

DB32

江 苏 省 地 方 标 准

DB32/T 3695-2019

房屋面积测算技术规程

Construction technical specification of building area surveying and mapping

2019 - 12 - 16 发布

2020 - 03 - 01 实施

江苏省市场监督管理局
江苏省住房和城乡建设厅 发 布

目 次

前言	II
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语	1
3.1 房屋面积测算术语	1
3.2 建筑术语	3
4 房屋面积测算数据采集	10
4.1 房屋预售测绘数据采集	10
4.2 房屋竣工测绘数据采集	10
5 房屋建筑面积计算规定	12
5.1 一般规定	12
5.2 计算细则	14
5.3 共有建筑面积的分摊与计算	39
6 房屋的变更测算	51
6.1 变更分类	51
6.2 变更受理	51
6.3 变更测算	51
7 房屋面积测算成果报告	52
7.1 房屋面积测算数据的处理原则	52
7.2 检查、验收与成果资料	53
附录 A（规范性附录） 本规程用词说明	55
附录 B（资料性附录） 房产图及测绘成果示例	56

前 言

本标准按照GB/T1.1-2009给出的规则起草。

本标准由苏州市房地产测绘队提出。

本标准由江苏省住房和城乡建设厅归口。

本标准起草单位：苏州市房地产测绘队、南京捷鹰数码测绘有限公司、苏州工业园区测绘地理信息有限公司、无锡市测绘地理信息学会、徐州市宏伟测绘制图有限公司、南京市房地产测绘事务所、无锡市曦晨测绘有限公司、常州市新北规划与测绘信息中心、盐城市瑞地勘测有限公司、南京海河测绘科技有限公司、南通市房产管理测绘队、苏州高新区测绘事务所有限公司。

本标准主要起草人：高巧森、管建平、王龙慧、陈杰晖、陈宪章、姚钟惠、王成华、袁庆锋、范占永、朱学明、季新宇、徐建新、张涛、孙敦新、姚建忠、周潜、马军、刘岩。

房屋面积测算技术规程

1 范围

本规程适用于江苏省行政区域内房屋产权、产籍相关的各类房屋面积的测算。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 规范性引用文件

下列文件对于本文件的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件，仅注日期的版本适用于本文件。凡是不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB/T 14911-2008 测绘基本术语
GB/T 17986-2000 房产测量规范
GB/T 24356-2009 测绘成果质量检查与验收
GB/T 50352-2005 民用建筑设计通则
GB/T 50353-2013 建筑工程建筑面积计算规范
GB/T 50504-2009 民用建筑设计术语标准
CJJ/T 115-2007 房地产市场信息系统技术规范
DCJ32/J 26-2017 江苏省住宅设计标准
SZJG/T 22-2015 房屋建筑面积测绘技术规范
DB11/T 661-2009 房屋面积测算技术规程

3 术语

3.1 房屋面积测算术语

3.1.1

房屋 **building**

房屋是指建筑在特定地块上形成固定空间，供人居住、从事营业或其他社会活动的建筑物。

3.1.2

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，采集与表达房屋面积等相关信息，为房产管理、不动产登记等部门提供基础数据和资料。

3.1.3

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，房产平面图集和相关电子数据等。

3.1.4

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。包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，具有上盖、围护结构（设施），层高不小于 2.20m 的永久性建筑。

3.1.5

房屋套内建筑面积 area of the inside property

成套房屋的套内建筑面积，由套内使用面积、套内墙体面积及套内阳台建筑面积三部分组成。

3.1.6

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。包括：套内卧室、起居室、过厅、过道、厨房、卫生间、厕所、贮藏室、壁柜和套内楼梯等。

3.1.7

房屋的登记面积 registered property area

产权人依法拥有房屋所有权的房屋建筑面积。

3.1.8

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。包括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。

3.1.9

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

建筑物内由多个产权人共同占有或使用的建筑面积。包括：幢内应分摊共有（公用）建筑面积、不分摊共有（公用）建筑面积和非幢内共有（公用）建筑面积。

3.1.10

房屋专有建筑面积 proprietary building area

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：

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

3.1.11

房屋建筑面积预售测绘 presale surveying and mapping 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，对房屋的自然特征进行计算，出具房屋面积预售测算报告，为房产管理与不动产登记提供基础资料的过程。

3.1.12

房屋建筑面积竣工测绘 completion surveying and mapping of 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，为房产管理与不动产登记等提供基础资料的过程。

3.1.13

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、面积等发生变化而进行的房屋建筑面积测算。

3.1.14

房屋基本单元 **elementary building space**

有固定界限、可以独立使用并有明确、唯一编号（如：幢号、室号、房号等）的房屋或特定空间。

3.1.15

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与观测次数 n 比值的平方根。

3.1.16

限差 **tolerance**

在一定观测条件下规定的测量误差的限值。

3.2 建筑术语

3.2.1

层高 **storey height**

建筑物上下两层楼面或楼面与地面（完成面）之间的垂直距离。

屋顶层层高是指该楼面面层（完成面）至平屋面的结构面层（上表面）的垂直距离。

3.2.2

室内净高 **net story height; floor to ceiling height**

从楼面或地面（完成面）至楼盖底部或上层底面（完成面）之间有效使用空间的垂直距离。

3.2.3

自然层 **floor**

按楼地面结构分层的楼层。假层、附层（夹层）、阁楼（暗楼）、以及突出屋面的楼梯间、水箱间等不计入自然层数。

3.2.4

假层 **informal floor**

指位于自然层以上（一般指顶层坡屋顶房屋），层高不是全部为 2.20m 以上的非正式层。

3.2.5

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。

3.2.6

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、加建的使用面积不足该层面的暗楼。

3.2.7

架空层 **elevated storey**

仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。

3.2.8

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。

3.2.9

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（设备）类型，并通过该楼层进行结构（设备）转换的楼层。

3.2.10

设备层 **mechanical floor**

建筑物内专为设置暖通、空调、给水排水、电气等设备和管道，且供人员进入操作、维护的空间层。

3.2.11

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。

3.2.12

地下室 **basement**

室内地平面低于室外地平面的高度超过室内净高 1/2 的房间。

3.2.13

半地下室 **semi-basement**

室内地平面低于室外地平面的高度超过室内净高 1/3 且不超过 1/2 的房间。

3.2.14

房屋总层数 **total building layers**

房屋的地上层数与地下层数之和。

3.2.15

地上层数 **overground layers**

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

3.2.16

地下层数 **underground layers**

室内地坪±0.00m 以下的房屋层数；室外地坪（自然面）以上小于 1.50m 的半地下室，计入地下层数。

3.2.17

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。

3.2.18

骑楼 **colonnade**

建筑底层沿街面后退且留出公共人行空间的建筑物。

3.2.19

过街楼 **overhead building**

跨越道路上空并与两边建筑相连接的建筑物。

3.2.20

过道 **passage**

建筑物厅、堂或套内设置的水平交通空间。

3.2.21

走廊 **corridor**

建筑物中的水平交通空间。

3.2.22

架空走廊 **elevated corridor**

设置在建筑物二层或二层以上，作为不同建筑物之间的水平交通空间。

3.2.23

挑廊 **overhanging corridor**

挑出建筑物外墙的水平交通空间。

3.2.24

檐廊 eaves gallery

建筑物挑檐下的水平交通空间。

3.2.25

回廊 cloister

围绕中庭或庭院的走廊。

3.2.26

门廊 porch

建筑物出入口前，凸出于建筑主体，有廊台、且有顶盖支撑的半围合空间。

3.2.27

连廊 corridor; covered passage

连接建筑之间的走廊。

3.2.28

门斗 foyer

凹入建筑物主体出入口，借助建筑物墙体为围护结构，有顶盖的过渡性建筑空间。

3.2.29

门厅 lobby; entrance room

位于建筑物入口处，用于人员集散并联系建筑室内外的枢纽空间。

3.2.30

大堂 hall

具有休息、会客、接待、商务等功能的门厅。

3.2.31

中庭（共享空间） atrium

建筑中贯通多层的室内大厅。

3.2.32

前室 anteroom

房间及楼（电）梯间前用于分散、缓冲人流的过渡性建筑空间。

3.2.33

雨篷 canopy

建筑出入口上方为遮挡雨水而设置的部件。

3.2.34

建筑物 **building**

用建筑材料构筑的空间和实体，供人们居住和进行各种活动的场所。

3.2.35

构筑物 **construction**

为某种使用目的而建造的、人们一般不直接在其内部进行生产和生活活动的工程实体或附属建筑设施。

3.2.36

主体结构 **major structure**

接受、承担和传递建设工程所有上部荷载，维持上部结构整体性、稳定性和安全性的有机联系的构造。

3.2.37

围护结构 **building enclosure**

围合建筑空间的墙体、门、窗。

3.2.38

围护设施 **enclosure facilities**

为保障安全而设置的栏杆、栏板等围挡。

3.2.39

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。

3.2.40

围护性幕墙 **enclosing curtain wall**

直接作为外墙起围护作用的幕墙。

3.2.41

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。

3.2.42

阳台 **balcony; veranda**

附设于建筑物外墙，有设计顶盖、平台、围护结构（设施），与房屋相连，可供人活动、晾晒衣物的室外空间。

3.2.43

露台 terrace

设置在屋面、楼层内，因房屋退层所形成的屋面或层平面，供人室外活动的有围护设施的平台。

3.2.44

平台 terrace

高出室外地面，供人们进行室外活动的平整场地，一般设有固定栏杆。

3.2.45

落地（橱）窗 french window

窗框架与地板相连或突出外墙面且窗台高度小于 0.30m 的窗。

3.2.46

凸窗（飘窗） bay window

用于房间采光和美化造型而设置，窗台高度不小于 0.30m，凸出建筑物外墙面的窗。

3.2.47

台阶 step

联系室内外地坪或楼层不同标高而设置的阶梯形踏步。

3.2.48

勒脚 plinth

在房屋外墙接近地面部位特别设置的饰面保护构造。

3.2.49

变形缝 deformation joint

防止建筑物在某些因素作用下引起开裂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。

3.2.50

棚 shed

由单排或多排柱和顶盖构成的室外空间。

3.2.51

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。

3.2.52

裙房 podium

与高层建筑相连的，建筑高度一般不超过 24m 的附属建筑。

3.2.53

功能区 **function area**

根据房屋的用途而划分的使用范围（性质）称为功能区。

3.2.54

核心筒 **core tube**

建筑物中集中解决垂直交通、设备电气、垂直管线等，联系其它建筑空间的结构体系。

3.2.55

设备用房 **equipment room machine room**

独立设置或附设于建筑物中用于安置建筑设备的房间。

3.2.56

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。

3.2.57

管道井 **pipe shaft**

建筑物中用于布置竖向设备管线的竖向井道。

3.2.58

烟道 **smoke flue**

排除建筑物内有害烟气的管道。

3.2.59

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

建筑物内用于消防人员实施营救和被困人员疏散，需要设置与市政或小区道路连通的穿越建筑物通道。

3.2.60

建筑物通道 **passage**

为穿过建筑物而设置的空间。

3.2.61

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。

3.2.62

楼梯 stairs; staircase

由连续行走的梯级、休息平台和维护安全的栏杆（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。

3.2.63

进深 depth

建筑物横向两个相邻的墙或柱中心线之间的距离。

3.2.64

预制混凝土夹心保温外墙板 precast concrete sandwich façade panel

由内叶混凝土墙板（内叶墙）、外叶混凝土墙板（外叶墙）、夹心保温层和连接件组成的预制混凝土夹心保温外墙板，简称预制夹心外墙板。

4 房屋面积测算数据采集

4.1 房屋预售测绘数据采集

4.1.1 房屋预售测绘数据采集应根据《建设工程规划许可证》及依法核准的建筑施工图进行。

4.1.2 在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，应返回建设单位修正。

4.1.3 房屋预售测绘数据采集中，当建筑施工图上局部图形缺少尺寸数据且该部分面积小于 0.50 m² 时，缺失的尺寸可在建筑施工图上量取或在其电子版上获取，同时在计算成果的附记中记录或作详细说明，否则应返回建设单位补充。

4.1.4 采用建筑施工图进行计算时，若设计未标注粉刷层厚度的，粉刷层厚度统一按 0.02m 计算。

4.1.5 建筑施工图发生变更的，须重新提供变更后建筑施工图，并及时办理房屋预售测绘变更手续。

4.2 房屋竣工测绘数据采集

4.2.1 房屋竣工测绘数据采集应按以下规定执行：

- a) 房屋的竣工测绘应包含现状测绘、变更测绘、分割测绘等；
- b) 用于数据采集的工具与设备包括经检定合格的钢尺、经纬仪、测距仪、全站仪和卫星定位系统等；
- c) 采集内容一般指房屋的边长、层高、墙体厚度、特征点位置、房角点、界址点坐标和其他需表述的地物要素等；
- d) 使用钢尺测量水平距离时，钢尺两端应选取房屋相同高度的参考点，使钢尺处于水平位置且保持直伸。使用测距仪或全站仪测量时，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；
- e) 形状规则房屋的数据采集，需进行总尺寸和分尺寸数据校核。当实测边长与设计边长的较差符合本规程 6.1.4.4 时，可采用设计边长，否则，应采用实测边长；
- f) 户室或楼层实测时，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；

- g) 当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或实测房屋特征点坐标计算面积。实测坐标点的点位中误差应不大于 $\pm 0.05\text{m}$ 。
- 4.2.2 层高测量应按以下规定执行:
- 在房屋建筑面积竣工测绘时,必须对测绘项目的标准层、架空层、结构转换层、夹层、地下层、半地下层等进行层高测量,并作相应记录;
 - 同一楼层分为多个不同层高的建筑空间时,各空间必须分别测量与记录,并在备注栏中予以说明;
 - 建筑物设计层高小于 2.10m 或不小于 2.30m 时,可测量一个层高值;设计层高在 2.10m 至 2.30m 之间时,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。层高取值至 0.01m ;
 - 有建筑施工图的竣工房屋,当实测层高平均值与设计值的较差符合本规程 7.1.4.d)时,认同竣工层高与设计值相符,采用设计值,否则采用实测值;
 - 无建筑施工图(历史遗留)的房屋层高,按层内三个以上不同位置实测数据的平均值作为层高;
 - 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,作为该层的房屋层高。
- 4.2.3 坡屋顶及倾斜房屋边长的数据采集,应符合以下规定:
- 坡屋顶房屋,应测量层高不小于 2.20m 的部位,作为丈量边长的定位数据;
 - 当房屋的墙体向外倾斜时,其边长应量至结构底板的墙体外边缘部位;
 - 内倾斜房屋,应量取室内净高不小于 2.10m 的部位,作为丈量边长的定位数据并附略图说明。
- 4.2.4 阳台、平台、廊的数据采集应按以下规定执行:
- 阳台需采集的数据包括阳台顶板的水平投影尺寸、阳台围护结构(设施)的尺寸,阳台顶板至底板的垂直距离;
 - 平台需要采集的数据包括平台下方建筑的外围尺寸和平台下方周边建筑的相对位置数据,平台与围护之间的相对位置;
 - 柱廊需量取廊柱之间、廊柱与廊的围护结构(设施)之间的相对位置数据。无柱廊时,应量取顶盖水平投影面尺寸及位置数据。
- 4.2.5 建筑物内外墙数据的采集应按以下规定执行:
- 建筑物内的边长与墙体厚度数据的采集,应在未进行装饰贴面部位量取;
 - 建筑物外墙的边长丈量,应以建筑物外墙勒脚以上最外层表面量取(不含装饰性贴面)。
- 4.2.6 室内车位、商业摊位等特殊房屋的数据采集应按以下规定执行:
- 界线应经规划、消防等部门审核确认。无围护结构(设施)的权界线应设置明确的界址点或界线;
 - 实地测绘应量取相邻界址点或界线的相对位置数据;
 - 车位、商业摊位有围护结构(设施)的,应量取围护结构(设施)内空间距离和围护结构(设施)的厚度;
 - 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,可采用设计值。
- 4.2.7 房屋边长数据采集应按以下规定执行:
- 住宅或非住宅房屋的边长数据,应按户(室)或分单元采集;
 - 共有建筑面积边长数据应分层采集;
 - 自建房或独立产权房屋的边长数据应分层采集;
 - 多产权房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。
- 4.2.8 房屋信息数据采集应按以下规定执行:
- 房屋信息数据采集包括建筑物名称、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产权人及委托人信息等;

- b) 建筑物名称应根据当地主管部门批准的名称采集;
- c) 房屋坐落应根据当地公安部门批复(证明)进行采集;
- d) 房屋产别应按《房产测量规范》GB/T17986.1-2000 附录 A 表 A4 采集;
- e) 房屋结构应按《房产测量规范》GB/T17986.1-2000 附录 A 表 A5 采集;
- f) 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/T17986.1-2000 附录 A 表 A6 采集;
- g) 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;
- h) 房屋的总层数应按本规程要求, 并参照规划许可实地采集;
- i) 房屋边长测量中误差与限差应满足本规程表 1 精度要求;
- j) 房屋面积测量中误差与限差应满足本规程表 2 精度要求;
- k) 建筑物有关的产权人及委托人信息包括产权人和委托人的姓名(名称)、地址、联系方式等。

5 房屋建筑面积计算规定

5.1 一般规定

5.1.1 计算房屋建筑面积的部位应按下列规定执行:

- a) 房屋, 应以房屋结构外墙的外围水平投影计算;
- b) 柱, 应以柱的外围水平投影计算;
- c) 围护结构(设施), 应以围护的外围水平投影计算。围护结构(设施)超出底板的, 应以底板的水平投影计算;
- d) 有柱与围护结构(设施)的, 应按其柱或围护结构(设施)的外围水平投影计算;
- e) 当房屋顶盖大于围护的, 应以围护的外围水平投影计算; 顶盖小于围护的, 应以顶盖的水平投影计算。

5.1.2 计算全部建筑面积的范围:

- a) 永久性结构的单层房屋, 应按一层计算。多层和高层房屋, 按各层建筑面积的总和计算;
- b) 房屋自然层内局部楼层设置的夹层、技术层、结构转换层、避难层、设备层、架空层及楼(电)梯间等;
- c) 穿过房屋的通道, 房屋内的门厅、大厅不论高度, 按一层计算。门厅、大厅内设置的走廊、回廊等, 按其围护的水平投影面积计算;
- d) 房屋内的楼梯间、电梯(观光)井、提物井、垃圾道、管道井等, 按房屋自然层数计算。有顶盖与室内相通的采光井, 按一层计算;
- e) 房屋天面上属永久性建筑的楼梯间、水箱间、电梯机房、设备间等。天面上的楼梯间、电梯机房、水箱间等下方设置的缓冲层或隔层, 层高不小于 2.20m 且封闭时, 计算面积;
- f) 挑楼、全封闭阳台以及进深不小于 2.10m 的未封闭阳台;
- g) 与房屋相连, 有柱的走廊、檐廊;
- h) 房屋间封闭的架空连(通)廊;
- i) 地下室、半地下室及其相应的出入口, 按其外墙(不包括采光井、防潮层及保护墙)计算;
- j) 有柱的门廊、门斗, 建筑物内部进深不小于 2.10m 的无柱门斗等;
- k) 以玻璃幕墙, 金属板幕墙及其他材料幕墙作为房屋外墙的, 按幕墙外围计算; 既有主墙, 又有幕墙时, 应以主墙的外围计算;
- l) 属永久性建筑, 有柱且非单排柱、独立柱的车棚、货棚、站台、加油站等;
- m) 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、抗震缝等;

- n) 依坡地建筑的房屋, 利用吊脚做架空层, 设计利用且层高不小于 2.20m 或净高不小于 2.10m 的部位;
- o) 立体书库、仓库、车库、机械车库等有结构层的, 按其层高不小于 2.20m 部位的结构层总和计算。内部无结构层的不论其高度和停放层数, 按一层计算;
- p) 有围护结构的舞台灯光控制室, 按其层高不小于 2.20m 部位计算。有多层结构的, 按多层计算;
- q) 有上盖且有柱或围护结构的露天场馆看台, 按层高不小于 2.20m 部分计算全部面积; 场馆看台下方设计加以利用的, 净高不小于 2.10m 的部分计算全部面积; 有多层结构的, 按多层计算;
- r) 原设计斜面结构的坡屋顶, 下面加以利用的空间, 层高不小于 2.20m 或净高不小于 2.10m 的部位。

5.1.3 计算一半建筑面积的范围:

