

# 泰安市房屋建筑面积测算实施细则((一))

发表日期：2008 年 10 月 23 日

泰安市房产管理局关于印发《泰安市房屋建筑面积测算实施细则》的通知

各县（市、区）房管局（处），局属有关单位，局机关有关科室，各房地产开发企业：

为进一步规范和统一我市房屋建筑面积的测算，根据《房产测量规范》（GB/T17986—2000）、建设部《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》（建住房〔2002〕74 号）及相关文件规定，我局制定了《泰安市房屋建筑面积测算实施细则》，现印发给你们，请认真遵照执行。

## 目 录

1	总则
2	术语
3	一般规定
4	房屋建筑面积测算规则
5	共有建筑面积的测算
6	房产图绘制
7	附则

### 1. 总则

#### 1.1 目的和依据

为了规范和统一我市房屋建筑面积的测算，依据《房产测量规范》（GB/T17986-2000）和建设部下发的《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》（建住房[2002]74 号）及国家相关规定，制定本实施细则。

#### 1.2 适用范围

本实施细则适用于泰安市行政区域内的房屋建筑面积测算。

### 2. 术语

#### 2.1 房屋及组成

指人工建造，能够遮风避雨并供人居住、工作、娱乐、储藏物品、纪念或进行其它活动的空间场所，一般由基础、墙、门、窗、柱、梁和屋顶等具有承重和围护作用为主要构件组成的永久性建筑；房屋包括主体房屋、房屋附属设施和房屋围护物。主体房屋包括普通房屋、地下室等建筑物；房屋附属设施包括廊、阳台、门、室外楼梯、台阶等；房屋围护物包括围墙、栅栏、栏杆等。

#### 2.2 房屋面积测算

指房屋各层水平投影面积的测量与计算。包括房屋建筑面积及其套内建筑面积、共有建筑面

积、房屋产权面积、房屋使用面积等的测量与计算。

### 2.3 房屋的建筑面积

指房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积之和，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等具备有上盖，结构牢固，层高 2.20m 以上（含 2.20m）的永久性建筑。

### 2.4 房屋的套内建筑面积

指房屋套门范围内由产权单元的权界线所围成的水平投影面积。成套房屋的套内建筑面积由套内房屋的使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成。

