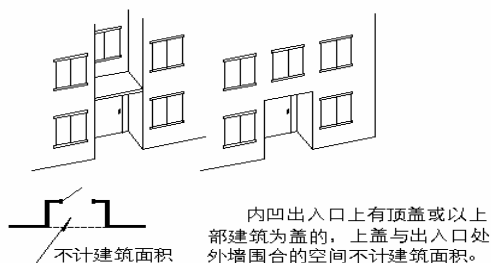


图 2.2.25

若房屋外墙内凹有上盖的出入口，其两侧墙前外端有突出的围护结构（如垛墙、柱）的，则按其围护结构水平外围计算建筑面积。见图 2.2.26

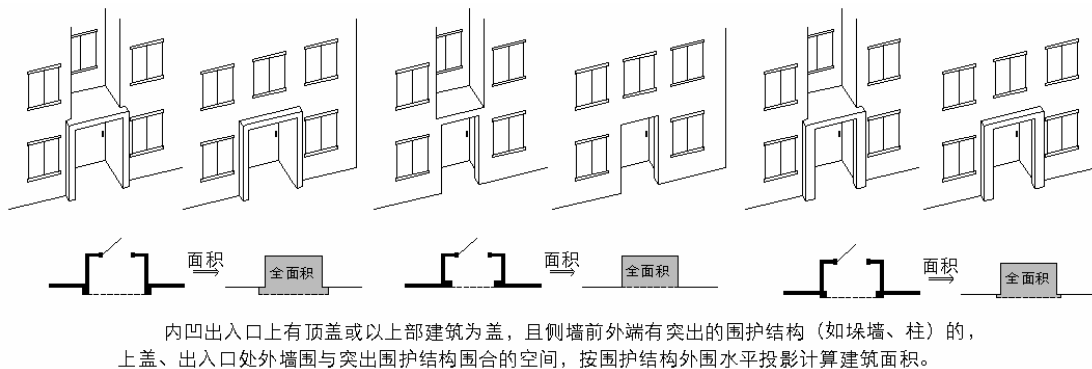


图 2.2.26

(3) 门斗常见异形按图 2.2.27 所示计算建筑面积。

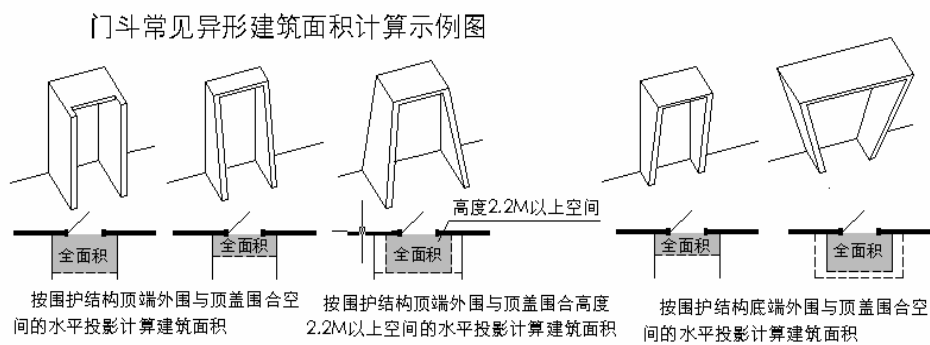


图 2. 2. 27

(4) 有柱或有围护结构的门廊，按其柱或围护结构水平外围计算建筑面积；独立柱、单排柱或单排支撑结构的门廊，按其上盖水平投影一半计算建筑面积。见图 2. 2. 28

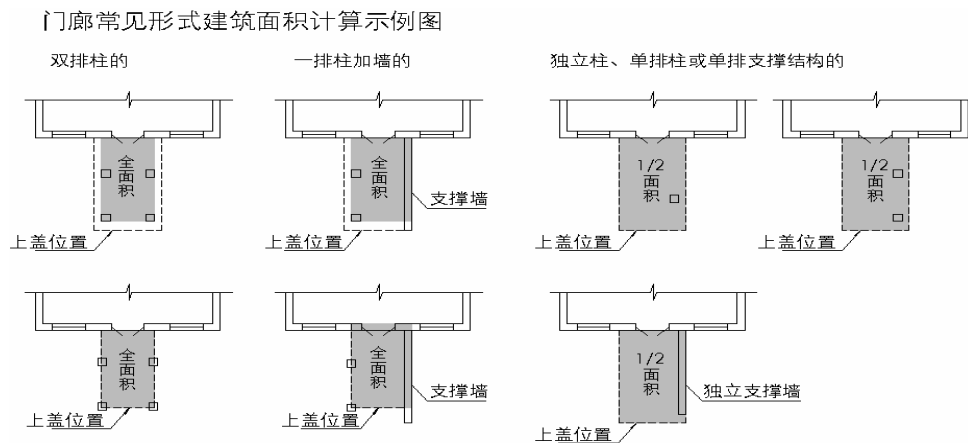


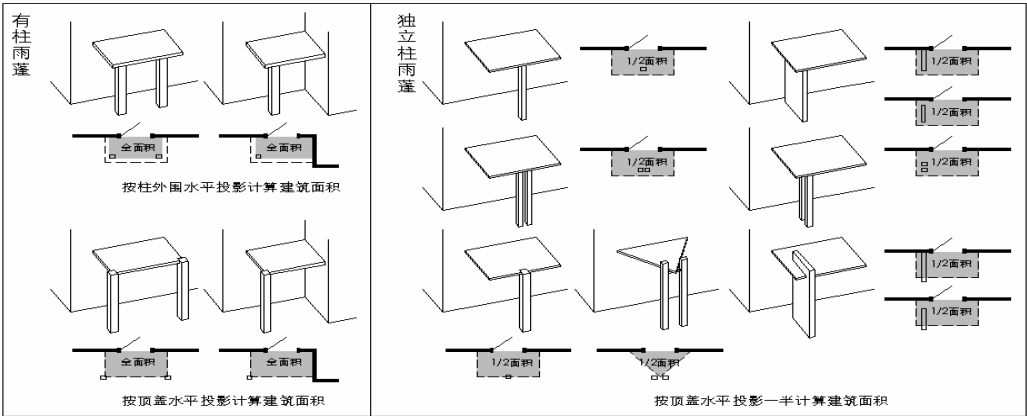
图 2. 2. 28

2. 2. 12 雨蓬

(1) 有柱（或有柱和侧墙）雨蓬按其柱水平外围计算建筑面积；独立柱（或独立支撑结构）雨蓬，按其上盖水平投影一半计算建筑面积。见图 2. 2. 29

以上部建筑为上盖下有柱（或有柱和侧墙）的建筑空间，按其柱水平外围计算建筑面积；
 以上部建筑为上盖下有独立柱（或独立支撑结构）的建筑空间，按其上盖水平投影一半计算建筑面积。

