

柳州市房产建筑面积测算技术规程

编写单位：广西壮族自治区自然资源产品质量检验中心

审核单位：柳州市不动产登记中心

编写时间：2024年12月

前言

本规程为推荐性规程。本规程在 GB/T 17986-2000《房产测量规范》的基础上，结合本市具体情况编制。

此次修订严格遵循相关国家标准，广泛收集近年来出现的各种新建筑形式房产测绘案例，借鉴其他城市经验做法，充分考虑适应我市房产交易、房屋登记等实际需求，在广泛征求意见的基础上编写。

凡在本标准实施日期之前已进行过面积预售测绘并已出具有效《房屋建筑面积测绘报告》的房屋建筑，后续测绘计算均仍按原计算规则执行。

本规程由柳州市自然资源和规划局负责具体内容的解释。

本规程自发布之日起实施。

本规程执行过程中如有意见和建议，请寄送柳州市不动产登记中心，以供今后修订时参考（邮箱：lzbdcqjsjg1k@163.com）。

本规程起草单位：广西壮族自治区自然资源产品质量检验中心、柳州市不动产登记中心。

本规程主要起草人：叶科峰、王开春、黄坚、葛翔、黄妍芬、张晖、黄宇佳、陈悦统、赵钧、李运健、阙宗海、张华治、李升、覃秘、陆克、高红、韦诗浩、曾毅。

目 录

1. 范围	1
2. 规范性引用文件	1
3. 术语与定义	1
4. 总则	9
4.1 房产建筑面积测算的目的	9
4.2 房产建筑面积测算的内容	9
4.3 精度要求	9
4.4 房产建筑面积测算的成果	10
4.5 质量检查与验收	10
5. 房屋数据采集	11
5.1 数据采集设备	11
5.2 房屋建筑面积测算的要求	11
5.3 房屋建筑面积预售测绘数据采集	12
5.4 房屋建筑面积实地数据采集	13
6. 房产建筑面积计算	17
6.1 一般规定	17
6.2 计算细则	19
7. 共有建筑面积的计算和分摊	39
7.1 共有建筑面积的分类及范围	39
7.2 共有建筑面积处理的一般原则	40
7.3 应分摊共有建筑面积的优先级	41
7.4 分摊系数的计算方法	41
7.5 栋的划分	41
7.6 共有建筑面积分摊计算细则	44
8. 房产建筑面积变更测绘	49
8.1 变更测绘的分类	49
8.2 变更测绘的一般原则	49
8.3 变更测绘的处理方法	50
9. 房产分层图绘制	50
附录 A	52
附录 B	53

柳州市房产建筑面积测算技术规程

1. 范围

本规程规定了柳州市房产建筑面积测绘计算中的一般及特殊情况计算标准与处理方法。适用于柳州市房屋产权、产籍相关的各类房产建筑面积的测算。柳州市内房屋建筑面积计算除应遵循本规程外，尚应符合国家、行业现行有关标准的规定。

2. 规范性引用文件

GB/T 17986-2000 房产测量规范

GB/T 50353-2013 建筑工程建筑面积计算规范

GB 50352-2019 民用建筑设计统一标准

GB/T 50504-2009 民用建筑设计术语标准

3. 术语与定义

3.1 房屋建筑面积

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，层高在 2.20m 及以上的永久性建筑。

3.2 房屋建筑面积测算

房屋各层水平投影面积的测量与计算。包括房屋建筑面积、房屋套内建筑面积、房屋使用面积、房屋共有建筑面积、房屋产权面积等的测量与计算。房屋建筑面积测绘计算分栋进行。

3.3 房屋套内建筑面积

套内建筑面积为套内房屋使用面积与套内墙体面积以及套内阳台建筑面积三部分之和。

3.4 房屋套内墙体面积

套内使用空间周围的围护或承重墙体或其他承重支撑体如柱所占的面积。其中套内自有墙体按水平投影面积全部计入套内墙体面积；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。

3.5 房屋使用面积

房屋户内全部可供使用的空间面积，按房屋的内墙面水平投影计算。内墙面的装饰厚度应计入使用面积。

3.6 房屋共有建筑面积

建筑物内由多个产权人共同共有和按份共有的建筑面积，在房屋面积测绘中区分为应分摊的共有建筑面积和不分摊的共有建筑面积。

3.7 房屋专有建筑面积

建筑物内由特定产权人占有和使用的建筑面积，一般情况下，具有以下特征：

- a. 具有构造上的独立性，能够明确区分；
- b. 具有利用上的独立性，可以排他使用；
- c. 能够登记成为特定产权人的所有权。

3.8 房屋产权面积

产权人依法拥有所有权的房屋建筑面积。

3.9 房屋基本单元（户）

有固定界限、可以独立使用并且有明确、唯一编号（栋号、房号等）的房屋或者特定建筑空间。

3.10 房屋建筑面积预测绘

依据规划行政主管部门核准的《建设工程规划许可证》及附图，对房屋的特征信息进行图上采集及计算，出具房屋建筑面积预测成果，为不动产登记提供基础资料的过程。出具的成果主要用于房地产预售备案、审批及销售。

3.11 房屋建筑面积实测绘

依据房屋建筑的现状，对房屋的特征信息进行实地采集及计算，出具房屋建筑面积测算成果，为不动产登记提供基础资料的过程。出具的成果可供委托单位用于地价核算、房地产权登记、征地拆迁、房屋土地评估等；

3.12 房屋建筑面积变更测绘

因房屋的产权界线、使用功能、房屋属性（如建筑名称、房屋编号等）发生变化而进行的房屋建筑面积测绘计算。

3.13 层高

上下两层楼面或楼面与地面或楼面至屋顶面之间的垂直距离。顶层层高测量时不应包括隔热层的厚度。

3.14 净高

从楼、地面面层（完成面）至吊顶或楼盖、屋盖地面之间的有效的垂使用空间直距离。

3.15 自然层

按楼板、地板结构分层的楼层。

3.16 夹层

位于两自然层之间的楼层，指房屋内部空间的局部层次，如一栋房屋从外部看是两层楼房，从内部看局部是三层，这三层中间的一层就叫夹层。

3.17 假层

指位于自然层以上，层高不是全部为 2.20m 及以上的非正式层，不计层数，如屋面层。

3.18 插层

指位于房屋两自然层之间与房屋整体结构不相关联而加插进去的局部楼层。

3.19 技术层

指用作水、电、暖、卫生等设备安装的局部层次。经规划部门批准，且建在自然层之间的技术层，其层高 2.20m 及以上的计算层数。

3.20 结构转换层

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，则该楼层称为结构转换层。

3.21 错层

建筑物各部分的楼层地面在不同的平面上，高低错开。

3.22 避难层

高层建筑中用作消防避难的楼层。

3.23 标准层

指建筑物内主要使用功能与平面布置相同的各楼层。

3.24 架空层

建筑物中仅以结构体作为支撑、无围合外墙的开敞空间层。

3.25 设备层

建筑物中专为设置暖通、空调、给排水、配变电等设备和管道且供人员进入操作作用的楼层。

3.26 屋面层

在房屋顶部，屋面楼板以上，由屋面梁、拱等大跨空间构件和支撑边缘构件组成的楼层。

3.27 跃层式房屋

套内空间跨跃两个自然层以上，并通过套内楼梯相连通的房屋。

3.28 复式房屋

在层高较高的自然层内增建一个夹层，通过户内阶梯上下使用，从而形成局部为上下两层的房屋。

3.29 阁楼

利用房屋内的上部空间加建的楼层，又称暗楼。

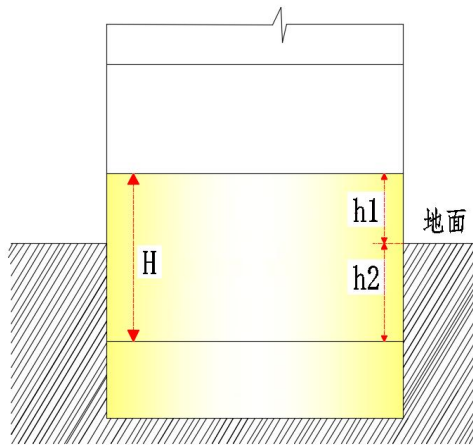
3.30 地下室

地下室分为平地建筑地下室与坡地建筑地下室。

3.30.1 平地建筑地下室

房间室内地面低于室外地面，且室内地面至室外地面的高度大于 1.5m，同

时在室外地面以上部分高度不大于 1.0m（即： $h_2 > 1.5\text{m}$ 且 $h_1 \leq 1.0\text{m}$ ），认定为平地建筑地下室。



注：

h_1 ：建筑室外地面至该层楼板底面高度。

h_2 ：建筑室内地面至室外地面高度。

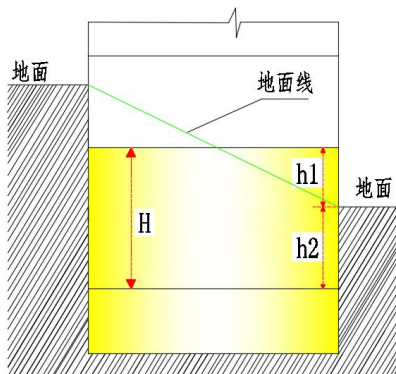
H ：建筑室内净高，即 $H=h_1+h_2$ 。

满足条件： $h_2 > 1.5\text{m}$ 且 $h_1 \leq 1.0\text{m}$

图 3.30.1 平地建筑地下室示意图（剖面图）

3.30.2 坡地建筑地下室

坡地建筑楼层有大于周长一半的面墙完全位于地面以下（即： $L \geq C/2$ ），其余面墙的室内地面至该墙连接室外地面的高度均大于 1.5m（即：有条件的 $h_2 > 1.5\text{m}$ ），认定为坡地建筑地下室。



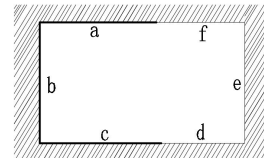
注：

h_1 ：建筑室外地面至该层楼板底面高度。

h_2 ：建筑室内地面至室外地面高度。

H ：建筑室内净高，即 $H=h_1+h_2$ 。

满足条件：有条件的 $h_2 > 1.5\text{m}$



注：

L ：该楼层完全位于地面以下的外墙面长度之和，即 $L_1=a+b+c$ 。

C ：外墙周长，建筑该层各外墙长度之和，即 $C=a+b+c+d+e+f$ 。

满足条件： $L \geq C/2$

剖面图

平面图

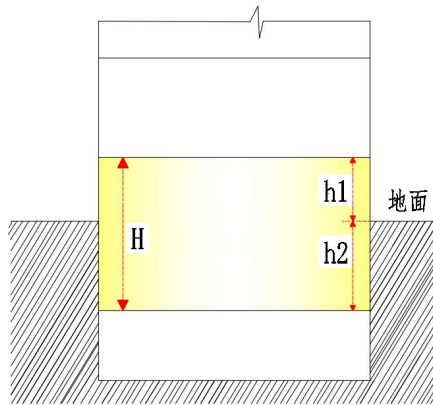
图 3.30.2 坡地建筑地下室示意图

3.31 半地下室

半地下室分为平地建筑半地下室与坡地建筑半地下室。

3.31.1 平地建筑半地下室

房间室内地面低于室外地面，且室内地面至室外地面的高度大于等于 1.0m 但小于 1.5m（即： $1.0\text{m} \leq h_2 < 1.5\text{m}$ ），且室外地面以上高度均小于等于 1.5m、局部大于 1.0m（即： $h_1 \leq 1.5\text{m}$ 且局部 $h_1 > 1.0\text{m}$ ），认定为平地建筑半地下层。



注:

h_1 : 建筑室外地面至该层楼板底面高度。

h_2 : 建筑室内地面至室外地面高度。

H : 建筑室内净高, 即 $H=h_1+h_2$ 。

同时满足条件: ① $1.0m \leq h_2 < 1.5m$

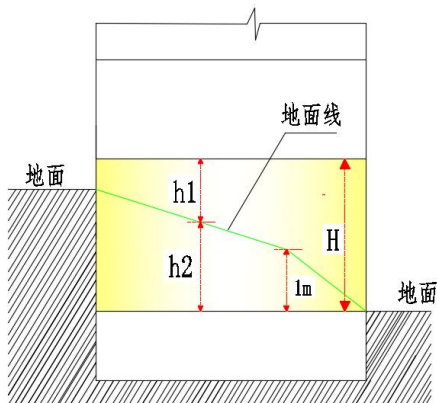
② $h_1 \leq 1.5m$ 且局部 $h_1 > 1.0m$

图 3.31.1 平地建筑半地下室示意图 (剖面图)

3.31.2 坡地建筑半地下室

坡地建筑楼层有 1~2 面位于地面以上, 其余面墙的室内地面至该墙连接室外地面的高度大于 1.5m (即: 有条件的 $h_2 > 1.5m$), 认定为坡地建筑半地下层。

坡地建筑楼层有 1~2 面位于地面以上, 是指坡地建筑楼层有小于周长一半 ($L < C/2$) 的面墙覆土深度小于 1.0m, 其余外墙覆土深度大于 1.5m。



注:

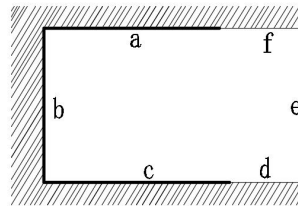
h_1 : 建筑室外地面至该层楼板底面高度。

h_2 : 建筑室内地面至室外地面高度。

H : 建筑室内净高, 即 $H=h_1+h_2$ 。

满足条件: 有条件的 $h_2 > 1.5m$

剖面图



注:

L : 该楼层建筑覆土深度小于 1.0m (即 $h_2 \leq 1.0m$) 的外墙面长度之和, 即 $L=d+e+f$ 。

C : 外墙周长, 建筑该层各外墙长度之和, 即 $C=a+b+c+d+e+f$ 。

满足条件: $L < C/2$

平面图

图 3.31.2 坡地建筑半地下室示意图

3.32 地上层数

即房屋的自然层数, 一般按室内地坪 ± 0 以上计算, 楼板结构分层的层高在 2.20m 及以上的楼层数。地上层数用自然数表示。

3.33 地下层数

采光窗在室外地坪以下的, 其室内层高在 2.20m 及以上的地下室的层数。地下的层数用负数表示。

3.34 房屋总层数

房屋的地上层数与地下层数之和。

3.35 挑廊、挑楼

挑廊指挑出建筑物墙体外，有顶盖、有围护、无支柱的水平交通空间。

挑楼指楼房上层向外飘出，地面无支柱的楼层。

3.36 门廊、门斗

指建筑物门前有顶盖，有支柱或围护结构的进出通道。门廊、门斗必须具备与房屋相通，有永久性的、结构牢固的顶盖，支撑顶盖是柱的称为门廊，支撑顶盖的是实体墙称为门斗。

3.37 走廊

建筑物内设置的套外使用的水平交通空间。

3.38 过道

建筑物内设置的套内使用的水平交通空间。

3.39 回廊

在建筑物门厅、大厅内设置在二层或二层以上的回形走廊。

3.40 檐廊

设置在建筑物底层出檐下，一般两端有围护、无柱，其顶盖是由屋檐延伸或由楼体、挑廊、挑楼底板而构成，无柱的水平交通空间，称为檐廊。

3.41 连廊

连接建筑之间的走廊。

3.42 架空通廊

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。

3.43 过街楼

底层局部为通道的楼房（或两座上层贯通、底层局部为通道的相连楼房）。

3.44 骑楼

楼层部分跨在人行道上的临街楼房。

3.45 露台

指供人室外活动的上人屋面或底层地面伸出室外的有围护无顶盖的台面。

3.46 阳台

有永久性上盖、有围护结构（设施）、有平台、与房屋相连、可以供人活动或利用的房屋附属设施，根据其围护情况分为封闭阳台和非封闭阳台。

3.47 封闭阳台

指建筑的规划设计用途为阳台，且因防风、防水、隔声等实际需求，其实体围护结构以上用玻璃等物全部围闭的阳台，但实体围护结构为格栅式、网格格式时不视为封闭阳台。

注：房屋在规划、设计等环节确定为封闭的，实际未封闭；或在规划、设计等环节确定为未封闭，实际已封闭，均视为未封闭。

3.48 楼梯

由连续行走的梯级、平台和围护栏杆（或栏板）、扶手以及相应的支托结构组成的作为楼层之间垂直交通使用的建筑部件。

3.49 室外楼梯

位于建筑物外墙或主体结构以外，起点（地面）到终点（入口或入口平台）的高差 $\geq 2.2\text{m}$ ，下方水平投影范围内形成一个建筑空间的楼梯，视为室外楼梯。当上层楼梯设计为下层楼梯的顶盖，且可以完全遮盖的，可视为该层室外楼梯有顶盖；当室外楼梯无永久性顶盖或顶盖不能完全遮盖楼梯时，可视为该层室外楼梯视为无盖。

注：位于建筑外墙或主体结构以外但与建筑物主体相通的有二面以上围护墙体的楼梯，视为室内楼梯。位于建筑外墙或主体结构以内的楼梯，无论其有几面围护墙体，该楼梯均视为室内楼梯。否则应按室外楼梯处理。

3.50 台阶

房屋出入口处或同一层内不同标高地面之间的连接部件，其起终点高差 $< 2.20\text{m}$ ，或起终点高差 $\geq 2.20\text{m}$ 但其下方为自然地形不设计利用，包括踏步与房屋出入口连接处的平台。

3.51 水箱间

内部建有储水池及相关机械设备的房屋。

3.52 设备间

一栋大楼内放置各种应用设备以及进行综合布线交接的房屋，如配电房、水泵房、消防控制室、空调机房等。原则上以设计图纸所标定的用途认定，凡设备间都应有具体明确的用途。

3.53 管理用房

一栋大楼内为保证建筑物正常使用而设置的用于值勤、保安、检修、维护等工作的专用房屋，如值班室、警卫室、物业管理办公室等。

3.54 永久性顶盖

经规划批准设计的永久使用的顶盖。

3.55 雨篷

设置在建筑物进出口上部的遮雨、遮阳棚。

3.56 裙房

在高层或超高层建筑主体投影范围外，与建筑主体相连的附属建筑。

3.57 裙楼、塔楼

有裙房的高层或超高层建筑中，建筑主体位于裙房屋面以下的低楼层部分与裙房一起合称为裙楼；建筑主体位于裙房屋面以上的高楼层部分称为塔楼。

3.58 凸窗

为房间采光和美化造型而设置的窗台高度大于 0.30m 的凸出建筑外墙面的窗。

3.59 落地窗

窗户根基与地板直接相连或窗台高度小于等于 0.30m 的窗。

3.60 围护结构

围合建筑空间的墙体、门、窗。

3.61 围护物（设施）

为保障安全而设置的栏杆、栏板等围挡。

3.62 围护性幕墙

直接作为建筑物外墙起围护作用的幕墙。

3.63 装饰性幕墙

设置在建筑物墙体外起装饰作用的幕墙。

3.64 勒脚

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。

3.65 变形缝

伸缩缝（温度缝）、沉降缝和抗震缝的总称。

3.66 门厅

建筑物中位于入口处用于接待和分配人流、物流及联系各主要使用空间、辅助使用空间和其它交通空间的交通枢纽空间。

3.67 大堂

具有休息、会客、接待、登记、商务等功能的较大的门厅。

3.68 前室

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。

3.69 管道井

建筑物中用于布置竖向设备管线的竖向井道，包括供水、供电、通讯网络、监控等功能。

3.70 烟道

建筑物中设置的用于排放烟尘的竖向井道。

3.71 花池

建筑物中设置的用于种花的建筑构件。

3.72 天井

四面有房屋，或三面有房屋另一面有围墙，或两面有房屋另两面有围墙，被围合的用于房屋采光、通风的露天空间。

3.73 核心筒

建筑物中解决垂直交通、设备电气垂直管线、联系其它建筑空间的结构体系。

3.74 吊脚

吊脚是指利用打桩、筑柱等承重结构来承托架空房屋底板的一种建筑结构。

3.75 外墙

位于建筑物四周起着挡风、阻雨、保温、隔热等围护室内房间不受侵袭作用的外围结构。

3.76 自有墙

为房屋所有者所有的墙体。

3.77 共有墙

独立房屋中是指与毗邻房屋所有者共同所有的墙体；多套楼房中是指各套间的分隔墙和套与公共建筑空间的分隔墙（包括山墙）等的墙体。

3.78 借墙

毗邻房屋所有者所有的墙体。

3.79 公共（消防）通道

为满足建筑物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的通道。公共通道的判别条件：与公共道路街巷或公共开放空间相邻，且两端不封闭的通道，可作为公共道路通行。

