

# 四川省房产测绘实施细则

四川省建设厅  
四川省测绘局

二〇一〇年二月

## 目 录

第一章 总则.....	(2)
第二章 房产平面控制测量.....	(2)
第三章 房产图绘制.....	(3)
第四章 建筑面积计算规则.....	(4)
第五章 房屋建筑面积测算.....	(11)
第六章 共有建筑面积分摊规则.....	(16)
第七章 房产变更测量.....	(20)
第八章 成果资料的检查验收和整理.....	(21)
第九章 附则 .....	(23)
附录一：术语 .....	(24)
附录二：房屋面积测绘记录手簿 .....	(28)

第一章 总 则

1.1 目的

为加强房产测绘管理，规范我省房产测绘行为，统一房屋建筑面积的计算规则，制定本细则。

1.2 适用范围

在四川省行政区域内从事房产测绘工作应当遵守《房产测量规范》和本实施细则。

1.3 依据和标准

《中华人民共和国测绘法》

《中华人民共和国城市房地产管理法》

《中华人民共和国城市规划法》

《四川省测绘管理条例》

《房产测绘管理办法》

GB/T 17986.1-2000《房产测量规范》第1单元：房产测量规定

GB/T 17986.2-2000《房产测量规范》第2单元：房产图图式

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)

转发建设部《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》的通知(川建厅房[2002]104号)

1.4 房产面积精度要求

房产面积的精度分为三级，各级面积的限差和中误差不超过表1-1计算的结果。

表 1-1 房产面积的精度要求 (S 为房产面积, m<sup>2</sup>)

精度等级	限差 (m <sup>2</sup> )	中误差 (m <sup>2</sup> )
一级	$0.02\sqrt{S} + 0.0006S$	$0.01\sqrt{S} + 0.0003S$
二级	$0.04\sqrt{S} + 0.002S$	$0.02\sqrt{S} + 0.001S$
三级	$0.08\sqrt{S} + 0.006S$	$0.04\sqrt{S} + 0.003S$

各级房产面积的精度适用范围如表1-2。

表 1-2 房产面积精度测算等级的要求

精度等级	不同房屋选用的等级
一级	特殊房屋或产权人要求的房屋
二级	商品房或进入房地产市场的房屋
三级	其它房屋

第二章 房产平面控制测量

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。控制测量前，应充分收集测区已有的控制成果和资料，按现行《房产测量规范》(GB/T 17986.1-2000)的规定和要求进行比较和分析，凡符合要求的已有控制点成果，都应充分利用；对达不到要求的控制网点，也应尽量利用其点位，并对有关点进行联测。

## 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。

## 2.3 房产平面控制点的密度

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

## 2.4 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。

## 2.5 主要技术指标

房产平面控制测量的各主要技术指标按现行《房产测量规范》(GB/T 17986.1-2000) 的规定执行。

# 第三章 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)。

3.1 分幅图、分丘图的绘制按《房产测量规范》执行。

3.2 座落图的绘制可参照《四川省房产测绘示范文本(1)》。

## 3.3 分层图的绘制

3.3.1 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。

3.3.2 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。

3.3.3 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。

3.3.4 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”。

3.3.5 分层图的绘制可参照《四川省房产测绘示范文本(1)》。

## 3.4 分户图的绘制

3.4.1 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。

3.4.2 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)。

3.4.3 跃层、复式房屋的分户图应在同一张图纸上绘制。

3.4.4 房屋内有层高低于 2.20m 的部位，应以虚线区分其范围，注记边长，且在其范围内注记“h<2.20”。

3.4.5 分户图的其它图形规格技术要求按《房产测量规范》执行。

3.4.6 分户图的绘制可参照《四川省房产测绘示范文本(1)》。

## 第四章 建筑面积计算规则

### 4.1 计算建筑面积的条件

能够计算建筑面积的房屋一般应具备以下普遍性的条件：

- 1) 应具有永久性上盖。
- 2) 应有围护结构。
- 3) 结构牢固，属永久性的建筑物。
- 4) 层高在 2.20m 以上(含 2.20m)。
- 5) 可作为人们生产或生活的场所。

### 4.2 计算全部建筑面积的范围

4.2.1 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。

4.2.2 房屋内的夹层、插层、技术层、结构转换层及其梯间、电梯间等其高度在 2.20m 以上部位计算建筑面积。

4.2.3 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 2.20m 以上的，按其水平投影面积计算。

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

4.2.5 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、设备用房及其附属用房、斜面结构屋顶高度在 2.20m 以上的部位以及经主管部门批准的有明确使用功能的非装饰性建筑空间，按其外围水平投影面积计算。

4.2.6 挑楼、封闭的挑廊、封闭的阳台按其外围水平投影面积计算。

4.2.7 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。

4.2.8 与房屋相连的有柱走廊(剪力墙视为有柱)，两房屋间有上盖和非单排柱的走廊，均按其柱的外围水平投影面积计算。

4.2.9 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。

4.2.10 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)外围水平投影面积计算。

4.2.11 与房屋相连属永久性的且有非独立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。有柱又有围护结构的门斗按围护结构的外围水平投影计算面积。

4.2.12 玻璃幕墙、金属幕墙以及其它材料幕墙等作为房屋外墙的，按其外围水平投影面积计算。同一楼层外墙，既有主墙，又有玻璃幕墙，以主墙为准计算建筑面积。

4.2.13 属永久性建筑有非单排柱的车棚、货棚等按柱的外围水平投影面积计算。

4.2.14 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 以上部位的外围水平投影面积计算。

4.2.15 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。

4.2.16 图书馆的书库，其层高在 2.20m 以上的，均按一层计算。

4.2.17 有围护结构的舞台灯光控制室，按其围护结构外围水平投影面积计算。

4.2.18 室内体育馆按实际层数计算建筑面积。体育馆(场)看台下方空间加以利用的，

净高在 2.10m 以上的部位, 按其外围水平投影面积计算建筑面积(多层的按多层计)。

4.2.19 房屋的飘窗, 其窗台台面与房屋地面持平(落地)、具有房屋同等使用功能、净高在 2.10m 以上, 按外墙的外边线与飘窗围护之间范围内的水平投影计算面积。

4.2.20 层高在 2.20m 以上的架空层, 按柱外围水平投影面积计算。

#### 4.3 计算一半建筑面积的范围

4.3.1 与房屋相连有上盖无柱的走廊、檐廊, 按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。

4.3.2 未封闭的阳台、挑廊、入户花园、庭院、空中花园等, 不论其是否有柱, 按其围护结构内上盖水平投影面积的一半计算。

4.3.3 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。

4.3.4 无上盖的室外楼梯按各层水平投影面积的一半计算。

4.3.5 有上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。

4.3.6 有上盖、具有围护结构、独户使用的平台, 上盖在围护结构内水平连续投影面积大于或等于其二分之一的, 不论其是否有柱, 按其围护结构内上盖水平投影面积的一半计算。

#### 4.4 不计算建筑面积的范围

4.4.1 层高低于 2.20m 的房屋、架空层、楼梯间、电梯间、水箱间、走廊、檐廊、阳台、挑廊、地下室、半地下室、架空通廊等。

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

4.4.3 阳台、挑廊、入户花园、庭院、空中花园、雨篷、外走廊、檐廊、架空通廊、穿过建筑物等, 以下情况视为无上盖: 阳台、挑廊、入户花园、庭院、空中花园等与其上盖相距超过一个自然层以上; 雨篷、外走廊、檐廊、架空通廊的通道与其上盖超过二个自然层以上; 阳台、挑廊、入户花园、庭院、空中花园等的上盖在围护结构内水平连续投影面积小于二分之一的。

4.4.4 房屋的天面、挑台、露台, 天面上的花园、泳池。

4.4.5 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。

4.4.6 骑楼、过街楼的底层用作道路街巷通行的部份。

4.4.7 利用引桥、高架路、高架桥、斜坡道、桥面作为上盖建造的建筑空间。

4.4.8 活动房屋、临时房屋、简易房屋。

4.4.9 检修、消防等用途的室外爬梯。

4.4.10 独立烟囱、亭、廊、塔、罐、池和地下人防干、支线等。

4.4.11 与房屋室内不相通的伸缩缝、沉降缝。

4.4.12 与室内不相通的类似阳台、挑廊、檐廊等的建筑。

4.4.13 楼梯已计算建筑面积的, 其下方空间不论是否利用的部分。

4.4.14 宽度大于 0.30m 的楼梯梯段水平间隙。

4.4.15 宽度大于 0.40m 的自动扶梯安全间隙。

4.4.16 窗台台面高于房屋地面的飘窗。

4.4.17 上层阳台在公共晒台、露台上的投影部分。

4.4.18 室外台阶、走廊外的台阶踏步、底层室内楼梯延伸出室外的部分。

4.4.19 跃层式房屋上层挑空部位（含外墙体）。

4.4.20 斜坡式人行或车行通道等无永久性上盖的建筑。

#### 4.5 特殊情况下的建筑面积计算

4.5.1 复式、跃层式房屋预留的楼梯间，根据规划许可的设计图纸，按自然层计算建筑面积。

4.5.2 阳台、挑廊、入户花园、庭院、空中花园、架空通廊等的外围水平投影超过其底板外沿的，按底板水平投影计算建筑面积。

4.5.3 未封闭的阳台、挑廊、入户花园、庭院、空中花园等，其上盖在围护结构内水平连续投影面积大于或等于其面积二分之一的，按上盖在围护结构内水平投影面积的一半计算建筑面积。