有柱雨篷常见形式建筑面积计算示例图



注：当雨篷由上部建筑（如：房屋、阳台、挑台、屋檐等）替代时，其下部仍按雨篷建筑面积计算规则计算。

图 2.2.29

(2) 无柱雨篷下的空间不计建筑面积。见图 2.2.30

无柱雨篷不计建筑面积示例图

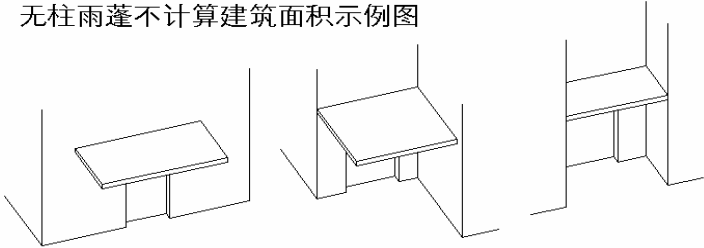


图 2.2.30

2.2.13 楼梯

(1) 室内楼梯（包括自动扶梯）、楼梯间的建筑面积按其通过的房屋自然层（层高 $\geq 2.2\text{M}$ ）

计算。见图 2.2.31

室内楼梯建筑面积计算示例图

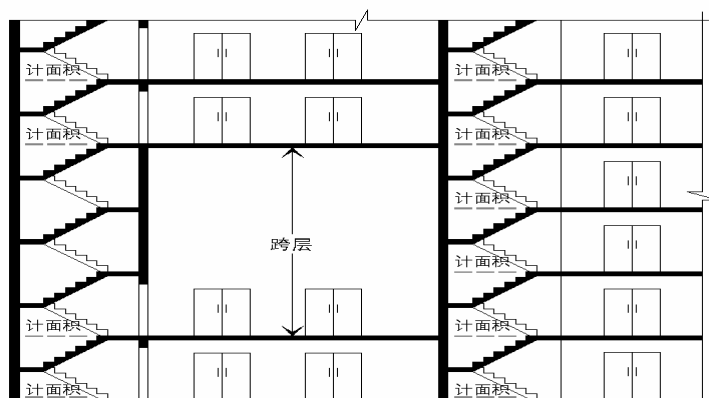


图 2. 2. 31

室内楼梯、楼梯间在仅通过跨层部位的部分，按一层计算建筑面积。见图 2. 2. 31

室内楼梯每个自然层的建筑面积是按其下一层至本层的楼梯水平投影计算，两层间的楼梯板投影重叠的部分，只计一次投影。见图 2. 2. 32-A、B

室内最底层楼梯下方空间按最底层楼梯水平投影计算建筑面积。见图 2. 2. 32-B、C

室内楼梯被上层梯洞围护结构水平投影遮盖的部分不计入上层的楼梯建筑面积。见图 2. 2. 32-C

楼梯建筑面积量算位置示例

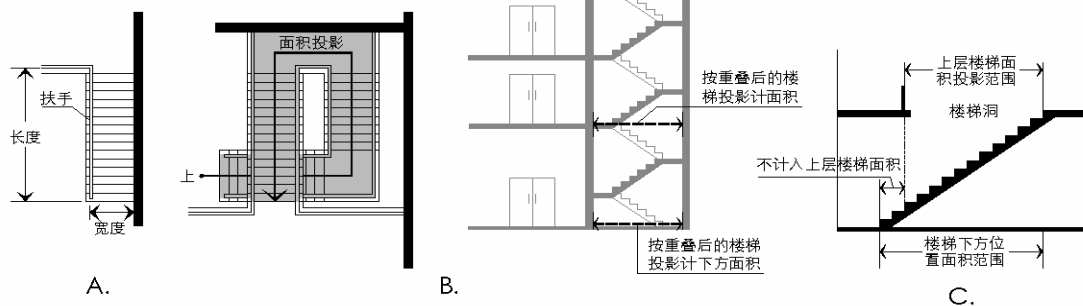


图 2. 2. 32

错层房屋中每个错层楼梯的建筑面积按其错下一层至本层楼梯水平投影计算，最下错层楼梯下方空间按最下错层楼梯水平投影计算建筑面积。见图 2. 2. 33

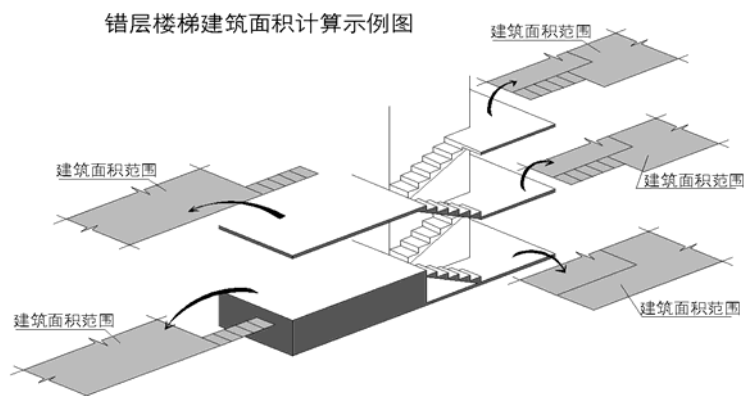


图 2.2.33

(2) 层高 2.2 米以上有满遮顶盖的室外楼梯, 按其围护结构外围水平投影计算建筑面积; 层高 2.2 米以上无顶盖或顶盖不满遮的室外楼梯, 按其围护结构外围水平投影一半计算建筑面积。见图 2.2.34

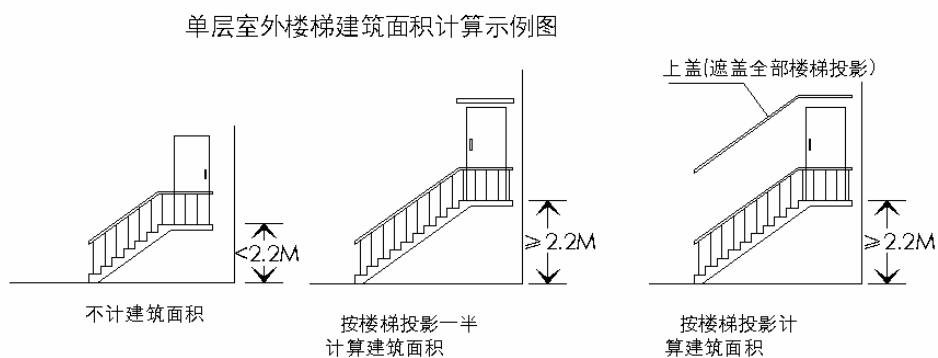


图 2.2.34

每个楼层室外楼梯的建筑面积, 按其下一房屋自然层至本房屋自然层的室外楼梯段围护结构外围水平投影计算, 两层间的楼梯投影重叠的部分, 只计一次投影。

室外楼梯在仅临靠跨层部位的部分, 室外楼梯按一个楼层计算。

多层室外楼梯, 若最上层顶盖满遮整个楼梯的, 则各楼层室外楼梯均按其围护结构外围水平投影计算建筑面积; 若最上层上盖满遮部分楼层的楼梯的, 则被遮盖的楼层楼梯按其围护结构外围水平投影计算建筑面积, 未被遮盖的楼层楼梯按其围护结构外围水平投影一半计算建筑面积; 若最上层无顶盖或顶盖不满遮室外楼梯的, 则各层室外楼梯均按其围护结构外围水平投影一半计算建筑面积。见图 2.2.35

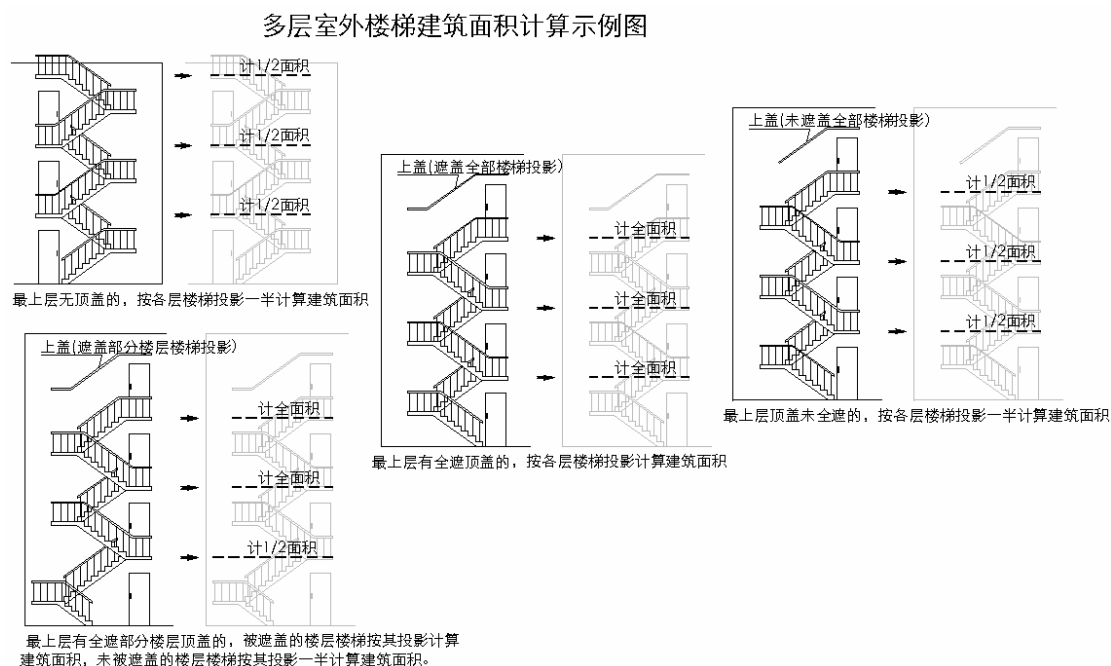


图 2.2.35

2.2.14 架空层

- (1) 层高 2.2 米以上的架空层按其围护结构水平外围计算建筑面积。见图 2.2.36
- (2) 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 2.20 米以上部位的外围水平投影面积计算。

