

北京市地方标准

DB

编 号：DB11/T661-2009

国标委备案号：26222-2009

房屋面积测算技术规程

construction technical specification of building
area surveying and mapping

2009-10-14 发布

2010-01-01 实施

北京市质量技术监督局 发布

北京市地方标准

房屋面积测算技术规程

**construction technical specification of building
area surveying and mapping**

编 号:DB11/T661-2009

国标委备案号:26222-2009

主编部门:北京市房地产勘察测绘所

批准部门:北京市质量技术监督局

施行日期:2010 年 01 月 01 日

2010 北京

前 言

本规程为推荐性标准。

本规程根据北京市质量技术监督局《关于印发 2006 年北京市地方标准制修订项目计划的通知》（京质监标发〔2006〕229 号）文件的要求和建设部《关于认真贯彻执行〈房产测量规范〉加强房产测绘管理的通知》（建住房〔2000〕166 号）精神，在广泛讨论研究，总结实践经验，参考现行国家、行业和地方标准，并在广泛征求意见的基础上，制定完成。本规程在 GB/T17986—2000《房产测量规范》基础上，结合本市具体情况编制。

本规程的主要内容是：1. 总则；2. 术语和定义；3. 房屋面积测算草图及数据采集；4. 房屋建筑面积计算；5. 房屋建筑面积分摊计算；6. 房屋面积测算数据计算处理及检查；7. 变更测算；8. 房产图图式。

本规程的附录 A、B、C、D、E 为规范性附录。

本规程由北京市住房和城乡建设委员会和北京市质量技术监督局共同管理，由北京市住房和城乡建设委员会负责解释工作。

本规程主编单位：北京市房地产勘察测绘所

本规程主要起草人：于 伟 王 争 张 侠 巩振华
刘 宇 金 武 雷 涛 张 亮
孟祥琛 刘京武 顾晓林 韩晓娜
霍 超

本规程主要审查人：季如进 杨燕敏 赵鑫明 喻贵才
郑书民 晁春浩 李维功

目 次

1	总则	1
2	术语和定义	2
2.1	房屋面积测算术语	2
2.2	建筑术语	5
3	房屋面积测算草图及数据采集	10
3.1	房屋面积测算草图	10
3.2	房屋物理数据采集	11
3.3	房屋信息数据采集	13
4	房屋建筑面积计算	16
4.1	计算通则	16
4.2	计算细则	16
5	房屋建筑面积分摊计算	33
5.1	共有建筑面积的内容	33
5.2	共有建筑面积的处理原则	33
6	房屋面积测算数据计算处理及检查	34
6.1	房屋面积测算数据的处理原则	34
6.2	房屋面积测算数据的检查整理	34
7	变更测算	38
7.1	一般规定	38
7.2	变更测算	38
7.3	幢号的调整	38
8	房产图图式	39
8.1	主要内容及使用说明	39

8.2 北京市房屋面积测算技术规程房产图图式表..... 39

附录 A 房屋登记表集 46

附录 B 房屋面积测算技术报告书 54

附录 C 房产平面图集（示例） 69

附录 D 房屋面积测算草图（示例） 73

附录 E 房屋建筑面积分摊计算（计算模型） 75

本规程用词说明 78

引用标准名录 79

条文说明 81

CONTENTS

1	General rules	1
2	Terms and definition	2
2.1	Building area surveying and mapping terms	2
2.2	Architectural terms	5
3	Building area surveying draft and data collecting	10
3.1	Building area surveying draft	10
3.2	Physical data collecting	11
3.3	Information data collecting	13
4	Calculating area of building	16
4.1	General rules	16
4.2	Detailed rules	16
5	Apportionment of building area	33
5.1	Common area	33
5.2	Calculating rules for common area that could be apportioned	33
6	Processing and checking building area surveying data	34
6.1	General rules	34
6.2	Checking and sorting	34
7	Surveying building area for its alternating	38
7.1	General rules	38
7.2	Surveying	38
7.3	Changing the number of the building	38
8	Diagram of house property map	39

8.1	Contents and directions	39
8.2	Diagram	39
Appendix A	Collection of house property registration form	46
Appendix B	Building area surveying report	54
Appendix C	Collection of house property map	69
Appendix D	Building area surveying draft	73
Appendix E	Common area apportionment (caculation model)	75
	Terminology explanation	78
	Standards quoted	79
	Articles explanation	81

1 总 则

1.0.1 为适应北京市房屋面积测算工作发展的需要并对 GB/T17986—2000《房产测量规范》进行细化和补充，制定本规程。

1.0.2 本规程规定了房屋面积测算工作的基本定义、基本流程，统一了房屋面积测算的技术口径、计算程序，提出了房屋面积测算成果的标准格式。

1.0.3 本规程适用于北京市行政区域内房屋管理工作中各类房屋的面积测算工作。

1.0.4 北京市行政区域内的房屋面积测算工作除应遵守本规程外，尚应符合国家及北京市现行相关标准的规定。

2 术语和定义

2.1 房屋面积测算术语

2.1.1 房屋面积测算 building area surveying and mapping

利用测绘和计算机辅助的技术和方法，采集和表述房屋相关信息，为房屋管理等提供基础数据和资料。

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

房屋面积测算工作所生产的各类图表、数据的总集。包括房屋登记表集（示例参考附录 A），房屋面积测算技术报告书（示例参考附录 B），房产平面图集（示例参考附录 C）及以上资料格式化的电子数据。

2.1.3 房屋建筑面积 building area

层高在 2.20m 以上（含 2.20m，下同），有上盖的永久性建筑的外墙（柱）勒角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。

2.1.4 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房屋的使用面积，套内墙体面积，及套内阳台建筑面积三部分组成。非成套房屋的套内建筑面积参考成套房屋的套内建筑面积定义计算。

2.1.5 房屋使用面积 usable floor area (UFA)

房屋套内全部可供使用的空间面积，按房屋内墙面水平投影面积计算。房屋的套内使用面积包括：套内卧室、起居室、过厅、过道、厨房、卫生间、厕所、贮藏室、壁柜、为本套所独自使用的门廊、门斗、不包括在结构面积内的套内烟囱、通风道、管道井等。套内楼梯按自然层数的面积计入使用面积，内墙面装饰厚度计入使用面积。

2.1.6 房屋套内墙体面积 wall area

成套房屋套内使用空间周围的围护或承重墙体或其他承重支撑体所占的面积。其中各套之间的分隔墙和套与公共建筑空间的分隔墙以及外墙（包括山墙）等共有墙，均按水平投影面积的一半计入套内墙体面积，套内自有墙体按水平投影面积全部计入套内墙体面积。以固定界址点连线作为界线的车位、有围护结构的商业摊位等，其使用空间内和与其使用空间毗邻的为整幢建筑提供围护或承重作用的柱、垛、墙，不可计入摊位、车位等套内墙体面积。

2.1.7 房屋专有部分 private area

建筑物内具有独立构造和用途的住宅、经营性用房等房屋或者特定空间。具有构造上和利用上的独立性。建筑物内共有部分以外的均为专有部分。

2.1.8 房屋共有部分 common area

建筑物内供业主使用的人员通行、公共设施（楼内部分）等以及建筑物以外、建筑区划内的其他公共场所、共用设施、物业服务用房等。共有部分分为可分摊部分和不可分摊部分。

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

依据规划批准后的设计图，根据本规程，对房屋的特征信息进行图上采集计算，并同时生成房屋物理数据，出具房屋面积测算成果，为房屋管理提供基础数据的过程。

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

房屋竣工后，根据本规程，对房屋的特征信息进行实地采集计算，并同时生成房屋物理数据，出具房屋面积测算成果，为房屋管理提供基础数据的过程。

2.1.11 房屋面积变更测算 surveying building area for its alternating

因房屋的产权界线、房屋面积等发生变化而进行的房屋面积

测算。

2.1.12 房屋面积测算草图 surveying draft

建筑物内部、建筑之间相对位置关系和房产调查的实地记录。是房屋面积计算、出具房屋面积测算成果的原始依据。

2.1.13 房屋基本单元 elementary building space

有围护结构或固定界线、可以独立使用并且有明确、唯一的编号（幢号、楼号或房号等）的房屋或者特定空间。

2.1.14 幢 natural building

独立的，具有共同共有部位且地下基础或地上建筑为同一结构整体的，包括不同结构和不同层次的房屋。也叫物理幢，自然幢。

2.1.15 幢号 the only number given to a natural building

在一定的地域范围内，按照一定的编号规则，为一幢房屋所编立的唯一的数据标识。是确定房屋所有权具体位置的标志，是房屋产权登记的基本编号依据。

2.1.16 逻辑幢 logic building

根据数据组织和管理的需要，对自然幢按结构或类型进行逻辑分割而成的房屋。

2.1.17 逻辑幢号 logic building number

也称复合幢号，在幢号的基础上，根据对自然幢的逻辑分割编立的多级数据标识，采用“幢号—二级幢号—三级幢号—……”的格式编立。

2.1.18 楼号 building number

由公安部门以地名管理部门颁布的标准地名为依据，按照一定的编号规则批准的平、楼房的门牌号、楼牌号。

2.1.19 房号 room number

一幢房屋内划分出的若干套房间的编号，是房屋内部产权划分的基本编号依据。

2.1.20 中误差 standard deviation

中误差估值的简称，是多次测量值与测量最或然值的差值平方和的算术平均值的平方根。

2.1.21 限差 tolerance

一定测量条件下规定的测量误差绝对值的限值。

2.2 建筑术语

2.2.1 层高 storey height

上下两层楼板结构面之间或楼板结构面与地板结构面之间的垂直距离。

2.2.2 室内净高 interior net storey height

楼（地）面至楼板结构底面之间的垂直距离。

2.2.3 自然层 natural storey

按楼板、地板结构分层的楼层。自然层按照完整的自然数序列（1，2，3……）计数，夹层、架空层、结构转换层、设备层、避难层、附属层等不计入自然层数。

2.2.4 夹层 inter layers

在一个楼层内，以结构板形式增设的楼层。

2.2.5 架空层 open floor

仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。

2.2.6 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而采用不同结构类型，并通过该楼层进行结构转换，该楼层称为结构转换层。

