

铜陵市房屋面积计算实施细则

第一章 总 则

第一条 为加强房地产管理，依法保护当事人合法权益，维护房地产市场秩序，根据《中华人民共和国城市房管法》、国家质量技术监督局发布的《房产测量规范》（GB/T 1986.1-2000），结合我市实际，特制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于铜陵行政区域内的房屋转让、抵押、评估、拆迁及权属登记等行为的房屋面积计算。

第三条 铜陵市房地产管理局是本市房屋面积计算管理的行政主管部门，铜陵市房地产市场管理处具体承担房屋面积的测量、审定、确认等日常管理工作。

第四条 本细则所指的房屋建筑面积是指高在 2.20 米以上（含 2.20 米，以下同）的房屋外墙勒脚以上外围水平投影面积。销售面积是指用于房屋销售结算面积。共同建筑面积是指同幢房屋内各产权人共有公共部位及各产权人共有幢外共用建筑面积。产权面积是指各种产权性质房屋，经过产权管理部门审查却仍的房屋建筑面积。

第五条 房屋面积测算的精度分为三级，并以两倍中误差为限差具体见表 1。

第六条 商品房屋面积的精度要求按二级计算，若为单位自建房屋，其精度可按三级要求执行。

第七条 房屋的交易面积、产权登记面积应由房地产管理部门按本实施细则和国家有关的规定进行勘丈、计算后核定。如当事人对核定的房屋面积有异议的，应在申报产权登记后七日内，向市房地产市场管理处提请复审，市房地产市场管理处应在十五日内完成复审实测工作。如重新测定的房屋面积与原面积误差超过规定的范围，应对原面积及时予以修正，有关当事人不得拒绝。

第二章 房屋建筑面积计算

第八条 房屋建筑面积是指层高在 2.20 米以上房屋外墙水平投影面积，包括阳台、走廊、楼梯等建筑面积。凡在结构上、使用上形成具有一定功能的空间建筑，并能单独计算出其水平投影面积的均可计算建筑面积，反之不应计算建筑面积。房屋面积按实际测量数据计算。

第九条 计算房屋全部建筑面积的范围：

1、永久性结构的单层房屋，其高度再 2.20 米以上均算一层，按其外墙勒脚以上外围水平投影面积计算建筑面积。单层房屋内带有附层、夹层、技术层及其梯间、电梯间且符合技术规范的，应计算建筑面积。

2、多层房屋按各层建筑面积的总和。计算其底层按建筑物外墙勒脚以上结构外围水平面积计算，二层及二层以上按其外墙外围水平面积计算。

3、穿过房屋的通道、房屋内的门厅、大厅不分层高，均按一层计算就秒年兆时微面积，门厅、打听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。穿过房屋的通道，若作为建筑物的底层公共通道，则此面积由开发商（建设者）登记所有，不作为共用面积分摊。

4、地下室或半地下室、阁楼、人字型房屋、斜坡结构屋顶按其高度在 2。20 米以上部分计算其建筑面积。

5、依坡地的建筑物利用吊脚做架空建筑，有围护结构的房屋，按其高度超过 2。20 米部位的外围水平面积计算建筑面积。

6、房屋天面上，属永久性建筑，有维护结构且层高再。20 米以上的方形或坡形楼梯间、水箱间、电梯机房等，按其围护结构外围水平投影面积计算建筑面积。

7、两幢房屋间属永久性的封闭的架空通廊，按其外围水平投影面积计算建筑面积。

8、有柱或有围护结构的雨篷、门廊、门斗，属永久性久建筑的有柱车棚、货棚、站台等按其柱或维护结构的外围水平投影面积计算。

9、与房屋相连的有柱走廊，两房屋间和上盖有柱的走廊，均按其柱的外围水平投影计算建筑面积。若底层作为公共人行道，则不计算建筑面积。

10、楼梯间、电梯井、提物井、垃圾道、管道井等因无明显层次的，均按房屋自然层计算建筑面积。

11、全封闭阳台、挑楼按起底板外围述评投影面积计算建筑面积。封闭阳台是指依原建筑设计文件或图纸随房屋一次性形成的，采用永久性建筑材料建成的，采用永久性建筑材料建成的结构性封闭阳台。

12、属永久性结构且有上盖的室外楼梯，按各层水平投影面积计算建筑面积。

13、室外楼梯、引桥、高架桥（路）等底下有与房屋结构相连的顶盖且层高在 2。20 米以上的房屋可按其外围水平投影计算建筑面积。

14、玻璃幕墙等作为房屋外墙的，按其外围水平投影面积计算。

15、有伸缩缝的房屋，若其与室内相通的，伸缩缝计算建筑面积。

第十条 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，若有永久性的围护且有通向湖外的台阶，则按其外围水平投影面积的一般计算；无维护结构的补给酸面积。底层作为公共人行通道的，不计算建筑面积。