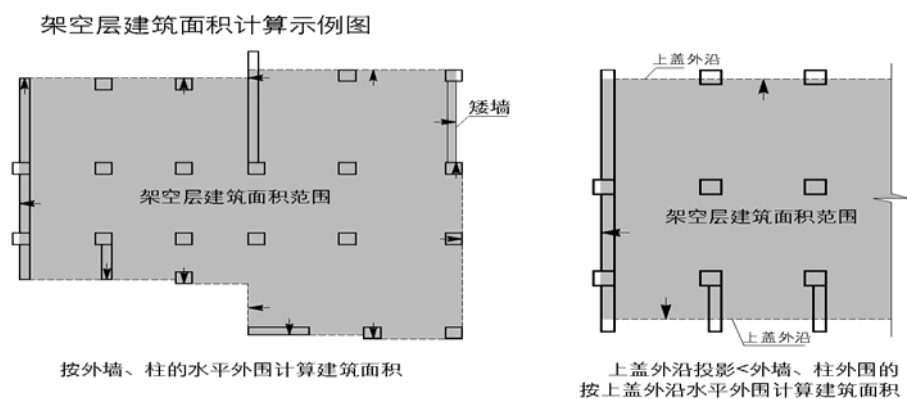


图 2.2.36

2.2.15 车库

- (1) 层高 2.2 米以上结构不封闭的多层车库按其各层围护结构水平外围计算建筑面积。
- 见图 2.2.37

结构不封闭车库建筑面积计算示例图

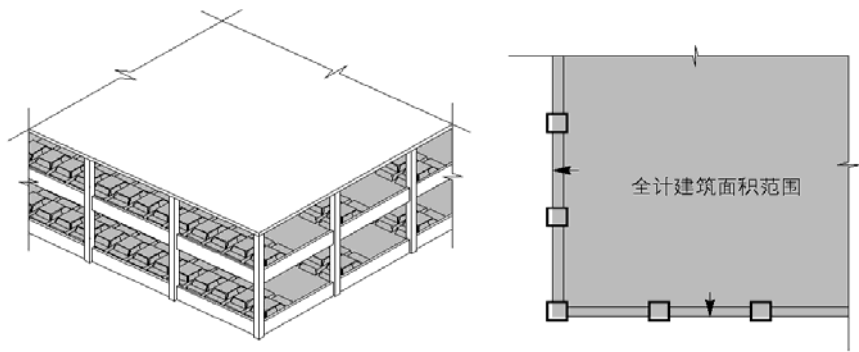


图 2.2.37

(2) 与房屋相连层高 2.2 米以上结构不封闭的车库，不论其与室内连通与否，按其围护结构水平外围计算建筑面积。见图 2.2.38

与房屋相连不封闭车库建筑面积计算示例图

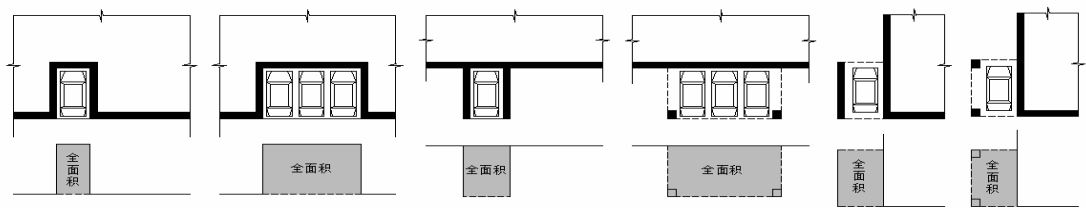


图 2.2.38

(3) 机械车库不论其高度（高度 $\geq 2.2\text{M}$ ）和车辆停放层数，按房屋自然层计算建筑面积。见图 2.2.39

机械车库建筑面积计算示例图

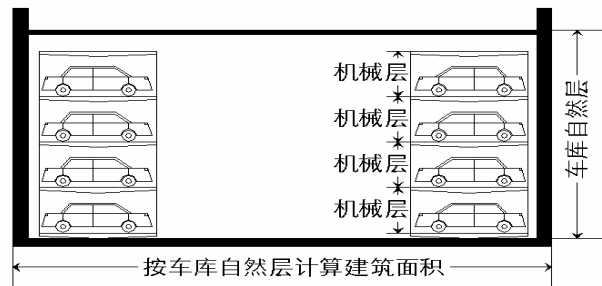


图 2.2.39

2.2.16 棚架结构

(1) 有柱的车棚、货棚等按柱水平外围计算建筑面积；单排柱的车棚、货棚按其上盖水平投影一半计算建筑面积。见图 2.2.40

车棚、货棚建筑面积计算示例图

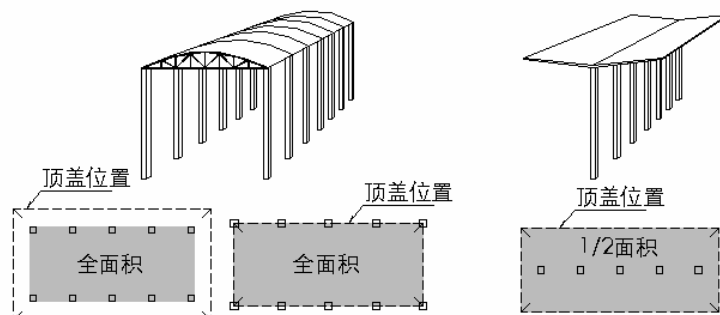


图 2.2.40

(2) 依房搭建的棚架结构按围护结构水平外围计算建筑面积；房屋间依房搭建的棚架结构按棚架和房屋外围护结构合围的水平空间计算建筑面积。见图 2.2.41

常见依房搭建的棚架结构形式建筑面积计算示例图

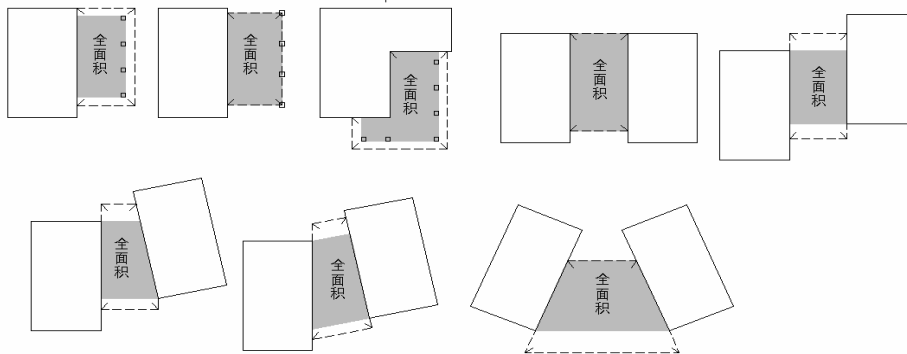


图 2.2.41

(3) 依房搭建的棚架结构下用作街巷通行的不计建筑面积。

2.2.17 斜、弧状结构

(1) 斜（或拱形）屋顶下加以利用的空间，设计有正规楼梯到达、具备通风与采光条件的，其高度在 2.2 米以上的部位，按水平外围计算建筑面积。见图 2.2.42

斜或拱形屋顶下空间建筑面积量算位置示例图

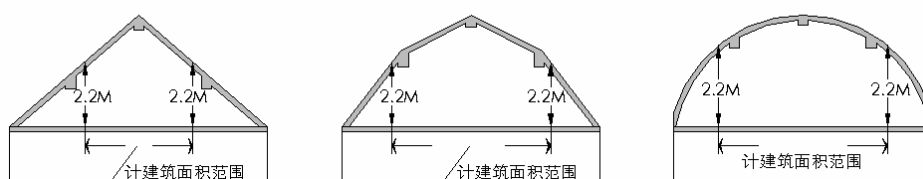


图 2.2.42

(2) 看台、室外楼梯、室外坡道下加以利用的空间，高度在 2.2 米以上的部位，按其水平外围计算建筑面积（多层的按多层计）。见图 2.2.43

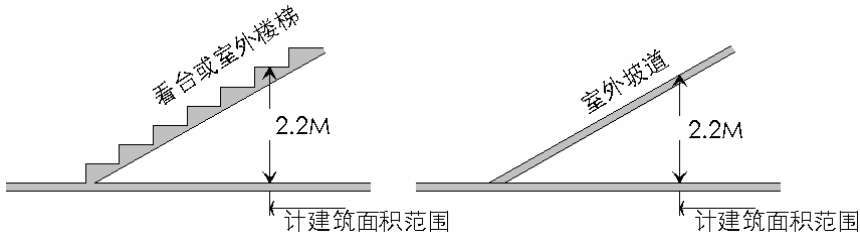


图 2.2.43

(3) 房屋外墙向内倾斜的，建筑面积按其外墙高度 2.2 米以上处的水平投影起算；房屋墙体向外倾斜的，建筑面积按楼板（地板）处外墙外围起算。见图 2.2.44

(4) 房屋弧状外墙投影在楼板（地板）以内的，建筑面积按其外墙高度 2.2 米以上处的水平投影起算；房屋弧状外墙投影在楼板（地板）以外的，建筑面积按楼板（地板）处外墙外围起算。见图 2.2.44

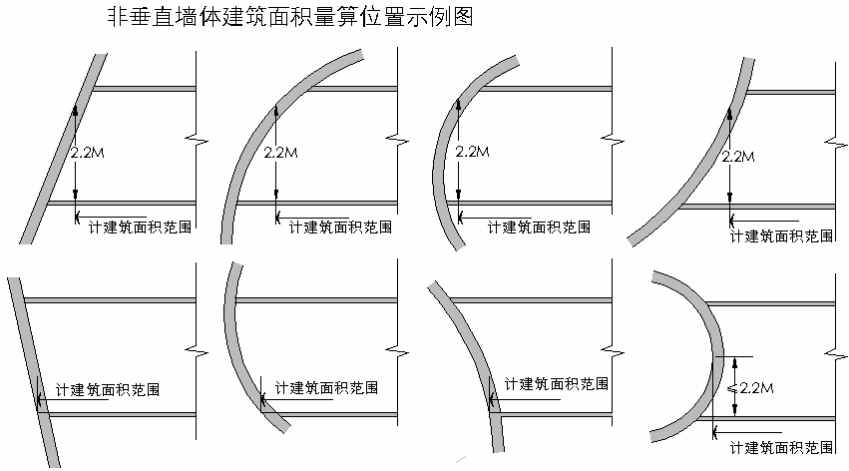


图 2.2.44

(5) 斜柱支撑结构柱向内倾斜，若上盖水平的，建筑面积按柱上端外围起算；若斜柱上盖与柱同倾斜，上盖外沿高度在 2.2 米以上的，建筑面积按上盖与柱交接处柱外围起算，上盖外沿高度 2.2 米以下的，建筑面积按上盖高度 2.2 米处水平投影起算。斜柱支撑结构柱向外倾斜，建筑面积按柱底端外围起算；若斜柱紧靠房屋外墙向外倾斜的，则不计建筑面积。见图 2.2.45