2.2.7 设备层 mechanical layer

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用的楼层。

2.2.8 避难层 refuge storey

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

2.2.9 屋面（顶）层 roof floor

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。

2.2.10 地下室 basement

房间地平面低于室外地平面的高度超过该房间净高的 1/2 者。

2.2.11 半地下室 semi-basement

房间地平面低于室外地平面的高度超过该房间净高的 1/3，且不超过 1/2 者。

2.2.12 走廊 corridor

建筑物内设置的套外使用的水平交通空间。

2.2.13 过道 aisle

建筑物内设置的套内使用的水平交通空间。

2.2.14 挑廊 overhanging corridor

挑出建筑物外墙的水平交通空间。

2.2.15 檐廊 eaves gallery

设置在建筑物底层出檐下的水平交通空间。

2.2.16 回廊 cloister

在建筑物门厅、大厅内设置在二层或二层以上的回形走廊。

2.2.17 架空通（走）廊 arial corridor

建筑物与建筑物之间，在二层或二层以上专门为水平交通设置的走廊。

2.2.18 门斗 foyer

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

2.2.19 门廊 porch

位于建筑物出入口处、凸出于建筑主体的、有独立围护及顶盖的建筑空间。

2.2.20 雨篷 awning

设置在建筑物进出口上部的用于挡雨、遮阳的板或篷。

2.2.21 阳台 balcony

建筑中凸出于外墙面或凹于外墙以内的有顶盖及围护结构的永久性空间，供使用者晾晒衣物、休息及其它室外活动之用。

2.2.22 露台 terrace

与建筑衔接供人们活动的无顶盖室外平台；在二层或二层以上建筑利用下层的屋顶作为上层的户外活动的无顶盖平台也视为露台。

2.2.23 凸窗 bay window

为房间采光和美化造型而设置的窗台高度大于等于 0.20m 的凸出外墙的窗。

2.2.24 落地窗 french window

窗框与地板直接相连的窗或凸出外墙但窗台高度小于 0.20m 的窗，前者为平台式落地窗，后者为反凸式落地窗。

2.2.25 围护结构 exterior-protected construction

围合建筑空间四周的墙体、门、窗等。

2.2.26 建筑幕墙 building curtain wall

由金属构架与板材组成的，不承担主体结构载荷与作用的建筑外围护结构。

2.2.27 围护性幕墙 exterior-protected curtain wall

直接作为建筑物外墙起围护作用的幕墙。

2.2.28 装饰性幕墙 decorative curtain wall

设置在建筑物局部墙体外起装饰作用的幕墙。

2.2.29 勒脚 plinth

建筑物的外墙与室外地面或散水接触部位墙体的加厚部分。

2.2.30 变形缝 deformation joint

为防止建筑物在外界因素作用下，结构内部产生附加变形和

应力，导致建筑物开裂、碰撞甚至破坏而预留的构造缝，包括伸缩缝（温度缝）、沉降缝和抗震缝。

2.2.31 永久性顶盖 permanent plafond

经设计的，结构牢固，可供永久使用的顶盖。

2.2.32 骑楼、过街楼 bridge gallery

楼层部分跨在公共街巷上的临街楼房。

2.2.33 门厅 entrance hall

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。

2.2.34 大堂 hall

具有休息、会客、接待、商务等功能的较大的门厅。

2.2.35 楼（电）梯间 stair well

用以容纳楼（电）梯，并由墙面或竖向定位平面限制的空间。

2.2.36 前室 anteroom

设于楼、电梯间与走廊之间用于分配、缓冲人流的过渡性建筑空间。

2.2.37 台阶 steps

室外或室内在地坪或同一楼层不同高度处设置的供人行走的阶梯。

2.2.38 室外台阶 outdoor steps

因室外地坪与建筑物主要入口存在高差，位于建筑物外由地坪通向建筑物主要入口修建的阶梯称之为室外台阶。

2.2.39 管道井 pipe shaft

建筑物中用于布置竖向设备管线的竖向井道。

2.2.40 烟道 smoke flue

排出各种烟气的管道。

2.2.41 核心筒 core part of a building holding vertical traffic e-

quipments and pipe lines

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。

2.2.42 中庭 atrium

建筑物中设置的用于休闲、人流汇聚的超过一个层高的有盖建筑空间。

2.2.43 天井 small yard

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时中间的空地，主要用于房屋采光、通风。

2.2.44 公共（消防）通道 public passage

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。

2.2.45 室外楼梯 exterior stairs

位于建筑物外，联系地面与建筑物不同高度入口或联系建筑物不同高度入口之间的楼梯称之为室外楼梯。

2.2.46 斜面结构屋顶、坡屋顶 pitched roof

建筑空间中，上顶盖由非水平结构构成的屋顶。

2.2.47 棚 shed

由单排或多排柱、顶盖构成的室外空间。

2.2.48 中式房屋、古建 Chinese—style building、historic buildings

具有中国传统建筑风格和形式，使用中国传统建筑材料，按照中国传统建造方式建造的房屋。

2.2.49 仿古中式房屋 imitative Chinese—style building

具有中国传统建筑风格和形式的房屋。

2.2.50 台明 stereobate

为建筑物显露的台基。用砖或石砌成的平台，再在其上方建立建筑物。

3 房屋面积测算草图及数据采集

3.1 房屋面积测算草图

3.1.1 实地进行房屋数据采集时，必须绘制房屋面积测算草图。草图可以使用建设工程施工图、竣工图的电子版本制作，可以参考建设工程施工图、竣工图绘制，当无法获得建设工程施工图和竣工图时，应在数据采集现场绘制。

3.1.2 在保证图面清晰、布局合理的基础上，草图的规格宜采用标准纸张大小 A4、A3 幅面，同一项目宜采用统一规格的面积测算草图。

3.1.3 房屋数据实地采集前草图的绘制应满足以下要求：

1 应绘制所要测量房产的界线、分产权界线，共有部分界线及其所在部位。

2 夹层、架空层、设备层、结构转换层、避难层等应单独绘制草图并注明所在部位。

3 应依据相关资料注记共有部分的名称。

4 应绘制房屋的平台、斜坡屋顶下方不计入建筑面积部位的图形。

5 应绘制室内墙体、柱垛、烟道、垃圾道、通风道等凸凹部位的图形。

3.1.4 草图的现场注记应满足以下要求（示例参考附录 D）：

1 外业数据采集的草图记录必须在实地完成。

2 房屋面积测算草图上的数据只可划改，不可涂改。

3 实际测量的数据应标注在草图的相应位置，当无法标注时，应引至空白处标注清楚。

4 草图上汉字的字头一律向北（上）注记，数字字头应向北（上）、向西（左）注记。沿墙体所测得的边长数据应当紧靠

草图上相应的墙体处平行于墙体记录。

5 应注记现场测量的边长数据、墙厚数据及层（净）高数据。

6 跨墙体、跨构筑物（如在草图上可显示的垛、凹槽）测得数据必须在草图上标出该长度的起止位置。墙厚数据的圆圈必须压住该数据所表示的墙体。

7 应注记房屋坐落、街巷名称、邻户门牌、指北方向、实际楼号、幢号、单元号、房间号、层数、所在层次、标注实际开门位置等。

8 应在草图上标注阳台的封闭状况、凸窗的窗台状况、平台的位置及其它特殊部位说明。

9 应注记测量员、记录员、检查员、仪器编号、测量日期、必要时加注天气状况。

10 当草图所示与房屋现实状况不一致时，宜另绘草图，也可直接在草图上修改，同时应标注被改动部位。

3.2 房屋物理数据采集

3.2.1 房屋数据的实地采集：

1 已建成或局部建成的房屋，需要该房屋的各类可测得数据时，必须进行实地采集。

2 采集设备一般包括：经检定合格的钢卷尺、手持式测距仪、红外测距仪、全站仪、全球导航卫星系统等。

3 采集内容一般包括：房屋的边长数据、房屋的墙体厚度数据、房屋特征点的位置数据、房屋的房角坐标数据。

4 实地采集时，形状规则的房屋，要进行总尺和分尺边长数据校核。

5 实地采集时，相同的套或单元应进行数据检核，总长度或分段长度应有多余测量数据。

6 已竣工房屋存在不规则形状时，可使用仪器实测该形状几何要素，通过几何公式计算房屋建筑面积；也可实测该形状若干特征点或拐点的点位，通过解析法计算建筑面积。

7 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边长之和而又无法直接测量总边长时，可使用仪器实测坐标后通过解析法计算相应边长值。

3.2.2 层高测量：

1 有建设工程施工图的竣工房屋，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竣工房屋，必须全部实测，其层高以同一层高度相同部分不同位置实测层高数据的平均值为准。

2 一般情况下层高数据应当由净高数据和在测量净高位置处的结构顶板厚度数据组成。

3.2.3 斜坡屋顶及倾斜墙体房屋边长的数据采集：

1 当一间（单元）房屋的屋顶为斜坡屋顶或房屋的墙体为向内倾斜的斜面，应分别测量层高在 2.20m 以上和以下两部分的边长数值并辅以略图说明。

2 当房屋的墙体为向外倾斜的斜面时，边长尺寸量取到倾斜位置底部。

3 当斜坡屋顶及倾斜墙体房屋的层高难于测量时，应量取室内净高 2.10m 处，同时量取相应的定位数据。

3.2.4 阳台、平台、廊、窗的数据采集：

1 阳台需采集的数据包括：阳台顶板水平投影尺寸、阳台围护结构的尺寸、阳台顶板水平投影域与阳台围护结构水平投影域的相对位置关系、阳台顶板至底板的垂直距离。当阳台的围护结构突出于阳台底板之外时，还应采集阳台底板的水平投影尺寸。

2 平台需采集的数据包括：平台下方建筑的外围尺寸、平台下方建筑外围与平台周边建筑外围的相对位置关系。

3 有柱廊需量取廊柱之间、廊柱与廊的围护结构之间的相对位置关系；无柱廊应量取廊的顶盖水平投影面积及位置数据。对于异型柱所构成的围护结构，量取异型柱 2.10m 高度处的柱外围尺寸作为该围护的尺寸。

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

3.2.5 墙体及以墙体起算的数据采集：

1 墙体分为建筑物室内墙体和建筑物外墙体。

2 采集建筑物内的边长及室内墙体厚度数据时，应取未进行装饰贴面处理的部位进行测量。

3 建筑物的外墙体包括结构墙体、保温层以及敷设于其外的贴面、挂层、幕墙等（用于装饰造型的除外）。实测建筑物外廓边长及外墙体的厚度时，应沿建筑物外墙体的最外层表面的勒脚以上量取数据。

3.2.6 车位、商业摊位等特殊房屋的数据采集：

1 以界址点连线作为界线的车位，量取相邻界址点间直线距离及界址点相对位置关系。

2 车位、商业摊位有围护结构的，量取围护结构所围成的空间距离尺寸及围护结构厚度。

3.2.7 对地下空间（含地下室）进行房屋边长测量时，可实测室内边长，及外墙厚度。当外墙厚度无法测量时，可参考建设工程施工图。

3.3 房屋信息数据采集

3.3.1 房屋信息数据采集主要包括：确认建筑物名称、坐落、建筑结构、房屋用途、房屋楼号与房号、房屋分幢及幢号编注、

房屋层数等以及与建筑物有关的产权人及委托人信息。

3.3.2 建筑物名称根据有关部门批准的项目名称进行采集。

3.3.3 房屋建筑面积预测算中，建筑物坐落根据国有土地使用权证记载的坐落进行采集；房屋建筑面积实测算中，建筑物坐落根据有关部门批复的房屋用地所在街道的名称和门牌号进行采集。

3.3.4 房屋用途根据规划部门批复的规划文件内容进行采集。

3.3.5 房屋建筑面积预测算中，房屋建筑结构根据有关部门审验合格的建设工程施工图的相关内容进行采集；房屋建筑面积实测算中，根据房屋竣工验收备案表的相关内容进行采集。房屋建筑结构可参考 GB/T17986—2000《房产测量规范》附录 A 表 A5。

3.3.6 房屋的楼号及房号

1 房屋建筑面积预测算中，房屋的楼号按照房屋规划文件确定的编号编注。

2 房屋建筑面积实测算中，房屋楼号的设置与变更须具备有关部门出具的《北京市门楼牌编号证明信》。

3 房屋的房号不得使用字母或单位名称等，一栋楼内的房号不得重复且房屋转移登记时的房号应与初始登记时的房号一致。

4 注记房屋的楼号及房号时，房屋的门牌号注记在房屋院落实际开门处，并加括号；房屋的楼牌号注记在房廓线内右上角；房屋的房号注记在房屋实际开门处，并加括号。

3.3.7 房屋分幢及幢号编注

1 应根据房屋建筑结构及其他房屋管理要求对自然幢进行分幢，并根据数据组织和管理的需要对自然幢进行逻辑分割划分逻辑幢，在分幢的基础上分别编注物理幢号和逻辑幢号。

2 房屋建筑面积预测算不需编注物理幢号及逻辑幢号，房

房屋建筑面积实测算中所有房屋按分幢情况编注物理幢号及逻辑幢号，不得重复、丢漏。

3 房屋物理幢号以宗地为单位，自进大门起，从左到右，从前到后，用数字 1、2、……顺序按 S 形编号。逻辑幢号参考物理幢号的编注方式进行。物理幢号与逻辑幢号注在房廓线内左下角，并加括号表示。

4 房屋状况发生变更，幢号的调整方法按本规程第 7.3 节规定执行。

3.3.8 房屋层数

1 房屋总层数为房屋地上层数与地下层数之和。

2 房屋层数是指房屋的自然层数，一般按室内地坪±0 以上计算。所在层次是指本权属单元的房屋在该幢楼房中的第几层。地下层次以负数表示。

3 采光窗在室外地坪以上的半地下室，其室内层高在 2.20m 以上的，计算自然层数。

4 在采集房屋层数信息时，无论相关文件对于房屋的自然层层数如何描述（如 0.5 层，缺失自然数序列某一层等），房屋自然层层数均按照自然数序列计数。

5 假层、附层（夹层）、插层、阁楼（暗楼）、装饰性塔楼，以及突出屋面的楼梯间、水箱间不计自然层数。

3.3.9 建筑物有关的产权人及委托人信息包括：产权人和委托人的名称、地址、企业编码、联系方式等。其中，产权人名称、地址、企业编码等根据产权人的组织机构代码证进行采集；委托人名称及联系方式等由委托方提供。

4 房屋建筑面积计算

4.1 计算通则

4.1.1 计算全部建筑面积的范围应符合 GB/T17986—2000《房产测量规范》第 8.2.1 条规定。

4.1.2 计算一半建筑面积的范围应符合 GB/T17986—2000《房产测量规范》第 8.2.2 条规定。

4.1.3 不计算建筑面积的范围应符合 GB/T17986—2000《房产测量规范》第 8.2.3 条规定。

4.1.4 房屋面积测算是对房屋各层水平投影面积的测量与计算，长度以米为单位，取至 0.01m；面积以平方米为单位，取至 0.01m²；共有面积分摊系数取至小数点后第六位。