- a) 与房屋相连有上盖、无柱、有围护结构(设施)的走廊、檐廊;
- b) 属永久性建筑, 有独立柱或单排柱的车棚、货棚、站台、加油站、收费站等; 见图 1

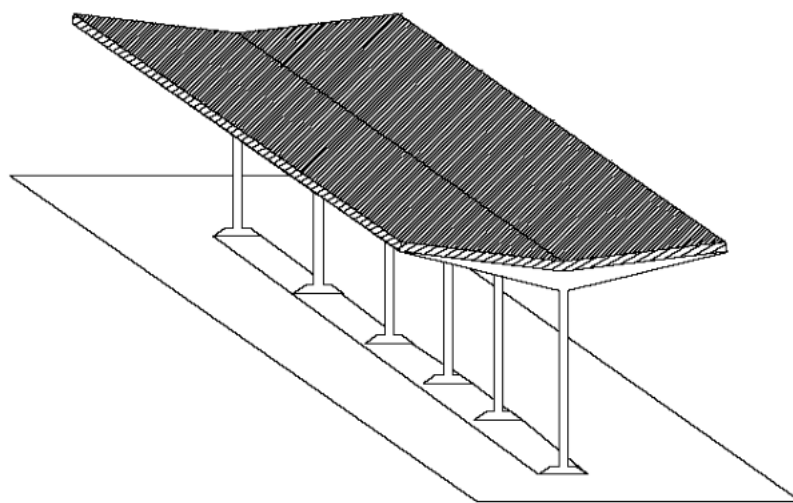


图1 单排柱

- c) 进深不小于 1.00m 且小于 2.10m 的未封闭阳台和无柱(独立柱)门斗;
- d) 有顶盖不封闭的永久性架空连(通)廊、挑廊等;
- e) 有上盖且无柱、无围护结构的露天场馆看台, 层高不小于 2.20m 的部位。

5.1.4 不计算建筑面积的范围:

- a) 层高在 2.20m 以下的技术层、夹层、架空层、车库层、地下室、半地下室等;
- b) 突出房屋墙面的构件、配件、装饰柱、装饰性幕墙、垛、勒脚、台阶、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;
- c) 房屋之间无上盖的架空走(通)廊, 顶盖达到或超过二个自然层高度的无柱走(檐)廊、未封闭的阳台等;
- d) 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;
- e) 与室内不相通的平台、花台、晒台、挑台、挑廊、檐廊、花池、空调机位、伸缩缝等;
- f) 建筑物内的操作平台、上料平台以及利用建筑物的空间安置箱、罐的平台;
- g) 骑楼, 过街楼的底层用作道路街巷通行的部分;
- h) 临街楼房、挑廊的底层, 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(设施), 不计算面积;
- i) 利用引桥、高架路、高架桥等路面作为顶盖建造的房屋;

- j) 房屋主墙外的保温层、防潮层、落水管、采光井及其它装饰性材料的贴面;
- k) 独立的烟囱、亭、塔、罐、池等;
- l) 活动房屋、临时房屋、无顶盖或部分倒塌的房屋;
- m) 用于检修、消防的室外钢梯、爬梯等;
- n) 最大进深小于 1.00m 的门廊、门斗及未封闭的阳台、挑廊等;
- o) 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;
- p) 楼梯已计算建筑面积的,其下方空间无论是否利用,不得重复计算建筑面积。

5.2 计算细则

5.2.1 层高及净高的计算应按下列规定执行:

- a) 层高是指地平面(完成面)与上层地面(完成面)或楼地面(完成面)与上层楼地面(完成面)之间的垂直距离;
- b) 净高是指地平面(完成面)与上层楼底面(完成面)或楼地面(完成面)与上层楼底面(完成面)之间的垂直距离;
- c) 完成面是指厚度不大于 0.02m 的结构找平层;
- d) 同一层建筑空间,当有结构梁、反梁、垫层等构成局部层高小于 2.20m 或局部净高小于 2.10m 时,应取所在楼层的层高或净高;见图 2

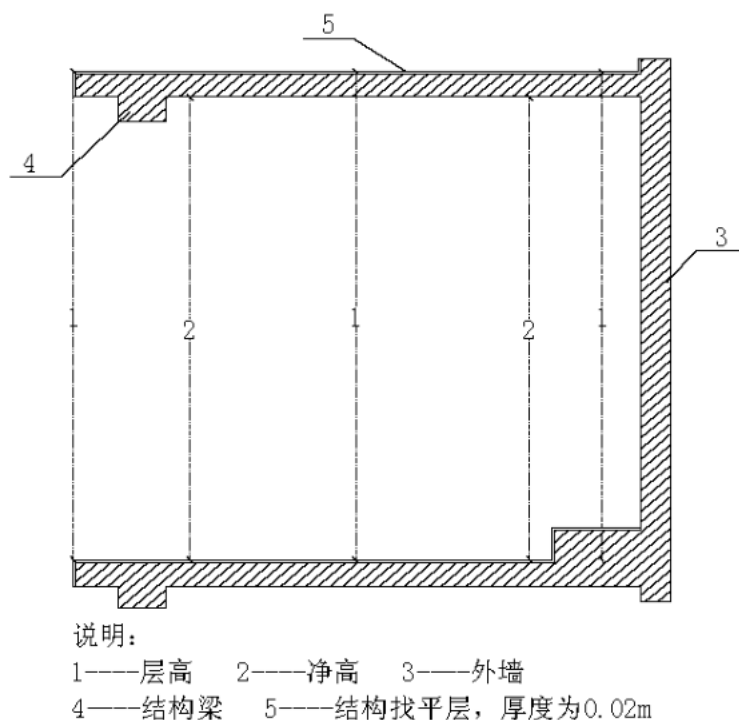


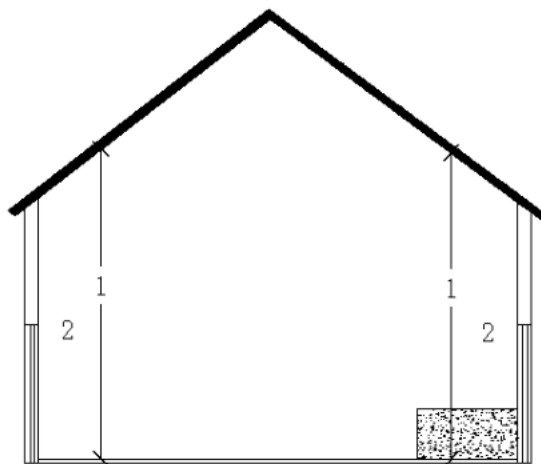
图2 层高与净高

- e) 房屋天面上建造的机房、水箱间等层高,应取机房、水箱间的地平面(完成面)与上部地面(完成面)之间的垂直距离。

5.2.2 特殊房屋的面积计算应按下列规定执行:

- a) 当房屋内由非规则(倾斜、弧形)等非垂直墙体构成时,按层高不小于 2.20m 的部分计算面积;对不具备条件直接测量层高时,可按其室内净高不小于 2.10m 的部分计算面积;

- b) 当房屋墙体向内倾斜时,按其室内净高不小于 2.10m 的部分计算面积;当房屋墙体向外倾斜时,按底板外墙垂直面计算面积;
- c) 坡屋顶、拱形房屋,按层高不小于 2.20m 的部分计算面积;对不具备条件直接测量层高时,可按其室内净高不小于 2.10m 的部分计算面积;见图 3

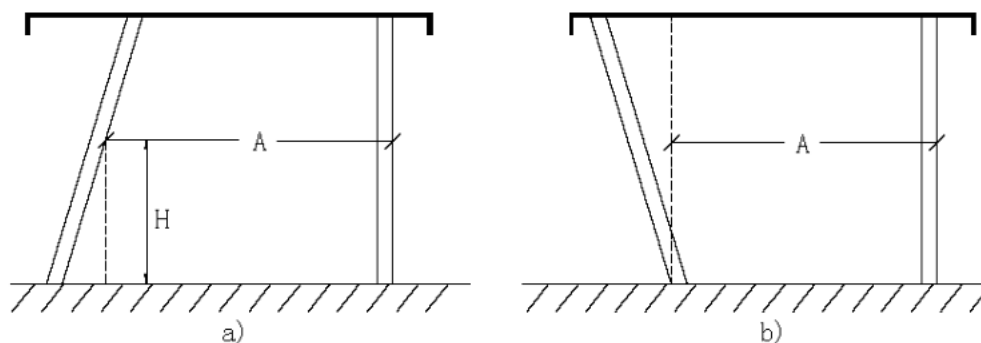


说明:

1——净高2.10米 2——净高不足2.10米部分

图3 坡屋顶净高

- d) 多排柱的车棚、货棚、站台、加油站、收费站等,若柱为内倾斜柱,应以柱离地面不小于 2.10m 的部分计算面积;若柱为外倾斜柱,应以柱的最底端外边缘计算面积。见图 4



说明:

A 按虚线范围内计算面积 H 净高2.10米

图4 斜柱支撑的净高

5.2.3 阳台、空中花园等面积计算,应符合以下规定:

- a) 阳台与平台(露台)的区分:
- 1) 有顶盖、平台、围护结构(设施)的,应称为阳台;因通行需要,仅一侧无围护的,不影响围护结构的完整,仍应称为阳台;见图 5

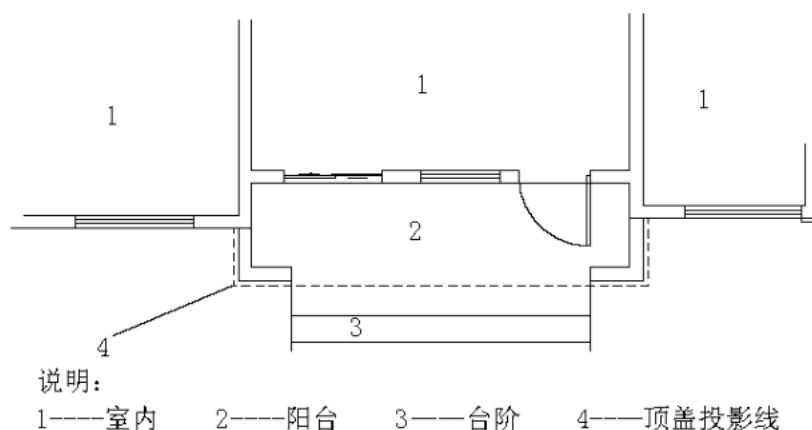


图5 可通行阳台

- 2) 首层顶盖垂直投影部位，有二面或二面以上无围护结构（设施）的，应称平台；见图 6

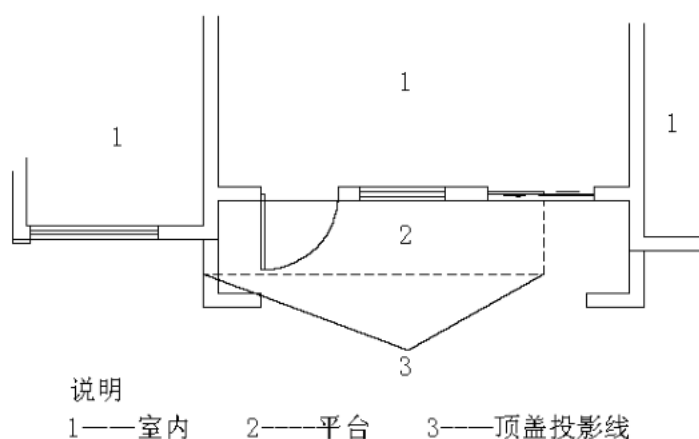


图6 顶盖投影内围护不全

- 3) 退层、屋顶中无顶盖或顶盖投影范围内无围护结构（设施）时，应称为露台。见图 7

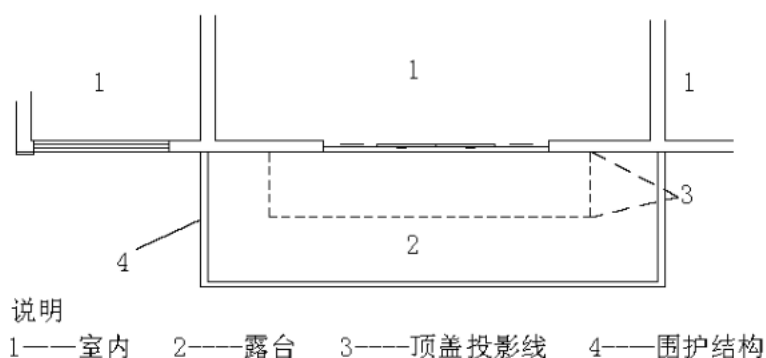


图7 顶盖投影内无围护

- b) 阳台进深的确定：见图 8

- 1) 阳台的进深，一般应为房屋横向外墙的中心线与该外墙对应的阳台开敞面墙体中心线之间的垂直距离或房屋横向外墙面与阳台外边投影面之间的垂直距离；
- 2) 梯形阳台，应以梯形高为进深；弧形阳台，应以弓高为进深；
- 3) 非规则形状、特殊转向、隔层交错式等阳台的进深，应根据实际情况合理判定。

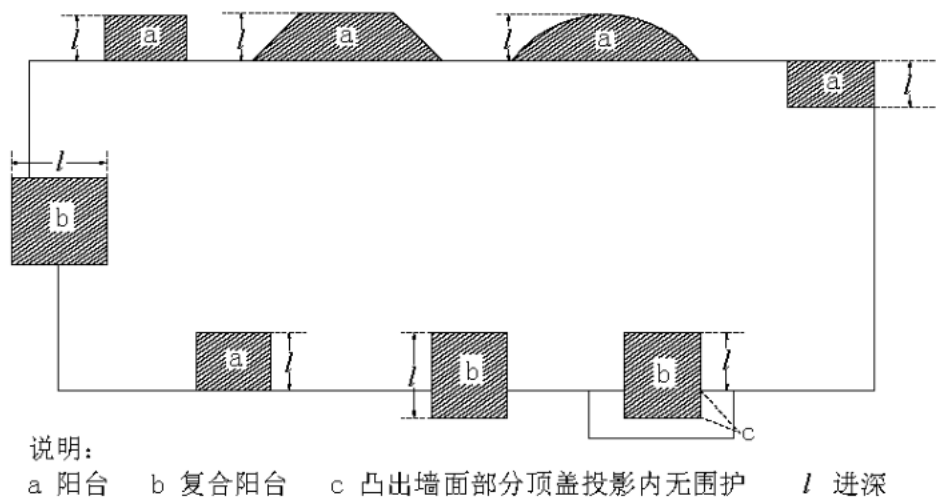


图8 阳台进深

- c) 阳台面积计算按下列规定执行：
- 1) 封闭阳台、进深不小于 2.10m 的未封闭阳台，按全部面积计算；
 - 2) 未封闭、进深不小于 1.00m 且小于 2.10m 的阳台，按一半面积计算；
 - 3) 未封闭进深小于 1.00m 的阳台，不计算面积；
 - 4) 当阳台主墙外顶盖投影部分无平台或围护设施时，应定为无柱雨篷；不计算面积。
- d) 阳台顶盖超过本层高度时，应按以下规定执行：见图 9
- 1) 封闭阳台无论顶盖高度按一层计算面积；
 - 2) 顶盖高度达到或超过两个自然层的未封闭阳台不计算面积；
 - 3) 顶盖高度小于两个自然层的未封闭阳台，按本规程阳台的相关规定计算；
 - 4) 当顶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，阳台不计算面积；否则，按本规程阳台的规定计算。

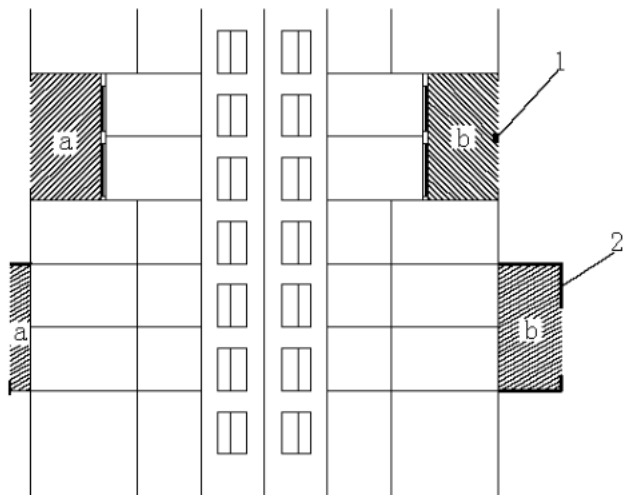
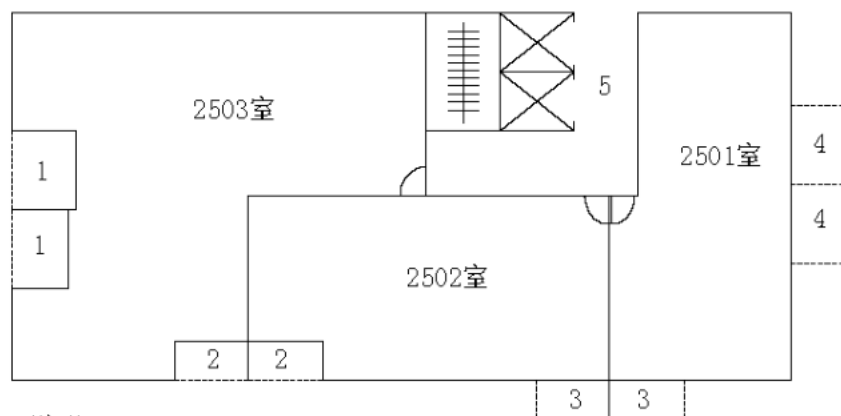


图9 不封闭的隔层阳台

e) 高层中二户共有的消防阳台，应按以下规定执行：见图 10

- 1) 底板相连的两户共有消防阳台，中间无隔断或仅围护设施隔断时，按二户间墙体分隔线或栏杆作为分隔线，分别计入各户（室）的阳台面积；
- 2) 单户（室）中的双阳台，当中间用围护设施分隔时，可合并后按单阳台计算；当采用围护结构分隔（全封闭）时，按双阳台计算。



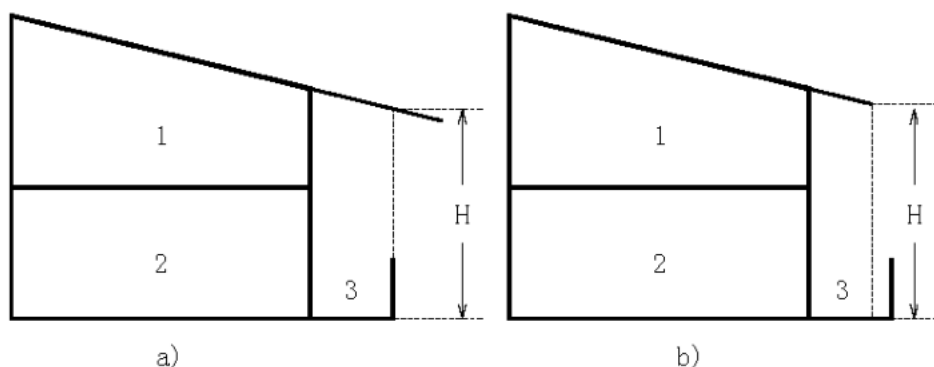
说明：

- 1——按双阳台计算 2——分别按单阳台计算
3——分别按单阳台计算 4——按单阳台计算 5——走廊

图10 消防阳台、双阳台

f) 自然层顶层未封闭阳台，顶盖在上部（非自然层）的高度，应按以下规定执行：

- 1) 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；
- 2) 当无标准层高数据时，以 6.00m 作为认定标准。当阳台顶盖高度小于 6.00m 时，认定有顶盖，否则视为无顶盖；
- 3) 当顶层或退层上盖为斜屋面时，阳台的上盖高度，应取底板与上层斜屋面最低点间的垂直距离（H）作为认定标准。见图 11



说明：

- 1——阁楼 2——楼层 3——阳台

图11 非标准阳台层高

g) 顶盖不全的阳台（包含左右或前后错开），当顶盖投影部分进深不小于 1.00m 且投影部分不小于下层阳台一半时，其顶盖投影与阳台重叠部分按本规程阳台的相关规定计算，否则，不计算面积。见图 12

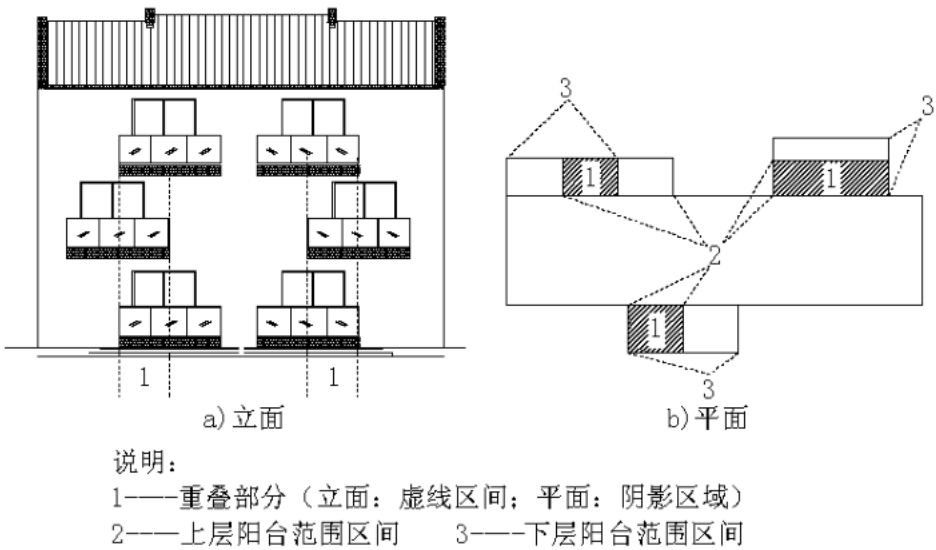


图12 上层阳台投影

- h) 建筑施工图中标注入户花园、空中花园时，应按下列规定计算：
- 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，按本规程阳台相关规定计算面积；
 - 2) 在建筑空间内的核心筒、前室、楼（电）梯等，一侧标注为空中花园的，应视为公共阳台，按本规程阳台的相关规定计算；见图 13