4.5.4 屋顶为斜面结构的房屋，外墙高度小于 2.20m 时不计算外墙面积。

4.5.5 对倾斜、弧状等非垂直墙体房屋，外墙体向内倾斜的，净高 2.10m 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。

4.5.6 上层室外楼梯水平投影能覆盖下层室外楼梯，下层室外楼梯视为有上盖，按有上盖的室外楼梯计算面积。

4.5.7 雨篷仅有一边与墙相连，由墙支撑着的雨篷为悬挑雨篷，不计建筑面积；一边与墙相连，另一边由一根柱子支撑的为独立柱雨篷，按上盖水平投影面积一半计算建筑面积；一边与墙相连，另一边由两根或两根以上柱子支撑的为有柱雨篷，按柱外围计算建筑面积。

当雨篷由两面墙支撑的（如图 4—1），不计算建筑面积；当雨篷除由两面墙支撑外，还设置有一根柱子支撑（如图 4—2），则以柱外围向墙作垂线并与墙围成的矩形面积一半计算建筑面积。

当雨篷由三面墙支撑，其建筑面积按如下情况（如图 4—3）计算：雨篷外边线与左、右两面墙相交的，按上盖水平投影面积一半计算建筑面积；雨篷凸出左、右两面墙而使其外边线悬空的，按左、右两面墙最外处的盖板支撑点（P1 与 P2）连线与墙围成部分的盖板水平投影面积一半计算建筑面积（即悬空部分不计面积）。

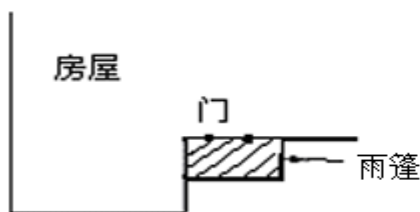


图 4-1

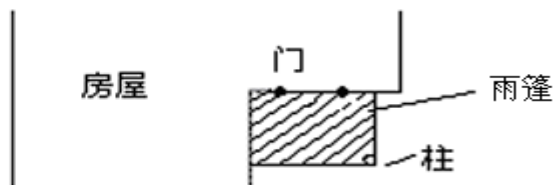


图 4-2

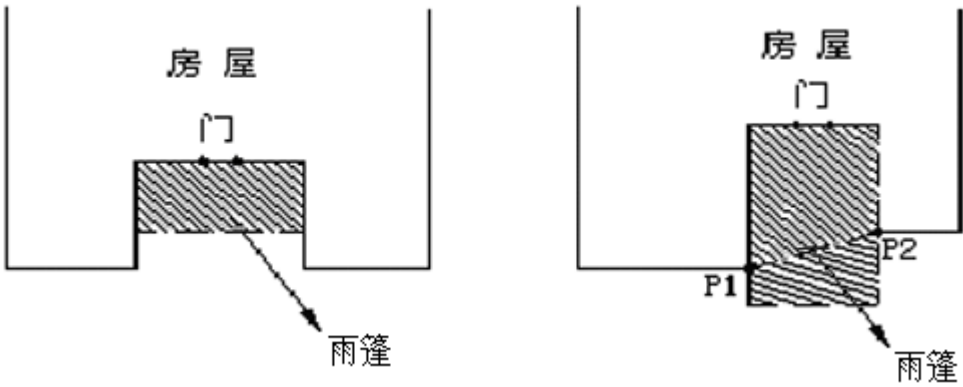


图 4-3

4.5.8 建于坡地的建筑物利用吊脚楼空间设置架空层或对深基础地下空间加以利用的，当架空层的地面为斜面且四周有围护结构(如图 4-4)，围护结构内净高大于 2.10 米部分计算建筑面积；当架空层的地面修整成平地时，不论有无围护结构，其层高大于 2.20 米的，按柱外围水平投影面积计算建筑面积；当架空层的地面一部分为平地，另一部分为坡地的，平地部分的面积按柱外围和坡地交界线计算（如图 4-5）。

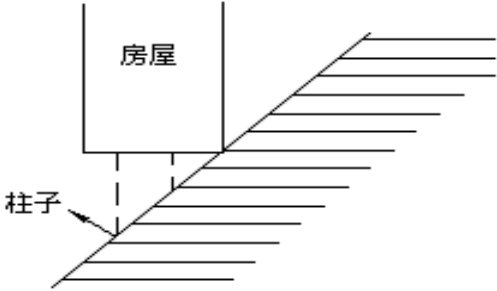


图 4-4

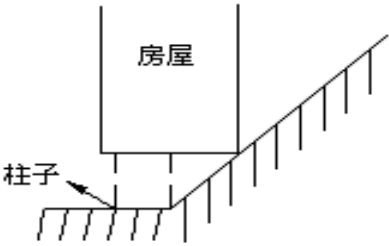


图 4-5

4.5.9 建筑物第一层的出入口设于凹进的外墙且其顶部为上层建筑所盖（如图 4-6）。凹进部分的进深  $a$  等于或大于其长度  $b$  者，凹进部分计全部建筑面积，若其顶部高度大于一楼层时，仍按一层计算建筑面积；当上述凹进部分的进深小于其长度时，按有盖无柱外走廊、檐廊情况处理。

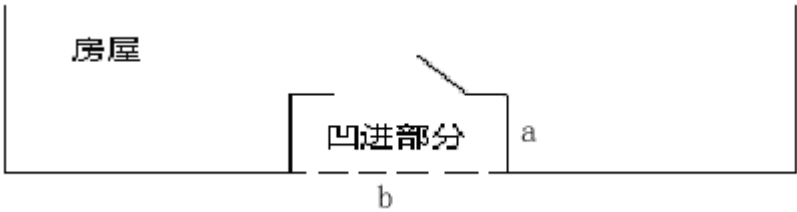


图 4-6

4.5.10 房屋的有盖无柱外走廊、檐廊，其两端由非剪力墙所封闭、正面无围护结构的（如图 4-7），按上盖水平投影面积一半计算建筑面积。

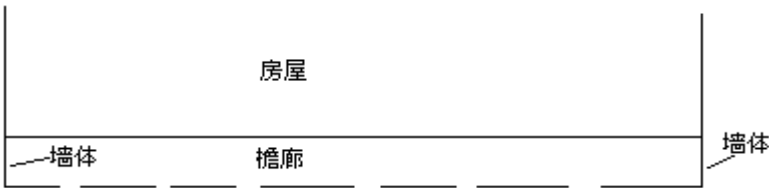


图 4-7



#### 4.5.11 室外楼梯与台阶

室外楼梯须同时满足以下两个条件：

- a) 室外楼梯的起点（地面）至终点（进门）的高差（高度）应不小于一个楼层的高度。
- b) 室外楼梯的下面不是与山坡连成一体的实体，而是室外楼梯的水平投影范围内可形成一个建筑空间。

如图 4—8 所示，该建筑的下部分利用山坡建成台阶，而上部分架空后进房屋门而形成的桥，则不应作为室外楼梯处理。但如图 4—9 所示，该建筑的下部分紧靠山坡，且其最低部分属人工砌填而形成实体，其余不足一楼层高度部分为架空，则该建筑仍作为室外楼梯处理。

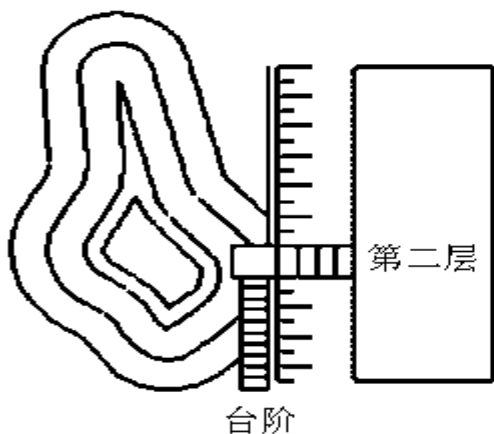


图 4-8

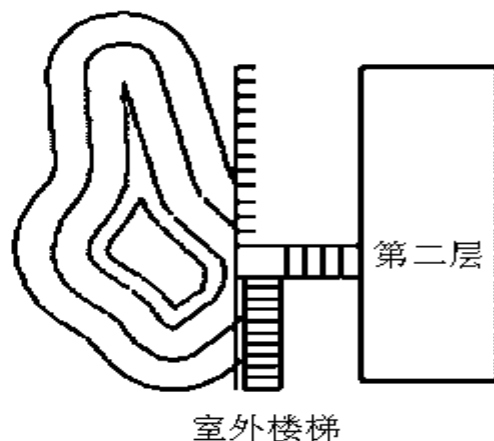


图 4-9

#### 4.5.12 室外楼梯和室内楼梯

##### 4.5.12.1 室外楼梯：

- a) 设置于建筑物主体结构以外、仅有扶手栏杆、没有墙体封闭的楼梯视为室外楼梯。
- b) 设置于建筑物外墙之外的有墙体封闭的专用楼梯为室外楼梯。
- c) 直通顶层的观光电梯视为室外专用电梯。