### 2.5 房屋的共有(公用)建筑面积

指房屋内各产权人(当事人)共同占有或使用的建筑面积。包括应分摊的共有(公用)建筑面积和不分摊的共有(公用)建筑面积。

### 2.6 房屋的产权面积

指产权人依法拥有房屋所有权的房屋建筑面积。房屋产权面积由县级以上房地产行政主管部门登记确权认定。

### 2.7 房屋的使用面积

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计算。

### 2.8 红线

指在城市规划中确定的建筑用地和道路用地的界线。任何建筑物，构筑物都不得超出这个界线。

### 2.9 层高

指下层地板面或楼板面到上层楼板面之间的垂直距离。顶层房屋层高不包括隔热层的厚度。

### 2.10 净高

指房屋下层地板面或楼板面到上层楼板底面之间的垂直距离。

### 2.11 自然层

按楼板、地板结构分层的楼层。

### 2.12 技术层

指专用于为安装布设水、电、暖、卫系统等设备和管道且供人员进入操作、检修用的空间层。

### 2.13 夹层

指位于两自然层之间的楼层，指房屋内部空间的局部层次。如一栋房屋从外部看是两层楼房，从内部看是局部三层，这三层中间的一层就叫做夹层。

### 2.14 插层

指位于房屋两自然层之间与房屋整体结构不相关联而加插进去的局部楼层。

### 2.15 架空层

指建筑物中仅以结构体作为支撑、无围合外墙的敞开空间层。一般为底层架空，架空部位为通道、水域或斜坡等。

### 2.16 地下室

指房间室内地面低于室外地平面的高度超过该房间室内净高的  $1/2$  者为地下室。

### 2.17 半地下室

指房间室内地面低于室外地平面的高度超过该房间室内净高的  $1/3$  且不超过  $1/2$  者为半地下室。

### 2.18 阁楼

指利用坡形屋顶（或人字梁顶）的上部空间(闷顶部分)作为使用空间，该使用空间称阁楼。

### 2.19 骑楼

指建在道路（街、巷）旁，部分底层面积用作行人公共通道的房屋。

### 2.20 过街楼

指底层（部）有道路通过的楼房或两座上部贯通、底层局部为通道的相连楼房。

### 2.21 功能区

指根据房屋的不同使用功能和各公共建筑部位的服务范围而划分的房屋建筑区域称为功能区。功能区可再分为几个下一级功能区，各功能区之间可能相互包含、交叉、并列。

### 2.22 设备间

指幢内放置各种应用设备以及进行综合布线交接的房屋。以竣工图纸所标定的用途认定，设备间都应有具体明确的用途。

### 2.23 屋顶水箱间

指突出房屋屋面，有围护结构，层高在 2.20m 以上，有顶盖的，内置蓄水装置的房屋。用混凝土等建筑材料建造的水箱或储水池不视为水箱间。

### 2.24 屋顶楼梯间

指沿楼梯通道到达屋顶，突出房屋屋面，有顶盖，四周有围护结构，层高在 2.20m 以上，供顶层维修或安全出口用的房屋。

### 2.25 屋顶电梯机房

指沿电梯井通道到达屋顶，突出房屋顶层，有顶盖，供停放、检修、升降电梯的房屋。

### 2.26 门厅

指建筑物中位于出入口处用于接纳和疏散人流、物流及联系各主要使用空间、辅助使用空间和其它交通空间的交通枢纽空间。

### 2.27 大堂

指具有休息、会客、接待、登记、商务等功能的使用空间。

## 2.28 廊

指联系建筑物的水平交通空间。一般是指与房屋相连、有上盖，供行人通行的通道。廊的基本类型有：双面空廊、单面空廊、柱廊、架空通廊、檐廊、挑廊、回廊、门廊等。

2.28.1 檐廊：设置在建筑物底层出檐下的水平交通空间，一般两端有围护且有平台(应高出室外地面一个台阶以上)、无柱。

2.28.2 挑廊：挑出房屋外墙的，与房屋相通，有顶盖、有围护物（如栏杆）、无支柱的水平交通空间。

2.28.3 柱廊：有顶盖和支柱，供行人通行的建筑物，称为有柱走廊，简称柱廊。

2.28.4 回廊：在建筑物门厅、大堂内，设置在二层或二层以上的回形走廊。

2.28.5 架空通廊：指以两端房屋为支撑，有围护结构，有顶盖无支柱的架空通道。

2.28.6 檐廊：设置在建筑物底层屋檐下的小交通空间。

2.28.7 门廊、门斗：指建筑物门前有顶盖和支柱（或墙）的通道。门廊、门斗必须具备与房屋相连通，有永久性的、结构牢固的顶盖；以柱支撑顶盖为门廊，是开放式的建筑空间；以墙支撑顶盖为门斗，是起分隔、挡风、御寒等作用的过渡性建筑空间。