4.2 计算细则

4.2.1 层高及净高的计算，如图 4.2.1 所示：

1 层高取上下相邻楼层楼（地）板结构面之间的垂直距离，净高取楼（地）面至上部楼板底面之间垂直距离。厚度不大于 0.02m 的结构找平层视作结构层一部分。

2 同一楼层外墙以内的建筑空间中，因结构梁、反梁、垫层等形成的局部净高度不足 2.10m 的部分，其层高取所在楼层的层高值。

3 同一楼层外墙以内的建筑空间中，因结构梁、反梁、垫层等形成的局部净高度不足 2.10m 的部分，其净高取所在楼层的净高值。

4.2.2 特殊情形的房屋面积计算：

1 建筑物的墙体由内倾斜、弧形等非垂直墙体构成，按层高在 2.20m 以上或无法直接测量层高时按其室内净高在 2.10m

以上(含 2.10m, 以下同)部分的水平投影计算全部建筑面积; 建筑墙体向外倾斜, 超出底板外沿的, 按底板外沿计算建筑面积。

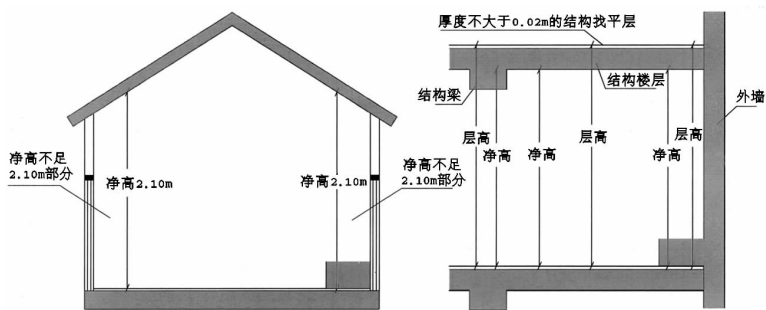


图 4.2.1 层高及净高计算图示

2 坡屋顶、穹型顶建筑, 按层高在 2.20m 以上的或无法直接测量层高时按其室内净高在 2.10m 以上部分的水平投影计算全部建筑面积。

3 多排柱的车棚、货棚、站台、加油站、收费站等棚柱结构的建筑按柱外围水平投影计算建筑面积; 若柱为内倾斜柱, 以柱距离地面 2.10m 处的连线水平投影范围内的部分计算全部建筑面积; 若柱为外倾斜柱, 则以柱最底端外侧连线水平投影范围内的部分计算全部建筑面积, 如图 4.2.2 所示。

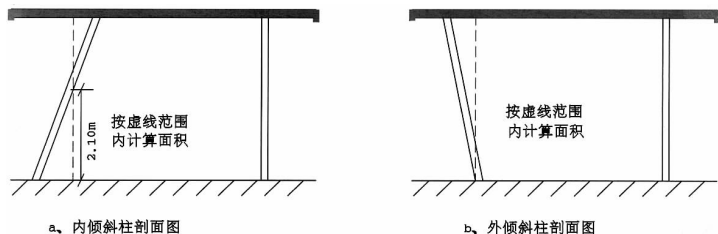


图 4.2.2 棚柱结构建筑面积计算图示

4 在建筑物中层高 2.20m 以上的楼层内设置局部夹层的, 当夹层及下方建筑空间的层高度均小于 2.20m 时, 计算一层建

筑面积。

5 在全封闭的体育场内，有永久性上盖且层高在 2.20m 以上的看台，按其上盖水平投影面积的一半计算建筑面积。

6 立体书库、立体仓库、立体停车库，无结构层的按一层计算建筑面积，有结构层的按其层高在 2.20m 以上结构层分别计算建筑面积。

7 用于检修、消防的爬梯，不计算建筑面积。

8 与室内不相通的类似于阳台、挑廊、檐廊的建筑，不计算建筑面积。

4.2.3 阳台、平台（露台）的面积计算：

1 阳台与平台的区分：无论底板是借助于下层屋面还是独立悬挑，也无论台下方是房间还是阳台，台上方有盖者为阳台，无盖者为平台，如图 4.2.3—1 所示。

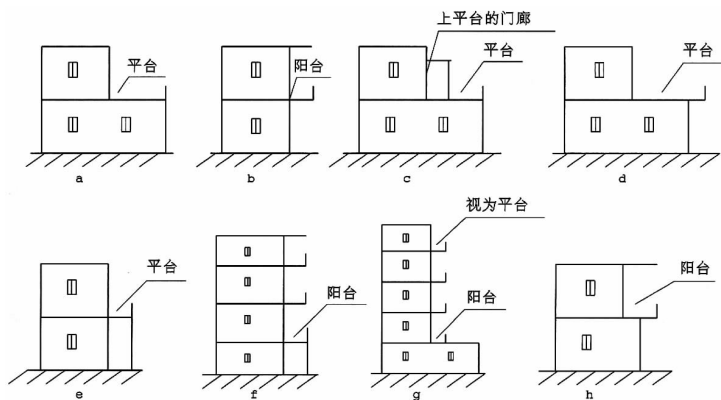
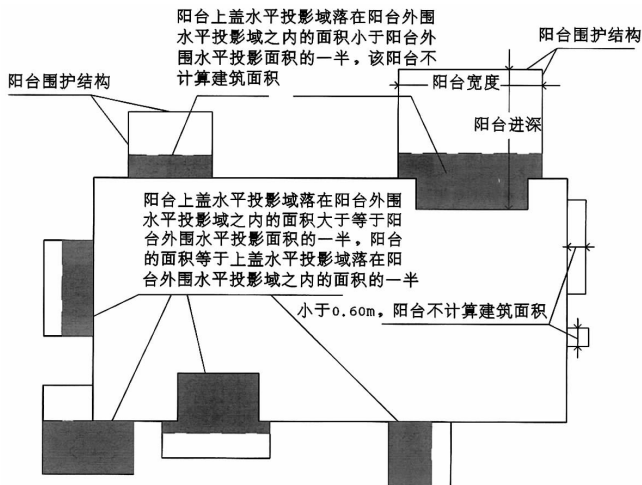


图 4.2.3—1 阳台与平台的区分

2 全封闭的阳台按其外围水平投影计算全部建筑面积。

3 有顶盖的不封闭阳台，当阳台宽度或阳台进深小于等于 0.60m 时，该阳台不计算建筑面积，如图 4.2.3—2 所示。



注：图示阴影部分为阳台上盖水平投影域落在阳台外围水平投影域之内的面积

图 4.2.3—2 不封闭阳台面积计算图示

4 有顶盖的不封闭阳台，当其上盖高度达到或超过两个自然层高度，视作阳台无顶盖不计算建筑面积，如图 4.2.3—3 所示。

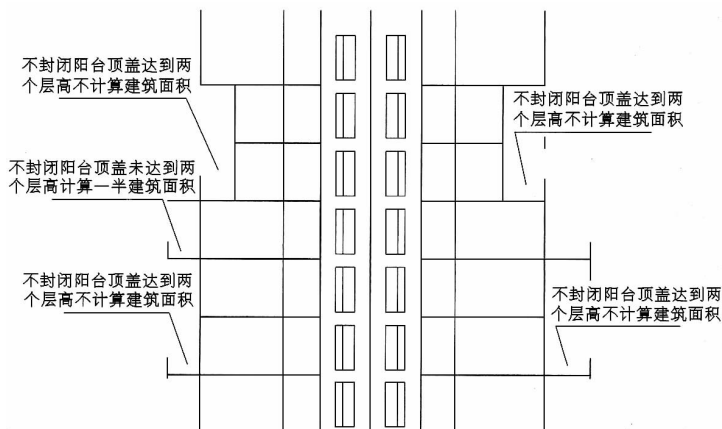


图 4.2.3—3 不封闭阳台面积计算图示

5 当不封闭阳台上盖高度小于两个自然层高时，如上盖水平投影域落在阳台外围水平投影域之内的面积小于阳台外围水平投影面积一半，该阳台不计算建筑面积；如阳台上盖水平投影域落在阳台外围水平投影域之内的面积大于等于阳台外围水平投影面积一半，阳台面积按上盖水平投影域落在阳台外围水平投影域之内的面积的一半计算，如图 4.2.3—2 所示。

6 对顶层和特殊层高楼层的不封闭阳台，以该栋建筑标准层层高的二倍作为阳台有无上盖的认定标准；无标准层时，以 6.00m 作为认定标准。当顶层或退层阳台的上盖为斜屋面时，阳台的上盖高度取阳台沿屋面倾斜方向最外沿（围护栏）处斜屋面的高度。

7 上盖高度达到或超过二个层高的不封闭阳台，当其中间设置有盖板（包括由凸窗、空调机位、花池等所形成的盖板）且盖板底距阳台底面的高度不足二个层高时，当所设盖板水平投影域落在阳台外围水平投影域之内的面积大于等于阳台外围水平投影面积一半时，阳台面积按所设盖板水平投影域落在阳台外围水平投影域之内的面积的一半计算。

8 住宅建筑中属于一户专有且结构特征类似于阳台的空中花园、入户花园等（位于地面层、裙楼顶层的除外），均视为阳台，按阳台规定计算建筑面积。

9 住宅的第一层（地面层、裙楼顶层）类似于阳台的架空的建筑空间，有围护结构或围护物，通达室内及建筑外，且门的位置位于上方建筑形成的上盖的下方时，如上盖为上一层的阳台底板，则该空间视为阳台，按照阳台规定计算建筑面积；如上盖为上方非阳台建筑底板，下方视为门廊或门斗，按门廊门斗规定计算建筑面积，如图 4.2.3—4 所示。

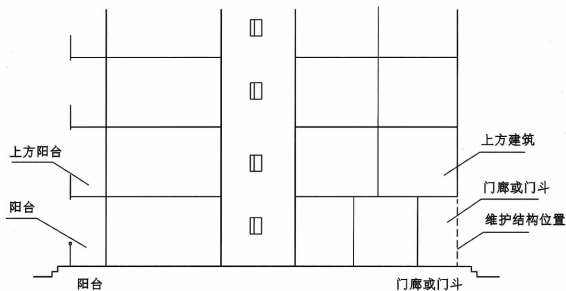


图 4.2.3—4 住宅一层中阳台与门廊的界定图示

10 在建筑物中设置的与公共过道相通、具有一面以上（含一面）直接对外开敞的、用于绿化、休闲的公共建筑空间，且结构与阳台类似，称为公共阳台。公共阳台的计算规则与阳台相同。

11 悬挂于建筑主体结构外侧的外挂式空调机位、单独设计的空调机位向阳台及建筑内部空间凹进时，空调机位所占空间不计算建筑面积，空调机位上方空间根据不同特征按照凸窗进行处理；利用阳台及建筑内部的局部空间设置的可放空调机的部位应与其相连的阳台及建筑空间一体计算建筑面积，如图 4.2.3—5 所示。

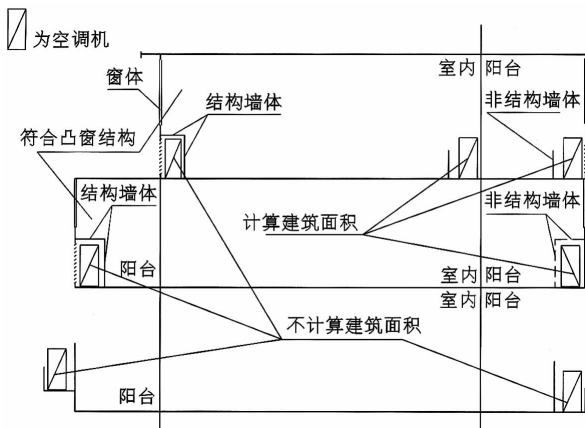


图 4.2.3—5 空调机位面积计算图示

4.2.4 室内楼（电）梯的面积计算：

1 位于建筑外墙或主体结构以外但与建筑物主体相通且有两面（含两面）以上围护墙体的楼（电）梯，视为室内楼（电）梯；位于建筑外墙或主体结构以内的楼（电）梯为室内楼（电）梯，如图 4.2.4—1 所示。

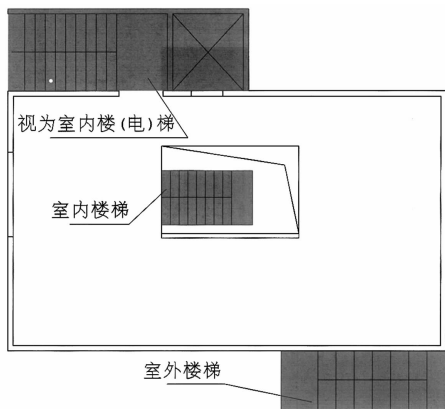


图 4.2.4—1 室内楼（电）梯与室外楼（电）梯图示

2 一般情况下，室内楼（电）梯按建筑物的自然层计算建筑面积。

3 穿越夹层的楼（电）梯，其位于夹层的梯间层高在 2.20m 以上时，夹层不计算建筑面积的，梯间不计算建筑面积，夹层计算建筑面积的，梯间计算建筑面积。

4 对于高层建筑内附着于主体之上的楼（电）梯，无论其开门与否按自然层计算全部建筑面积；独立于建筑体的楼（电）梯，按开门层计算建筑面积。

5 对于高低联跨的建筑物，其高低联跨内部连通并共同使用楼（电）梯的，按楼（电）梯设计开门侧所在跨计算层数，并相应计算建筑面积。

6 位于建筑物主体墙以外但与建筑物相通的独立楼（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,如图 4.2.4—2 中 a、b 所示;在局部层与建筑物通过架空通廊等连通的独立楼(电)梯,按其出入口及架空通廊所在平面计算层数,并相应计算建筑面积,如图 4.2.4—2 中 c 所示;建筑物外从首层直接通向高层的单层斜跨楼梯计算一层建筑面积,如图 4.2.4—2 中 d 所示。

