

## 深圳经济特区技术规范

SZJG/T 22—2006

---

### 房屋建筑面积测绘技术规范

Specifications for estate surveying and mapping

2006-06-25 发布

2006-06-25 实施

---

深圳市质量技术监督局 发布



目 次

前 言 ..... 11

引 言 ..... 111

1 范围 ..... 1

2 规范性引用文件 ..... 1

3 术语和定义 ..... 1

4 总则 ..... 7

5 房屋数据采集 ..... 7

6 房屋建筑面积计算 ..... 9

7 房屋建筑面积变更测绘 ..... 31

8 房屋建筑面积测绘成果报告书 ..... 32

附 录 A（规范性附录）房屋建筑面积测绘外业记录表与分割测绘说明 ..... 36

A.1 《房屋建筑面积测绘外业测量记录》格式示例 ..... 36

A.2 《点位、标高外业测绘记录表》格式示例 ..... 36

A.3 《房屋分割测点点位略图》格式示例 ..... 36

A.4 《房屋分割测点点位坐标表》格式示例 ..... 36

A.5 《房屋分割测点点位测绘说明》格式示例 ..... 36

附 录 B（规范性附录）房屋建筑面积测绘成果报告书标准格式 ..... 42

B.1 《深圳市房屋建筑面积测绘报告》 ..... 42

B.2 《深圳市建设工程竣工测量报告》 ..... 42

附 录 C（规范性附录）条文说明 ..... 64

C.1 术语和定义 ..... 64

C.2 房屋数据采集 ..... 64

C.3 房屋建筑面积计算 ..... 66

C.4 变更测绘 ..... 75

## 前 言

附录A、附录B、附录C为规范性附录。

本标准自发布之日起实施。基于房屋建筑面积测绘的计算规则前后衔接的考虑，凡在本标准实施日期之前已取得《深圳市建设工程规划许可证》的新建建设工程项目的房屋建筑面积计算，或由深圳市地籍测绘大队进行过房屋建筑面积预售测绘、竣工测绘、现状测绘并出具有效的《房屋建筑面积测绘报告》项目的后续房屋建筑面积的测绘计算均仍按主管部门原计算规则执行。

本标准由深圳市人民政府批准。

本标准由深圳市国土资源和房产管理局提出。

本标准由深圳市国土资源和房产管理局负责归口并负责解释。

本标准由深圳市地籍测绘大队负责起草。

本标准主要起草人：时晓燕、黄是佩、涂志勇、蔡恒刚、樊钟声、章淑君、罗和平、费奎、夏辉、邹志平、文伟强、熊远社、张涛、刘勇、周运林、龚代琼、谭小波。

## 引 言

2000年2月国家质量技术监督局发布了由建设部和国家测绘局联合编制的GB/T 17986-2000《房产测量规范》。原深圳市规划国土局根据建设部《关于认真贯彻执行 房产测量规范 加强房产测绘管理的通知》(建住房[2000]166号)精神,于2000年10月发布了《深圳市房屋建筑面积测绘技术规程》。该规程根据我市规划国土管理和房地产权管理的实际需要,依据GB/T 17986-2000对建筑空间的面积计算标准和方法进行了补充和完善,从而成为我市房屋建筑面积测绘的实施细则。随着建筑设计的不断创新,原规程已不能涵盖许多新的建筑形式,且其中一些定义不够严格的问题也凸显出来。2005年4月,为满足工程造价计价工作的需要,建设部与国家质量检验检疫总局联合发布了GB/T 50353-2005《建筑工程建筑面积计算规范》。

为保持与国家标准的协调一致,使房屋建筑面积测绘计算标准更加科学合理,进一步规范我市房屋建筑面积测绘工作,有必要对2000版《深圳市房屋建筑面积测绘技术规程》进行全面修订。

本标准按照《深圳市行政机关制定技术标准文件的指导规则》的有关要求,严格遵循相关国家标准,广泛收集了近年来出现的各种新建筑形式设计案例,认真总结多年来房屋建筑面积测绘方面的实践经验,在充分考虑我市在国土资源管理、城市规划管理、房地产权管理等方面的基本要求和特殊需要的基础上制定。



# 房屋建筑面积测绘技术规范

## 1 范围

本标准规定了深圳市房屋建筑面积测绘计算中的一般及特殊情况的处理标准与计算方法。

本标准适用于深圳市建筑工程设计、建设工程规划报建、建设工程规划验收、房地产开发与销售、房地产权登记、征地拆迁赔偿、旧城改造、历史遗留房地产问题处理等活动中各类房屋建筑面积指标的计算和统计。

## 2 规范性引用文件

下列文件中的条款通过本标准的引用而成为本标准的条款。凡是注日期的引用文件，其随后所有的修改单（不包括勘误的内容）或修订版均不适用于本标准，然而，鼓励根据本标准达成协议的各方研究是否可使用这些文件的最新版本。凡是不注日期的引用文件，其最新版本适用于本标准。

GB/T 17986-2000 房产测量规范

GB/T 50353-2005 建筑工程建筑面积计算规范

GB/T 7929-1995 1:500 1:1000 1:2000地形图图式

CJJ 8-99 城市测量规范

## 3 术语和定义

下列术语和定义适用于本标准。

### 3.1 房产测绘名词

#### 3.1.1

##### 房屋面积测绘

房屋各层水平投影面积的测量与计算。包括房屋建筑面积、房屋套内建筑面积、房屋使用面积、房屋公用建筑面积、房屋产权面积等的测量与计算。房屋建筑面积测绘计算分栋进行。

#### 3.1.2

##### 房屋的建筑面积

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。

#### 3.1.3

##### 房屋的套内建筑面积

房屋套门范围内由单个产权人占有和使用的建筑面积，包括套内使用面积、套内墙体面积及套内阳台面积。

#### 3.1.4

##### 房屋的使用面积

房屋套内全部可供使用的空间面积，按房屋内墙面水平投影面积计算。

#### 3.1.5

##### 房屋的共有（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，包括应分摊的公用建筑面积和不分摊的公用建筑面积。

#### 3.1.6

房屋的专有建筑面积

建筑物内由单个产权人占有或使用的建筑面积，一般情况下，对应于房屋的套内建筑面积。

3.1.7

房屋的产权面积

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。

3.1.8

房屋建筑施工图面积测算

依据未经市政府行政主管部门核准备案的建筑施工图所进行的房屋建筑面积测绘计算，出具的建筑面积为施工图测算面积。用于建设工程设计与报建参考。

3.1.9

房屋建筑面积预售测绘

依据经市政府行政主管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。用于房地产项目的预售审批及销售。

3.1.10

房屋建筑面积竣工测绘

依据竣工房屋的现状和经市政府行政主管部门核准的建筑施工图所进行的房屋建筑面积测绘计算，出具的建筑面积为竣工面积。主要用于建设工程的规划验收、地价核算、房地产权初始登记和转移登记。

3.1.11

房屋建筑面积现状测绘

依据房屋现状进行的房屋建筑面积测绘计算，出具的建筑面积为现状面积。主要用于旧城改造、征地拆迁、土地评估、补办用地或规划手续、办理房地产权登记等。

3.1.12

房屋建筑面积变更测绘

因房屋的产权界线、使用功能、房屋属性（如建筑名称、房屋编号等）发生变化而进行的房屋建筑面积测绘计算。

3.1.13

房屋建筑面积分割测绘

依据市政府行政主管部门核准的分割平面图或房屋现状，将一个产权单位划分为多个产权单位而进行的房屋建筑面积的测绘计算。分割测绘属于变更测绘的一种。

3.2 建筑容量名词

3.2.1

用地面积

经市政府行政主管部门划定的用地范围内的土地面积。

3.2.2

建设用地面积

经市政府行政主管部门划定的建设用地范围内的土地面积。

3.2.3

总建筑面积

建设用地范围内单栋或多栋建筑物地面以上及地面以下各层建筑面积之总和。

3.2.4

地面以上建筑面积

建筑物地面以上各层建筑面积之和。



## 3.2.5

## 建筑物基底面积

建筑物接触地面的自然层建筑外墙或结构外围水平投影面积。

## 3.2.6

## 建筑容积率

在建设用地区域内，所有建筑物地面以上各层建筑面积之和与建设用地区域的比值。包括两种情况：

- a) 无半地下室，或半地下室地面高度不超过 1.50 米时，建筑容积率=地面以上建筑面积/建设用地区域面积；
- b) 半地下室地面高度超过 1.50 米时，建筑容积率=(地面以上建筑面积+半地下室建筑面积)/建设用地区域面积。

## 3.2.7

## 建筑覆盖率

建设用地区域内所有建筑物基底面积之和与建设用地区域面积的比率(%)。

## 3.2.8

## 规定建筑容积率

市政府行政主管部门在《建设用地区域规划许可证》和《土地使用权出让合同书》中规定的建筑容积率。

## 3.2.9

## 规定建筑面积

市政府行政主管部门在《建设用地区域规划许可证》和《土地使用权出让合同书》中规定的计入容积率的总建筑面积。

## 3.2.10

## 核增建筑面积

市政府行政主管部门为保证公众安全、改善环境、鼓励配建机动车停车位等目的，允许对建筑中一些特定用途的建筑空间增加的等量建筑面积。

## 3.2.11

## 建筑层数

层高在2.20米以上的楼板结构分层层数，但不包括以下情况：

- a) 屋顶突出物的高度在 9.0 米以内，且其水平投影面积之和不超过该建筑物标准层建筑面积的 1/8 者；
- b) 实心女儿墙高度小于 1.50 米者；
- c) 建筑物屋顶另加构架但不设围合外墙者。

## 3.3 建筑术语

## 3.3.1

## 裙楼、塔楼

高层建筑中，低楼层部分的建筑结构至高楼层部分发生转换，且结构转换的相邻楼层水平投影面积的差值超过低楼层部分水平投影面积的1/3时，低楼层部分为裙楼，高楼层部分为塔楼(含结构转换层)。

## 3.3.2

## 层高

相邻楼层楼(地)板结构面之间的垂直距离。

## 3.3.3

## 楼层净高

楼（地）面至楼板结构底面之间的垂直距离。

3.3.4

自然层

按楼（地）板结构分层的楼层。

3.3.5

标准层

建筑物内主要使用功能与平面布置相同的各楼层。

3.3.6

夹层

在一个楼层内，以结构板形式局部增设的楼层。

3.3.7

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。

3.3.8

结构转换层

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

3.3.9

设备层

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作用的楼层。

3.3.10

避难层

建筑高度超过100米的高层建筑中，为消防安全专门设置的供人们疏散避难的楼层。

3.3.11

屋面（顶）层

在房屋顶部，屋面楼板以上，由屋面梁、拱等大跨空间构件和支撑边缘构件组成的楼层。

3.3.12

地下室

房间室内地面低于室外地面，且室内地面至室外地面的高度大于房间净高的1/2者。

3.3.13

半地下室

房间室内地面低于室外地面，室内地面至室外地面的高度大于等于该房间净高的1/3但小于1/2者。

3.3.14

走廊

建筑物内设置的水平交通空间。

3.3.15

过道

套内使用的水平交通空间。

3.3.16

挑廊

挑出建筑物外墙的水平交通空间。

3.3.17

檐廊

设置在建筑物底层出檐下的水平交通空间。

## 3.3.18

## 回廊

在建筑物门厅、大厅内设置在二层或二层以上的回形走廊。

## 3.3.19

## 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。

## 3.3.20

## 门斗

在建筑物出入口设置的起分隔、挡风、御寒等作用的过渡性建筑空间。

## 3.3.21

## 门廊

位于建筑物出入口处的由上方建筑形成的有顶盖、有廊台、且有支柱支撑顶盖的开放式建筑空间。

## 3.3.22

## 雨篷

设置在建筑物进出口上部的用于挡雨、遮阳的板或篷。

## 3.3.23

## 阳台

建筑中凸出于外墙面或凹于外墙以内的平台,是室内外的过渡空间,供使用者晾晒衣物、休息及其它室外活动之用。

## 3.3.24

## 露台

与建筑衔接供人们活动的无顶盖室外平台;在二层或二层以上建筑利用下层的屋顶作为上层的户外活动的无顶盖平台也视为露台。

## 3.3.25

## 凸窗

为房间采光和美化造型而设置的窗台高度达到或超过0.40米的凸出外墙的窗。

## 3.3.26

## 落地窗

窗框与地板直接相连的窗或凸出外墙但窗台高度小于0.40米的窗,前者为平台式落地窗,后者为反凸式落地窗。

## 3.3.27

## 围护结构

围合建筑空间四周的墙体、门、窗等。

## 3.3.28

## 围护性幕墙

直接作为建筑物外墙起围护作用的幕墙。

## 3.3.29

## 装饰性幕墙

设置在建筑物墙体外起装饰作用的幕墙。

## 3.3.30

## 眺望间

设置在建筑物顶层或挑出房间的供人们远眺或观察周围情况的建筑空间。

## 3.3.31

## 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。

3.3.32

变形缝

伸缩缝(温度缝)、沉降缝和抗震缝的总称。

3.3.33

永久性顶盖

结构牢固,可供永久使用的顶盖。

3.3.34

骑楼

楼层部分跨在公共街巷上的临街楼房。

3.3.35

门厅

建筑物中位于入口处用于接待和分配人流、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。

3.3.36

大堂

具有休息、会客、接待、登记、商务等功能的较大的门厅。

3.3.37

楼(电)梯间

是用以容纳楼(电)梯,并由墙面或竖向定位平面限制的空间。

3.3.38

前室

设于楼、电梯间与走廊之间用于分配、缓冲人流的过渡性建筑空间。

3.3.39

台阶

在室外或室内地坪或楼层不同标高处设置的供人行走的阶梯。

3.3.40

管道井

建筑物中用于布置竖向设备管线的竖向井道。

3.3.41

烟道

建筑物中设置的用于排放烟尘的竖向井道。

3.3.42

核心筒

建筑物中解决垂直交通、设备电气垂直管线、联系其它建筑空间的结构体系。

3.3.43

中庭

建筑物中设置的用于休闲、人流汇聚的超过一个层高的有盖建筑空间。

3.3.44

桥

与室外相连的有跨度的架空构筑物。

3.3.45

花池

建筑物中设置的用于种植花草的建筑构件。

## 3.3.46

## 天井

四面有房屋，或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，一般面积不大，主要用于房屋采光、通风。

## 3.3.47

## 公共（消防）通道

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。

## 3.3.48

## 公共开放空间

建筑物内部全天开放供公众使用的空间或室外场地空间，公共开放空间应与建设用地周围的城市空间密切联系成有机的整体。

## 4 总则

## 4.1 房屋建筑面积测绘的目的

房屋建筑面积测绘是利用测绘技术和方法，采集和表述房屋及房屋用地的各相关信息，为城市规划、土地管理、房地产权管理、房地产开发等提供基础数据和资料。

## 4.2 房屋建筑面积测绘的内容

房屋建筑面积测绘的内容包括房屋数据采集、房产图测绘、房屋建筑面积计算、成果资料的整理、检查、审核与归档。

## 4.3 房屋建筑面积测绘的类型

房屋建筑面积测绘的类型包括预售测绘、竣工测绘、现状测绘、变更测绘（含分割测绘）、施工图面积测算。

## 4.4 房屋建筑面积测绘的成果

房屋建筑面积测绘的成果主要包括：房屋建筑面积测绘报告，竣工测绘还应包括建设工程竣工测量报告。

## 5 房屋数据采集

## 5.1 一般规定

## 5.1.1 房屋边长数据来源

房屋边长有两种不同的取得方式：一是依据设计图纸，即从建筑施工图上获取房屋边长数据；二是依据实测，即通过对已竣工房屋或现有房屋进行现场实测取得房屋的边长数据。

## 5.1.2 房屋边长数据的图上采集

5.1.2.1 从建筑施工图上采集房屋边长数据时，应对对应边进行较核，对分段边长之和与总长度进行较核。较核不符时，应返回建设单位进行修正。

5.1.2.2 已竣工并且有建筑施工图的建筑，若实测边长与图纸边长之差绝对值满足本标准 5.1.7.3 条规定时，则该房屋的边长可采用建筑施工图上标注的尺寸。

5.1.2.3 房屋的拐角无特殊注明或说明的，一律视为直角，其组成的房屋按矩形采集边长并计算面积。

## 5.1.3 房屋边长的实地测量

5.1.3.1 实地测量房屋边长采用的设备一般包括：经检定的钢卷尺、手持式测距仪、红外测距仪、全站仪等。

5.1.3.2 当需要按柱外围计算面积，而柱子垂直上下由不同直径（截面）多节柱体构成时，边长以柱边离地面 2.1 米处进行测量。

5.1.3.3 已竣工房屋存在一些圆形、弓形等其它不规则图形，且无建筑施工图可获得相应的图形元素时，可使用全站仪沿该图形边线实测若干特征点或拐点的点位坐标，通过解析法计算面积。

5.1.3.4 当房屋的边长较长且直接测量有困难时,或需要较核总边长与分段之和时而又无法直接测量总边长的,可采用全站仪实测坐标后计算相应总边长值。

5.1.3.5 实测一般房屋边长时,数据取位至 0.01 米;实测商铺边长时,数据取位至 0.001 米。

#### 5.1.4 建筑标高测量

5.1.4.1 房产高程测量应采用 1956 年黄海高程系,必要时转为 1985 国家高程基准。可采用水准测量、三角高程测量、GPS 测量等方法实施。

5.1.4.2 在建设工程竣工测量时,应对建筑物一层室内地面及室外地坪标高、建筑物裙楼顶部标高、建筑物塔楼顶部标高进行实地测量。

5.1.4.3 对地下空间建筑,应对其室外地坪标高及地下每一层的室内地坪标高进行实地测量。

#### 5.1.5 层高测量

5.1.5.1 在房屋建筑面积竣工测量时,必须对测绘项目的标准层、架空层、结构转换层、夹层、地下室层、半地下室层、架空层等进行层高测量。

5.1.5.2 同一楼层分为多个不同层高的建筑空间时,各空间必须分别测量与记录,并在备注栏中予以说明。

5.1.5.3 当建筑物设计层高小于 2.10 米或大于 2.30 米时,可只测量一个层高值;当设计层高在大于 2.10 米和小于 2.30 米之间范围时,应在不同位置测量 3 个以上层高值取平均值作为实测层高值。层高测量取位至 0.01 米。

5.1.5.4 有建筑施工图的竣工房屋,实测层高平均值与设计值之差在  $\pm 0.03$  米范围内时,可认为竣工层高与设计层高相符;无建筑施工图的竣工房屋,必须全部实测,其层高以同一层不同位置实测层高数据的平均值为准。

#### 5.1.6 分割测点

5.1.6.1 竣工或现状测绘时,当批准的建筑施工图上商铺为虚拟分割,或批准的设计图纸为实体分隔但现场因故未砌筑实体隔墙时,可采用分割测点方法进行测绘。

5.1.6.2 分割测点布设的平面控制不能低于三级导线精度,可以从高级到低级,分级或越级布设;用极坐标法施测分割地界点坐标时,水平角观测须采用 DJ1、DJ2 等级系列经纬仪或电子经纬仪,测距用的光电测距仪应采用 I 级。

5.1.6.3 对实测坐标必须严格校核,必要时进行平差计算。对未实测的其它一般地界点,可采用图解法进行坐标解算,各地界点之间边长精度应符合 GB/T 17986.1-2000 中规定要求。

#### 5.1.7 限差、误差规定

5.1.7.1 房屋边长测量设备需要定期检定,并符合以下精度要求

a) 经检定的钢卷尺,同尺两次测量读数之差  $D$  应满足:

——  $|D| \leq 0.0005D$  ( $D > 10$  米时);

——  $|D| \leq 0.0001D$  ( $D \leq 10$  米时)。

b) 经检定的手持式测距仪,两次测量读数之差  $D$  应满足:  $|D| \leq 0.005$  米。

c) 经检定的红外测距仪,一测回读数较差  $D$  应满足:  $|D| \leq 0.005$  米。

d) 经检定的全站仪,一测回读数较差  $D$  应满足:  $|D| \leq 0.005$  米。

5.1.7.2 房屋边长、层高多次测量的限差规定

多次测量边长、层高结果较差绝对值应满足:  $|D|$  (或  $|H|$ )  $\leq 0.005D$  (或  $H$ ) ( $D$ 、 $H$  为实测值,小于 10 米按 10 米计)。

5.1.7.3 实测边长与经批准的图纸设计尺寸较差绝对值满足下式要求时,可认为实际房屋边长与设计值相符(其中  $D$  为实测边长,以米为单位):