## 2.29 阳台

指与房屋相连相通，有底板、有台面，永久性上盖、围护结构，供人们活动、休息及晾晒衣物或其它用途的房屋附属设施。根据其围护结构情况可分为封闭阳台和未封闭阳台。

## 2.30 雨篷

指设置在建筑物进出口上部的遮雨、遮阳篷。

## 2.31 飘窗

指与房屋室内相连通，为房间采光和美化造型而设置的突出外墙的窗。

## 2.32 楼梯

指房屋各层之间的垂直交通通道，多层或高层房屋楼层间带有阶梯的交通设施。

## 2.33 室外楼梯

指依靠房屋外墙体搭建在房屋外侧的，位于房屋主体外的永久性楼梯。

## 2.34 电梯井

指用于放置电梯的垂直通道。

## 2.35 台阶

指建筑物出入口处不同标高地面之间用踏步连接的构件，室外台阶还包括踏步与建筑物出入口连接处的平台。

#### 2.36 主墙

指一种竖向平面或曲面构件。它主要用来分隔房屋内外环境空间，是建筑物的主要承重载体之一。

#### 2.37 围护结构

指围合建筑空间周围的墙体、门、窗、栏杆等。

#### 2.38 幕墙

指突出于建筑主体结构以外，用玻璃、金属板、石材等材料形成的围护结构。

#### 2.39 围护性幕墙

指直接作为建筑物外墙起围护作用的幕墙。

#### 2.40 装饰性幕墙

指设置在建筑物墙体外起装饰作用的幕墙。

#### 2.41 勒脚

指建筑物的外墙与室外地面或散水接触部位墙体的加厚部分。

#### 2.42 露台（平台）

指供居住者进行室外活动的屋面或由房屋底层地坪延伸出室外形成的，具有围护结构，无顶盖或顶盖水平投影面积小于围护结构水平投影面积 1/2 的活动空间。

2.42.1 平台：指供人活动的平屋顶或从住宅底层地面伸出室外的部分。

2.42.2 入户花园：指至少有一面不封闭的入户过渡空间。

2.42.3 屋顶花园：指建在建筑物顶部，不与大地土壤连接的花园。

#### 2.43 复式住宅

指在层高较高的一层楼中增建一个夹层，形成局部上下两层的楼房。

#### 2.44 错层

指套内部分空间的地坪与其余部分形成高差，但该套内空间水平投影仍为一个层面，无重叠面积的房屋。

#### 2.45 跃层住宅

指房屋套内空间跨跃两个自然层及以上的住宅，由户内楼梯联系上下层，上下两层完全分隔。

#### 2.46 多功能综合楼

指一幢楼内，综合了多种使用功能，其共有建筑面积的功能和服务对象不同。只有商业和住宅两部分功能的综合楼称为商住楼。

#### 2.47 结构转换层

指建筑物某楼层因上部与下部的平面使用功能不同而采用不同结构类型，通过该楼层进行结构转换。

#### 2.48 消防避难层

指因消防需要在高层建筑中每隔一定高度留出作消防避难用的楼层。

#### 2.49 公共（消防）通道

指为满足建筑物消防或通行需要而设置的与市政或小区道路连通的穿越建筑的通道。

#### 2.50 公共开放空间

指建筑物内部供公众使用的空间。

#### 2.51 裙楼、塔楼

指高层建筑中，高楼层的平面布置和低楼层的平面布置相差超过 1/3 时，低楼层部分为裙楼，高楼层部分为塔楼。

#### 2.52 斜面结构屋

指设计建造时房屋的顶层部分是坡形屋顶结构，且与房屋整体结构是连为一体。

#### 2.53 伸缩缝

在长度较大的建筑物或构筑物中，设置在基础以上的竖直缝，将建筑物或构筑物分隔成段，借以适应温度变化所引起的伸缩，避免产生裂缝。

2.54 幢：指一座独立的，包括不同结构和不同层次的房屋。有的地区也称为“栋”。

### 3. 一般规定

3.1 用于房屋产权登记的建筑面积测绘应当在规划报验的资料和房屋客体相一致时实施。因施工变更而增加建筑面积或改变层数等，未经原设计部门同意和规划部门批准，仍按原规划设计计算房屋产权面积。设计单位对提供的图纸和说明书负责。

3.2 测绘人员应根据国家标准和规定及本实施细则进行测绘，采用实地量测法，以测绘数据进行建筑面积测算。竣工图数据经实地测量，其图上标注尺寸符合实测精度要求时，图纸尺寸可供测算使用。房屋实地测量时必须绘制草图。所有的边长尺寸经实地测量后，必须进行边长校对，满足几何条件、整线段等于分线段之和或矩形对应边相等要求。

3.3 本实施细则中的各种数量指标，凡“大于(以上)”者包含本数，“小于(以下)”者不包含本数。

3.4 本实施细则的房屋建筑面积测算以中误差作为评定精度的标准，以两倍中误差作为房屋建筑面积测算最大误差。具体要求如下表：

各类房屋建筑面积的精度要求

房屋建筑面积的精度等级

中误差

最大误差（限差）

一

$0.01\times +0.0003\times S$

$0.02\times +0.0006\times S$

二

$0.02\times +0.001\times S$

$0.04\times +0.002\times S$

三

$0.04\times +0.003\times S$

$0.08\times +0.006\times S$

注：S 为房屋建筑面积， $m^2$

3.5 房屋建筑面积测算的精度要求：

3.5.1 对特殊的房屋，应达到上表的一级精度；

3.5.2 对新建房屋，应达到上表的二级精度；

3.5.3 对其他房屋，应达到上表的三级精度。

3.6 房屋建筑面积以 $m^2$ 为单位，计算过程的面积取位至  $0.0001 m^2$ ，最终面积取位至  $0.01 m^2$ ，共有面积分摊系数取位至  $0.000001$ 。

3.7 量（测）距应使用经检定合格的钢卷尺、玻璃纤维尺、手持式激光测距仪或全站式电子速测仪等能达到相应精度的仪器和工具，边长取位至  $0.01 m$ ；任何边长都应独立量测两次，在精度要求以内时取中数作为最后量测结果。

3.8 量（测）距精度按照边长总长限差控制和按比例限差控制两种方法评定：

3.8.1 边长超过  $50m$ ，以总长限差控制，限差为  $0.04m$ ；

3.8.2 边长未超过  $50m$ ，以按比例限差控制，限差计算公式：

$$\Delta D = \pm (0.02 + 0.0004D)$$

式中：D—实测房屋边长值，以  $m$  为单位；

当 D 小于  $10m$  时，以  $10m$  计。

3.9 房屋建筑面积测算及内容：

房屋建筑面积测算系指各计算部位水平投影面积测算。单层房屋按一层计算建筑面积；多层(高层)房屋按各层建筑面积的总和计算。包括房屋套内建筑面积、应分摊的共有建筑面积和不应分摊的共有建筑面积的测算。

### 3.10 房屋建筑面积计算的条件

可以计算建筑面积的房屋及其附属物一般应具备以下条件：

- a) 应具有上盖；
- b) 应有围护物；
- c) 结构牢固，属永久性的建筑物；
- d) 层高在 2.20m 或 2.20m 以上；
- e) 可作为人们生产或生活的场所。