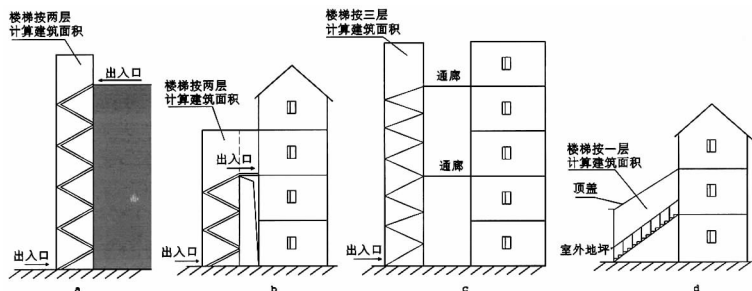


图 4.2.4—2 独立楼(电)梯面积计算图示

7 室内楼梯上下行之间有间隔时,当间隔大于等于 0.30m 时,计算上一层梯间面积时,梯间的间隔空间不计算建筑面积,当间隔小于 0.30m 时,梯间的间隔空间计算全部建筑面积。

8 商场、写字楼等设置的自动扶梯按其通达层计算层数,并相应计算建筑面积,如图 4.2.4—3 所示。

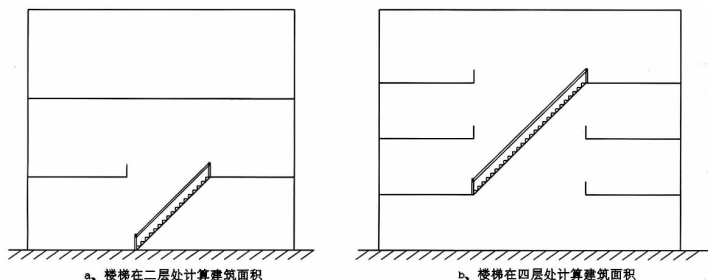


图 4.2.4—3 室内楼(电)梯面积计算图示

9 室内楼(电)梯投影至上层楼(地)板结构面时,若投影

面与上顶板间层高不足 2.20m，则室内楼（电）梯在投影面与上顶板间层高不足 2.20m 的部分不计算建筑面积，如图 4.2.4—4 所示。

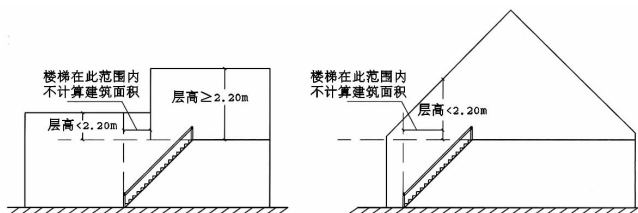


图 4.2.4—4 室内楼（电）梯投影后考虑层高面积计算图示

4.2.5 室外台阶、楼梯、车道的面积计算：

1 室外台阶不计算建筑面积，但若下方空间设计加以利用的，其层高在 2.20m 以上的或净高在 2.10m 以上的部分应计算全部建筑面积。

2 室外楼梯按其联结的不同高度的出入口计算层数，并按水平投影计算建筑面积；室外楼梯可以上层楼梯作为下层楼梯的顶盖，若最上层楼梯无顶盖或顶盖不足以覆盖楼梯面积一半以上时，最上一层室外楼梯视为无顶盖。

3 无上盖的室外车道不计算建筑面积，有永久性上盖的室外车道计算全部建筑面积。室内车道按自然层计算建筑面积。在车道所投影的层内，若车道下方空间设计加以利用，且其层高在 2.20m 以上的或净高在 2.10m 以上的空间计算了全部建筑面积，则该层车道所占用空间不可重复计算车道面积。

4.2.6 走廊（含挑廊、檐廊）、连廊、架空通廊、门廊、门斗、雨篷、加油站的面积计算：

1 建筑物内走廊无论其延伸方向两端是否封闭，均计算全部建筑面积。

2 临街楼房、挑廊下的底层作为公共道路街巷通行的，不论其是否有柱，是否有围护结构，均不计算建筑面积。

3 楼房底层设有两端不封闭消防通道的，若该消防通道仅

可供人通行，该消防通道计算全部建筑面积；若该消防通道可供车辆通行，视为公共道路，不计算建筑面积。

4 当走廊沿延伸垂直方向有一侧不封闭并直接向室外开敞时，该走廊为外走廊。外走廊按其开敞侧是否有结构体划分为有柱走廊和无柱走廊（图 4.2.6—1），包括：

1) 开敞侧围护之外还存在柱或其它类型承重支撑体的走廊，视为有柱走廊；

2) 两侧存在局部墙体或建筑空间的走廊，视为有柱走廊；

3) 仅有附着于结构外侧的装饰性柱（墙）的走廊，视为无柱走廊；

4) 柱位于外走廊两端的墙体内不专向走廊凸出，或柱可以划归其它建筑空间时，视为无柱走廊。

5 由多段构成的走廊，如果仅某一段走廊有柱或墙，可以以该段走廊的两端转折处为界，将该走廊划分为有柱与无柱两部分，分别计算建筑面积，如图 4.2.6—1 所示。

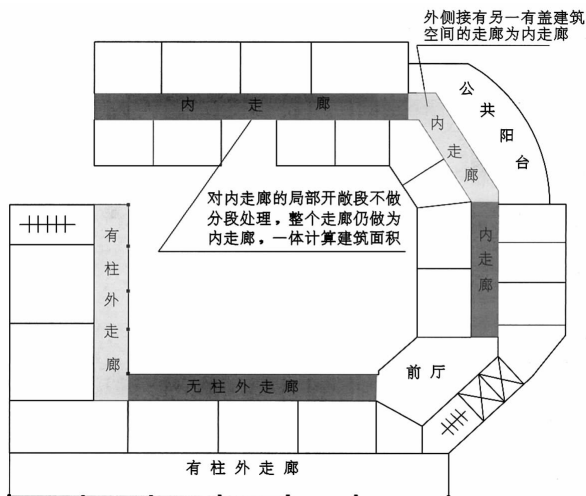


图 4.2.6—1 走廊类型划分图示

6 有柱走廊，均按柱外围水平投影计算全部建筑面积；无柱走廊当层高小于两个自然层时，按其围护结构外围水平投影计算一半建筑面积，当层高达到或超过两个自然层时，不计算建筑面积。

7 位于地面与房屋相连的有盖、无柱、无围护结构及围护物、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。

8 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：

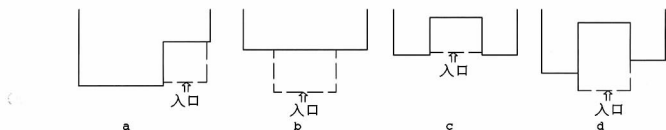
1) 双排柱连廊，按柱外围水平投影计算全部建筑面积；

2) 单排柱连廊，其上盖檐口高度小于两个自然层时，按上盖水平投影面积一半计算建筑面积；上盖檐口高度达到或超过两个自然层时，不计算建筑面积；

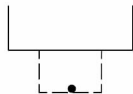
3) 无柱连廊，不计算建筑面积。

9 连接两建筑物的有盖架空通廊，全封闭时，通廊计算全部建筑面积；不封闭时，若上盖高度小于两个自然层，通廊计算一半建筑面积，否则，通廊不计算建筑面积。

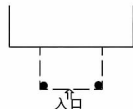
10 全封闭的门廊、门斗，按其围护结构计算全部建筑面积；开敞式的门廊、门斗、雨篷，无柱时，不计算建筑面积；开敞式的门廊、雨篷有独立柱时，按其上盖水平投影面积的一半计算建筑面积，两根以上（含两根）柱时，按柱外围计算全部建筑面积；门斗有柱时，计算全部建筑面积；开敞式的门廊门斗复合结构，有柱时，计算全部建筑面积，如图 4.2.6—2 所示。



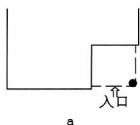
(1) 开敞式无柱门廊、门斗、雨篷不计算面积 (虚线为上盖投影线)



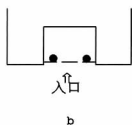
(2) 开敞式门廊、雨篷独立柱时按其上盖水平投影面积的一半计算建筑面积 (虚线为上盖投影线)



(3) 开敞式门廊、雨篷两根以上柱时, 按柱外围计算全部建筑面积 (虚线为计算建筑面积范围线)



(4) 门斗有柱时, 按柱外围计算全部建筑面积 (虚线为计算建筑面积范围线)



(5) 开敞式的门廊门斗复合结构, 有柱时, 计算全部建筑面积 (虚线为计算建筑面积范围线)

图 4.2.6-2 门廊、门斗、雨篷计算图示

11 单排柱的门廊、车棚、货棚等应与房屋建筑不相连, 仅以单排柱作为支撑, 按其上盖水平投影面积的一半计算建筑面积。

12 加油站的罩棚及与其结构类似的建筑, 若其由独立柱或单排柱支撑, 或者由多柱支撑, 但沿柱外围围合的建筑面积不足上盖水平投影面积的一半, 按其上盖水平投影面积的一半计算建筑面积; 由多柱支撑, 且沿柱外围围合的建筑面积大于等于上盖水平投影面积的一半时, 按柱外围计算全部建筑面积。

4.2.7 凸窗、落地窗的面积计算:

1 窗体本身形成的窗台高度大于等于 0.20m 的窗视为凸窗, 分为单反式凸窗 (如图 4.2.7-1 中 a 所示) 和双反式凸窗 (如图 4.2.7-1 中 b 所示) 两类。窗体本身形成的窗台高度小于 0.20m 的窗 (如图 4.2.7-1 中 c 所示)、窗体直接落在房地面的窗 (如图 4.2.7-1 中 d 所示)、窗体落在结构梁、反梁、垫层等结构之上的窗 (如图 4.2.7-1 中 e 所示), 都视为落地窗。

2 窗的窗台高度为房间室内地面（楼板结构板上缘）至窗台台面（窗台板上缘）的垂直距离；窗的高度为窗台台面至窗顶板板面（顶板上缘）的垂直距离；凸窗的进深为室外墙面（外墙外缘）至凸窗的外边沿的水平距离，如图 4.2.7—1 所示。

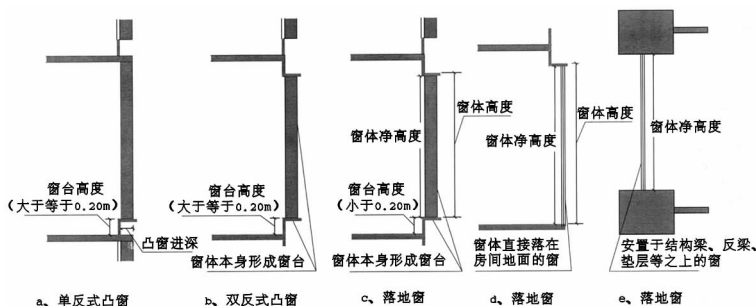


图 4.2.7—1 凸窗、落地窗及其指标定义图示

3 凸窗突出外墙的窗体部分不计算建筑面积。

4 凸窗向阳台内凸出时，凸窗所占用阳台的空间仍计入阳台的建筑面积，如图 4.2.7—2 所示。

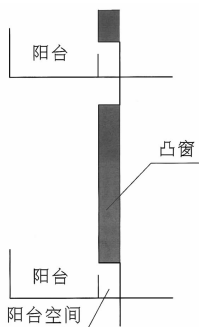


图 4.2.7—2 向阳台凸出的凸窗图示

5 落地窗，当其窗体高度大于等于 2.20m 或窗体净高度大于等于 2.10m 时，落地窗计算全部建筑面积；反之，落地窗不计算建筑面积。

4.2.8 幕墙、墙体的面积计算：

- 1 装饰性幕墙不计算建筑面积。
- 2 围护性幕墙计算建筑面积并计入墙体面积。
- 3 围护性幕墙，按以下几种情况分别计算建筑面积，如图

4.2.8—1 所示：

1) 以纯玻璃等幕墙材料构成的无框架围护性幕墙，当楼板至幕墙外缘的距离小于等于 0.40m 时，以该距离为外墙厚度，并相应取半外墙；当楼板至幕墙外缘的距离大于 0.40m 时，楼板至幕墙的内缘的空间按上空计算；