非垂直柱建筑面积量算位置示例图

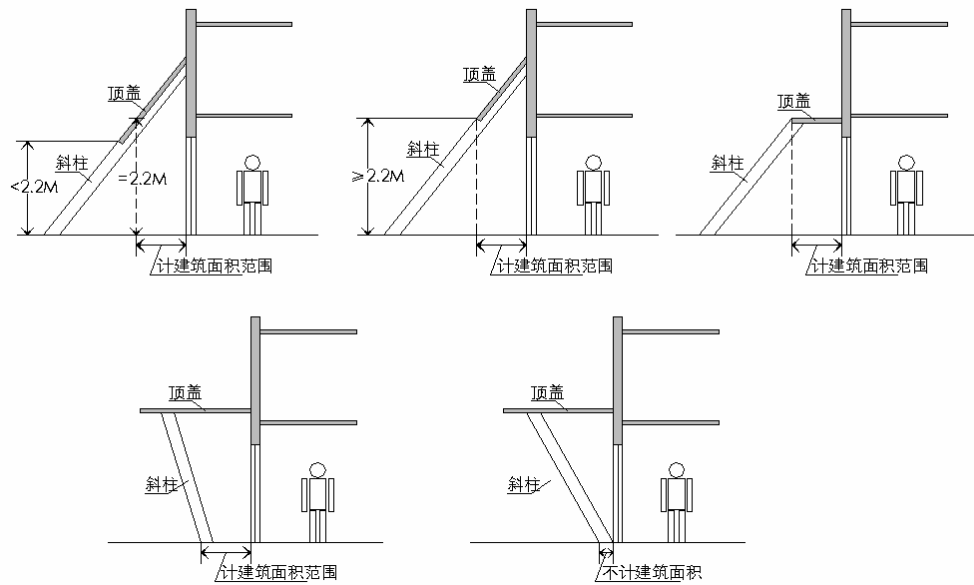


图 2.2.45

2.2.18 室内看台、室内水池

(1) 体育馆、剧场、影院内的看台，按其水平投影计算建筑面积（多层的按多层计）。看台面积计入看台上端楼层的建筑面积。见图 2.2.46

(2) 室内水池按水平内围计算建筑面积，其建筑面积计入水池上口所在楼层的建筑面积。见图 2.2.46

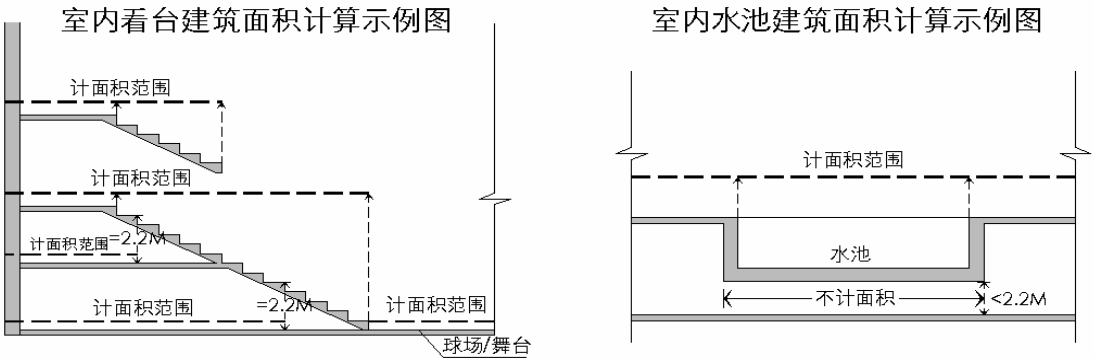


图 2.2.46

2.2.19 幕墙

(1) 玻璃幕墙、金属幕墙以及其他材料幕墙等作为房屋外墙的，按其水平外围计算建筑面积。见图 2.2.47

(2) 既有主墙又有幕墙时，以主墙体水平外围计算建筑面积。见图 2.2.47

(3) 幕墙中部分另有主墙体部分以幕墙为外墙的，应分别按主墙体和幕墙的水平外围计算建筑面积。见图 2.2.47

幕墙建筑面积计算示例图

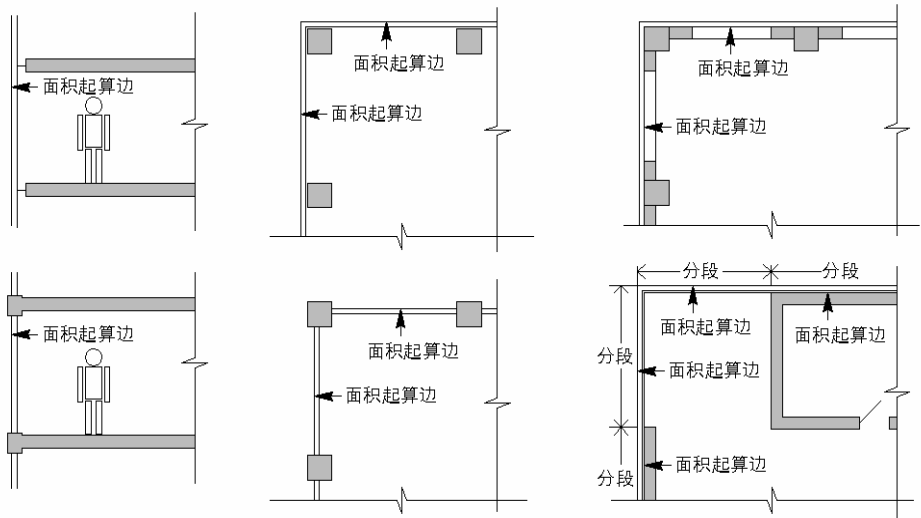


图 2.2.47

(4) 幕墙无论有无型材外框的，建筑面积按幕面起算，幕墙厚度为幕面至型材内框的距离。见图 2.2.48

幕墙测量外围位置示例图

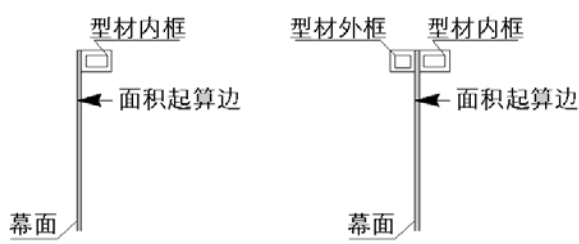


图 2.2.48

2.2.20 飘窗

飘窗窗台面与楼板面高差 <0.5 米且飘窗高度 ≥ 2.2 米的，飘窗部分按其围护结构水平外围计算建筑面积；否则飘窗部分不计建筑面积。见图 2.2.49

飘窗建筑面积计算示例图

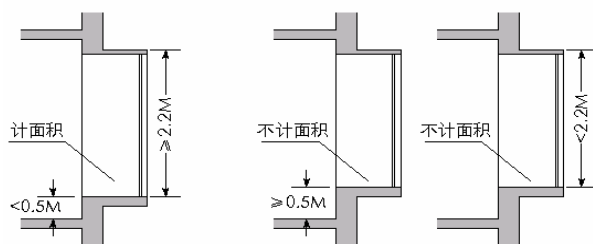


图 2.2.49

2.2.21 变形缝（如：伸缩缝、沉降缝等）