### 3.11 房屋建筑面积测算的基本单元和幢的认定：

房屋建筑面积测算的基本单元是幢。群楼式建筑（其构成一般下部为裙房，上部为多幢塔楼，有的有地下室或局部的地下室，具备同期规划、同期建设、裙塔楼间相通条件）按单幢处理。连体楼（其构成一般为多幢楼房通过局部连接体等形式在平面上毗连成片）或地下室相连，地面以上多幢独立楼房的建筑一般按多幢处理。

3.12 房屋墙体厚度采用实地测量，墙体厚度不包括外墙装饰贴面的厚度，但包括对墙体起保护作用的一般抹灰层厚度。

### 3.13 房屋层数

3.13.1 房屋层数是指房屋的自然层数，一般按室内地坪±0 以上计算，所在层次自下而上用自然数表示；地坪±0 以下为地下层数，自上而下用负整数表示；采光窗在室外地坪以上的半地下室，其室内层高在 2.20m 以上的，一般计入自然层数。房屋总层数为房屋地上自然层数与地下层数之和。

3.13.2 旋转上升式的楼房，按地坪±0 以上计算，以其旋转一周且层高大于 2.20m 的水平投影为自然层，所在层次按对应的自然层次编号。

3.13.3 错层房屋的层数按自然层来划分。所在层次按对应的自然层次编号。

3.13.4 夹层、插层、阁楼、装饰性塔楼等，以及突出屋面的楼梯间、电梯机房、水箱间等不计层数。

3.13.5 房屋套内具有使用功能，但层高低于 2.20m 高于 1.60m 的部分，以虚线区分其范围，注记边长，且在其范围内注记“ $1.6\text{m} \leq h < 2.20\text{m}$ ”。

3.14 玻璃、金属等其他材料建造的幕墙，其主墙或装饰性墙体的认定，以设计单位出具的说明书为准。

## 4. 房屋建筑面积测算规则

### 4.1 一般规定

#### 4.1.1 计算全部建筑面积的范围

- a) 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。

b) 房屋内的夹层、插层、技术层及其楼梯间、电梯间等其高度在 2.20m 以上部分计算建筑面积。

c) 穿过房屋的通道，房屋内的门厅、大堂，均按一层计算面积。门厅、大堂内的回廊部分，层高在 2.20m 以上的，按其水平投影计算面积。

d) 楼梯间、电梯(观光梯)井、提物井、垃圾道、管道井、通风井等均按房屋自然层计算面积。

e) 房屋天面上，属永久性建筑，层高在 2.20m 以上的楼梯间、水箱间、电梯机房和斜面结构屋顶层高度在 2.20m 以上的部位，按其外围水平投影计算面积。

f) 挑楼、封闭的挑廊、封闭的阳台按其外围水平投影计算面积。

g) 属永久性结构有上盖的室外楼梯，按各层水平投影计算面积。

h) 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计算面积。

i) 房屋间永久性的封闭的架空通廊，按外围水平投影计算面积。

j) 地下室、半地下室及其相应出入口，层高在 2.20m 以上的，按其外墙(不包括采光井、防潮层及保护墙)外围水平投影计算面积。

k) 有柱或围护结构的门廊、门斗，按其柱或围护结构的外围水平投影面积计算。

l) 玻璃或金属以及其它材料幕墙作为房屋外墙的，按其外围水平投影面积计算。

m) 属永久性建筑，有柱的车棚、货棚等按柱的外围水平投影面积计算。

n) 依坡地建筑的房屋，利用吊脚做架空层,有围护结构的，按其高度在 2.20m 以上部分的外围水平投影面积计算。

o) 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。

#### 4.1.2 计算一半建筑面积的范围

a) 与房屋相连有上盖无柱的走廊，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。

b) 宽度在 1.20m 以上与房屋相连有上盖无柱的檐廊，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算（两端均有与房屋相连的墙体作为围护结构的，视为有围护结构的檐廊）。

