郑州市住房保障和房地产管理局文件

郑房〔2019〕4号

关于印发《郑州市房产测绘实施细则（试行）》的通　　知

局机关各处室、局属各单位，县（市、区）、航空港区、经开区、高新区房管部门，各房地产开发企业、房产测绘企业，社会各相关单位：

为更好地解决房产面积计算规则的问题，根据《房产测量规范》（GB/T 17986-2000）、《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T 50353-2013）等相关规定，现制订《郑州市房产测绘实施细则（试行）》，该《细则（试行）》已经局长办公会研究通过，现印发给你们，请遵照执行。

附件：《郑州市房产测绘实施细则（试行）》

郑州市住房保障和房地产管理局

2019年1月4日

郑州市住房保障和房地产管理局办公室　　2019年1月4日印发

郑州市房产测绘实施细则（试行）

郑州市住房保障和房地产管理局

二零一九年一月

目录

1 总则 1
1.1 范围 1
1.2 引用标准 1
1.3 术语和定义 1
1.4 房产测绘的目的及内容 2
2 房产基础测绘 4
2.1 测量基准 4
2.2 房产平面控制测量 4
2.3 房产要素测量 4
2.4 房产基础测绘平面图绘制 5
3 房屋面积测算数据采集 6
3.1 一般规定 6
3.2 特别规定 7
4 房屋建筑面积计算 9
4.1 计算通则 9
4.2 计算细则 11
4.3 共有共用建筑面积的计算 25
5 房屋建筑面积变更测绘 32
5.1 变更测绘的定义 32
5.2 变更测绘的一般原则 32
5.3 变更测绘的测量内容 32

1 总则

1.1 范围

本细则规定了郑州市房产测绘中的一般及特殊情况的计算标准。

本细则适用于郑州市房地产开发与销售、房产产权产籍管理、房产交易、征收税费、征地拆迁赔偿、旧城改造、历史遗留房产问题处理等活动中各类房产建筑面积指标的计算和统计。

本细则自发布之日起施行；在本细则实施前经市房产管理行政主管部门认定的房屋产权面积，维持原测算标准。

1.2 引用标准

GB/T 17986-2000 《房产测量规范》

GB/T 50353-2013 《建筑工程建筑面积计算规范》

GB/T 20257.1-2007 1:500 1:1000 1:2000 《地形图图式》

CJJ/T 8-2011 《城市测量规范》

1.3 术语和定义

1.3.1 房屋面积测绘

房屋各层水平投影面积的测量与计算，包括房屋建筑面积、房屋套内建筑面积、房屋使用面积、房屋共有共用建筑面积、房屋产权面积等的测量与计算。房屋建筑面积测绘计算应分幢进行。

1.3.2 房屋的建筑面积

房屋建筑面积是指房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、室外楼梯等房屋附属设施及地下室，且具备有上盖，结构牢固，层高 2.20m 以上（含 2.20m）的永久性建筑。

1.3.3 房屋的套内建筑面积

房屋套内范围内由单个产权人占有和使用的建筑面积，包括套内使用面积、套内墙体面积及套内阳台面积。

1.3.4 房屋的使用面积

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。

1.3.5 房屋的共有共用建筑面积

建筑物内由多个产权人共同占有或共同使用的建筑面积，包括应分摊的共有共用建筑面积和不分摊的共有共用建筑面积。

1.3.6 房屋建筑面积变更测绘

因房屋的产权界线、使用功能、房屋属性等发生变化而进行的房屋建筑面积测绘计算。

1.3.7 结构层高

楼面或地面结构层上表面至上部结构层上表面之间的垂直距离。

1.3.8 结构净高

楼面或地面结构层上表面至上部结构层下表面之间的垂直距离。

1.3.9 结构转换层

建筑物某楼层的上部与下部因采用不同的结构布局或型式，并通过该楼层进行结构转换，该楼层称为结构转换层。

1.3.10 设备层

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

1.3.11 避难层

按消防规范要求，为消防安全专门设置的供人们疏散避难的楼层。

1.3.12 走廊

建筑物中的水平交通空间

1.3.13 架空通廊

专门设置在建筑物的二层或二层以上，作为不同建筑物之间水平交通的空间。

1.3.14 雨篷

设置在建筑物进出口上部的用于挡雨、遮阳的板或篷。

1.3.15 阳台

附设于建筑物外墙，周边设有栏杆或栏板的平台，是室内外的过渡空间，供使用者晾晒衣物、休息及其它室外活动之用。

1.3.16 凸窗

为房间采光和美化造型而设置的凸出外墙的窗

1.3.17 落地窗

窗框与地板直接相连的窗或凸出外墙但无窗台高度的窗。

1.3.18 围护结构

围合建筑空间的墙体、门、窗。

1.3.19 围护设施

为保障安全而设置的栏杆、栏板等围挡。

1.3.20 幕墙

由金属构架与板材组成，不承担主体结构荷载作用的建筑外围护结构。分为直接作为建筑物外墙起围护作用的围护性幕墙和设置在建筑物墙体外起装饰作用的装饰性幕墙。

1.3.21 构筑物

亦称“准建筑物”或“指定建筑物”。一般指人们不直接在其内进行生产和生活活动的场所。如烟囱、水塔、水井、桥梁、隧道、水坝等。

1.4 房产测绘的目的及内容

1.4.1 房产测绘的目的

房产测绘是利用测绘技术和方法，采集和表述房屋及房屋用地的各相关信息，为城市规划、不动产管理、房产开发、房产交易及税费征收等提供基础数据和资料。

1.4.2 房产测绘的内容

房产测绘的基本内容包括：房产平面控制测量，房产要素测量，房产信息调查，房产图绘制，房产面积测算，变更测量，成果资料的整理、检查、审核与归档。

1.4.3 房产测绘的类型

房产测绘的类型包括房屋预测绘、房屋实测绘、房屋变更测绘。

1.4.4 房产测绘的成果

房产测绘的成果主要有：分幅图、分丘图、分层图、分户图、房产测绘技术设计书、房屋面积测绘报告、基础测绘入库数据、面积测绘入库数据。其中房屋面积测绘报告中应包含但不限于以下信息：房屋属性信息、房屋面积信息、房屋边长数据、房屋面积计算说明、分摊关系说明、房产图集和房屋预（实）测面积与规划批准面积的差别分析。其中房屋预（实）测面积与规划批准面积的差别分析按《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）的有关规定执行。

2 房产基础测绘

房产基础测绘是指在一个城市或一个地域内，进行房产平面控制测量并测绘全面反映房屋及其用地位置和权属状况的基本图（房产基础测绘平面图）的活动。房产基础测绘平面图应及时更新，如实反映一个城市或一个地域的房产全貌。

2.1 测量基准

2.1.1 坐标系统

采用郑州城市坐标系，并与国家坐标系建立转换关系。

2.1.2 平面投影

统一采用高斯投影。

2.1.3 高程基准

一般不测高程，需要进行高程测量时，由设计书另行规定，高程测量采用 1985 国家高程基准。

2.2 房产平面控制测量

2.2.1 房产平面控制网点的布设原则

房产平面控制点的布设，应遵循从整体到局部、从高级到低级、分级布网的原则，也可越级布网。

2.2.2 房产平面控制点的内容

房产平面控制点包括二、三、四等平面控制点和一、二、三级平面控制点。房产平面控制点均应埋设固定标志。

2.2.3 房产平面控制点的密度

建筑物密集区的控制点平均间距在 100m 左右，建筑物稀疏区的控制点平均间距在 200m 左右。

2.2.4 房产平面控制测量基本精度要求

四等平面控制网中最弱相邻点的相对点位中误差不应大于 0.05m。四等以下网中最弱点相对于起算点的点位中误差不应大于 0.05m。

2.2.5 房产平面控制测量的方法

房产平面控制测量可选用三角测量，三边测量，导线测量，GPS 定位测量等方法。

2.2.6 房产平面控制测量的技术指标

房产平面控制测量的技术指标参照《房产测量规范》（GB/T 17986-2000）有关规定执行。

2.3 房产要素测量

2.3.1 房产要素测量的主要内容

1 界址测量

1) 界址点测量从邻近基本控制点或高级界址点起算，以极坐标法、支导线法或正交法等野外解析法测定，也可在全野外数据采集时和其他房产要素同时测定。

2) 丘界线测量，需要测定丘界线边长时，用预检过的钢尺丈量其边长，也可由相邻界址点的解析坐

标计算丘界线长度。对不规则的弧形丘界线，可按折线分段丈量。测量结果应标示在分丘图上，供计算丘面积及复丈检测之依据。

3) 界标地物测量，应根据设立的界标类别、权属界址位置（内、中、外）选用各种测量方法测定，测量结果应标示在分丘图上。界标与邻近较永久性的地物宜进行联测。

2 房屋及其附属设施测量

1) 房屋应逐幢测绘，不同产别、不同建筑结构、不同层数的房屋应分别测量，独立成幢房屋，以房屋四面墙体外侧为界测量；毗连房屋四面墙体，在房屋所有人指界下，区分自有、共有或借墙，以墙体所有权范围为界测量。丈量房屋以勒脚以上墙角为准；测绘房屋以外墙水平投影为准。

2) 房屋附属设施测量，柱廊以柱外围为准；檐廊以外轮廓投影、架空通廊以外轮廓水平投影为准；门廊以柱或围护设施外围为准；独立柱的门廊以顶盖投影为准；挑廊以外轮廓投影为准；阳台以底板投影为准；门墩以墩外围为准；门顶以盖投影为准；室外楼梯和台阶以外围水平投影为准。

3) 房角点测量，指对建筑物角点测量。房角点测量一般采用极坐标法、正交法测量。对正规的矩形建筑物，可直接测定三个房角点坐标，另一个房角点的坐标可通过计算求出。

4) 其他建筑物，构筑物测量是指不属于房屋，不计算房屋建筑面积的独立地物以及工矿专用或公用的贮水池、油库、地下人防干支线等。独立地物的测量，应根据地物的几何图形测定其定位点。亭以柱外围为准；塔、烟囱、罐以底部外围轮廓为准；水井以中心为准。构筑物按需要测量。

3 陆地交通、水域测量

1) 陆地交通测量是指铁路、道路桥梁测量。铁路以轨距外缘为准；道路以路缘为准；桥梁以桥头和桥身外围为准测量。

2) 水域测量是指河流、湖泊、水库、沟渠、水塘测量。河流、湖泊、水库等水域以岸边线为准；沟渠、池塘以坡顶为准测量。

3) 其他相关地物是指天桥、站台、阶梯路、游泳池、消火栓、检阅台、碑等。

消火栓、碑不测其外围轮廓，以符号中心定位。天桥、阶梯路均依比例绘出，取其水平投影位置。站台、游泳池均依边线测绘，内加简注。

2.3.2 房产要素测量的方法及精度要求

房产要素测量的方法及精度要求按《房产测量规范》（GB/T 17986-2000）相关规定执行。

2.4 房产基础测绘平面图绘制

房产基础测绘平面图包括房产分幅平面图和房产分丘平面图。房产分幅平面图是全面反映房屋及其用地的位置和权属等状况的基本图，是测绘分丘图和分户图的基础资料。房产分丘平面图是房产分幅平面图的局部图，是绘制房屋产权证附图的基本图。

房产基础测绘平面图绘制技术要求按《房产测量规范》（GB/T 17986-2000）相关规定执行。

3 房屋面积测算数据采集

3.1 一般规定

3.1.1 房屋信息调查

房屋信息调查的内容主要包括：房屋坐落（指房屋所在行政区、街路名称及门牌号、小区名称、房屋幢号及建筑物名称）、房屋层数、房屋产别、建筑结构、房屋用途、房屋建成年份、开发单位名称、房屋基本单元、各基本单元户（室）号等。

1 房屋坐落：预测时，以规划许可证上注明的为准；实测时，以公安部门出具的证明材料为准。

2 房屋幢号：分为实际幢号和逻辑幢号。实际幢号预测时以规划批准的为准，实测时以公安部门出具的证明材料为准，逻辑幢号以房产测绘部门编辑的为准。预测实际幢号、实测实际幢号、逻辑幢号必须建立对应关系。