——  $|D| \leq 0.03$  米 ( $D \leq 10$  米时);

——  $|D| \leq 0.003D$  ( $10 \text{ 米} < D \leq 30 \text{ 米}$  时);

——  $|D| \leq 0.10$  米 ( $D > 30$  米时)。

5.1.7.4 分割测点的精度为：相对于相邻控制点点位中误差不超过  $\pm 0.05$  米。

5.1.7.5 房屋竣工（现状、变更、分割）测绘面积两次测算结果比较之差的限值按如下规定：

—— 以套内建筑面积计，较差百分比 0.6%；

—— 以建筑面积计，较差百分比 1%。

## 5.2 特别规定

### 5.2.1 房屋边长数据采集要求

5.2.1.1 住宅或写字楼应分套或分单元进行边长数据采集。

5.2.1.2 公用建筑面积边长数据应分层采集。

5.2.1.3 未分户分割的商业用房、仓库、厂房的建筑面积边长数据应分层采集。

5.2.1.4 已经分割成若干单元的商业用房、仓库、厂房等的建筑面积边长数据应分单元采集，其公用建筑面积边长应分层采集。

### 5.2.2 房屋边长数据注记方式及测量草图内容要求

5.2.2.1 采集所得的边长数据必须注记在房屋分层、分户平面图上；边长注记以米为单位，取位至 0.01 米；边长数值平行于该边注记并紧靠该边线；东西走向的边长数字字体朝上（北）方向注记；南北走向的边长数字字体朝左（西）方向注记。

5.2.2.2 边长外业测量的记录应在实地完成，不得依据事后回忆或涂改。

### 5.2.3 房屋建筑面积分户计算边长量取规定

5.2.3.1 建筑物外墙（含山墙）内侧为公用建筑面积时，该段墙体不取半外墙，公用建筑面积的边长量取至墙体外侧。

5.2.3.2 建筑物外墙（含山墙）内侧为套内建筑面积时，套内建筑面积的边长应包含半墙厚度。

5.2.3.3 建筑物墙体外侧为架空空间时，该段墙体视为外墙，处理方式与 5.2.3.1 与 5.2.3.2 相同。

5.2.3.4 分户建筑面积套内之间的共墙、套内与公用建筑面积间的共墙、公用建筑面积之间的共墙，均以墙中线为界分别计取分户套内建筑面积的边长和公用建筑面积的边长。

5.2.3.5 走廊、阳台与套内建筑面积或公用建筑面积之间的隔墙，其墙体一半计入套内或公用建筑面积，一半计入半外墙。

### 5.2.4 斜坡面房屋边长数据采集

当一间（单元）房屋或房屋的屋顶或墙体为向内倾斜的斜面，并分成层高在 2.20 米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。

### 5.2.5 房屋装饰贴面厚度处理

实测房屋外墙的边长时，除记录包含外墙装饰贴面厚度的总长外，还应现场记录装饰贴面厚度。装饰贴面厚度应根据现场具体情况尽可能实测。

### 5.2.6 地下空间的边长数据采集

对地下空间（含地下室）进行房屋边长测量时，因无法测至外墙面，可只实测室内边长，外墙厚度取建施工图的设计值，据此推算地下空间边长值。

## 6 房屋建筑面积计算

### 6.1 计算通则

#### 6.1.1 计算全部建筑面积的范围

6.1.1.1 符合 GB/T 17986.1-2000 中 8.2.1 条的规定的建筑空间，包括：

a) 永久性结构的单层房屋，其层高在 2.20 米以上（含 2.20 米，下同）时，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建筑面积。

b) 房屋自然层内设有局部楼层（如夹层、插层等），局部楼层及其楼（电）梯间的层高在 2.20 米以上的部分均计算建筑面积。

- c) 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 2.20 米以上的，按其水平投影计算建筑面积。
  - d) 房屋内的楼梯间、电梯（观光梯）井、管道井、提物井、垃圾道等，均按房屋的自然层计算建筑面积。
  - e) 房屋天面上，属永久性建筑，层高在 2.20 米以上的楼梯间、电梯机房、水箱间等，均按其外围水平投影计算建筑面积。
  - f) 挑楼、全封闭的阳台、房屋间封闭的架空通廊，均按其外围水平投影计算建筑面积。
  - g) 属永久性结构有上盖的室外楼梯，按其在各楼层水平投影面积之和计算建筑面积。
  - h) 与房屋相连的有柱走廊，两房屋间有上盖和柱的走廊，属永久性建筑的有柱（非独立柱、单排柱）的车棚、货棚等，均按其柱的外围水平投影计算建筑面积。
  - i) 有柱或有围护结构的门廊、门斗，按其柱或围护结构外围水平投影计算建筑面积。
  - j) 以幕墙作为房屋外墙的，按其外围水平投影计算建筑面积。
  - k) 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、保护墙）外围水平投影计算建筑面积。
  - l) 坡地建筑的吊脚架空层，设计利用的且层高在 2.20 米以上的部位，按其围护结构的外围水平投影计算建筑面积。
  - m) 与室内任一边相通，具备房屋的一般条件，并能正常利用的伸缩缝、沉降缝，按外围水平投影计算建筑面积。
- 6.1.1.2 符合 GB/T 50353-2005 中的相关条款规定的建筑空间，包括：
- a) 坡屋顶房屋，其室内净高在 2.10 米以上（含 2.10 米，以下同）的部分均计算建筑面积（GB/T 50353-2005 第 3.0.1 条第 2 项）。
  - b) 立体书库、立体仓库、立体停车库，无结构层的按一层计算建筑面积，有结构层的按其层高在 2.20 米以上结构层建筑面积的总和计算建筑面积（GB/T 50353-2005 第 3.0.9 条）。
- 6.1.2 计算一半建筑面积的范围
- 6.1.2.1 符合 GB/T 17986.1-2000 中 8.2.2 条规定的建筑空间，包括：
- a) 与房屋相连有上盖无柱的走廊、檐廊，层高在 2.20 米以上的，按其围护结构或围护物外围水平投影面积的一半计算建筑面积。
  - b) 属永久性建筑的独立柱、单排柱的门廊、雨篷、车棚、货棚、站台、加油站、收费站等，层高在 2.20 米以上的，均按上盖水平投影面积的一半计算建筑面积。
  - c) 有顶盖不封闭的阳台、挑廊，按其围护结构或围护物外围水平投影面积的一半计算建筑面积。
  - d) 无顶盖的室外楼梯按其水平投影面积的一半计算建筑面积。
  - e) 有顶盖不封闭的永久性架空通廊，层高在 2.20 米以上的，按其围护结构或围护物外围水平投影面积的一半计算建筑面积。
- 6.1.2.2 符合 GB/T 50353-2005 中相关规定的建筑空间，包括：
- a) 有永久性上盖，无围护结构的场馆看台，层高在 2.20 米以上的，按其上盖水平投影面积的一半计算建筑面积（GB/T 50353-2005 第 3.0.12 条）。
- 6.1.3 不计算建筑面积的范围
- 6.1.3.1 符合 GB/T 17986.1-2000 中 8.2.3 条规定的建筑空间，包括：
- a) 层高小于 2.20 米的夹层、插层、技术层、地下室、半地下室；
  - b) 突出房屋墙面的构件、配件、装饰柱、装饰性幕墙、垛、勒脚、台阶、无柱雨篷等；
  - c) 房屋间无上盖的架空通廊；
  - d) 房屋的天面，天面上的花园、泳池；
  - e) 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；



- f) 骑楼、过街楼的底层用作道路街巷通行的部分，临街楼房、挑廊下的底层用作公共道路街巷通行的部分，不论其是否有柱、是否有围护结构，均不计算建筑面积；
  - g) 利用引桥、高架路、高架桥、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) 与室内不相通的房屋间伸缩缝；
  - j) 独立烟囱、亭、塔、罐、池、地下人防干、支线；
  - k) 楼梯已计算建筑面积的，其下方空间无论是否利用，均不计算建筑面积；
  - l) 与房屋室内不相通的类似于平台、挑廊、檐廊的建筑，均不计算建筑面积。
- 6.1.3.2 符合 GB/T 50353-2005 中相关规定的建筑空间，包括：
- a) 用于检修、消防的室外钢梯或爬梯，不计算建筑面积(GB/T 50353-2005 第 3.0.24 条第 7 项)。

## 6.2 计算细则

### 6.2.1 层高计算

6.2.1.1 层高取相邻楼层楼（地）板结构面之间的垂直距离，结构面可包含厚度不大于 0.02 米的结构找平层（图 1）。

6.2.1.2 一个楼层外墙以内的建筑空间中，因结构梁、反梁、垫层等形成的局部高度不足 2.20 米的部分，其层高取所在楼层的层高值（图 1）。

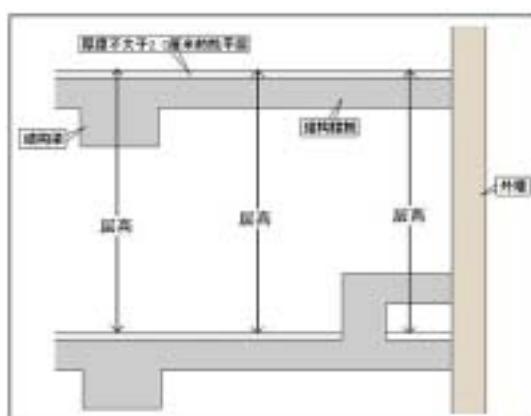


图1 层高计算图示

6.2.1.3 建筑自然层内设置的平台式落地窗（如图 2 中 a 所示），无论窗体空间本身的高度如何，外侧是否存在其它建筑空间，上方空间是否封闭，均取窗面为外墙，窗体部分视为套内的一部分，层高取所在楼层的层高值；与平台式落地窗相类似的其它建筑空间（如图 2 中 b 所示），层高计算也与其相同。

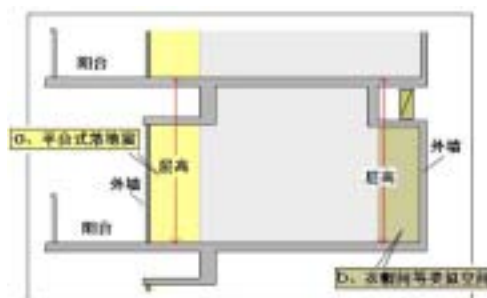


图2 平台式落地窗及相似建筑空间层高计算图示

### 6.2.2 非普遍建筑空间的面积计算

6.2.2.1 建筑物的墙体由内倾斜、弧形等非垂直墙体构成，按其室内净高在 2.10 米以上部分的水平投影计算全部建筑面积。

6.2.2.2 建筑墙体向外倾斜，超出底板外沿的，按底板外沿计算建筑面积。

6.2.2.3 坡屋顶、穹型顶建筑，按其室内净高在 2.10 米以上部分的水平投影计算全部建筑面积。

6.2.2.4 多排柱的车棚、货棚、站台等，若柱为斜柱，以柱距离地面 2.10 米处的连线水平投影范围内的部分计算全部建筑面积。

6.2.2.5 除建筑变形缝、沉降缝以外的所有位于建筑内的封闭空间，当其层高在 2.20 米以上时，无论其是否使用，均计算全部建筑面积。

6.2.2.6 在建筑物中的层高 2.20 米以上的楼层内设置夹层的，当夹层及下方建筑空间的高度均小于 2.20 米时，夹层不计算建筑面积，下方空间仍计算全部建筑面积。

6.2.2.7 点式建筑在折转处因结构需要所设置的位于建筑外墙外侧的与室内不相通的结构连接板，当其宽度（进深）不大于 2.0 米时，该部分不计算建筑面积；当其宽度大于 2.0 米时，该部分视为架空，按其上盖水平投影计算全部建筑面积。

6.2.2.8 有永久性上盖，有围护结构的场馆看台，层高在 2.20 米以上的，按围护结构外围水平投影计算全部建筑面积。

### 6.2.3 阳台、露台的面积计算

#### 6.2.3.1 阳台的类型

阳台按结构形态可划分为凸阳台、凹阳台和凸凹复合型阳台（以下简称“复合型阳台”）三种基本类型。凸出房屋外墙的阳台为凸阳台，凹入房屋外墙的阳台为凹阳台，当阳台由凸凹两部分构成时，为复合型阳台（图3）。

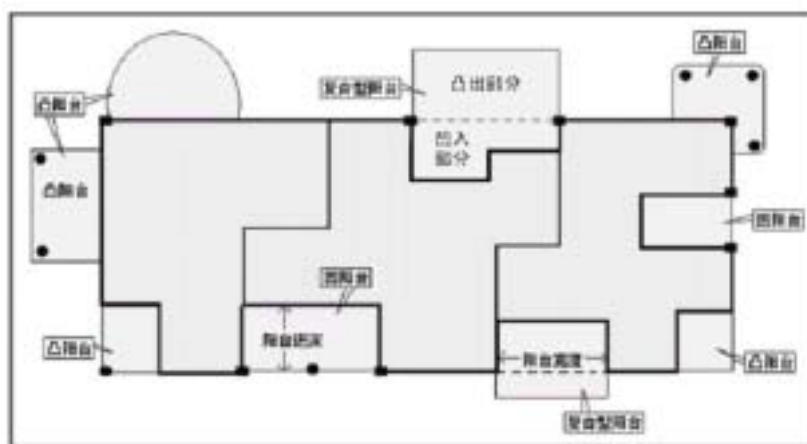


图3 阳台类型及指标计算图示

#### 6.2.3.2 阳台的面积计算

有顶盖的不封闭阳台，当其上盖高度小于两个自然层时，按其围护结构或围护物外围水平投影计算一半建筑面积。当其上盖高度达到或超过两个自然层，且在阳台底板至阳台上盖的垂直空间范围内，无水平镂空楼板，无连接横梁，沿阳台开敞面或主开敞面完全开敞（即无水平横梁、挂墙等结构体）时，阳台不计算建筑面积；否则，该阳台按一层高对待，计算一半建筑面积（图4）。

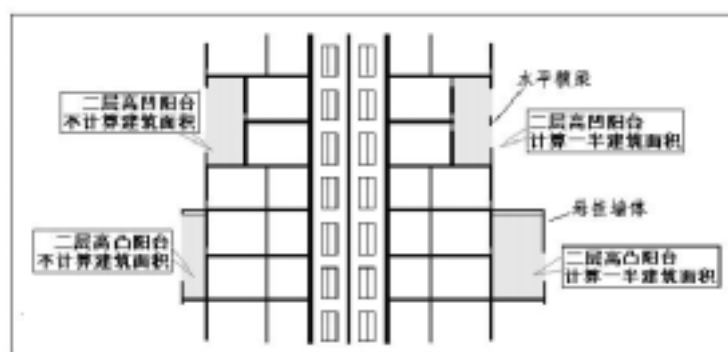


图4 不封闭阳台面积计算图示

6.2.3.3 对阳台（以阳台底板计）水平投影面积大于 12.0 平方米的有柱阳台，均视为架空，无论其上盖高度如何，均按其围护结构或围护物外围水平投影计算全部建筑面积。

6.2.3.4 对无柱凹阳台或有柱但水平投影面积小于等于 12.0 平方米的凹阳台，当其对外开敞面宽度（阳台宽度）小于等于 2.0 米时，其凹入进深（取阳台结构板外缘至外墙外缘的垂直距离）不应超过 2.0 米；当对外开敞面宽度大于 2.0 米且小于等于 5.0 米时，其凹入进深不应超过 2.40 米；当对外开敞面宽度大于 5.0 米时，其凹入进深不应超过 2.8 米，否则，阳台进深超过允许值的内侧部分，无论上盖高度如何，均视为内廊，一律计算全部建筑面积。

6.2.3.5 对无柱的复合型阳台（图 5），按以下两种情况分别计算建筑面积：

- 当阳台凸出部分的水平投影面积大于 12.0 平方米，或凸出部分最小凸出进深大于 2.40 米时，其凹入部分无论上盖高度如何，均视为内廊，一律计算全部建筑面积。
- 当阳台凸出部分的水平投影面积不大于 12.0 平方米且凸出部分最小凸出进深不大于 2.40 米时，阳台总进深许可值与凹阳台相同，否则凹入部分内侧超过阳台总进深允许值的部分均视为内廊，一律计算全部建筑面积。



图5 无柱的复合型阳台指标计算图示

6.2.3.6 同一户的阳台板相连的两个相邻阳台按一个阳台计算指标，并相应计算建筑面积。

6.2.3.7 进深不大于 0.60 米的不封闭阳台不计建筑面积。

6.2.3.8 贯穿建筑主体的穿透型阳台，当阳台水平投影面积大于 12.0 平方米时，视为架空，无论层高如何，阳台计算全部建筑面积；当阳台水平投影面积小于等于 12.0 平方米时，无论上盖高度如何，阳台计算一半建筑面积。

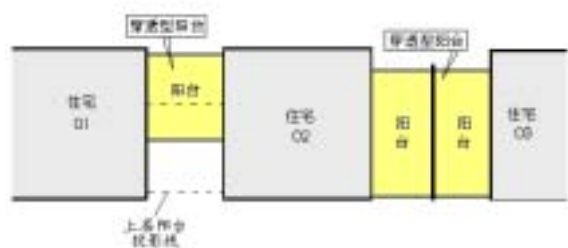


图6 穿透型阳台图示

6.2.3.9 凹阳台和复合型阳台向结构内延伸的方向与阳台开敞面不一致，当延伸部分的进深大于 0.60 米时，该延伸部分计算全部建筑面积（图 7）。

6.2.3.10 阳台的开敞面处设有部分墙体，当墙体的长度大于 0.60 米时，以该阳台剩余的开敞宽度确定该阳台的允许进深并相应计算建筑面积。当矩形阳台的开敞宽度小于其宽度的  $1/3$ ，该阳台视为封闭阳台，计算全部建筑面积（图 7）。

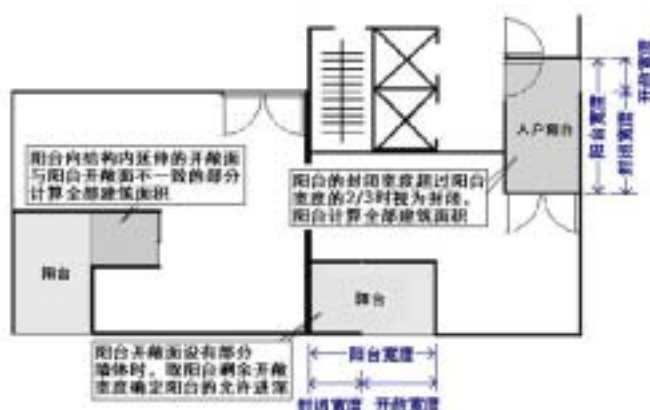


图7 不同结构阳台面积计算图示

6.2.3.11 对顶层和特殊层高（层高小于 2.20 米或大于 4.50 米）楼层的不封闭阳台，以该栋建筑标准层层高的二倍作为阳台有无上盖的认定标准；无标准层时，以 6.00 米作为认定标准。当顶层或退层阳台的上盖为斜屋面时，阳台的上盖高度取阳台沿屋面倾斜方向最外沿（围护栏）处斜屋面的高度。

6.2.3.12 一栋房屋的上、下层阳台（穿透型阳台除外）水平投影线不完全重叠时（即左、右错开），当重叠部分的长度大于 0.60 米的，按重叠部分的一半计算阳台建筑面积；当重叠部分的长度不大于 0.60 米时，该阳台不计算建筑面积。

6.2.3.13 房屋最高一层的阳台未设盖板或所设盖板宽度不大于 0.60 米的，视为露台，不计算建筑面积；盖板宽度大于 0.60 米时，按上盖水平投影面积的一半计算建筑面积。

6.2.3.14 位于房屋天面、或因退层设计形成的露台，如露台属于一户专用，当其上方屋檐或盖板宽度不大于 0.6 米时，露台不计算建筑面积；如露台属于公共露台，当其由上方屋檐形成的上盖宽度不大于 1.10 米、或专设盖板的宽度不大于 0.6 米时，露台不计算建筑面积。否则，露台有盖部分按上盖水平投影面积的一半计算建筑面积。

6.2.3.15 上盖高度达到或超过二个层高的阳台，当其中间设置有盖板（包括由凸窗、空调位、花池等所形成的盖板）时，当所设盖板宽度大于 0.60 米时，按所设盖板水平投影面积的一半计算下方阳台建筑面积。