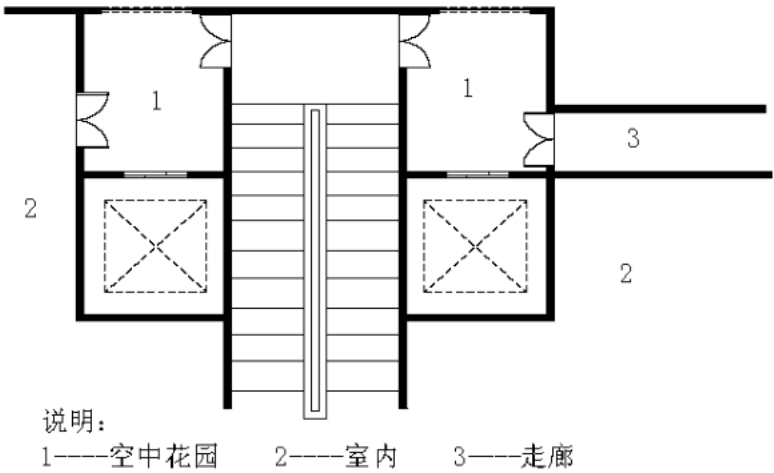


图13 建筑内空间

- 3) 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、休闲的共有建筑空间，符合阳台基本要素的，视为公共阳台，按本规程阳台的相关规定计算；
- 4) 户（室）前标注的入户花园，与大楼共有部分相通（未设置防火门）的，应认定为大楼的共有区，列入楼内共有建筑面积；见图 14

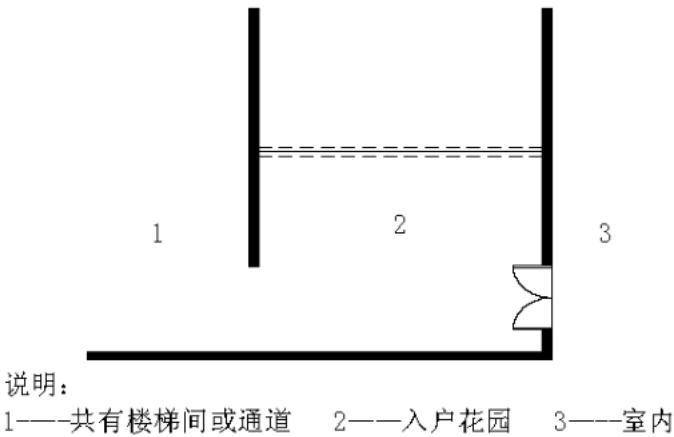


图14 共有空间阳台

- 5) 户（室）入户门以内标注的入户花园、空中花园，应计入户（室）的套内建筑面积；见图 15

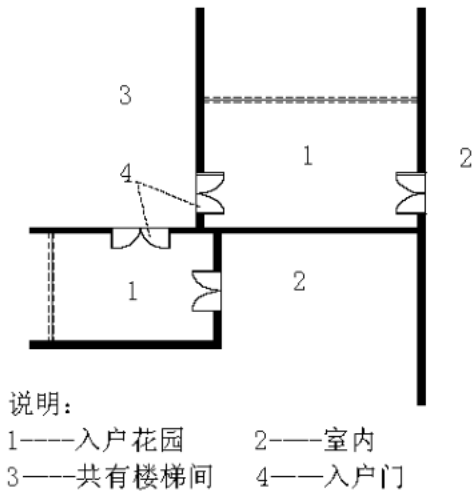


图15 户内阳台

- 6) 户（室）入户门以外设置防火门所形成的过渡空间，无论是否标注为入户花园、空中花园，应列入楼内共有面积；见图 16

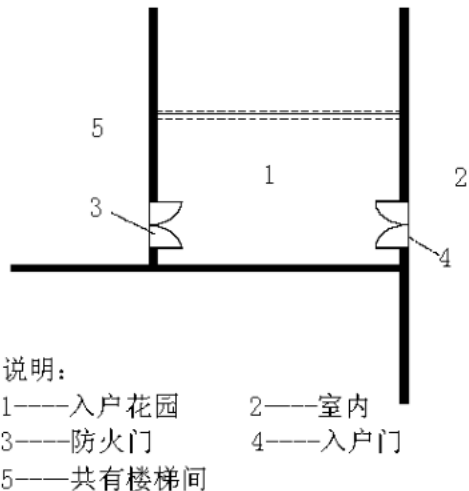


图16 公共阳台

- 7) 房屋底层院内、裙房、楼房屋顶等建有满足花园基本要素的平台,应认定为户外花园,不计算面积。
- i) 住宅首层、塔楼首层阳台与门廊(门斗)的认定,按以下规定执行:见图 17
- 1) 当上方建筑为阳台,底板投影面有结构平台且有围护结构(设施)时,应认定为阳台;
 - 2) 当顶盖为上层房屋、挑楼的底板或屋面时,挑出的应认定为门廊,在主墙内的,应认定为门斗。

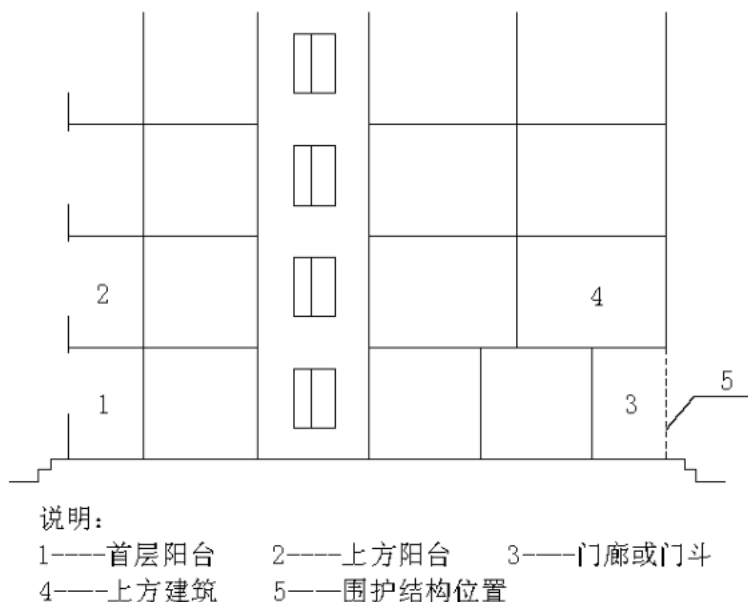


图17 首层阳台与门廊

5.2.4 花池、空调机位的计算应符合以下规定:

- a) 悬挂在房屋主体结构墙体外侧的空调机位,不计算面积;见图 18

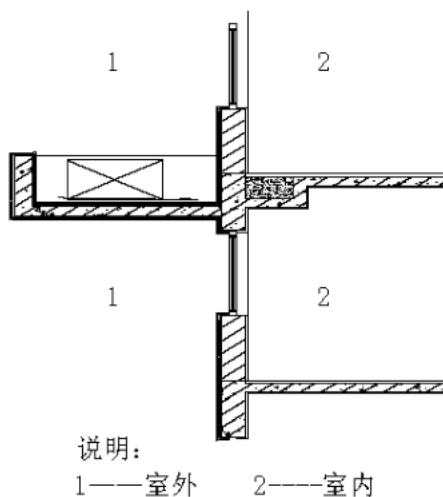


图18 室外空调机位

- b) 阳台内部设置的花池、空调机位的结构底板与地面高差不小于 0.30m 时,花池、空调机位不计入阳台面积;当小于 0.30m 时,花池、空调机位计入阳台面积;见图 19

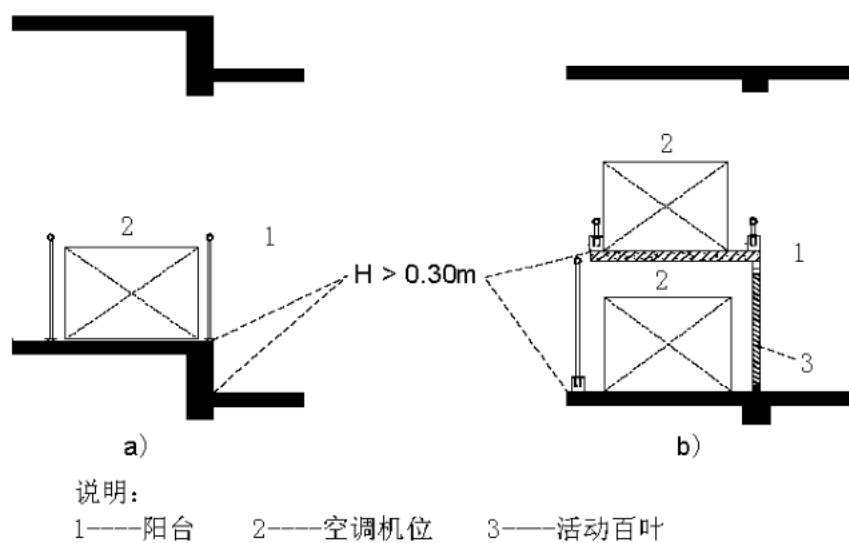


图19 空调机位

- c) 花池、空调机位采用结构墙体（或其他建材）与阳台完全分隔时，花池、空调机位不计入阳台面积；当采用围护设施（栏杆、栏板）分隔时，应计入阳台面积；详见图 4.2.4-3
- d) 房屋内的空调机位、花池，采用结构墙体完全分隔时，花池、空调机位不计算面积；采用围护设施（栏杆、栏板）分隔时，应计算面积。见图 20

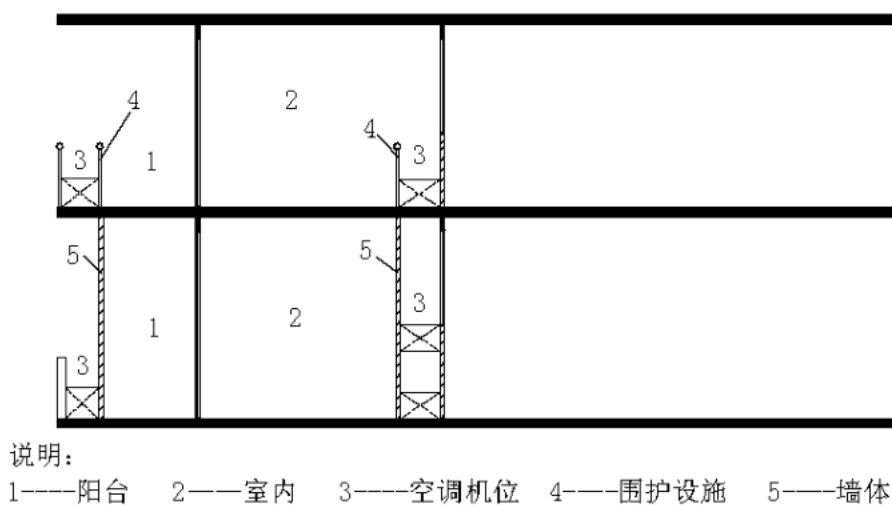
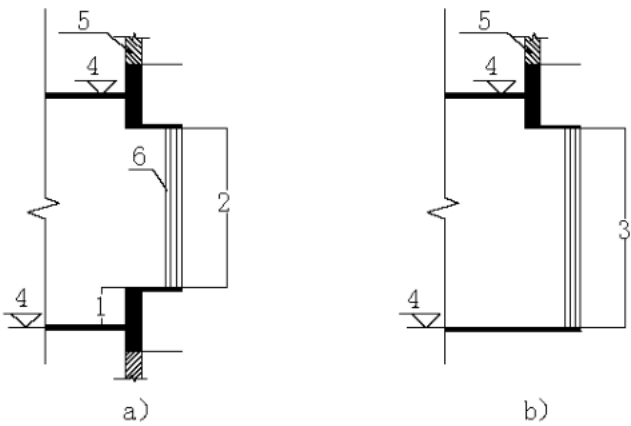


图20 空调机位

5.2.5 凸窗、落地窗的计算应符合以下规定：见图 21

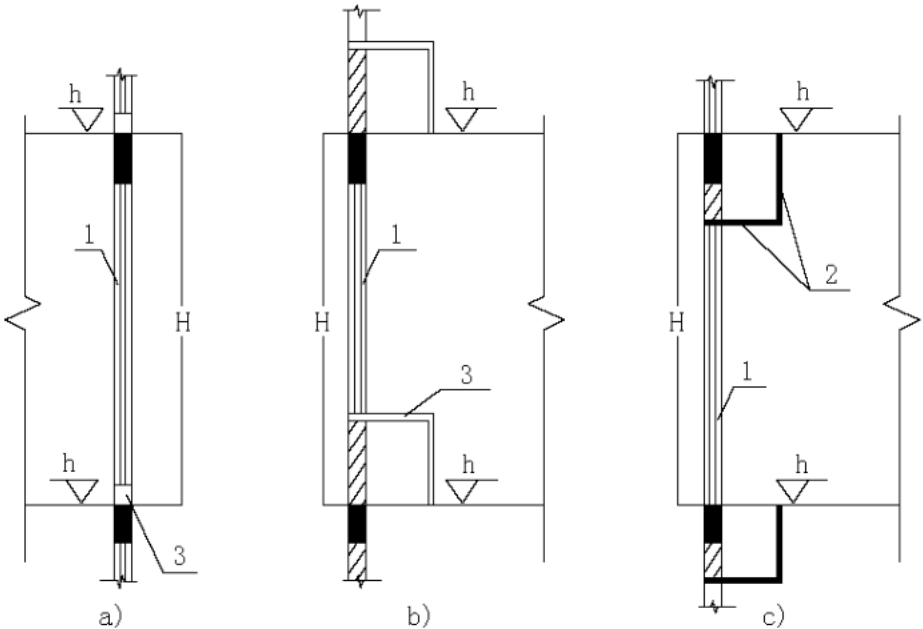
- a) 净高不小于 2.10m 的落地窗，不论进深，计算面积；
- b) 凸窗窗台面与地面高差小于 0.30m 且净高不小于 2.10m 时，应计算面积；
- c) 凸窗窗台面与地面高差不小于 0.30m 时，不论凸窗进深与高度，凸窗不计算面积；



说明：
a 凸窗 b 落地窗
1——窗台高度 2——凸窗净高 3——落地窗净高
4——自然层楼面标高 5——外墙 6——外立面窗

图21 凸窗、落地窗

- d) 主体结构内设置的窗台、上部悬挑板等，应符合以下计算规定：
- 1) 在结构横梁上设置的窗，应视为落地窗，净高不小于 2.10m 时，按落地窗计算面积；见图 22(a)
 - 2) 室内的窗台用砖砌体或混凝土等材料砌成，应属非主体结构，不认定为凸窗，当层高不小于 2.20m 时计算面积；见图 22(b)
 - 3) 当窗上部有钢筋混凝土板悬挑时，不应认定为主体结构顶，当层高不小于 2.20m 时计算面积；见图 22(c)



说明：
1——外立面窗 2——钢筋混凝土板（侧板与悬挑板）
3——砖砌体或混凝土窗台墙 h 自然层楼面标高 H 层高

图22 凸窗、落地窗

当上、下反梁外侧有结构横梁的窗时，应取横梁为外墙，其横梁以外部分，应视为凸窗，按本规程凸窗规定计算面积。见图 23

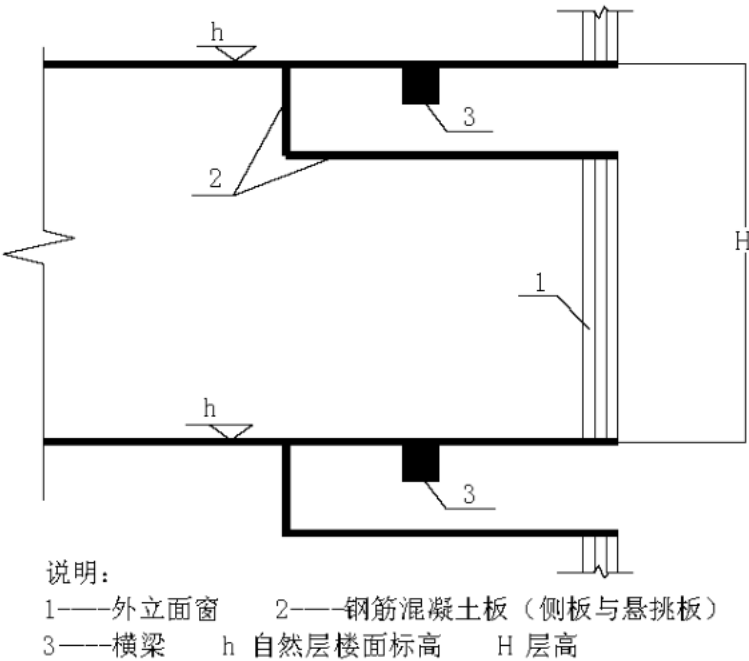


图23 有结构横梁的窗

- e) 阳台内的凸窗、花池、橱窗的计算，应符合以下规定：见图 24
- 1) 当凸窗、花池不符合计算建筑面积时，阳台面积内应不扣除凸窗、花池的面积；
 - 2) 当凸窗、花池符合计算建筑面积时，阳台总面积内应扣除凸窗、花池的面积；
 - 3) 主墙外的橱窗，当落地时按落地窗规定计算；不落地的橱窗，按凸窗规定计算。

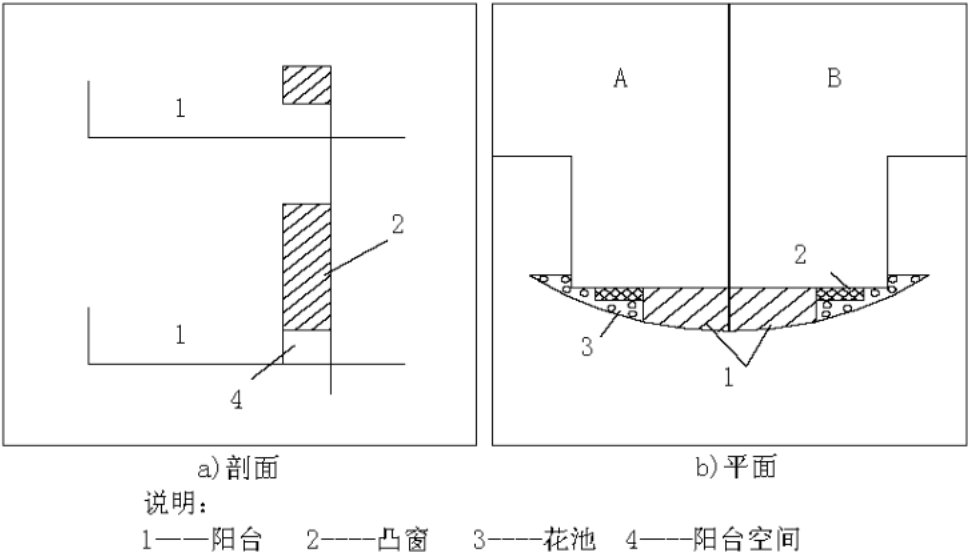


图24 阳台内的凸窗和花池

- 5.2.6 采光井、管道（井）的计算应符合以下规定：
- a) 管道（井）包含：通风、垃圾、排烟、给排水、供暖、供电等；
 - b) 房屋主体结构内的各类管道（井），按通过房屋的层数计算面积；

- c) 附属建筑主体结构外不属主体结构的管道（井），不计算面积；
 - d) 地下室或半地下室使用的通风井、烟道，地下部分按其通过的地下室或半地下室的层数计算面积；
 - e) 商业、办公楼地下有设计顶盖与室内相通的采光井，不论高度按一层计算；
 - f) 在老式公房内，借助四面建筑围成，中间设置顶盖的采光井，应为多户（产权人）共有，不计算面积；
 - g) 独户（别墅、自建房）专有的采光井，有设计顶盖与室内相通的计算面积；
 - h) 住宅楼层内各套均有的管道（井），应计入各户（室）的套内建筑面积。
- 5.2.7 室内、外楼（电）梯面积的计算，应符合以下规定：
- a) 位于建筑物主体结构以内的楼（电）梯间，应定为室内楼（电）梯。
 - b) 位于建筑外墙以外与建筑物主体相通，且三面设有围护结构的楼梯，应为室内楼梯。见图 25