3 房屋层数：包括房屋地上层数和地下层数两部分，房屋总层数是地上层数和地下层数之和。

4 房屋产别：按《房产测量规范》（GB/T 17986-2000）附录 A 表 A4 中一级分类的类别表示。

5 房屋结构：根据规划许可证和规划批准的施工图纸相关内容认定，认定的标准以《房产测量规范》（GB/T 17986-2000）附录 A 表 A5 中的规定为准。

6 房屋用途：根据规划部门批复的相关内容认定。

7 房屋建成年份：以竣工验收文件上所注明的竣工时间为准。

8 开发单位名称：以规划许可证上注明的单位为准。

9 房屋基本单元：也称房屋产权单元，以规划审批的建筑设计施工图纸中划分的单元为准。

10 房屋基本单元户（室）号：预测时以房产测绘部门编辑的为准，实测时以公安部门出具的证明材料为准。

3.1.2 房屋边长数据来源

房屋边长有两种不同的取得方式：一是依据设计图纸，即从建筑施工图上获取房屋边长数据；二是依据实测，即通过对已竣工房屋或现有房屋进行现场实测取得房屋的边长数据。

3.1.3 房屋边长数据的图上采集

1 从建筑施工图上采集房屋边长数据时，应对对应边进行校核，分段边长之和应等于总长度进行校核。

2 已竣工并且有建筑施工图的建筑，若实测边长与图纸边长之差绝对值满足本标准 3.1.6 条规定时，则该房屋的边长采用建筑施工图上标注的尺寸。

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

3.1.4 房屋边长的实地测量

1 实地测量房屋边长采用的设备包括：经检定合格的钢卷尺、测距仪、全站仪等。

2 当需要按柱外围计算面积，而柱子垂直上下由不同直径（截面）多节柱体构成时，边长以柱边离地面 2.10 m 处进行测量。

3 已竣工房屋存在一些圆形、弓形等其它不规则图形，且无建筑施工图可获得相应的图形元素时，可使

用全站仪等测绘仪器沿该图形边线实测若干特征点或拐点的点位坐标，通过解析法计算面积。

4 当房屋的边长较长直接测量有困难时，或需要校核总边长与分段之和时而又无法直接测量总边长的，可采用全站仪等测绘仪器实测坐标后通过解析法计算相应总边长值。

5 房屋边长尺寸以 m 为单位，数据取位至 0.01 m。

3.1.5 结构层高测量

1 在房屋建筑面积实地测量时，必须对测绘项目的标准层、架空层、结构转换层、夹层、地下室等进行结构层高测量。

2 同一楼层分为多个不同结构层高的建筑空间时，各空间必须分别测量。

3 当建筑物设计结构层高小于 2.10 m 或大于 2.30 m 时，可只测量一个结构层高值；当设计层高在大于 2.10 m 和小于 2.30 m 之间范围时，应在不同位置测量 3 个（含 3 个）以上层高值取平均值作为实测层高值。层高测量取位至 0.01 m。

4 有建筑施工图的竣工房屋，实测层高平均值与设计值之差在±0.03 m 范围内时，可认为竣工层高与设计层高相符；无建筑施工图的竣工房屋，必须全部实测，其层高以同一层不同位置实测层高数据的平均值为准。

3.1.6 限差、误差规定

1 房屋边长测量设备需要定期检定，并符合以下精度要求

1) 经检定的钢卷尺，同尺两次测量读数之差△D 应满足：

—— |△D|≤0.0005D (D＞10.00 m 时)；

—— |△D|≤0.001D (D≤10.00 m 时)。

2) 经检定的手持式测距仪，两次测量读数之差△D 应满足：|△D|≤0.005 m。

3) 经检定的红外测距仪，一测回读数较差△D 应满足：|△D|≤0.005 m。

4) 经检定的全站仪，一测回读数较差△D 应满足：|△D|≤0.005 m。

2 房屋边长、层高多次测量的限差规定

多次测量边长、层高结果较差绝对值应满足：|△D|（或|△H|）≤0.005D （或 H）（D、H 为实测值，小于 10.00 m 按 10.00 m 计算）。

3 实测边长与图纸设计尺寸较差绝对值满足下式要求时，可认为实际房屋边长与设计值相符（其中 D 为实测边长，以 m 为单位）：

—— |△D|≤0.03m (D≤10.00 m 时)；

—— |△D|≤0.003D (10m＜D≤30.00 m 时)；

—— |△D|≤0.10m (D＞30.00 m 时)。

3.2 特别规定

3.2.1 房屋边长数据采集要求

1 需要分套分间的房屋分单元按套、间进行数据采集。

2 共有共用建筑面积边长数据应分层分别采集。

3 未分户分割的房屋的建筑面积边长数据应分层采集。

3.2.2 测量草图绘制要求

1 采集所得的边长数据必须注记在测量草图上；边长注记以 m 为单位，取位至 0.01 m；边长数值平行于该边注记并紧靠该边线；东西走向的边长数字字体朝北方向注记；南北走向的边长数字字体朝西方向注记。

2 边长外业测量的记录应在实地完成，不得依据事后回忆或涂改。

3.2.3 房屋建筑空间分户计算边长量取要求

1 建筑物外墙内侧的建筑空间，边长量取至外墙墙体结构中线。

2 建筑物墙体外侧为架空空间时，边长量取至外墙墙体结构中线。

3 分户建筑空间套内之间的共墙、套内与共有建筑空间的共墙、共有建筑空间之间的共墙，均以墙中线为界分别计取分户套内建筑面积的边长和共有建筑面积的边长。

4 外走廊、阳台、室外楼梯、凸窗等与套内建筑面积或共有建筑面积之间的隔墙，其墙体结构中线以内计入套内或共有建筑面积，墙体结构中线以外计入外墙。

3.2.4 斜坡面房屋边长数据采集

当一间（单元）房屋或房屋的屋顶或墙体为向内倾斜的斜面，并分成结构层高在 2.20 m 以上和以下两部分时，应分别测量两部分的边长数值并辅以略图说明。

3.2.5 房屋装饰贴面厚度（含外保温）采集

实测房屋外墙的边长时，除记录包含外墙装饰贴面（外保温）厚度的总长外，还应现场记录装饰贴面（外保温）厚度。装饰贴面（外保温）厚度应根据现场具体情况实测。

3.2.6 地下空间的边长数据采集

对地下空间（含地下室）进行房屋边长测量时，因无法测至外墙面，可只实测室内边长，外墙厚度取建施图的设计值，据此推算地下空间边长值。

4 房屋建筑面积计算

4.1 计算通则

4.1.1 房屋幢的划分

幢是房屋建筑面积测算和共有面积分摊计算的基本单元。划分原则如下：

1 独立的房屋应划为一幢。

2 对于地面以上各主楼相互独立，但地面以下是一个相互连通的地下室或车库的房屋，可按以下规定分幢：

1) 若建设工程规划许可证中没有对各主楼地下室进行说明，或者虽有说明，但是各主楼地下室面积计入连通的地下室或车库，此时将地面以上各相互独立的房屋划分为多幢，地下连通的地下室或车库划分为一幢。

2) 若建设工程规划许可证中详细说明了各主楼地下室面积及层数，且面积计入各主楼总建筑面积。此时在分幢时，根据规划部门批复的分界线，将位于连通地下室或车库中的主楼地下室与主楼一起划分为一幢，地下连通的地下室或车库扣除主楼地下室的部分划分为一幢。

3 对于裙房上有多幢塔楼的房屋，可按以下规定分幢：

1）若建设工程规划许可证批复为一幢楼，此时将裙房及塔楼分为一幢。

2）若建设工程规划许可证明细表中将各个塔楼、裙房分别表述，此时将各个塔楼与裙房均分别分幢。贯穿裙房且为塔楼服务的核心筒与其所服务的塔楼分为一幢。

3）若建设工程规划许可证明细表中仅有对塔楼的描述，没有对裙房的表述，在附件遵守事项中，对各塔楼底层形式上为裙房的部分详细描述了用途、位置、面积。此时各塔楼连同底层形式上为裙房的部分按照规划界限分为多幢。

4 对于其他形式上连为一体的房屋，若规划许可证上批复为一幢，则整体分为一幢，若规划许可证批复为多幢，则根据规划部门批复的分界线，将房屋分为多幢。

4.1.2 计算全部建筑面积的范围

1 永久性结构的单层房屋，其结构层高在 2.20 m 及以上时，按一层计算建筑面积。多层房屋按各层建筑面积的总和计算建筑面积。

2 房屋层内设有局部楼层（如夹层），局部楼层及其楼（电）梯间的结构层高在 2.20 m 及以上的部分均计算建筑面积。

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

4 房屋内的楼梯间、电梯（观光梯）井、管道井、提物井、垃圾道等，均按房屋的自然层计算建筑面积。

5 房屋天面上，属永久性建筑，结构层高在 2.20 m 及以上的楼梯间、电梯机房、水箱间等，均按其外围水平投影计算建筑面积。

6 挑楼、全封闭的阳台、房屋间封闭的架空通廊，均按其外围水平投影计算建筑面积。

7 属永久性结构有上盖的室外楼梯，按其在各楼层水平投影面积之和计算建筑面积。

8 与房屋相连的有柱走廊，两房屋间有上盖和柱的走廊，属永久性建筑的有柱（非独立柱、单排柱）的车棚、货棚等，均按其柱的外围水平投影计算建筑面积。

9 有柱或有围护结构的门廊、门斗，按其柱或围护结构外围水平投影计算建筑面积。

10 以幕墙作为房屋外墙的，按其外围水平投影计算建筑面积。

11 地下室、半地下室及其相应出入口，结构层高在 2.20 m 及以上的，按其外墙（不包括采光井、防潮层、保护墙）外围水平投影计算建筑面积。

12 坡地建筑的吊脚架空层，设计利用的且结构层高在 2.20m 以上的部位，按其围护结构的外围水平投影计算建筑面积。

13 与室内任一边相通，具备房屋的一般条件，并能正常利用的伸缩缝、沉降缝，按外围水平投影计算建筑面积。

14 对于形成建筑空间的坡屋顶，结构净高在 2.10m 及以上的部位应计算全面积。

15 对于场馆看台下的建筑空间，结构净高在 2.10m 及以上的部位应计算全面积。

16 对于立体书库、立体仓库、立体车库，有围护结构的，应按其围护结构外围水平面积计算建筑面积；无结构层的应按一层计算，有结构层的应按其结构层面积分别计算。结构层高在 2.20m 及以上的，应计算全面积。

