

郑州市房屋建筑面积测算及共有共用建筑面积分摊规则

(郑政文【2001】20号)

一、一般规定

(一)房屋面积测算的内容

房屋面积测算包括房屋建筑面积、使用面积、产权面积、共有共用建筑面积等的测算。

(二)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,且层高在 2.20 米以上(含 2.20 米,下同),有上盖,结构牢固的永久性建筑。

(三)房屋的使用面积

房屋使用面积系指房屋户内全部可供使用的空间面积,按房屋的内墙面水平投影面积计算。

(四)房屋的产权面积

房屋产权面积系指产权主依法拥有房屋所有权的房屋建筑面积。房屋产权面积由市、县(市)房产行政主管部门登记确权认定。

(五)房屋的共有共用建筑面积

房屋共有共用建筑面积系指各产权主共同占有或共同使用的建筑面积。

二、房屋建筑面积测算范围

(一)计算全部房屋建筑面积的范围

- 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。
- 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 2.20 米以上的部位计算建筑面积。
- 3.穿过房屋的通道,房屋内的门厅、大厅,均按一层计算面积。门厅、大厅内的回廊部分,层高在 2.20 米以上的,按其水平投影面积计算建筑面积。
- 4.楼梯间、电梯(观光梯)井、提物井、垃圾道、管道井等均按房屋自然层计算建筑面积。
- 5.房屋天面上,属永久性建筑,且层高在 2.20 米以上的楼梯间、水箱间、电梯机房及斜面结构屋顶高度在 2.20 米以上的部位,按其外围水平投影面积计算建筑面积。
- 6.挑楼、规划部门批准的全封闭阳台按其外围水平投影面积计算建筑面积。
- 7.属永久性结构并作为主要通道的室外楼梯,均按各层水平投影面积计算建筑面积。
- 8.与房屋相连的有柱走廊,两房屋间有上盖和柱的走廊,均按其柱的外围水平投影面积计算建筑面积。
- 9.房屋间永久性的封闭的架空通廊,按外围水平投影面积计算建筑面积。
- 10.地下室、半地下室及其相应出入口,层高在 2.20 米以上的,按其外墙(不包括采光井、防潮层及保护墙)外围水平投影面积计算建筑面积。
- 11.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建筑面积。
- 12.玻璃幕墙等作为房屋外墙的,按其外围水平投影面积计算建筑面积。

- 13.属永久性建筑的有柱车棚、货棚等，按柱的外围水平投影面积计算建筑面积。
- 14.依坡地建筑的房屋，利用吊脚所做的架空层，有围护结构，层高在 2.20 米以上的部位计算建筑面积。
- 15.有伸缩缝的房屋，若该缝与室内相通，伸缩缝也计算建筑面积。
- 16.体育馆、影剧院等房屋按实际层数计算建筑面积。体育场(馆)看台下空间加以利用的，其净高超过 2.00 米的，计算其建筑面积(多层按多层计算)。

(二)计算一半建筑面积的范围

- 1.与房屋相连的有上盖无柱的走廊、檐廊，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算建筑面积。
- 2.独立柱、单排柱的门廊、车棚、货棚等属永久性建筑的，按其上盖水平投影面积的一半计算建筑面积。
- 3.未封闭的阳台、挑廊，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算建筑面积。
- 4.有顶盖、不封闭的永久性的架空通廊，按外围水平投影面积的一半计算建筑面积。
- 5.楼内有楼梯，室外楼梯按其水平投影面积的一半计算建筑面积。

(三)不计算建筑面积的范围

- 1.层高小于 2.20 米的夹层、插层、技术层和层高小于 2.20 米的地下室和半地下室。
- 2.突出房屋墙面的构件、配件、装饰柱、装饰性的玻璃幕墙垛、勒脚、台阶、无柱雨篷等。
- 3.房屋之间无上盖的架空通廊。
- 4.房屋的天面、挑台、天面上的花园、泳池等。
- 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。
- 7.利用引桥、高架路、高架桥路面或坡面作为顶盖建造的房屋。
- 8.活动房屋、临时房屋、简易房屋。
- 9.独立烟囱、亭、塔、罐、池及地下人防干、支线。
- 10.与房屋室内不相通的房屋间伸缩缝。
- 11.临街楼底层用作遮阳避雨或通行、与房屋相连的、有上盖无柱的走廊或檐廊。
- 12.仅用作通风采光的天井。

三、成套房屋建筑面积测算

(一)成套房屋建筑面积

成套房屋建筑面积由成套房屋套内建筑面积和分摊所得共有共用建筑面积两部分组成。

(二)成套房屋套内建筑面积

成套房屋套内建筑面积由套内使用面积、套内墙体面积、套内阳台面积三部分组成。

1.套内房屋使用面积

套内房屋使用面积为套内房屋使用空间的面积，以水平投影面积按以下规定计算：

(1)套内使用面积为套内卧室、起居室、过厅、过道、厨房、卫生间、厕所、贮藏室、壁柜等空间面积的总和。套内使用面积还包括非住宅综合楼内的摊位、柜台、精品屋、写字间等空间面积。