3.80 公共开放空间

建筑物内部供公众使用的空间。

3.81 功能区

根据各共有建筑部位的用途而划分的服务范围称为功能区。上一级功能区下可再分为几个下一级功能区，各功能区之间可能相互包含、交叉、并列。

3.82 地下空间

经依法批准建设的地下建构筑所占封闭空间，具体包括结合地面建筑一并开发建设的地下工程和独立开发建设的地下工程。

4. 总则

4.1 房产建筑面积测算的目的

房屋建筑面积测算是利用测绘技术和方法，采集和表述房屋及房屋用地的相关信息，为不动产登记和物业管理，房地产开发利用、交易、征收税费及城市规划建设等提供基础数据和资料。

4.2 房产建筑面积测算的内容

房产建筑面积测算的内容包括房产数据采集、房产图绘制和房产建筑面积计算及共有建筑面积分摊计算、成果质量检查与验收。

4.3 精度要求

4.3.1 房产面积精度要求

房产面积精度及较差限值采用GB/T 17986中的房产面积精度要求。

各级房产面积的精度适用范围如表 4-1。

表 4-1 房产面积精度测算等级的要求

精度等级	不同房产面积计算选用的等级
一级	特殊房屋或产权人要求的房屋
二级	商品房或进入房地产市场的房屋
三级	其它房屋

4.3.2 边长精度要求

4.3.2.1 钢卷尺两次测量读数之差 ΔD 应满足：

$$|\Delta D| \leq 0.001 + 0.0005D \quad (D: \text{丈量距离, m; 当 } D \text{ 小于 } 10\text{m} \text{ 时, 以 } 10\text{m} \text{ 计})$$

4.3.2.2 测距仪、全站仪测量时,两次测量读数之差 ΔD 应满足： $|\Delta D| \leq 0.005\text{m}$ 。

4.3.2.3 实测边长与经批准的图纸设计尺寸较差绝对值满足下式要求时,可采用设计值(其中 D 为实测边长,以 m 为单位)：

$$\Delta D = \pm 0.020 + 0.003\sqrt{D}$$

注：式中,当 D 小于 10m 时,以 10m 计。

4.3.2.4 房屋边长测量限差应符合表 4-2 的规定,其中边长超过 50m,以总长限差控制,边长未超过 50m,以按比例限差控制。

表 4-2 房屋边长测量限差

精度等级	限差	
	小于等于 50m	大于 50m
一级	$0.01 + 0.0002 * D$	2cm
二级	$0.02 + 0.0004 * D$	4cm
三级	$0.03 + 0.0006 * D$	6cm

注：D—实测房屋边长值,以 m 为单位;当 D 小于 10m 时,以 10m 计。

4.4 房产建筑面积测算的成果

房产建筑面积测算的成果主要包括房产建筑面积测绘报告。

4.5 质量检查与验收

4.5.1 一般规定

测绘成果应通过二级检查一级验收和审核备案制度。

(1) 二级检查一级验收即依次通过测绘单位作业部门的过程检查、测绘单位质量管理部门的最终检查和测绘工作委托方组织实施的验收或委托具有资质的质量检验机构验收。

(2) 审核备案是不动产登记部门对用于不动产登记的测绘成果资料进行审核备案的工作,经验收合格的测绘成果可用于不动产登记。

4.5.2 检查验收项目及内容

4.5.2.1 房产建筑面积计算

(1) 房屋外边长测量部位是否正确,分户房屋权界线划分是否正确。

(2) 建筑面积测算、取舍是否正确，计算成果精度是否符合要求。

(3) 共有建筑面积确认是否正确，分摊方法选用是否合理，分摊计算成果是否正确。

(4) 分层、分户图比例尺选用是否合理，表述内容是否齐全，注记位置是否恰当，图面是否清洁美观。

(5) 各种记录计算图表资料是否有责任者签名，整饰是否符合要求。

4.5.2.2 变更测量

(1) 变更测量的方法、测绘精度等是否符合要求。

(2) 变更后房地产要素编号的调整与处理是否正确。

5. 房屋数据采集

5.1 数据采集设备

数据采集设备包括但不限于经检定合格的钢卷尺、玻璃纤维卷尺、手持测距仪、全站仪、GNSS接收机等。

5.2 房屋建筑面积测算的要求

5.2.1 房屋建筑面积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m为单位，取值0.01m；有特殊要求时，数据取位至0.001m。房屋建筑面积以 m^2 为单位，取值0.01 m^2 。

5.2.2 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 m^2 ，共有建筑面积推算结果保留四舍五入的凑整误差。

5.2.3 房屋层数

5.2.3.1 房屋层数是指房屋的自然层数，按室内地坪±0以上计算，所在层次自下而上用自然数表示；地坪±0以下为地下层数，自上而下用负整数表示；房屋总层数为房屋地上自然层数与地下层数之和，半地下层计入地上层数，但本规程另有规定的除外。

5.2.3.2 一幢建筑物（结构相连）只能选取室内地坪标高最低且与地面覆土交界的楼层计入半地下层，其上为地上层，其下为地下层，如下图所示。

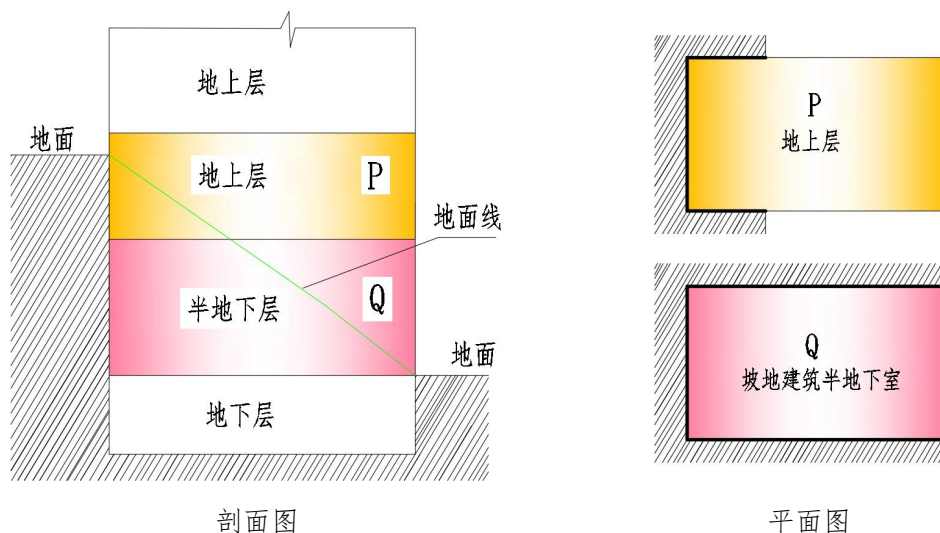


图5.2.3.2 地上层、半地下层及地下层示意图

5.2.3.3 旋转上升式的楼房，按地坪±0以上计算，以其旋转一周且层高在2.20m及以上的水平投影为自然层，所在层次按对应的自然层次编号。

5.2.3.4 错层房屋的层数按自然层来划分。所在层次按对应的自然层次编号。

5.2.3.5 夹层、插层、阁楼、装饰性塔楼等，以及突出屋面的楼梯间、电梯机房、水箱间等不计层数。

5.2.3.6 房屋套内具有使用功能，但层高低于2.20m的部分，以虚线区分其范围，注记边长，且在其范围内注记“ $h < 2.20m$ ”。

5.2.3.7 斜面结构屋的坡形屋层高达达到2.20m及以上的部分占整个顶层的层面面积2/3以上时，该层计入房屋自然层数。

5.2.3.8 技术层计入房屋自然层数，应同时具备以下三个条件：

- (1) 建在自然层（标准层）之间或自然层内；
- (2) 经规划部门审核批准；
- (3) 可利用空间的垂直高度在2.20 m及以上。

5.2.4 房屋建筑面积测算的基本单元和栋的认定：

房屋建筑面积测算的基本单元是栋。栋是指一座独立的，包括不同结构和不同层次的房屋。裙楼式建筑按单栋处理。连体楼按规划设计确定。

5.3 房屋建筑面积预售测绘数据采集

5.3.1 从《建筑工程规划许可证》附图及对应的电子数据（.dwg）上采集房屋边长数据时，应对对应边进行校核，对分段边长之和与总长度进行校核。校核不符时，应返回申请单位进行修正。

5.3.2 房屋的拐角无特殊注明或说明的，一律视为直角，其组成的房屋按矩形采集边长并计算面积。

5.4 房屋建筑面积实地数据采集

5.4.1 房屋建筑面积实地测绘应根据房屋状况实地采集房屋数据,结合规划部门《建设工程规划许可证》附图、《建设工程规划核实意见表》及规划核实测绘资料,确定房屋各部分的用途、功能。对于实测绘应现场拍摄建筑物实景照片。

5.4.2 由于诸种原因引发的房屋面积争议,测量单位可接受司法或非司法委托的房屋面积委托测算,如房屋无有关部门批准的图件,原则上按房屋现状进行面积测算。

5.4.3 房屋建筑面积实地数据采集通则

5.4.3.1 测量过程应遵循先整体后局部,先外部后内部的原则。

5.4.3.2 房屋外部测量,以外墙(柱)勒脚以上外围的水平投影为准;房屋内部测量,按房屋基本单元(户)进行数据采集。房屋外廓的全长与室内分段丈量之和(含墙身厚度)的较差在限差内时,应以房屋外廓数据为准,分段丈量的数据按比例配赋;超差应进行复量。

5.4.3.3 当房屋的边长较长且直接测量有困难时,或需要校核总边长与分段之和时而又无法直接测量总边长的,可采用全站仪实测坐标或其他技术手段计算相应总边长值。

5.4.3.4 房屋实际边长为不含外墙装饰贴面和抹灰厚度的长度。

墙体的抹灰层、外墙装饰贴面的厚度实测确有困难时,可按照规划部门批准的结构设计总说明和图件资料中规定的设计尺寸来确定。无法获得时,抹灰层、外墙装饰贴面的厚度按下表规定取值:

表5-1 抹灰层、外墙装饰贴面的厚度参考值

序号	类型	普通抹灰	中级抹灰	高级抹灰	外墙装饰贴面
1	内墙	0.018m	0.020m	0.025m	
2	外墙	0.020m			0.025m
3	石墙	0.030m			
备注	未注明抹灰等级的,按普通抹灰计算抹灰层厚度。				

5.4.3.5 实地测绘时,当批准的建筑施工图上车位、商铺或写字间等为虚拟分割,可按照建筑施工图进行分割;否则,应在实地有永久性隔断或以墙板、栏栅或明显的地面标志等分隔成各独立单元后才能进行分户面积测算。

车位共用边线测至划线中间,车位独用边线测至划线外围。对车位范围内有墙、柱、消防栓等障碍物的车位,应扣除障碍物的面积。

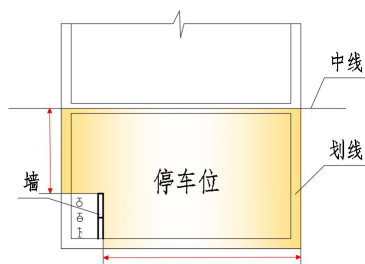


图5.4.3.5 有障碍物停车位面积量取示意图

5.4.3.6 测点应选取房屋的相同参考点，位置一般应位于墙体 $100\text{ cm}\pm 20\text{ cm}$ 高处，测量边长应处于水平状态。

5.4.3.7 住宅或写字楼应分套或分单元进行边长数据采集。

5.4.3.8 公用建筑面积边长数据应分层采集。

5.4.3.9 未分户分割的商业用房、仓库、厂房的建筑面积边长数据应分层采集。

5.4.3.10 已经分割成若干单元的商业用房、仓库、厂房等的建筑面积边长数据应分单元采集，其公用建筑面积边长应分层采集。

5.4.3.11 自建房或独立产权房屋的边长数据应分层采集。

5.4.3.12 多产权的建筑面积边长数据，应按户（室）或单元采集，共有建筑面积边长数据应分层采集。

5.4.3.13 有条件开展低空航空摄影测量或三维激光扫描的建筑区划内，可采用无人机航测技术或三维激光扫描技术与常规测量技术相结合，以提高数据采集效率。

5.4.4 房屋基本单元（户）边长量取规定

5.4.4.1 一层有多个房屋基本单元时，应按房屋基本单元围合边界分别量取边长数据。户与户之间的共墙、户与共有空间的共墙、共有空间之间的共墙，均以墙中线为界分别计取房屋基本单元的套内建筑面积的边长和共有建筑面积的边长。

5.4.4.2 建筑物外墙（含山墙）按墙中线及外边线取半外墙，内侧空间的边长均取至墙中线。

5.4.5 层高的测量

5.4.5.1 房屋建筑面积实地数据采集时，应对项目的标准层、架空层、结构转换层、夹层、地下层、半地下层等进行层高测量，并作记录。

5.4.5.2 层高取相邻楼层楼（地）板结构面之间或结构找平层之间的垂直距离。层高等于室内净高加上楼板厚度，楼板厚度包括不大于 0.02 m 的结构找平层。

5.4.5.3 当建筑物设计层高低于 2.10 m 或高于 2.30 m 时，可只测量一个层高值；当设计层高在大于 2.10 m 和小于 2.30 m 之间范围时，应在不同位置测量3个以上层高值取平均值作为实测层高值。层高测量取位至 0.01 m 。

5.4.5.4 有建设工程施工图的房屋，实测层高平均值与设计值之差在 $\pm 0.02\text{ m}$ 范围内时，可认为竣工层高与设计层高相符，层高取设计值；无建设工程施工图的

房屋，应全部实测，其层高取同一层高度相同部分不同位置实测的层高数据的平均值。

5.4.5.5 同一楼层分为多个不同层高的建筑空间时，各空间应分别测量与记录，并加以备注说明。楼板、底板、地面、屋面板在同一楼层内不连续（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）且高度不同时，应按各自的高度分别确定相应部位的层高。因结构梁、反梁等形成的局部高度不足2.20m的部分，其层高取所在楼层的层高值。

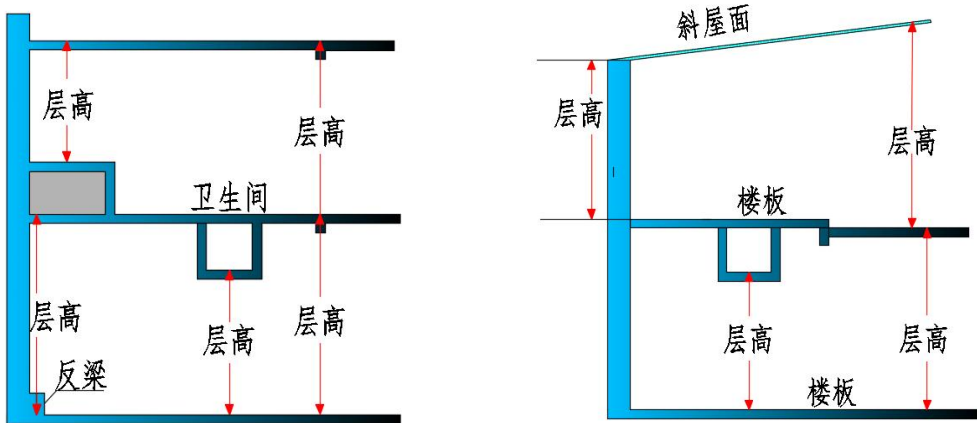
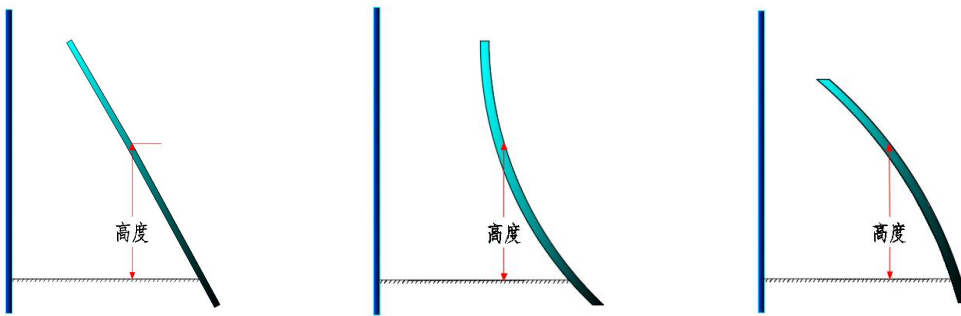


图5.4.5.5 层高计算图式

5.4.5.6 建筑自然层内设置的平台式落地窗，窗体高度大于2.20m的，层高取所在楼层的层高值；与平台式落地窗相类似的其它建筑空间，层高计算也与其相同。

5.4.5.7 底层或地下室层高数据，应按实测净高数据加上结构顶板的厚度，作为该层的层高。

5.4.5.8 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。



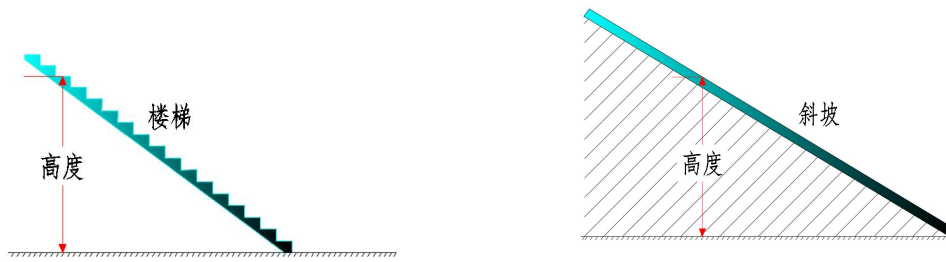


图5.4.5.9 非垂直墙体高度量取示意图

5.4.6 倾斜屋（墙）面边长数据采集

5.4.6.1 当房屋的屋顶或墙体为向内倾斜的斜面，并分成层高在2.20m以上（含2.20m）和以下两部分时，应分别测量两部分的边长数值并辅以略图说明。

5.4.6.2 当房屋的墙体为非垂直墙体时，按房屋结构底板量取房屋边长数值。

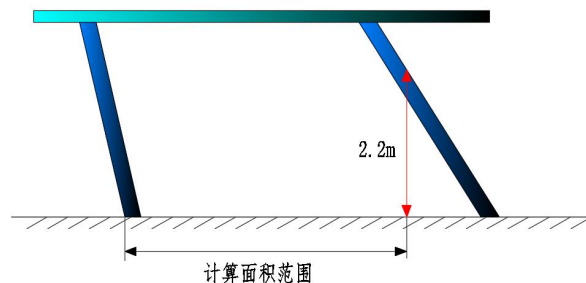


图5.4.6.2 倾斜屋（墙）面边长量取图示

5.4.7 地下空间的边长数据采集

对地下空间（含地下室）进行房屋边长测量时，因无法测至外墙面，可只实测室内边长，外墙厚度取经相关行政主管部门核准的建筑施工图的设计值，据此推算地下空间边长值。

5.4.8 房屋信息数据采集

5.4.8.1 房屋信息数据采集包括建筑物名称、房屋坐落、房屋栋号、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产权人及委托人信息等；

5.4.8.2 建筑物名称应根据当地主管部门批准的名称采集；

5.4.8.3 房屋坐落应根据当地公安部门批复（证明）进行采集；

5.4.8.4 房屋产别应按《房产测量规范》GB/T17986.1附录A表A4采集；

5.4.8.5 房屋结构应按《房产测量规范》GB/T17986.1附录A表A5采集；

5.4.8.6 房屋用途应根据规划部门核准的文件，参照《房产测量规范》GB/T 17986-2000附录A表A6采集；

5.4.8.7 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；

5.4.8.8 房屋的总层数应按本规程要求，并参照规划许可实地采集；

6. 房产建筑面积计算

6.1 一般规定

6.1.1 计算建筑面积的房屋一般应具备以下条件：

- (1) 有上盖；
- (2) 有围护；
- (3) 结构牢固、属于永久性的建筑物；
- (4) 层高在2.20m及以上；
- (5) 应与主体房屋室内相连通，可作为人们生产或生活的场所。

6.1.2 房屋上盖的认定

(1) 房屋上盖必须结构牢固、材质稳定、非临时性；上层阳台的底板、上层楼板均可视为上盖；顶层阳台上盖为玻璃材质的，视为上盖；上层进深和长度在0.7m及以上的空调板、花池、飘窗，视为上盖；

(2) 对顶层和特殊层高楼层的非封闭阳台、架空通廊（架空走廊）、走廊等，以该栋建筑标准层高作为有无上盖的认定标准；无标准层时，以6.0m作为认定标准。当上盖为斜屋面时，阳台的上盖高度取阳台沿屋面倾斜方向最外沿（围护栏）处斜屋面的高度；

