

# 重庆市房屋面积测算实施细则（试行）

## 1.1 目的

为进一步贯彻执行《房产测量规范》，规范本市的房屋面积测算工作。根据《规范》中的有关规定，结合本市的实际并考虑到房屋建筑设计的发展而制定，本市的面积测算实施细则（以下简称细则），是对《规范》中房产屋面积测算内容的补充和细化。

## 1.2 适用范围

本《细则》规定了房屋面积测算的内容与基本要求，适用于本市城市、建制镇的建成区和建成区以外的工矿企事业单位以及其毗连居民点的房屋和非成套等房屋等面积测算，均应遵守本《细则》的规定。

## 1.3 精度标准

本《细则》以房屋面积中误差作为衡量房屋面积的精度标准，二倍中误差作为极限误差。

1.4 房屋面积测算工作应积极采用高新技术和先进方法，但必须满足本《细则》规定的精度要求。

## 1.5 技术依据

1.5.1 GB/T 17986.1—2000《房产测量规范》第1单元：房产测量规定。

1.5.2 建住房〔2002〕74号《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》

1.5.3 建房〔1995〕517号《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则（试行）》。

1.5.4 GBJ96—86《住宅建筑设计规范》。

1.6 本《细则》由重庆市国土资源和房屋管理局负责解释。

## 2 一般规定

### 2.1 房屋面积测算的内容

房产屋面积测算系指对房屋建筑面积、共有建筑面积、使用面积、套内面积、产权面积等的测算。

### 2.1.1 房屋的建筑面积

房屋建筑面积系指房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，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。

### 2.1.2 房屋的使用面积

房屋的使用面积系指房屋内全部可供使用的空间面积，按房屋的内墙面水平投影计算。

### 2.1.3 房屋的套内面积

成套房屋的周边墙体横切面中线所包围的水平投影面积，包括套内使用面积、套内墙体面积、套内阳台面积三部份。

### 2.1.4 房屋的共有建筑面积

房屋共有建筑面积系指两个或两个以上产权人共同占有或共同使用的建筑面积。

### 2.1.5 房屋的产权面积

房屋产权面积系指产权人依法拥有房屋所有权的房屋建筑面积。房屋产权面积由本市级以上房地产行政主管部门登记确认。

### 2.1.6 层高：上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离

2.1.7 自然层指楼梯间、电梯间、室外楼梯、垃圾道、管道井、提物井、室内烟道等按实际通达的楼层（层高大于或等于 2.20 米）计算的楼层数。

夹层、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、水箱间不计层数。

### 2.1.8 幢是指一座独立的，包括不同结构和不同层次的房屋。

## 2.2 面积测算的要求

### 2.2.1 本《细则》所称房屋的面积系指该房屋的水平投影面积。

2.2.2 面积采用实地量距法或坐标解析法测量，面积计算采用几何公式或计算机解析法计算。

#### 2.2.2.1 对于规则的几何图形采取实地测算边长数据，计算房屋面积。

2.2.2.2 当房屋形状异样，无法采取直接量边的方式求取其面积时，应使用全站仪实测该房屋边线上若干点的坐标解算其面积。

2.2.3 量距应使用经检定合格的钢卷尺、手持式测距仪、红外线测距仪、全站仪或其他能达到相应精度的仪器和工具。同种量测工具 2 次读数之差应满足  $|\Delta| \leq 0.005\text{m}$ ，长度以 m 为单位，取至 0.01m，面积以  $\text{m}^2$  为单位，取至 0.01 $\text{m}^2$ 。