c)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。

d)未封闭的阳台、挑廊、入户花园，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。

e)无顶盖的室外楼梯按各层水平投影面积的一半计算。

f)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。

#### 4.1.3 不计算建筑面积的范围

a)层高小于 2.20m 的房屋夹层、插层、技术层、地下室和半地下室。

b)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。

c)房屋之间无上盖的架空通廊或无上盖的阳台、挑廊。

d)房屋的天面、挑台、露台和天面上的花园、泳池。

e)建筑物内的操作平台、上料平台及安置箱、罐的平台。

f)骑楼、过街楼的底层用作道路街巷通行的部分。

g)利用引桥、高架桥、高架路的桥（路）面作为顶盖建造的房屋。

h)活动房屋、临时房屋、简易房屋。

i)独立烟囱、亭、塔、罐、池、地下人防干、支线。

j)与房屋室内不相通的房屋间的伸缩缝、沉降缝。

k)屋面上有柱有盖但无围护结构的一些观景建筑物。

l)与室内不相通的类似于阳台、挑廊、檐廊的建筑。

m)斜坡式人行或车行通道等无顶盖的建筑。

n)类似“平改坡”屋面等为建筑造型而建造，无实用功能的装饰性建筑部分。

### 4.2 成套房屋建筑面积的测算

#### 4.2.1 成套房屋的套内建筑面积

成套房屋的套内建筑面积由套内房屋的使用面积，套内墙体面积，套内阳台建筑面积三部分组成。

#### 4.2.2 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：

- a) 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。
- b) 套内楼梯按自然层数的面积总和计入使用面积。
- c) 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。
- d) 内墙面装饰厚度计入使用面积。

#### 4.2.3 套内墙体面积

套内墙体面积是套内使用空间周围的围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。

#### 4.2.4 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。

### 4.3 特殊情况处理原则

#### 4.3.1 阳台

- a) 主体结构外设有支撑柱不封闭的阳台，按未封闭阳台计算建筑面积。
- b) 作为消防通道的两户相连且有固定分隔界标的阳台，计入该两户各自的套内建筑面积。
- c) 无顶盖、顶盖与阳台非同期建造、顶盖为非永久性结构、顶盖为镂空、顶盖与房屋主墙体不相连、顶盖水平投影面积小于阳台围护结构水平投影面积一半的敞开式阳台，均视为无顶盖阳台，不计算建筑面积。钢悬挑支撑阳光板等新型建材可以视为永久结构，计算阳台建筑面积。
- d) 阳台的上口外围水平投影面积小于底板水平投影面积时，按上口外围水平投影面积计算建筑面积。
- e) 一幢房屋中个别楼层不设阳台或隔层设置阳台，形成下一层阳台的上盖距离该阳台内底面高度大于两个楼层，不计算建筑面积。

f) 阳台顶盖水平投影面积与阳台围护结构外围水平投影面积不一致，且顶盖投影面积大于阳台围护结构外围水平投影面积二分之一时，按少的投影面积一半计算建筑面积。

g) 上有阳台、具有围护结构的底层平台，视作阳台，计算建筑面积；没有围护结构的底层平台，不视作阳台，不计算建筑面积。

4.3.2 飘窗一般不计算建筑面积。当其窗台高度小于 0.15m，且层高在 2.20m 以上，具有房屋同等使用功能时，按外围水平投影计算建筑面积。

#### 4.3.3 通道

a) 房屋底层的公共通道，不计算建筑面积。

b) 临街楼房、挑廊下的底层及小区内的底层走廊作为公共道路街巷通行的（在道路红线范围以内的），不论是否有柱、是否有围护结构，不计算建筑面积。

4.3.4 地下室或半地下室使用的通风井、烟道，在地下部分按其通过的地下室或半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，有围护结构或柱和上盖，且高度大于 2.20m 的，按围护结构或柱外围水平投影计算全部建筑面积，并计入地下室或半地下室的建筑面积中；地下室或半地下室使用的通风井、烟道，在地面部分是设于建筑物之内且有上盖，地面部分按一层计算建筑面积，并计入地下室或半地下室的建筑面积中，其通过的地面以上各层应除去该部分的面积。

4.3.5 房屋层内，以机械设备划分若干层次的立体车库，无论高度和停放层数多少，均按单层计算建筑面积和层次。

#### 4.3.6 架空层

a) 层高在 2.20m 以上的架空层作为公共开放空间的，不计算建筑面积；

b) 依坡地建造的房屋，利用吊脚做架空层加以围护封闭利用，架空层地面整修有底板，层高在 2.20m 以上的部位计算建筑面积；

c) 架空层中层高在 2.20m 以上并加以围护封闭利用的门厅、楼梯、电梯和水、电、

排风管道井等部位，计算建筑面积。

4.3.7 由室外地面通向房屋的通行坡道，室外部分无论有无顶盖、围护结构，均不计算建筑面积。

4.3.8 位于地下室内和屋顶上的水箱或储水池，不计算建筑面积。

#### 4.3.9 技术层、夹层、插层

a) 技术层计算建筑面积，应具备以下三个条件：

①建在自然层（标准层）之间或自然层内；

②经规划部门审核批准；

③层高或可利用空间的垂直高度在 2.20 米以上。

b) 层内的夹层、插层等，当夹层、插层层高和剩余层高均在 2.20m 以上，两部分均计算建筑面积；当其中一个部分的层高不足 2.20m，但上下两部分层高之和大于 2.20m 时，按一层计算建筑面积（外墙不能重复计算）。