- (3) 当上盖高度超过两个自然层的，视为无上盖；

6.1.3 计算全部建筑面积的范围

6.1.3.1 永久性结构的单层房屋，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。

6.1.3.2 房屋内的夹层、插层、技术层及其梯间、电梯间等其高度在2.20 m及以上部位计算建筑面积。

6.1.3.3 穿过房屋的通道，房屋内的门厅、大厅，均按一层计算建筑面积。门厅、大厅内的回廊部分，层高在2.20m及以上的，按其水平投影面积计算。

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

6.1.3.5 房屋天面上，属永久性建筑的楼梯间、水箱间、电梯机房、设备用房及其附属用房、斜面结构屋顶高度在2.20 m（含2.20m）以上部位以及经主管部门批准的有明确使用功能的非装饰性建筑空间，按其外围水平投影面积计算。天面上楼梯间、电梯机房、水箱间等下方设置的缓冲层或隔层，层高在2.20 m及以上，无论是否封闭，均计算全部建筑面积；无法区分缓冲层时，一体计算建筑面积。

6.1.3.6 挑楼、全封闭的阳台、房屋间永久性的封闭的架空通廊，均按其外围水平投影面积计算。

6.1.3.7 属永久性结构有上盖的室外楼梯，按各层水平投影面积计算。

- 6.1.3.8 与房屋相连的有柱走廊，两房屋间有上盖和柱的走廊，属永久性建筑有柱（非独立柱、单排柱）的车棚、货棚等，均按其柱的外围水平投影面积计算。
- 6.1.3.9 地下室、半地下室及其相应出入口，层高在2.20 m及以上的，按其外墙（不包括采光井、防潮层及保护墙）外围水平投影面积计算。
- 6.1.3.10 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。
- 6.1.3.11 玻璃幕墙等作为房屋外墙的，按其外围水平投影面积计算。
- 6.1.3.12 依坡地建筑的房屋，利用吊脚做架空层，有柱、围护结构或设施的，按其高度在2.20m及以上部位的外围水平面积计算。
- 6.1.3.13 有变形缝的房屋，若其与室内任一边相通的，变形缝计算建筑面积。
- 6.1.3.14 在建筑物中的层高2.20 m及以上的楼层内设置夹层的，当夹层及下方建筑空间的高度均小于2.20 m 时，计算一层建筑面积。
- 6.1.3.15 立体书库、立体仓库、立体车库等，无结构层，仅以机械设备划分若干层次的，无论高度和停放层数多少，均按一层计算建筑面积；有结构层的按其层高在2.20 m及以上结构层建筑面积的总和计算建筑面积。
- 6.1.3.16 三面有围护结构的雨篷，按外围水平投影面积计算全部建筑面积。
- 6.1.3.17 有永久性上盖，有柱或围护结构的场馆看台、舞台灯光控制室，层高在2.20 m及以上的部分计算全部面积。
- 6.1.4 计算一半建筑面积的范围**
- 6.1.4.1 与房屋相连有上盖无柱的走廊、檐廊，按其围护结构（设施）外围水平投影面积的一半计算。
- 6.1.4.2 属永久性建筑的独立柱、单排柱的门廊、车棚、货棚等，按其上盖水平投影面积的一半计算。
- 6.1.4.3 未封闭的阳台、挑廊，按其围护结构（设施）外围水平投影面积的一半计算。
- 6.1.4.4 无顶盖的室外楼梯按各层水平投影面积的一半计算。
- 6.1.4.5 有永久性上盖，无柱、无围护结构的场馆看台，层高在2.20 m及以上的，按其上盖水平投影面积的一半计算。
- 6.1.5 不计算建筑面积的范围**
- 6.1.5.1 层高小于2.20 m以下的夹层、插层、技术层、架空层、车库层、地下室、半地下室等。
- 6.1.5.2 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、无柱雨篷等。
- 6.1.5.3 房屋之间无上盖的架空通廊；顶盖超过2个自然层高度的无柱走（檐）廊、未封闭的阳台等。

- 6.1.5.4 房屋的天面、挑台、天面上的无上盖的花园、泳池、眺望间等景观建筑设施。
- 6.1.5.5 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。
- 6.1.5.6 骑楼、过街楼的底层用作道路、街、巷通行的部分。
- 6.1.5.7 利用引桥、高架路、高架桥、路面作为顶盖建造的房屋。
- 6.1.5.8 活动房屋、临时房屋、简易房屋。
- 6.1.5.9 独立烟囱、烟道、油罐、水塔、水箱、冷却塔（池）、储油（水）池，贮仓、栈桥、电视塔（信号发射塔）、纪念塔（碑）、广告牌（塔），临时货库，地下人防干、支线等构筑物。
- 6.1.5.10 与房屋室内不相通的变形缝。
- 6.1.5.11 类似“平改坡”屋面等为建筑造型而建造，无实用功能的装饰性建筑部位。
- 6.1.5.12 用于检修、消防的室外挂梯或爬梯；无结构设计，依山就势修建的梯道或台阶，虽可作为进出建筑物的通道，均不计算建筑面积。
- 6.1.5.13 不形成三面围护结构，仅一边与墙相连，或只两面墙支撑的悬挑雨篷。
- 6.1.5.14 室内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。
- 6.1.5.15 与房屋室内不相通的类似于平台、挑廊、檐廊的建筑，均不计算建筑面积。
- 6.1.5.16 无实用功能的装饰性建筑部位不计算建筑面积。
- 6.1.5.17 顶层檐口以上用结构层（楼板）全封闭的，应视为隔热层不计算面积；

6.2 计算细则

6.2.1 墙体

- 6.2.1.1 墙体分为自有墙、共有墙和借墙三类。
- 6.2.1.2 测绘作业中通过取外墙墙中线方法进行半外墙墙体面积的计算。共有墙的墙体面积以墙中线为界各自归入相关建筑面积中，其中房屋的半外墙面积归入共有建筑面积。
- 6.2.1.3 计算外墙体面积时应结合实地测量数据和经相关行政主管部门核准的建筑施工图中墙体数据综合考虑。同截面外墙体上下两部分厚度不同时，以高度数值大的部分作为外墙体计算取值。各楼层墙体厚度不同时，分层分别计算。
- 6.2.1.4 阳台、室外楼梯、凸窗、外走廊等与套内之间的分隔墙视为外墙；阳台与阳台之间的分隔墙视为阳台间的共有墙。
- 6.2.1.5 房屋的架空层、局部架空等视为无外墙。如有部分外墙段的架空层，其外墙段不做扣除半外墙处理（图 6.2.1.5（a））；位于架空层，但不属于架空层性质的公共用房，其外墙需做扣除半外墙的处理（图 6.2.1.5（b））。局部

架空部分参照架空层。

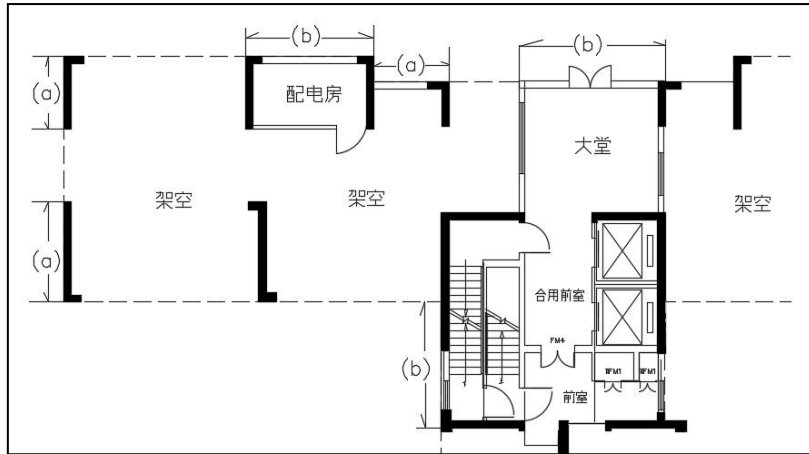


图 6.2.1.5 墙体面积计算图示

6.2.1.6 转换层的围护范围参照架空层，视为无外墙。当转换层的上层投影范围小于转换层，按转换层的柱体外围水平投影内有上盖范围计算建筑面积；当转换层与其上层的投影范围完全重叠或上层的投影范围大于转换层，按转换层的围护范围的水平投影计算建筑面积。

6.2.1.7 房屋局部无墙体的外围，包括底层楼梯入口处、店面或车库的卷闸门或铁栅门等，其墙体厚度可参照本层其它外墙或承重墙的实体厚度确定，本层无可参照的可套用上层外墙体厚度确定。

6.2.1.8 半地下室外墙厚按其地面以上部分的墙体厚度计算建筑面积。地下室外墙按经相关行政主管部门核准的建筑施工图中的墙体厚度计算建筑面积。

6.2.1.9 当外墙、共有墙中含柱或其他承重支撑体时，将与柱连接的各墙的墙中线向柱内延伸交汇分割柱的水平投影，并按相应位置分别计入所属的半墙墙体面积。

6.2.1.10 装饰性空心柱，取柱内侧部分及承重结构体为外墙并计算墙体面积，柱外侧部分视为装饰墙不计算建筑面积。墙中线形成的封闭空间不计算面积（仅限于各套或共有建筑面积分隔形成）。

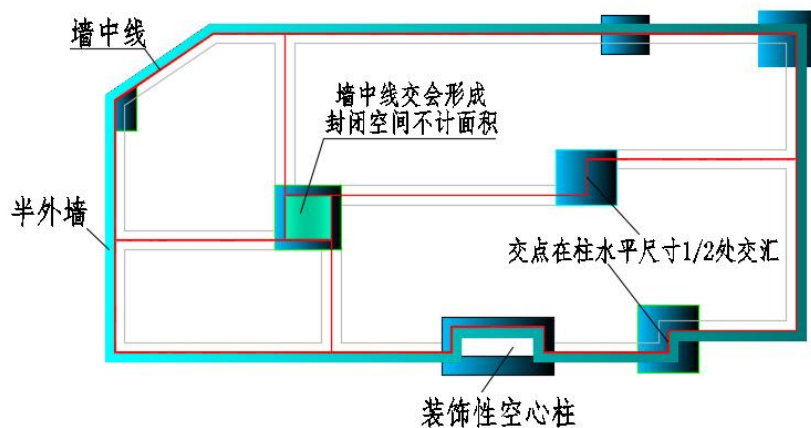


图 6.2.1.10 墙体面积计算图示

6.2.1.11 剪力墙主要起抗剪抗震作用时，按异形承重柱处理。当剪力墙也起到分隔作用时，该剪力墙按普通墙体处理。

6.2.1.12 计算建筑面积的消防通道两侧墙体视为共有墙，消防通道的两个主要出入口视为无外墙，不需作扣除半外墙的处理。不计算建筑面积的首层公共通道（如骑街楼等）的两侧墙体视为外墙，作扣除半外墙的处理。

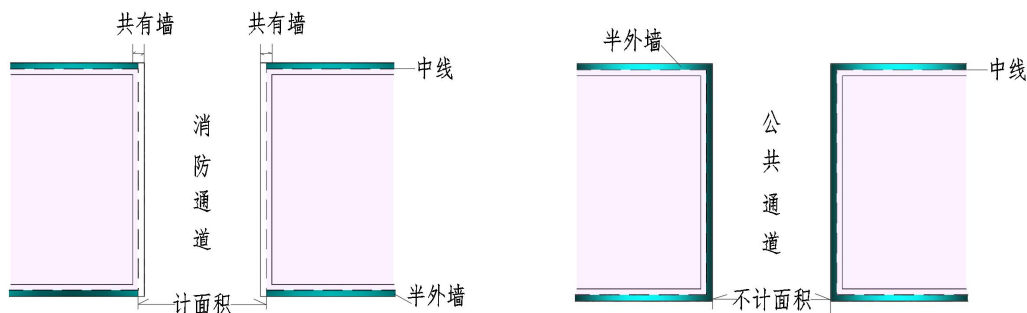


图 6.2.1.12 消防通道、公共通道墙体面积计算图示

6.2.1.13 墙体附着竖向井道，当井道不为建筑主体服务，外墙中线沿主体外墙绘制，建筑面积扣除相应井道面积；井道为地下室专用时，外墙中线沿主体外墙绘制，井道面积计入地下室面积。否则沿井道外墙绘制外墙中线，井道面积计入相关建筑面积。

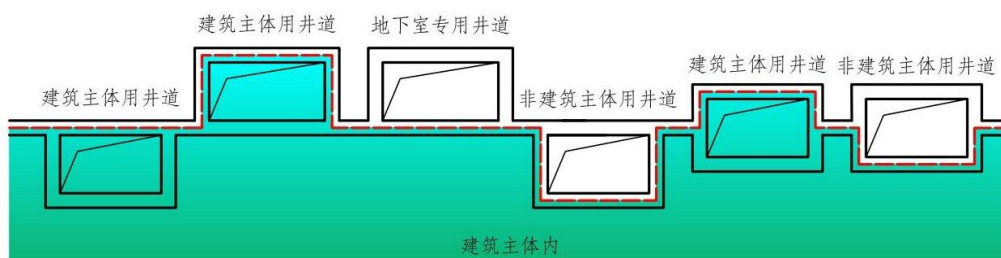


图 6.2.1.13 附着井道的外墙体处理图示

6.2.1.14 建筑物复式上空处的内半墙计入套内建筑面积，上空按净空面积扣除，并按规定划分和计算半外墙建筑面积。多层高建筑空间上空处的内半墙计入相应自然层的套内建筑面积或共有建筑面积，上空按净空面积扣除，并按规定划分和计算半外墙建筑面积。

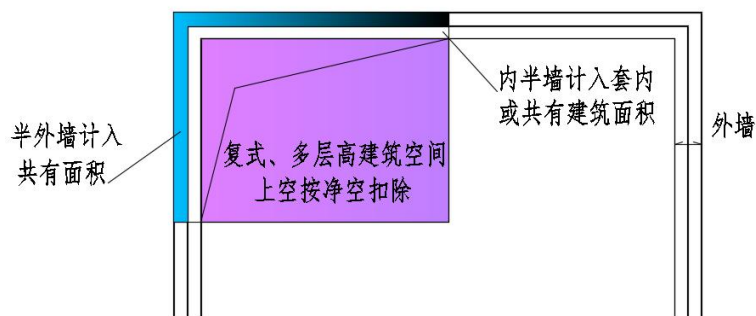


图 6.2.1.14 复式、多层高建筑空间上空计算图示

6.2.1.15 建筑物内设置夹层的，当夹层的高度在 2.20 m 及以上时，夹层部分的外墙计算建筑面积。

6.2.1.16 对斜屋面、墙体向内倾斜等的建筑空间，外墙位于层高低于 2.20 m 部分时，不计算半外墙的面积。

6.2.2 斜、弧状结构

6.2.2.1 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 2.20m 及以上的部位，按水平外围计算建筑面积。

6.2.2.2 室外楼梯、看台、室外坡道下加以利用的空间，高度在 2.20m 及以上的部位，按其水平外围计算建筑面积（多层的按多层计）。

6.2.2.3 房屋外墙向内倾斜的，建筑面积按其外墙高度 2.20m 及以上部位的水平投影起算；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。

6.2.2.4 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 2.20m 及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。

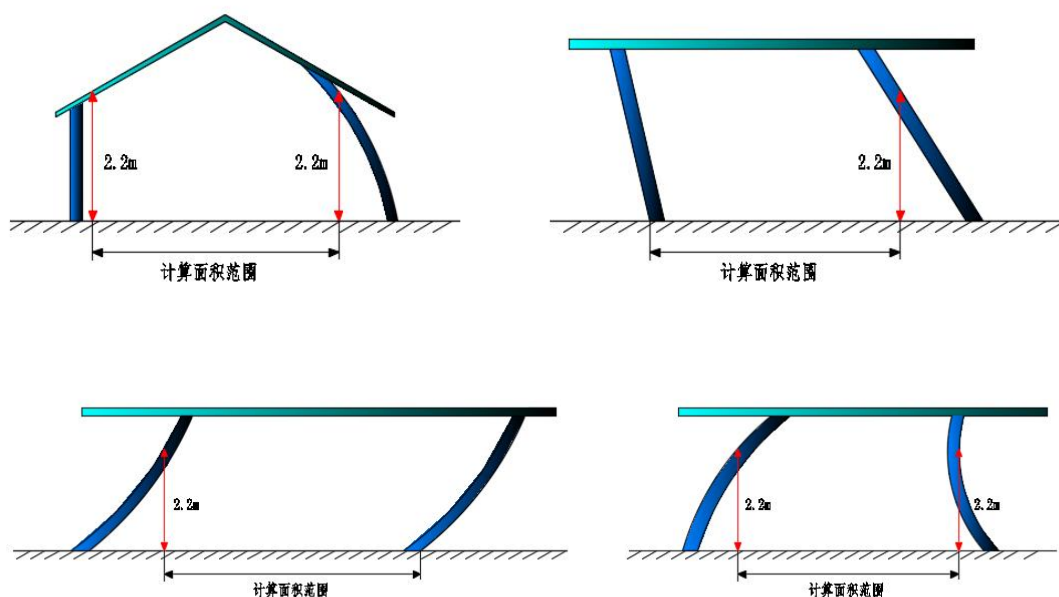
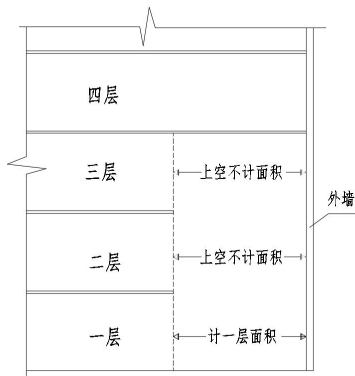


图 6.2.2.4 倾斜、弧形外墙面积计算图式

6.2.3 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或设施外围不计建筑面积。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（设施）水平外围计算建筑面积。

跨层的部位建筑面积计算示意



房屋内上空扣除面积范围位置示例

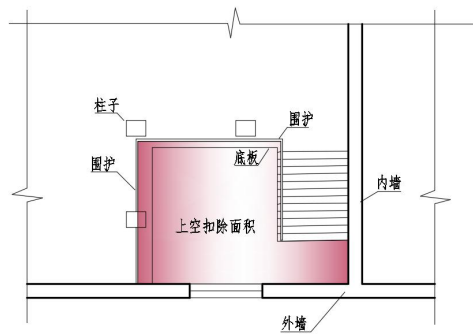


图 6.2.3 跨层部位、上空部位面积计算图示

6.2.4 棚架结构

6.2.4.1 有柱的车棚、货棚等按柱水平外围计算建筑面积；单排柱、独立柱的车棚、货棚按其上盖水平投影一半计算建筑面积。（柱应为承重的结构柱）

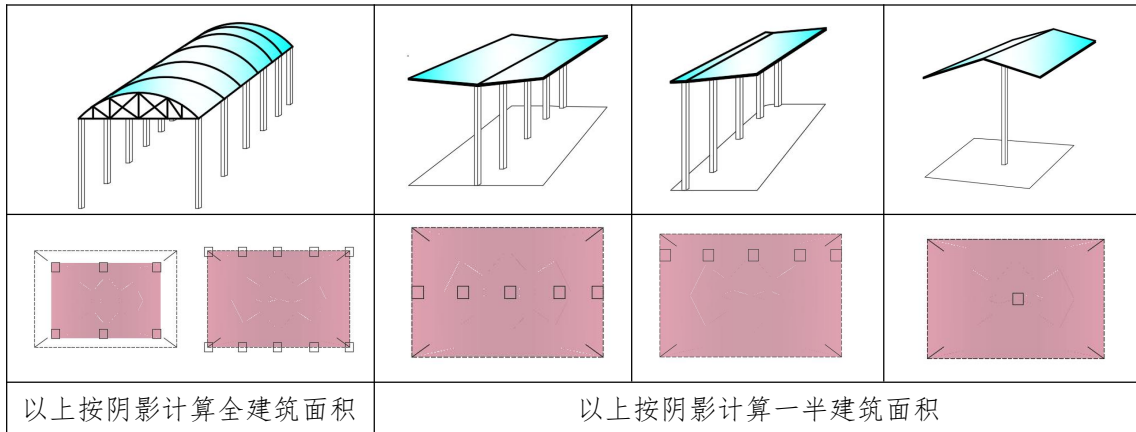


图 6.2.4.1 车棚、货棚建筑面积计算图示

6.2.4.2 依房搭建的棚架结构按柱或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。以下情况按阴影位置计算全建筑面积。