6.2.3.16 住宅建筑中属于一户专有的类似于阳台的空中花园、入户花园等（位于地面层、裙楼顶层的除外），均视为阳台，按阳台规定计算建筑面积。

6.2.3.17 住宅的第一层（地面层、裙楼顶层）类似于阳台、架空的建筑空间，有围护结构或围护物，第一层向其开门，且门位于上方建筑形成的上盖的下方时，如上盖为上一层的阳台，则以该阳台的外

围水平投影面积的一半计为第一层阳台的建筑面积；如上盖为上方的建筑，下方视为门廊，按门廊规定计算建筑面积（图8）。

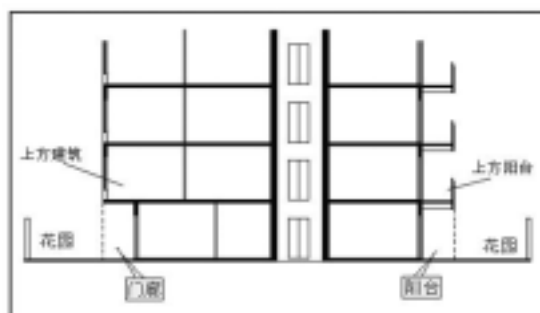


图8 住宅一层中阳台与门廊的界定图示

6.2.3.18 如阳台开敞面上方梁体垂下，其下方又设置有高度大于1.50米围护墙体时，该阳台视为封闭阳台，计算全部建筑面积。

6.2.3.19 在建筑物中设置的与公共过道相通、具有一面以上直接对外开敞的、用于绿化、休闲的公共建筑空间，称为公共阳台。公共阳台的计算规则与阳台相同。

#### 6.2.4 室内楼梯的面积计算

6.2.4.1 位于建筑外墙或主体结构以外但与建筑物主体相通的有二面以上围护墙体的楼梯，视为室内楼梯。位于建筑外墙或主体结构以内的楼梯，无论其有几面围护墙体，该楼梯均视为室内楼梯（图9）。



图9 室内楼梯与室外楼梯图示

6.2.4.2 室内楼梯无论其本身如何设置梯间层，均按建筑物的自然层（不论自然层的高度）数计算建筑面积，无盖时，最上一层室内楼梯不计算建筑面积。

6.2.4.3 穿越夹层的楼梯，夹层不使用的，其位于夹层的梯间不计算建筑面积。

6.2.4.4 与建筑物不相连的独立楼（电）梯，按其各出入口所在平面计算层数，并相应计算建筑面积（图10中a）；在局部层与建筑物通过架空通廊等连通的独立楼（电）梯，按其对应的建筑物的自然层数计算建筑面积（图10中b）。

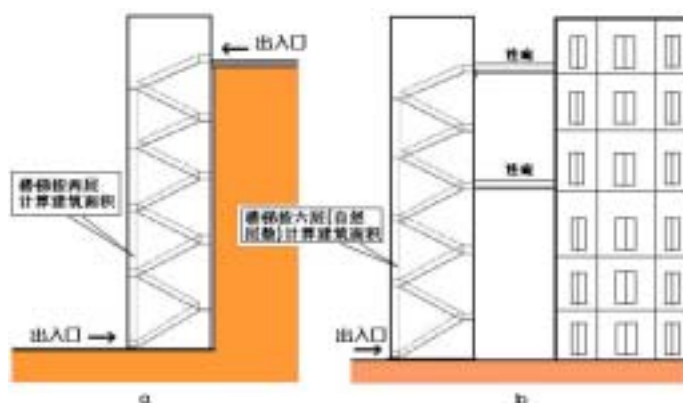


图10 独立楼（电）梯面积计算图示

6.2.4.5 复式建筑的室内楼梯，按自然层计算建筑面积；跃层建筑的室内楼梯按一层计算建筑面积；错层建筑的室内楼梯，选上一层按上、下行楼梯水平面积计算全部建筑面积，下一层按下行楼梯的水平投影计算全部建筑面积(图 11)。

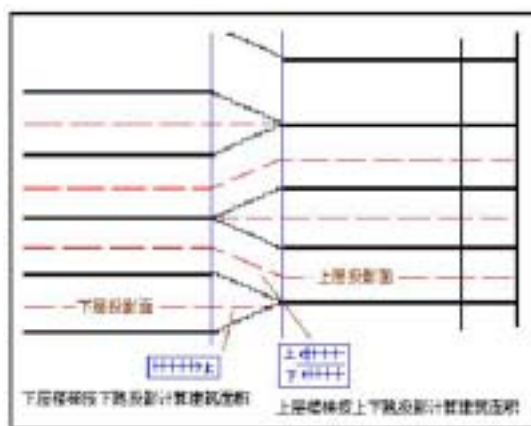


图11 错层建筑楼梯建筑面积计算图示

6.2.4.6 住宅室内楼梯上下行之间间隔大于 0.20 米时，商业用房、办公用房、生产厂房等的室内扶梯、楼梯、旋转梯等的梯间间隔大于 0.40 米时，计算上一层梯间面积时，梯间的间隔空间应按上空处理。

## 6.2.5 室外楼梯、台阶、车道的面积计算

### 6.2.5.1 按以下条件界定室外楼梯和室外台阶：

- 位于建筑物外墙或主体结构以外，起点（地面）到终点（入口或入口平台）的高差不小于一个自然层，下方水平投影范围内形成一个建筑空间的楼梯，视为室外楼梯；
- 位于建筑物外墙或主体结构以外，台阶起终点高差小于一个自然层的楼梯，或台阶起终点高差不小于一个自然层但其下方为自然地形不设计利用的，视为室外台阶。

6.2.5.2 室外楼梯无永久性顶盖或顶盖不能完全遮盖楼梯时，室外楼梯视为无盖，按其各层水平投影面积之和的一半计算建筑面积。

6.2.5.3 室外台阶不计算建筑面积，但若下方空间设计加以利用的，其层高在 2.20 米以上的部分应计算全部建筑面积。

6.2.5.4 无上盖的室外车道不计算建筑面积，有上盖的室外车道计算全部建筑面积。车道下方空间当设计加以利用时，其层高在 2.20 米以上的部分应计算全部建筑面积。

### 6.2.6 走廊（含挑廊、檐廊）的面积计算

6.2.6.1 走廊分为内走廊和外走廊（图 12）。当走廊沿延伸方向有一侧不封闭并直接向室外开敞时，该走廊视为外走廊；当走廊为以下四种情况时视为内走廊：



- a) 沿走廊延伸方向两侧均封闭；
  - b) 一条走廊仅一侧或两侧局部开敞，其余部分两侧均封闭；
  - c) 走廊虽有一侧开敞，但该侧外部接有另一进深大于 0.60 米的有盖建筑空间；
  - d) 走廊外侧无建筑空间，但相邻的上、下层楼板均超出走廊，使走廊完全凹陷于结构之内。
- 6.2.6.2 内走廊无论层高，无论其两端是否封闭，均计算全部建筑面积。
- 6.2.6.3 外走廊按其开敞侧是否有结构体划分为有柱走廊和无柱走廊（图 12），包括：
- a) 开敞侧有虽不承重但与结构连接为一体，类似柱（墙）的走廊，视为有柱走廊；
  - b) 开敞侧之外还存在柱或其它类型承重支撑体的走廊，视为有柱走廊；
  - c) 两侧存在局部墙体或建筑空间的走廊，视为有柱走廊；
  - d) 仅有附着于结构外侧的少量装饰性柱（墙）的走廊，视为无柱走廊；
  - e) 柱位于外走廊两端的墙体内不专向走廊凸出，或柱可以划归其它建筑空间时，视为无柱走廊。
- 6.2.6.4 由多段构成的非线性走廊，如果仅某一段走廊有柱或墙，可以以该段走廊的两端转折处为界。将该走廊划分为有柱与无柱两部分，分别计算建筑面积。

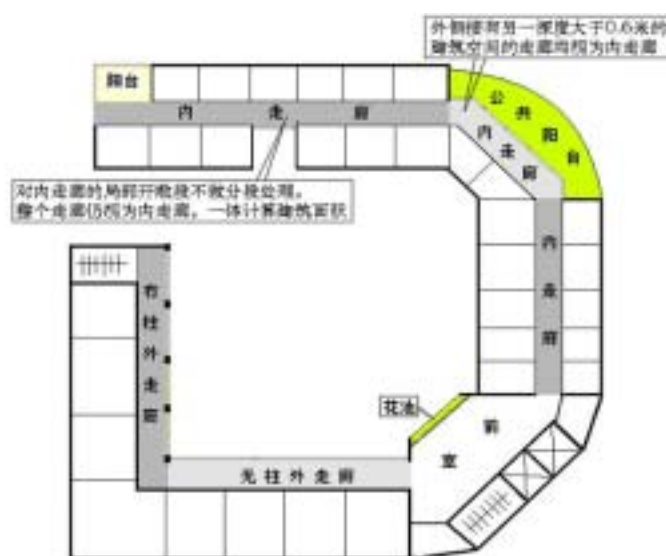


图12 走廊类型划分图示

- 6.2.6.5 有柱走廊，无论其层高如何，均按柱外围水平投影计算全部建筑面积；无柱走廊当层高小于二个自然层时，按其结构及围护物外围水平投影计算一半建筑面积，当层高达到或超过二个自然层时，不计算建筑面积。
- 6.2.6.6 位于地面一层与房屋相连的有盖、无柱、无围护结构及围护物、凸出建筑主体的走廊、檐廊，无论下方是否有台阶，均不计算建筑面积。凹入建筑主体的有盖、无柱的走廊、檐廊，当其上盖宽度大于 1.1 米时，按其上盖水平投影面积的一半计算建筑面积；如走廊在上盖水平投影范围内的地面设有围护物或二级及以上台阶，则按围护物外围水平投影面积或临墙的一级台阶宽度的一半计算走廊的建筑面积。
- 6.2.6.7 位于顶层的与房屋相连的有盖、无柱、无围护结构及围护物的走廊、檐廊，如其宽度大于 1.10 米，按上盖的水平投影面积的一半计算建筑面积。
- 6.2.7 楼、电梯前室的面积计算
- 6.2.7.1 楼、电梯前室无论是否直接对外开敞，均计算全部建筑面积。
- 6.2.7.2 借用外走廊的一部分作为楼、电梯前室的，当前室长度小于该走廊长度的 1/2 时，可不区分前室，全部按外走廊计算建筑面积（图 13）。

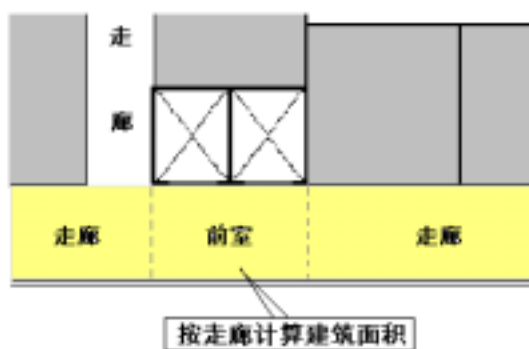


图13 借用走廊作电（楼）梯前室图示

### 6.2.8 连廊、架空通廊的面积计算

6.2.8.1 位于地面一层的两建筑物之间的有盖连廊，按以下情况分别计算建筑面积：

- a) 双排柱连廊，按柱外围水平投影计算全部建筑面积。
- b) 单排柱及无柱连廊，其上盖高度小于二个自然层时，按上盖水平投影面积一半计算建筑面积；上盖高度达到或超过二个自然层时，不计算建筑面积。若上盖为圆拱型，则以拱形顶计算该连廊的高度。

6.2.8.2 连接两建筑物的有盖架空通廊，全封闭时，通廊计算全部建筑面积；不封闭时，若上盖高度小于二个自然层，通廊计算一半建筑面积，否则，通廊不计算建筑面积。

### 6.2.9 门廊、雨篷的面积计算

6.2.9.1 建筑物出入口上方设置的遮雨、遮阳的上盖，当为上方建筑时，下方空间视为门廊；当为专设盖板时，则视为雨篷。

6.2.9.2 凸出房屋外墙的门廊、雨篷，为凸出式门廊、雨篷；凹入房屋外墙的为凹入式门廊、雨篷；由凸、凹两部分组成的门廊、雨篷，为复合式门廊、雨篷。

6.2.9.3 深度不大于 0.60 米的门廊、雨篷，无论其是否有柱，均不计算建筑面积。

6.2.9.4 深度大于 0.60 米的凸出式门廊、雨篷，无柱时，不计算建筑面积；独立柱时，按上盖水平投影面积的一半计算建筑面积；两根以上柱时，按柱外围计算全部建筑面积。

6.2.9.5 深度大于 0.60 米凹入式门廊、雨篷，无柱时，按上盖水平投影面积的一半计算建筑面积；有柱时，按柱外围计算全部建筑面积。

6.2.9.6 深度大于 0.60 米凸凹复合式门廊、雨篷，无柱时，以凹入部分上盖水平投影计算建筑面积；有柱时，按柱外围计算全部建筑面积。

6.2.9.7 与房屋不相连的单排柱雨篷，按上盖水平投影面积的一半计算建筑面积。

### 6.2.10 公共（消防）通道的面积计算

6.2.10.1 穿越建筑的公共通道，当通道高度大于等于两个自然层高度，或通道属于市政道路的一部分时，该通道不计算建筑面积。

6.2.10.2 当公共通道的高度小于两个自然层且不属于市政道路时，若：

- a) 通道上方为建筑物形成的上盖，则通道应计算全部建筑面积，并列为不分摊的公用建筑面积；
- b) 通道上方为专设盖板，通道不计算建筑面积。

### 6.2.11 花池、空调机位的面积计算

6.2.11.1 悬挂于建筑主体结构外侧的外挂式花池和空调机位不计算建筑面积。

6.2.11.2 位于建筑主体结构外侧，与室内不连通且宽度不大于 0.60 米的平台式花池和空调机位（无围护，或围护物高度低于阳台围护物 0.60 米以上）不计算建筑面积。

6.2.11.3 位于阳台等建筑主体结构内的有盖的花池、空调机位等，应与与其相连的建筑空间一体计算建筑面积（图 14）。



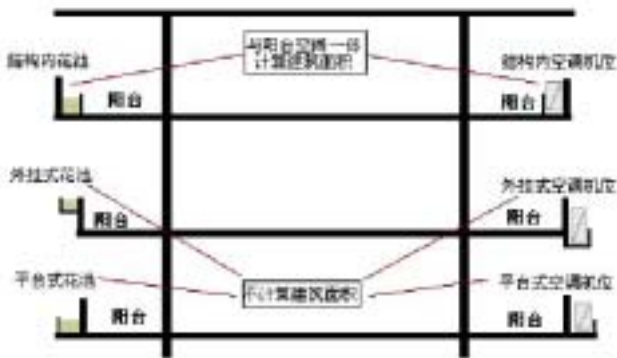


图14 花池、空调机位面积计算图示

6.2.12 凸窗、落地窗的面积计算

6.2.12.1 窗台高度大于等于 0.40 米的凸出外墙的窗视为凸窗，分为单反式凸窗（图 15 中 a）和双反式凸窗（图 15 中 b）两类。

6.2.12.2 凸窗的窗台高度为房间室内地面（楼板结构板上缘）至窗台台面（窗台板上缘）的垂直距离；凸窗的高度为窗台台面至凸窗顶板板面（顶板上缘）的垂直距离；凸窗的进深为室外墙面（外墙外缘）至凸窗的外边沿的水平距离（图 15）。

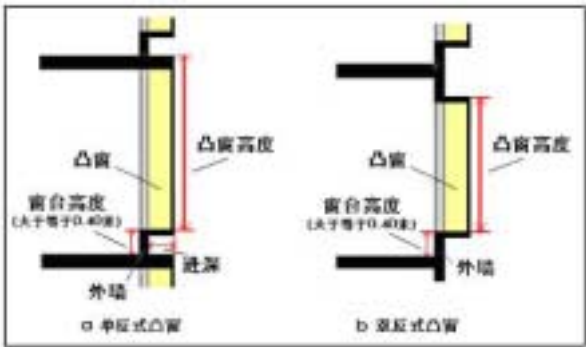


图15 凸窗及其指标定义图示

6.2.12.3 当凸窗高度小于 2.20 米，或凸窗进深不大于 0.60 米时，凸窗部分不计算建筑面积；当凸窗高度大于或等于 2.20 米且凸窗进深大于 0.60 米时，凸窗部分应计算全部建筑面积。

6.2.12.4 窗体未凸出于外墙的窗（图 16 中 a、b）、或窗体上（下）方凹入部分的外侧以各种类型建筑材料（不包括百叶）封闭的窗（图 16 中 c）均不视为凸窗，此时，窗体部分与套内其它部分一样计算层高，当层高在 2.20 米以上时，计算全部建筑面积。

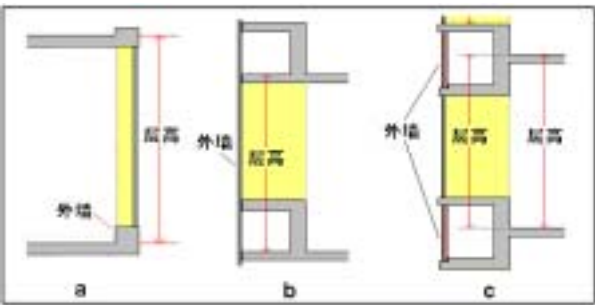


图16 几类窗体外墙定义图示

6.2.12.5 凸窗向阳台或花池内凸出时，凸窗所占用的阳台或花池的空间仍计入阳台或花池的建筑面积（图 17）。

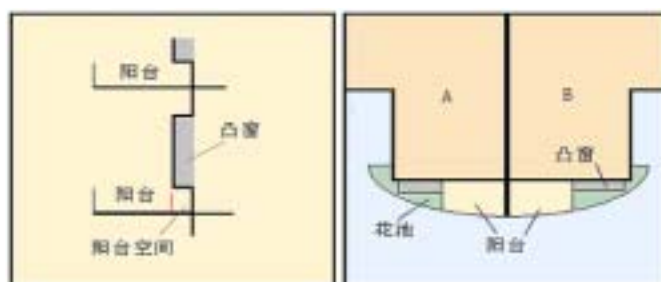


图17 向阳台或花池凸出的凸窗图示

6.2.12.6 落地窗，当其进深不大于 0.60 米且窗体高度小于 2.20 米时，落地窗不计算建筑面积，否则落地窗计算全部建筑面积（图 18a、b）。

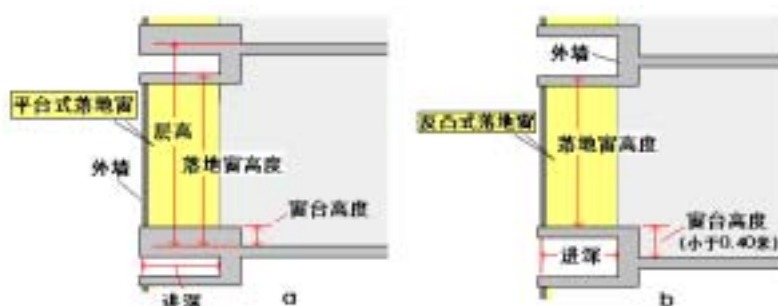


图18 落地窗面积计算图示

6.2.13 烟道、采光井、通风井的面积计算

6.2.13.1 供一户专用的外置及内置烟道均计入该户的套内建筑面积。烟道外置时，取其与室内的隔墙为外墙。

6.2.13.2 位于阳台的烟道单独计算，不计入阳台面积。

6.2.13.3 多户共用的烟道作为公用建筑面积。

6.2.13.4 地下室或半地下室使用的采光井、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，有围护结构和上盖，且高度在 2.20 米以上的，按围护结构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；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：

- 若地下室或半地下室使用的通风井、烟道，在地面部分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值；
- 若采光井、通风井、烟道的地面高度小于 2.20 米，则不计算其建筑面积，其所占用的建筑面积不从所在地面建筑空间的建筑面积中扣除，但须在该空间的分户面积表的备注栏中对地下室风井等占用的建筑面积数予以说明。

6.2.13.5 一栋建筑中数层共用的通风井、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，该部分按上空计算建筑面积。

6.2.13.6 有盖采光井，应计算一层建筑面积。

6.2.14 幕墙的面积计算

6.2.14.1 幕墙分为装饰性幕墙和围护性幕墙。

6.2.14.2 装饰性幕墙不计算建筑面积。

6.2.14.3 围护性幕墙，按以下几种情况分别计算建筑面积（图 19）：

- 当楼板边至幕墙外缘距离小于等于 0.40 米时，以该距离为外墙厚度，并相应取半外墙；
- 当楼板边至幕墙外缘距离大于 0.40 米时，外墙厚度统一取 0.40 米（以幕墙外缘向内起算），并相应取半外墙，楼板边至外墙内缘的空间按上空计算；