2.2.4 各类面积测算必须独立测算两次，其较差应在规定的限差以内，取中数作为最后结果。

#### 2.2.5 房产面积精度的标准

房产面积的精度等级 中误差 限差

一  $0.01 + 0.0003s$   $0.02 + 0.0006s$

二  $0.02 + 0.001s$   $0.04 + 0.002s$

三  $0.04 + 0.003s$   $0.08 + 0.006s$

注：S 为房产面积，单位  $\text{m}^2$

2.2.5.1 别墅（含连排别墅），即以单幢房屋为一个产权人的房屋，执行精度等级“一”；

2.2.5.2 本市渝中、江北、南岸、沙坪坝、九龙坡、大渡口、渝北、巴南、北碚等九区执行精度等级“二”；

2.2.5.3 其它地区以及全市房改售房和非成套住房的面积测算，执行精度等级“三”。

### 3 房屋建筑面积界定

#### 3.1 计算全部建筑面积的范围

3.1.1 永久性结构的单层房屋，按一层计算建筑面积；多层房屋按各层建筑面积的总和计算。

3.1.2 房屋内的夹层、插层、技术层及其楼梯间、电梯间等其层高在 2.20m 以上（含 2.20m）的部位计算建筑面积。

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

3.1.4 建筑物结构范围内的楼梯间（含套内的楼梯间）、电梯（观光梯）井、提物井、垃圾道、管道井等均按建筑物的自然层计算面积。

3.1.5 房屋天面上，属永久性建筑，层高在 2.20m（含 2.20m）以上的楼梯间、水箱间、电梯机房及斜面结构屋顶等部位，按其外围水平投影面积计算。

3.1.6 全封闭的阳台、挑楼按其外围水平投影面积计算。

3.1.7 属永久性结构有上盖的室外楼梯，按各层水平投影面积计算。所谓室外楼梯必须具备楼梯的结构设计，单层层高大于或等于 2.20m 者，方可按室外楼梯的有关规定计算建筑面积。

3.1.8 房屋之间有上盖和柱的走廊，按其柱的外围水平投影面积计算。

3.1.9 房屋之间永久性的封闭的架空通廊，按外围水平投影面积计算。

3.1.10 有柱或有围护结构的门廊、门斗，按其柱或围护结构的外围水平投影面积计算。采用玻璃幕墙等作为房屋外墙的，按其外围水平投影面积计算。

3.1.11 局部层高在 2.20m 以上（含 2.20m）的建筑物，按超过 2.20m（含 2.20m）部分的水平投影面积计算建筑面积。

3.1.12 地下室、半地下室等以及有顶盖的相应出入口的建筑面积，其外墙（不包括采光井、防潮层及保护墙）按其内边线加 0.25m 的水平投影面积计算。

3.1.13 舞台灯光控制室当层高大于等于 2.20m 时按各层围护结构外围水平投影面积乘以实际层数计算建筑面积。

3.1.14 多柱雨蓬按柱外围水平投影面积计算建筑面积。

3.1.15 多排柱的车棚、站台等按柱外围水平投影面积计算建筑面积。

## 3.2 计算一半建筑面积的范围

3.2.1 与房屋相连有上盖且上盖层高大于等于 2.20m 无柱的走廊、檐廊，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。当围护结构大于上盖宽度的，按其上盖水平投影面积的一半计算。

3.2.2 独立柱、单排柱的门廊、车棚、雨棚、货棚、站台等属永久性建筑的，按其上盖水平投影面积一半计算，悬臂斜拉结构式雨蓬按顶盖的水平投影面积的一半计算建筑面积。