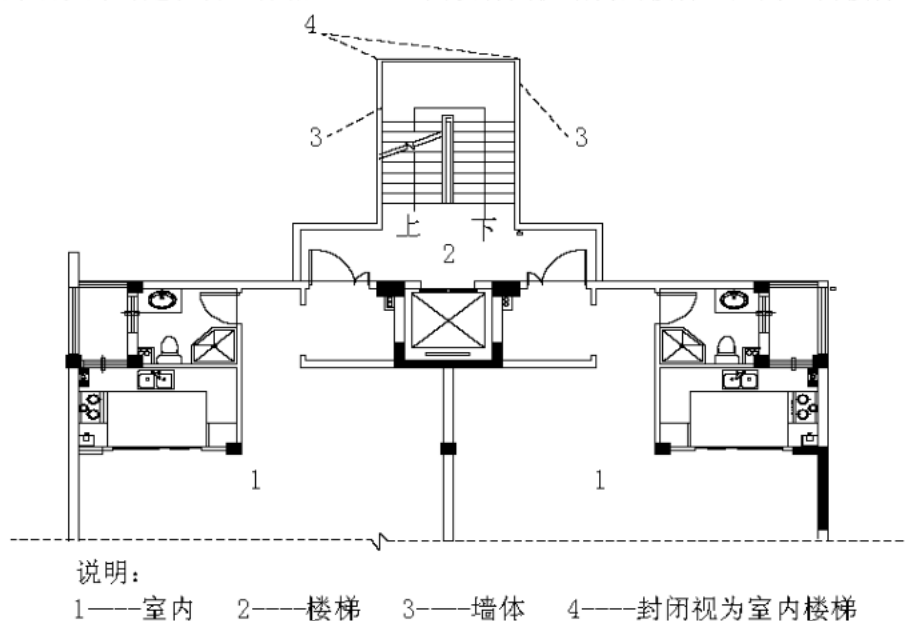


图25 室内楼梯

- c) 室内楼梯，无论其本身如何设置楼梯间，按建筑物自然层（不论自然层的高度与设置状况）计算面积。当室内楼梯其屋顶无盖时，顶层楼梯按一半面积计算。
- d) 房屋内夹层（非自然层）的楼（电）梯间，当在夹层（非自然层）封闭时，不计算面积。
- e) 房屋主体外立面围护结构不全的，应视为室外楼梯。见图 26

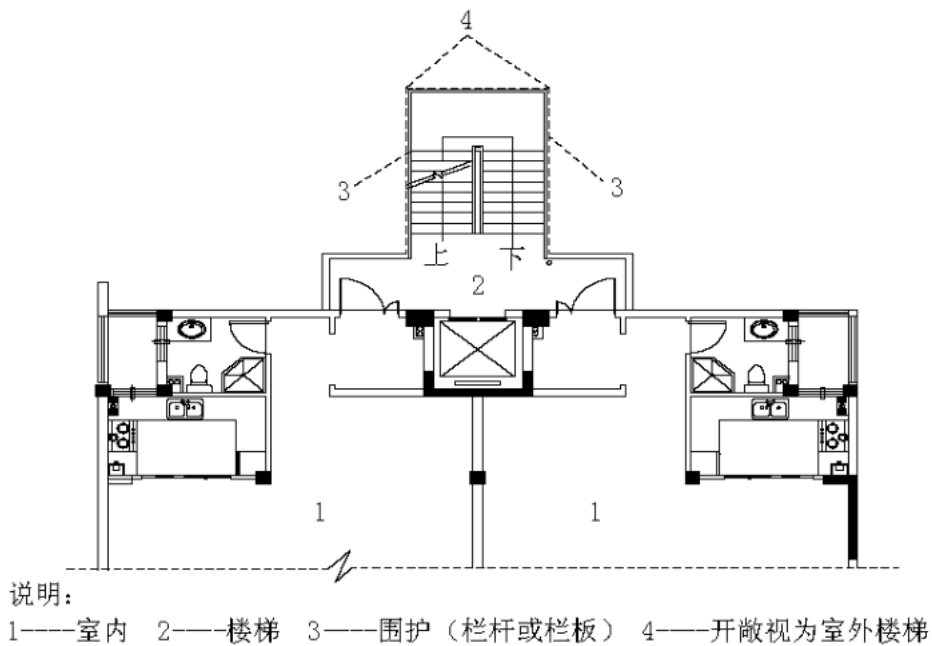


图26 室外楼梯

- f) 直线型室外楼梯按其水平投影面积的一半计算，往返型室外楼梯按其到达层数水平投影面积之和的一半计算。
- g) 地面至裙楼平台或裙楼平台上设置的室外楼梯、自动扶梯，按其水平投影面积的一半计算，应列为不分摊共有建筑面积。见图 27

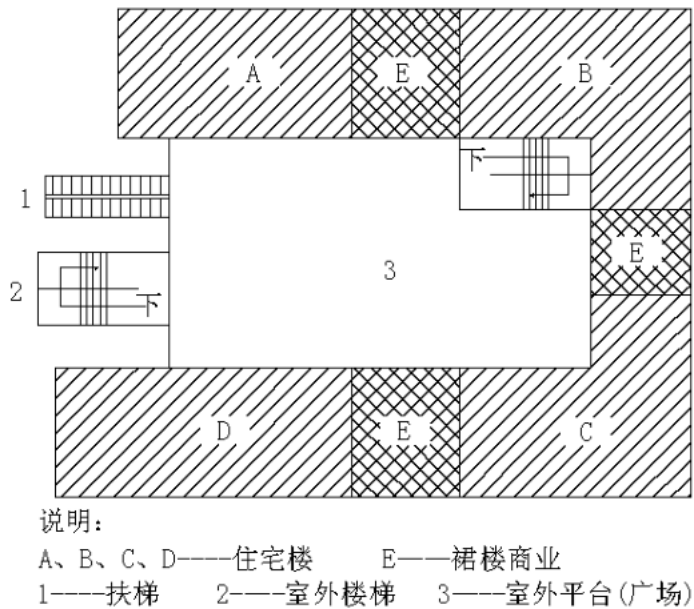
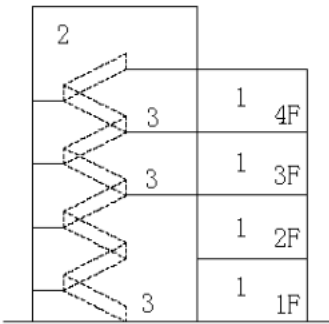


图27 平台上下楼（扶）梯

- h) 在建筑物主体外，后续加建的独立楼（电）梯，按其出入层数计算面积。见图 28



说明：
1——建筑室内 2——该梯按三层计算建筑面积 3——出入口

图28 独立楼（电）梯

- i) 共享空间内的自动扶梯、旋转楼梯，应按以下规定计算：
- 1) 室内自动扶梯，应按到达层数计算面积，设置在共享空间的自动扶梯，共享空间已计算面积的，自动扶梯应减去已计算的部分；见图 29

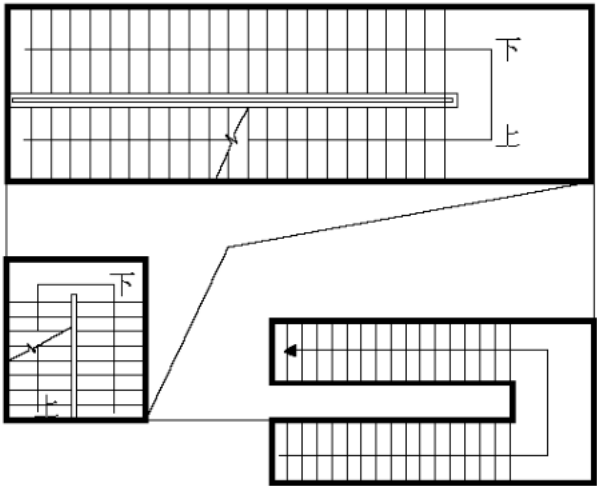


图29 共享空间扶梯

- 2) 旋转楼梯因旋转形成的中空部分（共享空间），当中空部分不小于 5.00 m²时，按共享空间计算面积；当中空部分小于 5.00 m²时，按旋转楼梯计算面积；见图 30

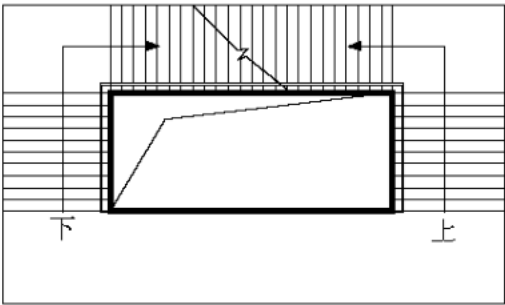
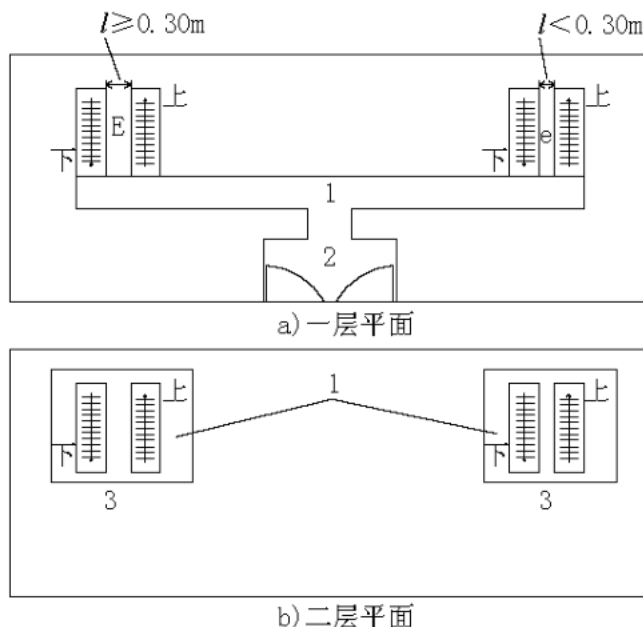


图30 旋转楼梯

- 3) 当两自动扶梯之间的间隔距离不小于 0.30m 时, 不论顶盖高度, 按一层计算面积; 当间隔距离小于 0.30m 时, 其间隔应作为自动扶梯部分, 按本规程相关规定计算面积。见图 31
- j) 商场、办公底层设置自动扶梯时, 应在主出入口层内设置连接扶梯与公共出入口的公共过道; 当无回转共有过道时, 应按上层回转空间部分计算面积。见图 31



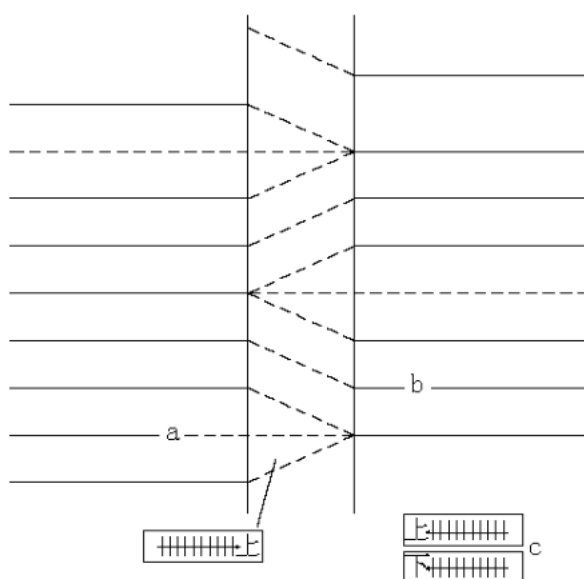
说明:

1——公共过道 2——公共门厅 3——扶梯

注: 扶梯间区域E按上空计算; 扶梯间区域e按扶梯计算

图31 自动扶梯

- k) 跃层式住宅的室内楼梯, 按自然层数计算面积; 通往假层(阁楼)等非自然层的楼梯预留孔, 若设计为楼梯专用通道, 楼梯预留孔应计算面积。
- l) 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。见图 32



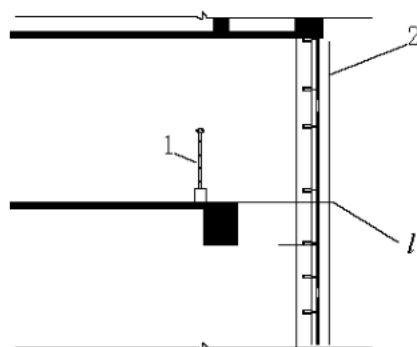
说明:

a 下层投影面 b 上层投影面 c 按上层楼梯投影面计算建筑面积

图32 错层建筑楼梯

5.2.8 幕墙、墙体的面积计算应符合以下规定：

- 当整墙面为主墙体时，为立面造型而增设的幕墙，按建筑物主墙厚度计算；
- 当整墙面为全幕墙，中间无结构主墙时，按幕墙框架厚度作为外墙计算；
- 当楼板外边缘至幕墙外边缘距离小于 0.40m 时，以该距离作为外墙厚度。因施工误差导致丈量外墙厚度数据不一致时，在本规程允许误差范围内，可采用多个数据的平均值作为外墙厚度；
- 当楼板外边缘至幕墙外边缘距离不小于 0.40m 时，统一取 0.40m（以幕墙外缘向内起算）作为外墙厚度。楼板外边缘至外墙内边缘的空间视为中空，不计算建筑面积；见图 33



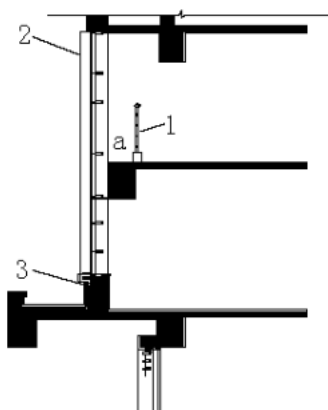
说明：

1——围护设施 2——围护性幕墙

l 结构边缘至幕墙外边缘, 以 0.40m 为界

图33 幕墙一

- 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；见图 34
- 当下方有结构横梁，围护性幕墙安放于结构横梁之上时，可取结构梁宽，作为建筑物外墙厚度计算；见图 34



说明：

1——围护设施 2——围护性幕墙

3——结构梁宽作为建筑物外墙

注：a 区域应计算面积

图34 幕墙二

- 建筑物同一墙面围护性幕墙与主墙等分段作为围护结构时，按以下规定计算：见图 35

- 1) 当同一墙面，既有结构墙体亦有围护幕墙时，应分段取值计算；
- 2) 当同一墙面，结构墙体与围护幕墙中间另有结构柱时，结构柱应取其相邻墙体厚度计算面积；
- 3) 当结构柱与幕墙结构框架相邻时，应取幕墙结构框架厚度计算面积。

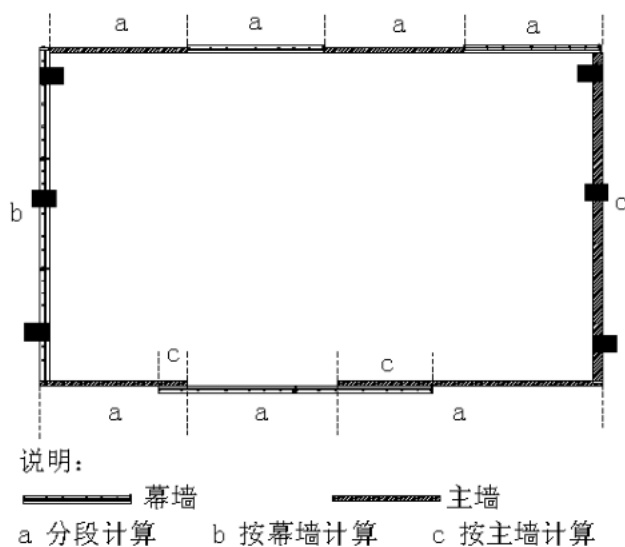


图35 幕墙三

- h) 外墙、共有墙中含有柱或其他承重支撑体时，应取与柱相连的各墙中线，向柱中心延长交汇，按划分后的柱体相应位置，计算墙体面积；见图 36

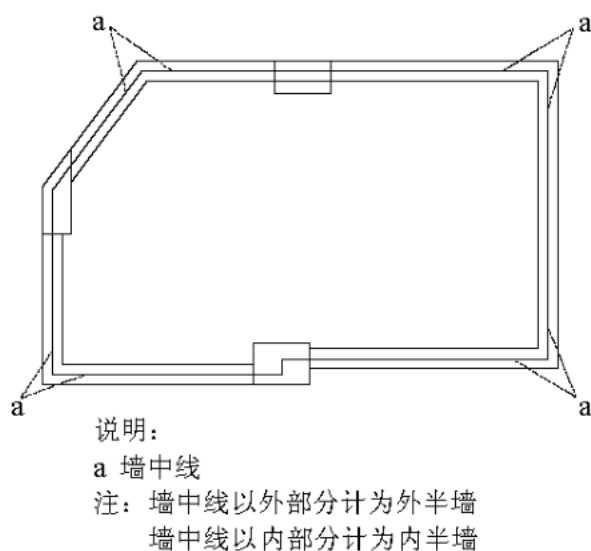
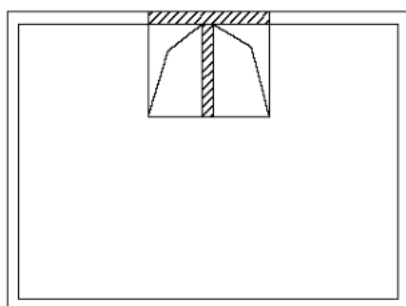


图36 柱、垛外墙划分

- i) 建筑物共享空间的墙体，计入共享空间面积；见图 37



说明：

▨ 部分计入共享空间

图37 共享空间内墙体

- j) 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，墙体厚度应取主墙或结构框架的厚度，计算面积；
- k) 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；层与层之间厚度各异时，应分别计算各层墙体厚度；
- l) 装配式建筑外墙若采用预制混凝土夹心保温外墙板结构时，按结构主墙（内叶墙）外围的水平投影面积计算，结构主墙以外的保温板及外叶墙不计算建筑面积；见图 38

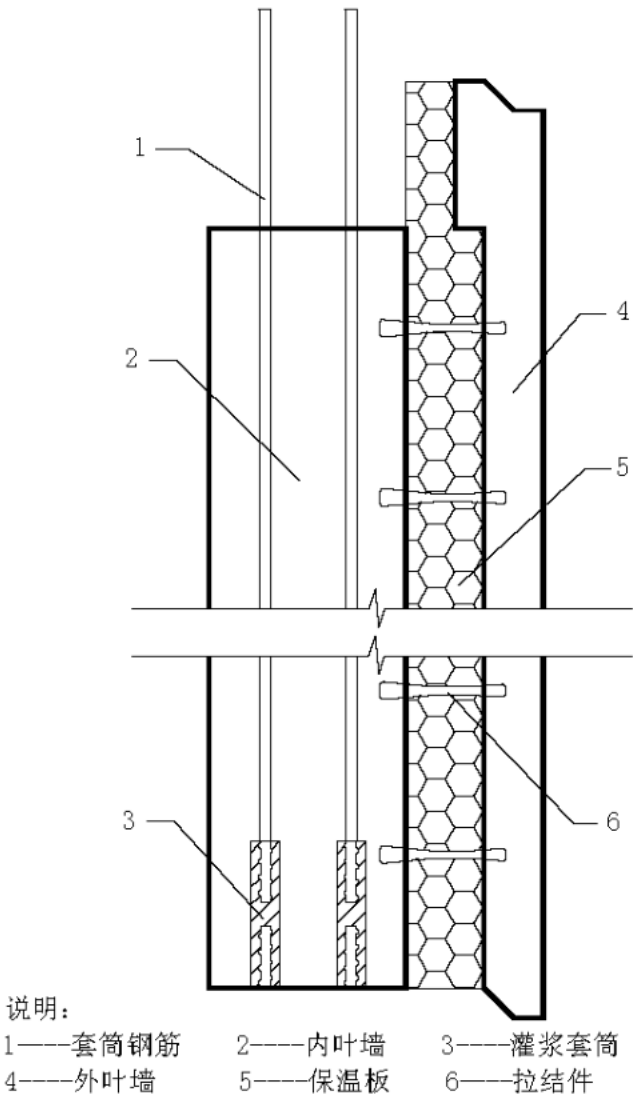
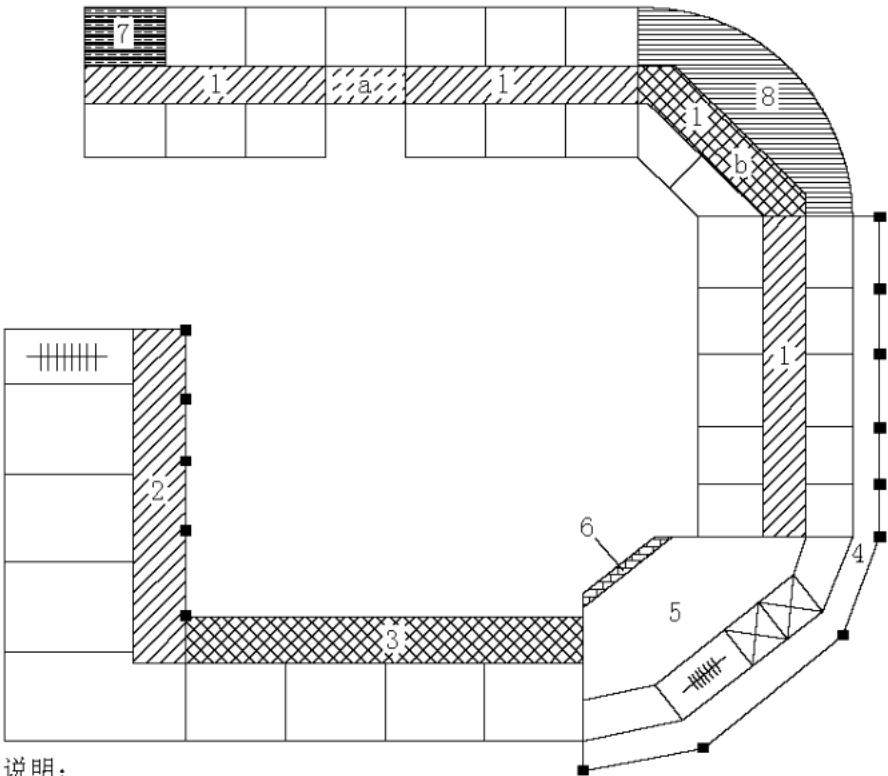