- c) 当下方有梁，幕墙安放于梁体之上的围护性幕墙，取梁厚作为外墙厚，并相应取半外墙；
- d) 上下均由玻璃和其他材料框架构成围护性玻璃幕墙，以材料框架的厚度作为墙厚，并相应取半外墙。

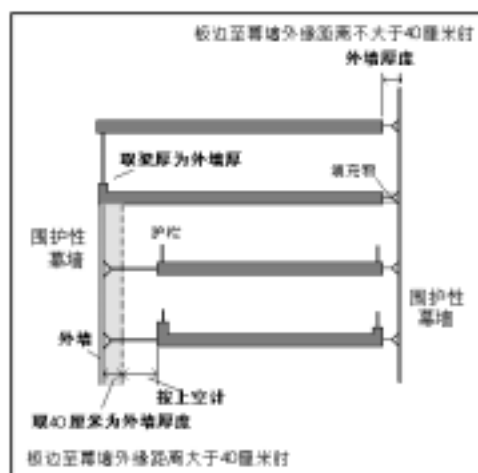


图19 不同情况下围护性幕墙外墙计算图示

6.2.14.4 同一楼层既有主墙又有幕墙时，分以下几种情况计算外墙的墙体面积（图 20）：

- a) 一面外墙，当其全部为围护性幕墙时，按幕墙计算该外墙的墙体面积；
- b) 一面外墙，当其围护墙体部分为主墙、部分为幕墙时，将主墙部分和幕墙部分分段，分别计算墙体面积；
- c) 一面外墙，当其幕墙内侧存在局部多段主墙时，若主墙分段之和大于该面外墙长度的 1/2 时，可取主墙及延伸线为外墙，并相应计算外墙的墙体建筑面积；否则，应取幕墙为外墙，并相应计算外墙的墙体面积；
- d) 对全幕墙建筑，当其内侧沿楼板边沿除核心筒、梯间等部分设有局部主墙外，其余部分均无墙体或仅有零星墙体时，可全部按围护性幕墙计取外墙，并相应计算外墙的墙体面积。

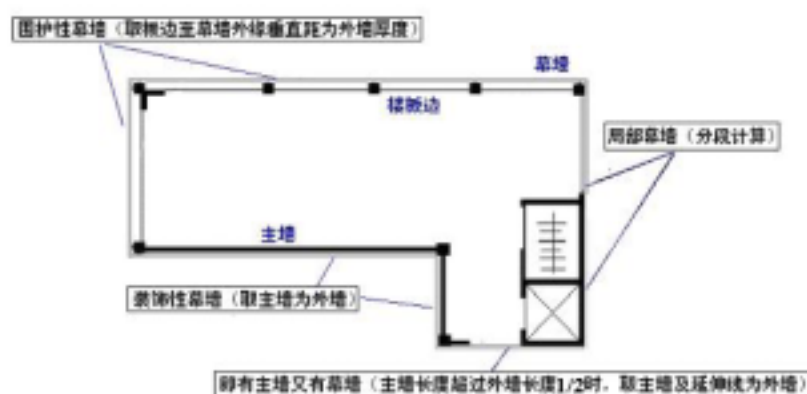


图20 既有主墙又有幕墙时外墙计算图示

## 6.2.15 墙体面积的计算

6.2.15.1 阳台、室外楼梯、凸窗、外走廊等与套内之间的分隔墙视为外墙；阳台与阳台之间的分隔墙视为阳台间的共有墙；建筑物墙体外侧为架空空间时，该段墙体视为外墙。

6.2.15.2 外墙、共有墙的墙体面积均为其水平投影面积，其相应的半墙墙体面积为其水平投影面积的一半。测绘作业中可通过取墙中线的方法进行半墙墙体面积的计算，当外墙、共有墙中含柱或其它承重支撑体时，取与柱相连的各墙的墙中线向柱内延伸交汇，按划分后的柱体的相应位置分别计入所属的半墙墙体面积。

6.2.15.3 建筑物复式上空处的内半墙计入上空面积，外半墙按规定划分并相应计算建筑面积。建筑物内设置夹层的，当夹层的高度在 2.20 米以上时，夹层部分的外墙分摊计算规定与标准层一致。

6.2.15.4 商场、商铺以防火卷帘、钢化玻璃等直接落地作为共有墙或外墙的，墙体厚度取围护构架的厚度；如系安装于地面梁体或墙垛之上，墙体厚度取梁体或墙垛厚度。

6.2.15.5 如墙体由上下两部分组成，而上下两部分墙体厚度不同时，当下半部分墙体高度大于或等于 2.20 米时，取下半部分墙厚为墙体厚度；否则，取上半部分墙厚为墙体厚度。

6.2.15.6 位于凸窗两侧的墙体，当为非结构墙体时，墙体面积计入凸窗建筑面积；当为结构墙体时，墙体面积计入外墙建筑面积（图 21）。

6.2.15.7 凸窗与阳台相邻时，共有墙部分按墙中线划分，半墙面积分别计入各自建筑空间；不共墙部分取墙体外边线，墙体面积计入相应的服务空间（图 21）。

6.2.15.8 外墙含有装饰性空心柱时，取柱内侧部分及承重结构体为外墙并计算墙体面积，柱外侧部分视为装饰墙不计算建筑面积（图 21）。

6.2.15.9 凸出建筑外墙并与外墙相连的结构墙体均计入外墙墙体面积，凸出外墙的非结构的装饰性墙体不计入外墙墙体面积。

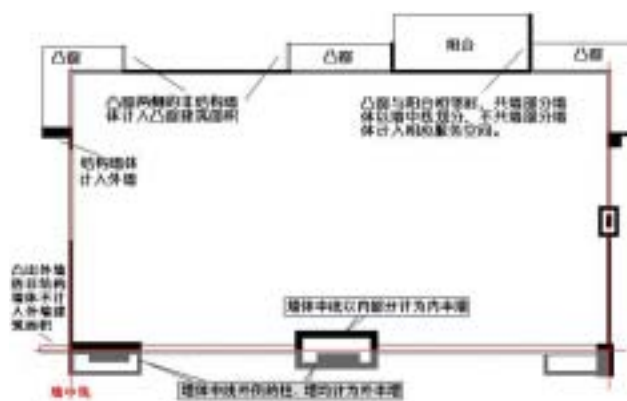


图21 墙体面积的计算图示

6.2.16 屋面上的建筑空间的面积计算

6.2.16.1 位于屋面的梯间、电梯机房、水箱间等，层高在 2.20 米以上的，均按其外围水平投影计算全部建筑面积。

6.2.16.2 屋顶水箱间与屋面设有架空隔层（含封闭或半封闭隔层），当隔层的外围（外墙）水平投影面积不大于水箱间水平投影面积时，不论隔层的层高如何，均将其与水箱间一起按一个水箱间计算建筑面积；当隔层的外围水平投影面积大于水箱间的水平投影面积，且隔层的层高在 2.20 米以上，则隔层须单独计算建筑面积。

6.2.16.3 位于屋面的电梯机房，当其下方设有缓冲层时，如缓冲层向天面开门且高度在 2.20 米以上的，缓冲层应计算建筑面积；当缓冲层不开门，建筑面积计算原则与水箱间架空隔层相同。

6.2.16.4 位于屋面上与出屋面梯间不相连的、独立的、造型装饰性的亭、阁及水平投影面积小于 1/4 屋面水平投影面积的造型装饰性架空，不计算建筑面积。

6.2.17 其它

多层房屋中设置的技术层、结构转换层、避难层、设备层、架空层等，其层高在 2.20 米以上的部分均计算建筑面积。

6.3 公用建筑面积的计算及分摊

6.3.1 公用建筑面积的分类及范围

6.3.1.1 公用建筑面积分为应分摊公用建筑面积和不分摊公用建筑面积。

6.3.1.2 应分摊的公用建筑面积包括：

a) 相关权利人合法协议约定的应分摊的公共建筑空间；

- b) 建筑物内的公用核心筒、楼梯间、电梯间（井）、观光井（梯）、提物井、室外楼梯等垂直移动空间及各种管道井、垃圾井道；
  - c) 建筑物内公用的公共门厅、大厅、梯厅、过道、走廊、檐廊、内外廊、门廊、入口大堂、疏散通道等平行移动空间；
  - d) 套与公共建筑空间之间分隔墙墙体面积的一半、外墙（包括山墙）水平投影面积的一半；
  - e) 地面以上为本栋服务的变（配）电室、消防控制室、水泵房、设备间、工具间、值班警卫室等；
  - f) 凸出屋面有围护结构的水箱间、电梯机房、楼梯间、风机房、设备工具间等；
  - g) 架空层内的大堂、值班警卫室、门厅、设备间、电梯间、楼梯间等；
  - h) 地面以上层高在 2.20 米以上的消防避难层、结构转换层、设备层内的电梯间、楼梯间、设备间等。
- 6.3.1.3 不分摊的公用建筑面积包括：
- a) 相关权利人合法协议约定的不分摊的公共建筑空间；
  - b) 建筑物底层、顶层或裙楼顶层架空用于公共通行、停车、绿化、休闲使用的公共建筑空间；
  - c) 建筑物屋面设置的人防报警（控制）室等；
  - d) 建筑物内某些层中设置的用于消防避难的建筑空间；
  - e) 建筑物内设置的结构转换层建筑空间；
  - f) 建筑物内设置在地面以上的层高在 2.20 米以上的设备层建筑空间；
  - g) 建筑物地下用于人防、公共停车、放置设备的建筑空间；
  - h) 住宅区内的消防通道，为小区内多栋建筑服务的公共用房；
  - i) 符合核增面积要求的特定用途的公共建筑空间；
  - j) 为它栋建筑所有权人生活利用上不可缺少的公共建筑空间；
  - k) 《深圳市土地使用权出让合同》、《深圳市建设用地规划许可证》、《深圳市建设工程规划许可证》中指标单列的公共建筑空间。
- 6.3.2 公用建筑面积处理的一般原则
- 6.3.2.1 公用建筑面积的分摊计算以栋为单位进行，非本栋的公用建筑面积不在本栋分摊，本栋的公用建筑面积也不分摊到其它栋去。
- 6.3.2.2 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；无产权分割文件或协议的，按相关房屋建筑面积的比例进行分摊计算。
- 6.3.2.3 一栋建筑只有一个产权人时，如其不需分层或分户提供产权登记面积时，则该栋建筑可取各层外墙或结构外围水平投影面积之和计算该栋的建筑面积，不需进行公用建筑面积的划分与分摊计算。
- 6.3.2.4 凡列为不分摊的公用建筑面积，一律不参与分摊其它的公用建筑面积。
- 6.3.2.5 多功能综合楼，须按其使用功能和服务范围进行公用建筑面积的划分与分摊计算。
- 6.3.2.6 公用建筑面积分摊计算后，各分户的建筑面积之和应等于相应的栋、功能区、层的建筑面积。
- 6.3.2.7 一栋房屋或其局部，在进行变更测绘时，除非原测绘中存在明显错误，否则应遵循相同的分摊原则。
- 6.3.3 应分摊公用建筑面积的划分及优先级
- 6.3.3.1 应分摊公用建筑面积按其使用功能及服务范围可划分为：
- a) 整栋公用建筑面积。指为整栋服务（包括不同功能区）的公用建筑空间的面积，该面积在整栋范围进行分摊。
  - b) 功能区间公用建筑面积。指仅为一栋建筑的某几个功能区服务的公共建筑空间的面积，该面积在相关的功能区范围内进行分摊。
  - c) 功能区公用建筑面积。指专为一栋建筑的某一个功能区服务的公共建筑空间的面积，该面积在该功能区内进行分摊。

- d) 层间公用建筑面积。指仅为某一功能区内的两层或两层以上楼层服务的公共建筑空间的面积，该面积在相关楼层范围内进行分摊。
- e) 层内公用建筑面积。指专为本层服务的公共建筑空间的面积，该面积在本层内进行分摊。
- f) 由于功能设计不同，仅由同一层内的多户使用的公共建筑空间的面积，应由相关多户进行分摊。

6.3.3.2 应分摊的公共建筑面积优先级按服务范围由大到小、由整体到局部的顺序依次递减，即整栋公共面积优先级最高，层内多户公共面积优先级最低。按照应分摊公用建筑面积的优先级高低，优先级低的公用建筑面积须参与分摊优先级高的公用建筑面积。

6.3.3.3 应分摊公共面积的划分确认原则是：

- n) 依据经市政府规划行政主管部门核准备案的建筑施工图，划分公用部位的使用功能和服务范围，其功能和名称以设计图纸的标注为依据进行确认。
- o) 依据《深圳市土地使用权出让合同》、《深圳市建设工程规划许可证》中计容积率、不计容积率、核增等建筑面积分项功能指标，补充确定相关的核增、应分摊、不分摊建筑空间内容与范围。
- p) 竣工测绘、现状测绘、变更测绘时，现场复核并测量已使用建筑空间的实际使用功能，未使用的建筑空间或实地无法确认功能的建筑空间，其功能以经市政府行政主管部门核准并备案的施工图上标注的功能为准。

6.3.4 分摊系数的计算方法

6.3.4.1 整体分摊方法

一栋单一功能的建筑，如其各户对公用建筑面积的共用状况基本一致，可采用公用建筑面积整体分摊的方法进行分摊计算，即：

分摊系数=应分摊公用建筑面积/专有建筑面积总和

分户应分摊的公用建筑面积=分户专有建筑面积×分摊系数

6.3.4.2 多级分摊方法

一栋建筑存在两个以上的功能区，或存在为局部服务的公用建筑空间时，应采用多级分摊的方法，按自上而下原则进行公用建筑面积的分摊计算。

6.3.4.2.1 上一级分摊——区（层）间分摊

区间分摊系数=区间应分摊公用建筑面积总和/各区专有建筑面积总和

各区应分摊的公用建筑面积=各区专有建筑面积×区间分摊系数

6.3.4.2.2 下一级分摊——区（层）内分摊

区内分摊系数=（区内公用建筑面积+区间应分摊公用建筑面积）/（功能区内的各套（单元）专有建筑面积总和）

各套（单元）应分摊面积=套（单元）专有建筑面积×区内分摊系数

6.3.5 房屋建筑面积测绘计算中栋的划分

6.3.5.1 地面以上有裙楼（含架空层）相连通的建筑视为一栋。同一栋建筑中的不同建筑塔楼各自视为一座。

6.3.5.2 由出地面的计容积率的半地下室相连通的建筑亦视为一栋。

6.3.5.3 地面以上相互独立，但地面以下互相连通，共用一个大地下室的建筑视为多栋建筑。

6.3.5.4 房屋建筑面积的分摊计算以栋为单位进行，但在以下几种情况下，本着产权明晰、使用方便的原则，可在分摊计算时，对栋的定义进行如下变通：

- a) 一栋由多座塔楼和裙楼组成的建筑，当各座塔楼及其相应裙楼之间有两边不相通的伸缩缝或隔墙作为明显界线，且各部分之间无共用的设备间、配电室、值班室、大堂、过道等公用建筑面积的，则计算时，可以把不相通的各座塔楼及其相应裙楼作为独立的一“栋”，公共面积分摊在该“栋”范围内独立进行。



- b) 如果连接多座塔楼的地面架空层全部为停车库和设备用房,各个塔楼的主出入口位于架空层顶层,则可分别将各塔楼及其在架空车库中的相关部分(如核心筒、电梯前室等)作为一“栋”。
- c) 如果连接多座塔楼的大型裙楼,一部分为停车库和设备用房,一部分为商业或其它功能的建筑空间,则与商业或其它功能建筑空间无关的各座塔楼及在裙楼中的相应部分各自作为独立一“栋”,而由商业或其它功能建筑空间连接的其它一个或多个塔楼作为另一“栋”(图22)。
- d) 当一栋有多个门楼的住宅,各门楼之间除地面或天面连通外,其它处均不连通,且无相关的公用建筑面积情况下,可将每一门楼作为一“栋”。但在该建筑物内,若有各门楼间共用的设备房、配电室、值班室、水箱间等的公用建筑面积时,则不能将每一门楼视为一“栋”。

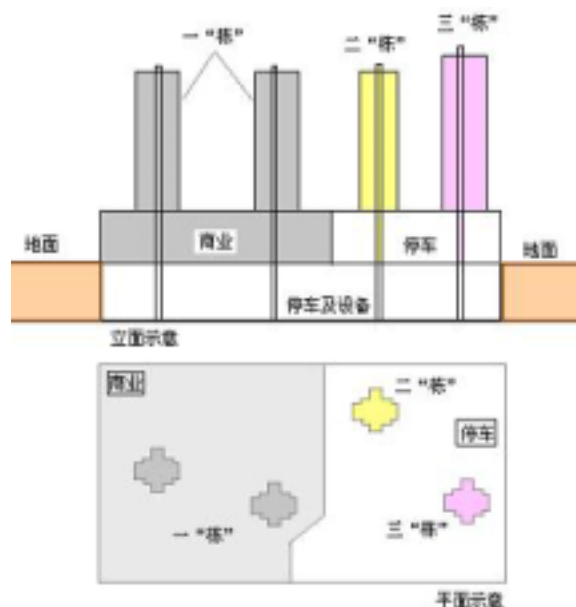


图22 “栋”的概念图示

### 6.3.6 公用建筑面积分摊计算细则

#### 6.3.6.1 地下室

6.3.6.1.1 地下室中用作人防、公共设备用房、公共车库用途部分的建筑面积,均计为不分摊的公用建筑面积。

6.3.6.1.2 若地下室有部分区域用作商业、办公等其它用途,则该部分应列为专有面积,位于该区域内仅与商业或办公相通并使用的走廊、楼梯间、电梯间、扶梯、货梯、观光电梯、卫生间、通风井、烟道、管道井等,均在地下室商业或办公部分进行分摊。

6.3.6.1.3 当地下停车场中机动车位经市政府行政主管部门批准,准予出售并可以拥有独立产权时,机动车位面积可按各停车位实际占用面积的方式计算,也可按实际占用面积加分摊的公用建筑面积的方式计算机动车位的建筑面积。此时,下地下室车道面积、其它专门服务于车位的公共通道面积和公共用房面积均列为各车位应分摊的公用建筑面积。

#### 6.3.6.2 半地下室

6.3.6.2.1 平地建筑的楼层,当其符合半地下室定义时,即视为半地下层。在室外地面以上部分的高度不大于1.50米的半地下层,其层数不计入地面以上层数,面积亦不计入地面以上面积中;在室外地面以上部分的高度大于1.50米的半地下层,其层数计入地面以上层数,面积计入地面以上建筑面积中(图23),此时,位于该半地下层中的楼(电)梯间、住宅大堂等公用建筑面积,其计算方法与分摊规则均与地面架空层中相应的公共面积计算方法与分摊原则一致。

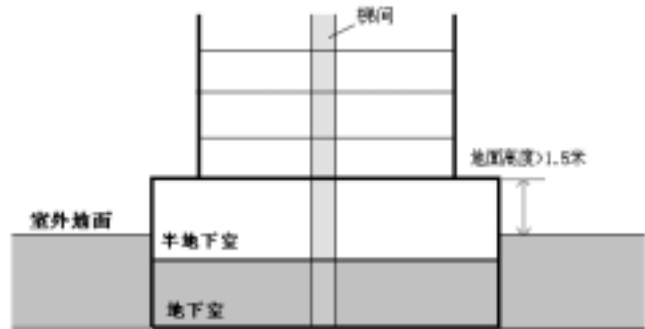


图23 地下室和半地下室图示

6.3.6.2.2 坡地建筑的楼层，当有一面以上（含一面）位于地面以上，且该面为该层的主出入口之一时，则该层视为半地下层（图 24）。其面积计算方式是：

- a) 半地下层如仅用作公共停车、公共设备用房、人防用途时，则该半地下层的层数不计入地面以上层数，建筑面积亦不计入地面以上建筑面积中；但当住宅等的入户大堂位于该层时，大堂及其楼（电）梯间等公用建筑面积应作为应分摊的公用建筑面积相应扣除，并在其地面以上相应的服务范围内分摊。
- b) 半地下层如全部或部分用于商业、办公等用途，且商业、办公等部分的出入口、外墙位于地面以上（图 24 中 a），则该半地下层层数计入地面以上层数，面积计入地面以上建筑面积中。其中商业等的面积计为专有面积，停车及设备用房部分面积计为不分摊的公用建筑面积，商业、办公部分所含的楼（电）梯间、住宅大堂等公用建筑面积的计算方法与分摊规定与地面以上公共面积的计算方法与分摊原则相同。
- c) 如半地下层停车及设备用房部分较大，为地面多栋共用，且该部分基本位于地面以下，与半地下商业、办公等区域有明确的分界线时（图 24 中 b），可将两部分划分开来，停车及设备用房区域计为地下室，列为不分摊的公用建筑面积，商业或办公区域则作为半地下室按本款 b) 相应计算建筑面积。