3.2.3 未封闭阳台、挑廊，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。

3.2.4 有顶盖不封闭的永久性的架空通廊，按围护结构外围水平投影面积的一半计算。

3.2.5 室内类似阳台的空中花园等未封闭的区域，按未封闭的阳台计算建筑面积。

### 3.3 不计算建筑面积的范围。

3.3.1 突出房屋外墙面的构件、配件、装饰柱、装饰性幕墙、垛、勒脚、台阶、无柱雨蓬以及突出于房屋外墙面的阳光窗。

3.3.2 无上盖的架空通廊、走廊、檐廊、挑廊等。

3.3.3 无围护结构的屋顶水箱间、装饰性的花架、凉棚、雨棚、亭、塔等建筑。

3.3.4 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。

3.3.5 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。

3.3.6 利用引桥、高架路、高架桥、路面作为顶盖建造的房屋。

3.3.7 构筑物；如：独立烟囱、烟道、油罐、水塔、水箱、冷却塔（池）、储油（水）池，储仓，临时货库，地下人防干、支线等。

3.3.8 与房屋内不相通的房屋间伸缩缝、类似于阳台、挑廊、檐廊的建筑，均不计算建筑面积。

3.3.9 供检修、消防等使用的室外爬梯以及无结构设计，依山就势修建的梯道或台阶，虽可作为进出建筑物的通道，均不计算建筑面积。

3.3.10 利用建筑物上层楼面作为顶盖的无柱外通廊。

3.3.11 利用建筑物屋面作为通道的外走廊。

3.3.12 建筑物内的水箱（池）；建筑物下的水池、化粪池等。

3.3.13 建筑物玻璃幕墙仅作为装饰，幕墙与建筑物的外墙间的空间。

3.3.14 活动房屋、临时房屋、简易房屋等。

3.3.15 架空层作为绿化、休闲，进入楼梯间的通道等功能，系住宅或商住楼的设施用地，作为不分摊的共有面积。

3.3.16 主要作为公共使用，带社会公益性质的室外楼梯。

3.3.17 骑楼、过街楼的底层非建筑物自身功能需要，主要为公共服务用作市政道路街巷通行的部份。

3.3.18 建筑物内仅作为通风或采光的天井，不论是否有透明顶盖，都不算建筑面积。

### 3.4 建筑面积界定的其他规定

3.4.1 跃层房屋的室内楼梯间，当进场进行面积测算时，不论是否修建楼梯，均应将楼梯间面积按自然层数计入套内面积。

3.4.2 室外楼梯的建筑面积，其中有顶盖的计算全部建筑面积，无顶盖的除顶层计算一半建筑面积外，其它楼层的室外楼梯全算。

3.4.3 室外的直跑楼梯，不论通达几层，其建筑面积等于对其一次性水平投影面积。其中有顶盖的计算全部面积，无顶盖的计算一半建筑面积。

3.4.4 室内楼梯间已按自然层计算建筑面积的，梯间底部不论是否利用均不再另行计算建筑面积。

3.4.5 同一楼层外墙，既有主墙，又有玻璃幕墙的，以主墙面作为计算本楼层建筑面积的依据；仅有玻璃幕墙的，则以玻璃幕墙作为计算本楼层建筑面积的依据，且本楼层的建筑面积等于本楼层的套内面积。