##### 4.5.12.2 室内楼梯：

- a) 设置于建筑物主体结构以内的楼梯、电梯视为室内楼梯。
- b) 设置于建筑物外墙之外的有墙体封闭的非专用楼梯视为室内楼梯。
- c) 各层使用兼向外观光的电梯，视为室内电梯。

#### 4.5.13 通风井、烟道的面积计算

4.5.13.1 地下室或半地下室使用的通风井、烟道，地下部分按其通过的地下室或半地下室的楼层数计算建筑面积；独立于建筑之外的地面部分，有围护结构或柱和上盖，且高度大于或等于 2.20 米的，按围护结构或柱外围水平投影面积计算，并计入地下室或半地下室的建筑面积中；在地面且位于建筑物内部或附着于建筑物外墙时，按以下情况分别计算建筑面积：

a) 若通风井、烟道的高度大于或等于 2.20 米，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值；

b) 若通风井、烟道的高度小于 2.20 米，则不计算其建筑面积，其所占用的建筑面积从所在地面建筑空间的建筑面积中扣除。

4.5.13.2 烟道按其通过的使用层的层数计算建筑面积，通过的其它不使用楼层，不计算建筑面积。

4.5.13.3 一户专用的内置烟道计入该户的套内建筑面积，一户专用的外置烟道计入该户的分摊建筑面积， multi 户共用的烟道应作为共有建筑面积。

4.5.14 多排柱的车棚、货棚、站台等，若柱为斜柱（如图 4-10）。以柱外侧离地面 2.20 米处（垂距）的连线水平投影范围内（虚线范围）有盖部分计算全面积（斜线部分）。

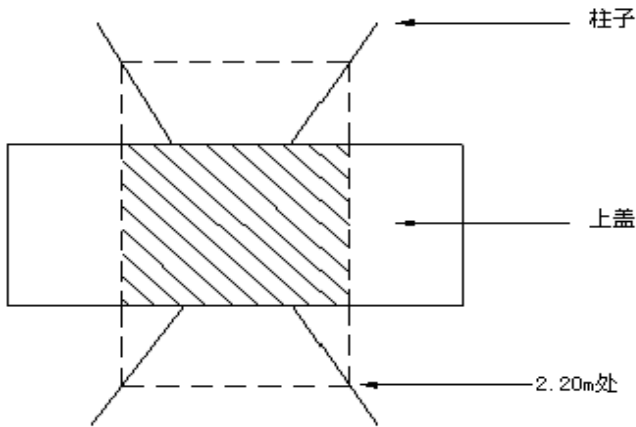


图 4-10

4.5.15 没有结构层的立体车库，以传动式的机械设备作为停车位，在车库的中间部位未设固定停车位或多个汽车进出口的，该建筑按一层计算建筑面积（如图 4-11 所示）。

以传动式的机械设备作为汽车载体并在车库中间部位设置多层（结构层）固定停车位的，或使用传动式机械设备间使汽车垂直升降到达多层停车库的，该设备间按立体车库层数计算建筑面积（立体车库层高不小于 2.20m）（如图 4-12 所示）。

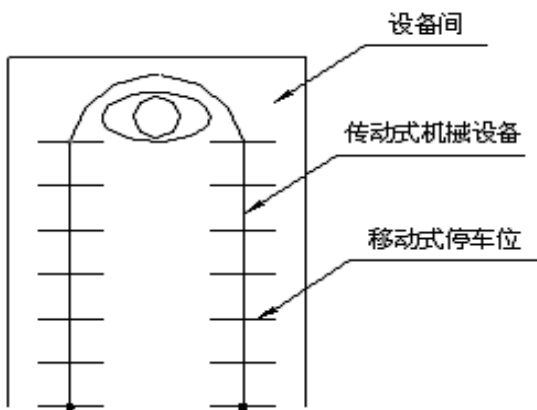


图 4-11

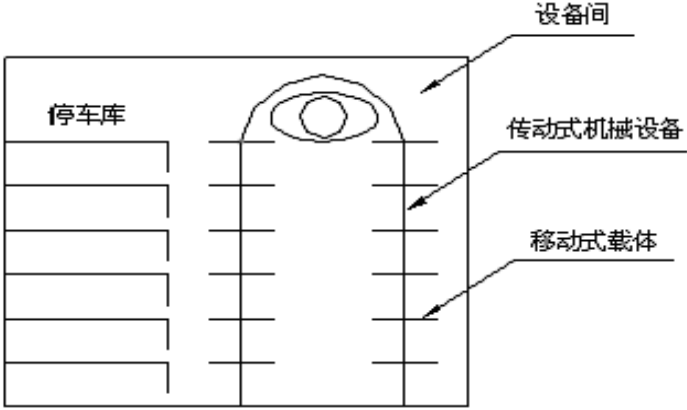
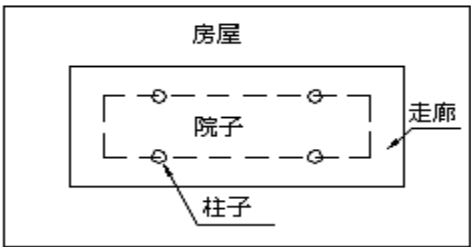


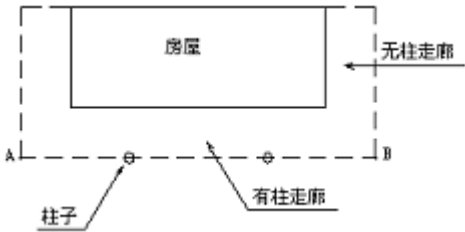
图 4-12

4.5.16 一栋建筑物围合形成的院子，其闭合走廊为非独立柱时，均属一条有柱走廊（如图 4-13）。



4-13

当房屋设有外走廊或檐廊时，则非独立柱部分按有柱走廊计算，其余部分按无柱走廊或檐廊计算。走廊两端有剪力墙的，视为走廊的柱，按有柱走廊计算。一栋独立房屋的四面设有外走廊或檐廊时，也按此原则处理。如图 4—14 所示，房屋的长边一面有柱，两柱之间按有柱走廊计算，其余部分为无柱走廊；若图中柱立于走廊的 A、B 处，则长、短边的外走廊均为有柱走廊。



4-14

- 4.5.17 骑楼底层与临街走廊
- 4.5.17.1 骑楼底层的柱子立于该房用地红线之外，且其底层为道路街巷通行的，骑楼底层不计算建筑面积（如图 4-15）。
- 4.5.17.2 建设用地范围内的临街走廊不计算建筑面积（如图 4—16）。

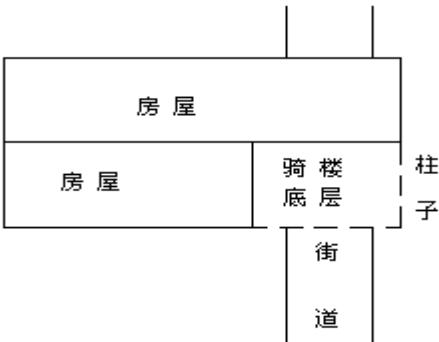


图 4-15

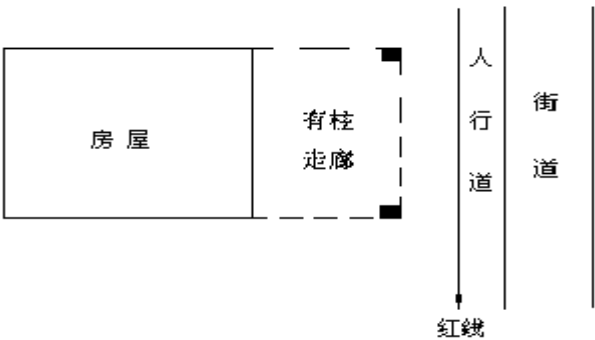


图 4-16

- 4.5.18 穿越建筑的公共通道
- 4.5.18.1 穿越建筑的公共通道属于市政道路的一部分时，该通道不计算建筑面积。
- 4.5.18.2 穿越建筑的公共通道高度不超过两个自然层且不属于市政道路时，则通道应计算全部建筑面积。
- 4.5.19 屋面上的建筑空间
- 房屋天面上未经主管部门批准的以及装饰性建筑空间等不计算建筑面积。
- 4.5.20 楼梯、电梯前室计算全部建筑面积。

### 第五章    房屋建筑面积测算

房屋建筑面积测算系指水平投影面积测算，主要包括：房屋栋、层、户的划分，房屋面积数据的采集，房屋面积的计算等。

- 房屋建筑面积以栋为基本单元进行测算。
- 5.1 房屋面积测算的内容
- 房屋面积测算包括房屋套内建筑面积、共有建筑面积、产权面积和使用面积等测算。
- 5.2 房屋栋、层、户的划分