6.3.6.2.3 独立别墅、联排式别墅中为各户专用的、层高在 2.20 米以上的半地下室，当其在室外地面以上部分的高度大于 1.50 米，或作为坡地建筑有一面以上（含一面）位于地面以上时，无论其作何使用，其层数均计入地面以上层数，建筑面积均计入各户建筑面积中。

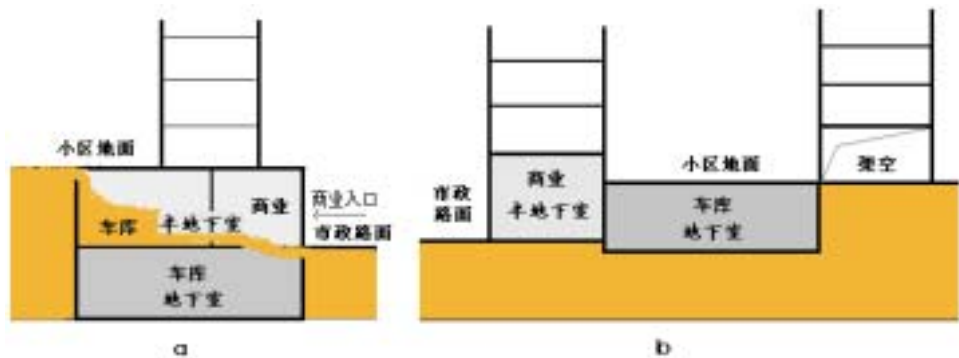


图24 坡地建筑的地下室和半地下室图示

6.3.6.3 非专用楼梯、电梯及梯间

6.3.6.3.1 供整栋、或楼（电）梯通过的各功能区或层共同使用的楼（电）梯，或进口和出口处都是公共空间的楼（电）梯，视为非专用梯。

6.3.6.3.2 位于建筑结构内部（外墙以内）的非专用梯为室内非专用梯，位于建筑结构外部（外墙以外）的非专用梯为室外非专用梯。



6.3.6.3.3 一栋房屋的非专用楼梯或电梯,当各层梯间平面结构相同时,其服务范围为整栋或其通过的整个功能区。因管理工作所需对个别楼层或部分楼层不设停机或不开门的,不影响公用建筑面积的整体分摊,其中也包括不使用该楼梯或电梯的地面一层或一~二层复式房。

6.3.6.3.4 一栋建筑,按平面结构不同可分为上下两段,若上段的外围水平投影面积与下段的外围水平投影面积的差值,不大于下段外围水平投影面积的  $1/3$ ,则当各层楼(电)梯均设计为开门使用或仅个别楼层不设停机或开门时,楼(电)梯的分摊范围应为整栋或其通过的各楼层;若上段的外围水平投影面积与下段的外围水平投影面积的差值,大于下段外围水平投影面积的  $1/3$ ,即该栋建筑为裙楼+塔楼型建筑时,其贯穿裙楼与塔楼的楼(电)梯,无论在裙楼是否设计开门使用,其位于裙楼部分的楼(电)梯间的分摊范围应为整栋,其位于塔楼部分的楼(电)梯间的分摊范围为所在塔楼。

6.3.6.3.5 高层建筑中设置的高、低区电梯,高、低区电梯之间在某一层可以互通,这些电梯的梯间建筑面积应作为整栋或功能区的公用建筑面积,其分摊范围为高、低区电梯通过的所有楼层。与高、低区电梯机房连接的缓冲电梯井道按自然层计入电梯间建筑面积。

6.3.6.3.6 通过层高小于 2.20 米的架空层、结构转换层、消防避难层、设备层的电(楼)梯间,当其层高在 2.20 米以上时,该层的电(楼)梯间应计算建筑面积。

6.3.6.3.7 从地面至二层(或以上)室外广场、平台的室外楼梯、自动扶梯计为不分摊的公用建筑面积(图 25)。

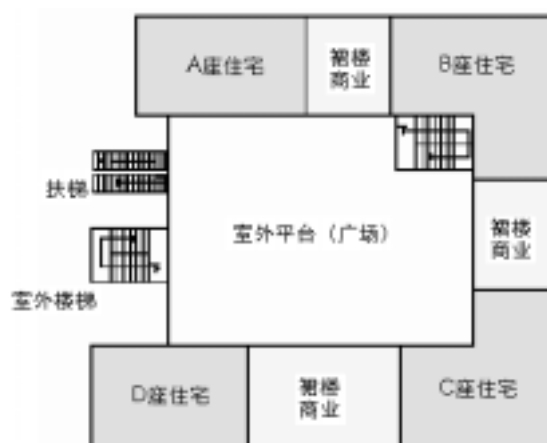


图25 为室外平台服务的楼梯图示

6.3.6.3.8 对于内部设有扶梯的商场、办公楼等,如需进行分层或分户建筑面积计算,必须在主出入口层留出连接扶梯与公共出入口的公共过道,在其它层留出用于扶梯回转上下的公共过道,否则该商场或办公用房只能按复式房计算总建筑面积(图 26)。

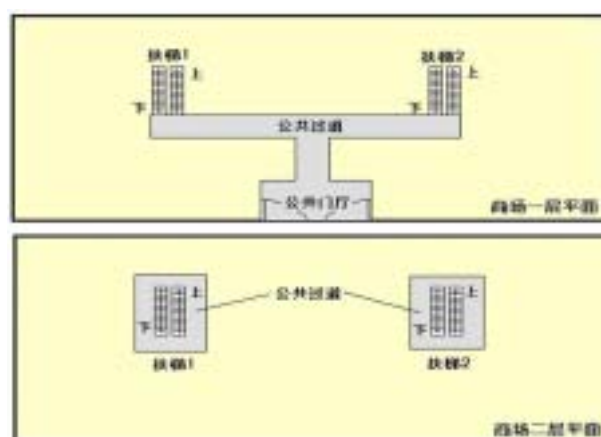


图26 商场扶梯、公共过道图示

6.3.6.4 专用楼梯、电梯及梯间

6.3.6.4.1 由建筑物上部的一层或连续多层的楼层所专用,建筑物的下部连续各楼层均不开门(设计不开门)使用,同时“使用”与“不使用”部分的用途不同的楼(电)梯,称为专用梯。楼梯的出口或入口仅位于一户套内时,该楼梯也视为专用梯。

6.3.6.4.2 位于建筑结构内部(外墙以内)的专用梯为室内专用梯,位于建筑结构外部(外墙以外)的专用梯为室外专用梯。

6.3.6.4.3 室内专用楼梯、电梯,其通过“不使用”楼层部分的梯间公用建筑面积和其凸出屋面的梯间、机房面积,列为“不使用”和“使用”两部分建筑的区间公用建筑面积;通过“使用”楼层部分的梯间公用建筑面积列为“使用”部分建筑的区内公用建筑面积。

6.3.6.4.4 室外专用楼梯、电梯,其梯间公用建筑面积全部列为“使用”部分建筑的区内公用建筑面积。

6.3.6.4.5 当裙楼有多座塔楼时,通过“不使用”楼层部分的室内楼(电)梯间有多个,在裙楼不能按多个划分成多栋建筑的情况下,列为“不使用”和“使用”两部分建筑的区间公用建筑面积为裙楼部分的多个梯间面积的总和。

6.3.6.4.6 室内专用楼梯、电梯,其通过“不使用”楼层部分的梯间面积,不包括使用专用梯楼层所专用的、落在一层(地面)通往梯间的过道(走廊)、门厅、大堂等的公用建筑面积。这些公用建筑面积应列为“使用”部分建筑的功能区内应分摊的公用建筑面积。

#### 6.3.6.5 下地下室楼(电)梯、车道

6.3.6.5.1 由地面下地下室(空间)的地下室专用梯,当该专用梯地面出入口为独立出入口并位于建筑物外墙或主体之外时,若:

- a) 地下室为商业、办公等计容积率用途时,该专用梯及地面出入口的建筑面积计为地下室应分摊的公用面积;
- b) 地下室为人防、停车或设备用房等不计容积率用途时,该专用梯及地面出入口的建筑面积计为不分摊公用面积,并计入地下室建筑面积中;
- c) 地下室既有商业、办公等计容积率用途,也有人防、停车或设备用房等不计容积率用途时,如该专用梯仅为商业或办公服务,该专用梯及地面出入口的建筑面积计为商业、办公部分的应分摊共用面积;如该专用梯同时服务于地下室计容积率用途和不计容积率用途,该专用梯及地面出入口的建筑面积列为不分摊共用面积,并计入地下室不计容积率功能区的建筑面积中。

6.3.6.5.2 由地面下地下室(空间)的地下室专用梯,当该专用梯地面出入口位于建筑物外墙或主体之内时,若:

- a) 地下室为不计容积率用途,则下地下室梯从地表处切断,地下部分的梯间面积计入地下室,列为不分摊公用建筑面积;位于一层的梯间面积计为应分摊公用建筑面积,按其在地面以上的相应服务范围进行分摊计算。
- b) 地下室为商业、办公等计容积率用途时,该下地下室的楼梯的地面以下及地面以上部分不再专门划分开来,该楼梯及与之相通的地面一层的门厅、通道等一起在其地面以下的服务范围内共同分摊计算。如其位于地面一层的门厅、通道为其与地面以上相关空间共用,则门厅、通道等应一起在其地面以下和以上的服务范围内共同分摊计算。

6.3.6.5.3 下地下室的车道,其坡道下方回填无建筑空间的,或设计为不可利用的建筑空间的,或车道下方直接为地下二层建筑空间的,该车道对应的地面一层有盖部分作上空处理,车道有盖部分只计一层建筑面积并计入地下一层建筑面积中;如车道下方在地下一层为可利用空间,那么车道计两层建筑面积,并均计入地下室建筑面积中(图27)。

6.3.6.5.4 通往地下各层的电梯间,当其通过半地下室时,如半地下室属不计容积率建筑面积,那么通过该半地下室的梯间面积与半地下室一起计入不分摊公用建筑面积中;如地下室为计容积率建筑面积,则梯间面积与半地下室中其它公用建筑面积一起计入应分摊公用建筑面积中。



图27 下地下室车道图示

#### 6.3.6.6 走廊、过道

6.3.6.6.1 房屋除第一层（地面层）外的其它各层公用的内、外走廊，一般情况下，应作为本层应分摊的公用建筑面积。

6.3.6.6.2 一栋建筑的第三层以上有多个楼梯间（单元），并在第三层设有外走廊，从室外楼梯经走廊进各单元楼梯，则该走廊的建筑面积与各楼梯间面积一起列为第三层以上建筑的应分摊公用建筑面积。

6.3.6.6.3 位于建筑物第一层（地面层）的柱廊、檐廊，当与城市街道或本宗地外的公共通道、公共开放空间相邻，或两端不封闭并可在平行于街道方向上通行时，或已属市政府行政主管部门批准的核增面积范围的，如计算建筑面积的，其面积列为不分摊的公用建筑面积。

6.3.6.6.4 原设计为整体商场，后分割成若干商铺或铺位的，本层分割后所形成的过道的建筑面积由本层各商铺或铺位按其建筑面积比例进行分摊。

#### 6.3.6.7 门廊、雨篷

6.3.6.7.1 为一户独立设置的门廊、雨篷，计算建筑面积的，其建筑面积计入该户的套内建筑面积中。

6.3.6.7.2 设置于公共大门口或楼梯口等处的门廊、雨篷，计算建筑面积的，建筑面积列为应分摊的公用建筑面积。

#### 6.3.6.8 门厅、大堂、中庭

6.3.6.8.1 一户独立使用的门厅、大堂、中庭应列为专有面积，计入该户的套内建筑面积；公共门厅、大堂、中庭应列为应分摊的公用建筑面积，按其服务范围在相应的功能区间或区内进行分摊计算。

6.3.6.8.2 若酒店的接待处设于大堂中的某一部分并形成独立使用空间的，该独立使用空间的建筑面积计入酒店部分的建筑面积；若大堂为酒店、办公、住宅等的公共过道、休息场所，则将酒店的接待柜台以内部分及工作室、行李室等的建筑面积列为酒店部分的建筑面积，大堂的其余部分列为整栋应分摊的公用建筑面积。

#### 6.3.6.9 架空通廊

6.3.6.9.1 两座建筑物在地面部分由裙楼连成一体，且不能将塔楼和相应裙楼划分成多栋建筑的，架空通廊建筑面积列为整栋应分摊的公用建筑面积。

6.3.6.9.2 两栋独立建筑物之间的架空通廊建筑面积列为不分摊的公用建筑面积。

#### 6.3.6.10 公共阳台

6.3.6.10.1 在建筑物底层、顶层架空设置的用于公共绿化、休闲的架空绿化空间，视为公共花园，均列为不分摊的公用建筑面积。

6.3.6.10.2 在建筑物某功能区内逐层设置的与公共通道连通的公共阳台，计算建筑面积的，均列为本层应分摊的公用建筑面积。

6.3.6.10.3 在建筑物某功能区内隔层设置或不规则设置的公共花园、公共阳台，计算建筑面积的，均列为不分摊的公用建筑面积。

#### 6.3.6.11 采光井、通风井、烟道

6.3.6.11.1 不计容积率的地下室或半地下室使用的采光井、通风井、烟道位于地面的部分，均列为不分摊的公用建筑面积并计入地下室或半地下室的建筑面积中；计容积率的地下室或半地下室使用的采光井、通风井、烟道位于地面的部分，列为应分摊的公用建筑面积由地下室或半地下室分摊。

6.3.6.11.2 位于核心筒内的通风井、烟道，与核心筒相连并为梯间服务的通风井、烟道，与核心筒一体作为应分摊的公用建筑面积，在其相关的服务范围内进行分摊。

6.3.6.11.3 各层多户公用的风井或烟道，计为应分摊的公用建筑面积在功能区内分摊。

#### 6.3.6.12 管理用房、会所用房

6.3.6.12.1 管理用房是指物业管理公司使用的办公用房，包括供管理公司存放工具、设备及其他用品的库房、储藏室、更衣室等。管理用房应作为分户面积，不列入公用建筑面积范围，并应参与分摊相关的公用建筑面积。

6.3.6.12.2 会所用房应作为分户面积，不列入公用建筑面积范围，并应参与分摊相关的公用建筑面积。

#### 6.3.6.13 值班警卫室、消防控制室

6.3.6.13.1 值班警卫室，是指设于一栋房屋门口附近，供警卫员、保安员值班守卫用的房屋，包括与警卫室相连的供值班员休息用的睡房、与警卫室合并使用的接待室或传达室、自动报警控制中心。为一栋房屋服务的值班警卫室列为整栋应分摊的公用建筑面积；在一栋建筑之外独立设置的值班警卫室、为多栋建筑服务的值班警卫室，均列为不分摊的公用建筑面积。

6.3.6.13.2 宗地内仅建有一栋建筑时，设于其内的消防控制室列为本栋应分摊的公用建筑面积；宗地内建有多栋建筑，消防控制室仅设于其中的某一栋建筑内，该消防控制室列为不分摊的公用建筑面积。

6.3.6.13.3 如宗地内早期建设的建筑物内已设有消防控制室，新建的一栋建筑设有仅为本栋服务的消防控制室时，该消防控制室作为本栋应分摊的公用建筑面积；如宗地内早期建设的建筑物内未设有消防控制室，设于新建建筑内的消防控制室为整个小区的多栋建筑使用，则该消防控制室计为不分摊的公用建筑面积。

#### 6.3.6.14 设备用房

6.3.6.14.1 配电室、变电室、有线电视间、网络间，分别视为设备用房的一种。

6.3.6.14.2 在一宗地内规划有多栋建筑物时，上述设备用房中的一种或与之类似的设备用房仅设在其中一栋的，其建筑面积列为不分摊的公用建筑面积；当宗地内只规划设计一栋建筑时，设在该栋建筑的设备用房列为本栋应分摊的公用建筑面积。

6.3.6.14.3 宗地内规划有多栋建筑，每栋均设计有配电室，则每栋的配电室面积均列为本栋应分摊的公用建筑面积。

6.3.6.14.4 宗地内多栋建筑中设有配电室的一栋为新建的大厦，其余多栋为早期建设的旧房，则新建大厦中的配电室为本栋应分摊的公用建筑面积。

6.3.6.14.5 设于建筑中某一层供本层多户或多层共同使用的空调机房、风机房、水泵房等设备用房，虽其被某一户专有面积所包围，该设备房仍作为公用建筑面积在其相应服务范围内进行分摊。

#### 6.3.6.15 半外墙

6.3.6.15.1 半外墙列为应分摊的公用建筑面积，按功能区进行分摊计算，如功能区细分为层或同一层的某几户时（如裙楼分为商业、会所、一层临街商铺、一层商场大空间内商铺等），半外墙则按细化的功能区进行分摊计算。

6.3.6.15.2 属于一个独立产权人的一栋房屋，可以不取半外墙，如独立别墅或整栋出具建筑面积的其它建筑。

6.3.6.15.3 联排别墅应取半外墙，并作为整栋分摊的公用建筑面积。

#### 6.3.6.16 封闭建筑空间

位于建筑内的封闭建筑空间，凡计算建筑面积的，均列为不分摊的公用建筑面积。

#### 6.3.6.17 主楼、附楼

当一栋建筑设计为具有主楼、附楼的形式，主、附楼仅通过消防通道或公共开放空间相连时，该建筑不视为一栋。此时，共用的消防控制室等应视为为多栋服务的公用建筑面积，列为不分摊的公用

建筑面积；为主、附楼各自服务的梯间、门厅等公用建筑面积，应分别在主、附楼按各自功能划分的功能区内进行分摊计算。如，主楼设有消防避难层，位于消防避难层的层高在2.20米以上的电梯间等公用建筑面积仍在主楼分摊，附楼不参与主楼公用建筑面积的分摊。

#### 6.3.6.18 骑楼

6.3.6.18.1 骑楼底层位于建设用地红线之外，并成为公共道路街巷通行的部分，不计算建筑面积。

6.3.6.18.2 骑楼底层位于建设用地红线内，成为小区公共道路的一部分的，或经市政府行政主管部门批准列为核增建筑面积的，如计算建筑面积的，均计为不分摊的公用建筑面积。

### 7 房屋建筑面积变更测绘

7.1 变更测绘一般指一栋建筑，在完成第一次房屋建筑面积测绘之后，因建筑的改建或扩建、建筑功能的改变、建筑内部空间划分修改、一户或多户专有面积的权属界线变更、或建筑的相关属性更改而重新进行的房屋建筑面积测绘。

#### 7.2 变更测绘的一般原则

7.2.1 变更测绘适用于已竣工（建成）且已进行过房屋建筑面积测绘计算的建筑。

7.2.2 对已登记发证的房屋，在变更测绘时，除登记面积来源不明、明显违规或确系计算错误的，一般情况下应维持原来的面积计算成果。

7.2.3 一般情况下，变更测绘应采用原计算规则，但由变更引起的新产生的、属于变更范围内部分分摊的公用建筑面积，按现行规范进行分摊计算；如所有产权人书面同意，在不涉及其它产权人时，也可全部按现行规范进行。

7.2.4 由变更部分房屋的套内建筑面积、公用建筑面积重新分摊计算引起非变更部分建筑面积发生变化的，如变化在规定允许范围内时，则不必改变其它功能区各户原有的房屋建筑面积。

#### 7.3 变更测绘的处理方法

7.3.1 一栋房屋增加部分建筑空间，且增加部分不能成为独立的一栋，而是成为原有建筑的一部分，与原有建筑共享全部或部分公共空间时，整个建筑或相应的功能区应重新分摊计算，新增部分的房屋边长等应按现状进行测绘采集，对原有建筑部分，如现状无明显改变且原测绘无明显错误，可采用原测绘报告中的相关数据。