#### 4.3.10 跃层、斜面结构屋

a) 房屋屋顶为斜面结构（坡屋顶）的，顶层高度 2.20m 以上的[净高 2.05(含)以上]部位计算建筑面积。

b) 跃层层高在 2.20m 以上的部分，按实际水平投影计算建筑面积。

c) 跃层、斜面结构屋的层高在 2.20m 以上的外墙，一半计入套内建筑面积，另一半计入幢共有建筑面积。

#### 4.3.11 楼梯

a) 门厅或大堂内的旋转式固定楼梯，按其水平投影面积计算建筑面积。旋转梯所形成的中空部分，属大堂或门厅的一部分，计入大堂或门厅的面积。

b) 层内专为通往跃层、阁楼、夹层等的内部楼梯，其在本层的楼梯按水平投影计算面积；跃层、阁楼、夹层等有高度大于 2.20m 的部分，其中的楼梯孔按相应梯位（或设计梯位）的水平投影面积计算建筑面积。

c) 属永久性结构的室外楼梯，按其各楼层水平投影面积之和计算建筑面积；当上层楼梯覆盖下层楼梯时，其下层楼梯视作有顶盖楼梯，按其水平投影面积计算建筑面积。

d) 挑出主墙体外、未封闭、有围护结构、有顶盖的楼梯挑平台，挑平台顶盖水平投影面积小于挑平台围护结构外围水平投影面积二分之一时，挑平台不计算面积；挑平台顶盖水平投影面积与挑平台围护结构外围水平投影面积不一致，且顶盖投影面积大于挑平台围护结构外围水平投影面积二分之一时，按少的投影面积一半计算建筑面积。

e) 广场式的室外楼梯和用于检修、消防用的室外爬梯、挂梯、钢筋砼悬臂一字形平板式踏步楼梯，不计算建筑面积。

f) 楼梯已计算建筑面积的，其下方空间不论是否利用均不再计算建筑面积。

#### 4.3.12 墙体

- a) 同一楼层外墙，既有主墙，又有玻璃、金属等其他材料作装饰幕墙的，以主墙为准计算建筑面积，墙厚按主墙体厚度计算。
- b) 各楼层墙体厚度不同时，分层分别计算。
- c) 对倾斜、弧状等非垂直墙体的房屋，层高 2.20m 以上的部分计算建筑面积。
- d) 房屋墙体向外倾斜，超出底板外沿的，以底板投影计算建筑面积。
- e) 成套房屋的架空楼层，局部架空等无墙体的外围，包括底层楼梯入口处，店面或车库的卷帘门或铁栅门等，其墙体厚度看参考本层其它外墙或承重墙的墙体厚度确定。本层无可参考的可套用上层外墙厚度确定。
- f) 装饰性幕墙、主墙体外的幕墙均不计算建筑面积。

#### 4.3.13 不规则围护物

阳台、挑廊、架空通廊的外围水平投影超过其底板外沿的，以底板水平投影计算建筑面积。

#### 4.3.14 变形缝

与室内相通，具备房屋的一般条件，并能正常利用的伸缩缝、沉降缝计算建筑面积。

4.3.15 与房屋相连的无柱走廊、檐廊、挑廊的顶盖连续投影面积大于或等于其围护结构外围水平投影面积一半的，按其顶盖投影面积一半计算建筑面积。

#### 4.3.16 跃层住宅客厅上空部分

客厅层高是两层层高以上的。按一层水平投影面积计算建筑面积，不得重复计算。

4.3.17 复式住宅中夹层层高超过 2.20M 的，计算夹层建筑面积。

#### 4.3.18 室外楼梯与台阶的界定。

室外楼梯必须满足：1) 室外楼梯起点（地面）至终点（进门）的高差大于 2.20M。 2) 室外楼梯下面不是与山坡连成一体，是人工建筑的实体。不满足该条件的视为台阶，台阶不计算建筑面积。

#### 4.3.19 房屋“中空”部分

指房屋中自下而上，穿过若干层的某一空间部分。“中空”部分只计算一层建筑面积，应在其它所在层中扣除“中空”部分面积。

### 5. 共有建筑面积的测算

## 5.1 共有建筑面积的确认

5.1.1 委托测绘的单位应提供经设计或规划部门确认的房屋共有部位的性质、功能、用途等相应情况的说明书，经房产测绘人员对照竣工图经现场勘测后，对各类共有建筑面积进行分类确认和登记。委托测绘的单位对提供的说明书负相应的法律责任。