房屋中的变形缝，若其与室内相通的，相通部分的变形缝计算建筑面积，否则不计建筑面积。见图 2.2.50

变形缝建筑面积计算示例图

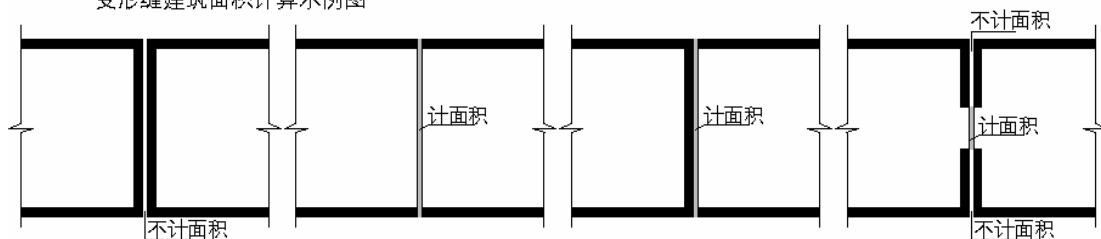


图 2.2.50

2.2.22 设备机位（如：空调外机位、热水器等）、花池

- (1) 外挂于房屋主体结构外侧的设备平台和花池不计建筑面积。
- (2) 外挂于阳台（或走廊）护栏外侧的设备平台和花池不计建筑面积。置于阳台（或走廊）护栏内的花池不计建筑面积。见图 2.2.51
- (3) 置于阳台（或走廊）护栏内的设备机位，其有高于阳台（或走廊）底板的平台，或有隔栏的，设备机位不计建筑面积。
- (4) 置于阳台（或走廊）护栏内的设备机位无隔栏和高平台的，设备机位按阳台（或走廊）计算建筑面积。见图 2.2.51

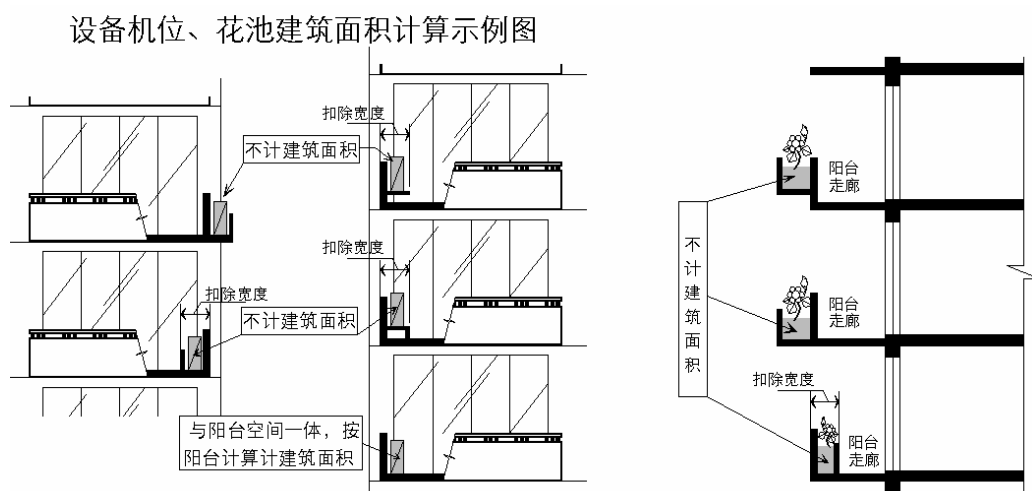


图 2.2.51

2.2.23 其他不计算建筑面积的部位

- (1) 不符合房屋计算建筑面积基本条件的房屋及房屋附属部位。
- (2) 突出房屋外墙面的构件、配件、装饰柱、垛、勒脚、台阶等，以及外墙面上干挂石材或其他干挂板材的装饰层。
- (3) 房屋的天面、挑台，房屋天面上的花园、泳池。
- (4) 房屋的平台、花台、晒台，及房屋外部与室内不相通的类似于阳台、挑廊、檐廊、有柱雨篷等部位。
- (5) 骑楼、过街楼的底层用作道路街巷通行的部分；临街用作社会公共通道的有柱走廊。
- (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) 房屋外墙上与室内不连通的安置设备的平台；外形类似阳台且与室内不连通的设备平台。
- (8) 房屋内结构性密闭空间；与室内不连通的结构性不封闭空间。见图 2.2.52