图38 预制混凝土夹心保温板墙体

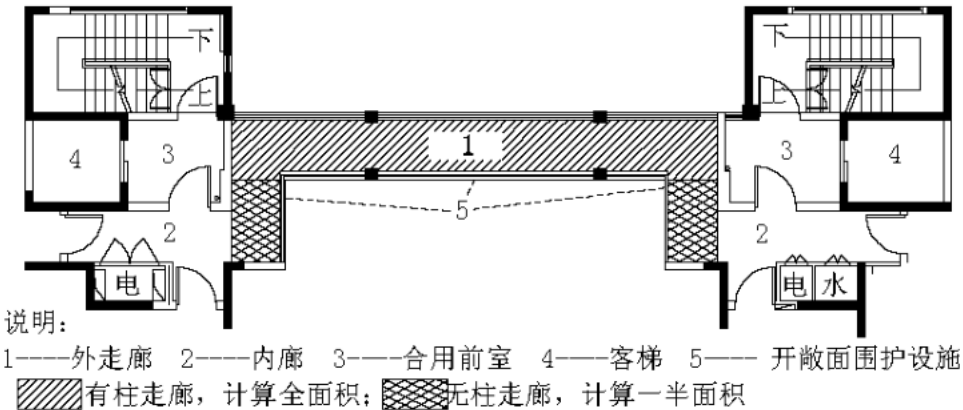
- 5.2.9 走廊（挑廊、檐廊、连廊等）的面积计算，应符合以下规定
- a) 内、外走廊的划分应符合下列规定：见图 39
- 1) 在两侧房屋中通行与两侧为全封闭的，称内走廊；
 - 2) 内走廊局部开敞面的外侧，有进深不小于 1.00m 共有建筑空间，符合计算面积条件的，其内走廊局部开敞段，应按内廊认定；
 - 3) 内廊中仅局部一侧开敞，其进深不小于 2.10m 时按内廊认定，进深小于 2.10m 时按外廊认定；



说明：
1——内走廊 2——有柱外走廊 3——无柱外走廊 4——外廊
5——前室 6——花池 7——阳台 8——公共阳台
注：a区域内廊中仅局部一侧开敞，若进深不小于2.10m的按内廊计算，否则按外廊计算；b区域外侧接有另一深度不小于1.00m的，均视为内走廊

图39 内外、走廊划分

4) 连接建筑物间，两侧开敞面有柱承重支撑的，应视为有柱走廊；见图 40



说明：
1——外走廊 2——内廊 3——合用前室 4——客梯 5——开敞面围护设施
有柱走廊，计算全面积；无柱走廊，计算一半面积

图40 有柱走廊

- 5) 一侧为房屋承重支撑体（墙体），另一侧开敞面有柱承重的，应视为有柱走廊；
6) 凸出房屋的走廊，两端为承重墙体或开敞面有围护设施时，应视为无柱走廊（二层及二层以上应定性为挑廊）；

- 7) 在多段走向构成的走廊中,当一段为有柱走廊,转向后另一段为无柱走廊时,可以按走廊的两端转折处为界,划分为有柱与无柱走廊两部分;
- 8) 在无柱的走廊中,两端或局部的墙体应视为走廊的围护结构,该走廊应视为无柱走廊。见图 41

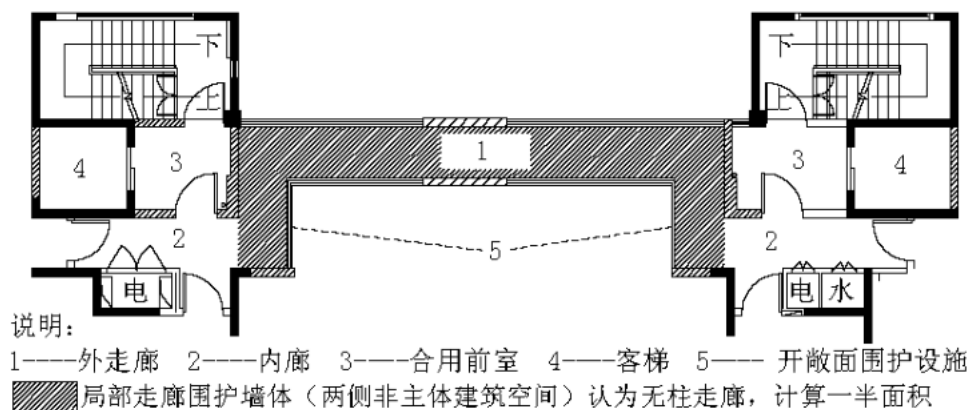


图41 无柱走廊

- b) 内、外走廊应按以下规定计算:
- 1) 内走廊无论层高,两端是否封闭,应计算全部面积;
 - 2) 有柱走廊不论层高,按全部面积计算;无柱走廊,当层高小于二个自然层时,按一半面积计算;层高达或超过二个自然层时,不计算面积;
 - 3) 首层凸出建筑主体与房屋相连有设计顶盖、无柱、无围护结构(设施)的走廊,应认定为无柱雨篷,无论下方是否有台阶,不计算面积;
 - 4) 位于屋顶(裙房顶)衔接房屋与房屋之间有设计顶盖的无柱走廊,按一半面积计算;
 - 5) 楼层内的开敞走廊,当一侧有柱或两侧为单柱时,认定为单排柱,按一半面积计算。见图 42

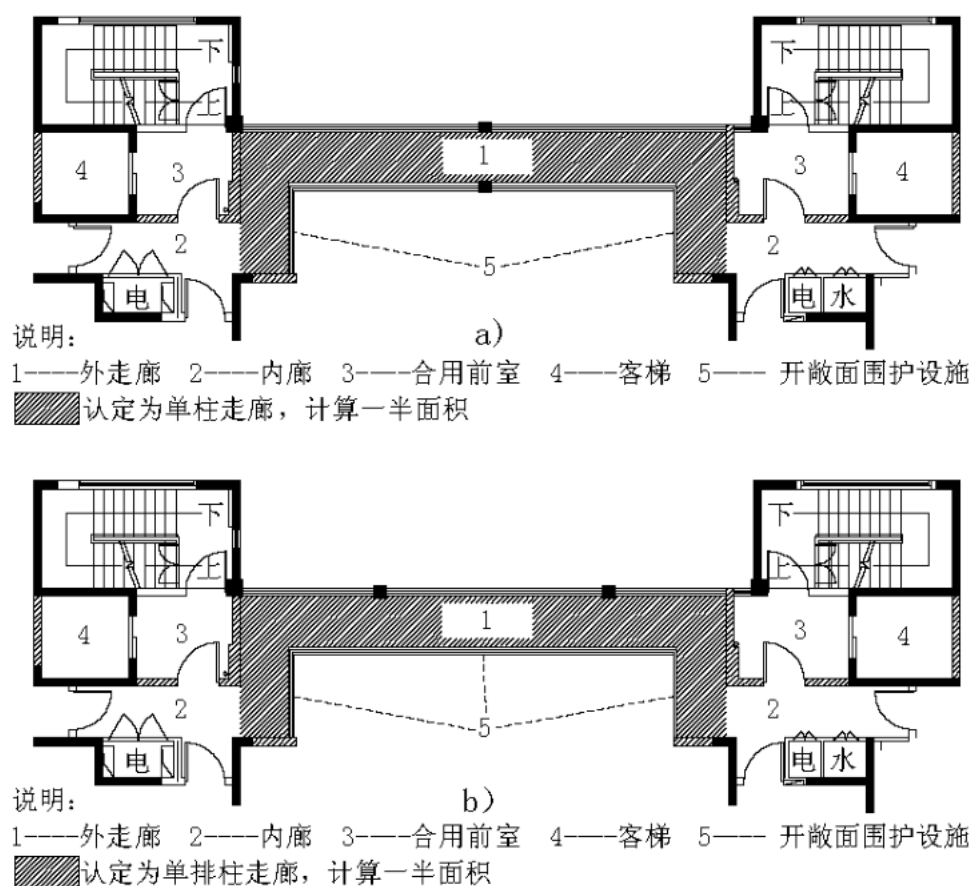
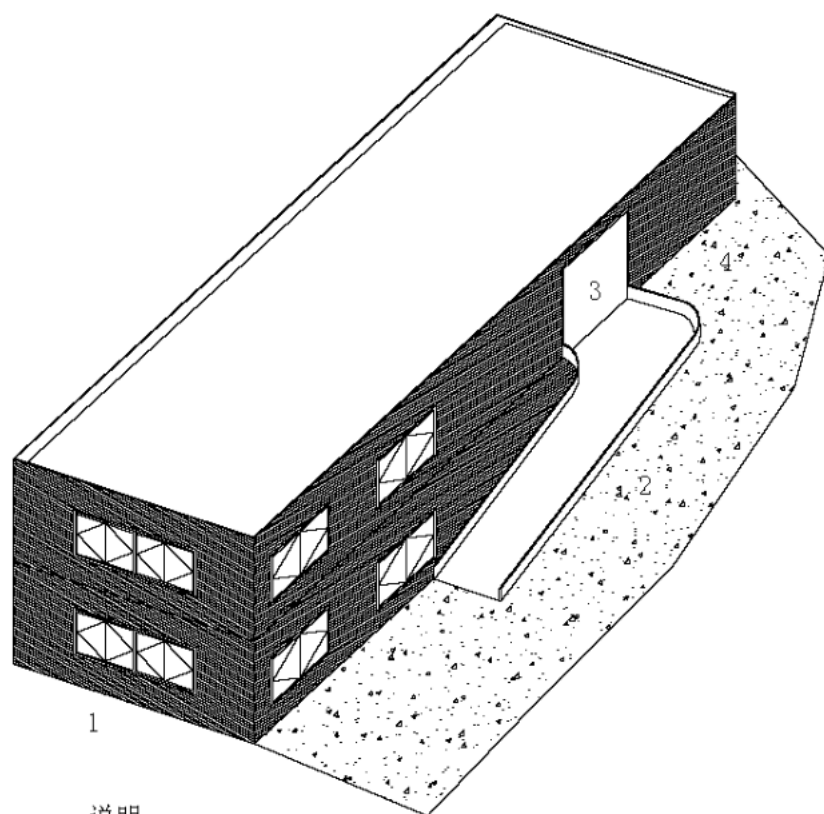


图42 单排柱走廊

5.2.10 室外台阶、车道的面积计算应符合以下规定:

- 室外台阶不计算面积, 若下方空间设计加以利用的, 其净高不小于 2.10m 的部分计算面积;
- 利用自然地形建造的车道, 不计算面积; 见图 43



说明:

1——室外地坪 2——坡地 3——入口 4——室外地坪

图43 利用自然地形建造坡道

- c) 房屋主体结构外的直线型车道，当车道下方空间设计可以利用时，已按规定计算面积的，车道不计算面积。当车道下方未计算面积时，无上盖的室外车道，按一半面积计算。有上盖时，按全部面积计算；见图 44 a)
- d) 当直线型车道下方的公共廊道，为非本幢服务时，直线型车道应按车道规定计算面积。否则当廊道已计算面积时，车道不计算面积；见图 44 b)

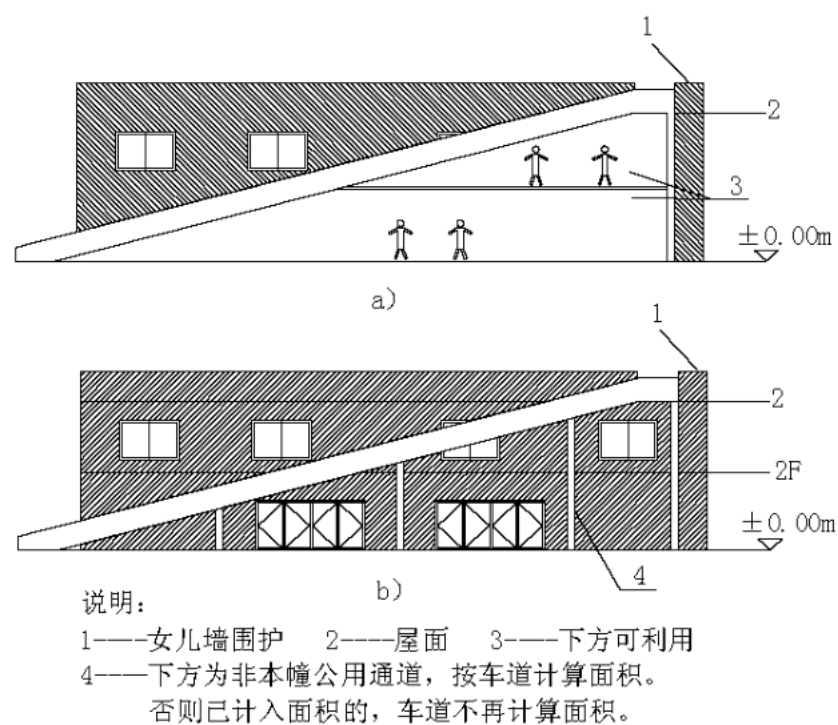


图44 直线型室外车道

e) 旋转型室外车道,按其到达层数计算面积。见图 45

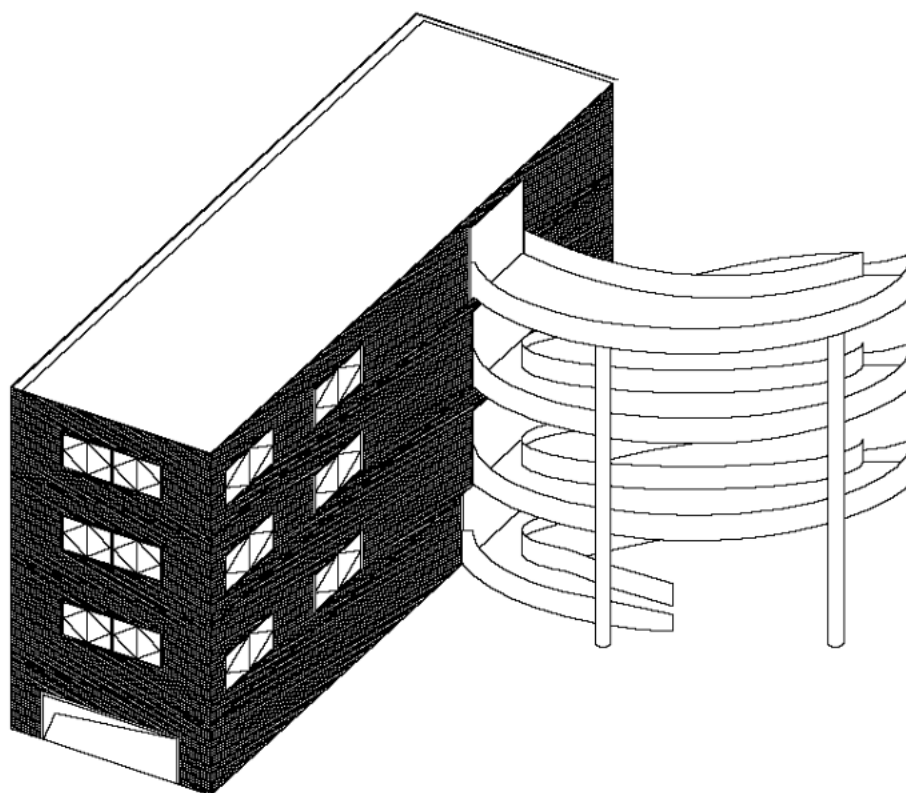


图45 室外旋转车道

5.2.11 门廊、门斗、复合门廊的计算应按以下规定执行：

- a) 进深小于 1.00m 的门廊、门斗不计算面积；
- b) 顶盖高度达到或超过二个自然层的无柱、单柱门廊、门斗不计算面积；
- c) 门廊：见图 46
 - 1) 单柱或有围护结构（设施）的门廊，按一半面积计算；
 - 2) 多柱门廊，按全部面积计算。

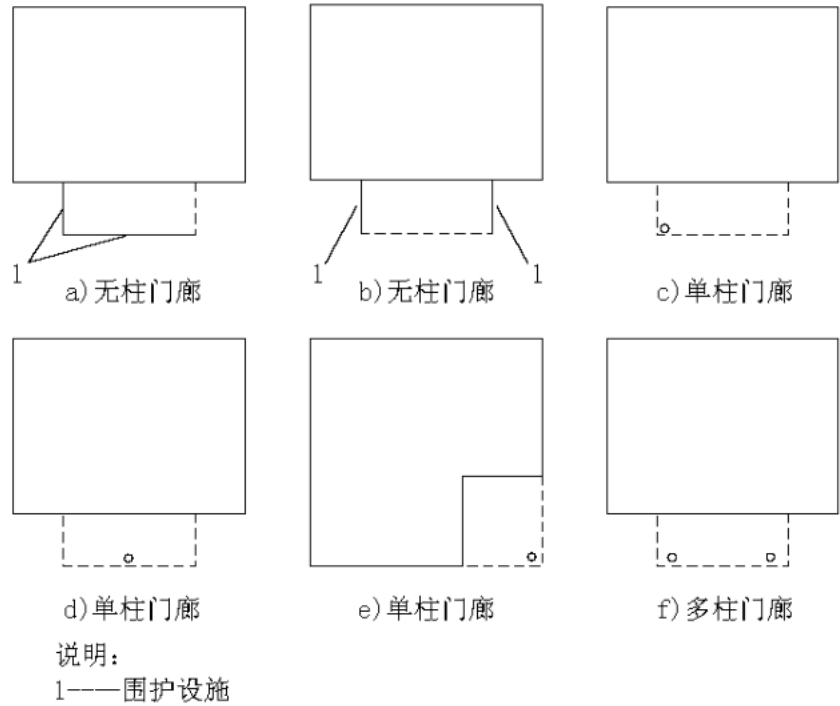


图46 无柱、单柱、多柱门廊

- d) 门斗：见图 47
 - 1) 进深不大于 2.10m 的无柱、单柱门斗，按一半面积计算；
 - 2) 多柱或进深不小于 2.10m 的无柱、单柱门斗，按全部面积计算；

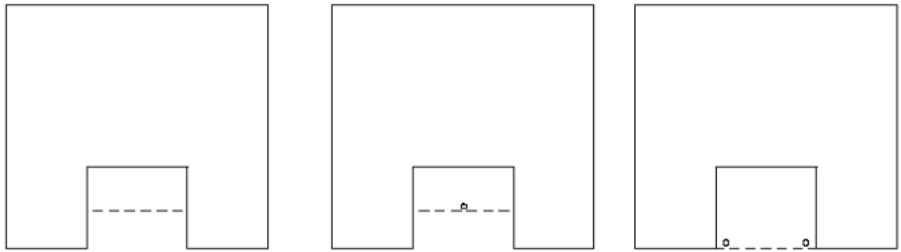


图47 无柱、单柱、多柱门斗

- e) 复合门廊：见图 48
 - 1) 当总进深小于 1.00m 时，不计算面积；
 - 2) 无柱且无围护结构（设施）的，主体结构内部分视为门斗，按门斗规定计算面积；
 - 3) 单柱的复合门廊按一半面积计算，当凹入部分进深不小于 2.10m 时，凹入部分按全部面积计算，凸出部分按一半面积计算；