7.3.2 当一栋房屋只需计算和提供整栋建筑面积时（不分户），且新增加部分的建筑空间借用原建筑外墙，新增加部分面积按原建筑外墙外边线和新加的外墙的外边线范围计算。当新增加部分的建筑空间没有借用原建筑外墙时，新增部分的全部墙体计入新增部分的建筑面积；新墙与旧墙之间的伸缩缝在与室内相通时计入新增部分的建筑面积。

7.3.3 一栋房屋中应分摊的公用建筑面积的范围（面积）、功能发生变化时，与该公用建筑面积相关的各户的分摊公用建筑面积需重新计算。

7.3.4 一栋房屋新增加或减少一部分套内建筑面积或分摊公用面积而使整栋或该功能区的其它各户的公用建筑面积分摊系数发生变化时，若各户产生的建筑面积变化值最大不超过0.3%的，可不重新计算其它各户的建筑面积。但新增加（或减少的）套内建筑面积需按同功能区内的其它套内建筑面积相同的公用建筑面积分摊系数计算并分摊相应的公用建筑面积值。

7.3.5 对不涉及公共建筑面积的房屋分户产权界变更测绘，如一户分割成两户或两户合并为一户，产权人应实地完成施工后方可提出测绘申请，测绘人员现场实测并分户计算。

7.3.6 对已进行过测绘的房屋或已取得房地产证的房屋，在对其进行分割测绘时，可只对各分户的套内建筑面积进行实测，取原测绘面积或产权证面积与各分户套内建筑面积和的差值作为各分户应分摊的公用建筑面积，按各分户套内建筑面积进行分摊计算。

7.3.7 当房屋经市政府行政主管部门核准为虚拟分割或各分户未实地砌筑分隔墙体时，产权人应按经核准的建筑施工图，在实地设立永久性的产权界址点标识（如钢制界址钉等）或永久性的产权界线

标识（如嵌入地面的铜条等）。测绘部门按一级房产界址点的精度和深圳市独立坐标系分别实测产权地界点的坐标，如果深圳市独立坐标系很难联测时，可以采用大楼功能区或楼层平面独立坐标系。

7.3.8 坐标实测值和边长实测值必须经过平差计算，当实测坐标反算边长和实量边长较核超过限差时，必须要重量和重测。当平差后的数值与建筑施工图相差较大时，说明实地未按建筑施工图设置产权界址点，此时应要求产权人按建施图重新设置产权界址点标识，并重新测绘；如产权人不重新设置产权界址点标识，则以实测为准，在建施图上用红笔清晰标注，并在测绘说明中予以说明。

7.3.9 变更测绘中，因一户分割为多户新产生的公用建筑面积，如分割后形成的过道、本层使用的卫生间、空调机房等，应由原一户的专有面积范围内的新分割各户进行分摊，或按相关权利人共同签署的关于公用建筑面积的合法分割协议或文件进行分摊计算。

7.3.10 当实地存在违建或违建，如违建或违建部分属永久性建筑，则违建或违建部分应参与重新测绘与分摊计算；如违建或违建不属于永久性建筑或无法确认是否属于永久性建筑，则该部分可暂不参与重新测绘与分摊计算。上述两种情况均须在测绘说明中予以说明，并在分层平面图上将违建和违建部分专门标识出来。对不能确认是否属于永久性建筑的违建和违建，应特别说明，并在市政府相关行政主管部门核准并确认予以保留后，将原测绘报告收回，重新分摊计算后出具新的测绘报告。

7.3.11 对变更测绘中发现功能变更的，用途应按现状用途确定，在测绘报告中对功能变更情况予以说明。

7.3.12 早期建设的住宅楼，当设计图纸上设计为未封闭阳台，现状测绘时发现系由业主入住后将阳台自行封闭的，可按原设计的未封闭阳台计算建筑面积。

7.3.13 无论预售测绘、竣工测绘、变更测绘，凡涉及商铺建筑面积计算的，当商铺中包含柱、剪力墙等建筑支撑体时，均须在测绘报告中的房屋建筑面积分户汇总表、房屋建筑面积分户平面图上加注套内建筑面积中所含承重支撑体面积的备注说明。

## 8 房屋建筑面积测绘成果报告书

### 8.1 房屋建筑面积测绘报告

#### 8.1.1 一般规定

8.1.1.1 用于房地产销售和房地产权登记的各类房屋建筑面积测绘和计算 均应按规定的标准格式形成包括封面、文字说明、数据表和平面图在内的《深圳市房屋建筑面积测绘报告》（以下简称《测绘报告》）。

8.1.1.2 《测绘报告》以栋为单位独立成册。

8.1.1.3 《测绘报告》均应在封面上加注所属的测绘类型，即“施工图测算”、“预售测绘”、“竣工测绘”、“现状测绘”、“变更测绘”、“分割测绘”。

8.1.1.4 预售测绘的《测绘报告》一式叁份：两份交申请单位（分别用于预售审批备案和房地产销售），一份由测绘部门存档；竣工测绘的《测绘报告》一式叁份：两份交申请单位（分别用于规划验收和房地产初始登记），一份由测绘部门存档；其它测绘的《测绘报告》均一式两份：一份交申请单位，一份由测绘部门存档。

8.1.1.5 《房屋建筑面积测绘报告》标准内容包括：

- a) 封面；
- b) 目录；
- c) 测绘项目平面位置示意图（对预售测绘）/测绘项目平面位置分布图（对竣工测绘）/测绘项目用地范围现状图（对现状测绘）；
- d) 房屋建筑面积测绘和计算说明；
- e) 房屋建筑面积总表；
- f) 房屋建筑层高表（对竣工测绘、现状测绘）；
- g) 公用建筑面积分层汇总表；

- h) 房屋建筑面积分户汇总表；
- i) 房屋建筑面积分户平面图；
- j) 房屋建筑面积分户位置图；
- k) 公用建筑面积分层平面图；
- l) 房屋建筑面积分层平面图；
- m) 房屋层次及房号编号立面图。

### 8.1.2 测绘说明编写规定

测绘说明可视各个项目的测绘类型和具体情况略有不同或有所侧重，但应包括以下主要内容：

- 项目建设时间及项目概况；
- 项目前（几）次房屋建筑面积测绘情况说明，本次测绘的目的、原因；
- 本次测绘的依据：现场测绘时间（段）、市政府行政主管部门的相关批文、测绘采用的图纸（图名、图号、出图日期、审图单位、审图时间、数量等）；
- 对项目的实地复核情况说明（与图纸不符之处，未建、加建及改建情况等）；
- 特殊情况说明（分割测点说明、特殊情况处理等）；
- 项目命名情况（曾用名、现用名、建筑物命名批复书）；
- 报告的生效日期。

## 8.2 建设工程竣工测量报告

### 8.2.1 一般规定

8.2.1.1 竣工测绘一般应在建设单位完成了经市政府行政主管部门核准备案的总平面图上标注的各种建（构）筑物的施工后，方可受理并进行实地测绘。

8.2.1.2 《建设工程竣工测量报告》是建设工程竣工测量的重要成果，也是市政府相关行政主管部门进行建设工程规划验收、人防工程验收和房地产产权初始登记的重要依据，因此，竣工测绘必须真实、准确地记载与反映建设工程竣工时的现状。

8.2.1.3 《建设工程竣工测量报告》应与该项目的《建设工程规划许可证》一一对应，即一份《建设工程规划许可证》中批准的项目，应同时进行竣工测量，并在一本《建设工程竣工测量报告》中予以记载与反映。

8.2.1.4 《建设工程竣工测量报告》主要内容包括建设项目已竣工的建（构）筑物的平面位置及形状、建（构）筑物主要拐角点的坐标、建（构）筑物最突出部分的拐角点至用地红线或其它指定位置的退让距离；房屋地面以上部分的层数及地下室层数；建筑工程竣工后具有代表性层面的标高；房屋分栋分类竣工建筑面积、建筑物的顶层标高和底层室内地坪标高、建筑物各层层高、建筑物某些特定位置的高程或净空高、建设用地范围内的地形和地物现状、测量技术说明及相关参数等。

8.2.1.5 《建设工程竣工测量报告》一式叁份：两份交申请单位，一份由测绘部门存档。

8.2.1.6 《建设工程竣工测量报告》内容与顺序为：

- 封面；
- 建设工程竣工测量报告书说明；
- 建筑物拐角点坐标表；
- 建设工程竣工测量数据表；
- 建筑物至用地红线或其他指定位置的退让距离；
- 建筑物及拐角点略图；
- 房屋层数；
- 宗地建设全部竣工后容积率及覆盖率计算；
- 房屋建筑面积分栋分类汇总表；
- 竣工复核简要说明；
- 竣工测量技术说明；

—— 控制导线测量略图。

## 8.2.2 测绘说明

测绘说明主要内容为本次测绘的承办依据（办文号）、测绘项目所在宗地的宗地号、测绘项目名称、竣工测量的具体内容等。

## 8.2.3 建筑物拐点与房角点测量

8.2.3.1 建（构）筑物拐点和房角点应突出表示，且加绘红色圆圈，并应标注点号。房角点（拐角点）编号按流水号编写，流水号前面加“F”。

8.2.3.2 竣工房屋拐点与房角点坐标必须实测取得。

## 8.2.4 退红线计算

竣工测量时，应根据《深圳市建设用地规划许可证》、《深圳市土地使用权出让合同书》的规定，量取建筑物最突出部分的特征点至最近宗地红线的垂直距离进行退红线计算。退红线点的选择应遵循以下原则：

- 尽量选择与经市政府行政主管部门核准备案的总平面图标注的退红线位置相对应的点；
- 选择离用地红线最近的建（构）筑物拐点与房角点；
- 选择离用地红线最近的距地面的高度小于 6.0 米的阳台、挑廊等各种挑出物在地面的水平投影点；
- 选择压红线或超红线的建（构）筑物的拐点与房角点。

## 8.2.5 建筑指标与分栋汇总表

8.2.5.1 建筑指标包括宗地内各竣工房屋的层数、宗地建设全部竣工后的容积率及覆盖率、竣工房屋的建筑面积分栋、分类面积指标及汇总。分类指标统计计算时应参考《深圳市土地使用权出让合同书》、《深圳市建设工程规划许可证》中的相关内容，在上述两项法律文书中单列的指标，均应在本表中单列。

## 8.2.5.2 基底面积计算规定

- a) 对平地建筑，建筑物一层或半地下室四周均露出地表，其基底面积即为建筑物一层或半地下室外围水平投影面积。
- b) 对坡地建筑，当建筑物接触地面的部分与一层或半地下室层的外围界限不一致时，其基底面积为半地下室露出地面部分的水平投影面积与首层接触地面部分的水平投影面积之和（图 28、图 29）。

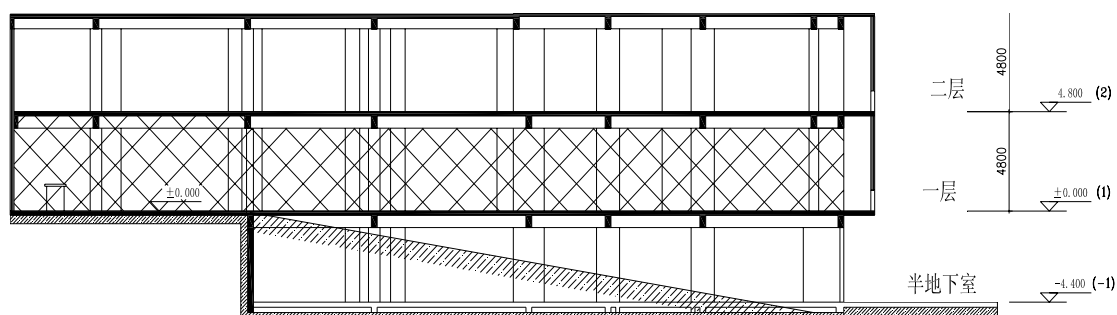


图28 坡地建筑基底面积计算图示一



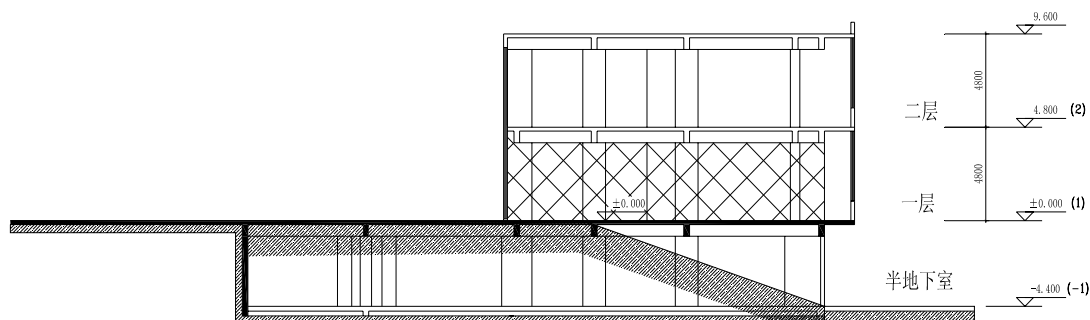


图29 坡地建筑基底面积计算图示二

—— 如接触地面的一层或半地下层设计为架空层,当架空层柱外围存在其它围护物(如围护栏杆)时,基底面积应取至围护物外围。

### 8.2.6 竣工复核说明

8.2.6.1 竣工复核说明应说明复核日期。

8.2.6.2 竣工复核中,除对竣工测绘对象与经市政府规划行政主管部门核准备案的建筑施工图纸不一致之处用红笔在图纸上认真标注清楚外,还应对较大的不符之处一一在竣工复核说明栏中清晰说明。

8.2.6.3 如竣工测绘对象与建筑施工图一致,应在复核说明栏中加注“实地与核准备案的建筑施工图相符”。

### 8.2.7 技术说明

8.2.7.1 技术说明中应包含控制点坐标来源及坐标系统、高程系统。

8.2.7.2 技术说明中应包含地界点坐标来源。

8.2.7.3 技术说明中应包含使用控制及检查情况。

8.2.7.4 可利用已有城市一二级导线点布设三级光电测距导线,精度指标要求符合CJJ 8-99要求。附合或闭合导线长度不超过1500米,平均边长不超过120米,相对闭合差 $1/6000$ ,方位角闭合差

$\pm 24\sqrt{n}''$  (n为测站数)。也可采用GPS技术布设控制点,精度指标按照GPS测量的有关规定执行。

8.2.7.5 技术说明中应包含碎部点施测方法及检查情况。

### 8.2.8 建设工程竣工现状图

8.2.8.1 除测绘时建设用地范围内的全部项目(含园林景观)均已完成的情况外,一般情况下,建设工程竣工图的测图时间与竣工测量报告的出具时间相隔不应超过半个月,否则,应现场复核修测重新测绘建设工程竣工图。

8.2.8.2 建设工程竣工图测图标准比例尺为1:500,标准幅面为50cm×50cm。当建设用地面积较大超过一个1:500标准图幅时,测图比例尺可采用1:1000,幅面为50cm×50cm。当超过一个1:1000标准图幅时,可采用非标准图幅。

8.2.8.3 建设工程竣工图测图与成图,应严格执行CJJ 8-99、GB/T 7929-1995的规定。

8.2.8.4 建设工程竣工测图的范围为建设用地红线以内范围及红线外围25米以内范围,如该范围内无市政道路,则应扩大测区范围至市政道路。

8.2.8.5 建设工程竣工图图名应与测绘项目名称一致,图号为建设项目所在建设用地的宗地号。

8.2.8.6 所有已竣工的建筑物都必须测绘并标注第一层室内地坪标高、裙楼及塔楼顶层标高,室外也应有一定数量的高程,高程注记保留两位小数点。未竣工房屋应予以测绘并标注在建说明。

8.2.8.7 图内房屋不须注建筑结构,只注层次,标在房屋右上角。

8.2.8.8 本次布设的控制点要在图上表示。

附 录 A  
( 规范性附录 )

房屋建筑面积测绘外业记录表与分割测绘说明

A.1 《房屋建筑面积测绘外业测量记录》格式示例

《房屋建筑面积测绘外业测量记录》格式示例见图A-1。

A.2 《点位、标高外业测绘记录表》格式示例

《点位、标高外业测绘记录表》格式示例见表A-2。

A.3 《房屋分割测点点位略图》格式示例

《房屋分割测点点位略图》格式示例见图A-3。

A.4 《房屋分割测点点位坐标表》格式示例

《房屋分割测点点位坐标表》格式示例见表A-4。

A.5 《房屋分割测点点位测绘说明》格式示例

《房屋分割测点点位测绘说明》格式示例见A-5。

图 A-1 房屋建筑面积测绘外业测量记录

房屋建筑面积测绘外业测量记录

建筑名称:

自然层号: 层

实测楼层

层

长度单位: 米

净高测量数据		
设计层高	设计楼板厚	平均值
测点处	1次读数	2次读数
测量员		
检查员		
测量员		
检查员		
测量员		
检查员		

测量人员: 年 月 日

作业组检查: 年 月 日

大队检查: 年 月 日

( 页 )



图 A-3 房屋分割测点点位略图

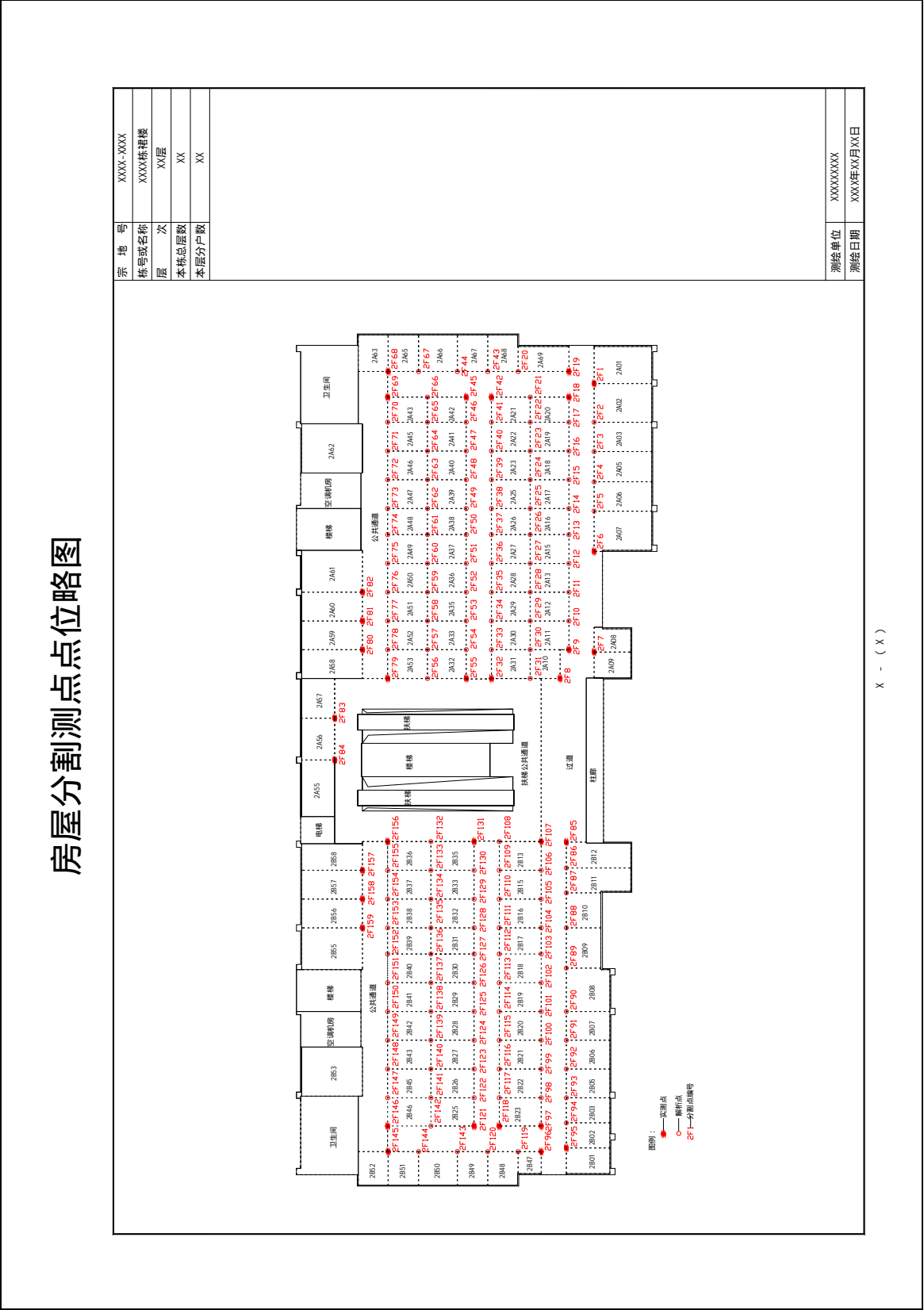


表 A-4 房屋分割测点点位坐标表

房屋分割测点点位坐标表			
建筑名称：			
点 号	X	Y	备 注
F101	× × 795.90	× × × 051.18	实测钢钉标记
F102	× × 792.95	× × × 020.53	实测钢钉标记
F103	× × 797.87	× × × 016.78	实测钢钉标记
F104	× × 800.76	× × × 046.20	实测钢钉标记
F105	× × 810.70	× × × 045.21	实测钢钉标记
F106	× × 807.81	× × × 015.74	实测钢钉标记
F107	× × 812.53	× × × 010.60	实测钢钉标记
F108	× × 816.30	× × × 049.19	实测钢钉标记
J 109	× × 822.04	× × × 048.65	图 解
J 110	× × 816.14	× × × 047.11	图 解
J 111	× × 815.91	× × × 044.72	图 解
J 112	× × 815.68	× × × 042.43	图 解
J 114	× × 821.28	× × × 040.88	图 解
J 115	× × 815.99	× × × 041.44	图 解
J 116	× × 815.36	× × × 039.15	图 解
J 117	× × 815.13	× × × 036.76	图 解
J 118	× × 814.90	× × × 034.47	图 解
J 119	× × 820.60	× × × 033.92	图 解
J 120	× × 820.50	× × × 032.92	图 解