17 围护结构不垂直于水平面的楼层，应按其底板面的外墙外围水平面积计算。结构净高在 2.10m 及以上的部位，应计算全面积。

4.1.3 计算一半建筑面积的范围

1 与房屋相连有上盖无柱的走廊、檐廊，结构层高在 2.20m 及以上的，按其围护结构或围护设施外围水平投影面积的一半计算建筑面积。

2 属永久性建筑的独立柱、单排柱的门廊、雨篷、车棚、货棚、站台、加油站、收费站等，结构层高在 2.20m 及以上的，均按上盖水平投影面积的一半计算建筑面积。

3 有顶盖不封闭的阳台、挑廊，按其围护结构或围护设施外围水平投影面积的一半计算建筑面积。

4 无顶盖的室外楼梯按其水平投影面积的一半计算建筑面积。

5 有顶盖不封闭的永久性架空通廊，结构层高在 2.20m 及以上的，按其围护结构或围护设施外围水平投影面积的一半计算建筑面积。

6 有顶盖无围护结构的场馆看台应按其顶盖水平投影面积的一半计算面积。

4.1.4 不计算建筑面积的范围

1 结构层高小于 2.20m 的夹层、技术层、地下室、半地下室。

2 突出房屋墙面的构件、配件、装饰柱、装饰性幕墙、垛、勒脚、台阶、无柱雨篷等。

3 房屋间无上盖的架空通廊。

4 房屋的天面，天面上的花园、泳池。

5 建筑物内的操作平台、上料平台及利用建筑物的空间安置箱、罐的平台。

6 骑楼、过街楼的底层用作道路街巷通行的部分，临街楼房、挑廊下的底层用作公共道路街巷通行的部分，不论其是否有柱、是否有围护结构，均不计算建筑面积。

7 利用引桥、高架路、高架桥、路面作为顶盖建造的房屋。

8 活动房屋、临时房屋、简易房屋。

9 与室内不相通的房屋间伸缩缝、沉降缝、变形缝等。

10 独立烟囱、亭、塔、罐、池、地下人防干、支线。

12 楼梯、坡道已计算建筑面积的，其下方空间无论是否利用，均不计算建筑面积。

13 楼梯或者坡道下方经过规划部门核准为其他功能，此时楼梯或坡道下方空间净高 2.10m 以上部分按照其相应功能计算建筑面积，该楼梯或坡道在该层不再计算面积。

13 与房屋室内不相通的类似于平台、挑廊、檐廊的建筑（或者在室内，由于某种原因造成无法利用，无法到达空间）。

14 用于检修、消防的室外爬梯。

15 舞台及后台悬挂幕布和布景的天桥、挑台等。

16 露台、露天游泳池、花架、屋顶的水箱及装饰性结构构件。

4.2 计算细则

4.2.1 结构层高计算

1 结构层高取相邻楼层楼（地）板结构面之间的垂直距离，结构面可包含厚度不大于 0.02m 的结构找平层（图 1）。

2 一个楼层外墙以内的建筑空间中，因结构梁、反梁、垫层等形成的局部高度不足 2.20m 的部分，其结构层高取所在楼层的结构层高值（图 1）。

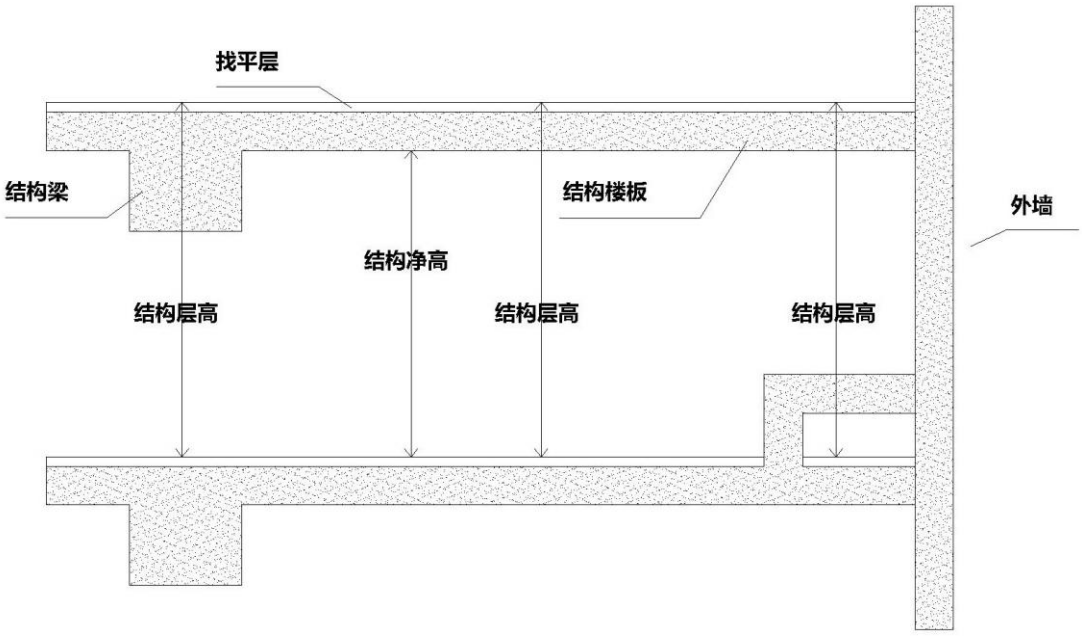

图 1 层高计算图式

4.2.2 特殊建筑空间的面积计算

1 建筑物的墙体由内倾斜、弧形等非垂直墙体构成，按其室内结构净高在 2.10m 以上部分的水平投影计算全部建筑面积。

2 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。

3 坡屋顶、穹型顶建筑，按其结构净高在 2.10m 及以上部分的水平投影计算全部建筑面积。

4 多排柱的车棚、货棚、站台等，若柱为斜柱，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。

5 含建筑变形缝、沉降缝等所有位于建筑内的封闭空间，如果其无法利用，均不计算全部建筑面积。

6 对于室内中空，当中空每个尺寸都大于 0.30m 时，应扣除该中空面积。

7 位于屋面上与突出屋面梯间不相连的、独立的、造型的亭、阁及独立的无标注使用功能的空置房间，不计算建筑面积。

4.2.3 阳台、露台的面积计算

1 阳台的面积计算

有顶盖的不封闭阳台，当其上盖高度小于两个自然层时，按其围护结构或围护设施外围水平投影计算一半建筑面积。当其上盖高度达到或超过两个自然层，且在阳台底板至阳台上盖的垂直空间范围内，沿阳台开敞面或主开敞面完全开敞（即无挂墙等结构体）或挂墙等结构体达不到一个自然层高时，阳台不计算建筑面积；否则，该阳台按一层高对待，计算一半建筑面积（面积计算规则见图 2）。

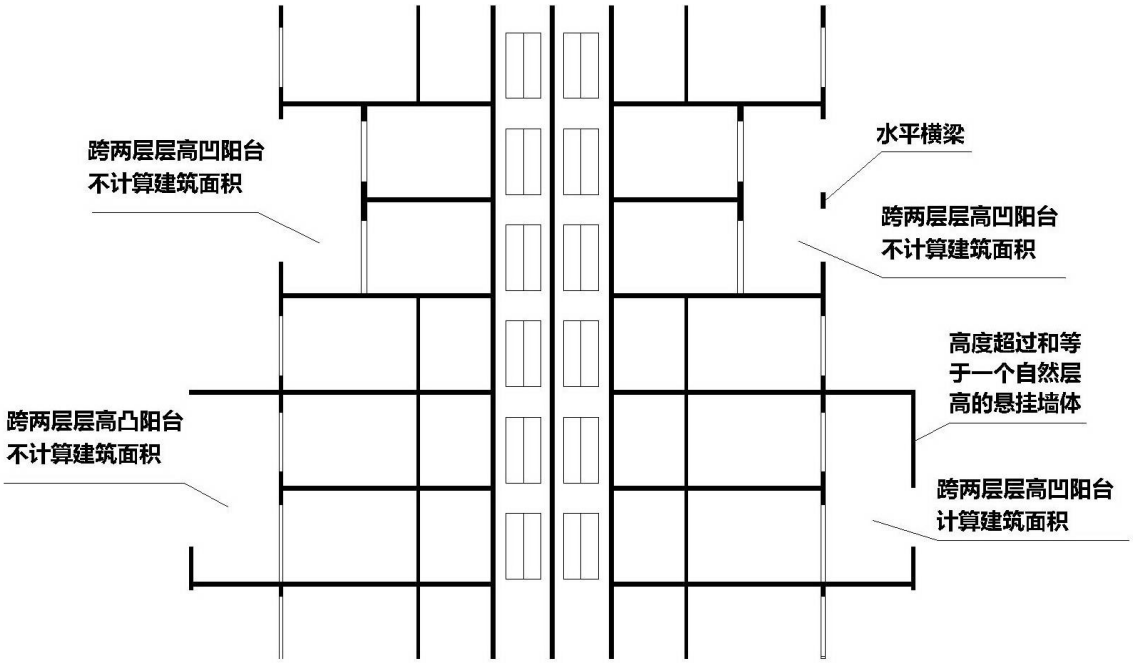

图 2 跨两层高阳台面积计算规则图式

2 对顶层和特殊层高（层高小于 2.20m 或大于 4.50m）楼层的不封闭阳台，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；无标准层时，以 6.0m 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。

3 一幢房屋的上、下层阳台水平投影线不完全重叠时（即左、右错开），如果重叠部分达到 0.60m 则按重叠部分（有上盖部分）的一半计算阳台建筑面积。

4 房屋的阳台未设盖板或所设盖板进深达不到 0.60m 的，不计算建筑面积；盖板进深大于等于 0.60m 且未盖全阳台时，按上盖水平投影面积的一半计算建筑面积。

5 位于房屋天面、或因退层设计形成的露台，当其上方屋檐或盖板宽度不大于露台时（即覆盖不全露台），露台不计算建筑面积。

6 上盖高度达到或超过二个自然层高的阳台，当其中间设置有盖板（包括由凸窗、空调位、花池等所形成的盖板）时，当所设盖板进深大于 0.60m 时，按所设盖板水平投影面积的一半计算下方阳台建筑面积。

7 住宅建筑中类似于阳台的不封闭的空中花园、入户花园、阳光房等（位于地面层、裙楼顶层的除外），按不封闭阳台规定计算建筑面积。当其完全封闭时，按照主体计算全部建筑面积。

8 住宅的第一层（地面层、裙楼顶层）类似于阳台、架空的建筑空间，有围护结构或围护设施，第一层向其开门，且门位于上方建筑形成的上盖的下方时，此时，在计算此建筑空间面积时，按以下规定处理：若上盖为上一层的阳台，则一层的该部分建筑空间参照上方阳台计算规定计算建筑面积；如上盖为上方的建筑主体，下方视为门廊、门斗，按门廊、门斗规定计算建筑面积（参见图 3）。当第一层不是住宅时，此时该部分作为出入口按照门廊、门斗规定计算建筑面积。

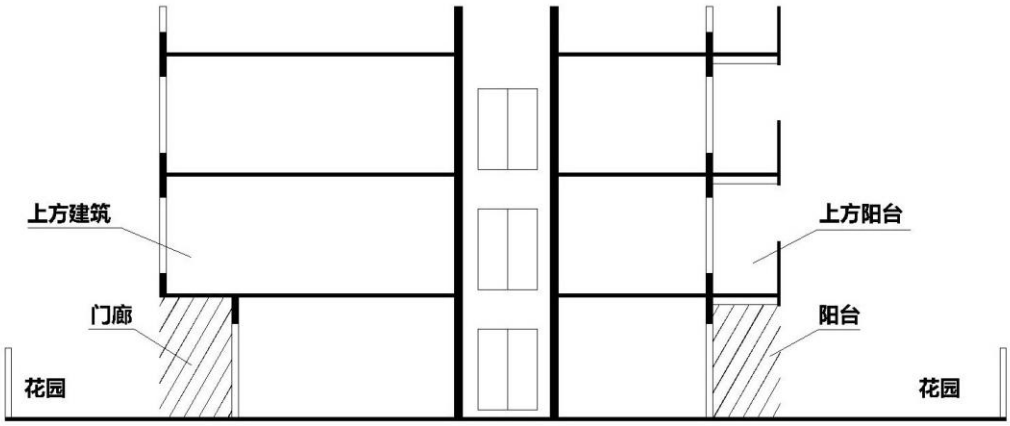

图 3 住宅一层中阳台与门廊的界定图示

4.2.4 室内楼梯的面积计算

1 位于建筑外墙或主体结构以外但与建筑物主体相通的有二面以上围护墙体的楼梯，视为室内楼梯。位于建筑外墙或主体结构以内的楼梯为室内楼梯（楼梯图式见图 4）。

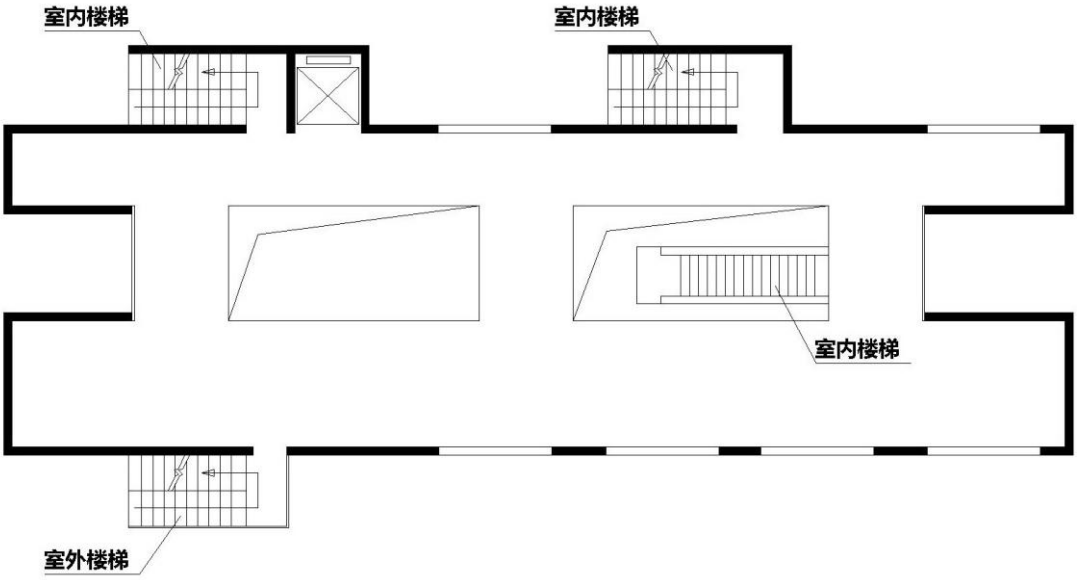

图 4 室内楼梯与室外楼梯图示

2 室内楼梯无论其本身如何设置梯间层，均按建筑物的自然层（不论自然层的高度）数计算建筑面积，室内无盖层楼梯不计算建筑面积。

3 穿越夹层的楼（电）梯，夹层不使用的，或者利用楼梯转角休息平台处开门利用的，其位于夹层的梯间不计算建筑面积。

4 与建筑物不相连的独立楼（电）梯，按其各出入口所在平面计算层数，并相应计算建筑面积（图 5 中 a）；在局部层与建筑物相连通或者通过架空通廊等连通的独立楼（电）梯，按其对应的建筑物的自然层数计算建筑面积（图 5 中 b）。