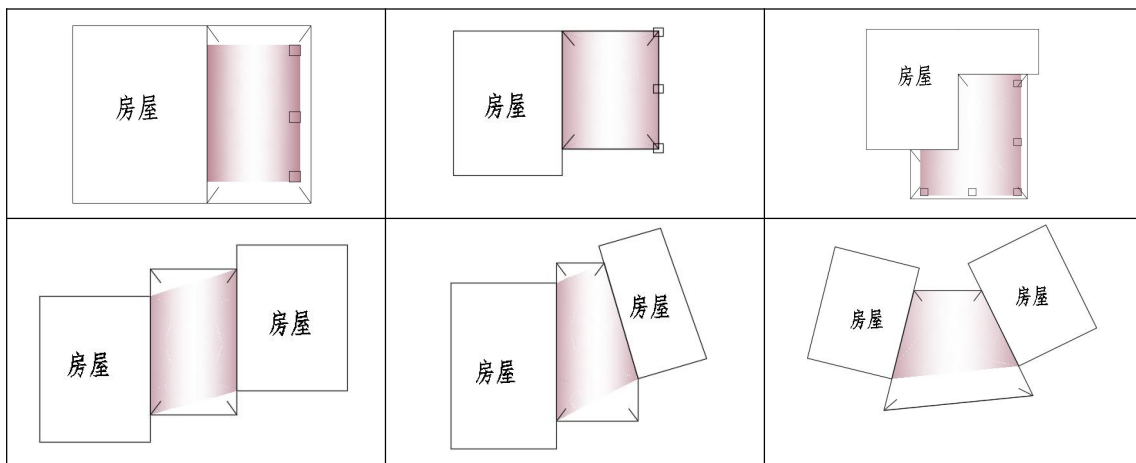


图 6.2.4.2 依房搭建棚架结构面积计算示意图

6.2.4.3 依房搭建的棚架结构下用作街巷通行的不计建筑面积。

6.2.5 吊脚楼

6.2.5.1 建于坡地的建筑物利用吊脚楼空间设置架空层或对深基础地下空间加以利用,当架空层的地面为斜面的不计算建筑面积;当架空层的地面修整成平地,如果修整有底板,可以作为人们生产和生活的场所而加以利用,对层高在 2.20m 及以上的部位计算建筑面积;如果架空层未修整有底板,也未利用,仅作为堆积余土,或作为架空防潮之用时,则不计算建筑面积。

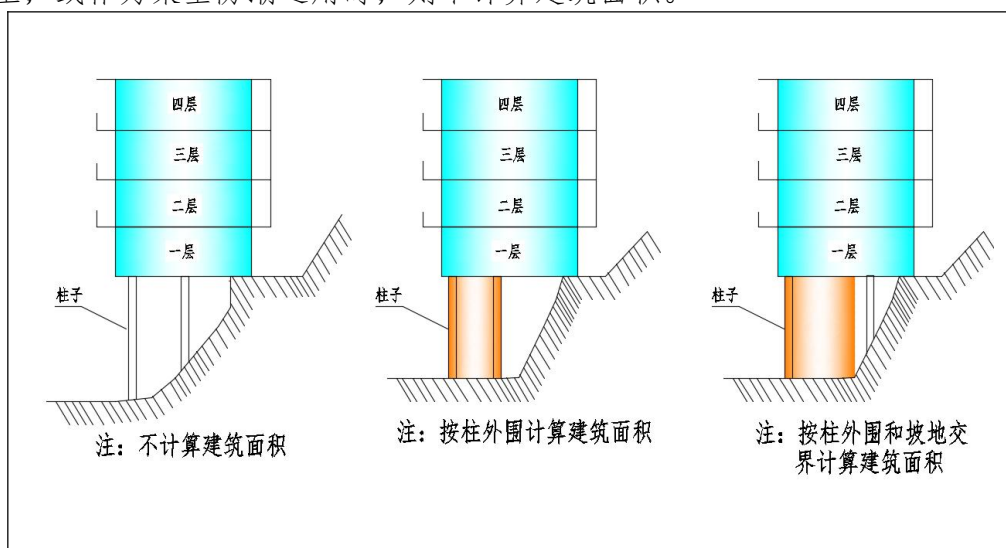


图 6.2.5.1 吊脚楼面积计算图示 1

6.2.5.2 吊脚楼设置有围护设施的,围护设施高度应 $\geq 1.10\text{m}$,并且是永久性的牢固的建筑物。围护设施外围大于上盖外围的,按柱水平外围计算;围护设施外围小于上盖外围的,按围护外围计算。

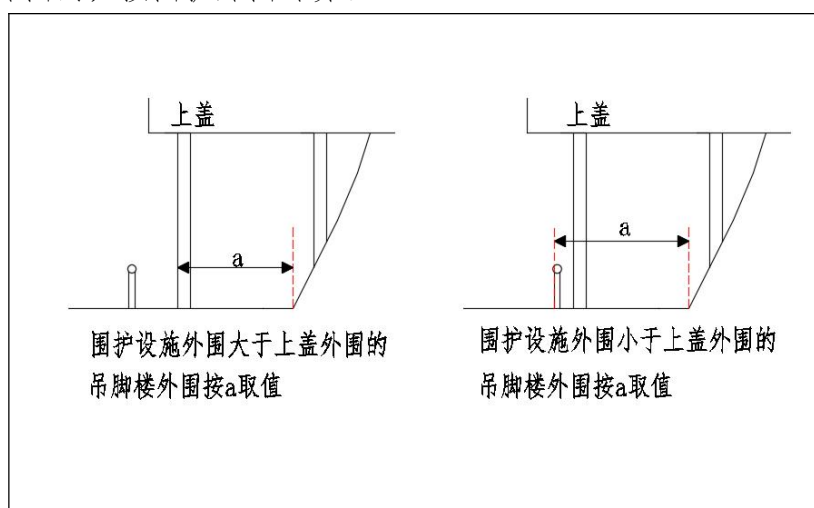


图 6.2.5.2 吊脚楼面积计算图示 2

6.2.6 幕墙

6.2.6.1 围护性幕墙,按以下几种情况分别计算建筑面积:

- (a) 当结构底板边至幕墙外边缘距离 $\leq 0.30\text{ m}$ 时,以该距离为外墙厚度。
- (b) 当结构底板边至幕墙外边缘距离 $> 0.30\text{ m}$ 时,结构底板边至幕墙内边缘的

空间按上空计，取幕墙厚度作为外墙厚度。

(c) 当下方有梁，幕墙安放于梁体之上的围护性幕墙，当梁体高出楼板地面的高度 $\geq 0.30\text{m}$ 时，取梁厚作为外墙厚；当梁体高度 $< 0.30\text{m}$ 时，取幕墙厚度作为外墙厚度。

(d) 对于倾斜、弧状等非垂直围护性幕墙，幕墙内倾的，建筑面积按幕墙层高大于或等于 2.20m 处的水平投影起算，按以上(a)、(b)、(c)三种情况分类处理计算建筑面积，层高在 2.20m 以下的部位不计算建筑面积；幕墙外倾的，建筑面积按底板处外围起算，按以上(a)、(b)、(c)三种情况分类处理计算建筑面积。

(e) 结构底板至幕墙外边缘之间如有填充物，按以上(a)、(b)两种情况分类处理计算建筑面积。

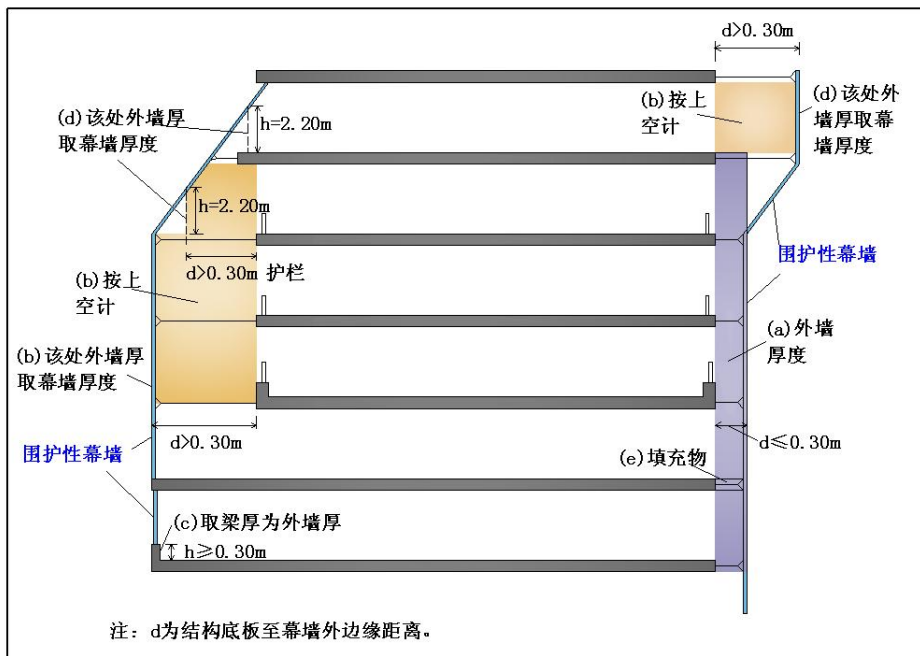


图 6.2.6.1-1 围护性幕墙外墙计算图示

(f) 当楼层外墙为落地幕墙时，在幕墙内侧为保证人身安全，采用围护设施（栏杆或栏板）隔断时，无论间距长度，围护设施与围护幕墙间，应计算面积。

(g) 幕墙无论有无型材外框的，建筑面积按幕面起算。

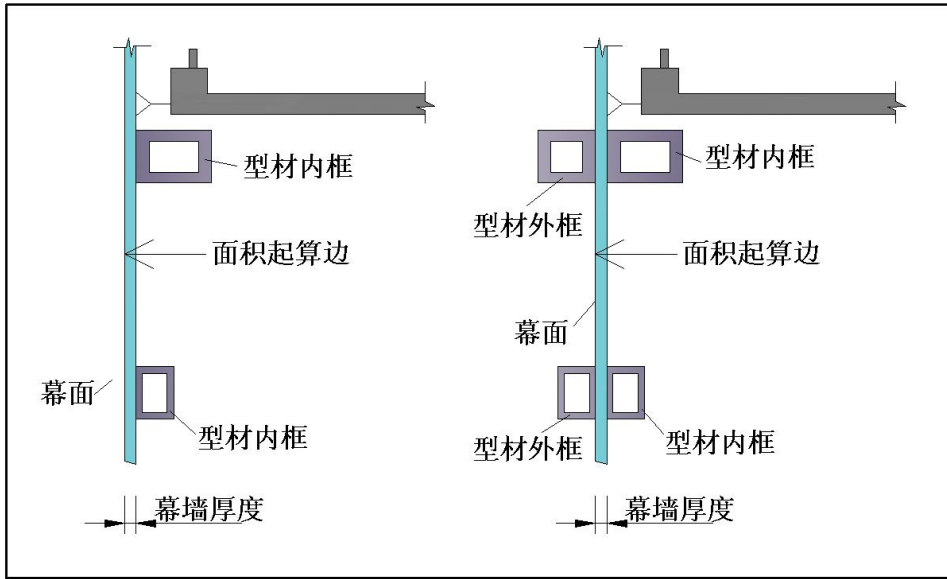


图 6.2.6.1-2 幕墙测量外围位置图示

6.2.6.2 同一楼层既有围护性幕墙又有主墙时,分以下几种情况计算外墙的墙体面积:

- (a) 一面外墙,当其整跨为幕墙时,该整跨按幕墙规定计算外墙的墙体面积。
- (b) 一面外玻璃幕墙,当其内侧局部有主墙时,当主墙较长,大于或等于外墙长度的 $1/2$ 时,可取主墙及延伸线为外墙,并相应计算外墙的墙体建筑面积;否则,应取幕墙为外墙,并相应计算外墙的墙体面积。

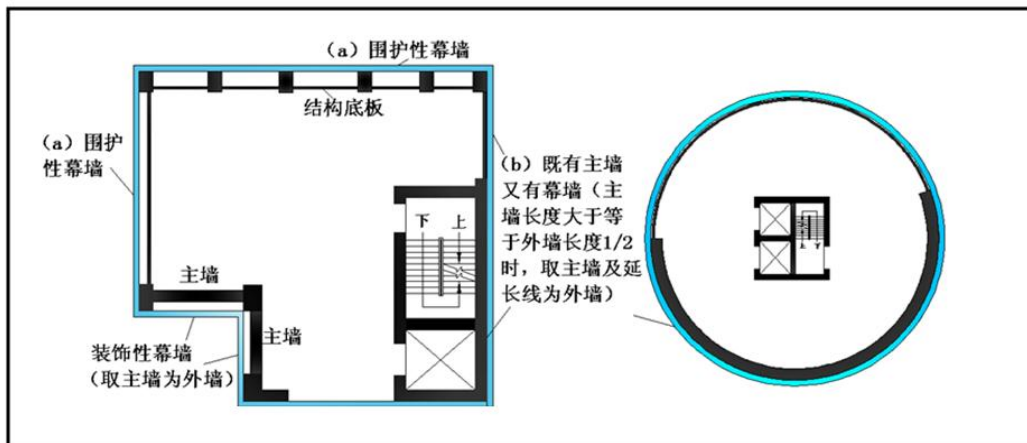


图 6.2.6.2 幕墙外墙处理原则图示

6.2.7 露台、平台、阳台

6.2.7.1 类似于阳台的空中花园、入户花园等建筑空间,均视为阳台,按阳台规定计算建筑面积。

6.2.7.2 隔层不封闭的阳台,阳台上盖超过 2 个自然层或 6.00m,则视为无上盖。当上盖满遮阳时,则其下不封闭阳台按其围护结构(或设施)外围水平投影一半计算建筑面积;当上盖未遮盖阳台围护结构(或设施)且上盖进深 $\geq 0.60\text{m}$ 时,

则其下不封闭阳台按上盖的水平投影一半计算建筑面积。无上盖或上盖高度、尺寸不符合规定的不封闭阳台不计建筑面积。

6.2.7.3 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。

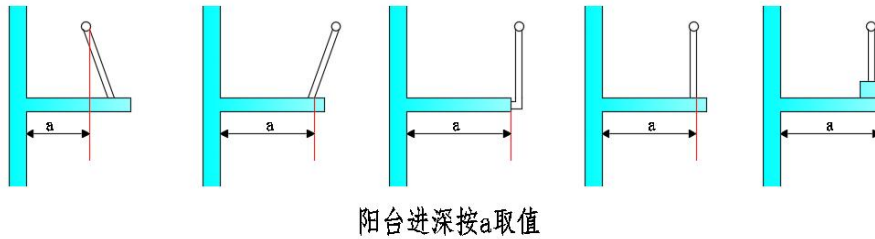


图 6.2.7.3 异形护栏阳台图示

6.2.7.4 位于下部房屋屋面平台上以及与地面相连的首层或者一层阳台，无论是否设置进出口，计算规则与上相同。

6.2.8 楼梯、扶梯、旋转楼梯

6.2.8.1 穿越夹层的楼梯，在夹层不开门的，其位于夹层的梯间不计算建筑面积。不计算自然层数的架空层、结构转换层、消防避难层、设备层等，如其电梯间、楼梯间在该层开门且层高 2.20 m 及以上计算全部建筑面积。

6.2.8.2 室内楼梯

(1) 底层室内楼梯延伸出室外的部分不计算建筑面积。

(2) 复式、跃层建筑的室内楼梯，按自然层计算建筑面积；错层房屋的底层建筑面积计算下至该层楼梯面积，顶层建筑面积计算上至该层楼梯面积，中间层建筑面积计算该层上下楼梯面积。

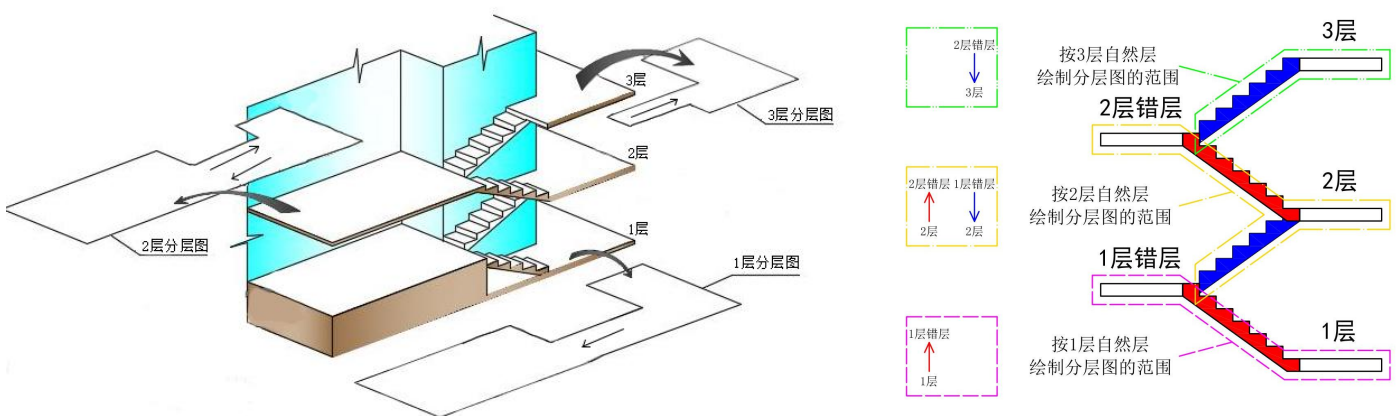


图 6.2.8.2 错层建筑的室内楼梯图示

6.2.8.3 室外楼梯

(1) 室外楼梯的层数按楼梯到达层数减1计算，即室外梯的起始层不计算建筑面积。

(2) 当上层楼梯设计为下层楼梯的顶盖，且可以完全遮盖的，高度不达到两个自然层且 $<6.00\text{m}$ 的可视为该层室外楼梯有顶盖；当室外楼梯无永久性顶盖或顶盖不能完全遮盖楼梯时，可视为该层室外楼梯视为无盖，按该层水平投影面积的一半计算建筑面积。镂空钢梯视为顶盖不能完全遮盖楼梯，全部按水平投影面积的一半计算建筑面积。

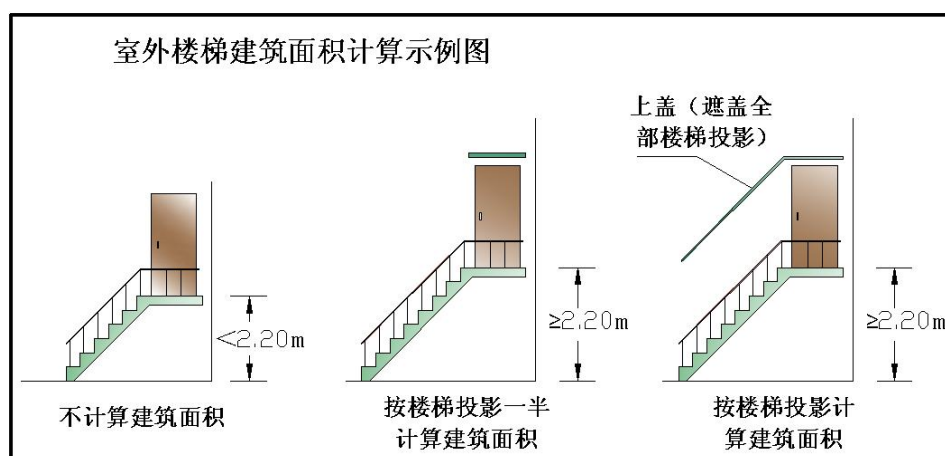


图 6.2.8.3-1 室外楼梯计算图示

(3) 室外楼梯下方空间计算原则：当楼梯下方空间加以利用，且规划设计有明确使用功能，高度在 2.20m 及以上部分可按户室计算全部建筑面积，相应楼梯对应部分不再重复计算建筑面积。

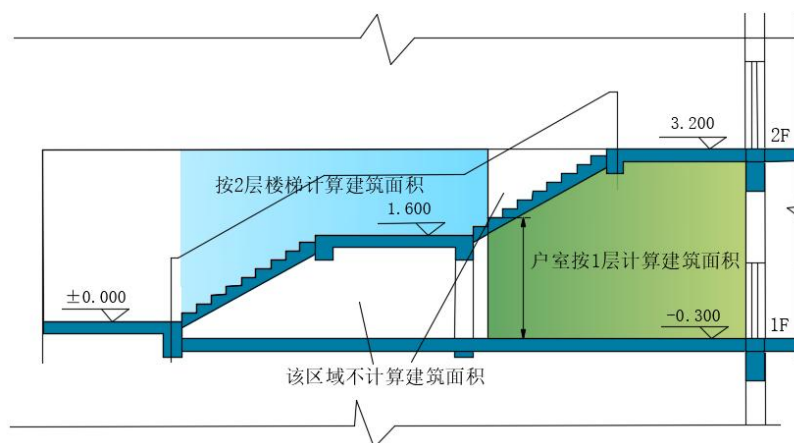


图 6.2.8.3-2 室外楼梯下方空间计算图示

6.2.8.4 与建筑物不相连的独立楼（电）梯，按其各出入口所在平面计算层数，并相应计算建筑面积。在某些层与建筑物通过架空通廊相连通的独立楼（电）梯，按其对应的建筑物自然层数计算建筑面积。