(2)套内楼梯按自然层数的面积总和计入使用面积。

(3)不包括在结构面积内的套内烟囱、通风道、管道井均计入使用面积。

(4)内墙面装饰厚度计入使用面积。

2.套内墙体面积

套内墙体面积是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。

3.套内阳台建筑面积

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面积全部计算建筑面积,未封闭的阳台按水平投影面积的一半计算建筑面积。

(三)共有共用建筑面积测算 1.共有共用建筑面积的组成

共有共用建筑面积包括:电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、过道、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的建筑面积,以水平投影面积计算。

共有共用建筑面积还包括套与公共建筑之间的分隔墙,以及外墙(包括山墙)水平投影面积一半的建筑面积。

独立使用的地下室、车棚、车库等和为多幢房屋服务的管理用房、公共用房以及作为人防工程的地下室都不计入共有共用建筑面积。

2.共有共用建筑面积的计算方法

整幢房屋的建筑面积扣除整幢房屋各套套内建筑面积之和,并扣除已作为独立使用的地下室、车棚、车库、为多幢房屋服务的管理用房、公共用房以及人防工程等建筑面积,即为整幢房屋的共有共用建筑面积。

(四)共有共用建筑面积的分摊方法

1.共有共用建筑面积分摊原则及基本规定

(1)产权各方有合法产权分割文件或协议的,按文件或协议规定执行;无合法产权分割文件或协议的,可依相关房屋的建筑面积比例进行分摊。

(2)房屋共有共用建筑面积分摊以幢为单位,仅限于分摊本幢房屋内的共有共用建筑面积。与本幢房屋不相连以及为多幢房屋服务的变电室、设备间、水泵房、门卫房等管理用房,不得分摊到本幢房屋内。

(3)房屋共有共用建筑面积分摊后,不划分各户分摊面积的具体部位。共有共用建筑面积一经分摊,任何人不得侵犯或改变其原始设计的使用功能。

(4)共有共用建筑面积按以下规定分摊:

①多层住宅楼原则上采用一级分摊,如有一梯一户的单元应采用多级分摊。

②商住楼、非住宅综合楼,其房屋内各部位使用功能差异较大,应根据其用途不同按相关面积比例进行多级分摊。

③商住楼的商用部位的楼梯间(不含商业自用的)和突出屋面的楼梯间由全楼分摊;住宅部位的楼梯间由住宅分摊。

2.共有共用建筑面积分摊计算公式

按相关建筑面积进行共有或共用面积分摊,计算公式如下:

$$\delta S_i = K \cdot S_i$$

$$K = \frac{\sum \delta S_i}{\sum S_i}$$

式中:K——为共有共用建筑面积的分摊系数;

S_i ——为各单元参加分摊的建筑面积, m^2 (单位为平方米,下同);

δS_i ——为各单元参加分摊所得的分摊面积, m^2 ;

$\sum \delta S_i$ ——为需要分摊的分摊面积总和, m^2 ;

$\sum S_i$ ——为参加分摊的各单元建筑面积总和, m^2 。

3.住宅楼共有共用建筑面积的分摊方法

住宅楼以幢为单元,依照上述方法和计算公式,根据各套房屋的套内建筑面积,求得各套房屋应分摊的共有共用建筑面积。

4.商住楼共有共用建筑面积的分摊方法

首先根据住宅和商业等的不同使用功能,按各自的建筑面积将全幢楼的共有共用建筑面积分摊成住宅和商业两部分,即住宅部分分摊得到的全幢楼共有共用建筑面积和商业部分分摊得到的全幢楼共有共用建筑面积,然后住宅和商业部分将所得的分摊面积再各自进行分摊。

住宅部分:将分摊得到的全幢楼共有共用建筑面积,加上住宅部分本身的共有共用建筑面积,依照上述方法和公式,按各套的建筑面积分摊计算各套房屋的分摊面积。

商业部分:将分摊得到的全幢楼共有共用建筑面积,加上本身的共有共用建筑面积,按各层套内的建筑面积依比例分摊至各层,作为各层共有共用建筑面积的一部分,加至各层的共有共用建筑面积中,可以得到各层总的共有共用建筑面积;然后再根据层内各套房屋的套内建筑面积按比例分摊至各套,求出各套房屋分摊得到的共有共用建筑面积。

5.非住宅综合楼共有共用建筑面积的分摊方法

非住宅综合楼共有共用建筑面积按照各自的功能,参照上述商住楼的分摊计算方法进行分摊。

四、房屋建筑面积测算精度及要求

(一)测算精度

房屋建筑面积测算中误差 M_s 不超过下式计算结果:

$$M_s = \pm(0.04 S + 0.003S)$$

式中: M_s ——房屋建筑面积测算中误差, m^2 ;

S ——房屋建筑面积, m^2 ;

房屋建筑面积测算的限差为两倍中误差。

(二)测算要求

量距应使用经过检定合格的卷尺、激光测距仪或其他能达到相应精度的仪器和工具。房屋边长尺寸以米为单位,取至 **0.01** 米。

各类房屋建筑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;房屋建筑面积测算以平方米为单位,取至 **0.01** 平方米。

计算过程中的阶段性成果(如整栋建筑面积、套内建筑面积、分摊的共有共用建筑面积等)保留三位小数。

共有共用建筑面积分摊系数至少保留五位小数。

五、附则

本规则自发布之日起施行;在本规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,维护原测算标准;本规则由郑州市房产管理局解释。