结构性的密闭空间、与室内不连通的结构性开敞空间不计建筑面积计算示例图

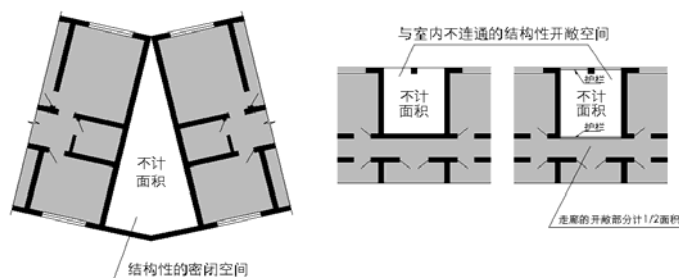


图 2.2.52

- (9) 利用引桥、高架路、高架桥路面作为顶盖的建筑。
- (10) 广场式室外楼梯。
- (11) 独立烟囱以及亭、不上人塔、罐、户外池、储仓、圆库、地下人防干、支线。
- (12) 用于检修、消防的室外竖直爬梯。
- (13) 屋顶上的水箱或储水池。
- (14) 由室外地面通向房屋的无上盖的坡道。
- (15) 舞台及后台悬挂幕布、布景的天桥、挑台。
- (16) 岗亭、警亭、书报亭。
- (17) 屋面上不封闭的观景建筑设施，如观景亭、观景台等。

2.3 （建筑面积计算相关说明）

2.3.1 建筑面积按围护结构外围计算，包括围护结构面上的粉刷层、黏贴的墙砖层及黏贴的保温层。

2.3.2 建筑面积计算细则规定情形以外的房屋楼层中有竖直围护结构（如柱、墙）的不封闭部位按其水平面积一半计算建筑面积，而一层有竖直围护结构的不封闭部位按其水平面积全部计算建筑面积。

2.3.3 层高

(1) 层高是指上下两层楼板结构面之间的垂直距离。最底层的层高指底板（没底板的按地面）结构面至上一层楼板结构面之间的垂直距离；最上层的层高指其楼板结构面至屋面板结构面最低处（屋面与外墙外侧交接处）之间的垂直距离，屋面上覆盖的瓦、保温层、防渗

层、装饰性面层等不计入层高；雨篷、阳台、门斗、廊、架空部位等的层高指其底板结构面至上盖(或上层底板)结构面的垂直距离；楼梯、坡道的层高按其连接的楼层层高确定。(楼板、地坪结构面上的木地板、地砖及其他面层均不计入层高) 见图 2.3.1

(2) 楼板、底板、地面、屋面板在同一楼层内不连续且高度不同时，应按各自的高度分别确定相应部位的层高。(不连续是指同一楼层内有多块板，且这些板块的标高不相同。如错层、花式屋顶等) 见图 2.3.1

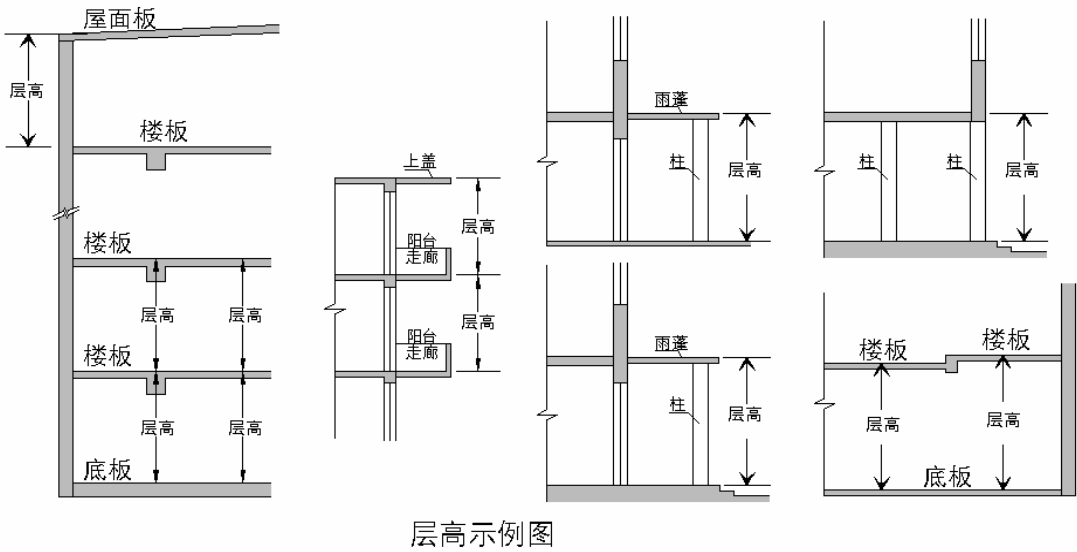


图 2.3.1

2.3.4 高度

高度是指室内楼板(或底板、地面)结构面至屋面板结构面之间的垂直距离。遇向内倾斜、弧形等非垂直墙体时，高度指室内楼板(或底板、地面)结构面至非垂直墙体外结构面的垂直距离。楼梯下、看台下、坡道下的高度指室内楼板(或底板、地面)结构面至楼梯、看台、坡道结构面的垂直距离。见图 2.3.2

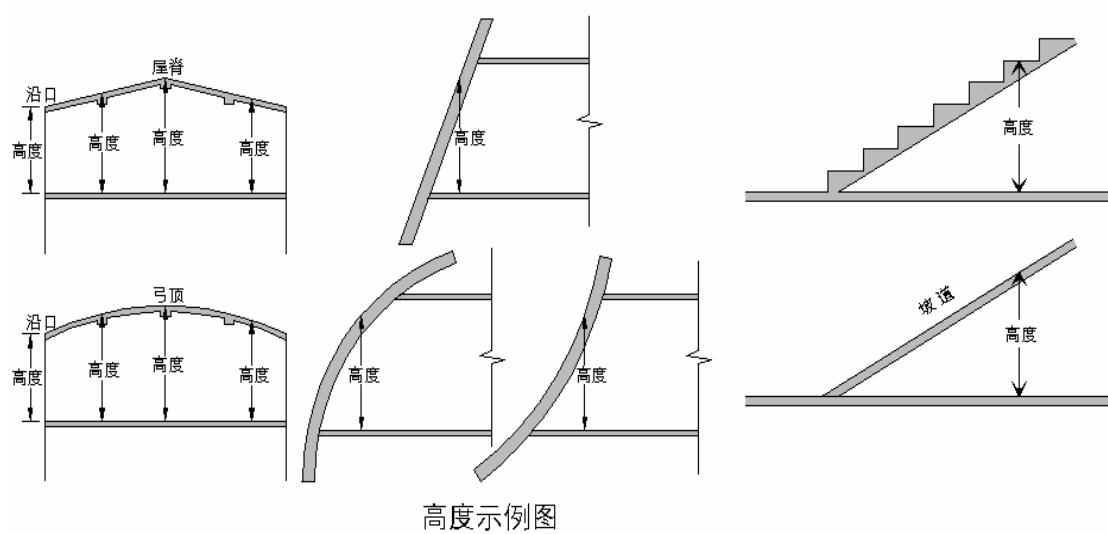


图 2.3.2

2.3.5 在计算房屋建筑面积时如遇建筑面积计算细则规定以外的情形，其建筑面积应按建筑面积计算一般规定及参照建筑面积计算细则的要义计算。

3. 共有建筑面积摊算

3.1. (区分所有权房屋的部位分类)

区分所有权房屋中的部位按权属性质分为专有部位和共有部位。

3.1.1 专有部位

专有部位是指房屋内业主独立占有、使用的部位。专有部位常用“套”或“权属单元”表示。

符合下列条件的房屋，以及车位、摊位等特定空间，应当认定为专有部位：

- (1) 具有构造上的独立性，能够明确区分；
- (2) 具有利用上的独立性，可以排他使用；
- (3) 能够登记成为特定业主所有权的客体。

3.1.2 共有部位

房屋中各区分所有权人共同占有、使用的部位。

共有部位主要由房屋中的设备用房、通行部位、管理服务用房、共有墙体四部分组成，共有部位按共有范围一般分为全幢共有部位、功能区共有部位、部分层共有部位、层内共有部位、局部共有部位、功能区间共有部位等：