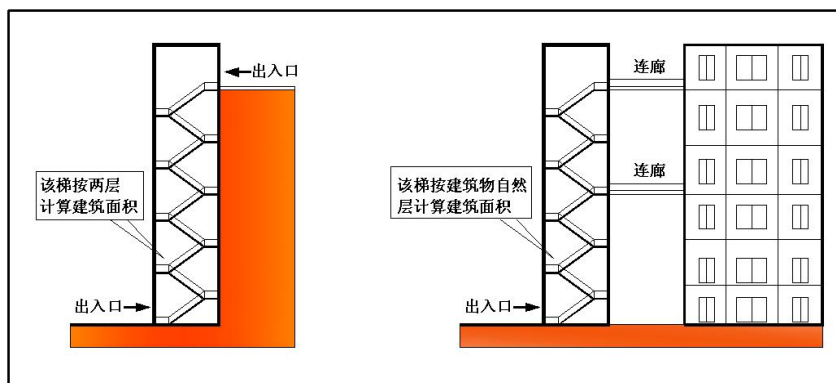


图 6.2.8.4 独立楼（电）梯面积计算图示

6.2.8.5 上下自动扶梯、楼梯之间有间隔，其间隔 $\geq 0.30\text{m}$ 时，不论顶盖高度，间隔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。

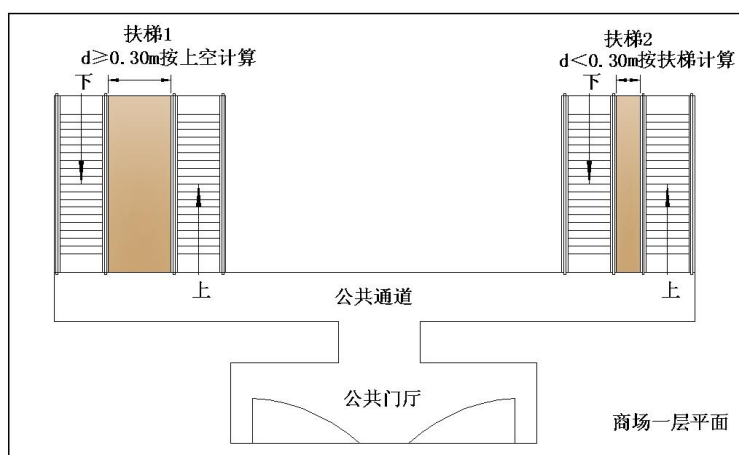


图 6.2.8.5 扶梯、楼梯间隔计算图示

6.2.8.6 楼梯（旋转式）中形成的不规则净空，其宽度、直径或短轴 $\geq 0.30\text{m}$ 且面积 $\geq 1.00\text{m}^2$ 时，按建筑物上空计算建筑面积；面积 $< 1.00\text{m}^2$ 时，按自然层计算建筑面积。

6.2.9 车道

6.2.9.1 室内车道按自然层计算建筑面积。

6.2.9.2 室外车道，按其到达层数计算面积。无上盖的室外车道不计算建筑面积，有上盖的室外车道计算全部建筑面积。有无上盖可参照 6.1.2 执行。当车道下方空间加以利用时，且规划设计有明确使用功能，其层高在 2.20 m 及以上的部分应计算全部建筑面积，相应车道对应部分不再计算建筑面积。

6.2.9.3 利用自然地形建造的车道，不计算面积。

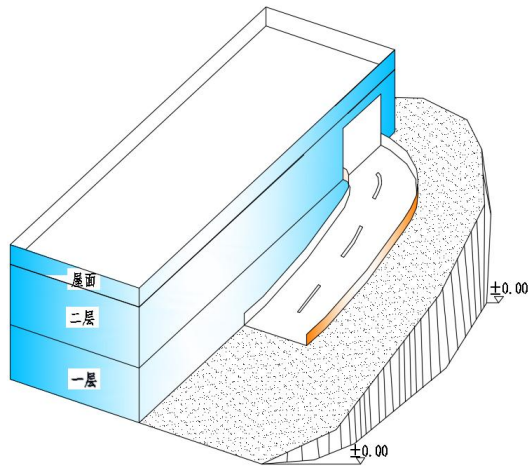
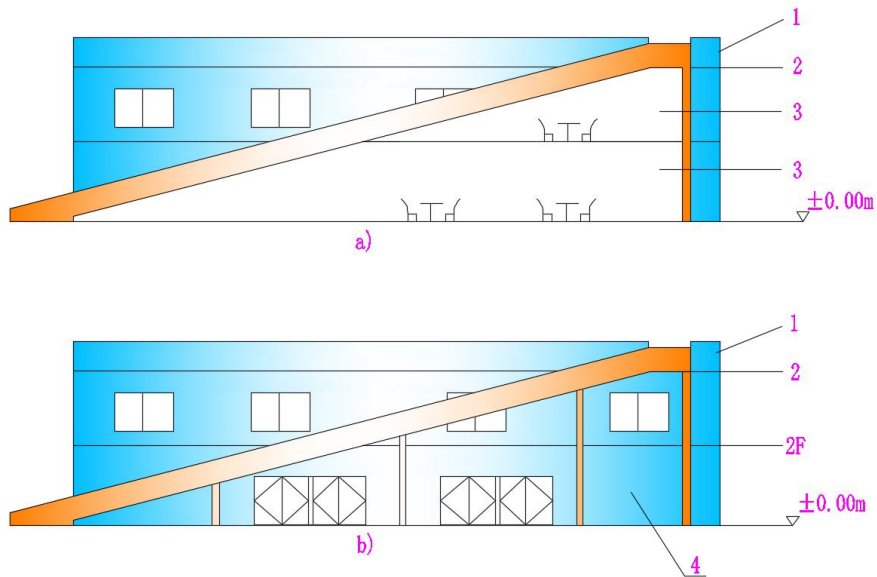


图 6.2.9.3 利用自然地形建造的坡道

6.2.9.4 当车道下方的公共廊道,为非本栋服务时,车道应按车道规定计算面积。否则按廊道计算,车道不重复计算建筑面积。



说明: 1——女儿墙, 2——屋面, 3——可利用空间, 4——下方为非本栋公共廊道, 按车道计算面积。否则按廊道计算, 车道不重复计算面积。

图 6.2.9.4 直线型车道图示

6.2.10 凸窗(飘窗)、落地窗

6.2.10.1 当凸窗或窗体未凸出于外墙的窗,其高度 $\geq 2.20\text{m}$ 且窗台高度 $< 0.45\text{m}$ 时,凸窗部分应计算全部建筑面积,否则不计算面积。

6.2.10.2 凸窗向阳台或花池内凸出时,凸窗已计算的,阳台不重复计算建筑面积;否则,凸窗所占用的阳台或花池的空间仍计入阳台或花池的建筑面积。

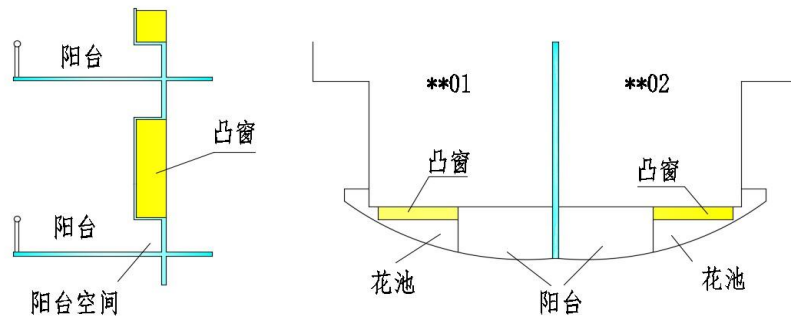


图 6.2.10.2 向阳台或花池凸出的凸窗图示

6.2.10.3 落地窗，当窗体高度 <2.20 m时，落地窗不计算建筑面积，否则落地窗计算全部建筑面积。

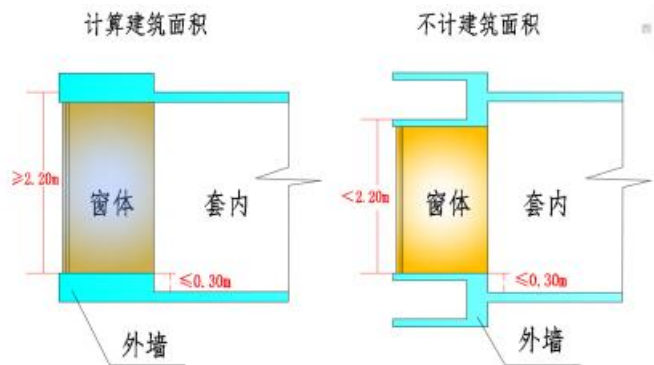


图 6.2.10.3 落地窗面积计算图示

6.2.11 走廊、回廊、挑廊

6.2.11.1 走廊分为内走廊和外走廊。

(1) 内走廊无论其两端是否封闭，均计算全部建筑面积。当走廊为以下几种情况时视为内走廊：

- 沿走廊延伸方向两侧均封闭（图 6.2.11.1 内走廊（a））；
- 走廊虽有一侧开敞，但该侧外部接有另一深度大于等于 1.10 m 的建筑空间（图 6.2.11.1 内走廊（b））；
- 一条走廊仅局部段一侧或两侧开敞，其余部分两侧均封闭（图 6.2.11.1 内走廊（c））。

(2) 当走廊沿延伸方向有一侧不封闭并直接向室外开敞时，该走廊视为外走廊。外走廊分为有柱走廊和无柱走廊：

- 有柱但该柱不承重，该柱为非承重柱（墙）的走廊，视为无柱走廊（图 6.2.11.1 外走廊（a））；
- 由多段构成的非线性走廊，如果仅某一段走廊有柱或墙，可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，分别计算建筑面积（图 6.2.11.1 外走廊（b））。

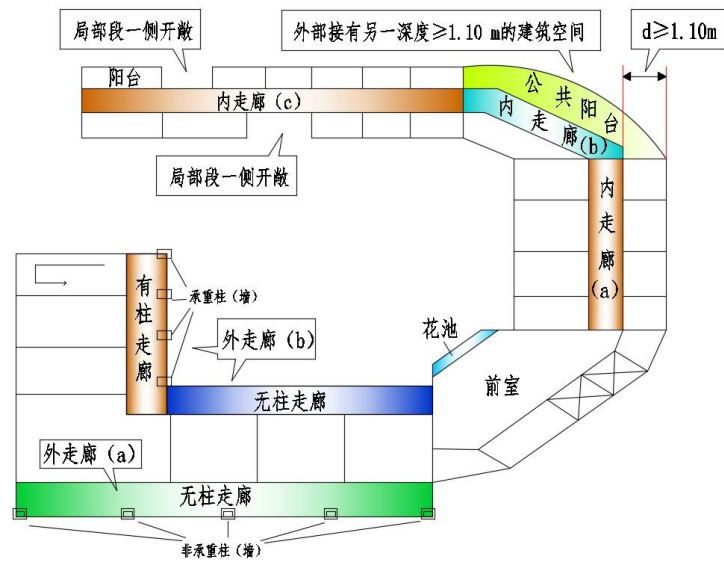


图 6.2.11.1 内走廊与外走廊计算图示

6.2.11.2 外走廊中有柱走廊，均按柱外围水平投影计算全部建筑面积，规划报建图上设计有类似有柱走廊建筑，承重结构不是柱，而是为承重墙体或剪力墙，可视同有柱走廊；外走廊中无柱走廊按其结构（设施）外围水平投影计算一半建筑面积，当围护结构（设施）大于顶盖宽度的，按其顶盖水平投影面积的一半计算。

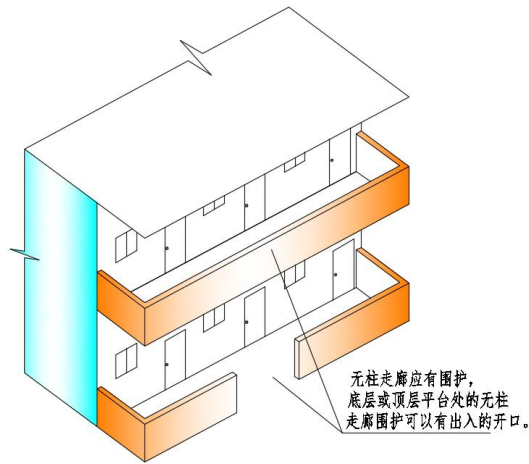


图 6.2.11.2 无柱外走廊、檐廊计算图示

6.2.11.3 位于地面一层与房屋相连的有盖、无柱、无围护结构（设施）、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；房屋的有盖无柱外走廊、檐廊，其两端均有与房屋相连的墙体所封闭、正面无围护结构的，按上盖水平投影面积的一半计算建筑面积。

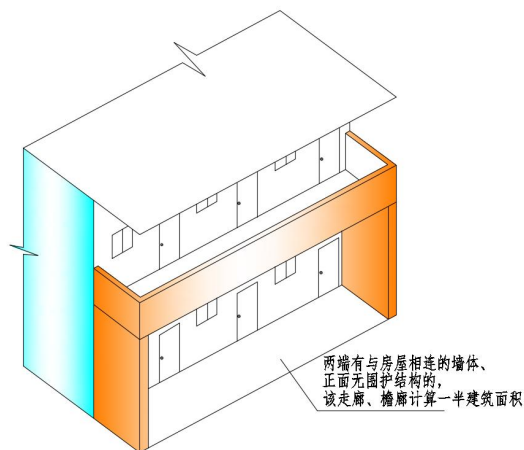


图 6.2.11.3 首层无柱走廊、檐廊图示

6.2.11.4 位于地面一层与房屋相连的凹入建筑主体（因建筑空间形成三面有围护结构）的有盖、无柱的走廊、檐廊，按其上盖投影面积的一半计算建筑面积。

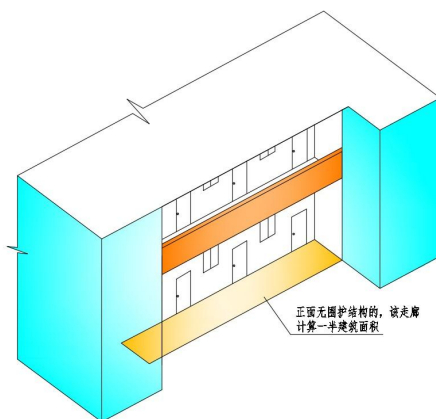


图 6.2.11.4 凹入建筑主体的首层走廊计算图示

6.2.11.5 穿过房屋的通道，房屋内的门厅、大厅，均按一层计算建筑面积。门厅、大厅内的回廊部分，层高在 2.20 m 及以上的，按其水平投影面积计算。

6.2.11.6 挑廊上盖在围护结构（设施）内水平连续投影面积小于其二分之一的，不计算建筑面积；否则，按上盖在围护结构内水平投影面积的一半计算建筑面积。

6.2.12 连廊、架空通廊

6.2.12.1 位于地面一层的两建筑物之间的有盖连廊，按以下情况分别计算建筑面积：

- a) 双排柱连廊，按柱外围水平投影计算全部建筑面积。
- b) 单排柱及有围护设施的无柱连廊，可参考 6.2.12.3 执行。

6.2.12.2 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，否则不计建筑面积。

6.2.12.3 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。

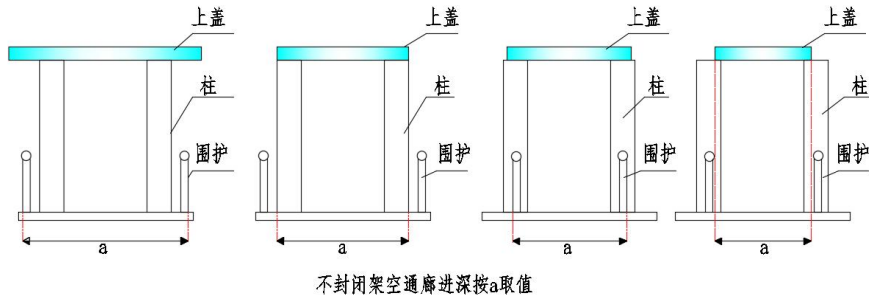
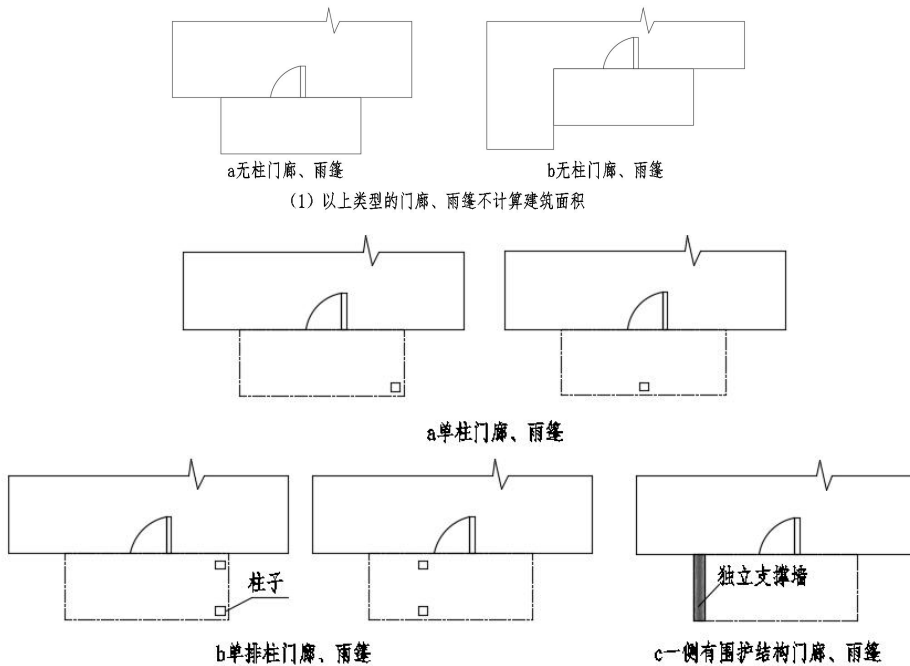


图 6.2.12.3 不封闭有柱架空通廊计算图示

6.2.13 门廊、雨篷、门斗

6.2.13.1 有柱或有围护结构的门廊、雨篷，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、雨篷，按其上盖水平投影一半计算建筑面积。规划报建图上设计有类似有柱门廊或有柱雨篷建筑，承重结构不是柱，而是承重墙体或剪力墙，可视同有柱门廊、有柱雨篷。



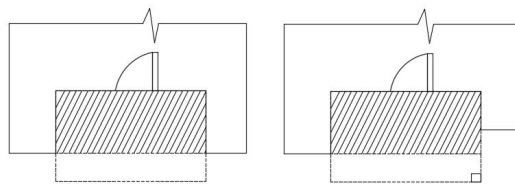
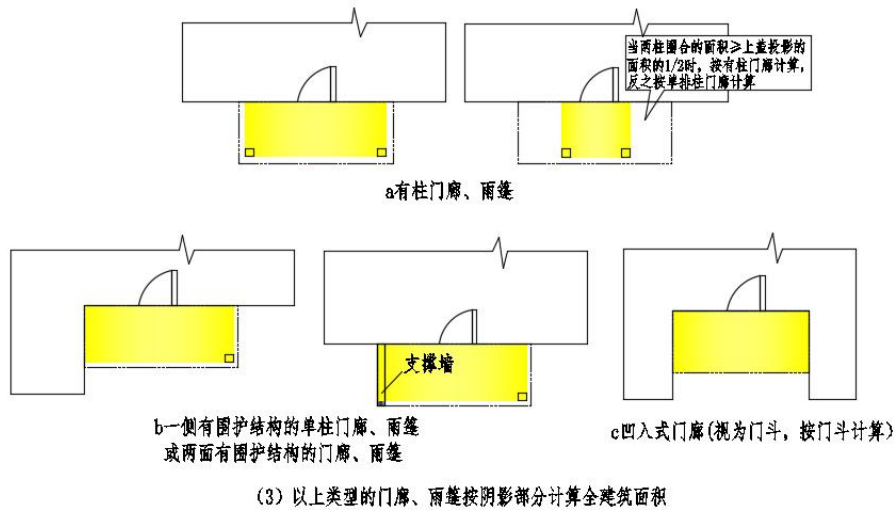


图 6.2.13.1 常见形式门廊、雨篷面积计算图示

6.2.13.2 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。房屋外墙内凹有上盖的出入口,上盖与出入口处房屋外墙合围的空间,按其围护结构水平外围计算建筑面积。