2) 当下方有梁，幕墙安放于梁体之上的围护性幕墙，取梁厚作为外墙厚，并相应取半外墙；

3) 上下均由玻璃和其他材料框架构成围护性玻璃幕墙，以材料框架的厚度作为墙厚，并相应取半外墙。

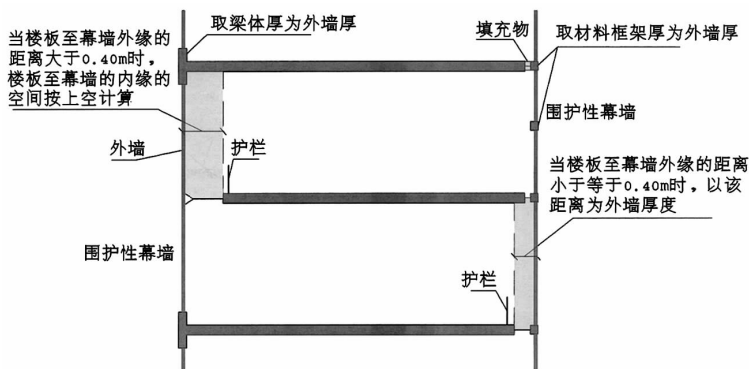


图 4.2.8—1 不同情况下围护性幕墙外墙计算图示

4 同一楼层既有主墙又有幕墙且主墙幕墙不重叠时，分以下几种情况计算外墙的墙体面积，如图 4.2.8—2 所示：

1) 一面外墙，当其全部为围护性幕墙时，按幕墙计算该外墙的墙体面积；

2) 一面外墙，当其围护墙体部分为主墙、部分为幕墙时，将主墙部分和幕墙部分分段，分别计算墙体面积；

3) 一面外墙，当其存在局部多段主墙时，若主墙分段之和大于该面外墙长度的 $1/2$ 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；反之，可取幕墙为外墙，并相应计算外墙的墙体面积；

4) 对全幕墙建筑，当其内侧沿楼板边沿除核心筒、梯间等部分设有局部主墙外，其余部分均无墙体或仅有零星墙体时，可全部按围护性幕墙计取外墙，并相应计算外墙的墙体面积。

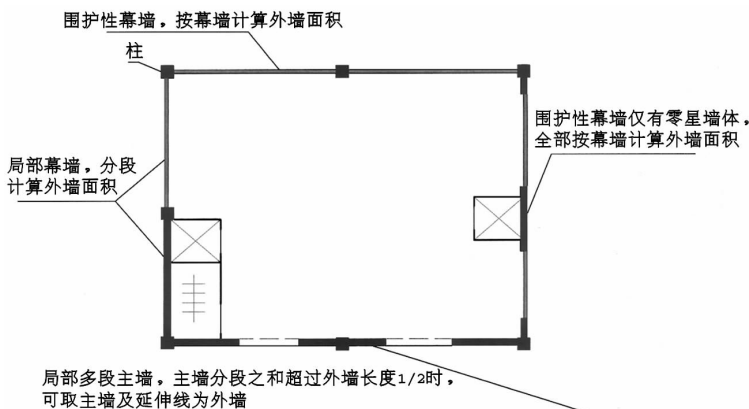


图 4.2.8—2 既有主墙又有幕墙时外墙计算图示

5) 外墙、共有墙的墙体面积均为其水平投影面积，其相应的半墙墙体面积为其水平投影面积的一半。当外墙、共有墙中含柱或其它承重支撑体时，取与柱相连的各墙的墙中线向柱中心延伸交汇，按划分后的柱体的相应位置分别计入所属的半墙墙体面积，如图 4.2.8—3 所示。

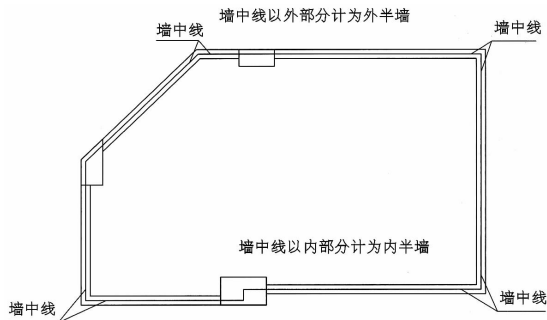


图 4.2.8—3 包含垛柱的外墙墙体图示

6 建筑物上空处的外墙不计算建筑面积，如图 4.2.8—4 所示。

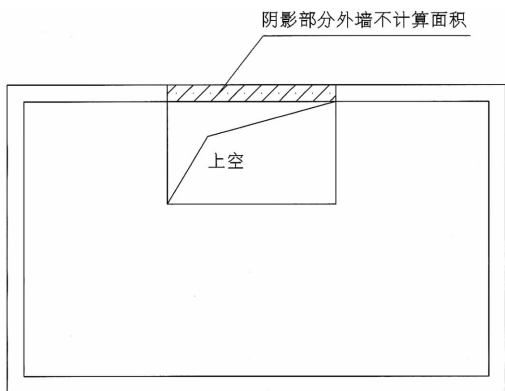


图 4.2.8—4 建筑物上空处的外墙计算图示

7 商场、商铺以防火卷帘、钢化玻璃等直接落地作为共有墙或外墙的，墙体厚度取围护构架的厚度；

8 如墙体由上下两部分组成，而上下两部分墙体厚度不同时，取下半部分墙厚为墙体厚度。

4.2.9 烟道、采光井、通风井的面积计算：

1 烟道、通风井位于建筑物主体之内的按照自然层计算建筑面积；位于建筑物主体之外，不计算建筑面积。

2 单户独自使用的内置烟道、通风井均计入该户的套内建筑面积。烟道外置时，取其与室内的隔墙为外墙。

3 地下室或半地下室使用的采光井不计算建筑面积。

4.2.10 屋面附属用房的面积计算：

1 位于屋面的梯间、电梯机房、水箱间等，层高在 2.20m 以上的，均按其外围水平投影计算全部建筑面积。

2 位于屋面的电梯机房，当其下方设有缓冲层时，如缓冲层的层高在 2.20m 以上时应计算建筑面积。

4.2.11 中式房屋（古建）和仿古中式房屋的一般面积测算规定

1 单层建筑和多层建筑的底层有台明的，首层按台明外沿量算建筑面积，无台明及首层以上按墙外沿量算建筑面积；

2 两层或多层建筑构架柱外有围护装修或围栏的挑台部分，按构架柱外边线至挑台外围线间的水平投影面积的一半计算建筑面积；

3 坡地建筑、临水建筑、或跨越水面建筑的首层构架，柱外有围栏的挑台部分，按构架柱外边线至挑台外围线间的水平投影面积的一半计算建筑面积；

4 中式房屋（古建）已在档案中记载有建筑面积，并在相关尺寸不超差的前提下，维持原建筑面积，不做变动；

5 瓦房灰廊的房屋，其灰廊不另计间数，但计算建筑面积。

5 房屋建筑面积分摊计算

5.1 共有建筑面积的内容

5.1.1 共有建筑面积的内容应符合现行法律法规及技术规范的要求。

5.2 共有建筑面积的处理原则

5.2.1 共有建筑面积的分摊与计算，应以幢为单位进行。

5.2.2 产权各方有合法权属分割文件或协议的，按文件或协议规定执行。

5.2.3 无产权分割文件或协议的，可按相关房屋的面积按比例进行分摊。

5.2.4 分摊计算公式

$$\delta Si = K \cdot Si \quad K = \sum \delta Si / \sum Si$$

式中：

K——为各功能区的分摊系数；

Si——为各功能区参加分摊的建筑面积， m^2 ；

δSi ——为各功能区参加分摊所得的分摊面积， m^2 ；

$\sum \delta Si$ ——为需要分摊的共有建筑面积总和， m^2 ；

$\sum Si$ ——为参加分摊的各功能区建筑面积总和， m^2 。

5.2.5 分摊计算模型可参考附录 E。

6 房屋面积测算数据计算处理及检查

6.1 房屋面积测算数据的处理原则

6.1.1 房屋面积测算数据处理时，应遵循“先控制后碎部，先整体后局部”的原则。

6.1.2 设计完全相同的若干套房屋，应用多次测量的平均值作为该类房屋的边长和面积真值。

6.1.3 房屋边长、层高多次测量值，总尺与分尺长度校核的限差规定：

多次测量边长、层高结果，总尺与分尺之和较差的绝对值应满足：

$|\Delta D|$ （或 $|\Delta H|$ ） $\leq 0.015 \times \sqrt{D}$ （或 H ）（ D 、 H 为实测值，以米为单位）。

6.1.4 房屋面积两次测算结果比较之差的限值按如下规定：

限差： $0.04\sqrt{S} + 0.002S$ ；中误差： $0.02\sqrt{S} + 0.001S$ ； S 为房屋面积，单位为平方米。

6.1.5 房屋平面控制测量工作的各项处理原则及精度指标按照 GB/T17986.1—2000《房产测量规范》规定执行。

6.2 房屋面积测算数据的检查整理

6.2.1 一般规定：

1 房屋面积测算单位应对测算成果实行二级检查制。一级检查为过程检查，在全面自检互查的基础上，由作业组的专职或兼职检查人员承担。二级检查由房屋面积测算单位的质量检查机构和专职检查人员在一级检查的基础上进行。

2 各级检查中发现的问题，必须做好记录并提出处理意见，及时反馈作业人员进行修改。

3 检查工作结束、成果发出后，应立即对各类测算数据资料及成果进行整理，存档。

6.2.2 检查的内容：

1 外业测量

1) 房产要素测量的测量方法、记录是否正确；
2) 各种观测记录、房屋面积测算草图的记录是否正确、完整；

3) 房产要素调查的内容填写是否齐全；

4) 相关依据文件的收集是否完整。

2 内业计算

1) 各类控制点、房产要素的测定方法、扩展次数及各种限差、成果精度是否符合要求；

2) 起算数据和计算方法是否正确，平差的成果精度是否满足要求；

3) 房屋边长、面积数据误差配赋是否适当；

4) 绘制的面积计算图中建筑面积、套内面积的图形划定是否准确，房屋名称及面积注记是否正确，阳台的类型归属是否划分正确；

5) 分层建筑面积、共有建筑面积、各套套内建筑面积录入是否正确；

6) 分摊文件是否符合现行的相关规定，分摊计算过程是否符合有效分摊说明或其他合法分摊文件的约定，分摊计算的各项公式间的逻辑关系是否正确；

7) 房屋各项信息的录入是否与依据文件一致；

8) 房屋登记表中各项内容的填写是否正确。

3 房产图绘制

1) 房产图的规格尺寸，技术要求，表述内容，图廓整饰等是否符合要求；

2) 房产要素的表述是否齐全、正确，是否符合要求；

3) 图面精度和图边处理是否符合要求；

4) 图幅的分幅编号是否正确，图形使用的线形、符号、注记是否符合要求。

6.2.3 检查的流程：

1 自检、互查为一级检查的基础，应对所有的计算、绘图进行复算和核对，确保基础数据的准确。

2 一级检查为过程检查，对所有的计算过程应尽可能采取其他方法进行验算，对于建筑面积、套内建筑面积、共有建筑面积的误差配赋、界定进行更准确把握，复核基础数据的录入，实地房号与图面房号、面积的对应，阳台类型与归属的判断等。

3 二级检查为逻辑检查，重点检查成果各部分之间的逻辑对应关系，成果与作业依据之间的逻辑对应关系。同时，对于建筑面积对照草图进行核查，判定草图数据、现场其他资料（如照片、录像）与成图的逻辑关系是否准确。对于套内建筑面积进行筛查。

4 二级检查完成后，应检查一二级检查阶段的检查工作是否按照既定的检查程序工作，检查记录是否完整，检查出现的问题是否已得到妥善处理，最后给出成果是否可以发出应用的结论。

6.2.4 房屋面积测算数据的整理归档：

1 房屋面积测算数据整理要求

1) 所有原始数据记录及草图应完整、整洁，测量人员与记录人员及测量日期应填写无误，多页记录应顺序编号；

2) 计算过程资料、成果资料的各类图表均应完整成套，纸质文件与电子文件内容一致；

3) 所搜集的房屋信息资料和测算依据资料完整，并由提供方加盖公章；

4) 存档文件应当符合相应纸张规格，所有纸质文件不得用圆珠笔书写，除外业记录手簿和草图外，所有纸质文件不得用铅笔书写。传真文件需复印后存档；

5) 所有文件不重份。电子文件需保存历次版本时，应在电子文件命名时加入时间字段。

2 房屋面积测算数据归档内容

- 1) 实测算原始数据记录、草图以及预测算所依据的图纸；
- 2) 数据计算及成果纸质文件及电子文件；
- 3) 检查及处理记录；
- 4) 作业人员对于测算过程需要说明的文件；
- 5) 计算所依据的分摊文件；
- 6) 委托单位提供的、测算所依据的其他文件和资料。