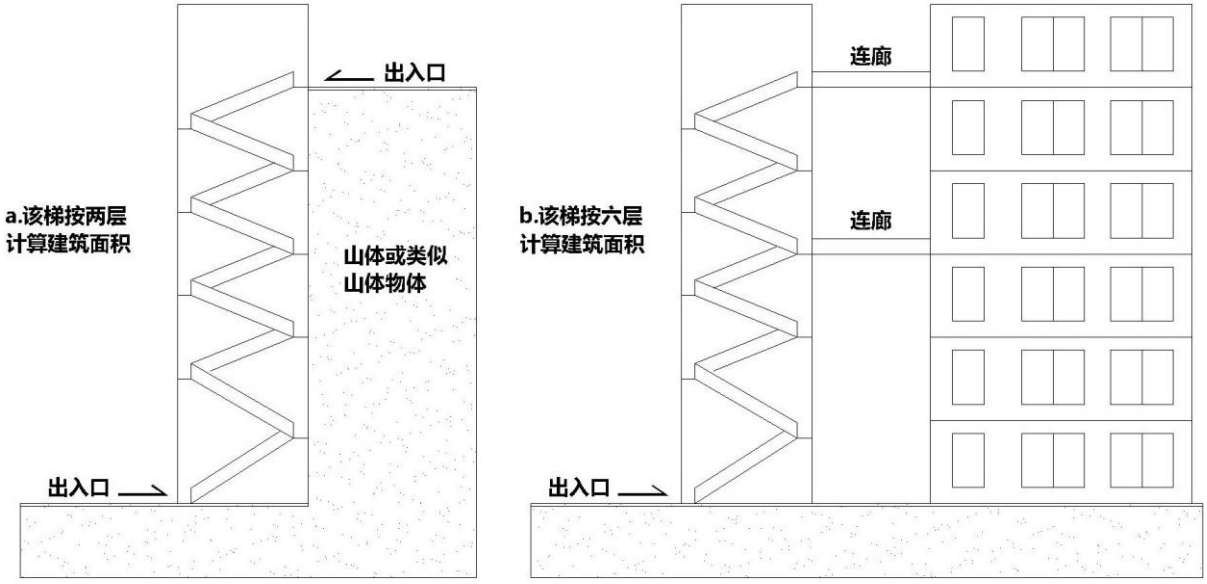

图 5 楼梯层数计算规则示意图

5 下地下室的自行车道，参照楼梯计算建筑面积。

4.2.5 室外楼梯、台阶、车道的面积计算

1 按以下条件界定室外楼梯和室外台阶：

室外楼梯和台阶的区别

室外楼梯	台阶
房屋各层通道	进入房内通道
一般有围护	没有围护
下部一般为空	下为实体
一般在门旁边，够一个层高	一般正对着门

2 室外楼梯无永久性顶盖或顶盖不能完全遮盖楼梯时，室外楼梯视为无盖。上层楼梯能完全覆盖下层楼梯的，下层楼梯认为有顶盖。

3 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 以上的部分应计算全部建筑面积。

4 无上盖的室外汽车车道不计算建筑面积，有上盖的室外汽车车道计算全部建筑面积。

5 下地下室的车道，其坡道下方回填无建筑空间的，或设计为不可利用的建筑空间的，车道有盖部分只计一层建筑面积并计入地下一层建筑面积中；如车道下方在地下一层为可利用空间，那么车道除了按向下投影计算建筑面积外，在一层所对应的中空处也计算建筑面积，并均计入地下室建筑面积中（参见示意图 6）。

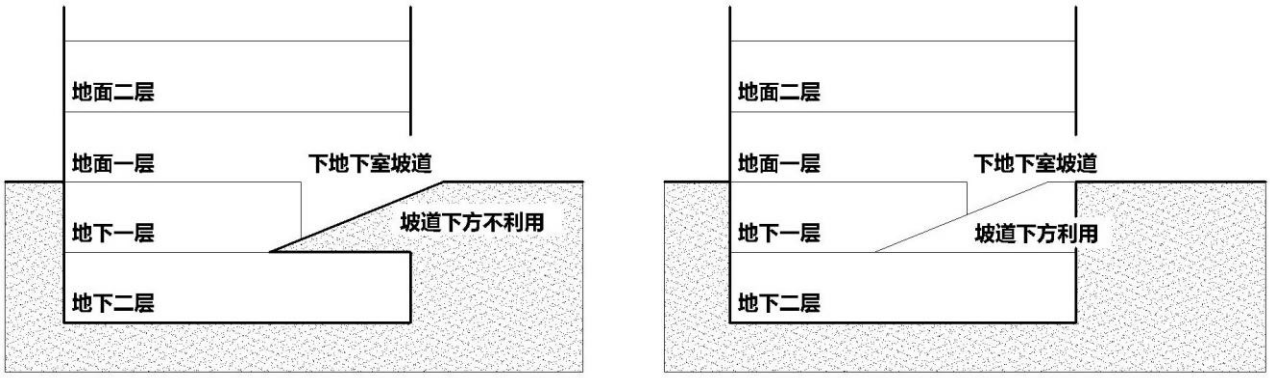

图 6 下地下室汽车坡道面积计算规则示意图

4.2.6 走廊（含挑廊、檐廊）的面积计算

1 走廊分为内走廊和外走廊（参见图 7）。当走廊沿延伸方向有一侧不封闭并直接向室外开敞时，该走廊视为外走廊；当走廊不封闭长度达到走廊总长一半或者不封闭长度达到 7.0m 时走廊应按内走廊和外走廊分段处理。当走廊为以下 3 种情况时视为内走廊：

1) 沿走廊延伸方向两侧均封闭；

2) 走廊虽有一侧开敞，但该侧外部接有另一进深大于 0.60m 的有盖建筑空间；

3) 走廊外侧无建筑空间，但相邻的上、下层楼板均超出走廊，使走廊完全凹陷于结构之内。

2 内走廊无论层高，无论其两端是否封闭，均计算全部建筑面积。

3 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（参见图 7），包括：

1) 开敞侧有与结构连接为一体，类似柱（墙）的走廊，视为有柱走廊；

2) 开敞侧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；

3) 柱位于外走廊两端的墙体内不向走廊凸出，视为无柱走廊。

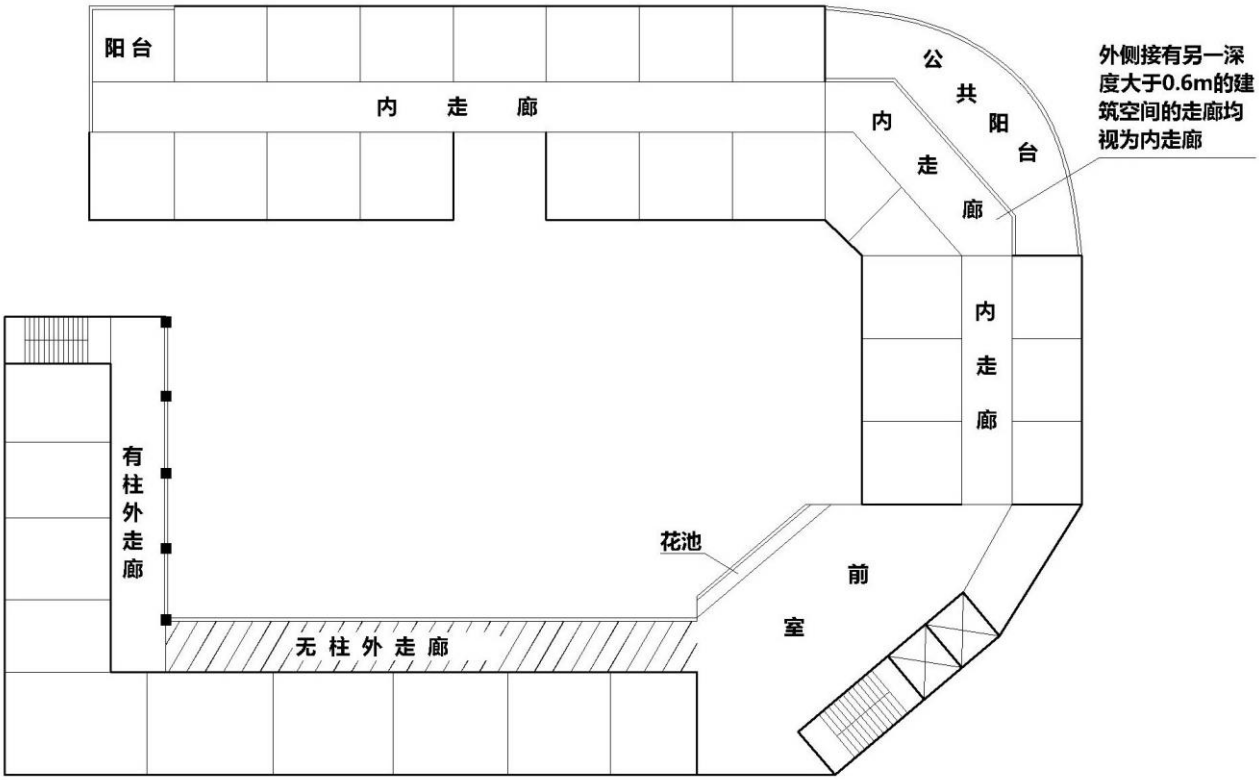

图 7 内、外走廊示意图

4 由多段构成的非线性走廊，如果仅某一段走廊有柱或墙，可以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。

5 有柱走廊，无论其层高如何，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 2 个自然层时，按其围护结构或围护设施外围水平投影计算一半建筑面积，当层高达到或超过 2 个自然层时，不计算建筑面积。

6 位于地面一层的两建筑物之间的有盖，有围护，且不是道路一部分的不封闭走廊，按以下情况分别计算建筑面积：

1) 双排柱走廊，按柱外围计算全部建筑面积。

2) 单排柱及无柱走廊，其上盖高度小于 2 个自然层时，如果沿走廊方向两边均有围护（一边为柱一边为栏杆，或者两边均为栏杆），此时按围护结构一半计算建筑面积；上盖高度达到或超过 2 个自然层时，不计算建筑面积。若上盖为圆拱型，则以拱形顶计算该走廊的高度。

7 位于地面一层与房屋相连的有盖、无柱、无围护结构及围护设施、凸出建筑主体的走廊、檐廊，无论下方是否有台阶，均不计算建筑面积。

4.2.7 楼、电梯前室的面积计算

1 楼、电梯前室若直接对外开敞不封闭时，参照不封闭阳台规定计算建筑面积，否则按照主体计算全部建筑面积。

2 借用走廊的一部分作为楼、电梯前室的，当前室长度小于该走廊长度的 1/2 时，可不区分前室，全部按走廊计算建筑面积（图 8）。

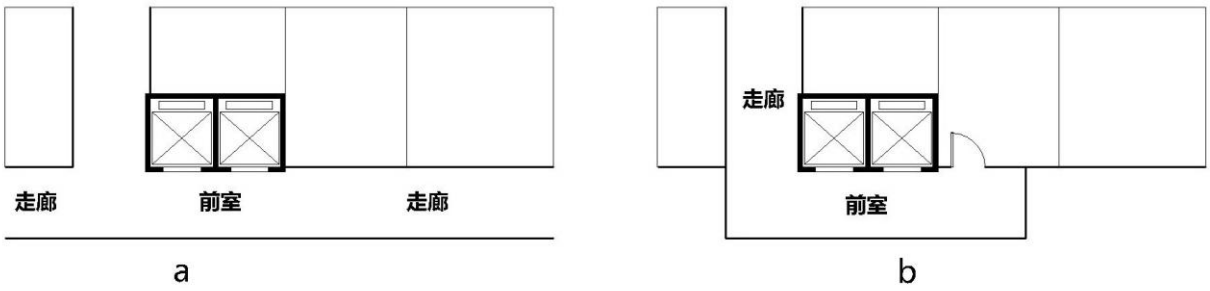

图 8 走廊与前室关系示意图

4.2.8 架空通廊的面积计算

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 2 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。

4.2.9 门廊、门斗、雨蓬的面积计算

1 有柱的门廊、门斗、雨蓬，不论其层高，均按柱或围护结构的外围水平投影面积计算；有围护结构的门廊、门斗、雨蓬，按其围护结构的外围水平投影面积计算。独立柱、单排柱的门廊按其上盖水平投影面积的一半计算。