4) 多柱时, 按全部面积计算。

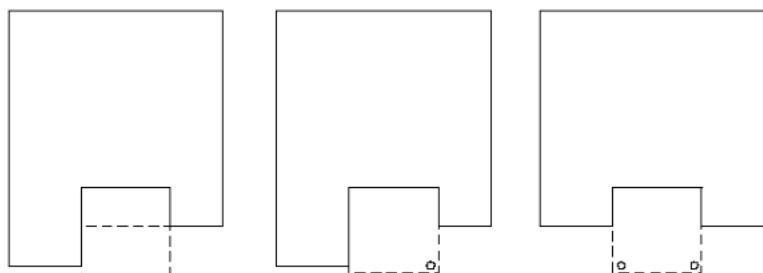


图48 复合型无柱、单柱、多柱门廊

5.3 共有建筑面积的分摊与计算

5.3.1 幢的确定应符合以下规定:

- a) 底下裙房, 裙房上部为多幢塔楼时, 应合并为一幢, 多幢塔楼, 应作为幢的不同功能区, 按本规程相关条款计算;
- b) 地下为大型车库 (含计入地下层数的半地下室), 上部为多幢独立建筑时, 应认定为多个独立幢, 按本规程相关条款计算;
- c) 地上为大型车库或架空层 (含计入地上层数的半地下室), 上部为多个独立幢或幢与幢仅用连廊衔接时, 车库层或架空层上的各幢, 应认定为多个独立幢, 按本规程相关条款计算;
- d) 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幢。否则, 改建、扩建、增建部分应单独设幢;
- e) 因分期建设需要且经相关行政主管部门批准分期的, 可按分期划分为多幢:
 - 1) 应有明确的分期 (分幢) 界线, 如伸缩缝、防火卷帘、分隔墙等;
 - 2) 各分期 (分幢) 应具有独立的交通体系和消防体系, 可独立使用;
 - 3) 各分期 (分幢) 区域内的建筑空间, 不得跨幢界线设置;
 - 4) 各楼层分期 (分幢) 界线, 应在垂直方向相互重合, 不得相互交错。

5.3.2 多种情形的综合楼, 可按以下规定执行: 见图 49

- a) 由裙楼和多座塔楼组成的综合楼, 若裙楼各区域之间有互不相通的伸缩缝或隔墙等明显界线且无共同共有设备 (设施) 的, 可将裙楼各区域及其对应的塔楼独立设幢; 否则应作为一幢;
- b) 由地面车库 (架空) 和多座塔楼组成的综合楼, 车库 (架空) 及塔楼可分别设置为独立幢;

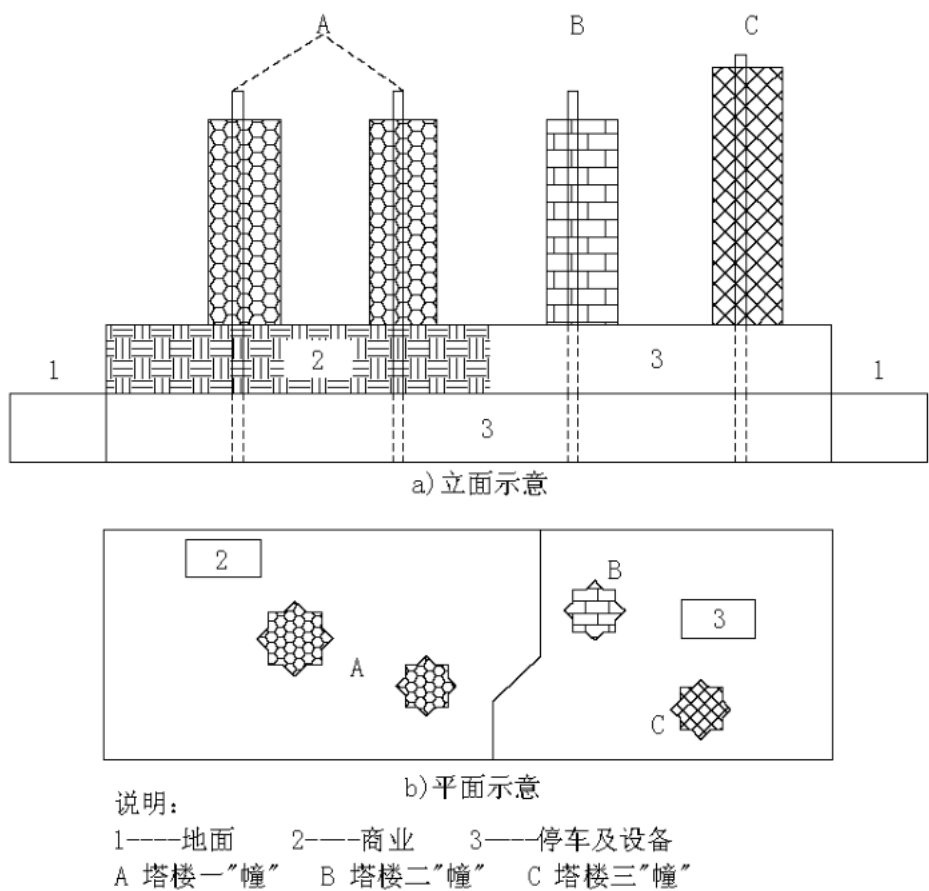


图49 综合楼分幢

c) 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备（设施）共有时，可各自按单幢计算；见图 50

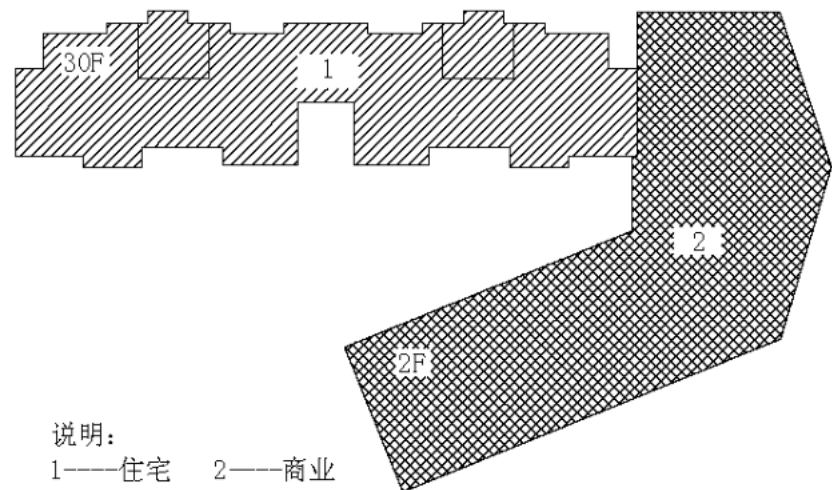


图50 差异较大的毗连房屋

d) 已进行过建筑面积测绘计算并经有关部门认定的，不论该房屋是何种结构形式，已经确定为一幢的，仍将其划分为一幢；如需对已出具的测绘资料进行局部变更测绘的，不可改变原测绘成果中幢的划分。

5.3.3 共有建筑面积的划分与确认应符合以下规定：

- a) 应以当地主管部门核准的建筑施工图为依据，按本规程要求，根据幢内各功能的设置状况、共有部位的性质和服务范围，进行确认和申报；
- b) 当建筑施工图中，有共有建筑空间、范围界定、界限不清，或标注功能名称、服务范围不明确等情况时，应由设计单位、建设单位、测绘机构以书面形式共同确认并盖章，涉及项目报建重要审查指标的应由相关主管部门审核；
- c) 房产测绘单位应根据申报材料进行核对、实地勘测，并严格按照本规程进行测算，编写测算成果报告，报相关主管部门审核；
- d) 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，须提供相关的合法手续。

5.3.4 共有建筑面积的分类：

- a) 共有建筑面积种类应符合以下规定：
 - 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：是指为某一层服务的共有建筑面积。
- b) 应分摊的共有建筑面积应符合以下规定：
 - 1) 符合法定或相关产权人合法协议约定的应分摊共有部分；
 - 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、室外楼梯等共有的垂直移动空间，包含各种管道井、垃圾道等；
 - 3) 建筑物内共有的公共门厅、大厅、内廊、走廊、檐廊，内外门廊、门斗、入口大堂（前室）、疏散通道等平行移动空间；
 - 4) 幢内共有的变（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) 突出天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的分隔墙一半面积，以及外墙（包括山墙）的一半面积。
- c) 不应分摊的共有建筑面积：
 - 1) 在不损害相关产权人利益的基础上，符合法定或相关产权人合法协议约定的不分摊共有部分；
 - 2) 用于公共停车、道路通行、绿化、休闲、观景等使用的公共空间；
 - 3) 房屋天面上设置的人防报警（控制）室、亭、眺望室等公共建筑；
 - 4) 建筑物内的设备（技术）层、消防避难层（区）、结构转换层等建筑空间；
 - 5) 地下室、半地下室用于人防工程、公共停车（不符合销售）区域，用于消防、为地上地下服务的设备用房包括风井、烟道等；
 - 6) 为多幢建筑服务的消防通道，共有房屋等；
 - 7) 为他幢建筑产权人的生活与利用不可缺少的共有部分。

5.3.5 共有建筑面积分摊的一般原则应符合以下规定：

- a) 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部分建筑处理，地上部分的共有面积列入地上部分建筑处理；
- b) 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；无权属分割文件或协议的，按本规程相关条款执行；
- c) 一般成套住宅楼的共有建筑面积分摊，应按各套内建筑面积的相关比例进行分摊；
- d) 独立产权的房屋，可分列地上、地下部分计算幢总建筑面积；

- e) 幢内的非自然层（夹层、设备层等），层高 2.20m 以上的，当楼（电）梯为本层服务（开门）时，应列入所在层共有面积；封闭且不能使用时，不计算面积；
- f) 幢内的半外墙，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；
- g) 联排跃层式住宅（独户）的半外墙，应列入幢共有建筑面积；
- h) 已列为幢共有面积的，不参与幢内其他共有建筑面积的分摊；
- i) 经共有建筑面积分摊后，幢内户（室）的建筑面积总和与不分摊共有建筑面积总和相加，应等于幢总建筑面积；
- j) 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；
- k) 幢内一般不宜设定专有面积。当确需列为层、单元或户（室）专有建筑面积时，可采用买卖协议、合同等方式确定。

5.3.6 特殊共有建筑面积分摊应按下列规定执行：

- a) 地下室共有建筑面积的分摊，应按以下规定执行：
 - 1) 本规程共有建筑面积的分摊原则，采用地下部分与地上部分，按二个不同空间概念处理的分摊原则；
 - 2) 涉及地下室内的共有建筑面积，应列入地下建筑部分处理；
 - 3) 当地下室为同一产权人时，可按地下室结构外围计算总建筑面积；
 - 4) 可销售的地下机动车位的建筑面积，按各停车位的界定面积计算，或按本规程相关规定分摊计算；
 - 5) 地下车库层内设置的设备间、警卫室、消防控制室等，为本功能区（车库）服务的，应列入车库层共有建筑面积；
 - 6) 当地下室内有人防（区）、可销售车位（区）、商业或办公（区）、地面各幢的独立车库（区）等时，按以下规定执行：
 - 地面进入地下室的坡道（按所经层数计算），计入地下部分面积，应列为地下不分摊共有面积；地下室外的坡道（地面部分），有顶盖、围护时，按全部面积计算并计入坡道面积；
 - 地下室各区域内的核心筒、楼梯间等，应列入各区域内共有面积；
 - 地下室人防（区）以规划设计范围计算面积；
 - 地下室人防（区）以外，其他区域内的车道，计入地下部分面积；可列入地下不分摊共有面积；
 - 7) 多层组成的地下部分且为多用途（商业、办公、住宅、车库等）形成综合功能时，应根据不同功能区，参照本规程地上综合楼的相关条款计算；
 - 8) 地下坡道下方利用的，净高不小于 2.10m 部分，已列入层内建筑面积的，应扣除已计算部分的面积；见图 51

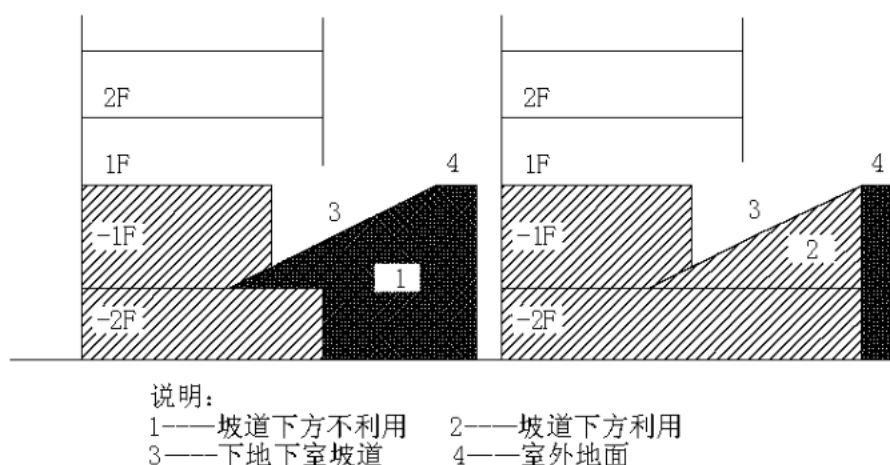


图51 地下室、半地下室通道

- 9) 地面上仅为地下室设置的楼梯间，地下部分应列为地下共有面积；地面部分应列为地上不分摊共有面积，计入地面部分面积；
- 10) 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；
- 11) 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。
- b) 半地下室的共有建筑面积分摊，应按以下规定执行：
 - 1) 层高小于 2.20m 或净高小于 2.10m 的半地下室，不计算面积；
 - 2) 当半地下室的地上部分不小于 1.50m 时，地下无论用途，半地下室列入地面部分面积；见图 52 a)
 - 3) 当半地下室的地上部分小于 1.50m 时，但出入口位于地面以上（大于 1.50m）且半地下室用于商业、办公等，半地下室则列入地面部分面积；当出入口小于 1.50m 时，半地下室列入地下部分面积；见图 52 b)

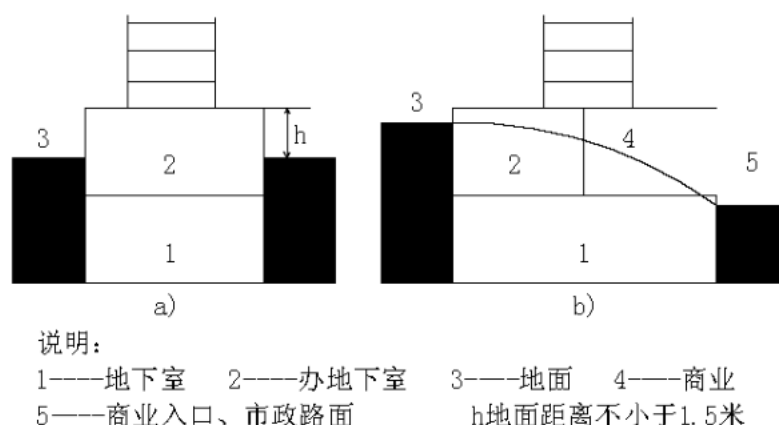
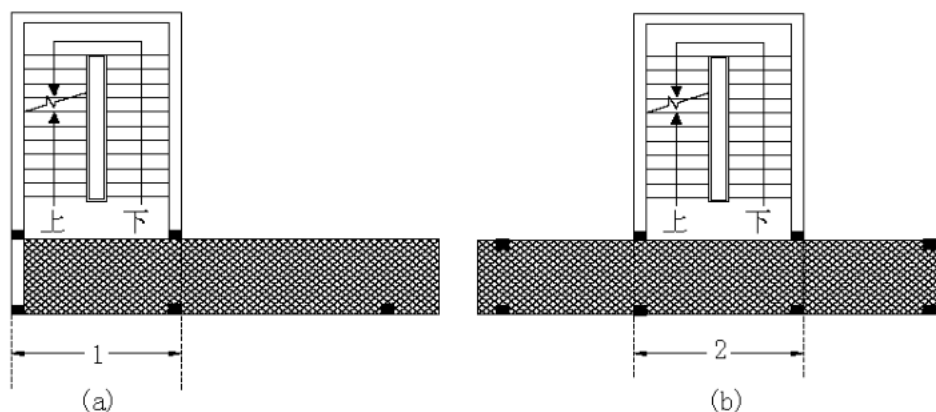


图52 半地下室

- 4) 在独立别墅、联排跃层式住宅中，当户（室）有层高不小于 2.20m 的半地下室，其地上部分不小于 1.50m 或依坡地建筑一面以上（含一面）在地面以上时，半地下室应列入户（室）建筑面积；否则，计入地下面积。
- c) 走廊、檐廊、连廊、通廊、过道的分摊，应按以下规定执行：

- 1) 首层廊道与共有通道相交的共有面积, 应按以下规定认定:
 - a 当建筑物共有通道(楼电梯、核心筒等)在外廊端点处时, 其共有通道前的廊道部分, 应计入共有通道面积; 见图 53 a)
 - b 当共有通道在外廊其他位置时, 其共有通道前的廊道部分, 应计入廊道面积; 见图 53 b)



说明:

1——区间内的廊作为楼梯部分 2——区间内的廊作为走廊部分

图53 楼梯与外廊

- 2) 一般情况下, 商住、综合楼首层的走廊(檐廊), 应列入首层功能区共有面积;
- 3) 单功能开放性商业楼(铺位)的内外走廊(檐廊), 应作为各商铺的出入通道, 按层分摊;
- 4) 在商住楼或综合楼中, 在住宅各层设置的走廊(檐廊)、过道, 应列入住宅部分共有面积;
- 5) 当首层有柱走廊、檐廊, 作为公共道路或街巷通行(外侧无人行道, 且两端不封闭)的, 不计算面积;
- 6) 裙房顶层衔接塔楼间的连廊、通廊, 当塔楼不能划为多幢的, 应列为应分摊共有面积。否则, 应列为不分摊共有面积;
- 7) 已办理登记的商业用房, 需重新分割成若干商铺, 其分割后所形成的廊(道)共有面积, 应由相关的户(室)进行分摊。

门廊、门斗的分摊, 应按以下规定执行:

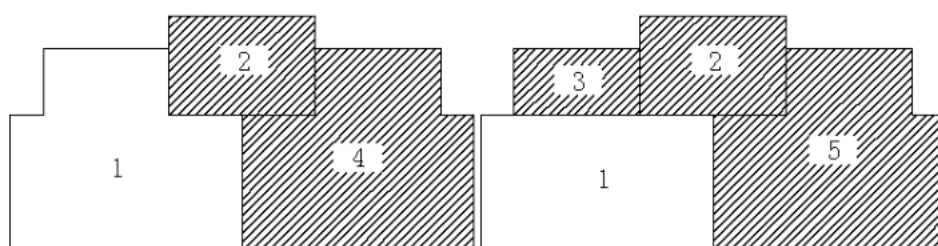
- 8) 为独立户(室)设置的门廊、门斗, 应列入户(室)的套内建筑面积;
- 9) 公共出入口设置的门廊、门斗, 应列为应分摊共有面积。

h) 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;
- 2) 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;
- 3) 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, 应计入酒店面积;
- 4) 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, 列入幢或相应功能区的共有面积。当施工图表述不清或确定有困难时, 应由建设单位、设计单位、测绘机构, 根据使用情况与服务范围共同确定, 并形成书面文件;
- 5) 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。

i) 采光井、烟道、通风井等管井的分摊, 应按以下规定执行:

- 1) 为地下室、半地下室服务的烟道、通风井、采光井，在地面部分的，应计入地下不分摊共有面积；在地下部分的，应列入地下共有面积；
 - 2) 幢内共有的管道井，应按功能区分割，列入各功能区共有面积；
 - 3) 住宅各户均有的管（井），应列入户（室）的套内面积；否则，列入功能区共有面积；
 - 4) 在核心筒结构内的管道井，应作为核心筒部分，按本规程核心筒的相关规定分摊计算。
- j) 架空层的分摊，应按以下规定执行：
- 1) 整层或层内某单元全部架空时，应单列面积。其架空层或架空单元内的楼（电）梯、核心筒等应列为不分摊共有面积，计入幢总建筑面积；
 - 2) 局部架空中的架空区域单列面积。非架空区域与上层同功能时，非架空区域列入上层功能区，否则单列功能。非架空区域中的设施或设备用房列为不分摊共有面积；见图 54

