

# 新郑市人民政府办公室文件

新政办〔2012〕29号

---

## 新郑市人民政府办公室 关于规范全市房屋建筑面积计算及超建面积 处理有关问题的通知

各乡镇人民政府，各街道办事处，市人民政府各部门，各有关单位：

为加强城市建设和管理，规范房地产项目开发建设市场秩序，根据《郑州市人民政府办公厅关于规范全市房屋建筑面积计算及超建面积处理有关问题的通知》（郑政办〔2011〕78号）精神，结合我市实际，现就我市房屋（含地下空间项目）建筑面积计算及超建面积处理等有关问题通知如下：

### 一、规范建筑面积报建审核程序

各相关行政审批部门要严格按照“一套图纸（由市规划城管

部门加盖审查专用章) 审批到底、一套图纸建设到底”的原则, 规范审核程序, 加大审核力度。

市规划城管部门在项目审批阶段组织设计审查时, 应依据国家规范审核房屋设计图纸建筑面积, 发放《建设工程规划许可证》, 并对已审核建筑单体设计图纸加盖建设工程规划审查专用章; 对建设单位、设计单位报建中的不规范行为, 应及时查明情况并责令纠正。

市住建部门应严格按照市规划城管部门批准的建筑单体设计和面积进行施工图审查和施工许可管理, 对施工过程中施工图设计文件变更的管理, 对改变建筑规模、建筑高度、建设标准、建筑材料、建筑内部的平面布局、主要功能空间布局和尺寸以及房屋套(间)数等改变原批准施工图纸的, 应要求建设单位重新报有关管理部门进行复核确认后, 方可进行施工图设计文件变更。市住建部门在办理房屋预(销)售许可、初始登记时, 应依据市规划城管主管部门核发《建设工程规划许可证》、《建设工程竣工规划核实意见书》, 加强对房屋预(实)测建筑面积的审核。

## 二、规范房屋超建面积的处理

房屋申请预(销)售许可、初始登记时, 预(实)测房屋建筑面积超出规划批准建筑面积(含经依法批准增加的建筑面积)的, 根据超建面积形成原因, 分别进行处理。

(一) 因《房产测量规范》(GB/T17986. 1—2000)与《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353—2005)规则不一致, 出现房屋预(实)测建筑面积超出规划批准建筑面积的(多出的

面积不大于3%的), 开发建设单位持房管测绘部门出具的《房产面积测算报告书》到市规划城管部门补交城市基础设施配套费后, 并持市财政部门的缴款凭证方可继续办理房屋预(销)售许可、初始登记手续。

(二) 房屋预(实)测建筑面积超出规划批准建筑面积(多出的面积与预(实)测房屋面积之比大于3%的), 或容积率发生变化的, 市规划城管部门做好容积率的核算, 并函告市国土资源部门和人防部门; 市国土资源部门应依照市规划城管部门的函告意见, 及时做好土地出让金的核算和收缴以及土地出让补交相关手续; 市人防部门做好人防异地建设费的核算及收缴; 市财政部门做好相关规费的管理工作。开发建设单位应及时缴纳城市基础设施配套费、土地出让金、人防异地建设费等相关规费。市规划城管部门出具符合规划的认定意见后, 方可继续办理房屋预(销)售许可、初始登记手续。

### 三、密切配合, 加强合作

各相关部门应按照各自职责加强建设项目审批阶段对房屋建筑面积的审核, 互相沟通, 密切配合, 及时处理房屋建筑面积计算中出现的问题, 促进房地产市场持续健康发展。

二〇一二年十一月二十七日

主题词：城乡建设 房屋 通知

---

主办：市住建局。

---

抄送：市委各部门，市人民武装部。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

---

新郑市人民政府办公室

2012年11月27日印发

---