2 对于无柱、有围护结构、不封闭跨两层(包含两层)层高的门廊、门斗、雨蓬不计算建筑面积。

3 无柱且无围护结构或者围护结构不全的门廊、门斗、雨蓬不计算建筑面积。

4 有围护结构指至少有三面围护，围护不全指有两面围护或者围护结构没有支撑到顶盖。

5 门斗内设置的花池等（无法作为通道通行），要予以扣除。

6 实际计算中可参照图 9、图 10、图 11、图 12 选择适用相应计算规则（图中门斗、门廊顶盖均未跨两层）

1)、计算全部建筑面积。

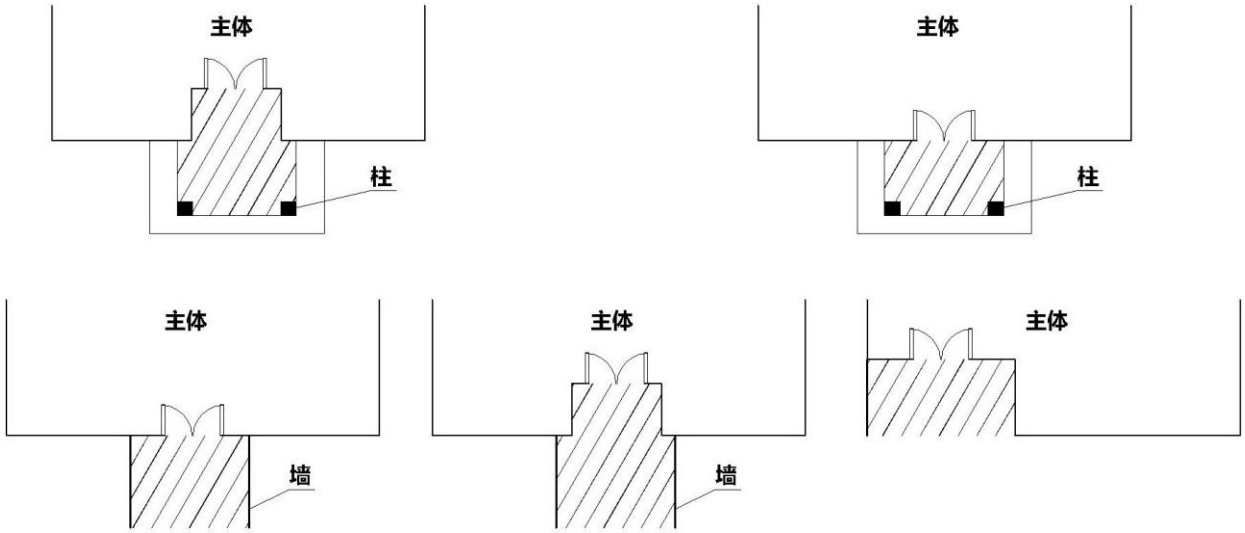

图 9 计算全部建筑面积类型

2)、计算一半建筑面积

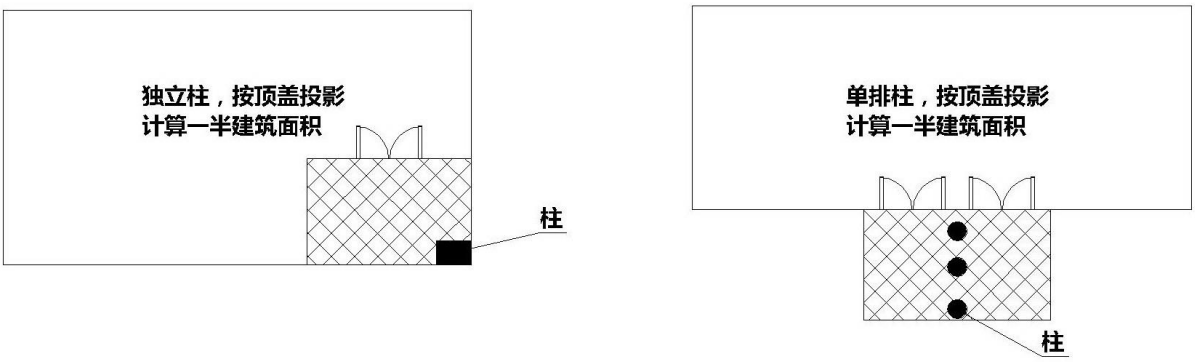

图 10 计算一半建筑面积类型

3)、混合类型应分开计算

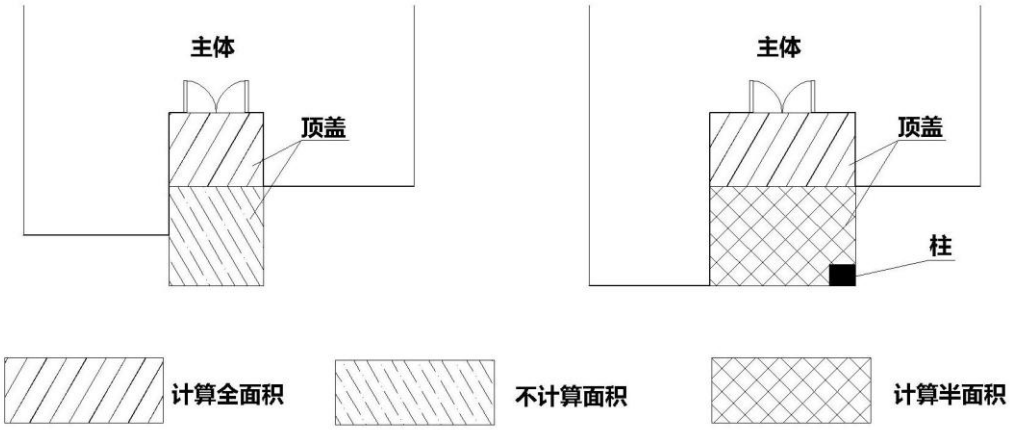

图 11 混合类型分开计算

4)、以下不计算建筑面积

只有两面围护，或者虽有三面围护，但是围护为开敞形式。

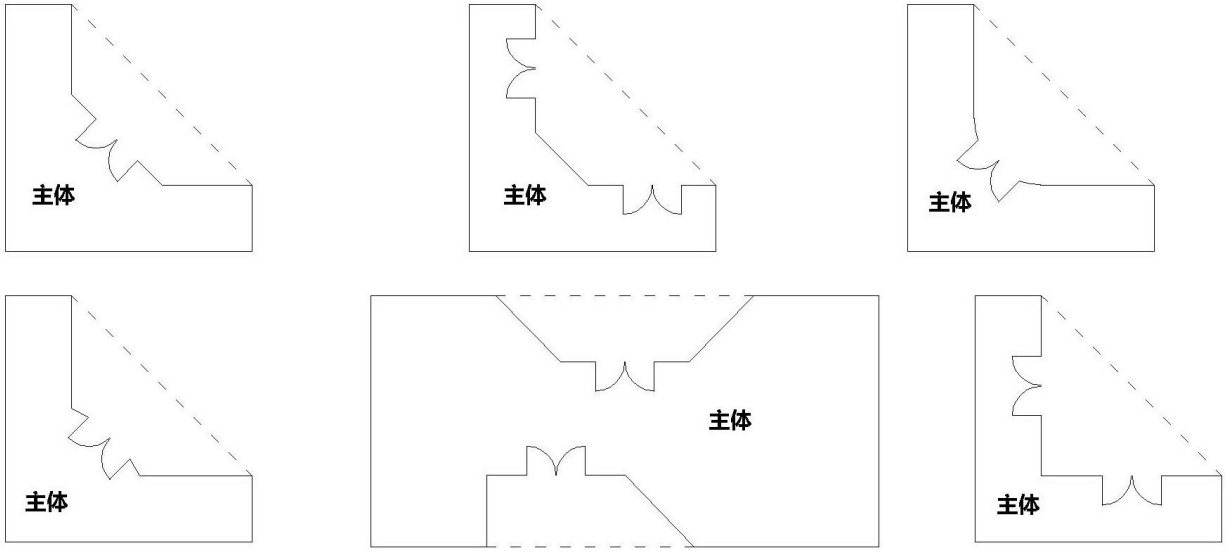

图 12 不计算建筑面积类型（图中虚线为顶盖投影线）

4.2.10 公共（消防）通道的面积计算

穿越建筑的公共通道，当通道高度大于等于两个自然层高度，或通道属于市政道路或小区公共道路的一部分时，该通道不计算建筑面积。

4.2.11 花池、空调机位的面积计算

1 悬挂于建筑主体结构外侧的外挂式花池和空调机位不计算建筑面积。

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

3 位于阳台等建筑主体结构内的有盖的花池、空调机位等，应与与其相连的建筑空间一体计算建筑面积（见图 13）。

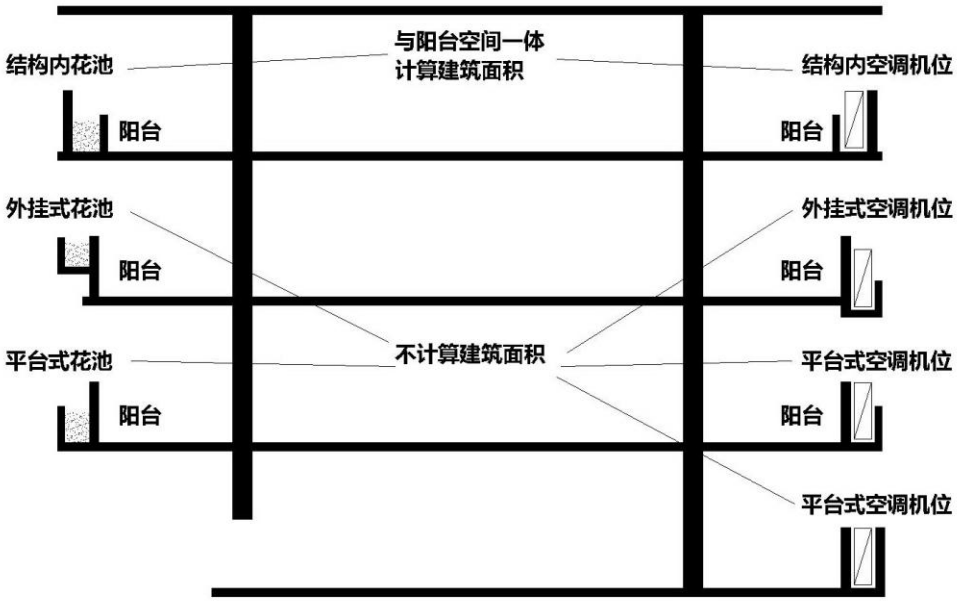

图 13 花池、空调机位的面积计算

4 如果阳台与空调板（或花池）相连，此时参照图 14 判断空调板（花池）是否是阳台的一部分。如下图所示两个放空调的部位，虽然和阳台一个底板，此时两者不管用什么隔开，均认为不是阳台一部分。

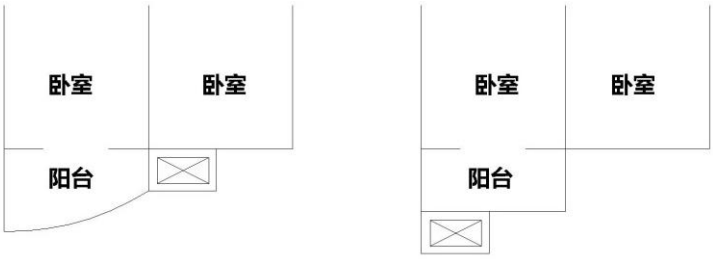

图 14 阳台与空调机位位置关系示意图

4.2.12 凸窗、落地窗的面积计算

1 凸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；凸窗的高度为窗台台面（地板板面上缘）至楼板顶板上缘（凸窗顶板板面顶板上缘）的垂直距离（凸窗高度、窗台高度见图 15）。

2 凸窗以其窗台高度分为普通凸窗和落地凸窗。窗台有高度时，为普通凸窗；窗台与室内地面平齐时，为落地凸窗。普通凸窗不计算建筑面积，落地凸窗当凸窗高度达到 2.20m 时，计算全部建筑面积（画图时按照封闭阳台处理）。

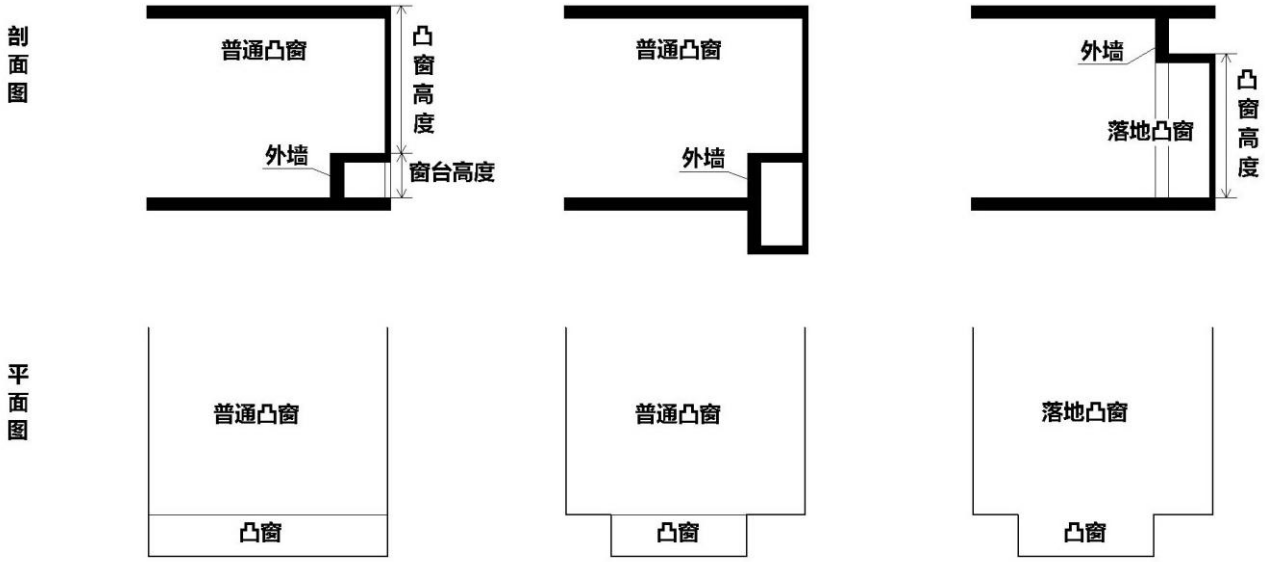

图 15 普通凸窗与落地凸窗示意图

3 窗体未凸出于外墙的窗（图 16 中 a）、或窗体上（下）方凹入部分的外侧以各种类型建筑材料（不包括百叶）封闭的窗（图 16 中 b、c）均不视为凸窗，此时，窗体部分与套内其它部分一样计算层高，当层高在 2.20m 以上时，计算全部建筑面积。