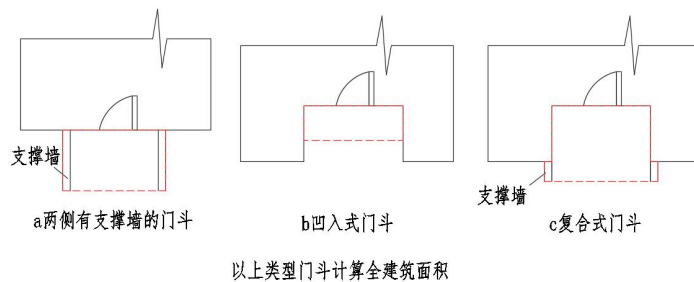


图 6.2.13.2 常见形式门斗面积计算图示

6.2.14 公共(消防)通道

穿越建筑的公共通道,当通道高度超过两个自然层高度,或通道用作道路街巷通行,该通道不计算建筑面积。否则,通道应计算全部建筑面积,并列为不分摊的公用建筑面积。

6.2.15 花池、设备机位、抄表平台

6.2.15.1 悬挂于建筑主体结构外侧的外挂式花池和空调机位不计算建筑面积。

6.2.15.2 位于建筑主体结构外侧，与室内不连通的平台式花池和空调机位不计算建筑面积。

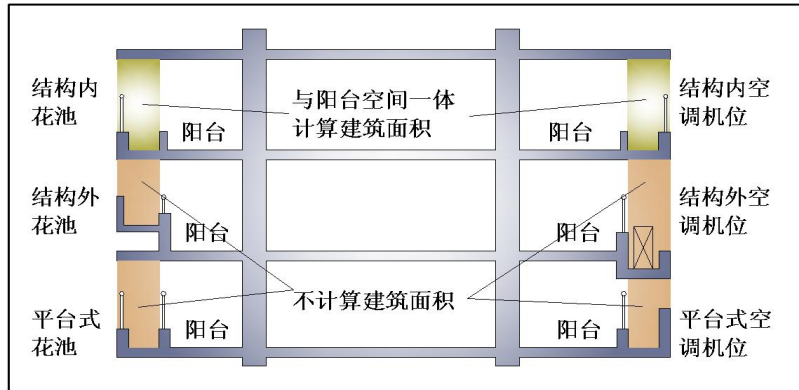


图 6.2.15.2 花池、设备机位计算图示

6.2.15.3 位于阳台等建筑主体结构内的有盖的花池、空调机位等，应与其相连的建筑空间一体计算建筑面积。

6.2.15.4 可通行的抄表平台（用于安装水表、电表、燃气表等各种用能设备的建筑空间），按其围护结构、设施外围水平投影计算全部建筑面积。

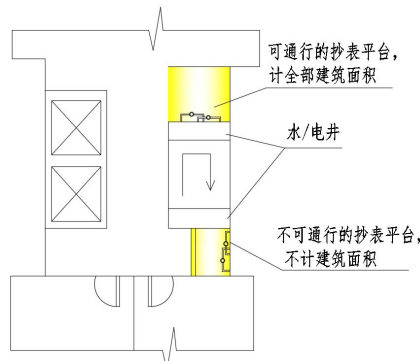


图 6.2.15.4 抄表平台计算图示

6.2.16 烟道、通风井、采光井、天井

6.2.16.1 位于阳台的井道应扣除计算，不计入阳台面积。

6.2.16.2 一栋建筑中数层共用烟道、通风井，按房屋自然层计算建筑面积。但地下室或半地下室使用的通风井、烟道，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；在地面部分满足计算的按一层计算建筑面积，并计入地下室或半地下室的建筑面积中。位于建筑物之外时，按围护结构外围水平投影计算建筑面积；位于建筑物内时，按以下方式计算，其通过的地面以上各层应除去该部分的面积值。

一户专用、位于户内的厨卫配套烟道、通风井等纵向共有部位，计入该户套内建筑面积；多户共用的计入相关单元分摊面积。

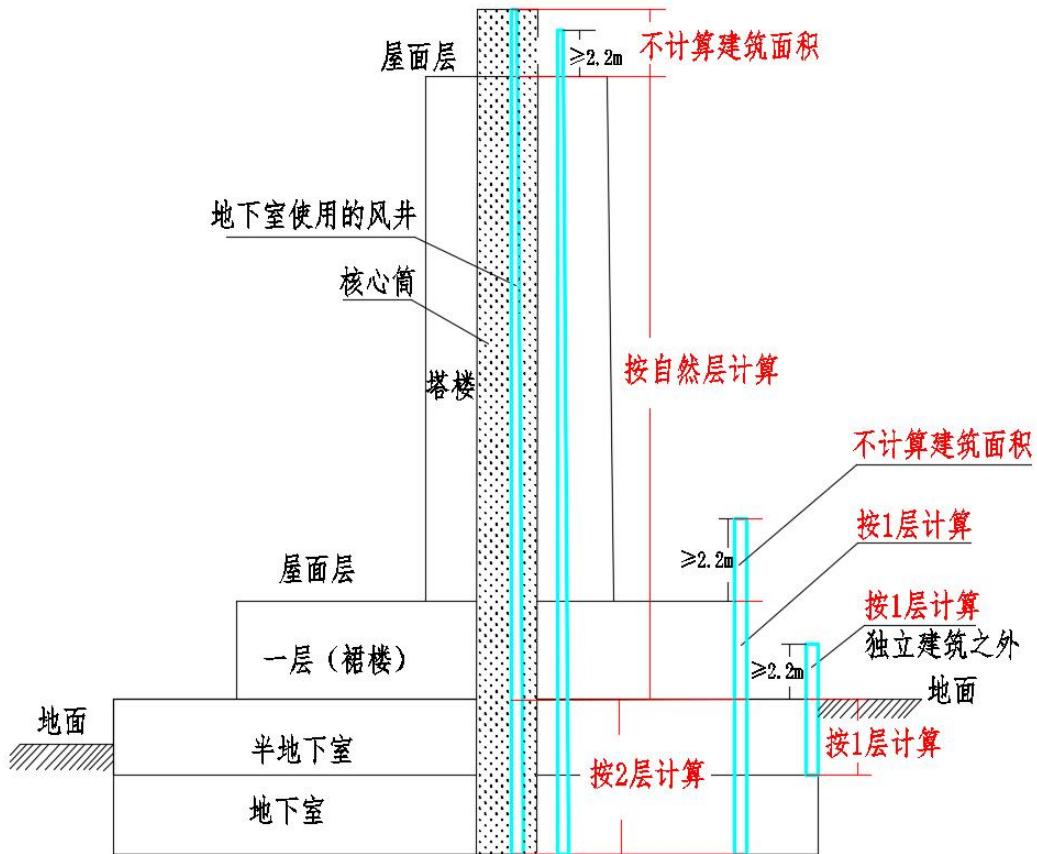


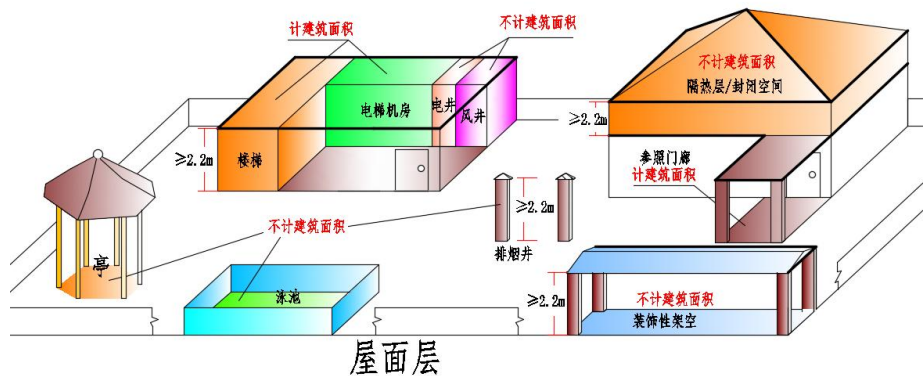
图 6.2.16.2 地下室或半地下室使用的通风井、烟道计算图示

6.2.16.3 采光井、天井无论贯通多少自然层，如上方有顶盖，则按一层计算建筑面积，如上方无顶盖，则不计算建筑面积。

6.2.17 屋面上建筑空间

6.2.17.1 屋面上与出屋面梯间相连的，由墙、柱围合形成的类似门廊、门斗、走廊的建筑空间，参照门廊、门斗、走廊计算建筑面积。

6.2.17.2 突出屋面上的通风井、烟道、采光井、电井、水井等不计算建筑面积。位于核心筒内的，应除去该部分的面积值。



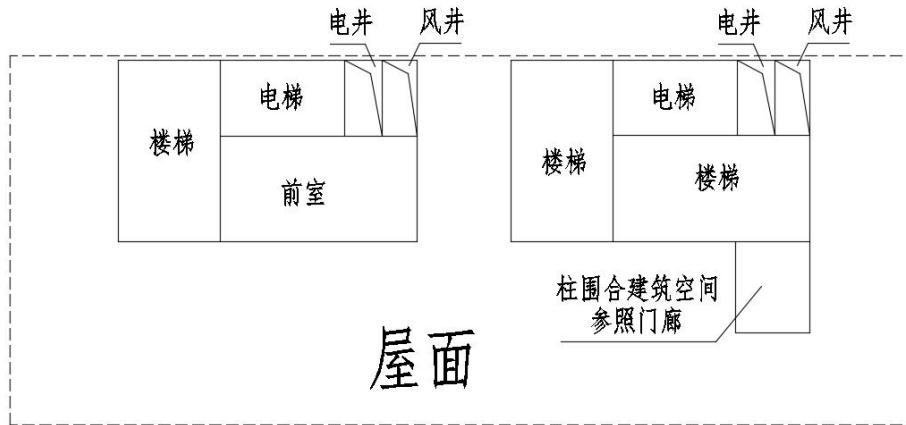


图 6.2.17.2 屋面上建筑空间的面积计算图示

6.2.17.3 位于房屋天面或因退层设计形成的属于一户专用的露台，当其上方专设盖板或建筑宽度大于 0.6m，或由屋檐形成的上盖宽度大于 1.2m 时，露台有盖部分按上盖水平投影面积的一半计算建筑面积。

6.2.18 室内看台、室内水池

场馆看台下方加以利用，满足计算条件的应按其结构层水平投影面积计算，看台面积计入看台上端楼层的建筑面积。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。

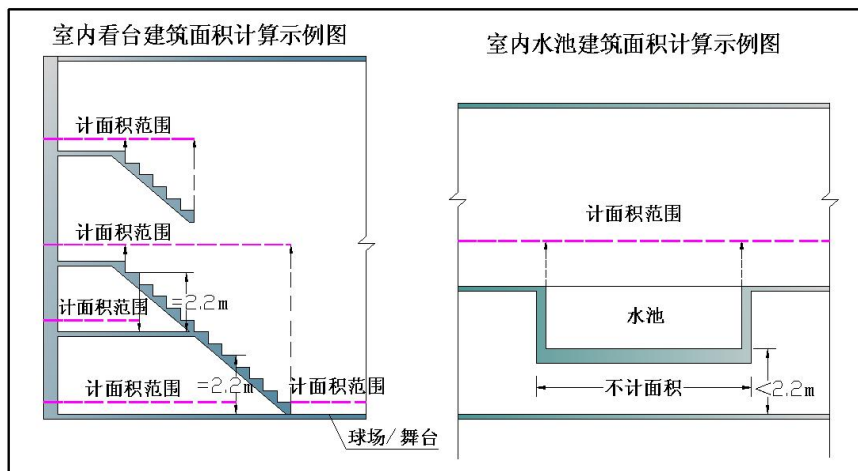


图 6.2.18 室内看台、水池计算图示

6.2.19 立体车库

6.2.19.1 没有结构层的立体车库，以传动式的机械设备作为停车位，在车库的中间部位未设固定停车位或多个汽车进出口的，该建筑按一层计算建筑面积。

6.2.19.2 以传动式的机械设备作为汽车载体并在车库中间部位设置多层（结构层）固定停车位的，或使用传动式机械设备间使汽车垂直升降到达多层停车库的，该设备间按立体车库层数计算建筑面积（立体车库层高在 2.20 m 及以上）。

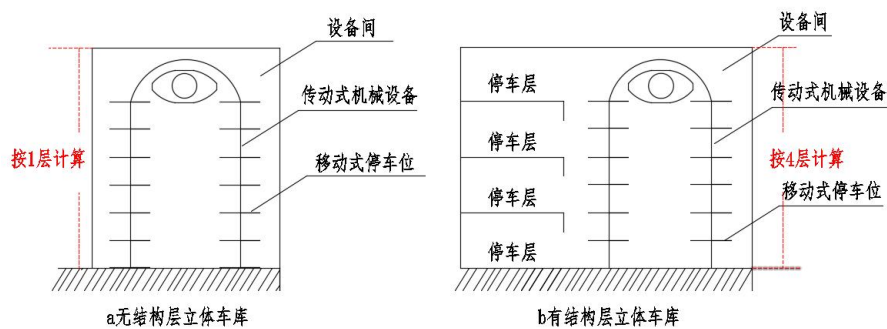


图 6.2.19.2 立体车库计算图示

7. 共有建筑面积的计算和分摊

7.1 共有建筑面积的分类及范围

7.1.1 应分摊的共有建筑面积包括：

- 相关权利人合法协议约定的应分摊的共有部分；
- 建筑物内的公用核心筒、楼梯间、电梯间（井）、观光井（梯）、提物井、室外楼梯等垂直交通空间及各种管道井、烟道井、垃圾井道；
- 建筑物内公用的门厅、大厅、过（走）道、走廊、檐廊、内外廊、门廊、入口大堂、疏散通道等水平交通空间；
- 套与公共建筑空间之间分隔墙墙体面积的一半、外墙（包括山墙）水平投影面积的一半；
- 栋内为本栋服务的变（配）电室、消防控制室、水泵房、设备用房及其附属用房、工具间、值班警卫室、公共用房、管理用房等；
- 凸出屋面有围护结构的水箱间、电梯机房、楼梯间、风机房、设备用房及其附属用房、工具间等；
- 消防避难层、结构转换层、设备层内的电梯间、楼梯间、核心筒、设备间等；
- 相关法律法规规定的应分摊的共有部分。

7.1.2 不分摊的建筑面积包括：

- 相关权利人合法协议约定的不分摊的共有部分；
- 栋内设置的用于公共通行、停车、绿化、休闲使用等的公共开放空间；
- 栋内设置的人防设施、人防通信、人防报警（控制）室等建筑空间；
- 栋内设置的用于消防避难的公共建筑空间；
- 栋内设置的结构转换层、设备层等建筑空间；
- 独立使用的地下室、半地下室、车库、车棚；
- 为多栋服务的警卫室、设备用房、管理用房；

h) 小区内的消防通道，为小区内多栋建筑服务的公共用房（比如公厕、消防控制室等）；

i) 市政公用设施或为它栋建筑所有权人生活利用上不可缺少的共有部分；（比如电信、联通、网络机房等）

j) 相关法律法规规定的不应分摊的共有部分。

k) 《土地使用权出让合同》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》中指标单列的公共建筑空间。

7.2 共有建筑面积处理的一般原则

7.2.1 共有建筑面积的分摊计算以栋为单位进行。位于本栋房屋内为本栋服务的，由本栋分摊。为本栋房屋服务但不在本栋，或在本栋房屋但为两栋以上房屋服务的共有建筑面积，不进行分摊。

7.2.2 共有建筑面积分摊计算后，各分户的建筑面积之和应等于相应的栋、功能区、层的建筑面积，允许四舍五入取位引起的合理误差。

7.2.3 共有建筑面积分摊后，不划分各房屋基本单元摊得共有建筑面积的具体部位。

7.2.4 不分摊共有建筑面积按独立的单元出图，并参与分摊本栋相应的共有建筑面积。

7.2.5 一栋建筑只有一个产权人时，如其不需分层或分户提供产权登记面积时，则该栋建筑可取各层外墙或结构外围水平投影面积之和计算该栋的建筑面积，不需进行共有建筑面积的划分与分摊计算。

7.2.6 为多栋服务的设备用房（如发电机房、水泵房、配电室等），列为不被分摊的共有建筑，并参与分摊该栋相应的共有建筑面积。

7.2.7 应分摊共有建筑面积处理的一般原则：

a) 协议优先原则：有合法的权属分割文件或协议时，以协议为准进行分摊计算；无合法的权属分割文件或协议时，根据房屋共有建筑面积的使用功能，按相关房屋建筑面积的比例进行分摊计算。

b) 谁使用谁分摊原则：按共有部分使用功能和服务范围进行共有建筑面积的分摊计算。

c) 逐级分摊原则：按照应分摊共有建筑面积的优先级高低，自高至低逐级进行分摊计算，优先级低的共有建筑面积参与分摊优先级高的共有建筑面积。

7.2.8 共有建筑面积的确认：

a) 依据经相关行政主管部门核准的建筑施工图，划分共有部分的使用功能和服务范围，其功能和名称以规划审批单、设计图纸的标注为依据进行确认。

b) 建设单位、设计单位和测绘单位三方共同对共有部分使用功能确认表进行填写确认。

7.3 应分摊共有建筑面积的优先级

7.3.1 应分摊共有建筑面积按其使用功能及服务范围可划分为：

a) 整栋共有建筑面积。指为整栋服务（包括不同功能区）的公共建筑空间的面积，该面积在整栋范围进行分摊。

b) 功能区间共有建筑面积。指仅为一栋建筑的某几个功能区服务的公共建筑空间的面积，该面积在相关的功能区范围内进行分摊。

c) 功能区共有建筑面积。指专为一栋建筑的某一个功能区服务的公共建筑空间的面积，该面积在该功能区内进行分摊。

d) 层间共有建筑面积。指仅为某一功能区内的两层或两层以上楼层服务的公共建筑空间的面积，该面积在相关楼层范围内进行分摊。

e) 层内共有建筑面积。指专为本层服务的公共建筑空间的面积，该面积在本层内进行分摊。

f) 其他共有建筑面积。指为某个特定对象服务的共有建筑面积。

7.3.2 应分摊的共有建筑面积优先级按服务范围由大到小、由整体到局部的顺序依次递减，即按照整栋、功能区、地层等逐级分摊。按照应分摊共有建筑面积的优先级高低，优先级低的共有建筑面积须参与分摊优先级高的共有建筑面积。

7.4 分摊系数的计算方法

7.4.1 共有建筑面积按比例分摊的计算公式如下：

$$\delta S = K \times S_i \text{————— (1) 式}$$

$$K = \sum \delta S_i / \sum S_i \text{————— (2) 式}$$

式中：K——面积的分摊系数，

S_i ——各基本单元参加分摊的建筑面积， m^2 ；

δS ——各基本单元参加分摊所分得的建筑面积， m^2 ；

$\sum \delta S_i$ ——应分摊的各共有建筑面积总和， m^2 ；

$\sum S_i$ ——参加分摊的各基本单元建筑面积总和， m^2 。

7.4.2 多级分摊模型

$$K_i = (1 + K_{i-1}) \times G_i / \sum (T_i + G_{i+1})$$

注： $i=1, 2, 3, 4, \dots, n$ 代表分摊级别； K_i 为第 i 级分摊系数， $K_0=0$ ； G_i 为第 i 级共有面积； T_i 为第 i 级共有面积功能区套内面积。

7.5 栋的划分

7.5.1 房屋建筑面积的分摊计算以栋为单位进行，但在以下几种情况下，本着产权明晰、使用方便的原则，从设计功能的完整性、垂直交通的完整性考虑，可在分摊计算时，对栋的定义进行如下变通：

a) 地面有多座独立的建筑，仅由一个地下室相连通的，地面房屋视为多栋。

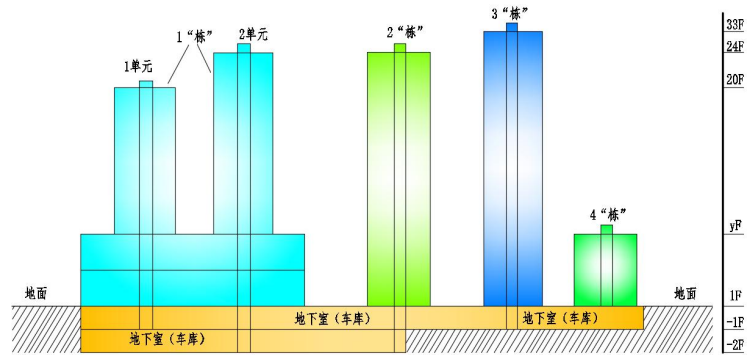


图 7.5.1 (a) 栋的划分图示

b) 一栋由多座塔楼和裙楼组成的建筑，当各座塔楼及其相应裙楼之间有伸缩缝或隔墙作为明显界线，且各部分之间无共用的设备间、配电室、值班室、大堂、过道等公用面积的，则计算时，可以各座塔楼及其相应裙楼作为一“栋”，公共面积分摊在该“栋”范围内独立进行。