7 变更测算

7.1 一般规定

7.1.1 变更测算分为现状变更测算和权属变更测算。

7.1.2 现状变更测算内容包括房屋的新建、拆迁、改建、翻（扩）建、房屋建筑结构、层数的变化；房屋的损坏与灭失，包括全部拆除或部分拆除、倒塌和烧毁；地名、门牌号的更改。

7.1.3 权属变更测算内容包括房屋买卖、交换、继承、分割、赠与、兼并等引起的权属的转移。

7.1.4 变更测算的程序应根据变更资料，先进行房产要素调查，包括现状、权属和界址调查，再进行分户权界和面积的测定，调整有关的房产编码，最后进行房产资料的修正。

7.2 变更测算

7.2.1 变更测算应具有完整、合法的变更资料和依据，对原已登记发证确认的权界位置和面积等合法数据和附图不得随意更改。

7.2.2 变更测算的精度要求与现行房屋面积测算精度要求相同。

7.3 幢号的调整

7.3.1 因房屋变化所消除的物理幢号任其空缺，新增加的房屋的物理幢号应在本宗地内最大物理幢号后续编；

7.3.2 房屋局部变化仍确定为一幢的，可使用原幢号。

8 房产图图式

8.1 主要内容及使用说明

8.1.1 本图式的内容包括北京市城镇房产图上各要素的图式符号和各类注记的规格及使用的原则、方法、要求。

8.1.2 本图式适用于本市城镇各种比例尺的房产图的绘制，同时也是本市房产平面图绘制的基本依据。

8.1.3 使用说明：

1 符号旁标注的线划粗细、间距尺寸、均以毫米为单位。

2 本图式的基本线划为 0.15 mm，凡使用基本线划的不再标注尺寸。

3 非比例尺的几何图形符号其定位点、线为该几何图形的中心点、线，宽底符号的中心在其底线的中心点上；底部为直角的符号，其中心点在直角的顶点，组合图形符号的中心点在其下方图形的中心点或交叉点；下方没有线的符号其中心点在其下方两端点之中心。

4 本图式所适用的房产图上的汉字注记，除图名外一律采用细等线体，阿拉伯数字一律采用等线体。字头方向除门牌和房产图上的边长注记允许向西外，一律向北。

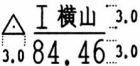
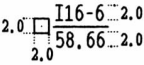
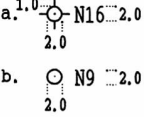

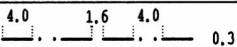
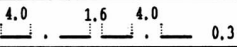
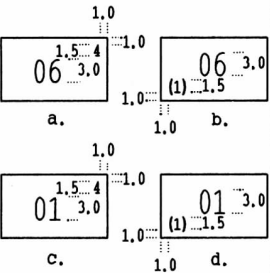
5 在绘图过程中如遇到本图式空缺时，应参照国家测绘局 CH5003—94《地籍图图式》、GB7929—87《地形图图式》及 GB/T17986.1—2000《房产测量规范》中相应比例尺符号规定执行。

8.2 北京市房屋面积测算技术规程房产图图式表

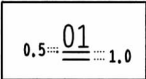
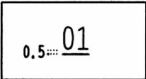
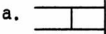
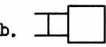

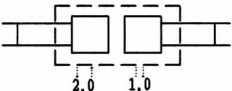
8.2.1 用于房产分幅平面图的图式应符合表 8.2.1 的规定。

表 8.2.1

房产分幅平面图图式



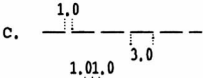
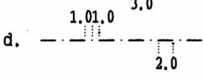
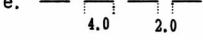
编号	符号名称		简要说明
1	三角点		指一、二、三、四等三角点及相应等级的GPS控制点。罗马数字“I”表示点的等级，“横山”表示点的名称，“84.46”表示点的高程。
2	导线点		导线点在本市主要指一、二级导线点和相应等级的GPS点。“I”表示导线等级“16”表示导线编号，“6”表示点号。
3	图根点 a. 埋石点 b. 不埋石点		在一、二级导线基础上加密的图根点用此符号表示。为不埋石点的，只在原图上表示，房产图上可不表示。
4	界址点 a. 解析界址点 b. 非解析界址点		房产图上临街的解析界址点用a表示；不在临街的非解析点用b表示表示；界址点间距小于图上3mm的，可省略圆圈，两点间直接用界址线相连。
5	房产区界线		——
6	房产分区界线		——
7	一般楼、平房 a. 编有楼号的楼房 b. 编有幢号的楼房 c. 编有房号的平房 d. 编有幢号的平房		以下各图式中出现的层数，楼、房号及幢号大小以本图式规定为准。 有公安机关批准的楼、房号的，将该楼、房号注记在房廓线内右上角；由测算单位自行编注幢号的，将幢号注记在房廓线内左下角，并加括号表示。一般情况下楼、房号与幢号不同时注记在同一房廓线内。以下同。

(续)

编号	符号名称	符 号	简要说明
8	临建房屋		——
9	违章房屋		——
10	门、门墩	a.  b.  	门、门墩是指单位和大居民地院落的各种门和门墩。 a. 指没有门墩的大门。 b. 门墩按实地墩柱测算。
11	门顶		是指大门的顶，按顶盖投影测算。

8.2.2 用于房产初始登记平面图的图式应符合表 8.2.2 的规定。

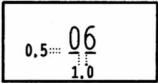

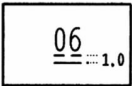
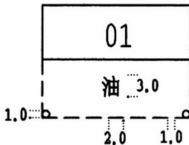
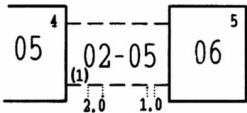
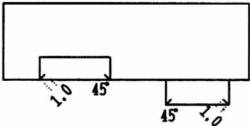
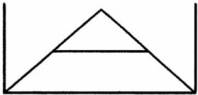
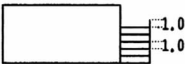
表 8.2.2 房产初始登记平面图图式

编号	符号名称	符 号	简要说明
1	房屋权界线		为各类房产初始登记平面图上显示的线型。
	a. 房屋所有权界线	a.  0.15	a. 用于显示首层房屋外廓线。
	b. 分层显示房屋权界线	b.  0.30	b. 当房产初始登记图中个别层或个别部位需要单独显示时，此线型用于显示属于本户产权部位的界线。
	c. 分层线	c.  0.15	c. 用于区分不在同一立面位置的各层房屋的最外廓边界。
	d. 悬空线	d.  0.15	d. 用于显示挑出于首层的房屋的最外廓边界。
	e. 地下室线	e.  0.15	e. 用于显示地下室房屋最外廓的边界。

(续)

编号	符号名称	符 号	简要说明
2	带地下室的楼房		当地下室仅有一层时，可不登记地下室层数。
3	带天井的楼房		——
4	架空房屋 a. 架空房屋 b. 廊房		——
5	带变形缝的房屋 a. 变形缝实地小于0.30m b. 变形缝实地大于等于0.30m		——
6	他产房屋		——

(续)

编号	符号名称	符 号	简要说明
7	多产权房屋 a. 共有, 可分割部位的房屋 b. 共有, 可分割部位的房屋(带有地下室) c. 共有, 不可分割部位的房屋	<p>a. </p> <p>b. </p> <p>c. </p>	—
8	加油站		—
9	过街楼		—
10	阳台		用于初始登记的房产平面图只显示首层阳台。无论阳台封闭与否, 皆依此图式显示。
11	车库出入口		根据实际施画的车库形状, 使“A”居中。
12	室外楼梯		—

(续)

编号	符号名称	符 号	简要说明
13	房屋附属设施		
	a. 柱廊		
	b. 檐廊		
	c. 架空通廊		
14	d. 门廊		
	楼下通道		

8.2.3 用于房产分户平面图的图式应符合表 8.2.3 的规定。

表 8.2.3 房产分户平面图图式

编号	符号名称	符 号	简要说明
1	房屋权界线	—— 0.3	——
2	房屋无墙界线		用于无围护结构的商铺、车位。

(续)

编号	符号名称	符 号	简要说明
3	阳台 a. 全封闭的凸阳台 b. 未封闭的凸阳台 c. 全封闭的凹阳台 d. 未封闭的凹阳台		—
4	楼梯 a. 公共空间楼梯 b. 套内楼梯		—
5	电梯		—
6	层高不足		—
7	房号		—
8	单元号		—
9	挑空		—

附录 A 房屋登记表集

房屋登记表

共 页，第 页

坐落：						地号		
						图号		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	房号或部位	结构	套数或间数	分摊的共有面积	套内建筑面积（含阳台）
本页小计								
总 计								
备注：								

测图日期： 年 月 日
填表日期： 年 月 日

测绘单位：
项目负责：

建筑物内各部分建筑面积汇总表

坐落		楼号		幢号	
幢分摊前建筑面积 (含人防)					

幢内各部分面积明晰表

类别	部位	建筑面积	套内建筑面积 (含阳台)	分摊的共有面积
登记簿中记载且颁发所有权证	专有部分			
	定向转让专有部分			
小计				
登记簿中记载不颁发所有权证	不分摊部分			
	不可分摊部分			
人 防				
小 计				
总 计				

幢间共有部分分摊面积明晰表

幢分摊后建筑面积	幢间分出面积 (+)	幢间分入面积 (-)	合计	相差

登记簿中记载不颁发所有权证部分明晰表（不分摊部分）

坐落：

楼（幢）号：

项目名称:

[illegible]

房屋登记表

共 页 第 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落				图 号						
				地 号						
平房建筑面积				楼、平房建筑总面积						
楼号	幢号	房屋 总层数	所在 层数	部位及 房号	楼房建筑面积		其 中		使用面积	用 途
					套数或 间数	结构	套内建筑面积 (含阳台)	阳台建 筑面积		
本 页 小 计										
总 计										
备注：										

测图日期： 年 月 日 填表人： 检查人： 填表日期： 年 月 日 测算单位：

附录 B 房屋面积测算技术报告书

项目名称：

项目坐落：

楼 号：

测绘目的：

房屋面积测绘技术报告书

测绘单位（加盖公章）：

年 月 日

房屋面积测绘技术报告书目录

受托测绘声明	页
测绘说明	页
测绘成果	
一、房屋建筑面积总表（表 1）	页
二、房屋建筑面积分层汇总表（表 2）	页
三、本楼（功能区）共有部分建筑面积分层汇总表（表 3）	页
四、房屋建筑面积分户计算明晰表（表 4）	页
五、房地坐标成果表	页
六、房地平面图	页
七、房屋分层平面示意图	页
附件：共有部分建筑面积分摊说明	

受 托 测 绘 声 明

一、本技术报告是受_____的委托出具，其测绘成果系按照国家和本市有关技术规范完成。

二、委托方已声明对所有提供的用于本项目测绘的资料的准确性和真实性负责。

三、本测绘成果仅作为委托方委托测绘_____的项目使用，不作为其他用途。

四、房屋建筑面积实测算项目由作业人员_____对本项目进行了实地测量，并由_____计算完成。

五、房屋建筑面积预测算项目由作业人员_____测算完成。

六、项目编码为_____。

项目负责人（签字）：_____年 月 日

检 查 人（ 签 字 ）：_____年 月 日

科室负责人（签字）：_____年 月 日

单位负责人（签字）：_____年 月 日

测 绘 说 明

一、本技术报告使用的长度单位为“米”，面积单位为“平方米”。

二、项目名称：

三、项目坐落：

四、项目类别：

五、测绘目的：

六、测绘技术标准：执行国家和本市有关技术规范

七、测绘项目依据：

1、委托方根据《房地产面积测绘合同》约定应提供的属于本测绘项目使用的资料。

2、其他依据（请文字说明）：

八、测绘日期：

九、委托方情况：

委托方名称：

委托方地址：

委托方经办人：

委托方电话：

十、其他说明

一、房屋建筑面积总表（表 1）

项目名称			宗地号	
坐落			图幅号	
面积统计	宗地面积			
	建筑总面积（不含人防）			
	其中	地上主体面积		
		地下面积		
		屋面附属用房面积		
	另有人防面积			
层数统计	地上层数			
	地下层数			
备注：				