5.1.2 共有建筑面积分摊后，不划分各产权人在共有建筑上的产权界。共有建筑面积一经分摊，任何人不得擅自侵犯或改变其原始设计的使用功能。

## 5.2 共有建筑面积的分类

5.2.1 幢共有建筑面积：指为整幢房屋服务的共有建筑面积。

5.2.2 功能区共有建筑面积：指专为某一功能区服务的共有建筑面积。

5.2.3 层共有建筑面积：指各层中专为本层使用或服务的共有部位的建筑面积。

5.2.4 其它共有建筑面积。

## 5.3 共有建筑面积的处理原则

5.3.1 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。

5.3.2 无产权分割文件或协议的，按相关房屋的建筑面积按比例进行分摊。

## 5.4 共有建筑面积的内容

5.4.1 共有建筑面积的主要内容包括：电梯井、管道井、楼梯间、室外楼梯、垃圾道、设备房、公共门厅、门廊、门斗、水泵房、水箱间、消防监控室、消防楼梯（通道）、生活水池、消防水池、污水处理间、锅炉房、冷冻机房、空调机房、卫生间、开水间、电表间、信报间、公共过道、地下室、值班警卫室等，以及其它在功能上为整幢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。

5.4.2 共有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。

5.4.3 独立使用的地下室、车棚、车库，为多幢或小区服务的警卫室、物业管理用房，设备用房、作为人防工程的地下室，都不计入共有建筑面积。

## 5.5 共有面积按比例分摊的计算公式

## 5.6 共有建筑面积的计算方法

整幢建筑物的建筑面积扣除整幢建筑物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、为多幢服务的警卫室、管理用房、以及人防工程等建筑面积,即为整幢建筑物的共有建筑面积。

## 5.7 共有建筑面积的分摊方式

5.7.1 幢共有建筑面积由整幢房屋各单位按面积比例进行分摊;功能区共有建筑面积由该功能区内各单位按面积比例分摊;层共有建筑面积由该层中各单位按面积比例分摊。

### 5.7.2 住宅楼共有建筑面积的分摊方法

住宅楼以幢为单位,依照 5.3 的处理原则和 5.5 的计算公式,根据各套房屋的套内建筑面积,求得各套房屋分摊所得的共有建筑分摊面积。

### 5.7.3 商住楼共有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整幢房屋的共有建筑面积分为住宅和商业两部分,即住宅部分应分摊的幢共有建筑面积和商业部分应分摊的幢共有建筑面积。然后按住宅和商业部分各自进行分摊。

a) 住宅部分:将应分摊的幢共有建筑面积,加上住宅部分本身的共有建筑面积,依照 5.3 的处理原则和 5.5 的计算公式,按各套的建筑面积分摊计算各套房屋的分摊面积。

b) 商业部分:将应分摊的幢共有建筑面积,加上本身的共有建筑面积,按各层套内的建筑面积依比例分摊至各层,作为各层共有建筑面积的一部分,加到各层的共有建筑面积中,得到各层总的共有建筑面积,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,求出各套房屋应分摊的共有建筑面积。

### 5.7.4 多功能综合楼共有建筑面积的分摊方法

多功能综合楼共有建筑面积按照各自的功能和服务对象进行分摊,参照商住楼的分摊计算方法进行分摊,一般需进行多级分摊。

5.7.5 多级共有建筑面积分摊,可采用从整体到局部的逐级分摊的方法。先分摊幢共有建筑面积至整幢内各单位,再分摊功能区共有建筑面积至功能区内各单位,然后分摊层共有建筑面积至层内各单位。本分摊区域内共有建筑面积包括上一级分摊至本区域内的共有建筑面积。

## 5.8 特殊共有建筑面积分摊的基本原则

5.8.1 房屋内为小区或多幢楼服务的管理用房、设备用房及其社区公益设施用房(如居委会、



幼儿园、社区服务用房等)，不作为共有建筑面积进行分摊。按独立产权单元处理，并在成果报告书中作相应说明。

5.8.2 地下室各层与地面连通的楼梯间、电梯井、前室等出入口，其在地面部分的共有建筑面积的分摊方式如下：

- a) 出入口设在该幢房屋主墙体外，其建筑面积计入地下室功能区共有建筑面积进行分摊；
- b) 出入口设在该幢房屋内，且与该幢房屋地面以上部分没有连通，其建筑面积计入地下室功能区共有建筑面积进行分摊。
- c) 出入口设在该幢房屋内，且与该幢房屋地面以上部分连通，其建筑面积计入幢共有建筑面积进行分摊。

5.8.3 一般的住宅楼中，各单元的共有部位内容一致时，所有单元的共有建筑面积计入幢共有建筑面积进行分摊。

5.8.4 单一功能房屋存在多个单元时，一般以幢为单位统一分摊共有面积，但如有下列情况之一的，应划分为不同功能区：

- 1) 有的单元设电梯、有的单元不设电梯，按设电梯和不设电梯的单元划分功能区。
- 2) 有的单元为多层、有的单元为高层，按多、高层单元划分功能区。

5.8.5 连接商场各层的自动扶梯(电梯)，按自然层计算建筑面积，并按功能区共有建筑面积进行分摊。

5.8.6 地下室和半地下室内，为整幢楼服务的设备间（变电室）等共有建筑面积，由该幢房屋的地上和地下部分（地下部分包括：商场、地下人防、地下汽车库等）按面积比例分摊。对于连体楼，应区分地下室和半地下室内共有建筑面积的服务对象，根据是否为单幢和多幢服务的情况确定分摊原则。