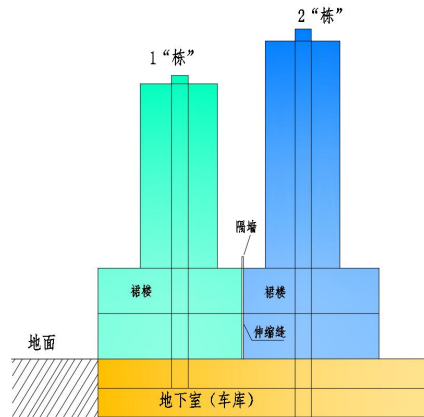


图 7.5.1 (b) 栋的划分图示

c) 如果连接多座塔楼的大型裙楼，当地面与地下功能相同且楼梯、电梯等共有部位相通时，视为一“栋”进行计算。

d) 地下为车库，地上连接多座塔楼的地面架空层全部为停车库和设备用房，各个塔楼的主出入口位于架空层，则可将塔楼（含架空层）作为一“栋”；各个塔楼的主出入口位于架空层顶层，则可将塔楼（不含架空层）作为一“栋”，将地下车库、地面架空层及其相关部分（如核心筒、电梯前室等垂直移动空间）作为一“栋”。

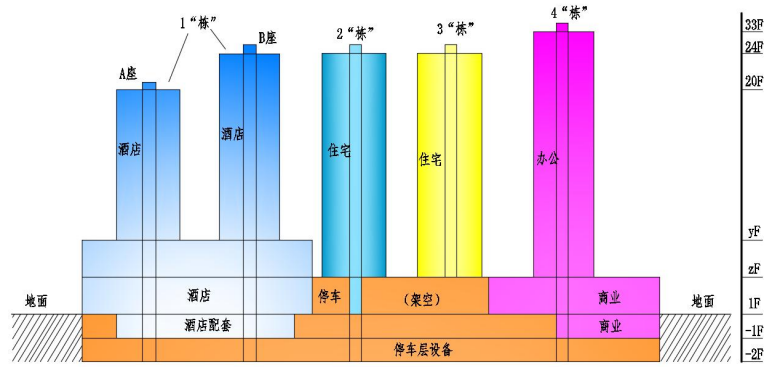


图 7.5.1 (c、d) 栋的划分图示

e) 当一栋建筑设计为具有主楼、附楼的形式，主、附楼仅通过消防通道或公共开放空间相连时，该建筑不视为一栋。

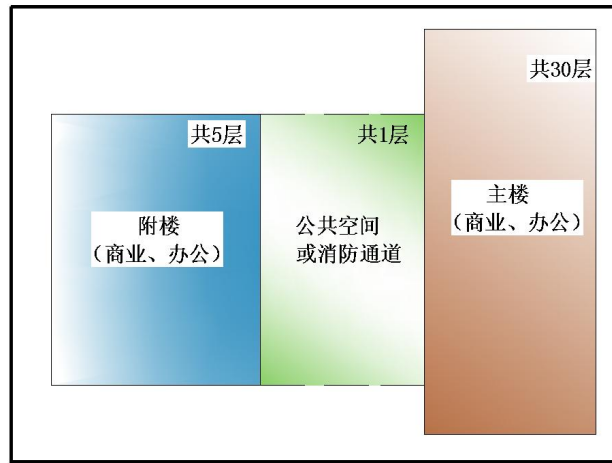


图 7.5.1 (e) 主楼、附楼计算图示

7.5.2 房屋改建、扩建、增建后，与原建筑形成整体，不能独立使用的，新建部分与原建筑合并为独栋。否则，改建、扩建、增建部分应单独设栋。

7.5.3 因分期建设需要且经相关行政主管部门批准分期的，可按分期划分为多栋：

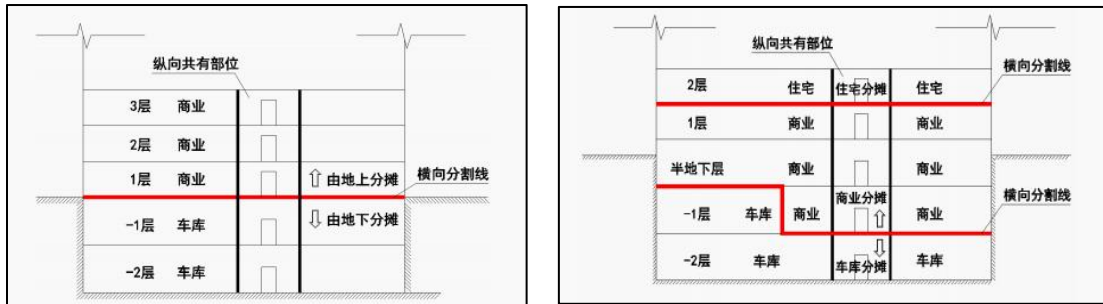
- (1) 应有明确的分期（分栋）界线，如伸缩缝、防火卷帘、分隔墙等；
- (2) 各分期（分栋）应具有独立的交通体系和消防体系，可独立使用；
- (3) 各分期（分栋）区域内的建筑空间，不得跨栋界线设置；
- (4) 各楼层分期（分栋）界线，应在垂直方向相互重合，不得相互交错。

7.5.4 栋划分完后，各栋的总层数，按各自相对独立的最高自然层数和地下层数的总和计算。有规划部门《建设工程规划许可证》附图或《建设工程规划验收合格证》附图的以该图件计算层数，规划部门确定的总层数与本规程相冲突时，由建筑所在地区的不动产登记部门另行规定。

7.6 共有建筑面积分摊计算细则

7.6.1 地下室

7.6.1.1 一幢建筑存在地下室（半地下室），核心筒部分和楼梯等纵向共有部位，可根据房屋的实际情况，按地上地下横向分割，由使用该纵向共有部位的功能区各自分摊。若地下层（或半地下层）功能与其上层一致时，该功能区内的核心筒部分和楼梯等纵向共有部位可从该功能区与其他功能区的分界线处横向分割。



立面图 1

立面图 2

图 7.6.1.1 地下室（半地下室）纵向共有部位分摊处理方式示意图

7.6.1.2 地下室车库出入口，由地下车库分摊；地下室非机动车库出入口，由地下非机动车库分摊。

7.6.1.3 若地下室有部分区域用作商业、办公等其它用途，则该部分应列为专有面积，位于该区域内仅与商业或办公相通并使用的走廊、楼梯间、电梯间、扶梯、货梯、观光电梯、卫生间、通风井、烟道、管道井等，均在地下室商业或办公部分进行分摊。

7.6.1.4 当地下停车场中机动车位经相关行政主管部门批准、拥有独立产权时，机动车位面积按实际占用面积加分摊的共有建筑面积的方式计算机动车位的建筑面积。下地下室车道面积、其它专门服务于车位的公共通道面积和公共用房面积均列为各车位应分摊的共有建筑面积。

7.6.1.5 当地下室为同一产权人时，可按地下室外围结构计算总建筑面积。

7.6.1.6 地下室分期建设的，可参照 7.5.3 将各分期划分为多栋。分期内设置的楼电梯、出入口、行车道等车位配套在本分期内进行测绘分摊；为整个地下室服务或同时为地上地下服务的配发电、风机房、水电井等归为独立的基本单位，按为多栋服务的设备用房执行。

7.6.1.7 半地下室中的楼（电）梯间、住宅大堂等共有建筑面积，其计算方法与分摊规则均与地面以上相应的共有面积计算方法与分摊原则一致。

7.6.1.8 坡地建筑半地下室全部用作人防、公用设备房、共用停车库、防灾防护及材料存储室等用途时，该层的层数不计入地面以上层数，建筑面积也不计入地

面以上建筑面积，该半地下室楼层按照地下室规则计算，面积均计为不分摊的共有建筑面积。

7.6.1.9 坡地建筑半地下室如全部或部分用于商业、办公等用途，且商业、办公等部分的出入口、外墙位于地面以上，则该半地下层层数计入地面以上层数。其核心筒、楼（电）梯间、住宅大堂、扶梯、设备用房、管井等与地面以上相应的共有面积计算方法与分摊原则相同。

7.6.2 地下室车道

下地下室的车道，其坡道下方回填无建筑空间的，或设计为不可利用的建筑空间的，或车道下方直接为地下二层建筑空间的，该车道对应的地面一层有盖部分作上空处理，车道有盖部分只计一层建筑面积并计入地下一层建筑面积中；如车道下方在地下一层为可利用空间，下方计算面积并计入地下一层建筑面积中。

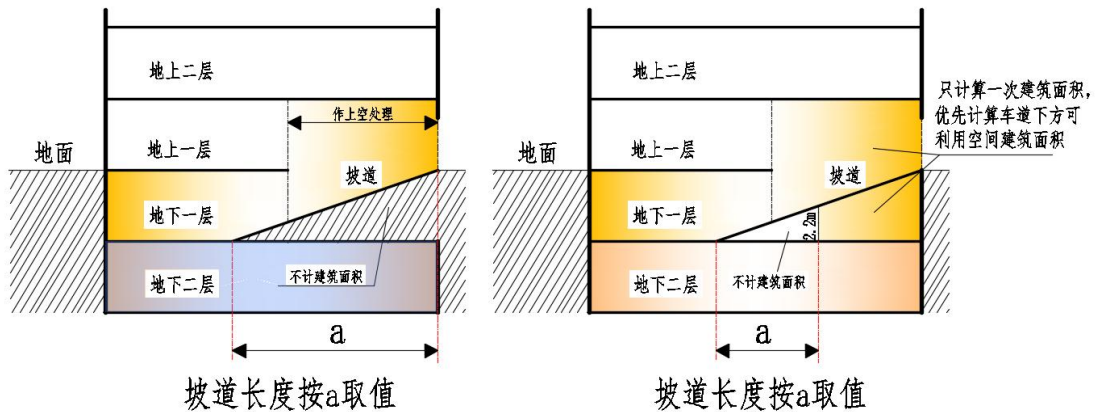


图7.6.2 下地下室车道图示

7.6.3 走廊、门廊、门斗、公共开放空间

7.6.3.1 位于建筑物第一层（地面层）的临街（不论内街、外街）商铺、办公、车库等非住宅的外走廊、门廊、门斗（或类似结构空间），各业主和其他不特定的社会公众均可通行，属于公共开放空间，该临街商铺、办公、车库等非住宅底层外走廊、门廊、门斗（或类似结构空间），不计算建筑面积。

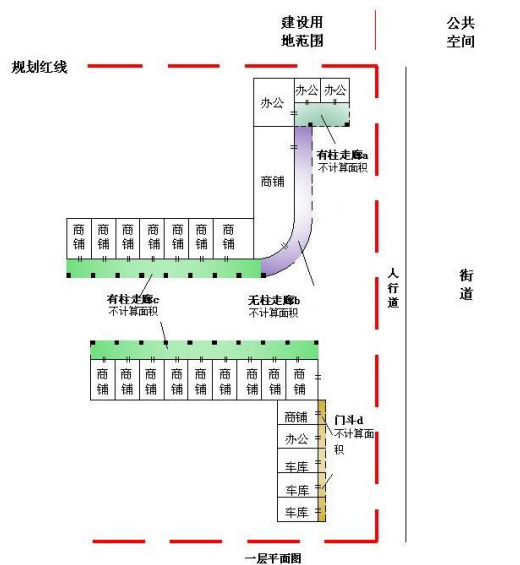


图 7.6.3.1 首层临街的走廊、门廊、门斗计算图示

7.6.3.2 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的建筑面积由本层各商铺或铺位按其建筑面积比例进行分摊。

7.6.3.3 一栋住宅楼内有多个基本单元时，设置在该住宅楼一层的为某一户专用的门廊、门斗、雨篷、室外楼梯等，计算建筑面积的，应按户独有的共有部分面积分摊计算。

7.6.3.4 建筑物首层架空用于公共通行、停车、绿化、休闲使用的公共开放空间，列为不分摊的建筑面积，且不参与其他共有建筑面积的分摊。架空绿化中的走道、通道、架空走道等类似公共开放空间，与周围环境无明显界址点或围护设施可区分的，视为架空绿化面积。

7.6.3.5 位于机关团体事业单位等用于生产经营、办公的厂房、办公楼底层等类似公共开放空间，不再单列面积处理，而应计入整栋建筑面积。

7.6.4 门厅、大堂

7.6.4.1 一户独立使用的门厅、大堂应计入该户的套内建筑面积；公共门厅、大堂应列为应分摊的共有建筑面积，按其服务范围在相应的功能区间或区域内进行分摊计算。

7.6.4.2 临街的出入口所在层的门厅、过道、大堂按其服务范围进行功能区层间分摊。如《建设工程规划许可证》或《建设工程规划验收合格证》附图上标注为：住宅大堂、商业大堂、办公大堂、酒店大堂等，分摊给相应的功能区。

7.6.5 架空通廊

7.6.5.1 同期规划、同期建设的两座建筑物之间相通的计算建筑面积的架空通廊由相关功能区进行分摊。

7.6.5.2 非同期规划、同期建设的两座建筑物之间的计算建筑面积的架空通廊，作为独立单元出图，不作为应分摊的共有建筑面积，不参与功能区共有建筑面积

分摊。

7.6.6 公共阳台

专为层内局部单元设置的公共阳台，由层内相关单元进行分摊。

7.6.7 消防通道、人防设施

7.6.7.1 过房屋首层的公共消防通道、人防设施（人防通信、人防报警（控制）室、密闭设施、穿滤毒通风设施、洗消设施等）列为不分摊建筑面积，既不参加分摊也不应被分摊。

7.6.7.2 当地下室含有人防（区）时，按以下规定执行：

- 1) 地下室人防（区）以相关部门批准或备案的人防设计范围计算面积；
- 2) 人防专用部位（指防空地室内存放人防专用设备、设施的房间，以及仅设置战时功能的房间，如扩散室、滤毒室、人防风机房、防化值班室、平战转换材料存放间、密闭通道、防毒通道、洗消间、战时发电机房及其控制室等），列为不分摊的共有建筑面积。除人防专用部位外，人防平面布置图中的其余部位均为人防平战两用部位，应参与分摊所在幢相关的应分摊的共有建筑面积。

人防平战两用部位范围内的车位面积计算与分摊，可参考非人防区域车位的相关计算规则。

7.6.8 管理用房、会所用房

管理用房、会所用房应作为分户面积，不列入共有建筑面积，并应参与分摊相关的共有建筑面积。

7.6.9 设备用房

7.6.9.1 若干设备房集中设计为一个区域，该区域内设置有连接各个设备房的水平通道，如各设备房均为同一分级别的共有建筑面积，则设备房的整个区域视为同一分摊级别的共有建筑面积；如该区域内的各设备房不是同一分摊级别的共有建筑面积，则此水平通道应随同该区域内最高分摊级别的设备房进行共有建筑面积分摊。

7.6.9.2 房屋各层的幕墙检修道作为栋共有建筑面积由地面上全栋分摊。

7.6.10 过道、前室

住宅部分连接核心筒的前室、过道部分，应作为核心筒的组成部分，与核心筒分摊一致。

7.6.11 采光井、通风井、烟道

7.6.11.1 位于核心筒内的通风井、烟道，与核心筒相连并为梯间服务的通风井、烟道，与核心筒一体作为应分摊的共有建筑面积，在其相关的服务范围内进行分摊。

7.6.11.2 不包括在结构面积内的套内烟囱、通风道、管道井均计入套内建筑面积。

7.6.12 楼梯、扶梯

7.6.12.1 纯住宅楼楼梯间在底层住宅设计为不连通时，则底层住宅不参与该楼梯间分摊。一栋房屋的非专用楼梯或电梯，在个别楼层或部分楼层不设停机或不开门的，该部分楼层不参与该楼梯或电梯的分摊。

7.6.12.2 为单一产权人服务的室内、室外专用楼梯，跃层住宅中的户内楼梯，均计入套内建筑面积。

7.6.12.3 商住楼中贯穿全楼的电梯、楼梯等垂直交通公共部位，若在商场部分封闭，则由住宅部分独立分摊。

7.6.12.4 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，这些电梯的梯间建筑面积应作为整栋或功能区的共有建筑面积，其分摊范围为高、低区电梯通过的所有楼层。与高、低区电梯机房连接的缓冲电梯井道按自然层计入电梯间建筑面积。

7.6.12.5 从地面至二层（或以上）室外广场、平台的室外楼梯、自动扶梯计为不分摊的建筑面积。

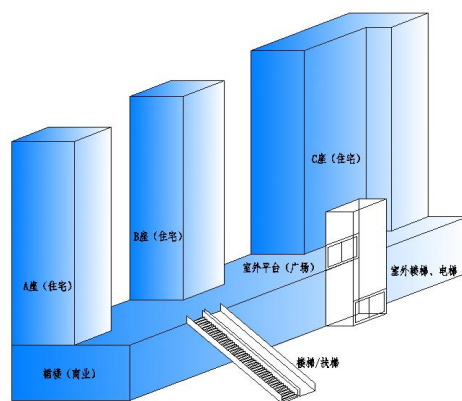


图 7.6.12.4 为室外平台服务的楼梯图示

7.6.13 消防连廊

小高层或高层住宅楼中的消防连廊（架空层除外）的建筑面积须作为相连通各住宅单元功能区分摊；仅连通个别权属单元的消防阳台（通道）的建筑面积应作为该权属单元的共有建筑面积；平时可做套内使用的（如阳台）消防连廊的建筑面积，计入套内建筑面积。

7.6.14 半外墙

7.6.14.1 房屋地上各层（不包含屋面层）半外墙的面积作为栋共有建筑面积，由地上各层分摊。

7.6.14.2 属于一个独立产权人的一栋房屋，可以不取半外墙，如独立别墅或整栋出具建筑面积的其它建筑。

7.6.14.3 联排别墅应取半外墙，并作为整栋分摊的共有建筑面积。

7.6.15 车库升降机房

地面进入地下车库的升降机房，按所经层次计算面积，应列入地下室共有建筑面积；地上部分的升降机房，应列为地上不分摊共有面积，计入地面部分面积，若升降机房专为进入地下车库服务的，其地上部分应列为地下分摊共有面积；地面通往屋面的车库升降机房，按单层计算面积，并作为屋面车库的共有面积。

7.6.16 其他

7.6.16.1 在一个大的车库空间范围内划分有多个车位、车库，无墙体分隔的车位、车库按其界址划分测绘，有墙体分隔的车位、车库按墙体划分测绘，其应分摊的共有建筑面积按规定分摊计算建筑面积。

7.6.16.2 单一功能房屋存在多个单元时，按单元划分功能区。

7.6.16.3 一栋建筑只有一个产权人时，如其不需分层或分户提供产权登记面积时，则该栋建筑可取各层外墙或结构外围水平投影面积之和计算该栋的建筑面积，不需进行共有建筑面积的划分与分摊计算。房屋的分层分户图不需绘制楼梯、走廊等房屋内部的细分功能区。

8. 房产建筑面积变更测绘

8.1 变更测绘的分类

变更测绘分为现状变更测绘和权属变更测绘。

(1) 现状变更包含以下内容：

- 1) 房屋的新建、改建、扩建和房屋的面积、用途、建筑结构、层数变化等；
- 2) 房屋的损坏与灭失、全部或局部拆除、倒塌与烧毁等；
- 3) 地名、门牌号的更改等。

(2) 权属变更包含以下内容：

- 1) 房屋的买卖、交换、继承、分割、赠予、兼并等引起的权属转移；
- 2) 他项权利范围的变化和注销等。

8.2 变更测绘的一般原则

8.2.1 变更测绘适用于已竣工（建成）且已进行过房屋建筑面积测算交付报告后的建筑。

8.2.2 房屋建筑面积已经确权登记发证的，申请变更测绘时，必须由变更所涉及的所有相关产权人共同申请；涉及功能变更、共有建筑面积变更的，应由相关产权人形成书面分摊协议。

8.2.3 申请变更测绘，申请人应根据变更事项内容，提交规划、住建、消防等相

关部门的同意变更的批复和相应的建筑施工图且按图施工，方可实施。

8.2.4 对已登记发证的房屋，在变更测绘时，除登记面积来源不明、明显违规或确系计算错误的，已登记部分维持原来的计算成果。

8.2.5 变更测绘的精度要求与现行房屋面积测算精度要求相同。

8.2.6 一般情况下，变更测绘应采用原测算标准。当变更后，形成的共有建筑面积，应由相关产权人共同承担；当相关产权人同意按现行规定测算时，应提供相关产权人按现行规定测算的协议执行。