### 5.2.1 房屋栋的划分

栋是一座独立的，包括不同结构和不同层次的房屋。栋以规划部门批准的栋数为依据进行划分（规划许可证及规划总平面图）。

规划部门没有明确规定的，按以下方式进行划分：

1) 独立建筑的房屋为一栋。

2) 一栋建筑由多个塔楼和裙楼组成，在各塔楼及其相应裙楼之间有两边不相通的伸缩缝或隔墙为明显界线，且各部分之间无共有面积的，则各塔楼及其相应裙楼可按多栋建筑物处理，否则应视为一栋建筑。

3) 本身为独立的楼房，为了利用楼房间的间隙地，底层(或多层)以不相通裙楼的形式连成一片的房屋，其独立的楼房和裙楼分别分栋。

4) 地面有多座独立的建筑，仅由一个地下室相连通（共用一个大地下室），地面建筑为多栋，地下室视为一栋。

5) 以通廊相连的房屋，视为多栋。

### 5.2.2 房屋层的划分和层次的编立

房屋的总层数指房屋的自然层数和地下层数的总和，房屋的假层、夹层、插层、阁楼、装饰性塔楼，以及突出屋面的楼梯间、水箱间、电梯机房等不计房屋自然层数。

1) 房屋的自然层数按室内地平线以上计算，每一自然层各划分为一层，其编号从室内地平线开始向上按 1、2、3、……编号。

2) 房屋室内地平线以下的为地下室，其编号从室内地平线开始向下按-1、-2、-3、……编号。

3) 错层房屋的层数按自然层数来划分。

4) 层高在 2.20m 及以上的架空层计入房屋自然层数。

5) 跃层住宅是套内空间跨跃两楼层及以上的住宅。顶层为跃式住宅时，最上跃层部分不计层数，其它计自然层数。

### 5.2.3 户的划分

户指房屋各权属单元的权界线所围成的范围。

1) 成套住宅，一般以一套划分为一户。

2) 独立使用和出售的商业用房、库房按其权界线分户。

3) 一栋(或多栋)房屋为同一产权人的，一栋(或多栋)房屋可划分为一户。

4) 独立使用的地下室按其权界线分户。

5) 不被分摊的公共部分应视为一户。

6) 权利人房屋产权范围为某一区域(如：一个单元、一个楼层等)，可按一个区域分为一户。

7) 无分隔墙体的商铺、摊位、车位等，当有明确的界址线，且界址点埋设有界桩、施工图纸上界线清楚的可按其界址线分户。

### 5.2.4 分户房屋权界线的确定

分户房屋权界线的确定应以产权来源为依据。有合法协议约定的，以协议为准确定；无合法协议约定的，按如下要求确定：

1) 成套房屋的分户权界线取其分户隔墙和外墙的中线。

2) 商业铺位、车位等分户权界线取分隔墙中线，无分隔墙时取界址点点间连线，门面

临街部位取其外墙的中线。

3) 整层为一户时, 分户权界线为该层外墙中线。

4) 整单元为一户时, 分户权界线为单元间共墙的中线和外墙中线。

#### 5.2.5 分户编号

实地有编号的以实地编号为准。实地无编号的, 按下列方法编号:

1) 成套住宅按单元号、层次、户号编号。

单元号编立时, 面向门洞方向将各门洞从左至右依次编为一单元、二单元、……、N 单元。层次编号按 5.2.2 条规定编立。户号编立时, 在各单元各层内, 按顺时针方向依次编立为 (1)、(2)、……、(N) 号。

2) 车位、商业铺位按层次、户号编立。

层次编号同前。车位、商业铺位编号时, 可面向街道门牌号方向呈“S”或反“S”先分块, 再对分户顺序编号。

3) 按区域分户的户号按栋编立, 编立时, 从下层至上层对各户顺序编号, 当一户房屋跨层时, 该户各层房屋编同一户号。

#### 5.3 房屋面积数据的采集

房屋面积数据采集主要指房屋的边长采集, 也可直接采集房角点的坐标。边长或坐标数据是计算房屋面积的主要依据, 根据房屋数据来源的不同, 将其计算所得的面积分为“预测面积”和“实测面积”两类。

##### 5.3.1 基本规定

1) 测量过程应遵循先整体、后局部, 先外后内的原则。

2) 测点两端应选取房屋的相同参考点, 测点位置一般应位于墙体  $100 \pm 20\text{cm}$  高处。

3) 分层逐户实量, 在测量草图上注记实测边长、墙体厚度。边长单位为米, 取位至  $0.001\text{m}$ 。

4) 测量时, 测量仪器或钢尺两端均应处于水平状态, 测量边长、坐标均要独立测量两次, 两次测量读数较差的限差应符合以下精度要求:

a) 钢卷尺两次测量读数之差  $\Delta D$  应满足:

$$|\Delta D| \leq 0.001 + 0.0005D \text{ (当 } D \text{ 小于 } 10\text{m} \text{ 时, 以 } 10\text{m} \text{ 计)}。$$

b) 测距仪两次测量读数之差  $\Delta D$  应满足:  $|\Delta D| \leq 0.005\text{m}$ 。

5) 为校核测量数据的正确性, 提高测量结果的准确度, 施测时应有多余观测。

6) 参与计算房屋面积的边长数据要进行平差处理, 相关数据之间不能相互矛盾。

##### 5.3.3 预测面积的房屋数据采集

房屋面积预测系指房屋竣工前, 房产测绘单位根据房屋规划设计图纸和资料, 按照国家有关法律、法规和房产测绘技术标准, 计算出房屋面积。

1) 房屋数据采集的资料来源

a) 房屋建筑设计图纸。

b) 房屋销售方案说明。

c) 建设单位提供的其它资料。

2) 房屋数据采集的方法

a) 图纸尺寸可以直接采集。

b) 局部位置无标注尺寸并无法通过其他相关数据计算得出的，可以通过图解法采集。

c) 房屋的拐角无特殊注明或说明的，一般视为直角。其组成的房屋按矩形采集边长并计算面积。

#### 5.3.4 实测面积的房屋数据采集

实测面积指房屋竣工后，对房屋实地测算而得出的面积。

##### 1) 整栋房屋外围测量

a) 当房屋外围是矩形结构时，应测量房屋外围边长。测量时，房屋矩形的四条边均应测量。当边长无法直接测量时，应测量房角点坐标，解析出房屋边长值。

b) 当房屋外围不是矩形结构时，应测量所有外围房角点和特征点或拐点的点位坐标，通过坐标解析法计算房屋面积。测量时，可采用任意坐标系，并布设闭合导线、附和导线、支导线或引点等，保证测站点处于同一坐标系。

##### 2) 房屋内部测量

a) 根据权界线分层逐户进行边长数据采集，公用建筑面积边长数据分层采集。

b) 矩形房屋应测量矩形的四条边，当房屋小于  $10\text{m}^2$  时，可测量矩形的二条边。

c) 当房屋为非矩形时，应根据实际情况将房屋划分成园形、椭圆形、扇形、弓形、梯形、三角形、菱形等规则形状，并根据计算面积的需要进行边长、高、半径、直径等测量。

d) 对于超过钢尺或测距仪测程的组合边长，应保持各测段处于一条直线上。

e) 房屋分为层高在  $2.20\text{m}$  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。层高低于  $2.20\text{m}$  的部位，以虚线区分其范围，并在其范围内注记“ $h < 2.20\text{m}$ ”。

##### 3) 墙体厚度的确定及测量

a) 房屋勒脚以上的外墙体厚度不包括粉刷层（抹灰层）、贴面等外墙保护层、外墙保温层、凸出外墙面的结构柱、装饰柱或装饰性的幕墙。

b) 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，其墙体厚度可参照本层其它外墙或承重墙的实体厚度确定，本层无可参照的可套用上层外墙体厚度确定。

c) 地下室外围墙厚可按审定的设计图纸确定。

d) 墙体归属分为自（有）墙、共（有）墙和借（他）墙三类。

e) 成套房屋的外墙（包括山墙），各套之间的分隔墙、套与公共建筑空间的分隔墙以及归属不同功能区的公共建筑空间之间的分隔墙均为共有墙。共有墙的权属线绘于共有墙中线处，其墙体面积以权属线为界各自归入相关建筑面积中。房屋的外半墙面积归入共有建筑面积。

f) 玻璃幕墙作为房屋外墙的，结构板外沿至玻璃幕墙外墙面的间距在  $0.20\text{m}$  以内的以实际间距确定外墙体厚度；超过  $0.20\text{m}$  以  $0.20\text{m}$  确定外墙体厚度。同一楼层外墙，既有主墙，又有玻璃幕墙的，以主墙为准计算建筑面积，墙厚按主墙厚度计算。栏杆等维护结构不视为主墙。