当各楼层墙体厚度或结构不同，则应分别计算各楼层的建筑面积。

金属幕墙及其他材料幕墙，参照本款的有关规定处理。

3.4.6 与室内任意一边相通，具备房屋的一般条件，并能正常利用的伸缩缝，沉降缝应计算建筑面积。

3.4.7 对倾斜、弧状等非垂直墙体的房屋，层高（高度）2.20 米以上的部位计算建筑面积。

房屋墙体向外倾斜，超出底板外沿的，以底板水平投影计算建筑面积。

## **4 共有建筑面积分摊**

4.1 共有建筑面积界定原则。

4.1.1 产权各方有合法产权面积分割文件或协议的，按其文件或协议进行分摊计算，无产权面积分割文件或协议的，按套（单元）内建筑面积按比例进行分摊计算。

4.1.2 凡界定为共有建筑的建筑空间必须符合全部或半算建筑面积的条件。

4.1.3 凡界定为共有建筑的建筑空间必须是两个或两个以上的产权主共同使用或共同占有的建筑空间。

4.1.4 凡已有独立产权的建筑空间，不能界定为共有建筑面积。

4.1.5 共有面积的分摊以幢为单位进行。非本幢共有面积不在本幢分摊。

4.1.6 多次分摊共有建筑面积的，分别计算分摊系数，并按以整体到局部的顺序分摊。

4.1.7 共有建筑面积分摊后，不划分各套房屋分摊所得共有建筑面积的界线，任何人不得侵占或随意改变原设计的使用功能。

4.1.8 无法界定权属主范围的建筑空间不能作为共有建筑面积分摊。

4.1.9 具有经营性质的公共用房，不能作为共有建筑面积分摊。

4.2 共有面积界定的依据

4.2.1 预售前面积测算时依据本项目建设工程规划许可证所核准的施工附图。

4.2.2 新建登记测算时依据经建设管理部门竣工验收备案后的竣工图并结合实际使用功能认定。

4.2.3 当竣工图和施工图的标示与实际使用功能不明确的部分，委托测量单位应在竣工图上明确标示，出具详细的书面说明，并加盖委托测量单位和设计部门的印章。如该房屋由两个或两个以上建设单位联建，则书面说明还应有联建方共同确认。

4.3 共有建筑面积的内容。

4.3.1 幢内共同使用的设备用房：变电室、供水房、二次供水房、贮水箱房、电话交换机房、消防控制室、电梯机房、风机房等，以及其它在功能上为整幢、某一层或某几个单元服务的为基本生产或生活必需的设备用房。

4.3.2 按自然层计算面积的包括：楼梯间、电梯井、垃圾道、通风井、管道井、提物井、室外楼梯等垂直通道。

4.3.3 辅助或管理用房：为本幢服务的值班警卫室、设备维修管理房、位于天面的楼梯间。

4.3.4 墙体面积：本幢楼各套与公共建筑之间的分隔墙和整幢房屋外墙水平投影面积总和的二分之一。

4.3.5 本幢的公共门厅、大厅、过（走）道、门廊、门斗等水平通道。

4.3.6 其它建在幢内，仅供本幢使用的共同使用的面积。

4.4 不应分摊的共有建筑面积。

4.4.1 建在本幢内或幢外与本幢相连，为多栋服务的设备房、值班警卫室；建在幢外，为本幢或多幢服务的设备房、值班警卫室、管理用房。

4.4.1 建在幢内或幢外，为他幢或多幢服务的变（配）电房、水泵房、消房控制室、电信设备房、值班警卫房、管理用房等附属设施用房、市政设施用房、为社区服务的公共用房等。

4.4.2 物业管理人员的休息就寝室。

4.4.3 经营性的配套设施用房，如：住宅小区的会所、运动场或游泳池的管理用房、直饮水或温泉水的制作室或泵房等。

4.4.4 住宅小区内或房屋天面上供人们休闲或因景观需要修建的亭、走廊、塔形、绿化等建筑物以及为建筑造型而设，无实用功能的部位。

4.4.5 住宅小区内供多幢使用的公共门厅、门廊、通道、室外楼梯等。

4.4.6 人防工程的地下室。

4.4.7 为小区服务的文教、卫生、商业等公益事业房屋。

4.4.8 已作为独立使用空间销售或出租的地下室、车棚等。

4.4.9 为物业管理服务的防盗监控室。

4.4.10 按规划批准层高在 2.20 米（含 2.20 米）以上的技术（结构）转换层、幢内由本幢各业主共用的“空中花园”以及用作公共休憩、绿化的架空层中等公共开放空间等，其中扣除楼梯、核心筒和公共设备用房等应分摊的共有建筑面积。

4.5 套内建筑面积的界定原则。

一个权属主独立拥有的建筑空间。

4.6 套内建筑面积的内容。

4.6.1 套内使用面积为套内房屋使用空间的面积。

4.6.1.1 套内卧室、起居室、过厅、过道、厨房、卫生间、贮藏室、壁柜等空间面积的总和。

4.6.1.2 套内楼梯按自然层数的水平投影面积总和计入使用面积。

4.6.1.3 不包括在结构面积内的套内烟囱、通风道、管道井等。

4.6.1.4 内墙面装饰厚度计入使用面积。

4.6.2 套内墙体面积。



4.6.2.1 套内使用空间周围的维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以及外墙等共有墙,均按水平投影面积的二分之一计入套内墙体面积。