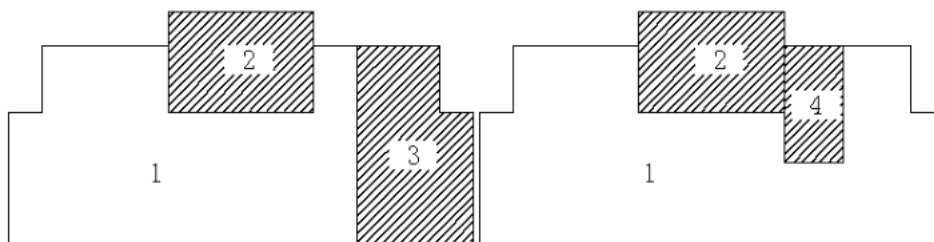


说明：

- 1——架空, 面积单列 2——梯, 列为共有 3——设备用房, 不分摊共有
 4——与上层同功能户(室), 列入上层功能区
 5——与上层不同功能户(室), 单列功能区

图54 架空层一

- 3) 局部架空中的非架空区域与楼（电）梯、核心筒不相连或非架空区域仅为设施或设备用房时，楼（电）梯、核心筒列为不分摊共有面积；见图 55



说明：

- 1——架空, 单列面积 2——梯, 不分摊共有
 3——户（室） 4——设备用房, 不分摊共有

图55 架空层二

- 4) 局部架空中的非架空区域与楼（电）梯、核心筒相连时，楼（电）梯、核心筒作为共有面积，根据使用情况，参照本规程 5.3.6. j) 条款进行分摊。见图 56

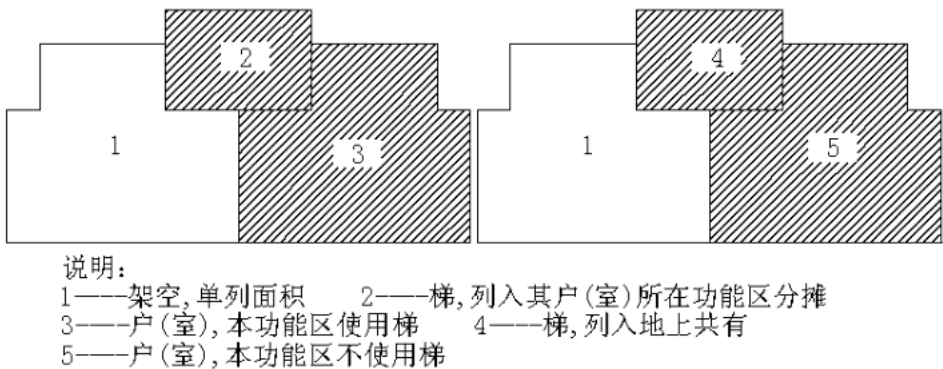
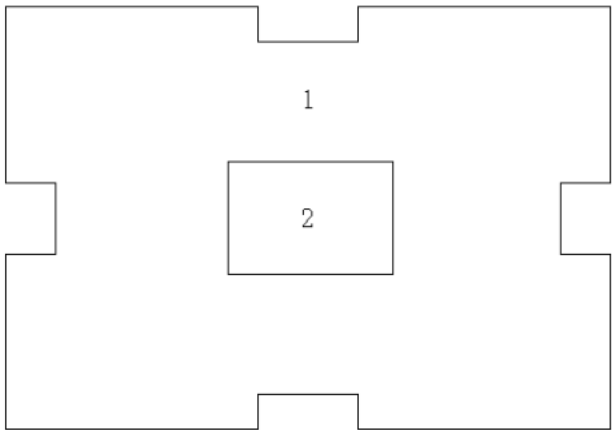


图56 架空层三

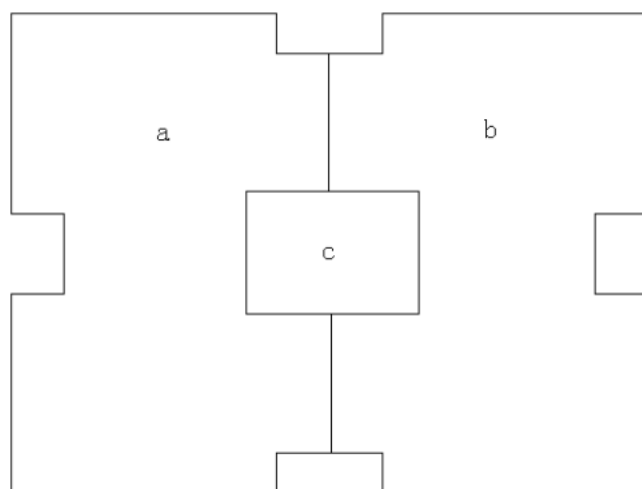
- k) 管理、会所、物业等用房的分摊,应按以下规定执行:
- 1) 幢、层内由物业管理存放工具,作为储藏、更衣、仓库等无设计用途的房屋,应作为层内的户(室)面积,参与幢共有面积的分摊;
 - 2) 幢内的会所、储蓄所、娱乐活动室、健身房、阅览室、托儿所、老人活动中心等,以及居委会、派出所使用的部分,应作为层内的户(室)面积,参与幢共有面积的分摊;
 - 3) 在幢不同功能区内设置的物业用房,一般应作为本功能区内的户(室),参与幢共有面积的分摊;
 - 4) 为本幢服务的设备间、警卫值班室、消防控制室等,应列为幢共有面积;为多幢服务的,应列为幢不分摊共有面积,计入幢总建筑面积。
- 1) 公共阳台的分摊,应按以下规定执行:
- 1) 房屋底层、顶层、架空层等设置用于公共绿化、休闲的建筑空间,符合计算面积的,应列为不分摊共有面积;
 - 2) 在共有廊(道)一侧设置的公共阳台,与其相通符合计算建筑面积的,应列为功能区或层共有面积;
 - 3) 在功能区隔层设置的不规则公共阳台,符合计算建筑面积的,应列为功能区共有面积。
- m) 避难层的分摊,应按以下规定执行:
- 1) 整层避难层时,避难层应单列面积。层内的楼(电)梯、核心筒等,应列为不分摊共有面积,计入幢总建筑面积;见图 57



说明：
1——避难层,单列面积 2——核心筒,不分摊共有

图57 避难层一

- 2) 局部避难的, 当非避难区与上、下层为同功能时, 其非避难区部分, 应列入上、下功能区面积, 一起参与幢共有面积分摊; 避难区部分应单列面积, 与非避难区相连的楼(电)梯、核心筒等应列为非避难区域功能的共有面积; 见图 58

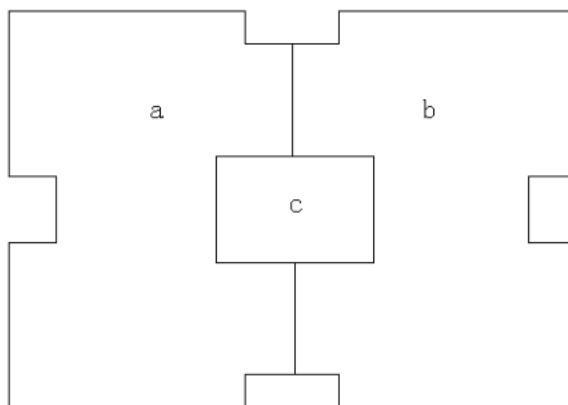


说明:

- a 避难区域, 单列面积 b 非避难区域, 上下同功能
c 核心筒, 非避难区域功能分摊

图58 避难层二

- 3) 当非避难区与上、下层为异功能时, 其非避难区部分, 应作为独立功能区, 参与幢共有面积分摊; 避难区部分应单列面积, 与非避难区相连的楼(电)梯、核心筒等应列为非避难区域功能的共有面积; 见图 59



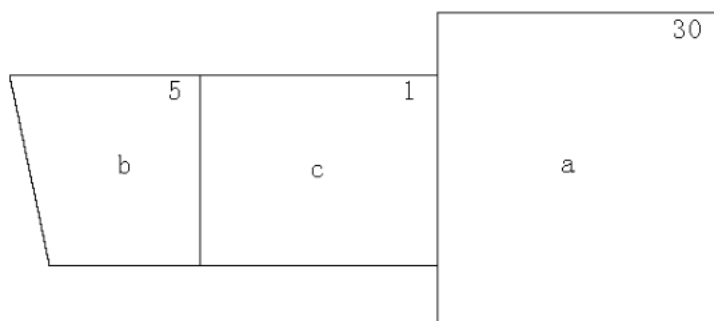
说明:

- a 避难区域, 单列面积 b 非避难区域, 与上下异功能
c 核心筒, 本层非避难功能区分摊

图59 避难层三

- 4) 当非避难区仅为设施或设备用房时, 避难区部分应单列面积, 非避难区(设施或设备用房)、楼(电)梯、核心筒列为不分摊共有面积。
- n) 综合楼的分摊, 应按以下规定执行:

- 1) 房屋内的核心筒、楼（电）梯是幢的共有设施，因管理需要，局部功能区或局部楼层不开门（停机）时，不影响共有面积的分摊（含跃层式、复式房屋等）；
 - 2) 综合楼内通往各功能区的楼（电）梯、核心筒（垂直通道）等，应按功能区分隔，列入各功能区共有建筑面积；
 - 3) 当功能区内的楼（电）梯、核心筒（垂直通道）全封闭时，应列为地上部分各功能区共有面积；当地下室情况类似时，可参照地上部分执行；
 - 4) 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，应列为塔楼共有面积；
 - 5) 当裙楼平台无楼（电）梯间，其塔楼上的楼（电）梯间应根据设计与实际服务情况，确定分摊方案；
 - 6) 连接核心筒的前室应作为核心筒的共有部分，保持与核心筒分摊一致；核心筒前的廊道，应根据本规程 5.3.6 c) 条款确定归属，列入功能区或层共有面积；
 - 7) 首层大厅（大堂）、公共出入口，服务于首层功能区的，应列入该功能区共有面积；其他情形，应视服务范围与使用功能据实际确定，列入幢或功能区共有面积；
 - 8) 商业、办公楼内的楼（电）梯、自动扶梯（垂直通道）等，当功能区各层均有时，应列为功能区共有面积；否则，列为层共有建筑面积；
 - 9) 当功能区或层内各种功能混合交叉时，应先划定功能区（或层内）不同的使用功能区域，然后，确定共有面积服务范围与使用功能，按本规程相应条款计算。
- o) 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，其主楼、附楼应分别设幢。涉及为主楼、附楼服务的共有部分，应列为不分摊共有面积。当主附楼有为各自服务的共有部分时，应分别列入主附楼共有面积；见图 60



说明：

a 主楼（商业、办公） b 附楼（商业、办公） c 公共空间或消防通道

注：房屋右上角数字为该楼总层数

图60 主、附楼

- 2) 在单一住宅楼中，当各单元的共有楼（电）梯差异较大时，各单元可分别作为不同的功能区，参与幢共有面积的分摊；见图 61

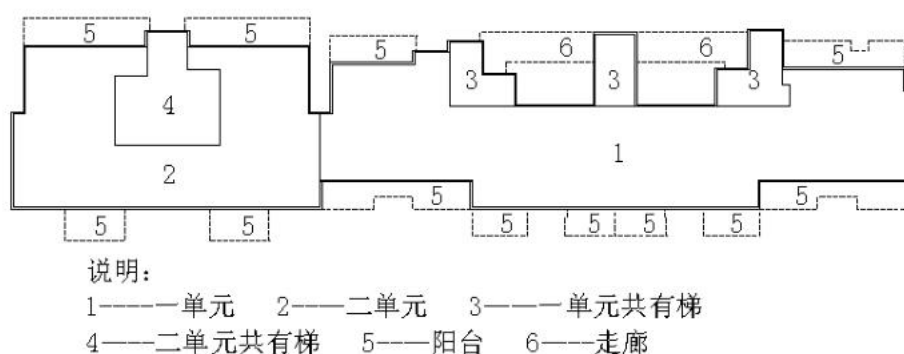


图61 差异较大的单元

- 3) 老式公房中,非成套房屋中的厅堂、厢房、壁橱、灶间、卫生间等,当为多产权人共同使用时,有合法分割文件或协议时,按分割文件或协议执行;无分割文件或协议的,按共同使用的产权人户数平均分摊。

5.3.7 分摊系数的计算方法:

- a) 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总和 / 套内建筑面积总和;
 - 2) 户(室)应分摊的共有面积 = 户(室)套内建筑面积 * 幢分摊系数(K);
 - 3) 户(室)建筑面积(S) = 户(室)套内建筑面积 + 户(室)应分摊的共有建筑面积。
- b) 综合楼的分摊(多级分摊)方法,应按以下规定执行:单幢房屋有两个以上功能区域时,应采用多级分摊方法,按协议优先、自上而下的原则。即首先执行协议;无协议的按以下规定执行:
- 1) 计算幢共有建筑面积的分摊系数(确定各功能区应分摊数据);
 - 2) 计算功能区共有建筑面积的分摊系数(确定各层应分摊数据);
 - 3) 计算层共有建筑面积的分摊系数(确定各户(室)应分摊数据);
 - 4) 计算各户(室)建筑面积。
- c) 具体计算步骤,应符合以下规定:
- 1) 确定幢分摊系数按下式计算:

$$K_1 = \frac{A}{S_1 - S_2} \quad \dots\dots\dots (1)$$

式中:

- K_1 —— 幢分摊系数;
 A —— 幢共有建筑面积总和;
 S_1 —— 各功能区总建筑面积之和;
 S_2 —— 各功能区内的幢共有建筑面积之和。

$$B = (S_3 - S_4) \times K_1 \quad \dots\dots\dots (2)$$

式中:

- B —— 功能区应分摊的幢共有建筑面积;
 S_3 —— 功能区总建筑面积;

S_4 —— 功能区内幢共有建筑面积;

K_1 —— 幢分摊系数。

$$S_5 = B + S_3 - S_4 \quad \dots\dots\dots (3)$$

式中:

S_5 —— 功能区应分摊幢共有建筑面积后的总建筑面积;

B —— 功能区应分摊的幢共有建筑面积;

S_3 —— 功能区总建筑面积;

S_4 —— 功能区内幢共有建筑面积。

确定(某一)功能区分摊系数按下式计算:

$$K_2 = \frac{S_5 - S_6}{S_6} \quad \dots\dots\dots (4)$$

式中:

K_2 —— 功能区分摊系数;

S_5 —— 功能区分摊幢共有建筑面积后的总建筑面积;

S_6 —— 功能区的套内建筑面积总和。

$$C = S_7 \times K_2 \quad \dots\dots\dots (5)$$

式中:

C —— 层应分摊功能区的共有建筑面积;

S_7 —— 层套内建筑面积总和;

K_2 —— 功能区的分摊系数。

$$S_8 = C + S_7 \quad \dots\dots\dots (6)$$

式中:

S_8 —— 层分摊功能区共有建筑面积后的总建筑面积;

C —— 层应分摊的功能区共有建筑面积;

S_7 —— 层套内建筑面积总和。

4) 确定(某一)层分摊系数按下式计算:

$$K_3 = (S_8 - S_7) / S_7 \quad \dots\dots\dots (7)$$

式中:

K_3 —— 层分摊系数;

S_8 —— 层分摊功能区共有建筑面积后的总建筑面积;

S_7 —— 层内套内建筑面积总和。

5) 确定套建筑面积按下式计算:

$$D = S_9 \times K_3 \quad \dots\dots\dots (8)$$

式中:

D —— 套应分摊的层共有建筑面积;

S_9 —— 套内建筑面积;

K_3 —— 层分摊系数。

$$S_{10} = D + S_9 \quad \dots\dots\dots (9)$$

式中：

S_{10} —— 套建筑面积；

D —— 套应分摊的层共有建筑面积；

S_9 —— 套内建筑面积。

6 房屋的变更测算

6.1 变更分类

6.1.1 变更测算适用于已竣工（建成）且已实行房屋建筑面积测算交付报告后的房屋。

6.1.2 变更测算分为现状变更测算和权属变更测算。

a) 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。

b) 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。

6.2 变更受理

6.2.1 变更受理应符合以下规定：

- a) 应满足房屋登记相关的法律法规要求。
- b) 房屋建筑面积已经确权登记发证的，申请变更测算时，必须由涉及变更的所有相关产权人共同申请；涉及共有面积变更、功能变更的，应由相关产权人形成书面分摊协议。
- c) 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。
- d) 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。

6.3 变更测算

6.3.1 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。

6.3.2 当原有建筑增加局部空间时，所涉及的功能区应按现行规程重新分摊计算，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。

6.3.3 对已登记发证的房屋，在变更测算时，除登记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。

6.3.4 已取得不动产权证书符合变更测算条件的，未封闭阳台权利人自行封闭的，应按未封闭阳台计算；当受理变更测算发现房屋形状与原实测不一致时，应由建设单位或相关产权人提供变更房屋形状的合法手续。

6.3.5 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。

6.3.6 一般情况下,变更测算面积应采用原测算标准。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后执行。

6.3.7 变更测算应符合以下规定:

- a) 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/T17986.1-2000 的相关规定。
- b) 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。
- c) 房产合并后的建筑面积,应取合并后的房屋建筑面积之和。

7 房屋面积测算成果报告

7.1 房屋面积测算数据的处理原则

7.1.1 房屋面积的测算,采用的坐标系应符合国家现行标准。

7.1.2 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不大于 $\pm 0.025\text{m}$ 。

7.1.3 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不大于 $\pm 0.05\text{m}$ 。

7.1.4 房屋的边长、面积的误差、限差应符合以下规定:

- a) 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。
- b) 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应保留至小数点后6位以上。
- c) 房屋边长测量的中误差与限差应符合表1的规定。

表1 房屋边长测量中误差与限差

精度等级	中误差 (m)	限差 (m)	适用范围
一级	$\pm (0.007+0.0002D)$	$\pm (0.014+0.0004D)$	特殊要求
二级	$\pm (0.014+0.0007D)$	$\pm (0.028+0.0014D)$	一般房屋
三级	$\pm (0.028+0.002D)$	$\pm (0.056+0.004D)$	其它

注:表格内 D 为边长 (m),当 D 小于 10m 时,以 10m 计。

房屋实测边长 (含层高) 平均值与设计值的较差应符合以下规定:

$$\Delta D = \pm (0.020 + 0.003\sqrt{D}) \quad \dots\dots\dots (10)$$

注1:式中, D 为边长 (含层高) (m),当 D 小于 10m 时,以 10m 计。

注2:当实测边长 (含层高) 平均值与设计层高值的较差满足以上规定时,可采用设计值。

- p) 房屋面积测算的中误差与限差应符合表2的规定。

表2 房屋面积测量中误差与限差

精度等级	中误差 (m^2)	限差 (m^2)	适用范围
一级	$\pm (0.01\sqrt{S}+0.0003S)$	$\pm (0.02\sqrt{S}+0.0006S)$	特殊要求
二级	$\pm (0.02\sqrt{S}+0.001S)$	$\pm (0.04\sqrt{S}+0.002S)$	一般房屋
三级	$\pm (0.04\sqrt{S}+0.003S)$	$\pm (0.08\sqrt{S}+0.006S)$	其它

注:表格内 S 为房屋测算面积,以 m^2 为单位。

7.1.5 房屋面积测算中的共有建筑面积分摊，应遵循服务范围由大到小、由整体到局部的顺序依次递减。即遵循整幢—功能—一层内一户（室）的顺序原则。

7.2 检查、验收与成果资料

7.2.1 检查验收应符合以下规定：

- a) 房产测量成果实行“二级检查、一级验收”制度。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。
- b) 各级检查中发现的问题，必须做好记录并提出处理意见，及时反馈作业人员进行修改。
- c) 用于与房屋产权、产籍相关的房产测绘成果，应由房屋面积管理部门的专职审核人，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，是房屋预售许可和确认房屋产权面积的依据。
- d) 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。
- e) 委托方应当对提交测算成果中的房屋用途、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。
- f) 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。

7.2.2 控制测量检查验收，应包含以下内容：

- a) 控制网的布设及标志埋设是否符合要求。
- b) 各种数据信息记录及计算是否正确、可靠。
- c) 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。
- d) 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。

7.2.3 房产调查检查验收，应包含以下内容：

- a) 房产要素调查的内容是否齐全、正确。
- b) 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。

7.2.4 房产要素测量检查验收，应包含以下内容：

- a) 房产要素测量的测量方法、记录及计算是否正确。
- b) 各项限差及成果精度是否符合规范要求。
- c) 测量的要素是否齐全、准确，对有关地物要素的取舍是否合理。

7.2.5 房产图绘制检查验收，应包含以下内容：

- a) 各类房产图的规格、表述内容、图廓整饰等是否符合要求。
- b) 房屋要素的表达是否齐全、正确。
- c) 图面精度和接边处理是否符合要求。

7.2.6 房屋建筑面积测算检查验收，应包含以下内容：

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

7.2.7 变更与修测检查验收，应包含以下内容：

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

7.2.8 数据的输出，应根据本规程要求，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面积管理部门。