金属幕墙及其它材料幕墙，参照玻璃幕墙确定。

g) 当墙体厚度变化大于  $0.02\text{m}$  时，应在不同的部位进行墙厚测量。

h) 墙体的抹灰层、外墙装饰帖面的厚度实测确有困难时，可按照规划部门批准的结构设计总说明和图件资料中规定的设计尺寸来确定。无法获得时，抹灰层、外墙装饰帖面的

厚度按下表规定取值：

序号	类型	普通抹灰	中级抹灰	高级抹灰	外墙装饰帖面
1	内墙	0.018m	0.020m	0.025m	
2	外墙	0.020m			0.025m
3	石墙	0.030m			
备注	未注明抹灰等级的，按普通抹灰计算抹灰层厚度。				

- 4) 数据记录规则
- a) 测量记录必须在测量草图上实地完成，不得依据事后回忆标注。

b) 记录必须使用钢笔（碳素或兰黑墨水）、H 型号的铅笔，禁止使用圆珠笔。

c) 记录字体要规整、清晰，测错、记错的数据划改应能辨别，严禁连环涂改、擦改、就字改字等违规行为。

d) 测量草图上应标注边长实测测线位置，观测数值平行于该实测测线注记, 并紧靠该测线。

e) 边长较短，观测数值不能在该边范围内注记时，应采用引出线方式注记。

f) 通过坐标解析法测量边长时，应采用记录表的形式进行记录，图上只注记房角编号；同时应保持图上编号与记录表上编号的一致性。

g) 测量记录应注记：测量员、记录员、测绘日期、使用仪器名称与型号、编号等基本信息。

h) 房屋面积测绘记录应按附录二：房屋面积测绘记录手簿的要求进行。

i) 各种测量记录、测量草图、表格等应随工程项目归档。

5.4 房屋面积计算

外业测量数据经整理配赋后进行面积计算。房屋面积计算就是根据采集的房屋边长数据或房角点坐标数据，计算出各类面积。内业计算方法包括几何图形解析法和坐标解析法两种。

5.4.1 基本规定

- 1) 外业测量数据必须经过平差处理。
- 2) 数据处理中的边长数据取位至 0.001m；面积计算采用的边长数据取位至 0.01m，面积取位至 0.01m<sup>2</sup>；数据取位按“四舍五入”的原则。

5.4.2 数据平差处理

- 1) 在《房屋基本情况记录表》中分层逐户绘制房屋权界线示意图并对房角进行编号，将观测边长按边号填入《测量数据平差处理表》。
- 2) 当一条边的两次测量值符合限差要求时，取其中数作为边长观测值。
- 3) 当一条边由多组观测边长组成时，则将多组边长的中数值与自有墙墙厚（含抹灰层）求和，得到边长观测值。

4)测量的房屋外廓全长（含抹灰层和外墙装饰贴面）与室内分段丈量之和（含共墙和抹灰层）的较差在表 2 限差内时，应以房屋外廓数据为准，分段丈量的数据按比例配赋得到边长平差值；超限必须进行复量。

表 2            测量边长限差规定

等级	边长限差（m）	备注
一级	0.01+0.0003D	D 为房屋边长，单位 m。 当 D 小于 10m 时，以 10m 计。
二级	0.02 +0.001D	
三级	0.04 +0.003D	

- 5)将边长平差值按边号填入《测量数据平差处理表》。
- 6)按照边号将墙厚（含抹灰层）填入《测量数据平差处理表》。

5.4.3 实测边长计算

- 1)计算房产面积的实测边长应为边长平差值加（减）墙厚（含抹灰层），将实测边长值按边号填入《测量数据平差处理表》。
- 2)当实测边长与批准的设计边长尺寸较差绝对值不超过 0.03m 时，按设计边长尺寸计算房产面积；否则，采用实测边长计算房产面积，并在房产测绘报告中作出说明。
- 3)《测量数据平差处理表》中应说明：

a)确定抹灰层、外墙装饰贴面的厚度。

b)房屋外廓边长与分段丈量边长平差计算说明。

5.4.4 几何图形法计算面积

根据房屋水平投影的形状分割成若干几何图形，由几何图形面积计算公式，即可计算出各类面积的数值。

5.4.5 坐标解析法计算面积

利用采集的房角点的坐标值，根据 GB/T 17986.1-2000 中的 8.4.1 的公式计算。

5.5 房屋面积测绘报告

房产测绘完成后，房屋建筑面积和计算结果应形成包括封面、文字说明、数据表和平面图的《房屋面积测绘报告》。

《房屋面积测绘报告》可按照《四川省房产测绘示范文本（1）》的要求编写。

第六章    共有建筑面积分摊规则

异产毗连房屋权属分割清晰，不存在共有共用部位的，各户面积在各自范围内单独计算；异产毗连房屋存在有无法分割的共有共用部位的应进行共有建筑面积分摊计算。

6.1 公用建筑面积的分类

公用建筑面积分为被分摊的公用建筑面积和不被分摊的公用建筑面积。被分摊的公用



建筑面积又称为共有建筑面积。

#### 6.1.1 不被分摊的公用建筑面积

1) 地下室或半地下室中设计作为人防工程及中高层以上建筑的消防避难层(室)、屋面上计算面积的消防通道的建筑空间。

2) 独立使用的地下室、半地下室，地下室或半地下室中独立的车位、车库（包含自行车库）、杂物间等。

3) 建在栋内，为他栋或多栋服务的设备用房、值班警卫室、管理用房、附属配套设施用房、市政设施用房、为社区服务的公用房屋及通道等公共配套房屋。

4) 按规划批建，层高在 2.20m 以上的技术(结构)转换层，架空层中用作停放车辆、公共休憩、绿化等公共开放空间的建筑面积。

5) 建设、开发单位自留、自用的房屋。

6) 用作公共休憩的亭、走廊、绿化等建筑物的建筑面积。。

#### 6.1.2 共有建筑面积

1) 栋内共有的楼梯间、电梯间、电梯井、观光井(梯)、提物井、管道井、垃圾道、室外楼梯等垂直通道。

2) 栋内共有的门厅、大厅、过(走)道、门廊、门斗等水平通道。

3) 栋内共有的突出屋面有围护结构的水箱间、电梯机房、楼梯间、设备用房及其附属用房、工具间等。

4) 仅为本栋服务且设在本栋地下或地上的变(配)电室、消防控制室、水泵房、设备间、工具间、值班警卫室、管理用房等。

5) 套与公共建筑之间的分隔墙墙体面积的一半、外半墙水平投影面积。

#### 6.2 共有建筑面积的分摊原则

1) 共有建筑面积的分摊，应以栋为单位进行。非本栋的共有建筑面积不在本栋分摊，本栋共有建筑面积不分摊到他栋。

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。

3) 无产权分割文件或协议的，根据相关房屋的套(单元)内建筑面积按比例进行分摊。

4) 共有建筑面积分摊后，不划分各产权人在共有建筑面积上的产权界。

#### 6.3 共有建筑面积分类

根据共有建筑面积的使用功能，可分为以下四类：

1) 整栋共有建筑面积：指为整栋服务的共有共用的建筑面积，此类共有建筑面积由整栋进行分摊。

2) 功能区共有建筑面积：指专为某一功能区服务的共有共用的建筑面积，例如某栋楼内，专为某一商业区，或办公区服务的警卫值班室、卫生间、管理用房等。这一类专为某一功能区服务的共有建筑面积，应由该功能区分摊。

3) 层共有建筑面积：当各层的共有建筑不同时，应区分各层的共有建筑面积，由各层分别进行分摊。例如各层的卫生间、公共走道等各不相同，按层各自分别进行分摊。

4) 其他共有建筑面积。

#### 6.4 共有建筑面积计算及分摊的若干细则

6.4.1 列为不被分摊的公用建筑应视为一个产权单元，并参与分摊该栋相应的共有建筑面积。

6.4.2 设在栋内的会所、储蓄所、娱乐活动室、健身房、阅览室、托儿所、老人活动中心以及居委会、派出所等独立使用的房屋，应为一个产权单元，参与分摊该栋相应的共有建筑面积。

6.4.3 有附属层（结构转换层、技术层、避难层、架空层等，层高 2.20 米以上）的房屋，附属层应划分为独立的功能区。

6.4.4 一栋由裙楼相连的、有多个塔楼的房屋，裙楼、各塔楼应划分为不同功能区。

6.4.5 单一功能房屋存在多个单元时，按单元划分功能区。

6.4.6 地下室通道的建筑面积处理

1) 建在地面楼栋内的地下室出入口，按以下方式处理：

a) 当地面楼和地下室为一栋房屋时，若该出入口仅为地下室服务，列为地下室应分摊的共有建筑面积；若该出入口同时为地面楼和地下室服务，列为其服务范围应分摊的共有建筑面积。

b) 地面多栋楼共用一个地下室时，若该出入口仅为地下室服务，列为地面楼不被分摊的公用建筑面积；若该出入口同时为地面楼和地下室服务，列为地面楼应分摊的共有建筑面积。