五、房地坐标成果表（示例）

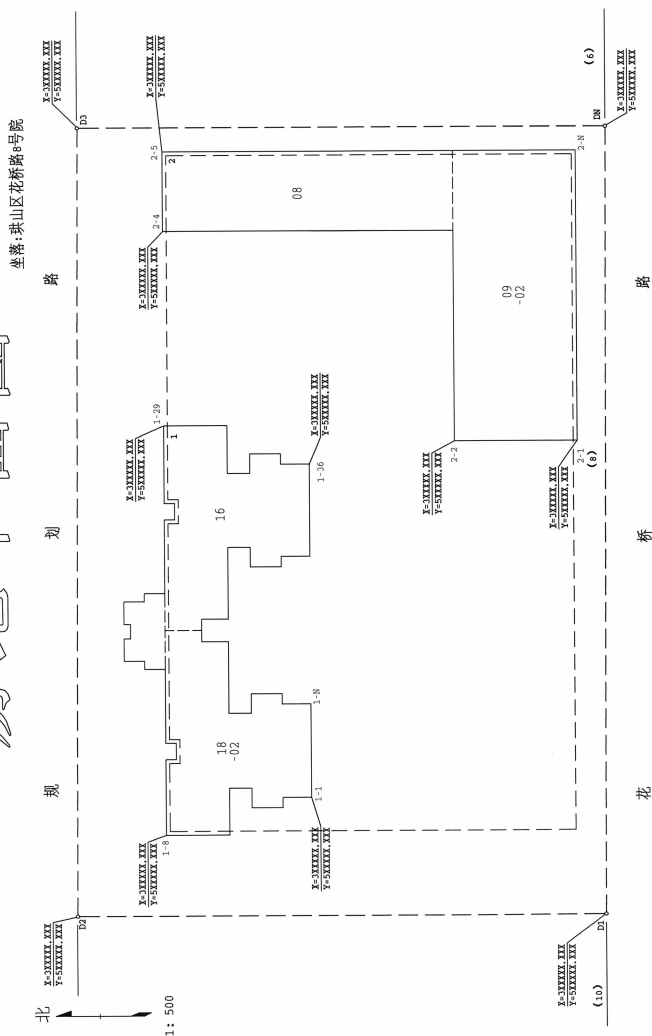
项目名称：坐落：

点位编号	坐 标		边长（m）	备注
	X	Y		
D1	3XXXXXX. XXX	5XXXXXX. XXX		“D” 代表土地 界址点编号
			XXX. XX	
D2	3XXXXXX. XXX	5XXXXXX. XXX	XXX. XX	
.....	
.....	XXX. XX	
DN	3XXXXXX. XXX	5XXXXXX. XXX		
1 号楼（或 1 幢）				
1—1	3XXXXXX. XXX	5XXXXXX. XXX	XXX. XX	编号“1—N” 中，“1”代表 房屋楼号或 幢号；“N” 代表房屋房 角点编号。
1—2	3XXXXXX. XXX	5XXXXXX. XXX	XXX. XX	
.....	
.....	XXX. XX	
1—N	3XXXXXX. XXX	5XXXXXX. XXX		
2 号楼（或 2 幢）				
2—1	3XXXXXX. XXX	5XXXXXX. XXX	XXX. XX	编号“2—N” 中，“2”代表 房屋楼号或幢 号；“N”代 表房屋房角 点编号。
2—2	3XXXXXX. XXX	5XXXXXX. XXX	XXX. XX	
.....	
.....	XXX. XX	
2—N	3XXXXXX. XXX	5XXXXXX. XXX		

注：点位编号自各房屋或土地西南角开始，顺时针方向顺序编定。坐标系：北京地方坐标系

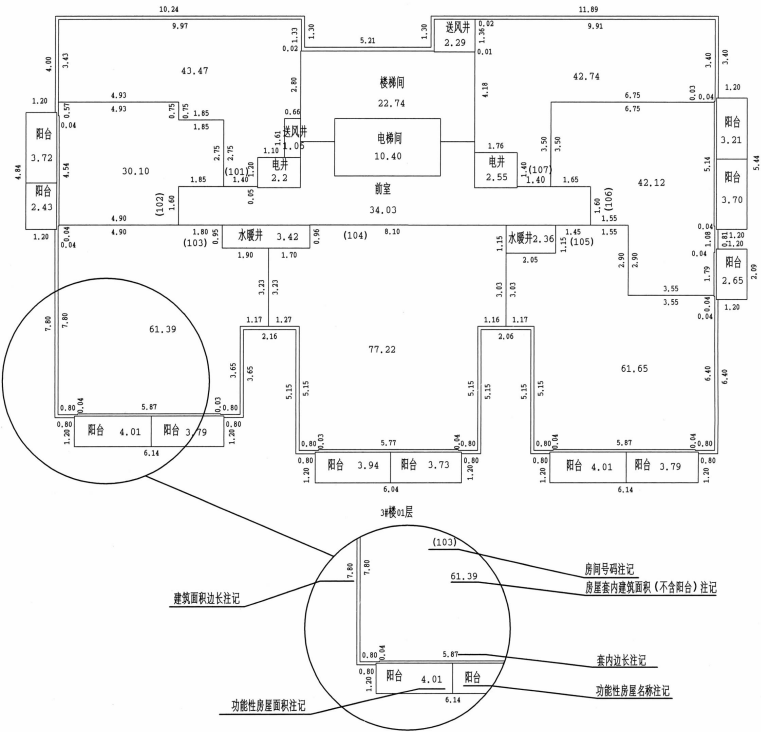
六、房地平面图(示例)

房地平面图



七、房屋分层平面示意图（示例）

项目名称：XXXXX3楼



附件：

xxx 项目共有部分建筑面积分摊说明（样本）

一、项目说明

××××项目位于××××，为（项目性质，如别墅、普通住宅、高级公寓、综合楼等等）。项目结构为……；整体建筑形式为……；项目共由×部分组成，每部分地上×层，地下×层，地下连通。

××××项目主要功能区分布为：

- 1、人防：地下×层至地下×层；
- 2、地下车库：地下×层至地下×层；
- 3、自行车库：地下×层；
- 4、酒店：×层至×层；
- 5、公寓：×层至×层；
- 6、商场：×层至×层；
- 7、写字楼：×层至×层；

……

二、共有部分明细（具体部位以本文件附件《分摊彩图》所标注为准）

（一）可分摊的共有部分包括：

1. 为全体功能区服务的共有部分：
地下三层：消防水泵房、消防水池……

……

2. 为酒店与公寓服务的共有部分：
首层：大堂、楼梯间、电梯间、过道……
二层：空调机房……

……

×. 为地下车库服务的共有部分：

DB11/T661—2009

地下三层：楼梯间、电梯间、通风机房……

地下二层：水泵房、配电间、……

……

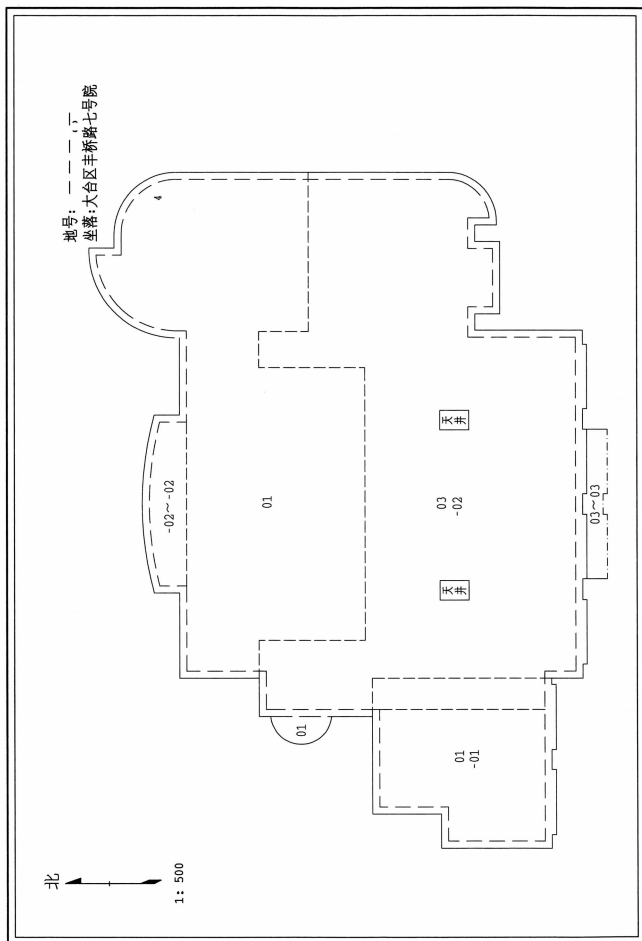
（二）不分摊的共有部分：

地下三层：……

……

附录C 房产平面图集(示例)

房产平面图

房屋权证号
土地证号

测图人:

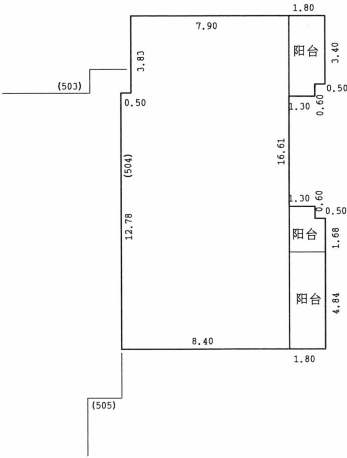
检查人:

年 月 日

房产分户平面示意图

坐 落	某某区某某大街某某号			楼 号	112	幢 号	
房屋总层数	15（-03）	本户所在层数	4	房 号	504		
本户建筑面积	其 中				备 注		
177.43	套内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积	分摊建筑面积				
	157.03	19.42	20.40				

北



实际 四层
标注 五层

测绘单位

测图人：

检查人：

2003年 08 月 30 日

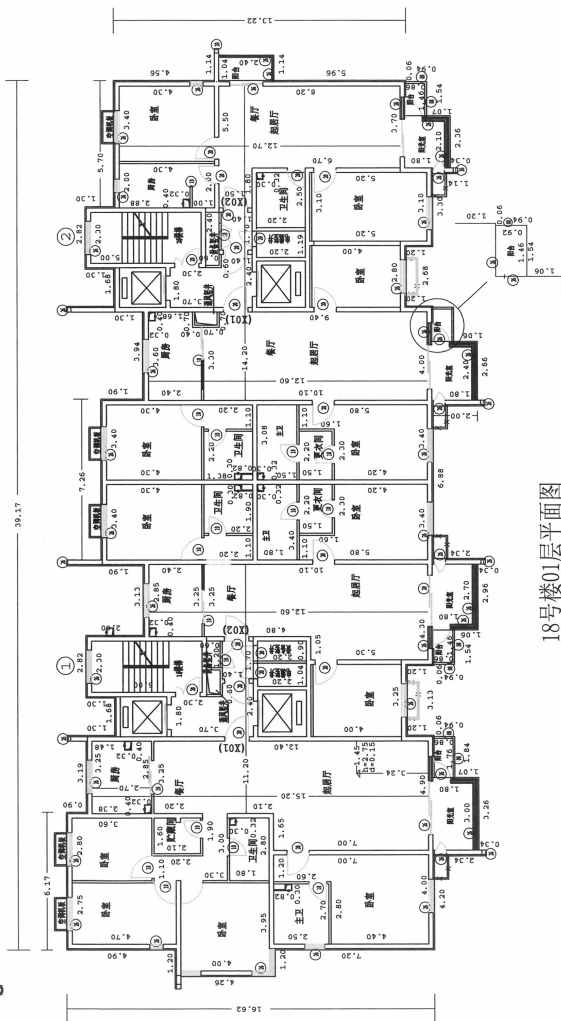
附录D 房屋面积测算草图(示例)

國
址
岫
夏
北
坡

项目名称: XXX公寓

项目坐落: xxx区xxx街道xx号

单位: 米



18号楼01层平面图

测量日期: xxxx年xx月xx日

測量人員：文明 丁利

记录人员：程丰

测量仪器编号: CJY02, CJY05, GC21

其它说明：

附录 E 房屋建筑面积分摊计算（计算模型）

一幢楼房，可划分为功能区 A、B、C、…，各功能区内的套内建筑面积分别是 a、b、c、…，在本功能区内部并仅分摊给本功能区的共有部分面积分别为 Zfa、Zfb、Zfc、…，不在本功能区内而单独分摊给本功能区的共有部分面积分别为 Bfa、Bfb、Bfc、…，分摊给多个（两个及两个以上）功能区的共有部分面积则用 M1、M2、M3、…表示。

各功能区分摊后的建筑面积及分摊系数如下表所示：

数据项内容		功能区 A	功能区 B	……	功能区 N
功能区名称		A	B	……	N
套内建筑面积		a	b	……	n
仅分摊给本功能区 并在本功能区内的 共有部分面积		Zfa	Zfb	……	Zfn
单独分摊给本功能区 但不在本功能区内的 共有部分面积		Bfa	Bfb	……	Bfn
分摊给多个 （两个及两个 以上）功能 区共有部分 面积	M1	$\Delta M1a$	$\Delta M1b$	……	$\Delta M1n$
	M2	$\Delta M2a$	$\Delta M2b$	……	$\Delta M2n$
	……	……	……	……	……
	Mn	ΔMna	ΔMnb	……	ΔMnn
各功能区分摊得到的 共有部分面积总计		$\sum \Delta M1a + Zfa + Bfa = Sa$ $i=1 \cdots n$	$\sum \Delta M1b + Zfb + Bfb = Sb$ $i=1 \cdots n$	……	$\sum \Delta M1n + Zfn + Bfn = Sn$ $i=1 \cdots n$
各功能区系数		Sa/a	Sb/b	……	Sn/n