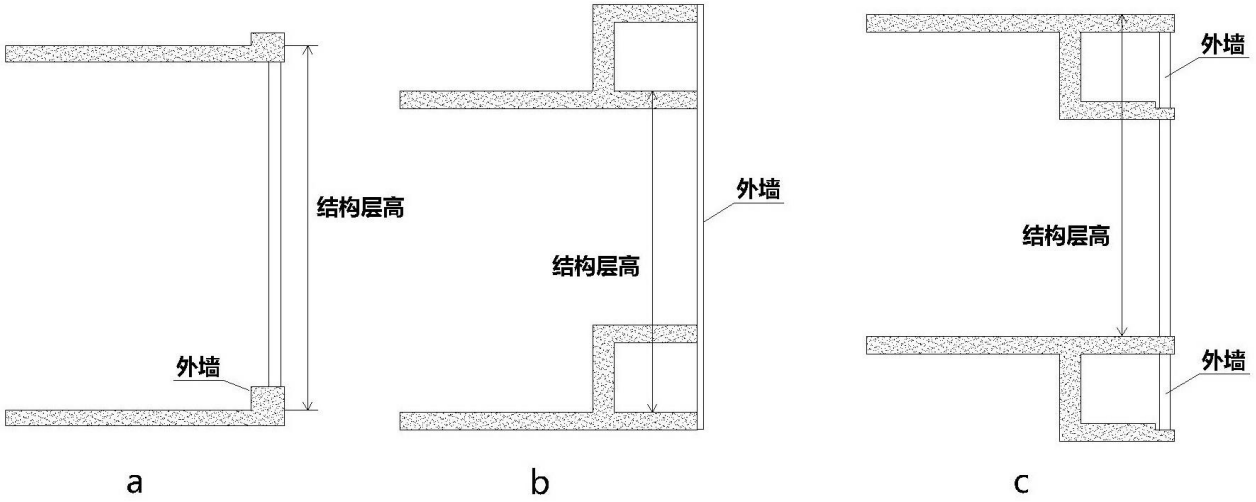

图 16 凸窗面积计算规则一

4 普通凸窗向阳台凸出时，普通凸窗所占用的阳台空间仍计入阳台的建筑面积。

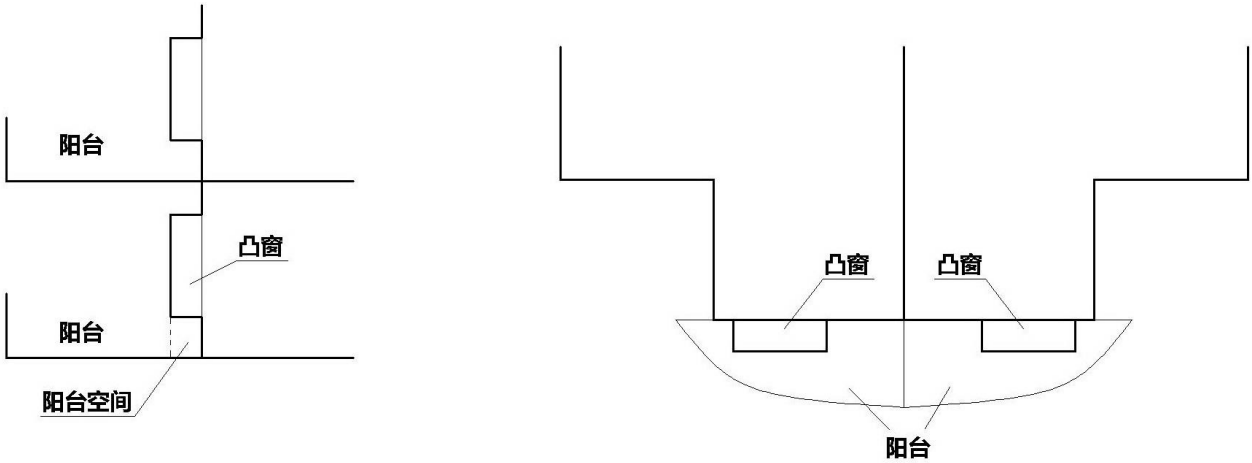

图 17 凸窗面积计算规则二

5 建筑自然层内设置的平台式落地窗（如图 18 中 a 所示），当窗体高度达到 2.20m 时，取窗面为外墙，窗体部分的面积计入套内建筑面积；与平台式落地窗相类似的其它建筑空间（如图 18 中 b 所示），面积也按此计算。

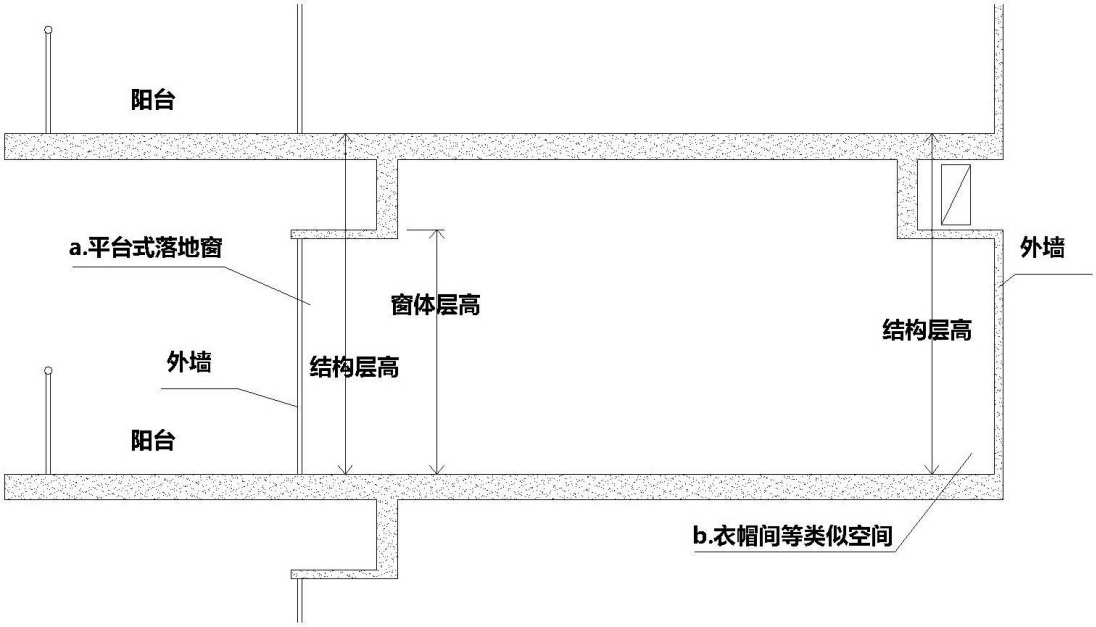

图 18 平台式落地窗及相似建筑空间面积计算图式

4.2.13 烟道、通风井的面积计算

1 层内供一户专用的外置及内置烟道均作为主体部分计入该户的套内建筑面积。

2 层内多户共用的烟道作为共有共用建筑面积。

3 地下室使用的通风井、烟道，在地下部分按其通过的地下室的层数计算建筑面积；在地面且独立于建筑物之外时，有围护结构和上盖，且高度在 2.20m 以上的，按围护结构外围水平投影计算一层建筑面积，并计入地下室的建筑面积中；在地面且位于建筑物内部时，按以下情况分别计算建筑面积：

1) 若地下室使用的通风井、烟道，在地面部分设于建筑物之内且有上盖，高度大于 2.20m，地面部分按一层计算建筑面积，并计入地下室的建筑面积中，其通过的地面以上各层应扣除该部分的面积值。