2) 建在地面楼栋外的地下室出入口，列为地下室应分摊的共有建筑面积。

3) 车道和专门服务于车位的其它公共走道面积，由地下室各车位分摊。

4) 地下室功能用房和服务于本功能用房的专用走道，由使用该功能用房的各户进行分摊。

6.4.7 室外楼梯处理

1) 仅供一户使用的，全部计入该户分摊建筑面积。

2) 为不同功能区服务的，其面积列为相应功能区的共有建筑面积；为同一功能区服务的，计入该功能区共有建筑面积。

6.4.8 室内楼梯处理

1) 为整栋服务的楼梯或电梯，整栋分摊（在个别楼层或部分楼层有门不开的，不影响整栋分摊）。

2) 屋顶楼梯间为整栋的共有建筑面积。

3) 因各层用途不同，在不同位置设置高、低不同的楼梯，但各楼梯之间所在某一层互通的，如图 6-1 中的 1 梯至 3 梯，这些楼梯的梯间共有面积可合并为区间共有面积。如果某一层还设有专用梯，则按室内专用梯处理。如图 6-2 的第 4 层。

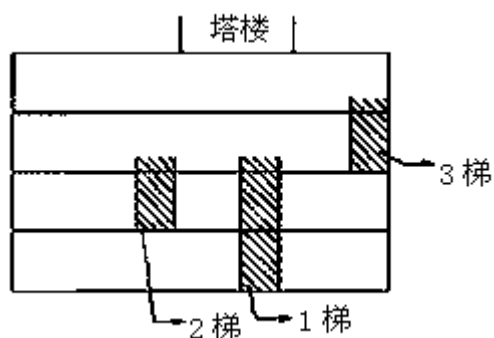


图 6-1

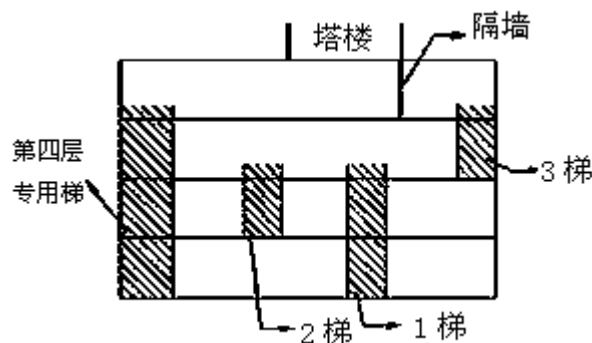


图 6-2

4) 室内专用梯（楼梯、电梯），其通过“不使用”建筑的梯间共有面积，列为“不使用”

和“使用”两部分建筑的区间共有面积；通过“使用”建筑的梯间共有面积为“使用”部分建筑的区内共有面积。

#### 6.4.9 穿过房屋的通道处理

若此通道只为本栋服务，则列为本栋应分摊的共有建筑面积；否则，列为不被分摊的公用建筑面积。

#### 6.4.10 走廊的处理

1) 房屋除第一层(地面)外的其他各层的内、外走廊，列为本层的共有建筑面积。

2) 位于建筑物第一层(地面)、计算建筑面积的内、外走廊，列为其服务范围的共有建筑面积。

6.4.11 当商场需要分割成通道和若干铺位时，通道的建筑面积由各相关铺位按其建筑面积比例分摊。

#### 6.4.12 架空通廊

1) 两栋独立建筑物之间的架空通廊列为不被分摊的公用建筑面积。

2) 塔楼之间的架空通廊建筑面积列为相关功能区应分摊的共用建筑面积。

#### 6.4.13 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分摊建筑面积中。

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，建筑面积列为共有建筑面积。

### 6.5 共有建筑面积确认

在一栋建筑的计算数据进入计算系统之前，可按如下步骤对公用建筑面积进行分析确定：

1) 确定一栋房屋中所有公用建筑面积的范围和名称。

2) 将公用建筑面积划分成应分摊的和不分摊的两类。

3) 分析每一部分的应分摊公用建筑的服务范围，并按共有建筑服务范围确定其服务功能区。仅服务于某一功能区的共有建筑面积为区内共有建筑面积；服务于多个功能区的共有建筑面积为区间共有建筑面积。

4) 将区间共有建筑面积分摊后各区所得的分摊面积，分别加到相应的区内共有建筑面积中，然后按本区内的套内建筑面积的比例进行分摊。即，先将从高级别分摊得到的共有建筑面积加到低级别的共有建筑面积中，分别计算分摊系数，逐级分摊。

### 6.6 共有建筑面积分摊

#### 6.6.1 分摊公式

按相关建筑面积进行共有建筑面积分摊，按下式计算：

$$S_i = K \times S_{\text{套}i}$$

$$K = \sum S_i / \sum S_{\text{套}i}$$

式中：K——为面积的分摊系数，分摊系数取位至 0.000001；

$S_i$ ——为各单元参加分摊的套内建筑面积 ( $\text{m}^2$ )；

$\sum S_i$ ——为各单元分摊所得的共有建筑面积 ( $\text{m}^2$ )；

$\sum S_{\text{套}i}$ ——为需要被分摊的共有建筑面积总和 ( $\text{m}^2$ )；

$\sum S_{\text{套}i}$ ——为参加分摊的各单元套内建筑面积总和 ( $\text{m}^2$ )。

### 6.6.2 分摊方法

#### 1) 整体分摊

使用功能单一、各户对共有建筑面积共有共用情况基本一致的房屋适用于整体分摊的方法。

分户分摊的共有建筑面积 = 共有建筑面积分摊系数 × 套内建筑面积

共有建筑面积分摊系数 = 共有建筑面积 ÷ 套内建筑面积之和

#### 2) 多级分摊

不适用于整体分摊的房屋采用多级分摊。多级分摊应遵循从整体到局部，从大到小逐级分摊的原则。

a) 第一级分摊。根据房屋的使用功能和各共有建筑部位的服务范围划分若干功能区，一般按住宅、办公、商业、地下车库、仓库等不同的使用功能或共有部位不相同的区域进行划分。各功能区间共有建筑面积，即栋共有建筑面积，按各功能区范围内的自有建筑面积依比例分摊至各功能区。

功能区分摊的共有建筑面积 = 第一级分摊系数 × 该功能区自有建筑面积

第一级分摊系数 = 功能区间共有建筑面积 ÷ 各功能区自有建筑面积之和

各功能区自有建筑面积为功能区内各层外围水平投影面积之和减去作为第一级分摊的功能区间共有建筑面积部分。

b) 第二级分摊。某一功能区通过第一级分摊得到的共有建筑面积加上本功能区内各层之间的共有建筑面积，即为该功能区的共有建筑面积，依照第一级分摊的方法，按各层套内的建筑面积依比例分摊至各层。

层分摊共有建筑面积 = 第二级分摊系数 × 该层套内建筑面积

第二级分摊系数 = (第一级分摊得到的共有建筑面积 + 层间共有建筑面积) ÷ 各层套内建筑面积之和

层套内建筑面积为各层外围水平投影面积减去层内的层间共有建筑面积和作为第一级分摊的功能区间共有建筑面积部分。

c) 第三级分摊。第二级分摊得到的共有建筑面积加上各层的层内共有建筑面积，按层内各套房屋的套内建筑面积依比例分摊至各套。

分套分摊共有建筑面积 = 第三级分摊系数 × 该套内建筑面积

第三级分摊系数 = (第二级分摊得到的共有建筑面积 + 层内共有建筑面积) ÷ 各套内建筑面积之和

#### 3) 其它分摊

a) 房屋需要进一步分割时，参照上述方法在上一级分摊的基础上再进行分摊计算。

b) 非成套房屋中的厅堂、壁柜、厨房、卫生间等由部分房屋产权人共同使用的部位，有协议的，以协议为准进行分摊，无协议的，参照上述方法按建筑面积依比例分摊。

## 第七章 房产变更测量

7.1 在房屋发生买卖、交换、继承、拆迁、新建、改建、扩建、重建、拆除、改制等涉及权界调整和面积增减变化时应进行房产变更测量。

## 7.2 房产变更测量的方法

### 7.2.1 现状变更测量。

- 1) 变更范围小, 可根据图上原有房屋或设置的测线, 采用钢卷尺定点测量。
- 2) 变更范围大, 可采用测线图定点测量或平板仪测量。
- 3) 采用解析法测量或全野外数字采集系统时, 应在实地布设好足够的平面控制点, 设站逐点进行现场数据采集。

### 7.2.2 权属变更测量

进行权属变更测量, 必须依据变更登记申请书标示的房产及其用地位置草图、权利证明文件、约定日期, 通知申请人到现场指界, 实施分户测绘。

- 1) 现有的平面控制点、界址点、房角点都可以作为变更测量的基准点。
- 2) 采用图解法进行权属变更测量, 应按实测数据计算面积后, 再定出分界点在图上的位置。
- 3) 变更测量之后, 应对现有房产、原有资料进行修正和处理。