5.8.7 位于地下室中的电梯井、前室、楼梯、过道、警卫室、地下室外墙水平投影的一半等专为地下室功能区而建造的共有建筑面积，由地下室各功能单元面积按比例分摊。

5.8.8 多功能的综合楼，其由底层升至顶层的楼梯间、电梯井（包括突出屋顶的楼梯间、电梯机房）等，将其面积计和，按各自然层面积比例分摊（无论该层是否使用处在本层的楼梯间、电梯）。

5.8.9 为单一产权人服务的专用楼梯（单一产权视作套内），跃层住宅中的户内楼梯，均计入套内建筑面积。

5.8.10 原设计为整体商场，在销售时分割成通道和若干铺位(间数)，有明显的界址线，通道的建筑面积由所有铺位(间数)按其建筑面积比例分摊。

5.9 以下不计入分摊的公用建筑面积的建筑，在测绘成果中应予以说明：

- a) 独立的为多幢服务的管理用房、设备用房、会所、值班警卫室等；
- b) 独立的变电房、水泵房、门卫等公用建筑，人防工程以及为多幢（或小区）服务的公共设施等；
- c) 无明确使用功能的、空置的设备间；
- d) 层高大于 2.20m 的技术层（包括设备层、转换层）；
- e) 用作公共事业市政建设的建筑物；
- f) 超高层建筑中，层高在 2.20m 以上，作为消防疏散公共空间的避难层。
- g) 建设、开发单位自留、自用的房屋和物业管理公司的经营办公用房的建筑面积。

5.10 多层住宅、小高层住宅附属层（配套楼层）面积计算方法。

- 1) 配套楼层，层高大于 2.20m 的，计算建筑面积，达不到 2.20m，不予计算。
- 2) 配套楼层公有建筑面积的内容：楼梯间面积，公共过道面积，电梯井，管道井，等该层公共使用部位，和配套楼层外墙水平投影面积一半的建筑面积。
- 3) 配套楼层既有车库，又有配套房的情况，由车库是否开门与公共过道相连决定。
  - a) 车库没有开门与公共过道相连的情况，单独计算车库面积。
  - b) 车库开门与公共过道相连的情况，车库和配套房一同按比例进行分摊。

## 6. 房产图绘制

房产图是房产产权、产籍管理的重要资料。按房产管理的需要可分为：房产分幅平面图(以下简称分幅图)、房产分丘平面图(以下简称分丘图)、房屋座落分布示意图（以下简称座落图）、房产分层平面图（以下简称分层图）和房产分户平面图(以下简称分户图)。

6.1 分幅图、分丘图的绘制按《房产测量规范》执行。

### 6.2 分层图的绘制

- 1) 分层图应标注比例尺，一栋房屋的各层平面图宜采用同一个比例尺，并标注指北方向。

- 2) 各层图形应注明第 x 层或地下室、夹层、平台层等层次名称；夹层须注明第 x 层的夹层
- 3) 房屋的阳台、外走道、室外楼梯等，其线条粗细、虚实都应按《房产测量规范》要求绘制在各分层图上。
- 4) 一般从下至上绘制房屋的一层到顶层的分层图。如果一张不够，可用多张绘制，然后一起装订。如果有几层的外围形状大小及数据完全相同，可只绘低层图形，并注明“x—x 层”。

### 6.3 分户图的绘制

- 1) 分户图是在分层图的基础上绘制的细部图，以一户产权人为单位，表示该套房屋的平面尺寸及周围关系，以明确异产毗连房屋的权利界线，供核发房屋所有权证的附图使用。
- 2) 以户为单位绘制分户图（当第 i 至 n 各层分户户形完全相同时，第 i+1 至 n 各层分户图以第 i 层代替，并在第 i 层后简注(第 i+1 至 n 层同)(i=1、2、3…n)。
- 3) 跃层、复式房屋的分户图应在同一张图纸上绘制。
- 4) 房屋内有层高低于 2.20m 但大于等于 1.6m 的部位，应以虚线区分其范围，注记边长，且在其范围内注记“ $1.6\text{m} \leq h < 2.20$ ”。
- 5) 分户图的其它图形规格技术要求按《房产测量规范》执行。

### 7.附则

7.1 本实施细则自 2008 年 1 月 1 日起施行。

7.2 工作中如遇本细则未涉及的疑难问题，按现行《房产测量规范》及《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》建住房[2002]74 号文执行；如皆未涉及，则应及时将有关情况反馈给本细则的解释单位统一处理。

7.3 本实施细则由泰安市房产管理局负责解释。