4.6.2.2 套内自有墙体按水平投影面积全部计入套内墙体面积。

4.6.3 套内阳台建筑面积。

4.6.3.1 套内阳台建筑面积均按阳台外围与房屋外墙之间的水平投影面积计算。其中封闭的阳台按水平投影全部计算建筑面积,未封闭的阳台按水平投影的二分之一计算建筑面积。

4.6.3.2 当阳台或空中花园、阳光花园的顶盖与底面的大小或形状不一致时,以二者的水平投影面完全重合部份面积的全部或  $1/2$  计算的面积。

4.7 共有面积按比例分摊的计算公式。

按相关建筑面积进行共有面积分摊,按下式计算:

$$\delta Si = K \cdot Si$$

$$K =$$

式中:  $K$ —为共有面积的分摊系数;

$Si$ —为各产权单元参加分摊的套内建筑面积  $m^2$ ;

$\delta Si$ —为各产权单元参加分摊所得的共有面积  $m^2$ ;

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

$\sum Si$ —为参加分摊的各产权单元套内建筑面积总和  $m^2$ 。

$i$ —房间编号。

4.8 共有面积分摊单元。

4.8.1 除由多幢共同使用的设备房或其它由多幢使用的建筑空间外(除由 4.4 条款规定的不应分摊的共有建筑面积外),以幢为分摊单元。

4.8.2 单独的住宅、商业、写字楼等的分摊,整幢为同一分摊系数。

4.8.3 商住楼或多功能综合楼的分摊,把整幢楼根据使用功能、划分成各个功能段,再以各个功能段作为各自的分摊单元。各个分摊单元内,住宅段共有面积分摊系数相同,商业段或写字楼段内,每层的分摊系数相同。

4.9 共有面积的分摊方法。

#### 4.9.1 住宅面积的分摊方法

住宅楼共有面积的分摊以幢为单元按下式计算。

$$\delta Si = K \cdot Si$$

$$K =$$

式中  $Si$ —各套的套内面积;

$\sum \delta Si$ —全幢的共有面积之和;

$\sum Si$ —全幢的各套套内面积之和;

$K$ —分摊系数;

$\delta Si$ —每套房按套内面积分得的共有面积;

$i$ —房间编号。

#### 4.9.2 商住楼的分摊

4.9.2.1 根据商业和住宅不同的使用功能,以楼层为单位把整幢楼分成商业和住宅两段,按下式 计算

$$\delta SQ1 = K1 \cdot SZ \quad \delta SQ2 = K1 \cdot SS$$

$$K1 =$$

式中  $K1$ —第一次共有面积分摊系数;

$SZ$ —住宅段内,除整幢使用的共用和不分摊的共用面积之外的各楼层的总建筑面积;

$SS$ —商业段内,除整幢使用的共用和不分摊的共用面积之外的各楼层的总建筑面积;

$\delta SQ1$ —住宅段按面积比例分得的全幢共同使用的共有面积;

$\delta SQ2$ —商业段按面积比例分得的全幢共同使用的共有面积;

$\sum \delta S$ —整幢共同使用的建筑面积。如外墙(水平投影的一半)、配电、供水、消防、电话交换机等设备用房,房屋天面上的电梯机房、未有独立产权的楼梯间,本幢的值班警卫室和公共门厅等建筑空间的建筑面积之和,在数值上满足  $\sum \delta S = \delta SQ1 + \delta SQ2$

$\sum S$ —除供整幢楼使用的共用和不分摊的共用面积外的整幢楼建筑面积,即本幢楼外墙(柱)勒脚以上各层的外围水平投影面积(不包括供整幢楼使用的共有面积和不分

摊的共用面积），包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等的面积之和。在数值上满足  
 $\Sigma S = SZ + SS$ ;

4.9.2.2 按下式计算住宅段和商业段最终的共有面积

$$\delta SZ = \delta SZ1 + \delta SQ1 \quad \delta SS = \delta SS1 + \delta SQ2$$

式中  $\delta SZ$ —住宅段的最终共有面积;

$\delta SS$ —商业段的最终共有面积;

$\delta SZ1$ —住宅段自身的共有面积，包括电梯间、楼梯间、过道等的面积;