## 7.3 变更测量精度

变更后的分幅、分丘图图上精度, 新补测的界址点的精度都应符合规范的规定。

7.3.1 按现行《房产测量规范》模拟方法测绘的房产分幅平面图上的地物点, 相对于邻近控制点的点位中误差不超过图上 $\pm 0.50\text{mm}$ 。

7.3.2 对全野外采集数据或野外解析测量等方法所测的房产要素和地物点, 相对于邻近控制点的点位中误差不超过 $\pm 0.05\text{m}$ 。

## 7.4 丘号、栋号、界址点号的调整

丘号、丘支号、栋号、界址点号、房角点号、房产权号、房屋共有权号都不能重号。其中房产权号、房屋共有权号除了整栋房屋拆除须注销权号, 一般不予调整。

7.4.1 丘合并时, 须重新编立丘号, 新增丘号沿房产分区或房地产分幅平面图内最大丘号续编。

7.4.2 用地合并时, 四周外围界址点维持原点号; 用地分割或扩大, 新增界址点沿房地产分幅平面图内最大界址点续编。

7.4.3 用地单元中房屋被部分拆除或扩建, 仍保留原栋号; 新建和改建房屋沿丘内最大编号续编。

# 第八章 成果资料的检查验收和整理

## 8.1 一般规定

房地产测绘成果实行二级检查, 一级验收和审核备案制度。

8.1.1 一级检查是在全面自检、互查的基础上, 由作业小组的专职或兼职检查人员承担的过程检查。检查量外业巡视 100%, 主要数据抽查 30%; 内业检查 100%。一级检查质量合格后, 方能进入下一工序。

8.1.2 二级检查是在一级检查的基础上, 由房产测绘单位的质量检查机构或专职检查人员所进行的最终检查。检查量外业巡视 30%, 内业检查 100%。

8.1.3 验收工作是由测绘工作的委托方组织实施的对测绘单位所提交测绘产品的验收。

8.1.4 审核备案是房产管理部门对用于房产管理的成果资料进行审核备案的工作。经验收合格的房产测绘成果需经房产管理部门备案后方可用于房产管理。

8.1.5 各级检查验收中发现的问题，必须做好记录，并提出处理意见；二级检查、验收工作完成后，应分别编写检查、验收报告。

## 8.2 上交成果资料内容

- 1) 合同或委托书。
- 2) 技术报告或技术说明。
- 3) 验收报告。
- 4) 图形数据成果。
- 5) 《房屋面积测绘报告》。

## 8.3 检查、验收项目及内容

### 8.3.1 平面控制测量

- 1) 平面控制网的布设和点位是否符合要求。
- 2) 各种观测手簿的记录和计算是否正确。
- 3) 各类控制点的测定方法、扩展次数及各种限差、成果精度是否符合要求。
- 4) 起算数据和计算方法是否正确，平差后的成果精度是否满足要求。

### 8.3.2 房产调查

- 1) 房产要素权属界线、墙体归属调查的内容是否齐全、正确。
- 2) 用地略图、用房界线反映是否明确，有关说明、符号是否一致。

### 8.3.3 分幅平面图测绘

- 1) 图廓点、方格网、各级控制点、界址点的展绘有无遗漏，位置是否准确。
- 2) 分幅图和界址点的施测方法以及各项限差是否在规定的要求之内。
- 3) 房屋及其用地的各种要素是否齐全，丘、栋的编号是否正确。
- 4) 与房地产管理有关的地形要素取舍是否合理。
- 5) 图幅接边是否在限差内，误差配赋是否合理，房屋形状表示是否正确，线状地物接边有否明显变形。
- 6) 图上各种注记是否正确，取舍和注记位置是否恰当。

### 8.3.4 分丘平面图测绘

- 1) 与分幅图对比，相应要素是否一致。
- 2) 用地范围、权属界址线及房屋的四面墙体归属的表示是否正确，位置与产权来源是否相符。
- 3) 权属有争议的注记表示是否正确。

### 8.3.5 房屋面积计算

- 1) 房屋外边长测量部位是否正确，分户房屋权界线划分是否正确。
- 2) 建筑面积测算、取舍是否正确，计算成果精度是否符合要求。
- 3) 共有建筑面积确认是否正确，分摊方法选用是否合理，分摊计算成果是否正确。
- 4) 分层、分户图比例尺选用是否合理，表述内容是否齐全，注记位置是否恰当，图面是否清洁美观。
- 5) 各种记录计算图表资料是否有责任者签名，整饰是否符合要求。

### 8.3.6 变更测量

- 1) 变更测量的方法、测量基准、测绘精度等是否符合要求。
- 2) 变更后房地产要素编号的调整与处理是否正确。

#### 8.4 成果质量的评定

- 1) 成果质量实行优级品、良级品和合格品三级评定。
- 2) 成果质量由专职或兼职检验人员评定。
- 3) 成果质量的评定标准，可参照 CH1003-95《测绘产品质量评定标准》执行。

#### 8.5 资料整理归档

8.5.1 上交资料内容按顺序装订成册，归入房产档案。

8.5.2 测绘单位应将下列资料归档

- 1) 测绘合同或任务委托书。
- 2) 房地产测量技术设计书。
- 3) 成果资料索引及说明。
- 4) 控制测量成果资料。
- 5) 房屋及房屋用地调查表。
- 6) 房屋座落示意图。
- 7) 界址点坐标成果表及面积测算资料。
- 8) 图形数据成果和房产原图。
- 9) 《房屋面积测绘报告》。
- 10) 房地产测量技术报告。
- 11) 检查验收报告。
- 12) 相应文本、图、表的电子文档（光盘）。

8.5.3 技术报告应包括以下内容

- 1) 工程概况。
- 2) 引用技术标准。
- 3) 测量的方法及精度说明。
- 4) 检查结论及说明。
- 5) 调查收集的资料及说明。

8.5.4 检查验收报告编写要求

- 1) 检查验收的组织形式。
- 2) 测量工程的基本情况。
- 3) 检查验收的依据。
- 4) 检查验收的方法。
- 5) 检查验收存在的问题及处理情况。
- 6) 检查验收的结论。

## 第九章 附 则

9.1 本细则于 2010 年 5 月 1 日起施行。

9.2 本细则实施过程中的具体问题，由四川省测绘局会同四川省建设厅解释。

附录一：

## 术 语

### 1 房产测绘名词

1.1 房地产：房产和地产统称房地产。房屋必须占用土地，房屋和房屋用地习惯上称房地产。

1.2 房产测量：是采集和表述房屋和房屋用地有关信息的一门技术。（采集是指采用测绘科学技术，按照房地产业管理的要求和需要，对房屋和房屋用地的有关信息进行调查和测量。表述是指对房屋和房屋用地的几何、地理、物理特性，用数字、文字、符号、影像



进行描述，供产权人和有关人士使用）。

1.3 房屋建筑面积：房屋外墙（柱）勒角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，且层高在 2.20 米以上（含 2.20 米，以下同），有上盖，结构牢固的永久性建筑。

1.4 套内建筑面积：由套内的使用面积，套内墙体面积，套内阳台建筑面积之和所组成。

1.5 房屋使用面积：是指房屋套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。

1.6 套内墙体面积：是指房屋套内使用空间周围的维护或承重墙墙体面积，有共用墙和非共用墙两种墙体面积。

1.7 房屋共有（公用）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，包括应分摊的共有建筑面积和不分摊的公用建筑面积。

1.8 房屋产权面积：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。

1.9 房屋占地面积：是指房屋底层外墙（包括柱、廊、门、阳台）外围水平面积。

1.10 房屋用地面积：指房屋占用和使用的全部土地面积，包括房屋及其附属设施所占用的土地面积、院落用地面积和共用土地分摊面积等全部使用面积。用地面积以丘为单位进行测算。

1.11 预售面积：依据经有关部门核准的建筑施工图所进行的房屋建筑面积测绘计算，出具的建筑面积为预售面积。

1.12 竣工面积：依据竣工房屋的现状和经有关部门核准的竣工图所进行的房屋建筑面积测绘计算，出具的建筑面积为竣工面积。

## 2 建筑术语

2.1 建筑物：主要是指房屋及其附属设施，人在其内部进行生产、生活。

2.2 栋：是指一座独立的，包括不同结构和不同层次的房屋。

2.3 层高：上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离。

2.4 净高：楼面或地面至上部楼板底面之间的最小垂直距离。

2.5 永久性上盖：设计经主管部门批准，与主体结构使用年限相匹配且相连的上盖。

2.6 自然层：按楼板、地板结构分层的楼层。

2.7 夹层：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，从内部看局部是三层，这三层中间的一层就叫做夹层。