其中：

$$\Delta M1a = [M1 / [(a + Zfa) + (b + Zfb) + (c + Zfc) + \cdots]] \times (a + Zfa)$$

（如果 M1 不分给某个功能区时，则该功能区不作为分母出现在上式）

示例

某楼幢由车库、商业、住宅、物业管理用房四个功能区组成，建筑面积共

34218.55m²。

各功能区的套内建筑面积分别是：车库 495.38m²、商业 639.53m²、住宅 25049.23m²、物业管理用房 163.65m²。

在各功能区内且单独为本功能区分摊的共有部分面积依次为：16.65m²、158.00m²、6609.78m²、0m²。

不在该功能区内但单独分摊给该功能区分摊的共有部分面积依次为：0m²、0m²、222.11m²、0m²。

跨功能区分摊的共有部分面积分别有：全楼共同分摊的设备用房、管道井等共有部位面积共 745.92m²；商业、住宅共同分摊的共有部分面积共 118.30m²。

以上条件列表如下：

功能区名称		车库	商业	住宅	物业管理用房	总计
套内建筑面积		495.38	639.53	25049.23	163.65	26347.79
在本功能区内且单独为本功能区分摊的共有部分建筑面积		16.65	158	6609.78	0	6784.43
不在本功能区内但单独为本功能区分摊的共有部分建筑面积		0	0	222.11	0	222.11
跨功能区分摊的共有部分建筑面积	设备用房、管道井等	11.53	17.96	712.75	3.68	745.92
	商业、住宅共同分摊所得面积	0	2.91	115.39	0	118.30
各功能区所得分摊面积总和		28.18	178.87	7660.03	3.68	7870.76
各功能区分摊系数		0.056886	0.279690	0.305799	0.022487	

其中：

商业所得跨功能区分摊的面积分别为：

$$\frac{745.92}{(495.38+16.65) + (639.53+158) + (25049.23+6609.78) + 163.65} \times (639.53+158) = 17.96\text{m}^2$$

$$\frac{118.30}{(639.53+158) + (25049.23+6609.78)} \times (639.53+158) = 2.91\text{m}^2$$

商业共得分摊面积为：158+17.96+2.91=178.87m²。

则商业部分的分摊系数即为：178.87÷639.53=0.279690。

住宅所得跨功能区分摊的面积分别为：

$$\frac{745.92}{(495.38+16.65) + (639.53+158) + (25049.23+6609.78) + 163.65} \times (25049.23+6609.78) = 712.75\text{m}^2$$

$$\frac{118.30}{(639.53+158) + (25049.23+6609.78)} \times (25049.23+6609.78) = 115.39\text{m}^2$$

住宅共得分摊面积为：6609.78+712.75+222.11+115.39=7660.03m²。

则住宅部分的分摊系数即为：7660.03÷25049.23=0.305799。

车库所得跨功能区分摊的面积为：

$$\frac{745.92}{(495.38+16.65) + (639.53+158) + (25049.23+6609.78) + 163.65} \times$$

$$(495.38+16.65) = 11.53\text{m}^2$$

车库共得分摊面积为：16.65+11.53=28.18m²。

则车库部分的分摊系数即为：28.18/495.38=0.056886。

物业管理用房所得跨功能区分摊的面积为：

$$\frac{745.92}{(495.38+16.65) + (639.53+158) + (25049.23+6609.78) + 163.65} \times$$

$$163.65 = 3.68\text{m}^2$$

物业管理用房共得分摊面积为：3.68m²。

则物业管理用房部分的分摊系数即为：3.68÷163.65=0.022487。

注：实际计算过程中，因保留小数位数的原因，可能会产生进位误差。

本规程用词说明

1 为便于在执行本规程条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

(1) 表示很严格，非这样做不可的用词：

正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”。

(2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”。

(3) 表示允许稍有选择，在条件允许时，首先应这样做的用词：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”。

(4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2 条文中必须按指定的标准、规范或其他有关规定执行的写法为“应按……执行”或“应符合……规定”。

引用标准名录

GB/T14911—2008	测绘基本术语
GB/T17986—2000	房产测量规范
GB/T50096—1999	住宅设计规范
GB/T50352—2005	民用建筑设计通则
GB/T50353—2005	建筑工程建筑面积计算规范
CJJ8—99	城市测量规范
CJJ/T115—2007	房地产市场信息系统技术规范
SZJG/T22—2006	房屋建筑面积测绘技术规范

北京市地方标准

房屋面积测算技术规程

**construction technical specification of building
area surveying and mapping**

DB11/T661—2009

条文说明

2010 北 京

目 次

2 术语和定义 85

2.1 房屋面积测算术语 85

2.2 建筑术语 86

3 房屋面积测算草图及数据采集 87

3.1 房屋面积测算草图 87

3.2 房屋物理数据采集 87

3.3 房屋信息数据采集 88

4 房屋建筑面积计算 90

4.2 计算细则 90

5 房屋建筑面积分摊计算 91

5.1 共有建筑面积的内容 91

2 术语和定义

2.1 房屋面积测算术语

2.1.1—2.1.20 本章节中面积术语定义分别引用自 GB/T17986—2000《房产测量规范》、物权法、CJJ/T115—2007《房地产市场信息系统技术规范》、GB/T14911—2008《测绘基本术语》、SZJG/T22—2006《房屋建筑面积测绘技术规范》，个别定义为自行定义。

2.1.1 房屋面积测算的类型包括：房屋图纸面积测算，房屋预售面积测算、房屋登记面积测算、房屋现状面积测算。房屋面积测算的工作包括：房屋平面控制测量、房屋数据采集、房屋分层平面图绘制、房屋面积计算、成果资料的整理、检查、审核与归档、变更测算。

2.1.13 在房屋管理中，房屋分为成套住房、非成套住房、非住房三类。房屋按照基本单元进行面积测算及成果出具。

1 成套住房、非住宅中的成套房屋以套为基本单元进行面积测算并出具套内建筑面积测算成果。

非成套住房、非住宅中的非成套房屋以幢、层、间为基本单元进行面积测算并出具相应建筑面积的测算成果。

2 以幢为基本单元进行房屋管理的房屋，仅测算并出具幢建筑面积，或按照逻辑幢分割，进行分摊计算后，出具逻辑幢建筑面积。

3 独栋别墅、双拼别墅、联排平房、古建及仿古中式房屋应按幢或间作为基本单元进行面积测算并出具幢、间建筑面积。

4 车位等特殊房屋。多数情况下，车位属于无实际墙体或隔断确定的套内空间，此类房屋视作无套内墙体面积的成套房屋，按其界址点连线内部的使用空间计算其套内建筑面积。

2.2 建筑术语

2.2.1—2.2.50 本章节中建筑术语定义分别引用自 GB/T17986.1—2000《房产测量规范》、GB/T50096—1999《住宅设计规范》、GB/T50352—2005《民用建筑设计通则》、GB/T50353—2005《建筑工程建筑面积计算规范》、SZJG/T22—2006《房屋建筑面积测绘技术规范》，个别定义为自行定义。

3 房屋面积测算草图及数据采集

3.1 房屋面积测算草图

3.1.1 房屋面积测算草图的绘制方式有三种，一是使用建设工程施工图的电子版本删改后直接打印而成；二是使用建设工程施工图经过数字化后加注必要内容后打印而成；三是现场手绘而成。房屋面积测算草图的绘制有两种内容表示方式，一是采用分层分间实际表示，一般房屋尤其是楼房需进行分层分户测算时采用；二是采用符号体系将各层及其相关位置关系表示在同一图层上，房屋只需要进行总建筑面积测算时可采用。房屋面积测算草图绘制时，应注意在内部保留出足够的数据注记空间，同时在草图四周保留出足够的绘制区。采用现场手绘方法制作房屋面积测算草图时，必须使用铅笔绘制。

3.1.2 草图可按照概略比例进行打印或绘制。但拼接的草图必须按照相同比例绘制。

3.2 房屋物理数据采集

3.2.1 房屋数据的实地采集：

1 房屋数据的采集除实地采集外，还包括图纸数据采集。根据采集数据的来源、用途可分为以下四类：

1) 预售面积测算根据规划行政主管部门核发的《建设工程规划许可证》及经规划行政主管部门核准备案的建设工程设计图进行，房屋边长尺寸取建设工程设计图上的标注值。所出具的面积测算报告可供委托单位用于房地产预售备案、审批及销售；

2) 图纸建筑面积测算依据委托单位提供的建筑物图纸进行，房屋边长尺寸取建筑物图上的标注值。所出具的面积测算报告可供委托单位用于内部参考；

3) 竣工面积测算根据竣工房屋现状通过现场实测进行。房屋边长通过实测取得。所出具的面积测算报告可供委托单位用于地价核算和房地产权初始登记和转移登记；

4) 现状面积测算根据房屋建筑的现状通过现场实测进行。所出具的面积测算报告可供委托单位用于规划验收、补办规划及用地手续、征地拆迁、房屋土地评估等。

2 使用钢卷尺测量水平距离时，尺两端应选取房屋的相同高度的参考点，以保持尺子处于水平位置。使用手持式测距仪测边时，应使测线紧贴墙角并保持水平，此项规定可以减少量距误差及误差传播积累。

3.2.2 对实地采集中层高有疑问的其它建筑空间，也应进行层高测量，并按附录 D《房屋面积测算草图》的格式填写层高测量记录。

3.3 房屋信息数据采集

3.3.1 房屋信息数据采集：

1 房屋名称、坐落、楼号和幢号：

1) 预测：项目名称根据地名办批复或规划许可证进行填写；坐落应与国有土地使用证一致；楼号（幢号）应与建设工程规划许可证一致，如建设工程规划许可证没有详细楼号，可由测算单位参照本规程中关于幢号的编立规定编制幢号；

2) 实测：房屋实测时坐落、楼号应与公安部门批准一致，公安部门未批准楼号的，参照本规程中关于幢号编立的规定编制幢号。项目名称根据地名办批复或规划许可证进行填写；

3) 同一建筑物有两个以上门牌号时，应全部记录。

2 房屋信息数据的来源及依据：

1) 实测：实、预测楼号对照表；公安部门批复的项目坐落；建设工程规划许可证及其附件、附图；房屋竣工验收备案表；人

防部门批准或备案的人防建设方案；共有面积分摊说明和分摊彩图；房屋预售面积测算报告书；房屋预售合同后附分摊说明复印件（需业主签字）；设计施工图及其电子文档；用地红线及钉桩成果通知单复印件；国有土地使用权地籍调查表或国有土地使用权证；项目房间号码编排表；

2) 预测：设计施工图及其电子文档；施工图设计文件审查报告及通知单；建设工程规划许可证及其附件、附图；人防部门批准或备案的人防建设方案；共有面积分摊说明及分摊彩图；北京市城镇国有土地使用权出让合同；国有土地使用权证。

4 房屋建筑面积计算

4.2 计算细则

4.2.2 特殊情形的房屋面积计算

房屋建筑当某层空间经过细化设计及施工区隔后，在局部区域内形成的较小的不可利用或无法进入的空间，其层高达到 2.20m 以上的，仍计算全部建筑面积。建筑设计中特别设计的较大的有特殊设计目的封闭空间如：回填土区域、主体墙以外的风井、环形坡道中间围成的封闭空间等，不计算建筑面积。

在建筑物中的层高 2.20m 以上的楼层内设置局部夹层的，当夹层及下方建筑空间的层高均小于 2.20m 时，计算一层建筑面积。此种夹层一般多见于设备、技术层，即在正常设计的某个自然层内，由于某个特殊的功能需求局部加设了结构楼板，由此导致的上下层高都不足 2.20m 时，可计算正常设计层的面积。

4.2.11 中式房屋（古建）和仿古中式房屋的间数，一般按自然间分间，即柁与柁（或相当于柁）之间算一间，不易或无法分间的按 15m^2 折算一间。若折算后余数小于 7.5m^2 ，不计间数。

5 房屋建筑面积分摊计算

5.1 共有建筑面积的内容

5.1.1 现行的法律法规主要指《物权法》以及最高人民法院关于《物权法》的司法解释；现行的技术规范主要指 GB/T17986.1—2000《房产测量规范》。

北京市地方标准
《房屋面积测算技术规程》
(DB11/T661—2009)
(2009 年 12 月第 1 版)

* * * * *

北京城建科技促进会

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题，可寄我会退换

地 址：100055，北京市宣武区广莲路甲 5 号

电 话：63951166—8046，8048，63989081

网 址：www.cjjch.net

邮 箱：cjjch@sohu.com

工本费：20 元