注：坐标系为深圳市独立坐标系

测量员：\_\_\_\_\_ 年    月    日    检查员：\_\_\_\_\_ 年    月    日

## A-5 房屋分割测点点位测绘说明

## 房屋分割测点点位测绘说明

xxxx年xx月xx日，应xxxxxxx来文申请（办文号：xx-xxxxxxx），对xxxxxxx项目进行分割测绘。

xxxx年xx月xx日，经现场复核，xxxxxxx项目xx层至xx层各商铺（或部分商铺）实地未砌筑分隔墙体，来文单位已按经市规划行政主管部门核准备案（或审批）的建施图，在实地设置过道与分户、分户与分户之间部分重要分界点的界址钉（或其它分户标识物），符合进行房屋建筑面积分割测绘的基本要求。

房屋分割的重要分界点位（如各商铺的直线端点或拐点，圆弧的端点、中点、斜线方向指示点等）是房屋分割和分户定界定位的重要依据，本次测绘对已设置界址钉（或其它分户标识物）的重要点位现场实测其点位坐标，并据此图解出其余无实体分界标识的分户分界点点位坐标（详见《房屋分割测点点位略图》及《房屋分割测点点位坐标表》）。

实测房屋分割重要分界点点位坐标的具体作法是：采用深圳市独立坐标系，利用xxxx型全站仪，以xxx—xxx为测站点，以xxx—xxx为定向点，以xxx—xxx为闭合点，以xxx—xxx为闭合检查点，布设一条三级电磁波测距附和导线，路线总长为xxx. xxx米，共布设导线点xxx个，导线全长相对闭合差为  $1/xxxxxxx$ ，方位角闭合差为xx，成果精度符合《城市测量规范》的要求。导线点施测完成后，在导线点上布设支导线点并实测出各层过道与分户、分户与分户之间的各重要分界点点位坐标。

附 录 B  
( 规范性附录 )  
房屋建筑面积测绘成果报告书标准格式

B.1 《深圳市房屋建筑面积测绘报告》

B.1.1 《封面》格式示例

《封面》格式示例见B1-1。

B.1.2 《目录》格式示例

《目录》格式示例见B1-2。

B.1.3 《房屋建筑面积测绘和计算说明》格式示例

《房屋建筑面积测绘和计算说明》格式示例见B1-3。

B.1.4 《房屋建筑面积总表》格式示例

《房屋建筑面积总表》格式示例见表B1-4。

B.1.5 《房屋建筑层高表》格式示例

《房屋建筑层高表》格式示例见表B1-5。

B.1.6 《公用建筑面积分层汇总表》格式示例

《公用建筑面积分层汇总表》格式示例见表B1-6。

B.1.7 《房屋建筑面积分户汇总表》格式示例

《房屋建筑面积分户汇总表》格式示例见表B1-7。

B.1.8 《房屋建筑面积分户平面图》格式示例

《房屋建筑面积分户平面图》格式示例见图B1-8。

B.1.9 《房屋建筑面积分户位置图》格式示例

《房屋建筑面积分户位置图》格式示例见图B1-9。

B.1.10 《公用建筑面积分层平面图》格式示例

《公用建筑面积分层平面图》格式示例见图B1-10

B.1.11 《房屋层次及房号编号立面图》格式示例

《房屋层次及房号编号立面图》格式示例见表B1-11。

B.2 《深圳市建设工程竣工测量报告》

B.2.1 《封面》格式示例

《封面》格式示例见表B2-1。

B.2.2 《建设工程竣工测量报告书说明》格式示例

《建设工程竣工测量报告书说明》格式示例见表B2-2。

B.2.3 《建设工程竣工测量数据表之第一、二项》格式示例

《建设工程竣工测量数据表之第一、二项》格式示例见表B2-3。

B.2.4 《建设工程竣工测量数据表之第三项》格式示例

《建设工程竣工测量数据表之第三项》格式示例见表B2-4。

B.2.5 《建设工程竣工测量数据表之第四、五、六项》格式示例

《建设工程竣工测量数据表之第四、五、六项》格式示例见表B2-5。

B.2.6 《建设工程竣工测量数据表之第七项竣工复核简要说明》格式示例

《建设工程竣工测量数据表之第七项竣工复核简要说明》格式示例见表B2-6。

B.2.7 《建设工程竣工测量数据表之第八项竣工测量技术说明》格式示例



《建设工程竣工测量数据表之第八项竣工测量技术说明》格式示例见表B2-7。

B.2.8 《建设工程竣工测量数据表之第九项控制导线略图》格式示例

《建设工程竣工测量数据表之第九项控制导线略图》格式示例见图B2-8。

B.2.9 《建设工程竣工现状图》格式示例

《建设工程竣工现状图》格式示例见图B2-9。

深圳市房屋建筑面积测绘报告

( × × 测绘 )

宗 地 号 : \_\_\_\_\_

项目名称: \_\_\_\_\_

地 址 : \_\_\_\_\_ 区 \_\_\_\_\_ 路 \_\_\_\_\_ 号 \_\_\_\_\_

建设单位 : \_\_\_\_\_

深圳市地籍测绘大队

年 月 日

## B1-2 深圳市房屋建筑面积测绘报告目录

## 目 录

一、测绘项目平面位置分布图 .....	A0 - ( 1 - )
二、房屋建筑面积测绘和计算说明 .....	A - ( 1 - )
三、房屋建筑面积总表及房屋建筑层高表 .....	B - ( 1 - )
四、公用建筑面积分层汇总表 .....	C - ( 1 - )
五、房屋建筑面积分套汇总表 .....	D - ( 1 - )
六、房屋建筑面积分户平面图 .....	E - ( 1 - )
七、房屋建筑面积分户位置图 .....	F - ( 1 - )
八、公用建筑面积分层平面图 .....	G - ( 1 - )
九、房屋层次及房号编号立面图 .....	H - ( 1 - )

房屋建筑面积测绘和计算说明

一、建筑面积测绘和计算依据

- 1、《房产测量规范》(GB/T 17986.1-2000)
- 2、《深圳市房屋建筑面积测绘技术规范》(SZJG/T 22—2006)
- 3、建设工程规划许可证：深规建字 ××××× 号(复印件)
- 4、土地使用合同：深规许字 ××××× 号、深地合字×××××号及第×××××补充协议
- 5、房产分割协议：×××××
- 6、其他依据：办文编号××-××××××××

二、此份资料使用的长度单位为米，面积单位为平方米。

三、此份资料共 ×× 页，包括：

- |              |       |               |       |
|--------------|-------|---------------|-------|
| 测绘项目平面位置分布图  | 1 页；  | 房屋建筑面积测绘和计算说明 | 1 页；  |
| 房屋建筑面积分户平面图  | ×× 页； | 房屋建筑面积总表及层高表  | ×× 页； |
| 房屋建筑面积分户位置图  | ×× 页； | 公用建筑面积分层汇总表   | ×× 页； |
| 房屋层次及房号编号立面图 | ×× 页； | 房屋建筑面积分层汇总表   | ×× 页； |
| 公用建筑面积分层平面图  | ×× 页； | 房屋建筑面积分户汇总表   | ×× 页； |
| 房屋新旧房号对照表    | ×× 页； | 房屋建筑面积分层平面图   | ×× 页。 |

四、其他说明

- 1、本项目曾于××××年×月×日进行过预售测绘并出具了《深圳市房屋建筑面积测绘报告(预售测绘)》。此次为本项目应来文单位申请(办文号：××-××××××××)所进行的第一次竣工测绘。

2、本次测绘依据为××××年×月×日—××××年×月×日的现状及经深圳市规划局批准盖章的建筑施工图(复印件)，图号：DB1-A020200、DR2-A020101~ DR2-A020401、DR2-A020502~ DR2-A020802，共计 9 张，图纸项目名称为“××××××(一期工程)”。依据深圳市经济特区建筑物更名批复书(深地名许字××××号)，该项目正式命名为“××××××××”。

3、经实地核对经深圳市规划局批准盖章的建筑施工图(复印件)，有如下主要不符之处：、1 层住宅大堂外墙改变，且 1 层风井、水管井取消；、1 层柱廊取消；、2 层泛会所改为会所；、3 层储藏间与阳台之间隔墙改为同标准层；、3-28 层电梯厅外墙外移 0.20 米；、29-31 层复式房挖空改变；、31 层阳台改为套内。

上述修改变化之处均未经市规划局核准。

4、本栋对应经批准的建筑施工图 R2 栋。

5、本测绘报告出具之日(以封面盖章日期为准)，原××××年×月×日出具的《深圳市房屋建筑面积测绘报告(预售面积)》作废并停止使用。

五、各负责人签名和公章：

测绘计算：	_____	年	月	日			
第一检查：	_____	年	月	日	审 核：	_____	年 月 日
第二检查：	_____	年	月	日	审 定：	_____	年 月 日

表 B1-4 房屋建筑面积总表

房屋建筑面积总表						
宗地号		××××-××××		建筑物名称		×××××1栋
地 址		××××区×××××路		坐 标		X = ××095    Y = ×××195
建设单位		深圳市××××公司		用 途		住宅
面 积 统 计			层 数 统 计			
基底面积		502.77		地面以上 层 数		裙楼 4
总建筑面积		45499.18				
其 中	地面以上	15491.27		其 中	架空层	1
	半地下室	0			转换层	0
	地下室	30007.91			设备层	0
	公用建筑面积 总 计	32716.39			避难层	0
其 中	应分摊	2434.22		地下室层数		1
	不分摊	30282.17		半地下室的地面高度		1.60 (米)
<p>1、地下室面积 30007.91 m<sup>2</sup>中含 1 层风井 4.62 m<sup>2</sup>。</p> <p>2、地面以上面积 15491.27m<sup>2</sup> ,其中 1 层架空 274.26m<sup>2</sup> ,2 层会所 353.78m<sup>2</sup> ,住宅 14863.23m<sup>2</sup>。</p>						
<div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div>检查：_____</div> <div>审核：_____</div> <div>审定：_____</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div>日期：    年    月    日</div> <div>日期：    年    月    日</div> <div>日期：    年    月    日</div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">B — ( 1 )</div>						

表 B1-5 房屋建筑层高表

房屋建筑层高表					
(单位：米)					
栋 号	自然层号	楼层编号	净 高	层 高	备 注
× × × × × 1 栋	1 层	1 层	5.30	5.40	
	2 层	2 层	4.83	4.65	净高含设计 垫层 0.30
	3 层	3 层	2.78	3.00	
	4 层	4 层	2.78	3.00	
	5 层	5 层	2.79	3.00	
	6 层	6 层	2.77	3.00	
	7 层	7 层	2.78	3.00	
	8 层	8 层	2.78	3.00	
	9 层	9 层	2.79	3.00	
	10 层	10 层	2.78	3.00	
	11 层	11 层	2.77	3.00	
	12 层	12 层	2.78	3.00	
	13 层	13 层	2.78	3.00	
	14 层	14 层	2.78	3.00	
	15 层	15 层	2.79	3.00	
	16 层	16 层	2.78	3.00	
	17 层	17 层	2.78	3.00	
	18 层	18 层	2.78	3.00	
	19 层	19 层	2.79	3.00	
	20 层	20 层	2.78	3.00	
	21 层	21 层	2.78	3.00	
	22 层	22 层	2.78	3.00	
	23 层	23 层	2.78	3.00	
	24 层	24 层	2.78	3.00	
	25 层	25 层	2.78	3.00	
	26 层	26 层	2.78	3.00	
	27 层	27 层	2.78	3.00	
	28 层	28 层	2.92	3.15	
	29 层	29 层	3.77	3.90	
	30 层	30 层	2.87	3.00	
	31 层	31 层	3.39	3.60	

注：层高=净高+楼板厚（抹灰估算值+设计楼板厚）

B - ( 2 )

表 B1-6 公用建筑面积分层汇总表

## 公用建筑面积分层汇总表

建筑物名称：×××××1 栋

(单位：平方米)

层 次	公用建筑面积 名称	面积		分摊范围
		应分摊	不分摊	
. 地下 01 层	地下室		30003.29	不分摊
. 01 层	架空		274.26	不分摊
	地下室楼梯	16.25		整栋分摊
	核心筒	95.63		整栋分摊
	住宅大堂	116.64		整栋分摊
. 02 层	半外墙	4.29		整栋分摊
	半外墙	4.29		整栋分摊
	核心筒	21.56		整栋分摊
	楼梯	57.52		整栋分摊
	本层公用	91.93		层内分摊
. 03 ~ 08 层	半外墙	$14.37 \times 6$		整栋分摊
	核心筒	$59.29 \times 6$		整栋分摊
. 09 ~ 28 层	半外墙	$12.63 \times 20$		整栋分摊
	核心筒	$58.68 \times 20$		整栋分摊
. 29 层	半外墙	10.41		整栋分摊
	核心筒	58.17		整栋分摊
	走廊	9.28		整栋分摊
. 30 层	半外墙	10.41		整栋分摊
	电梯机房	56.49		整栋分摊
. 31 层	半外墙	12.71		整栋分摊
汇 总		2434.24	30277.55	应分摊公用建筑面积分摊后 合计为：2434.22