2.8 技术层：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的楼层。

2.9 结构转换层：建筑物某层的上部与下部因平面使用功能不同，该楼层上部与下部采用不同结构类型，并通过该楼层进行结构转换，则该楼层称为结构转换层。

2.10 架空层：建筑物中仅以结构体作为支撑、无围合外墙的开敞空间层。

2.11 避难层：高层建筑中，为消防安全专门设置的供人们疏散避难的楼层。

2.12 房屋总层数：房屋的地上层数与地下层数之和。假层、夹层、阁楼、装饰性塔楼，以及突出屋面的楼梯间、水箱间不计层数。

2.13 高层：高于 8 层的住宅及高度超过 24m 的其他民用建筑为高层。高层住宅应装

电梯，满足高层建筑防火要求。

2.14 多层：2—8 层的住宅及高度不超过 24m 的其他民用建筑为多层。

2.15 单层：是指建筑物仅一层。

2.16 错层：建筑物几部分之间的楼地面，高低错开者。

2.17 跃层：是剖面组合方式。主要用于住宅中，这些房屋的公共走廊每隔 1-2 层设置一条，每个住户有前后相近的一层或一下层的房间。住户内部有小楼梯上、下相联。

2.18 复式房：一种经济型房屋，是在层高较高的一层楼中增建一个夹层，从而形成上下两层的楼房。

2.19 屋顶：指房屋的最上部分。起挡风雨、防寒、隔热的围护作用。通常由屋面、屋顶承重结构、保温层或隔热层以及顶棚等组成。

2.20 屋面：指屋顶的面层，直接受大自然的侵袭。屋面材料一般用各种瓦、油毡、铁皮、塑料、橡胶、混凝土等。

2.21 阁楼：利用坡形屋顶的闷顶部分作为使用房间时，该使用房间称阁楼。

2.22 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。

2.23 晒台：又称露台，指供人室外活动的屋面或底层地面伸出室外的有维护无上盖的台面。

2.24 屋顶花园：指建在建筑物顶部，不与大地土壤连接的花园。

2.25 入户花园：是指至少有一面不封闭的入户过渡空间。

2.26 地下室：房间地面低于室外地平面的高度超过该房间净高的 1/2 者为地下室。

2.27 半地下室：房间地面低于室外地平面的高度超过该房间净高的 1/3，且不超过 1/2 者为半地下室。

2.28 走廊：建筑物的水平交通空间。

2.29 挑廊：指二层以上挑出房屋外墙体，有围护结构，无支柱有上盖的水平交通空间。

2.30 回廊：在建筑物门斗、大厅内设置在二层或二层以上的回形走廊。

2.31 柱廊：有上盖和支柱，供人通行的建筑物，称为有柱走廊，简称柱廊。

2.32 连廊：连接两栋房屋的走廊。

2.33 架空通廊：建筑物与建筑物之间，在二层或二层以上专门为水平交通设置的走廊。

2.34 内走廊：设置于建筑物主体结构以内的走廊视为内走廊（包含有柱走廊）。

2.35 外走廊：设置于建筑物主体结构以外的无柱走廊视为外走廊。

2.36 檐廊：设置在建筑物底层屋檐下的水平交通空间。

2.37 建筑物通道：为道路穿过建筑物而设置的建筑空间

2.38 门廊、门斗：建筑物门前有上盖，有支柱或围护结构的进出通道。门廊、门斗必须具备与房屋相连通，有永久性的、结构牢固的上盖，支撑上盖的是柱称为门廊，支撑上盖的是实体墙称为门斗。

2.39 阳台：有永久性上盖、有围护结构、有台面、与房屋相连、可以供人活动或利用的房屋附属设施，根据其围护情况分为封闭阳台和非封闭阳台。

2.40 封闭阳台：指阳台采用实体栏板作围护，栏板以上用玻璃等物全部围闭的阳台。房屋在规划、设计等环节都已确定为封闭的，才能视为封闭。

2.41 飘窗：为房间采光和美化造型而设置的突出外墙的窗。

2.42 围护结构：围合建筑空间四周的墙体、门、窗等。

2.43 墙面：墙身的表面饰面称为墙面。

2.44 幕墙：即建筑物的外围护墙悬挂于建筑物承重构件上，如常用于大型工业建筑钢筋混凝土预制外墙板称为重型幕墙。用于现代大型民用建筑和高层建筑的轻质幕墙，其材料有玻璃幕墙，复合材料板和各种金属板材幕墙。

2.45 围护性幕墙：直接作为外墙起围护作用的幕墙。

2.46 装饰性幕墙：设置在建筑物墙体外起装饰作用的幕墙。

2.47 剪力墙：亦称结构墙、抗震墙。由钢筋混凝土、预应力混凝土构成的承受水平作用力的墙。

2.48 隔墙：不承受任何外来荷载，且本身自重还由楼板或梁支撑的分隔建筑物内部空间的构件。

2.49 山墙：指上部砌成三角形(即山尖)的墙，即横墙中的外墙称山墙。现平屋顶房屋的内外承重横墙亦称“山墙”。

2.50 柱：指结构柱。一种竖向直线构件。它主要承受各种作用产生的轴向压力，有时也承受弯矩、剪力或扭矩。

2.51 勒脚：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。

2.52 抹灰：指采用石灰砂浆、混合砂浆、聚和物水砂浆、麻刀灰、纸筋灰等对建筑物的面层抹灰和石膏浆罩面工艺。

2.53 变形缝：伸缩缝(温度缝)、沉降缝和抗震缝的总称。

2.54 楼板：亦称楼盖。是分隔建筑空间为楼层的水平承重部件。

2.55 楼梯：指房屋之间供垂直交通用的通道。多层或高层房屋楼层间带有阶梯的交通设施。

2.56 专用电梯(楼梯)：是指由建筑物上部的一层或连续的部分楼层所专用，建筑物的下部连续各楼层均不开门使用，同时“使用”与“不使用”两部分建筑物的用途不同。上述的“不开门使用”中的所谓“不开门”是指设计上的无门，而不是有门不开。仅一层或一~二层复式房不使用的多层或高层住宅的楼梯(电梯)，不属专用梯。

2.57 电梯：通过电力载运人或物的垂直方向上下运输的机械装置，以解决建筑物的人流疏散和货物运输。

2.58 室外楼梯：依靠房屋外墙体搭建的永久性楼梯。

2.59 台阶：建筑物出入口处不同标高地面之间用踏步连接的构件称为台阶，还包括踏步与建筑物出入口连接处的平台。

2.60 雨篷：设置在建筑物进出口上部的遮雨、遮阳篷。

2.61 天井：四面有房屋、三面有房屋另一面有围墙或两面有房屋另两面有围墙时中间的空地。

2.62 采光井：亦称“窗井”。指房屋为采光而外设的井式结构物。

2.63 骑楼：底层部分跨在人行道上的临街楼房。

2.64 过街楼：有道路穿过建筑空间的楼房。

2.65 功能区：根据房屋的使用功能和各共有建筑部位的服务范围而划分的区域称为功能区。上一级功能区下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。

2.66 水箱间：是指建有储水池及机械设备的房屋，用砼建造的水箱或储水池不视为水

箱间。

2.67 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。图纸上常以红色线条表示，故称“红线”，建设项目施工前，需请城建部门去现场划红线，然后才能正式动工。

2.68 测量草图：测量草图是地块、建筑物、位置关系和房地调查的实地记录。是展绘地块界址、房屋、计算面积和填写房产登记表的原始依据。

附录二：

## 房屋面积测绘记录手簿

( 编号 )

项目名称:

委托单位:

测绘人员:

测量仪器:

仪器编号:

测绘日期:      年    月    日

(测绘单位名称)

## 目 录

一、房屋基本情况记录表

二、房屋的座落分布示意草图

三、房屋平面测量草图

#### 四、测量数据平差处理表

一、房屋基本情况记录表

座落	市            区（县）            街道（镇）            胡同（街巷）            号										邮政编码		
产权人				住            址									
用途				产            别							电话		
栋号	单元号	所在层次	户号	建筑结构	建成年份	套内面积 m <sup>2</sup>	公摊面积 m <sup>2</sup>	建筑面积 m <sup>2</sup>	墙体归属				产权来源
									东	南	西	北	
房屋权界线示意图													

测绘人员：\_\_\_\_\_ 测绘日期：\_\_\_\_\_ 年        月        日

二、房屋的座落分布示意草图





### 三、房屋平面测量草图

第 页 共 页

房屋名称		栋 号		总层数	
房屋座落		仪器名称及编号		层次	
测绘人员		测绘日期		结构	

Diagram illustrating the measurement points and dimensions for the floor plan. The diagram shows a central staircase area labeled "楼梯间". The measurement points are indicated by arrows and labels: "第一次读数" (First reading) and "第二次读数" (Second reading). The diagram also shows the overall dimensions of the floor plan, including the total width and height, and the dimensions of the individual rooms and the staircase area.

**备注：**

①面积计算说明：主要说明层内各部分面积的组成及计算全部建筑面积的部分、计算一半建筑面积的部分、不计算建筑面积的部分、应扣除面积的部分。

②共有共用面积各部分的归属说明：a. 本层内由栋分摊的部分； b 本层内由功能区分摊的部分； c 本层内由层分摊的部分； d. 本层内不能分摊的部分。

③每条边应注明边号。

④其它说明。

#### 四、测量数据平差处理表

房屋名称:

栋号:

单元号:

层次:

房号:

单位 : m

边号	测量边长	中数	配赋值	平差值	墙厚(含抹灰)	实测边长	设计边长	较差	限差	采用边长

说明：1. 确定抹灰层、外墙装饰贴面的厚度。  
2. 房屋外廓边长与分段丈量边长平差计算说明。

计算者: \_\_\_\_\_ 年 月 日

检查者: \_\_\_\_\_ 年 月 日