(1) 全幢共有部位：

指房屋内为整幢业主服务的共有部位。常见的设备用房主要有整幢的高低压变电房、总电表房、中央空调机房、污水处理房、总水泵房、水池、水箱间、电话总机房、为整幢服务的电梯机房、喷水池机房、泛光照明设施用房以及层高 2.2 米以上的技术层、设备层等；通行部位主要有总的人流出入口及大堂和门厅等；管理服务用房主要有总门卫值班室、大楼的安保监控室和消防控制室、大楼的上落货区、垃圾房、信报间、本幢房屋的物业管理用房和业委会用房等。

(2) 功能区共有部位：

指房屋内为某个功能区内业主服务的共有部位（功能区一般按房屋内类型、用途、业态、管理区域的不同进行划分）。常见的有为功能区服务的楼梯、楼梯前室、电梯、电梯间、电梯机房等，功能区的风机房和空调机房、配电房，出入功能区的大堂和门厅，

功能区的门卫值班室、信报间等。

(3) 部分层共有部位：

指为房屋内某几个层业主服务的共有部位。如某些设备专为特定几个层业主的房屋服务。

(4) 层内共有部位：

指为房屋内某个层业主服务的共有部位。主要有层内的走廊、共用卫生间、茶水间、垃圾间和垃圾井、洁具间、小配电房、表计间、消防栓、空调新风机房以及各类配套设施井道等。

(5) 局部共有部位：

指为房屋内某几个业主服务的共有部位。如几个业主合用的厨房、卫生间、储藏室等。

(6) 功能区间共有部位：

房屋内某些共有部位是为某几个功能区服务的，其可称之为功能区间共有部位。

3.2. （共有建筑面积摊算原则）

(1) 共有建筑面积有合法分割文件或协议的，按文件或协议办理。无协议或协议不明确的按本《规范》摊算。

(2) 共有建筑面积分摊以幢为单位。共有建筑面积分摊一般限于本幢内的共有建筑面积。与本幢不相连的共有建筑（如独立的变电站、水泵房、门卫房等），及本幢内为多幢房屋服务的共有部位建筑面积不得分摊到本幢房屋内。

(3) 共有建筑面积按房屋内相关建筑面积比例进行分摊。共有建筑面积分摊后，不划分各业主摊得面积的具体部位。共有建筑面积一经分摊，便不得侵占或改变其原始设计的使用功能。

(4) 有两种以上房屋类型的综合楼，房屋内各共有部位分别为不同的业主所共有，各共有部位建筑面积依相关房屋的面积比例分摊给所共有的业主。

(5) 套（权属单元）建筑面积为专有建筑面积（以下称套内建筑面积）与应分摊的共有建筑面积之和。算式如下：

套建筑面积=套内建筑面积+应分摊的共有建筑面积

3.3. （房屋的共有建筑面积摊算方法）

3.3.1 套内建筑面积计算

套内建筑面积=专有部位边界墙体中心线所包围的水平面积+专有阳台建筑面积

套内建筑面积由以下三部分组成：

（1）套内使用面积

套内使用面积为套内房屋使用空间的净面积，按水平面积计算。套内使用的井道（如烟道、通风道、管道井等）均计入使用面积；内墙饰面厚度计入使用面积；套内跃层的楼梯按自然层数（层高 $\geq 2.2\text{M}$ ）计算使用面积。

（2）套内墙体面积

套内墙体分为共有墙和非共有墙两种。其中套与套、套与共有部位之间的分隔墙以及套的房屋外墙均为共有墙。共有墙按墙体中心线向套内一侧的半墙水平面积计入套内建筑面积。套内部房间的分隔墙为非共有墙。非共有墙按墙体水平面积计入套内建筑面积。

（3）套内阳台建筑面积

套专有的阳台，若是封闭式阳台按其外围水平面积计入套内建筑面积，若是不封闭的阳台按其围护结构外围水平面积一半计入套内建筑面积。

3.3.2 共有建筑面积计算

共有建筑面积包括共有部位建筑面积和共有外半墙体建筑面积。

（1）共有部位建筑面积计算

共有部位建筑面积按共有部位边界墙体中心线所包围的水平面积计算。

（2）共有外半墙体建筑面积计算

共有外半墙体建筑面积按房屋外墙中心线的外侧半墙水平面积计算。

3.3.3 共有建筑面积摊算

（1）共有建筑面积按幢摊算

居住房屋共有建筑面积一般按幢摊算。单用途非居住房屋中各层以套（或间）为权属单元，各层内共有部位在使用、管理和维护上约定为全幢共同使用的，共有建筑面积按幢摊算。

共有建筑面积按幢摊算步骤：

第一步：计算全幢共有建筑面积

全幢共有建筑面积=全幢建筑面积-全幢各套内建筑面积之和-单独具备使用功能的独立使用空间等

单独具备使用功能的独立使用空间主要指车库、自行车库、会所或俱乐部、仓库、人防工程等，以及为多幢房屋服务的警卫室、管理用房、设备间等。

第二步：计算共有建筑面积分摊系数

全幢共有建筑面积分摊系数=全幢共有建筑面积/全幢各套内建筑面积之和

第三步：计算套应分摊的共有建筑面积

套应分摊的共有建筑面积=套内建筑面积×全幢共有建筑面积分摊系数

第四步：计算套建筑面积

套建筑面积=套内建筑面积+套应分摊的共有建筑面积

(2) 共有建筑面积分级依次推算

综合用途房屋（又称多功能综合楼）共有建筑面积分级依次推算。单用途非居住房屋分层或分区域使用的（注：层内或区域内可以有分套），共有建筑面积一般按照分级依次推算。

共有建筑面积分级依次推算步骤：

第一步：计算各共有部位建筑面积

按共有建筑面积计算的要求，计算出全幢共有部位、功能区共有部位、部分层共有部位、层内共有部位、局部共有部位以及功能区间共有部位等的面积。

第二步：计算共有建筑面积分摊系数

全幢共有建筑面积分摊系数=1+全幢共有建筑面积/（全幢各套内建筑面积之和+各功能区间共有建筑面积+各功能区共有建筑面积+各部分层共有建筑面积+各层内共有建筑面积+各局部共有建筑面积）

功能区间共有建筑面积分摊系数=1+功能区间共有建筑面积/（相关功能区各套内建筑面积之和+相关功能区共有建筑面积+相关部分层共有建筑面积+相关层内共有建筑面积+相关局部共有建筑面积）

功能区共有建筑面积分摊系数=1+功能区共有建筑面积/（功能区各套内建筑面积之和+相关部分层共有建筑面积+相关层内共有建筑面积+相关局部共有建筑面积）

部分层共有建筑面积分摊系数=1+部分层共有建筑面积/(部分层各套内建筑面积之和+相关层内共有建筑面积+相关局部共有建筑面积)

层内共有建筑面积分摊系数=1+层内共有建筑面积/(层内各套内建筑面积之和 +相关局部共有建筑面积)

局部共有建筑面积分摊系数=1+局部共有建筑面积/局部相关各套内建筑面积之和

套应分摊共有建筑面积分摊系数= 全幢共有建筑面积分摊系数×功能区间共有建筑面积分摊系数×功能区共有建筑面积分摊系数×部分层共有建筑面积分摊系数×层内共有建筑面积分摊系数×局部共有建筑面积分摊系数-1

第三步：计算套应分摊的共有建筑面积

套应分摊的共有建筑面积=套内建筑面积×套应分摊共有建筑面积分摊系数

第四步：计算套建筑面积

套建筑面积=套内建筑面积+套应分摊的共有建筑面积

3.4. (共有建筑面积摊算有关规定)