8.2.7 由变更部分房屋的套内建筑面积、共有建筑面积重新分摊计算引起非变更部分建筑面积发生变化的，如变化在规定允许范围内时，则不必改变其它功能区各户原有的房屋建筑面积。

8.3 变更测绘的处理方法

8.3.1 一栋建筑增加部分建筑空间，且增加部分不能成为独立的一栋，而是成为原有建筑的一部分，与原有建筑共享全部或部分建筑空间时，整个建筑或相应的功能区应重新分摊计算。新增部分应按现状进行测绘，对原有建筑部分，如现状无明显改变且原测绘无明显错误，可采用原测绘报告中的相关数据。

8.3.2 一栋房屋中应分摊的共有建筑面积的范围、功能发生变化时，与该共有建筑面积相关的各户的分摊共有建筑面积需重新计算。

8.3.3 对建筑物加建、改建，如相关行政主管部门核发的《建设工程规划许可证》仅针对加建、改建部分，当加建、改建部分不涉及原建筑共有建筑面积分摊计算时，则测绘部门也仅对加建或改建部分进行测绘，否则应对加建或改建后的整栋进行重新测绘。对重新测绘计算会引起各分户建筑面积改变的，应由业主委员会或相关产权人出具书面承诺，认可新的测绘数据。

9. 房产分层图绘制

房屋分层平面图可视各个项目的测绘类型和具体情况略有不同，但应遵循以下要求：

(1) 分层图应标注比例尺，一栋房屋的各层平面图宜采用同一个比例尺，并标注指北方向。

(2) 边长注记平行于该边注记并紧靠该边线；东西走向的边长数字字体朝上（北）方向注记；南北走向的边长数字字体朝左（西）方向注记。

(3) 各层图形应注明第x层或地下室、夹层、平台层等层次名称；夹层须注

明第x层的夹层。

(4) 分层图中应标注墙体厚度，图形中墙体厚度不统一的，应分别注记。

(5) 房屋的阳台、外走道、室外楼梯等，其线条粗细、虚实都应按《房产测量规范》要求绘制在各分层图上，并遵循以下要求：

a) 不封闭阳台用虚线表示，并注明阳台字样；封闭阳台用实线表示，并注明封闭阳台；

b) 露台、平台等部位须在图中表示的，仅虚线画出，不必标注尺寸；

c) 独户专用的露台、平台等还应注明其所属户的分户号。例如：露台(1203)。

d) 对于特殊情况应增加文字说明，如无盖室外楼梯、封闭空间、层高不足2.20m等；

e) 图形中共有区的定义应按照性质和功能逐个定义，不宜合并。但共有区属于同一分摊级别的，可以合并表示。

f) 地下室平面图中应备注说明人防设施、配套用房等相应包含的内容及面积；

g) 实测与规划报建图不相符部分应用红色线或红色字体注明并备注说明。

(6) 一般从下至上绘制房屋的一层到顶层的分层图。如果一张不够，可用多张绘制，然后一起装订。如果有几层的外围形状大小及数据完全相同，可只绘低层图形，并注明“x—x层”。

附录 A
(资料性附录)

房产面积测算实施前资料收集清单

A. 1 资料收集清单

资料收集清单见表 A. 1。

表 A. 1 资料收集清单表

房产测量实施前资料收集清单	
1	建设工程规划许可证（附件、附图）；
2	土地使用权证复印件；
3	土地出让合同、土地划拨决定书复印件；
4	人防审核意见书复印件（检验原件）及人防平面图/无人防具结书；
5	规划审批的报建方案（蓝）图；
6	派出所出具的门牌证明复印件；
7	建设工程竣工验收备案表；
8	房屋设计说明（分摊说明、保温说明、结构说明等）；
9	房屋房号编排示意图或说明（房号及车位号编排时原则上不允许跳号，因施工、设计变更，现场比预测有增加或灭失情形，可增减）。
注：材料收集视实际情况而定。	

附录 B

(资料性附录)

房屋建筑面积测绘成果报告书标准格式

B.1 《房地产测绘成果报告书封面》格式示例

《房地产测绘成果报告书封面》格式示例见表 B.1。

B.2 《成果报告》格式示例

《房屋建筑面积预测绘成果报告》格式示例见表B.2.1。

《房屋建筑面积实测绘成果报告》格式示例见表B.2.2。

B.3 《房屋概况、房屋结构调查表》格式示例

《房屋概况》格式示例见表B.3.1。

《房屋结构调查表》格式示例见表B.3.2。

B.4 《不动产共有确认书》格式示例

《不动产共有确认书》格式示例见表B.4。

B.5 《房屋面积对照表》格式示例

《房屋预测绘面积对照表》格式示例见表B.5.1。

《房屋产权面积对照表》格式示例见表B.5.2。

B.6 《房屋分层分户平面图》格式示例

《房屋分层分户平面图》格式示例见图B.6。

B.7 《房屋所有权证附图、底图》格式示例

《房屋所有权证附图》格式示例见图B.7.1。

《房屋所有权证附图（底图）》格式示例见表B.7.2。

表 B.1 房地产测绘成果报告书封面

柳州市不动产测绘成果 报告书

测 量 号: XXXXXXXXXXXXXXXXXX

房 屋 座 落: XX路XX号XX栋

申 请 人(单 位): 柳州市XXX公司

测 绘 类 型: XXX预测/实测

柳州市XX测绘有限公司

电 话: XXXXXXX

表B. 2. 1 房屋建筑面积预测成果报告

柳州市xx测绘有限公司

房屋建筑面积预测成果报告

尊敬的业主：柳州市xxx公司

您好！

根据您(单位)的要求，我单位于 xxxx年xx月xx日 接受您的委托，对坐落 xx路xx号xx栋 的房屋进行测绘。经我单位测绘人员现场勘测，并按国家标准(GB/T17986.1-2000)《房产测量规范》、《柳州市房产建筑面积测算技术规程》及国家现行有关测绘的法律、法规进行测绘，其结果如下：

单位：m²

建筑结构	总层数	总建筑面积	附属面积
钢和钢筋混凝土结构	9层(地上8层，地下1层)	4003.03	
依据图纸	XX-XXXXXX-XXXX-XXXX		
测绘人	张三	计算人	李四

因本成果依据该建筑规划批准的设计图纸进行计算，不为办理《不动产权证书》使用，最终产权面积以竣工后实地测算面积为准。

由我单位对此房屋界址点的准确性、建筑面积、套内面积共用面积及共用面积分摊系数的量测和计算的准确性负责。

特此通知。

附件：

- (一) 房屋面积计算说明书
- (二) 房屋分层分户平面图
- (三) 房屋面积对照表

柳州市xx测绘公司

2023年05月25日

表B. 2. 2 房屋建筑面积实测成果报告

柳州市xx测绘有限公司

房屋建筑面积实测成果报告

尊敬的业主：柳州市xxx公司

您好！

根据您(单位)的要求，我单位于 xxxx年xx月xx日 接受您的委托，对坐落 xx路xx号xx栋 的房屋进行测绘。经我单位测绘人员现场勘测，并按国家标准(GB/T17986.1-2000)《房产测量规范》、《柳州市房产建筑面积测算技术规程》及国家现行有关测绘的法律、法规进行测绘，其结果如下：

单位：m²

建筑结构	总层数	总建筑面积	附属面积
钢和钢筋混凝土结构	9层(地上8层，地下1层)	4003.03	
测绘人	张三	计算人	李四

由我单位对此房屋界址点的准确性、建筑面积、套内面积共用面积及共用面积分摊系数的量测和计算的准确性负责。

特此通知。

附件：

- (一) 房屋面积计算说明书
- (二) 房屋分层分户平面图
- (三) 房屋面积对照表

柳州市xx测绘公司

2023年05月25日

表B. 3. 1 房屋概况

XX路XX号XX栋

房屋概况

- 1、 该栋为9层（地下1层，地上8层）钢砼结构建筑物，一层为住宅、公共 开放空间，二至八层为住宅（七至八层为楼中楼），分2个单元，共计住宅28 套，公共开放空间1套。
- 2、 图中尺寸均为中轴线尺寸，外墙厚0.20，部分为0.10，单位：米。
- 3、 本栋无上天面梯间，有地下室，地下室另外出具测绘报告。
- 4、 分摊方法： 1) 由整栋（除公共开放空间外）分摊的面积：外墙水平投影面积的一半。
- 2) 由1单元住宅分摊的面积：一至七层共有1（电梯、楼梯、前室、 入户大堂、水井、电井）。
- 3) 由2单元住宅分摊的面积：一至七层共有2（电梯、楼梯、前室、 入户大堂、水井、电井）。
- 4) 由201号住宅分摊的面积：一、二层共有3（楼梯）。
- 5) 由202号住宅分摊的面积：一、二层共有4（楼梯）。
- 6) 由203号住宅分摊的面积：一、二层共有5（楼梯）。
- 7) 由204号住宅分摊的面积：一、二层共有6（楼梯）。

表 B. 3. 2 面积统计表

地址：xx路xx号xx栋																				
各功能面积统计表（表1）																				
		使用性质		套内建筑面积（m ² ）				套数		建筑面积（m ² ）										
		公共开放空间		18.44				1		19.09										
		住宅		3323.46				32		3983.94										
		本栋合计		3341.90				33		4003.03										
不同建筑面积的住宅、公寓统计表（表2）																				
项目名称		预售面积		≤60m ²		60~80m ²		80~90m ²		90~100m ²		100~120m ²		120~144m ²		144~180m ²		>180m ²		合计
				占比		占比		占比		占比		占比		占比		占比		占比		
xx路xx号xx栋		建筑面积		0.00 0.00%		272.14 6.83%		0.00 0.00%		0.00 0.00%		453.22 11.38%		1796.10 45.08%		1462.48 36.71%		0.00 0.00%		3983.94
		套数		0 0.00%		4 12.50%		0 0.00%		0 0.00%		4 12.50%		14 43.75%		10 31.25%		0 0.00%		32

表 B.4 共有建筑面积分摊确认书

共有建筑面积分摊确认书						
房屋坐落	XX路 XX号 XX栋					
房屋结构	钢筋混凝土	总层数	总建筑面积		附属面积	
序号	共有建筑名称	共有面积	服务对象	分摊办法		备注
1	外墙水平投影面积的一半		整栋楼	由整栋楼共同分摊		
2	一层至二十一层共有1(楼梯、电梯、前室)、屋面层共有1(楼梯、电梯机房)		一单元住宅	由一单元住宅共同分摊		
3	一层至二十一层共有2(楼梯、电梯、前室)、屋面层共有2(楼梯、电梯机房)		二单元住宅	由二单元住宅共同分摊		
建设单位:		(盖公章)				
		日期:				
设计单位:		(盖公章)				
		日期:				
测绘单位:		(盖公章)				
		日期:				
<p>注：按《房产测量规范》（GB/T 17986）及《柳州市房产建筑面积测算技术规程》的规定测算面积并由相关部门确认。本确认书一式四份。</p>						

表 B.5 房屋面积对照表

房屋产权面积对照表

测量号		XXXXXXXXXX								
房屋坐落		XX路XX号XX栋								
序号	权属编号	分户号	单元户号	合计面积	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积	房屋用途	原房屋用途
28	703	703	2-7-1	110.68	110.68	91.10	19.58	6.78	住宅	住宅
29	704	704	2-7-2	122.10	122.10	100.50	21.60	8.78	住宅	住宅
30	801	801	1-8-1	71.51	71.51	58.86	12.65	1.76	住宅	住宅
31	802	802	1-8-2	64.56	64.56	53.14	11.42	0.00	住宅	住宅
32	803	803	2-8-1	64.56	64.56	53.14	11.42	0.00	住宅	住宅
33	804	804	2-8-2	71.51	71.51	58.86	12.65	1.76	住宅	住宅
合计				4003.03	4003.03	3341.90	661.13	304.26		

图 B.6 房屋分层分户平面图

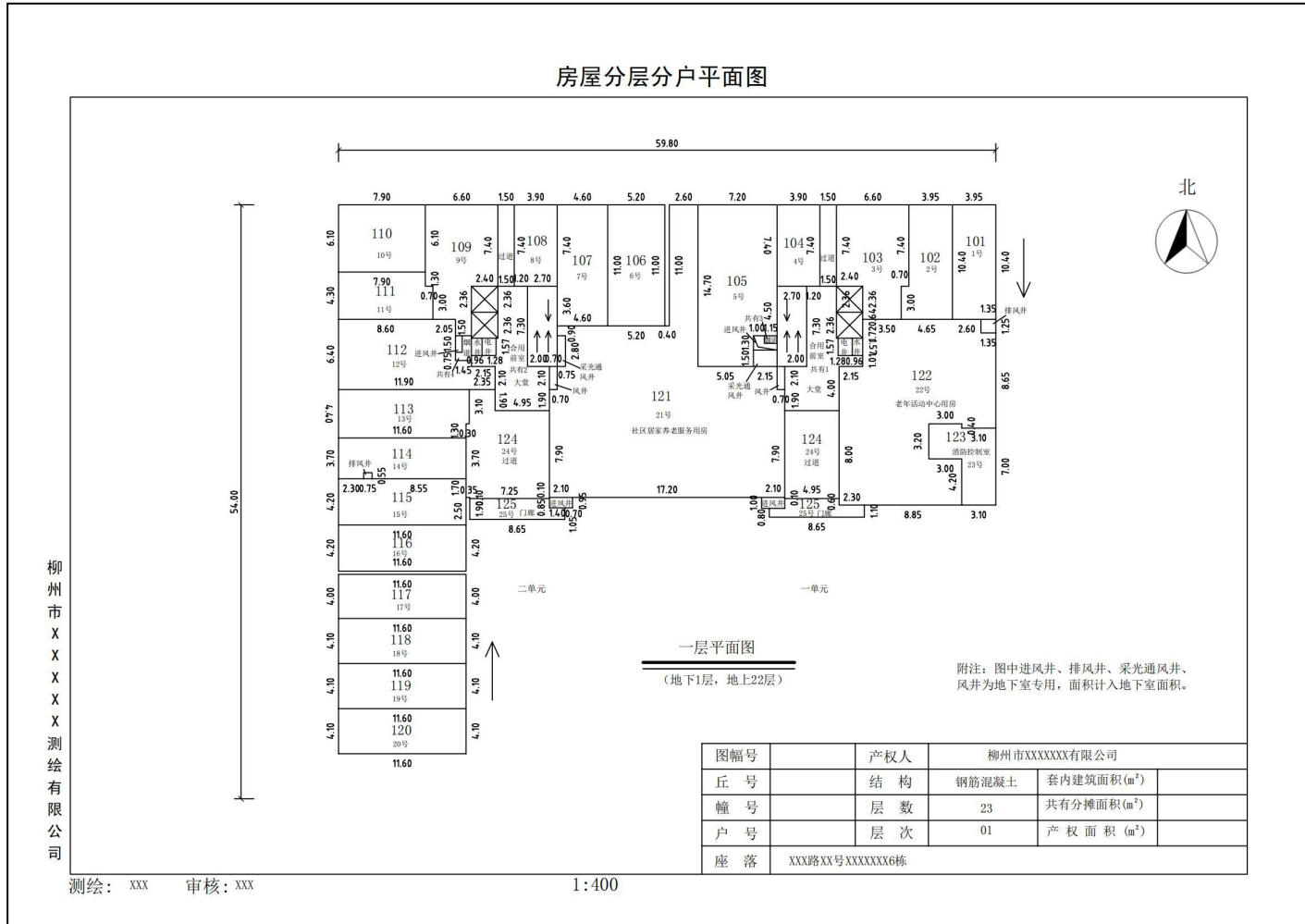
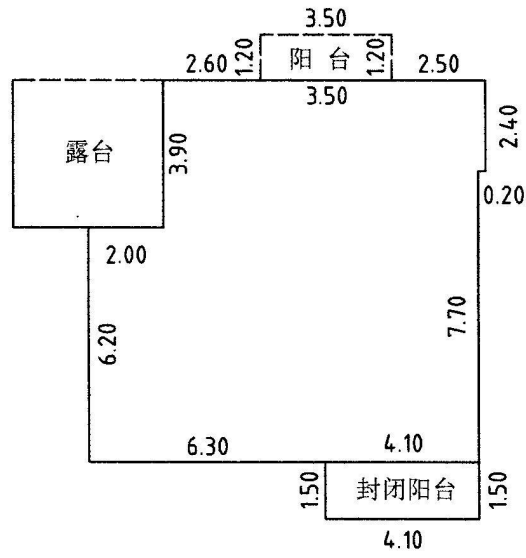


图 B.7.1 房屋所有权证附图



房屋坐落：XX路XX号XXXX花苑XX栋2单元12-1

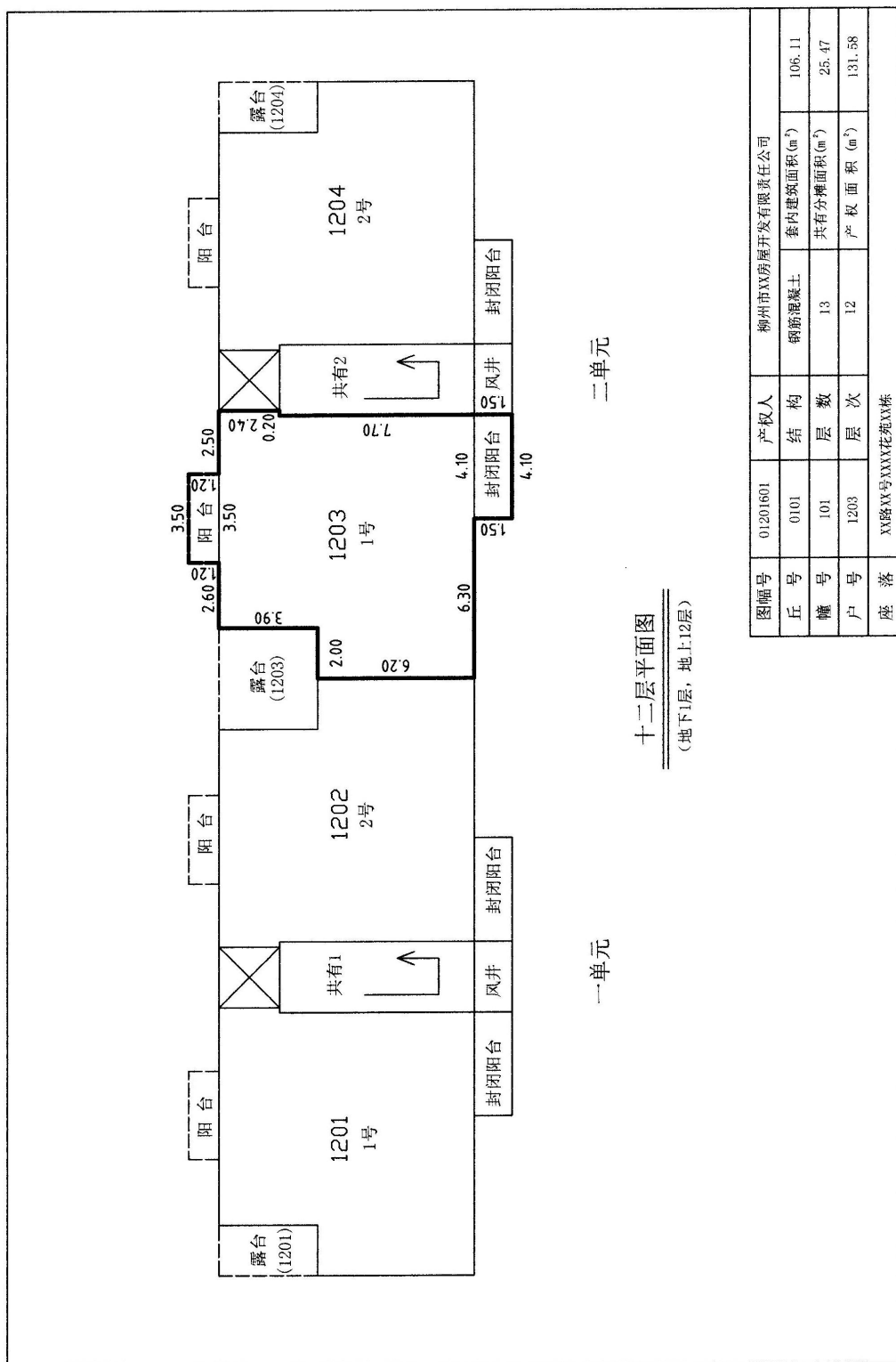
单位：m 比例：1:200

套内面积：106.11平方米

分摊面积：25.47平方米

图 B.7.2 房屋所有权证附图（底图）

房屋分层分户平面图



1:200

测绘: XXX 审核: XXX

柳州市XXX测绘有限公司