2) 若通风井、烟道的地面高度小于 2.20m，则不计算其建筑面积。其所占用的建筑面积应从所在地面建筑空间的建筑面积中扣除。

4 一幢建筑中地面以上一层独用或数层共用的通风井、烟道，按其通过的使用层的层数计算建筑面积，通过的其他不使用楼层，该部分不再计算建筑面积。

4.2.14 幕墙的面积计算

1 由幕墙作为围护结构的，按以下情况处理。

1) 当下方有上翻梁或者墙垛，幕墙安放于梁体或者墙垛之上的，取梁厚或者墙厚作为外墙厚；

2) 上下均由玻璃和其他材料框架构成玻璃幕墙直接坐落于地面之上的，以材料框架的厚度作为墙厚。

3）幕墙与主体（楼板或者墙体）之间有空隙时，按照中空规定处理。

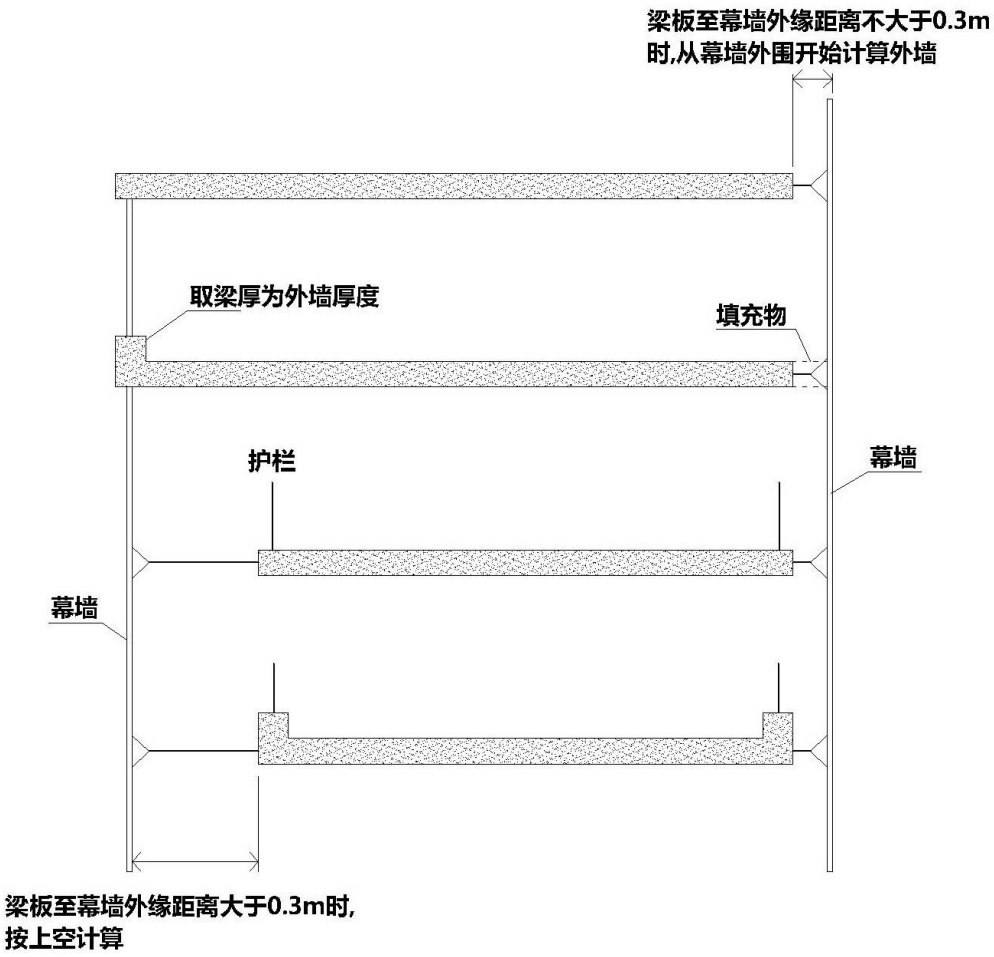

图 19、幕墙作为围护结构时面积计算规则

2 同一楼层既有主墙又有幕墙时，分以下几种情况计算外墙的墙体面积（图 20）：

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；

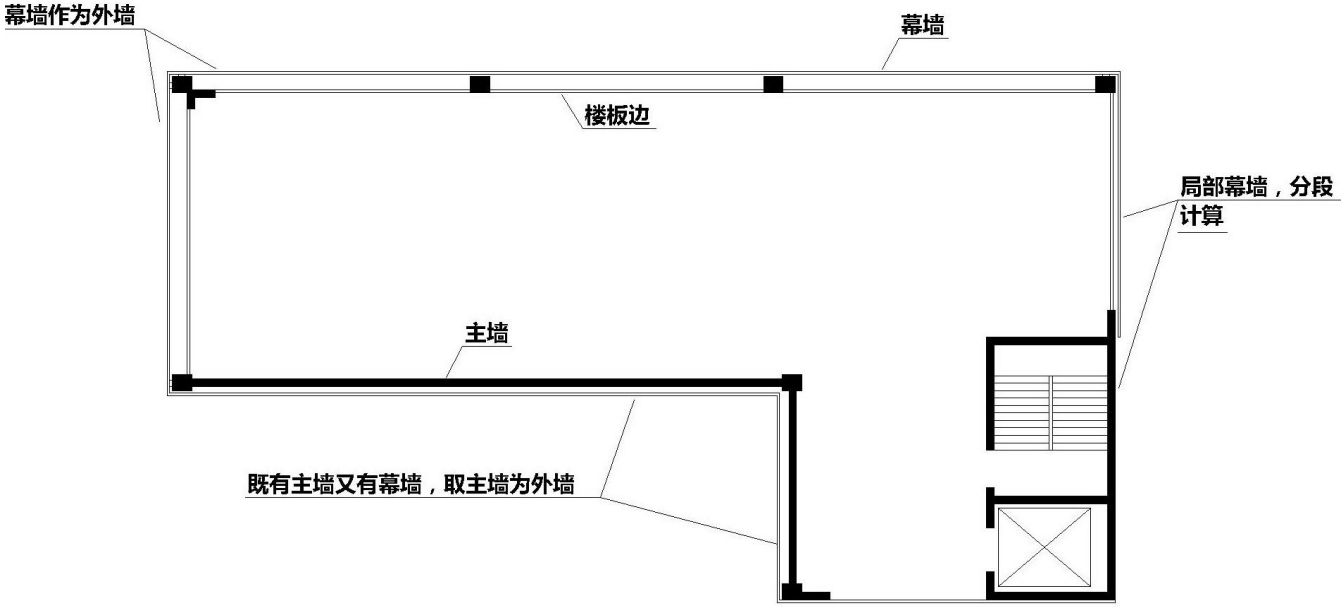

图 20 同一楼层既有主墙又有幕墙时面积计算规则

4.2.15 墙体面积的计算

1 阳台、室外楼梯、凸窗、外走廊等与套内之间的分隔墙视为外墙；建筑物墙体外侧为室外空间或架空空间时，该段墙体视为外墙。两个建筑空间（如阳台与阳台，客厅与卧室）之间的隔墙为共有墙。

2 共有墙的墙体面积为其水平投影面积，其相应的半墙墙体面积为其水平投影面积的一半，计入各自的套内建筑面积。外墙的墙体结构中线以外面积（包含保温层、粉刷层、保护层等）作为整幢楼的共有面积。外墙的墙体结构中线以内的墙体面积计入套内建筑面积。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结构中线向柱内延伸交汇作为墙体进行计算。凸出外墙的柱体部分不计算建筑面积，位于套内的柱体不扣除建筑面积。

3 建筑物复式挑空处的中空，按围护墙体结构中线进行扣除，该中空的围护墙体为外墙时，外半墙不再计算建筑面积。建筑物内设置夹层的，当夹层的高度在 2.20m 以上时，夹层部分的外墙计算与标准层一致。

4 商场、商铺以防火卷帘、钢化玻璃等直接落地的，可将其直接作为共有墙或外墙；如安装于地面上翻梁体或墙垛之上，墙体厚度取梁体或墙垛厚度。

5 如墙体由上下两部分组成，而上下两部分墙体厚度不同时，当下半部分墙体高度大于或等于 2.20m 时，取下半部分墙厚为墙体厚度；否则，取上半分部分墙厚为墙体厚度。

6 两个相邻建筑空间（如一阳台和一普通凸窗相邻），当一个计算建筑面积，一个不计算建筑面积时，相邻的墙体全部计入计算建筑面积的建筑空间（图 21）。

7 两个相邻建筑空间（如落地凸窗与阳台相邻），两者都计算建筑面积时，共有墙部分按墙中线划分，分别计入各自建筑空间；不共墙部分取墙体外边线，墙体面积计入相应的建筑空间（图 21）。

8 外墙含有装饰性空心柱时，取柱内侧部分及承重结构体为外墙并计算墙体面积，柱外侧部分视为装饰墙不计算建筑面积（图 21）。

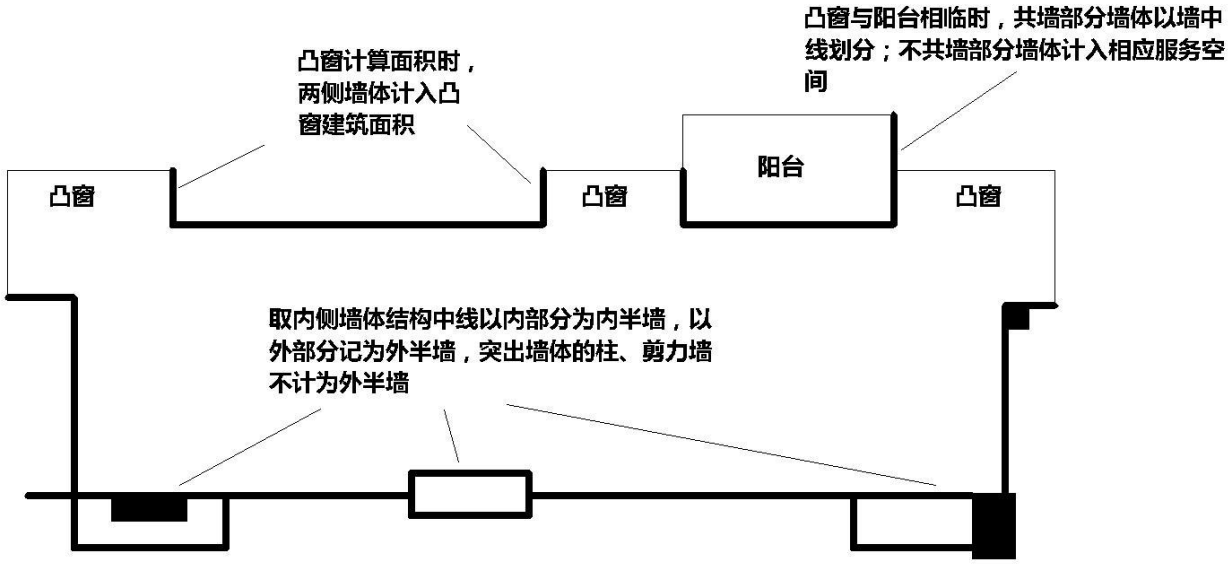

图 21 墙体面积计算规则示意图

4.3 共有共用建筑面积的计算

4.3.1 共有建筑面积的分类及范围

1 共有建筑面积分为应分摊共有建筑面积和不分摊共有建筑面积。

2 应分摊的共有建筑面积包括：

1) 建筑物内的共有核心筒、楼梯间、电梯间（井）、观光井（梯）、提物井、室外楼梯等垂直移动空间及各种管道井、垃圾井道。

2) 建筑物内共有的公共门厅、大厅、梯厅、过道、走廊、檐廊、内外廊、门廊、入口大堂、疏散通道等平行移动空间。

3) 套与公共建筑空间之间分隔墙墙体面积的一半、外墙（包括山墙）墙体结构中线以外部分的水平投影面积（包含保温层、粉刷层等）。

4) 在本幢楼内仅为本幢服务的变（配）电室、消防控制室、水泵房、设备间、工具间、值班警卫室等，以及为整幢房屋服务的公共用房和管理用房。

5) 突出屋面有围护结构的水箱间、电梯机房、楼梯间、风机房、设备工具间等。

6) 架空层内的大堂、值班警卫室、门厅、设备间、电梯间、楼梯间等。

7) 层高在 2.20m 以上的消防避难层、结构转换层、设备层内的电梯间、楼梯间、设备间等。

3 不分摊的共有建筑面积或建筑空间包括：

1) 建筑物底层、顶层或裙楼顶层架空用于公共通行、停车、绿化、休闲使用的公共建筑空间。

2) 建筑物内某些层中设置的用于消防避难的建筑空间。

3) 建筑物内设置的结构转换层建筑空间。

4) 建筑物内设置的层高在 2.20m 以上的设备层建筑空间。

5) 为小区内多幢建筑服务的公共用房、管理用房、设备用房。

6) 在本幢内为其它幢建筑设置的公共建筑空间。

7)《建设工程规划许可证》中指标单列的公共建筑空间。例如公共厕所、四个一用房、物业用房、社区用房等。

8) 会所、娱乐活动室、健身房、阅览室、托儿所、老人活动中心、抽烟室等经营性用房或娱乐性用房。

9) 独立使用的地下室、半地下室，地下室半地下室中的车位、车库、仓库、非公共的杂(储)物间；作为机动非机动车集中停放的部位等。

4.3.2 共有建筑面积处理的一般原则

1 共有建筑面积的分摊计算以幢为单位进行，非本幢的共有建筑面积不在本幢分摊，本幢的共有建筑面积也不分摊到其它幢去。

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；无产权分割文件或协议的，按相关房屋套内建筑面积的比例进行分摊计算。

3 凡列为不分摊的共有建筑面积，一律参与分摊其应分摊的其它共有建筑面积。

4 多功能综合楼，须按其使用功能和服务范围进行共有建筑面积的划分与分摊计算。

5 共有建筑面积分摊计算后，各分户的建筑面积之和应等于相应的幢、功能区、层的建筑面积。

6 一幢房屋或其局部，在进行变更测绘时，除非原测绘中存在明显错误，否则应遵循相同的分摊原则。

4.3.3 应分摊共有建筑面积的划分及优先级

1 应分摊共有建筑面积按其使用功能及服务范围可划分为:

1) 首先把整幢楼从±0.000 处分开，即把地下室与楼上划分开。首先分摊地面以上外墙面积，再分摊地面以下外墙面积。

2) 整幢共有建筑面积。指为整幢服务(包括不同功能区)的共有建筑空间的面积，该面积在整幢范围进行分摊。

3) 功能区间共有建筑面积。指仅为一幢建筑的某几个功能区服务的公共建筑空间的面积，该面积在相关的功能区范围内进行分摊。

4) 功能区内共有建筑面积。指专为一幢建筑的某一个功能区服务的公共建筑空间的面积，该面积在该功能区内进行分摊。

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

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

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

3 应分摊共有面积的划分确认原则是：

依据建筑施工图划分共有部位的使用功能，依据设计单位说明确定共有部位的服务范围，其功能和名称以设计图纸的标注为依据进行确认。

4.3.4 分摊系数的计算方法

1 整体分摊方法

一幢单一功能的非住宅建筑，如其各户对共有建筑面积的共有状况基本一致，此时楼（电）梯可采用共有建筑面积整体分摊的方法进行分摊计算，即：

分摊系数=应分摊共有建筑面积/套内建筑面积总和

分户应分摊的共有建筑面积=分户套内建筑面积×分摊系数

2 多级分摊方法

一幢建筑存在两个以上的功能区，或存在为局部服务的共有建筑空间时，应采用多级分摊的方法，按自上而下原则进行共有建筑面积的分摊计算。

住宅中不相通的各单元（门洞）作为不同的功能区处理。

1) 上一级分摊——区（层）间分摊

区间分摊系数＝区间应分摊共有建筑面积总和/各区套内建筑面积总和

各区应分摊的共有建筑面积＝各区套内建筑面积×区间分摊系数

2) 下一级分摊——区（层）内分摊

区内分摊系数＝（区内共有建筑面积＋区间应分摊共有建筑面积）/（功能区内的各套（单元）套内建筑面积总和）

各套（单元）应分摊面积＝套（单元）套内建筑面积×区内分摊系数

4.3.5 共有建筑面积分摊计算细则

1 地下室

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

2) 下地下室车道面积、其它专门服务于车位的公共通道面积和公共用房面积均列为各车位应分摊的共有建筑面积。

2 非专用楼（电）梯、专用楼（电）梯及梯间

1) 供整幢，或各功能区，或层共同使用的楼（电）梯（即不是某户专用），或进口和出口处都是公共空间的楼（电）梯，视为非专用梯。

2) 一幢房屋的非专用楼梯或电梯，当各层梯间平面结构相同时，其分摊范围为整幢或其通过的整个功能区。因管理工作所需对个别楼层或部分楼层不设停机或不开门的，不影响共有建筑面积的整体分摊，其中也包括不使用该楼梯或电梯的地面一层或一～二层复式房。