3.4.1 接联式楼房各门栋(门牌号)独立出入的,各门栋内共有建筑面积应按门栋分别进行分摊。

3.4.2 单用途房屋中共用的楼梯、楼梯前室、屋面楼梯间、电梯、电梯间、电梯机房等竖向通道,若无特别约定归属,底层的业主无论其使用(停靠、连通)与否,均应参与这部分共有面积的分摊。

3.4.3 综合用途房屋中的竖向通道的建筑面积,按其服务的功能区分摊。

3.4.4 综合用途房屋中各功能区共同使用的竖向通道,处在某功能区内的竖向通道建筑面积作为某功能区共有建筑面积,功能区内的业主无论其使用(停靠、连通)与否,均应参与这部分共有建筑面积的分摊。屋面楼梯间、电梯机房的建筑面积各功能区业主共同参与分摊。

3.4.5 地下室中共用的楼梯、楼梯前室、电梯、电梯间等的建筑面积应作为地下室共有建筑面积分摊入地下室。

3.4.6 房屋内自行车库、公共仓库、物业管理用房、业委会用房、避难层(或避难区)、内部餐厅、观光厅、架空层开放空间、未明确用途的地下室以及为多幢房屋服务的警卫室、管

理用房、设备间、穿过建筑物通道等共有部位建筑面积不分摊。

3.4.7 底层为架空层的，架空层内的共有部位如：楼梯间、电梯间、核心筒等共有建筑面积应分摊。

3.4.8 房屋内的人防工程、供电局的变电站、独用储藏室等部位的建筑面积单列，一般不参与共有建筑面积分摊，另有约定的除外。

3.4.9 房屋内会所、俱乐部、为建筑区划内业主服务的活动场所，这些部位应作为一个区分所有的专有部位参与共有建筑面积分摊。

3.4.10 房屋内车库按其占用范围（包括车位、车道、车库风机房、井道、车库值班、司机休息室、通入车库的楼梯、楼梯前室、电梯、电梯厅等）计算建筑面积。车库内车位以小型车位为标准车位，车位建筑面积等于车库建筑面积除以库内车位数。机械式车位按其地面占用车位数计算面积。

若车库内设计有多种类型车位时，应按各类型车位权数分摊车库建筑面积计算各车位建筑面积。无障碍车位按其设计所停车型取权数，机械式车位按其地面占用车位设计所停车型取权数。各类型车位的权数见表 3.4.1。

车位 类型	微型 车位	小型 车位	子母小型车位		轻型 车位	中型 车位	大型 车位
			纵列型	并列型			
权数	0.7	1.0	1.5	2.0	1.5	2.0	2.5

表 3.4.1

3.4.11 地下车库内具有固定围护结构并直接连入房屋权属单元的停车间，应视为“套内停车间”。地下车库中“套内停车间”应按其套内建筑面积的比例分摊地下车库共有建筑面积。地下车库中既有车位又有“套内停车间”的，地下车库共有建筑面积应按全部车位专有范围水平面积与各“套内停车间”套内建筑面积的比例分摊。其中单个车位建筑面积应按经地下车库共有面积摊算后的全部车位总建筑面积除以车位个数计算。若车位中有机械式车位和非标准规格车位的，其建筑面积按 3.4.10 的规定计算。

地下相连地上有多幢房屋的地下车库，库内车位和“套内停车间”的共有建筑面积摊算参照上述规定计算。

经地下车库共有面积摊算后的“套内停车间”建筑面积计入其所属房屋权属单元的附属地下建筑面积内。

地下车库中的“套内停车间”不参与地下车库以外的房屋共有建筑面积摊算。

- 3.4.12 非成套住宅中的厅堂、箱子间、壁柜、灶间、卫生间等由部分业主共同使用的部位，其建筑面积按共同使用业主的户数平均分摊。
- 3.4.13 斜（弧）面结构房屋套内高度在 2.2 米以上的空间水平面积、高度 2.2 米以上的内隔墙水平面积和高度 2.2 米以上的周边隔墙中心线向套内一侧半墙水平面积计算为套内建筑面积。
- 3.4.14 综合用途房屋中住宅功能区共有建筑面积推算以功能区为单位，功能区内的共有建筑面积，加上功能区应摊得的相关共有建筑面积，按功能区内各套的套内建筑面积比例分摊。
- 3.4.15 综合用途房屋中非住宅功能区（如商场、办公等）共有建筑面积分摊，一般先将与功能区内各层相关的全幢共有、功能区间共有、功能区共有和部分层共有建筑面积分摊到层；再将层摊得的这些共有建筑面积连同层内共有、局部共有建筑面积分摊到层内各业主。若功能区内各层共有部位约定为全功能区共同使用的，参照住宅功能区推算共有建筑面积。
- 3.4.16 在同一宗地内幢间共用的架空通廊、封闭连廊及幢间相连的共用门厅、大堂等（如图 3.4.1 所示），若无特别约定归属，其建筑面积一般按其服务的幢内权属部位分摊。

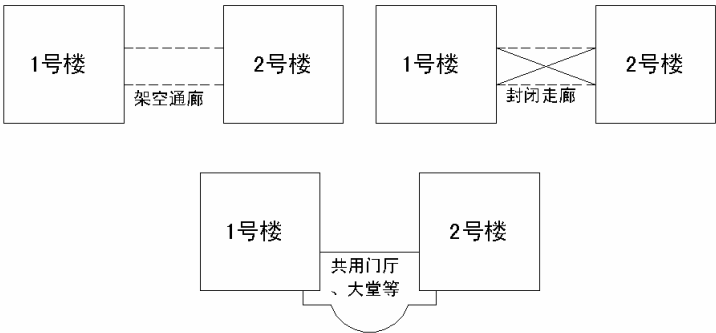


图 3.4.1

- 3.4.17 地下一体地上多幢或地上多门栋的房屋，若有约定或文件证明地下室的竖向通行部位权属归特定的地上幢或地上门栋的，其建筑面积可计入地上幢或地上门栋的建筑面积。当地上幢或地上门栋进行分层或分套共有建筑面积推算时，地下室的竖向通行部位建筑面积不分摊。
- 3.4.18 地下一体地上多幢或地上多门栋的房屋，地上房屋的地下延伸部分中的设备或管理服务用房，及地下室中与地上房屋的地下延伸部分结构相连的设备或管理服务用房，其建筑面积按其共用范围分摊。

3.4.19 在进行房屋套内建筑面积、共有部位建筑面积、共有墙体建筑面积测算时，量取的墙体水平中心位置一般为墙体的结构水平中心位置。

3.4.20 接联式新式里弄、旧式里弄，以及合式独立住宅，其房屋外半墙建筑面积计入各楼栋建筑面积。

3.4.21 共有建筑面积摊算中“幢”的界定：

（1）地下室或裙房相连上部多个主楼的建筑综合体，若地下室或裙房与上部主楼的结构、功能、共用空间等相互交织，整体建筑不能区隔成为相互独立的各个单体建筑的，整体建筑界定为一幢；若地下室或裙房与上部主楼仅互相连通，可认为区隔成多个独立的单体建筑的，整体建筑界定为多幢。

（2）大型地下车库地上有多个房屋的，或大型车库以过道、通廊与多个房屋相连的，地上各房屋界定为多幢。

3.4.22 房屋的地上和地下部分分属地上和地下宗地时，房屋的地上和地下部分可视为互相独立房屋。各自部分内的共有建筑面积按独立幢房屋共有建筑面积摊算的规定各自分摊，其中地上和地下部分共用的竖向通行部位建筑面积，分别按其所属部分分摊，（而地上和地下部分共用的竖向通行部位中的屋面楼梯间、电梯机房的建筑面积不分摊。）各自部分内为地上地下共用、地下部分内为地上部分共用或地上部分内为地下部分共用的建筑面积不分摊。