$\delta SS1$ —商业段自身的共有面积，包括电梯间、楼梯间、过道以及中央空调配电房、风机房等的面积。

$\delta SQ1$ —住宅段分摊得到的全幢共同使用的共有面积;

$\delta SQ2$ —商业段分摊得到的全幢共同使用的共有面积;

4.9.2.3 计算住宅部份各套的共有面积

按“4.9.1”住宅楼的分摊方法，计算出各套房应分摊的共有面积。

4.9.2.4 计算商业段各套（摊位）的共有面积

4.9.2.4.1 计算商业段各层的共有面积:

$$KC = \delta SCi = KC \cdot SCi$$

式中  $SCi$ —各楼层的建筑面积（不包括本楼层范围内的整幢共有面积）;

$\delta SCi$ —各楼层分摊得到商业段的共有面积;

$KC$ —各楼层分摊系数;

$SS$ —各楼层的建筑面积之和（不包括本楼层范围内的整幢共有面积）。

$\delta SS$ —商业段的最终共有面积。

在数值上满足  $SS = \Sigma SCi$   $i$ —楼层号

4.9.2.4.2 计算商业段各楼层各套的共有面积:

$$K = \delta Si = K \cdot Si$$

式中  $K$ —本楼层分摊系数;

$\delta Si$ —本楼层的共有面积之和;

$Si$ —本楼层某一套的套内面积;

$\Sigma Si$ —本楼层的套内面积之和;

$\delta S_{ci}$ —本楼层分摊得到的商业段共有面积；

$i$ —本楼层的各套（摊位）的编号；

$\delta S_i$ —本楼层某一套最终的分摊的共有面积。

房屋预售的面积测算，因同一楼层内未及划分至各套，可暂分摊至各层。待本层划分产权后再进行二次分户。

#### 4.9.3 计算二次分户各套共有面积

二次分户应在原有产权面积的基础上分户

$$S_g = S_y - \sum S_i \quad K = \delta S_i = K \bullet S_i$$

$\delta S_i$ —分户后某一套最终分摊的共有面积。

$S_y$ —原产权面积。

$S_g$ —分户后的共有面积之和。

$\sum S_i$ —分户后的套内面积之和。

$K$ —分户后的分摊系数。

$S_i$ —分户后的各套内面积。

$i$ —分户的房间编号。

数值上，各分户后房产面积之和等于原产权面积。

#### 4.9.4 多功能综合楼共有建筑面积的分摊方法。

4.9.4.1 将本幢楼按其使用功能分成几部份，如分成住宅、商业、写字楼等三部份。分割的最小单元为整层，如在同一层内既有住宅又有商业，则该层的功能性质与二者套内面积较大的保持一致。

4.9.4.2 按功能划分完备后，参照商住楼的分摊计算方法进行分摊。

4.9.5 凡作为商场或写字楼等营业用房的大厅采用隔断摊位方式划分产权的，共有面积分摊按以下方式执行：

4.9.5.1 大厅本层的共有建筑部位包括如下部分

4.9.5.1.1 本层周边墙体面积的  $1/2$ ；

4.9.5.1.2 本层内的柱，共同使用的过道、梯间、通风井、管道井、卫生间等；

4.9.5.1.3 本层其他共用的部位。

**4.9.5.2** 大厅本层各产权主共有建筑面积采取与套内面积（使用面积）成比例的方式分摊。

## **5 房产面积测算成果管理**

**5.1** 房产面积测算报告式样，按渝国土房管发〔2001〕753 号文附件二的规范格式提供。

**5.2** 房产面积测算成果的检查验收、备案审核以及对成果发生争议的处理等，均按渝国土房管发〔2001〕753 号文件的规定执行。

## **6 凡遇本《细则》之外的情况，可参照本《细则》实施。**

**7 本实施细则自 2003 年 10 月 1 日起实行，原渝地房发[1999]817 号《重庆市房屋建筑面积计算规则》和渝地房发[2000]609 号文同时停止使用。**