7.2.9 质量评定，应符合以下规定：

- a) 成果质量由专职或兼职检查验收人员评定。
- b) 质量检查与验收严格按《测绘成果质量检查与验收》GB/T24356-2009 执行。

7.2.10 成果资料：

- a) 房屋面积预售测绘应提供以下资料：
 - 1) 房屋面积预测任务委托书；
 - 2) 建设工程规划许可证；
 - 3) 国有土地使用证或不动产权证书；
 - 4) 总体规划平面图和单幢建筑施工图（含电子文档）；
 - 5) 人防行政许可；
 - 6) 公安部门门牌号证明；
 - 7) 其他相关证明材料等。
- b) 房屋面积竣工测绘应提供以下资料：
 - 1) 房屋面积实测任务委托书；
 - 2) 建设工程规划许可证；
 - 3) 国有土地使用证或不动产权证书；
 - 4) 规划竣工测量报告及竣工图（含电子文档）；
 - 5) 公安部门门牌号证明；
 - 6) 其他相关证明材料等。
- c) 上交成果应包含以下内容：
 - 1) 房屋面积预（实）测算任务委托书；
 - 2) 测绘说明；
 - 3) 房屋建筑面积（幢）汇总表；
 - 4) 户（室）建筑面积汇总表；
 - 5) 房屋建筑面积（幢）计算明细；
 - 6) 房屋分丘平面图（实测）；
 - 7) 房屋分层平面图；
 - 8) 房屋（幢）共有建筑面积分摊说明（或协议认定表）等。

附 录 A
(规范性附录)
本规程用词说明

A.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：

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”。

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”。

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”；

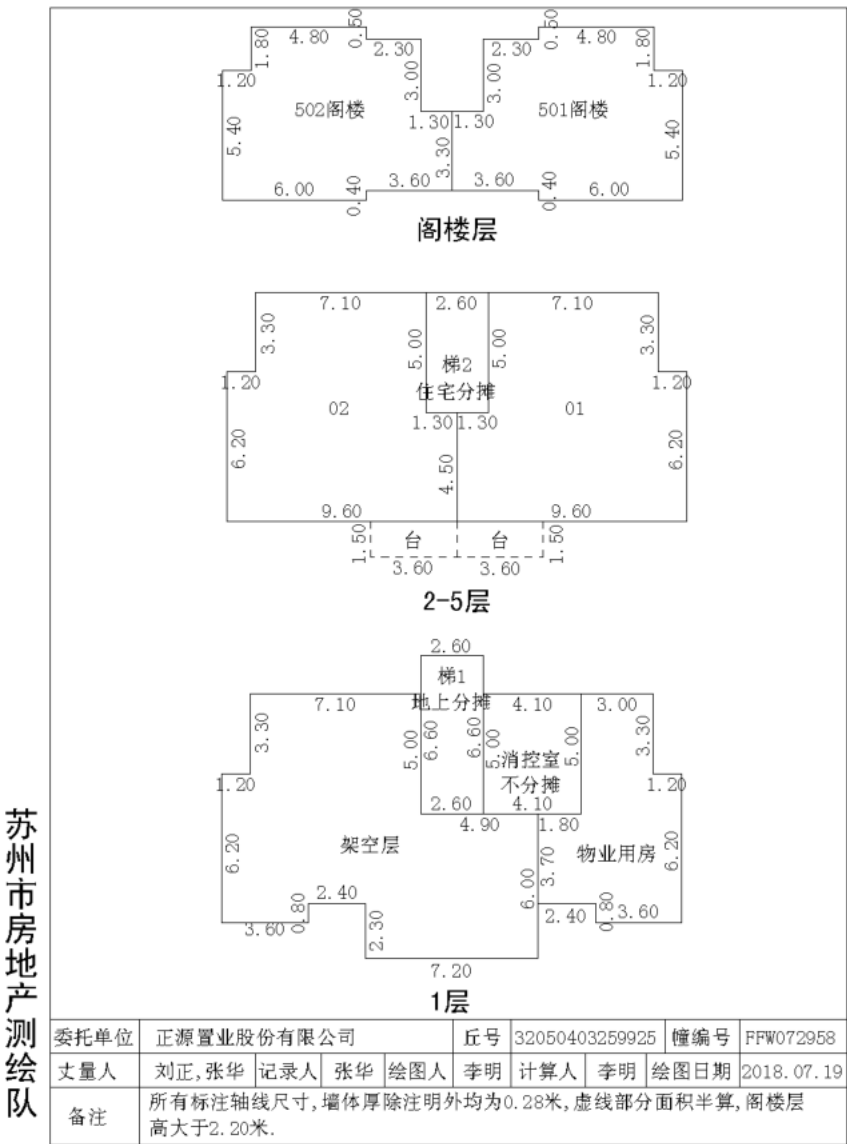
表示有选择，在一定条件下可以这样做的用词，采用“可”。

A.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”。

附 录 B
(资料性附录)
房产图及测绘成果示例

图B.1 分层分户计算图

吉庆街28号吉庆花园22幢



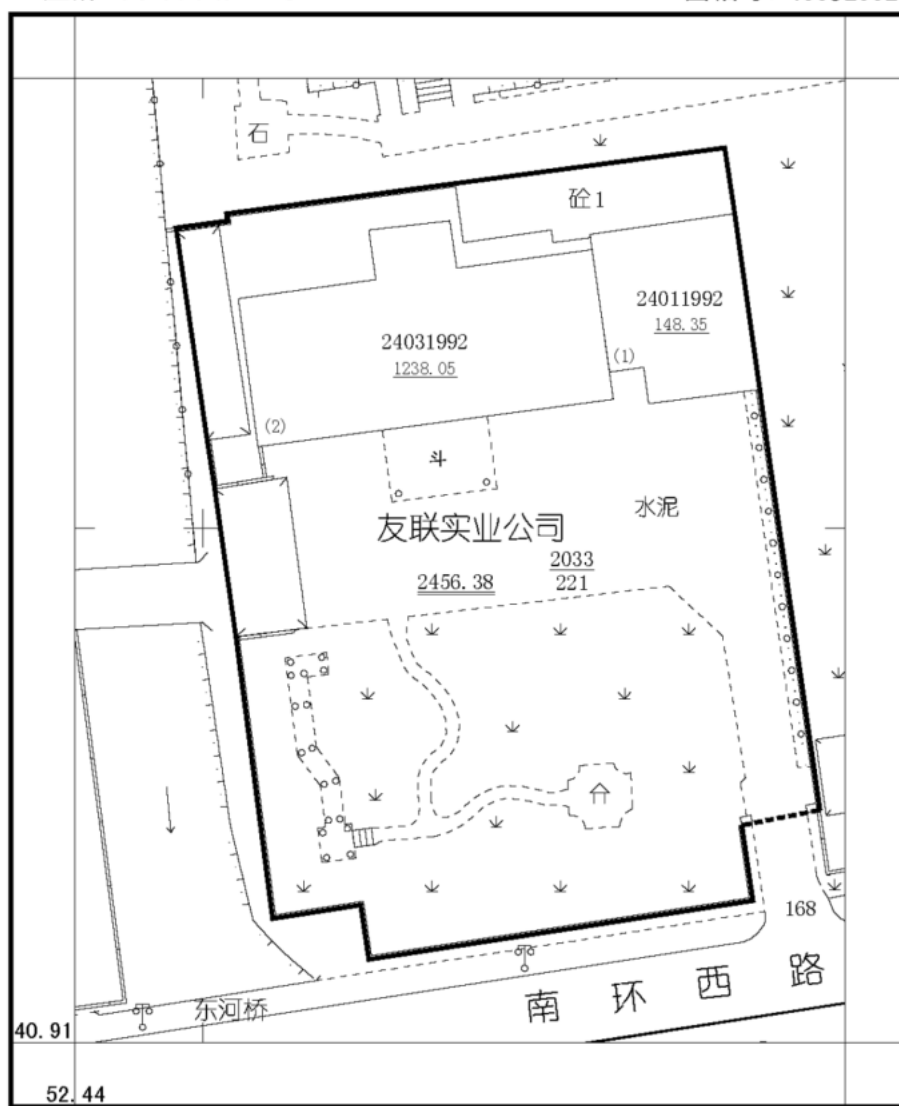
图B.2 分丘图

房产分丘平面图

丘号: 32050201782033

座落：南环西路168号

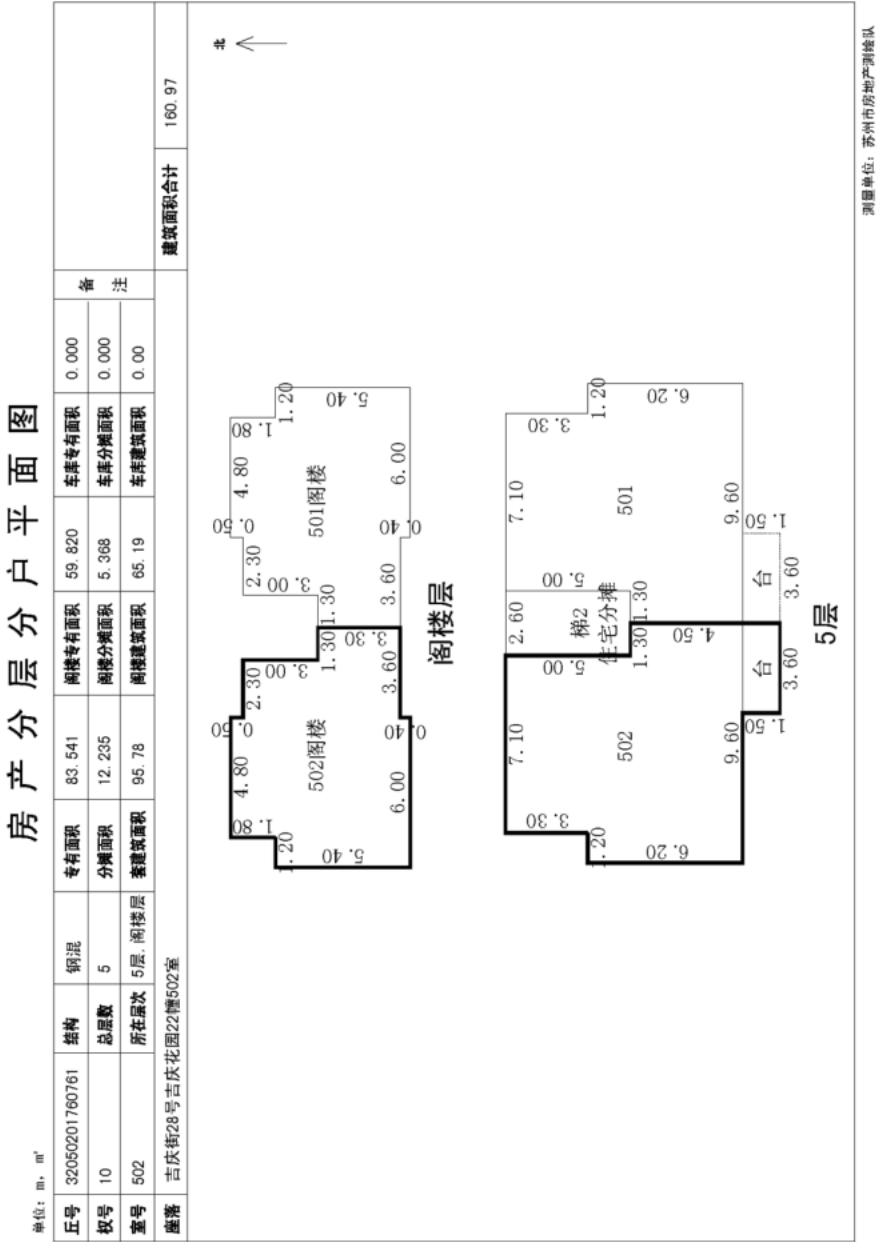
图幅号: 40052002



2018年7月修测成图
2000国家大地坐标系
2000年8月房产图图式

1:500 测量单位：苏州市房地产测绘队

图B.3 分层分户平面图



图B.4 房屋面积计算报告

苏州市房地产测绘队面积计算报告

项目编号: FXM007600 房屋编号: FFW072958
 委托单位: 正源置业股份有限公司 幢号: 1
 行政区号: 320504 房产区号: 03 分区号: 25 丘号: 9925

座落	吉庆街28号吉庆花园22幢	结构	钢混	层数	5
功能区	计 算 式			建筑面积	
物业	$3.000 \times 3.300 + 3.700 \times 1.800 + 5.400 \times 0.600 + 6.200 \times 3.600 + 3.676$			45.80	
架空	$7.100 \times 3.300 + 8.300 \times 1.700 + 4.500 \times 3.600 + 3.700 \times 2.400 + 6.000 \times 7.200 + 4.950$			110.77	
不分摊面积	0.000+21.054			21.05	
阁楼	$4.800 \times 0.500 + 7.100 \times 1.300 + 3.300 \times 1.300 + 5.000 \times 2.300 + 5.400 \times 6.000 + 4.800 \times 0.500 + 7.100 \times 1.300 + 8.300 \times 1.700 + 3.700 \times 6.000 + 3.300 \times 3.600 + 10.736$			130.38	
住宅	$(0.500 \times (1.500 \times 3.870 - 0.405 \times 0.500)) \times 8 + (7.100 \times 3.300 + 4.500 \times 1.300 + 6.200 \times 8.300) \times 4 + (7.100 \times 3.300 + 8.300 \times 1.700 + 4.500 \times 9.600) \times 4 + 97.876$			766.21	
合 计				1074.21	
共用部位	计 算 式			面 积	
住宅分摊				83.288	
物业分摊				2.804	
架空分摊				4.950	
阁楼分摊				8.254	
地上分摊				17.943	
不分摊				21.054	
室 号	计 算 式	套内建筑面积	分摊面积	套建筑面积	
物业用房	$3.000 \times 3.300 + 3.700 \times 1.800 + 5.400 \times 0.600 + 6.200 \times 3.600$	42.120	3.676	45.80	
合 计				45.80	
分摊系数	计 算 式			系 数	
K5	$(17.943/924.436 + 44.924 + 2.804)/42.120$			0.087273507	
室 号	计 算 式	套内建筑面积	分摊面积	套建筑面积	
架空层	$7.100 \times 3.300 + 8.300 \times 1.700 + 4.500 \times 3.600 + 3.700 \times 2.400 + 6.000 \times 7.200$	105.820	4.950	110.77	
合 计				110.77	
分摊系数	计 算 式			系 数	
K4	4.950/105.820			0.046777547	

注: 房屋面积计算报告第1页

室 号	计 算 式	套内建筑面积	分摊面积	套建筑面积
不分摊	0	0.000	21.054	21.05
合 计				21.05
分摊系数	计 算 式			系 数
K3				
室 号	计 算 式	套内建筑面积	分摊面积	套建筑面积
501阁楼	$4.800 \times 0.500 + 7.100 \times 1.300 + 3.300 \times 1.300 + 5.000 \times 2.300 + 5.400 \times 6.000$	59.820	5.368	65.19
502阁楼	$4.800 \times 0.500 + 7.100 \times 1.300 + 8.300 \times 1.700 + 3.700 \times 6.000 + 3.300 \times 3.600$	59.820	5.368	65.19
合 计				130.38
分摊系数	计 算 式			系 数
K2	$(17.943/924.436 \times 127.894 + 8.254) / 119.640$			0.089739056
室 号	计 算 式	套内建筑面积	分摊面积	套建筑面积
201	$7.100 \times 3.300 + 4.500 \times 1.300 + 6.200 \times 8.300 + 0.500 \times (1.500 \times 3.870 - 0.405 \times 0.500)$	83.541	12.235	95.78
202	$7.100 \times 3.300 + 8.300 \times 1.700 + 4.500 \times 9.600 + 0.500 \times (1.500 \times 3.870 - 0.405 \times 0.500)$	83.541	12.235	95.78
301	$7.100 \times 3.300 + 4.500 \times 1.300 + 6.200 \times 8.300 + 0.500 \times (1.500 \times 3.870 - 0.405 \times 0.500)$	83.541	12.235	95.78
302	$7.100 \times 3.300 + 8.300 \times 1.700 + 4.500 \times 9.600 + 0.500 \times (1.500 \times 3.870 - 0.405 \times 0.500)$	83.541	12.235	95.78
401	$7.100 \times 3.300 + 4.500 \times 1.300 + 6.200 \times 8.300 + 0.500 \times (1.500 \times 3.870 - 0.405 \times 0.500)$	83.541	12.235	95.78
402	$7.100 \times 3.300 + 8.300 \times 1.700 + 4.500 \times 9.600 + 0.500 \times (1.500 \times 3.870 - 0.405 \times 0.500)$	83.541	12.235	95.78
501	$7.100 \times 3.300 + 4.500 \times 1.300 + 6.200 \times 8.300 + 0.500 \times (1.500 \times 3.870 - 0.405 \times 0.500)$	83.541	12.235	95.78
502	$7.100 \times 3.300 + 8.300 \times 1.700 + 4.500 \times 9.600 + 0.500 \times (1.500 \times 3.870 - 0.405 \times 0.500)$	83.541	12.235	95.78
合 计				766.24
分摊系数	计 算 式			系 数
K1	$(17.943/924.436 \times 751.618 + 83.288) / 668.330$			0.146449597

测绘: 刘正, 张华

检核: 王越

计算: 李明

复核: 张伟

注: 房屋面积计算报告第2页

苏州市房地产测绘队面积计算成果

座落：吉庆街28号吉庆花园22幢

委托单位：正源置业股份有限公司

行政区号：320504

房产区号：03

施工编号：

项目编号：FXM007600

分区号：25

幢号：1

房屋编号：FFW072958

丘号：9925

总层数：5

室号	座落	套内建筑面积	分摊系数	分摊面积	套建筑面积	结构	设计用途	备注
物业用房	吉庆街28号吉庆花园22幢	42.120	0.087273507	3.676	45.80	钢混	物管用房	
小计		42.120		3.676	45.80			
架空层	吉庆街28号吉庆花园22幢	105.820	0.046777547	4.950	110.77	钢混	架空	
小计		105.820		4.950	110.77			
不分摊	吉庆街28号吉庆花园22幢	0.000		21.054	21.05	钢混	共有面积	不分摊，单列
小计		0.000		21.054	21.05			
501阁楼	吉庆街28号吉庆花园22幢	59.820	0.089739056	5.368	65.19	钢混	成套住宅	
502阁楼	吉庆街28号吉庆花园22幢	59.820	0.089739056	5.368	65.19	钢混	成套住宅	
小计		119.640		10.736	130.38			
201	吉庆街28号吉庆花园22幢	83.541	0.146449597	12.235	95.78	钢混	成套住宅	
202	吉庆街28号吉庆花园22幢	83.541	0.146449597	12.235	95.78	钢混	成套住宅	
301	吉庆街28号吉庆花园22幢	83.541	0.146449597	12.235	95.78	钢混	成套住宅	
302	吉庆街28号吉庆花园22幢	83.541	0.146449597	12.235	95.78	钢混	成套住宅	
401	吉庆街28号吉庆花园22幢	83.541	0.146449597	12.235	95.78	钢混	成套住宅	
402	吉庆街28号吉庆花园22幢	83.541	0.146449597	12.235	95.78	钢混	成套住宅	
501	吉庆街28号吉庆花园22幢	83.541	0.146449597	12.235	95.78	钢混	成套住宅	
502	吉庆街28号吉庆花园22幢	83.541	0.146449597	12.235	95.78	钢混	成套住宅	
小计		668.328		97.880	766.24			
合计		935.908		138.296	1074.24			

测绘：刘正

计算：李明

复核：张伟

图B.5 房屋面积计算成果

图B.6 共有建筑面积分摊协议认定表

共有建筑面积分摊协议认定表

行政区号: 320504		房产区号: 03		分区号: 25		丘号: 9925	
幢 号	1	座 落	吉庆街28号吉庆花园22幢				
房屋类别	成套住宅	房屋产别	私有房产	房屋结构	钢混	总层数	5
序号	所在层	共有建筑面积名称		计算面积		分摊方式	
1	1层	半外墙		0.554		不分摊	
2	1层	消控室		20.500		不分摊	
3	1层	半外墙		0.783		地上分摊	
4	1层	梯1		17.160		地上分摊	
5	阁楼层	半外墙		8.254		阁楼分摊	
6	1层	半外墙		4.950		架空分摊	
7	1层	半外墙		2.804		物业分摊	
8	2-5层	半外墙		31.288		住宅分摊	
9	2-5层	梯2		52.000		住宅分摊	
合计				138.293			

申报单位：正源置业股份有限公司 申报人：王兴 2018年 07月 20日
认定单位：苏州市房地产测绘队 认定人：李明 2018年 07月 20日