2、独立柱、带派柱的门廊、雨蓬、车棚、货棚、站台等属永久性建筑的，按其上盖水平投影面积的一般计算。

3、未封闭阳台、挑廊，按其维护结构外围水平投影面积的一半计算，底层阳台若有维护结构则按上盖水平投影面积的一般计算。

4、无顶盖的是外楼梯按各层水平投影的一半计算建筑面积。

5、有顶盖不封闭的永久性架空通廊，按外围水平投影面积的一半计算。

第十条 不计算建筑面积的范围

1、层高再。20 米一线（不含 2。20 米）的房屋、技术层、地下室和半地下室。

2、突出房屋墙面的构件、配件、艺术装饰、垛、挑檐、悬挑雨蓬、半圆柱、勒脚、台阶等。

3、房屋自然层内的操作平台，上料平台及利用建筑物的空间安置箱、罐的平台。

4、两幢房屋之间无顶盖的架空通廊。

5、建筑物外用于消防、检修等用途的是外爬梯。

6、利用引桥、高架桥（路）、路面作为顶盖建造的房屋。

7、建筑物如独立的烟囱、烟道、水塔、储油罐及地下人防设施等。

8、骑楼、过街楼的用作街巷通行部分、以挑楼房作顶盖的底层用做街巷通行部分。

9、突出墙体的玻璃橱窗、装饰面砖、装饰性玻璃幕墙、墙面抹灰等部分。

10、房屋的天面、挑面、天面上的花园、泳池。

11、违法建筑、活动房屋、临时房屋、建议房屋不计算面积。

12、与房屋室内不相通的房屋间伸缩缝。

13、未封闭的阳台、挑廊若无上盖，则不结算建筑面积。

14、建筑物内的天井和采光均不计算建筑面积。

第三章 商业用房、商品办公销售面积的计算

第十一条 商品办公、商业用房销售面积的组成：

（一）分层销售面积组成

分层销售面积一般有分层使用面积、墙体面积、分层 摊的共用面积组成。

（二）大面积房屋分单元（间）销售面积组成。

分单元（间）销售面积一般由分单元（间）内使用面积、墙体面积、分层分摊的共用面积、整幢楼分摊的共用面积组成。

（三）公寓式办共用房的建筑面积计算参照商品住宅建筑面积的计算方法计算。

第十二条 商品办公、商业用房及公寓式办共用房单元（间）建筑面积的计算方式为：

单元（间）内建筑面积=单元（间）内使用面积+单元（间）内墙体面积+单元（间）共用墙体面积

第四章 商品住宅房屋销售面积计算

第十三条 商品住宅房屋销售面积一般由该幢（单元或幢）房屋的使用面积、墙体面积、阳台面积冀按比列分摊到该幢房屋（单元或套）的共用建筑面积组成。

第十四条 商品住宅房屋套内建筑面积的计算原则：

（一）套内的使用面积

商品住宅房屋套内的使用面积指住宅湖内全部的使用面积，包括卧室、客厅、卫生间、室内走道等各种使用空间的使用面积，其面积按《住宅建筑设计规范》（GBJ96-86）规定的方法计算。

（二）套内墙体面积

商品住宅房屋各单元（套）内使用空间周围的维护和承重墙体，有共用墙和非共用墙两种。

共用墙体是指各单元（套）之间的分隔墙、单元（套）与共用建筑空间之间的分隔墙以及外墙（含山墙）、共用墙体按其水平投影面积的一半计入单元（套）内墙体面积。

非共用墙体水平投影面积全部计入套内墙体面积。

（三）阳台建筑面积

阳台建筑面积计算分别见第二章第八条的第十一款和第二章第九条的第三款。

（四）套内建筑面积

套内建筑面积的计算公式为：

套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+阳台建筑面积

第五章 共有公用建筑面积及分摊面积计算

第十五条 共有建筑面积是指同幢房屋内各产权人共同占有或共同使用的建筑面积。

第十六条 商品房共用面积由以下两部分组成：

（一）电梯井（含前室）、楼梯间（含前室）、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、地下室、值班室以及其他功能上为整栋服务并由产权人共同使用的公共用房和管理用房建筑面积。

（二）单元（套）内与公用建筑空间之间的分隔墙以及外墙（含山墙）按其水平投影面积的一半计算建筑面积。

第十七条 公用建筑面积计算及分摊原则

凡已作为独立使用空间销售或出租的地下室、车棚等房屋以及作为专用的人防工程，不计入公用建筑面积。

公用建筑面积按以下方法计算：

整幢楼的建筑面积扣除本楼各套（单元）套内建筑面积之和，并扣除已作为独立使用空间销售或出租的建筑面积，即为整幢楼服务的共用建筑面积。

公用建筑面积按以下原则分摊：

（一）产权双方有合法权属分割文件或协议的，按其文件或协议规定计算分摊。

（二）无权属分割文件或协议的，可按相关面积比列进行计算分摊。

第十八条 共用建筑面积分摊系数计算

（一）多层商品住宅楼：先求出整幢房屋的工友建筑面积分摊系数，再按幢内的各套内建筑面积比列分摊。

单元（套）内分摊的共用建筑面积=整幢共用建筑面积分摊系数 X 单元（套）内建筑面积

（二）多功能综合楼：须分别求出整幢房屋和幢内不同功能内的共有建筑面积分摊系数，在按幢内各功能面积比列分摊。功能区的共用建筑面积分摊按“谁使用谁受益谁分摊”的原则进行分摊。

单元（套）分摊的共用建筑面积=（各功能区内的共用建筑面积分摊系数+整幢的共用建筑面积分摊系数）X 单元（套）内建筑面积

第六章 附 则

第十九条 在计算房屋面积时，如遇到上述以外的情况，可按照本细则规定的方法和参照建设部的现行有效文本进行计算。

第二十条 本实施细则公布之日前登记发证的，因当时执行的面积计算口径不致而导致权证面积差异的不予纠正。若产权登记部门认为有必要调整的，则面积增减对购房人所承担的房款不再重新结算。

第二十一条 本实施细则由铜陵市房地产管理局负责解释。