3) 一幢建筑，按平面结构不同可分为上下两段，

a、若上段外围水平投影面积与下段的外围水平投影差值，不大于下段外围水平投影面积的 1/3 时（即上下段水平投影面积差别不大），此时不认为是裙房和塔楼关系。按下列情况处理：

a)、当各层楼（电）梯均设计为开门或者仅个别楼层不设停机或开门时，此时不管上下段功能如何，楼（电）梯的分摊范围应为整幢楼。

b)、如果建筑平面结构下段各层设计为不开门，只对上段部位开门，且下段功能又与上段功能不同时，此时将下段（通往上段）各层楼（电）梯作为上、下段功能区的共有面积，由上、下段建筑各功能区内一起分摊。将上段各层楼（电）梯视为上段功能区的共有面积在上段建筑功能区进行分摊。如果上、下段功能一致，按照 2）条进行分摊。

b、若上段外围水平投影面积与下段的外围水平投影差值，大于下段外围水平投影面积的 1/3 时（即上下段水平投影面积差别大），认为是裙房和塔楼关系。此时不管上下段功能如何，当下段核心筒对裙房设计为不开门时，下段（裙房）部位通往上段（塔楼）各层楼（电）梯，作为上、下段的共同共有面积，在上、下段内一起分摊。上段塔楼部位开门的楼（电）梯，在上段塔楼部位进行分摊。当下段核心筒对裙房设计为开门时，此时裙房部位核心筒在裙房部分分摊。上段塔楼部位开门的楼（电）梯，在上段塔楼部位进行分摊。下段裙房自用（不通上段塔楼）的楼（电）梯，在下段裙房部位进行分摊。

c、多塔楼(含两个或两个以上塔楼)的裙房塔楼（此时规划批复为一幢楼）。参照上述 a、b 条规定。如果形成裙房和塔楼关系，则裙房部位（通往塔楼）的梯和突出屋面的梯由裙房和各塔楼一起分摊。各塔楼的核心筒，各塔楼自己分摊。

4) 高层建筑中设置的高、低区电梯，高、低区电梯之间在某一层可以互通，这些电梯的梯间建筑面积应作为整幢或功能区的共有建筑面积，其分摊范围为高、低区电梯通过的所有楼层。与高、低区电梯机房连接的缓冲电梯井道按自然层计入电梯间建筑面积。

5) 对于纯商场中底层单独对外开门的商铺，无论对商场内是否开门，商铺作为整个功能区的一部分，都要参与商场的共有面积分摊。

6) 商业中专用楼梯、电梯及梯间的产权单元分摊原则

商业中，如果有某楼梯只为某一产权单元所专用，此楼梯称为该户专用楼梯。此时此楼梯间直接分摊给该产权单元。且该产权单元不再分摊不对其开门的楼梯。如图 22 所示：纯商场中 1、2、3 号梯，在所在区域一起分摊，4 号梯分摊给 4 层左。

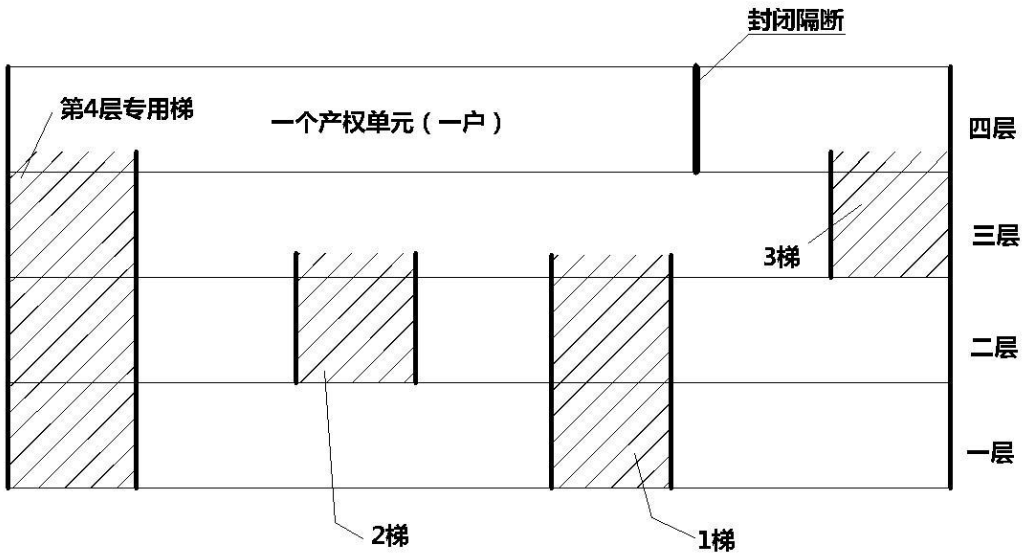

图 22 有专用楼梯、电梯及梯间的产权单元分摊原则示意图

3 房屋面积分摊的具体规定：

1） 带地下室的房屋分摊方法步骤：

a 分摊地上外墙共有面积至地上各层。分摊地下层外墙共有面积至地下各层。

b 把为地下室服务的共有面积分摊至地下室各层（包括楼梯间、风机房、风井等）。然后把地下室中为全楼服务的共有面积分摊至全楼。

c 把突出屋面的楼（电）梯间及机房分摊至全楼。

d 把为地面以上服务的共有面积分摊至地面以上部分。

e 把为各功能区服务的共有建筑面积分摊至各功能区。

2) 含住宅房屋的分摊规定：

a 含住宅的楼中各单元楼电梯、前室、走道，整体在各自单元功能区内进行分摊。如某两个单元中有走廊进行连接贯通，此时两单元认定为一个功能区。对于仅在 10 层及以上设置的为满足消防要求的走廊除外，此时的廊作为所连接的两个单元住宅的共有建筑面积处理。地下室的分摊参照楼上。

b 有地下室和地上住宅连为复式的，此时地下室与楼上分开计算分摊。

c 商住楼的商业部位楼梯间（不含商业自用的）和突出屋面的楼梯间（电梯机房）由全楼分摊，住宅部位的楼梯间由住宅分摊。

a)、商住楼的商业部位楼梯间是指为住宅服务的，贯穿商业部位且与商业部位相邻的楼梯间。认定如下图所示，图中楼梯间及走道均对商业设计为不开门且均为底层平面图。其中图 23-a 楼梯间不认为是商业部位楼梯间，图 23-b、图 23-c、图 23-d 为商业部位楼梯间。图 23-c 中，走道随商业部位楼梯一起分摊。

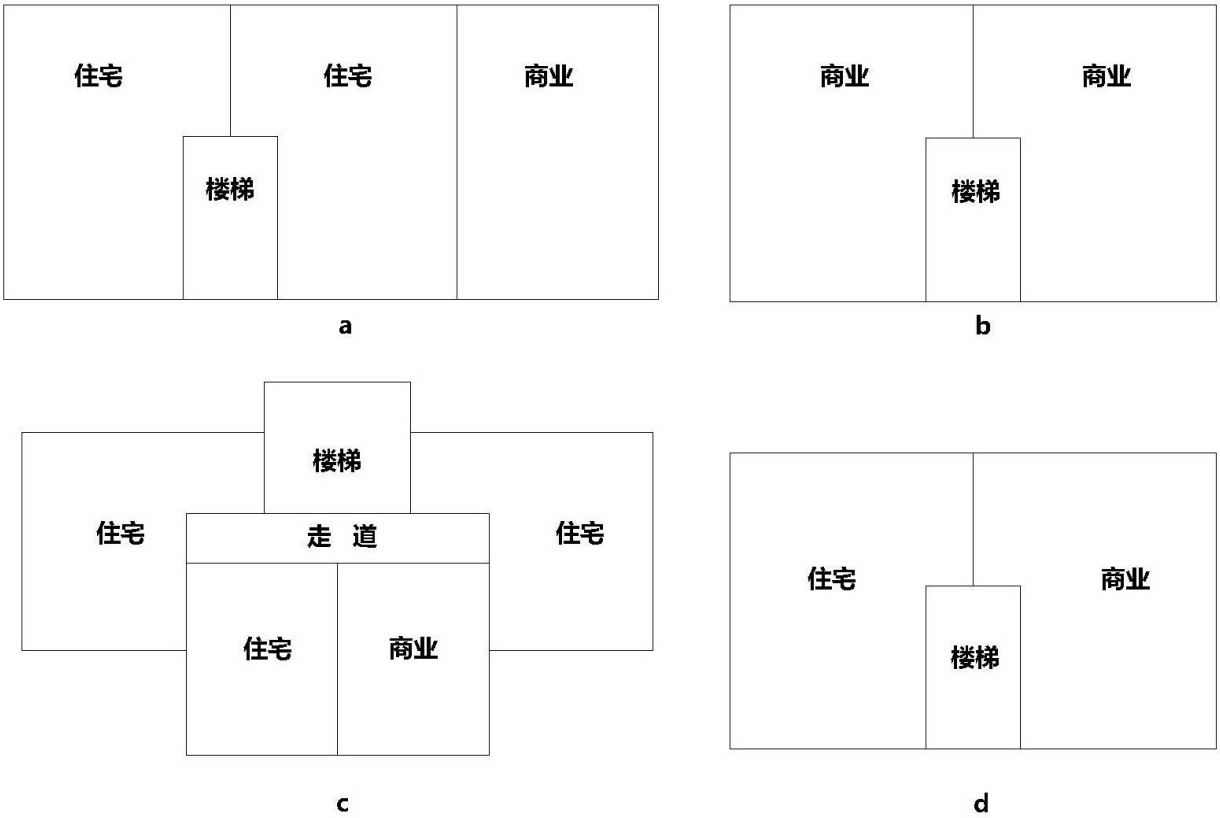

图 23 商业部位楼梯间认定规则

b)、在计算商业部位楼梯间层数时，参考其所垂直贯穿住宅部分的层数。如商住楼中商业 2 层和住宅 3 层高度一致，商业部位楼梯间垂直贯穿住宅 3 层，此时，在计算商业部位楼梯间时按 3 层计算。

c 跃层部位的楼梯间，不能视为突出屋面的楼梯间；当跃层部位楼梯间与突出屋面电梯机房同为一体时，视为突出屋面电梯机房。

d 非住宅房屋分单元时，核心筒也应参照上述规定分摊。（例如办公楼出现几个单元情况）

4 走廊、过道

除了住宅中规定以外，其他走廊作为层共有面积处理，整层贯通的走廊在整层进行公摊，只有局部走廊的，在其相关的范围内分摊。复式作为一户处理分摊对其开门的走廊。如果复式上下层对走廊都开门时，上下层分摊各自所在层走廊。

5 门廊、雨蓬

1) 为一户独立设置的门廊、雨蓬，计算建筑面积的，其建筑面积计入该户的套内建筑面积中。

2) 设置于公共大门口或楼梯口等处的门廊、雨蓬，计算建筑面积的，建筑面积列为应分摊的共有建筑面积，随所进入的门厅或楼梯一起分摊。

6 门厅、大堂、中庭

1) 一户独立使用的门厅、大堂、中庭应计入该户的套内建筑面积；公共门厅、大堂、中庭应列为应分摊的共有建筑面积，随所连通的楼梯间一起分摊计算。

2) 若酒店的接待处设于大堂中的某一部分并形成独立使用空间的，该独立使用空间的建筑面积计入酒店部分的套内建筑面积；其余面积列为大堂共有面积中。

7 架空通廊

两座建筑物在地面部分由裙楼连成一体，且不能将塔楼和相应裙楼划分成多幢建筑的，架空通廊建筑面积列为整幢应分摊的共有建筑面积。

8 物业管理用房、会所用房、社区用房、四个一用房等公共配套用房

建设工程规划许可证中指标单列的公共建筑空间。例如公共厕所、四个一用房、物业用房、社区用房等作为套内面积，参与分摊相关的共有建筑面积。其功能认定应该划入与其对楼梯间开门情况一致的其他功能区中。如果其对楼梯间开门情况与其他功能区均不一致，此时以上用房作为单独功能区参与分摊。

9 设备用房

1) 设备用房为该小区或者该幢楼生产生活所必须的配套设施用房。配电室、变电室、有线电视间、网络间等分别视为设备用房的一种。

2) 设备用房的服务对象，需要设计单位和申请测绘单位一起出具共有部位服务说明表，测绘单位应参照说明表进行分摊。

5 房屋建筑面积变更测绘

5.1 变更测绘的定义

一般指一幢建筑，在完成第一次房屋建筑面积测绘之后，因建筑的改建或扩建、建筑功能的改变、建筑内部空间划分修改、一户或多户专有面积的权属界线变更、或建筑的相关属性更改而重新进行的房屋建筑面积测绘。

5.2 变更测绘的一般原则

变更测绘适用于已进行过房屋建筑面积测绘计算的建筑。

对已登记发证的房屋，在变更测绘时，除明显违规或确系计算错误的，一般情况下应维持原来的面积计算规则和成果。

5.3 变更测绘的测量内容

房屋的拆迁、改建、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；

围墙、栅栏、篱笆、铁丝网等围护设施以及房屋附属设施的变化；

道路、广场、河流的拓宽、改造，河、湖、沟渠、水塘等边界的变化；

地名、门牌号的更改；

房屋及其用地分类面积增减变化。