图 B1-8 房屋建筑面积分户平面图

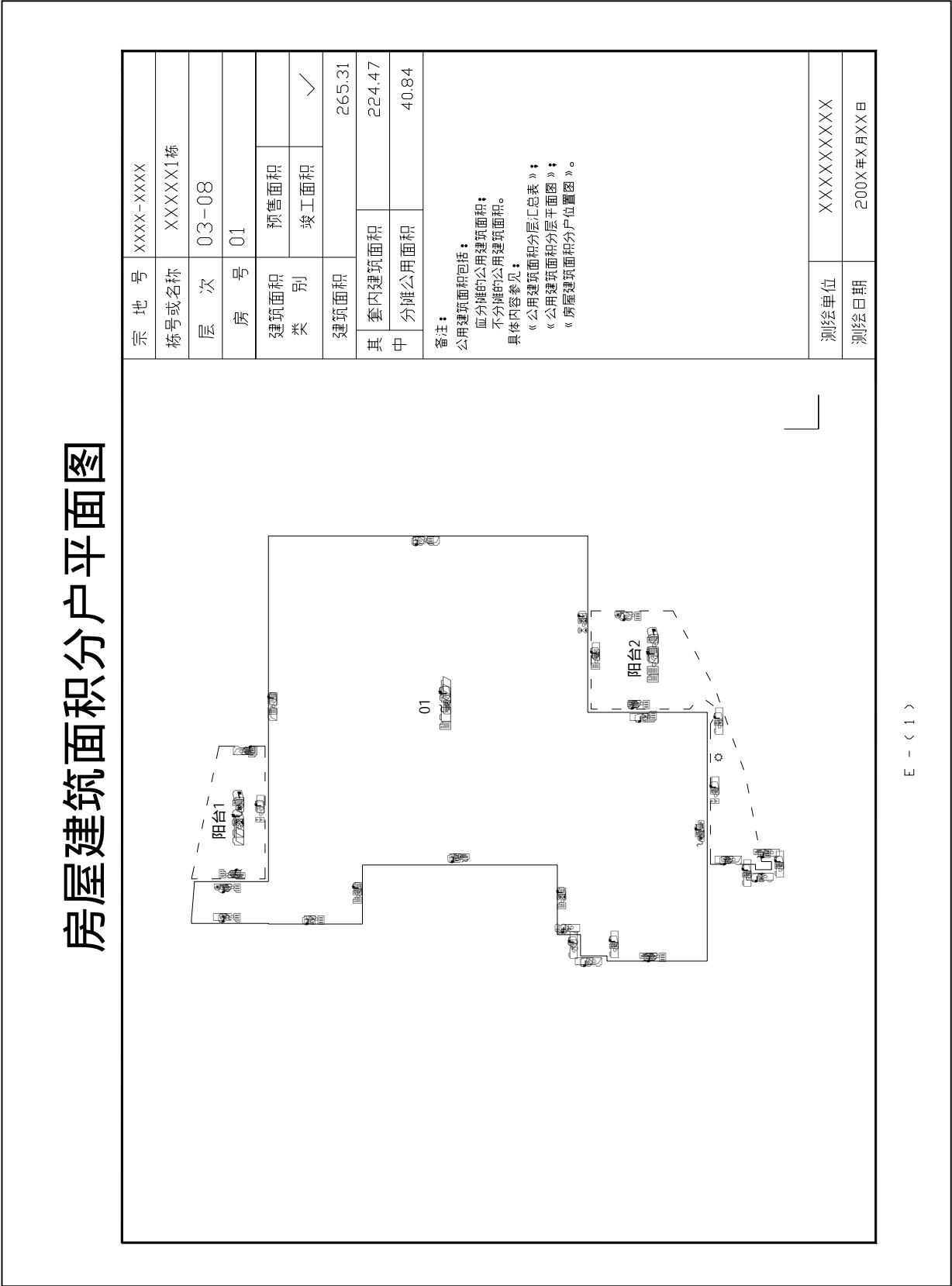


图 B1-9 房屋建筑面积分户位置图

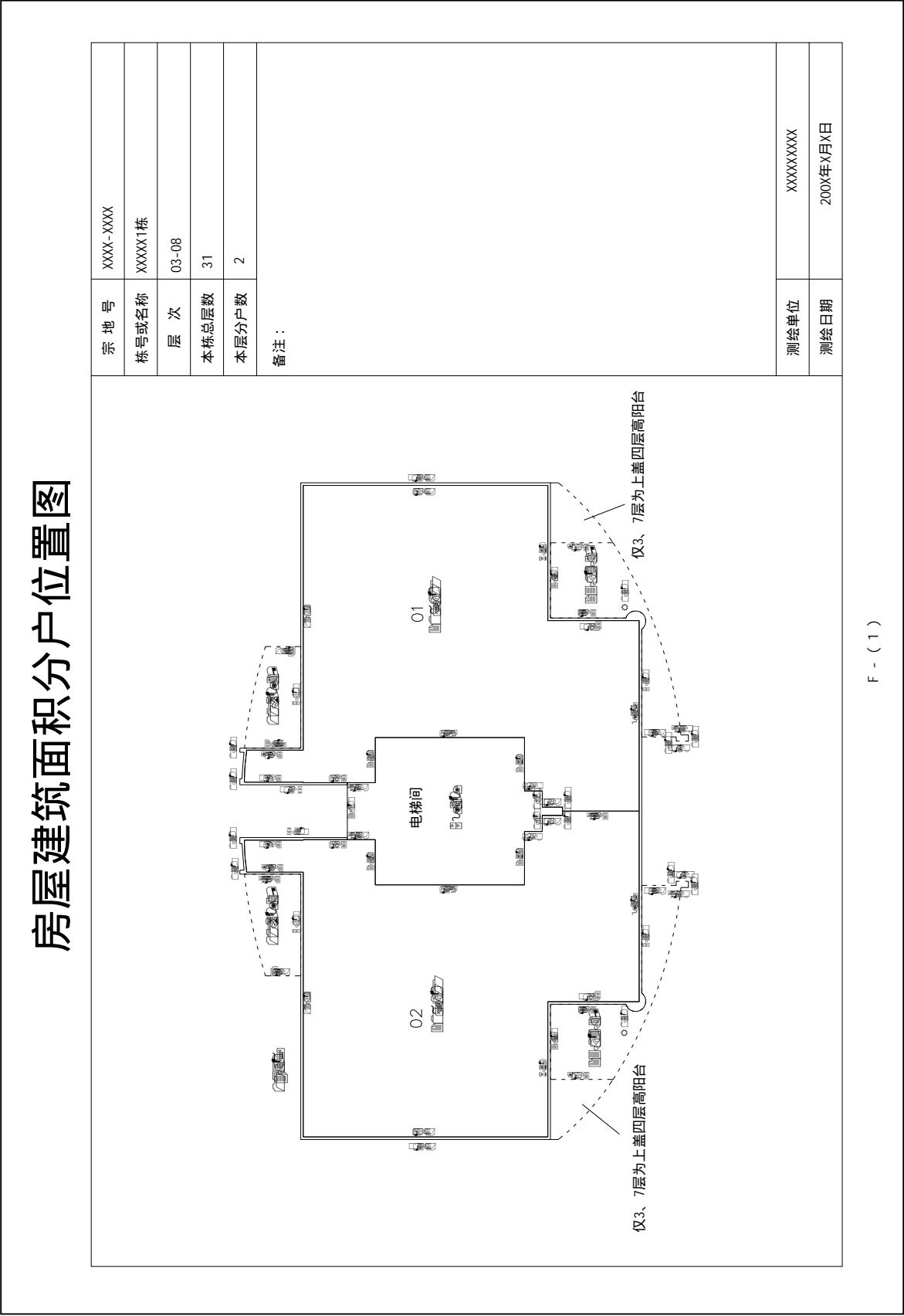
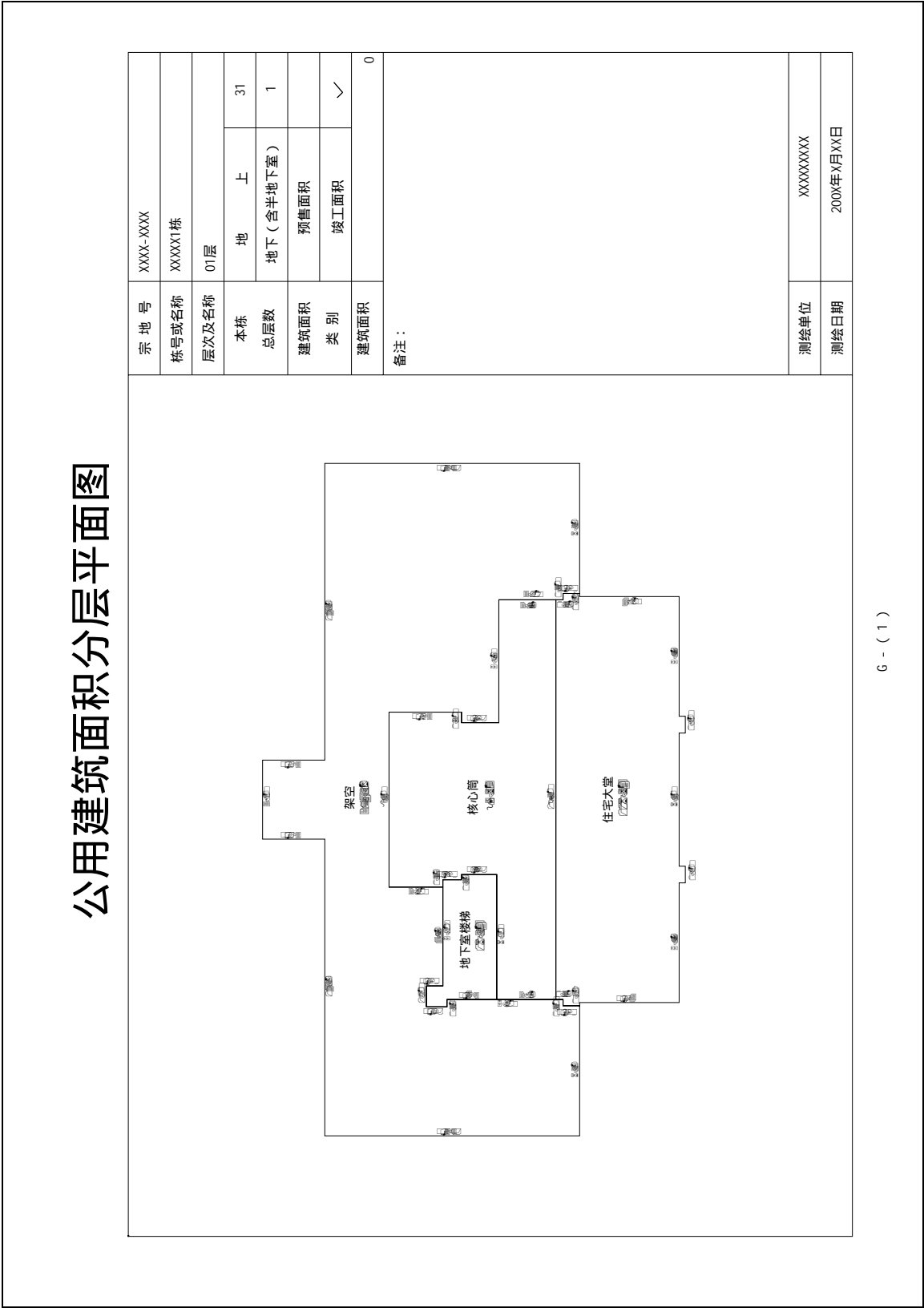


图 B1-10 公用建筑面积分层平面图





B2-1 《深圳市建设工程竣工测量报告》封面

## 深圳市建设工程竣工测量报告

宗 地 号: \_\_\_\_\_

项目名称: \_\_\_\_\_

工程地点: \_\_\_\_\_ 区 \_\_\_\_\_ 路 \_\_\_\_\_ 号

建设单位: \_\_\_\_\_

深圳市国土资源和房产管理局

年 月 日

## 建设工程竣工测量报告书说明

本报告书所提供的测量资料是根据深圳市国土资源和房产管理局的办文\_\_\_\_\_的通知，对地号为\_\_\_\_\_宗地内的\_\_\_\_\_进行竣工测量的结果，主要包括该建设用地范围内已竣工的建（构）筑物的平面位置及形状；建（构）筑物部分拐角点（房角点）的坐标；建（构）筑物最突出部分的拐角点（房角点）至用地红线或其他指定位置的退让距离；建筑物竣工后具有代表性层面的标高；建（构）筑物竣工复核情况说明；房屋地面以上部分的层数、地下室及半地下室层数；房屋分栋分类竣工建筑面积；建设用地主要经济技术指标。

对于某些指定建筑物的总高度和层高或某些特定位置的高程、净空高等，则根据特殊要求进行测量。

竣工测量所提供的资料为“竣工测量数据表”、“建设工程竣工现状图”和测量技术说明。

房屋建筑面积竣工复核测量的详细资料由《深圳市房屋建筑面积测绘报告》提供。

× × × × × × × × × × × ×

年 月 日

审核：\_\_\_\_\_

审定：\_\_\_\_\_

表 B2-3 建设工程竣工测量数据表之第一、二项

## 建设工程竣工测量数据表

### 一、 建筑物房角点坐标

点号	F1	F2	F3	F4	F5
X	× × × 70.74	× × × 05.29	× × × 02.84	× × × 03.09	× × × 76.89
Y	× × × 558.46	× × × 558.21	× × × 600.66	× × × 647.71	× × × 602.56

### 二、 建筑物至用地红线或其他指定位置的退让距离

方 向	北	西	南	东
房角点至用地红线 或其他指定位置	F1 至 J41-431 , J42-431	F2 至 J40-431 , J44-431	F3 至 J25-376 , J26-376	F4 至 J23-376 , J43-431
距 离	7.5	6.2	10.2	1.5
方 向	北			
房角点至用地红线 或其他指定位置	F5 至 J41-431 , J42-431			
距 离	1.4			

说明： 距离为负者表示超红线。

点 F5 为飘出建筑物到红线水平投影距离。





表 B2-5 建设工程竣工测量数据表之第四、五、六项

**四、 房屋层数**

栋号或名称	× × × × ×大厦	地下室
层 数	53	3
备 注		

**五、 宗地建设全部竣工后容积率及覆盖率计算**

单位：平方米

用地面积	8192.04	总建筑占地面积	4985.04	计容积率 总建筑面积	112704.03
建 筑 容 积 率	13.76	建 筑 覆 盖 率	61 %		
备 注					

**六、 房屋建筑面积分栋分类汇总表**

单位：平方米

栋 号 或 名 称	基底面积	建筑面积	备 注
× × × × ×大厦	4985.04	112704.03	其中：商业面积 8050.89 平方米、办公面积 98543.31 平方米、骑楼面积 967.40 平方米、架空面积 1670.05 平方米、公共通道面积 526.73 平方米、储藏室及工具房面积 219.49 平方米、避难区面积 2696.38 平方米、天面人防工作间面积 23.00 平方米、室外梯面积 6.78 平方米。
地 下 室		21045.04	其中：1-3 层地下室面积共 20641.59 平方米、1 层风井面积 72.57 平方米、1 层地下车道出入口面积 330.88 平方米。
合 计	4985.04	133749.07	

表 B2-6 建设工程竣工测量数据表之第七项竣工复核简要说明

七、 竣工复核简要说明

- 1、 01 层消防控制室和展示控制室位置改变。
- 2、 裙楼 01-03 层商铺的隔墙原设计厚为 100mm, 实地改为 200mm。
- 3、 裙楼 02-03 层商业过道改大。
- 4、 裙楼 02 层 01#、04#商铺西侧的幕墙向外移、17#、18#商铺南的幕墙向外移。
- 5、 裙楼 03 层东侧的幕墙向外移。
- 6、 塔楼 18-53 层核心筒北侧增加一个风井、32-53 层核心筒南侧增加一个风井。
- 7、 32 层水箱间改小、配电间改大。
- 8、 天面夹层增加梯间、电梯、架空。
- 9、 天面层室外梯改小。
- 10、 01 层架空修改，面积减少 6.95 平方米。

注：以上修改详见盖有“××××××××竣工测绘图纸采用章”的建施图上红笔所标各处。

表 B2-7 建设工程竣工测量数据表之第八项竣工测量技术说明

## 八、竣工测量技术说明

### 1：控制点坐标来源及坐标、高程系统：

深圳市国土资源和房产管理局：

深圳市独立坐标系；

1956 年黄海高程系。

### 2：地界点坐标来源：

据××××-××××宗地图提供。

### 3：使用控制及检查情况

利用××××型全站仪，以×××-×××为起始点，以×××-×××为定向点，以×××-×××为闭合点、以×××-×××为闭合检查点；  
布设一条三级电磁波测距附和导线，路线总长为×××米，共布设导线点××个，方位角闭合差为  $1/×××××$ ，方位角闭合差为××"。  
成果精度符合 CJJ 8-99 的要求。

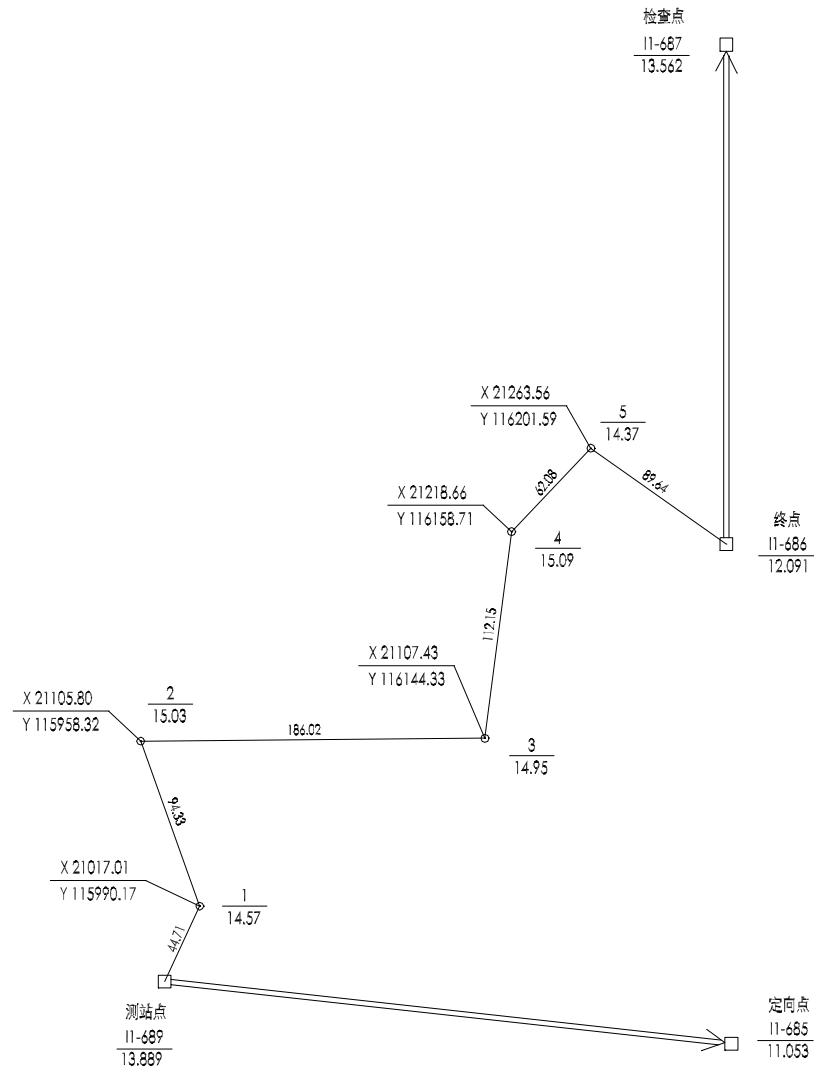
### 4：碎部施测方法及检查情况：

使用××××全站仪，采用极坐标法施测建筑物拐角点（房角点）坐标，配合钢尺丈量四周红线距离。室内、室外都进行了 100% 的全面检查，其精度符合 CJJ 8-99 的要求。

### 5：层高及建筑物标高测绘方法及说明：

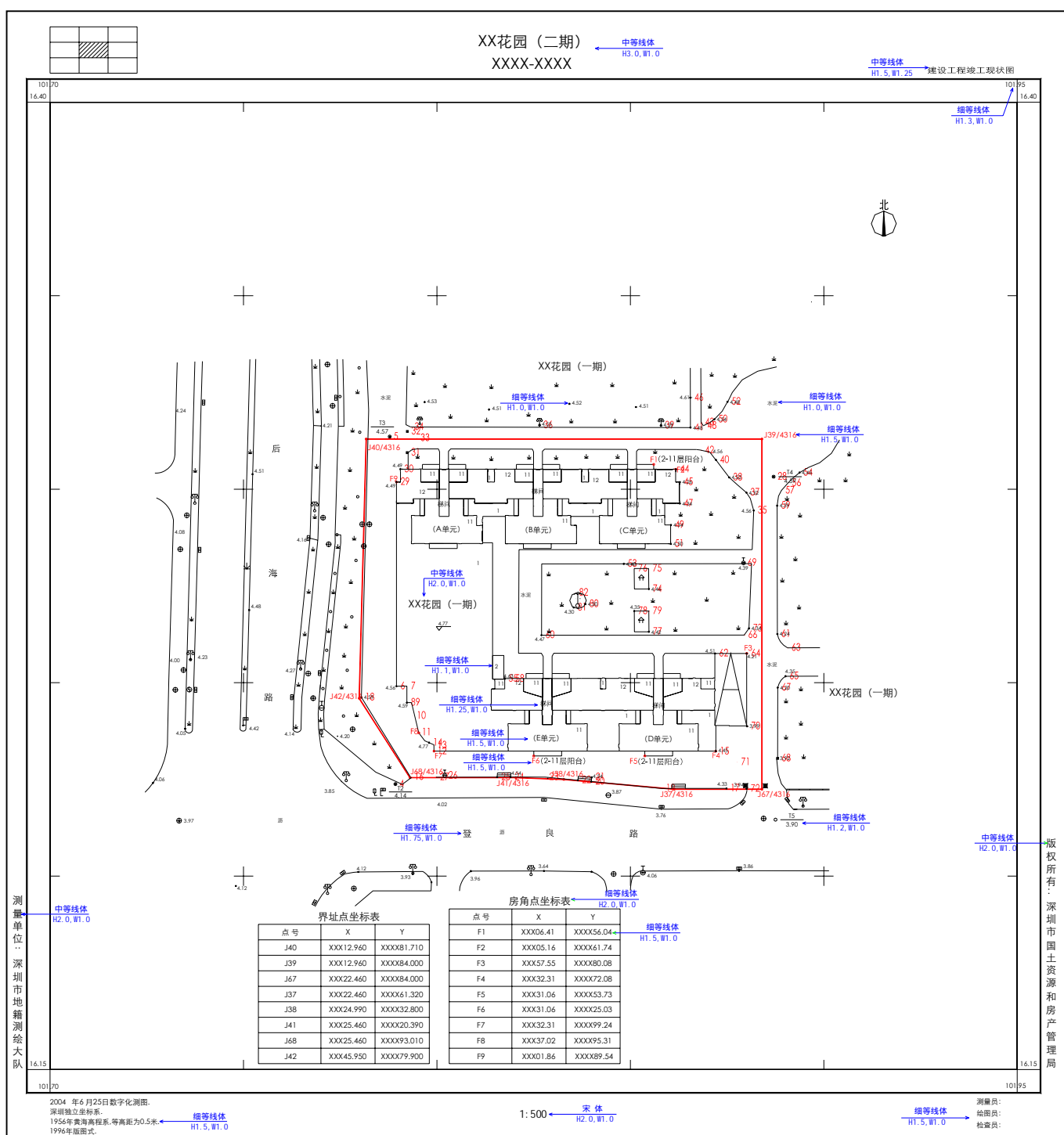
图 B2-8 建设工程竣工测量数据表之第九项控制导线略图

九、控制导线略图



导线长	588.93 米	方位角闭合差	12	相对闭合差	1/15000
-----	----------	--------	----	-------	---------

图 B2-9 建设工程竣工现状图



注：本图仅为样例，实际图幅按50cmx50cm打印。

附 录 C  
( 规范性附录 )  
条文说明

### C.1 术语和定义

#### C.1.1 房产测绘名词

房屋面积、房屋建筑面积、房屋套内建筑面积、房屋使用面积、房屋产权面积等概念虽然都涉及房屋面积，但却是完全不同的概念。本标准第3.1条中关于面积的相关条款多引用自GB/T 17986.1-2000。

房屋从规划设计、报建审批、建设施工、竣工验收，不同阶段有不同状态，需要进行不同类型的房屋建筑面积测绘，测绘成果服务于不同的目的和用途。本标准第3.1条中关于房屋建筑面积测绘类型的解释，可以帮助正确申请房屋建筑面积测绘，正解理解和使用房屋建筑面积测绘的成果。

#### C.1.2 建筑术语

本标准中，建筑面积计算规定的适用对象（建筑空间）应符合本标准第3.3条中对相应建筑空间的定义和描述。

本标准第3.3条中对各类建筑空间进行定义和描述的条款，主要引自以下文献：

- GB 50352-2005 民用建筑设计通则
- GBJ 101-87 建筑楼梯模数协调标准
- 《中国土木建筑百科全书（建筑）》（中国建筑工业出版社，1999）
- 《房屋建筑学》（华南理工大学出版社，2003）
- 《建设工程造价与定额名词解释》（中国建筑工业出版社，2004）

### C.2 房屋数据采集

#### C.2.1 一般规定

##### C.2.1.1 房屋边长数据来源

C.2.1.1.1 施工图测算可依据建设单位提供的未经市政府行政主管部门审核备案的建筑施工图进行，房屋边长尺寸取建施图上的标注值。所出具的测绘报告仅供建设单位报建参考，不得用作房地产预售和产权登记使用。

C.2.1.1.2 预售测绘根据市政府行政主管部门核发的《建设工程规划许可证》及经市政府行政主管部门核准备案的建设工程建筑施工图进行，房屋边长尺寸取建施图上的标注值。所出具的测绘报告供建设单位用于房地产预售审批、销售及备案。若进行预售修改测绘，来文单位需提供市政府行政主管部门的相关复函及与复函内容一致的建施图。

C.2.1.1.3 竣工测绘根据竣工房屋现状通过现场实测进行。房屋边长通过实测取得，实测边长与设计边长的差值在允许的限差范围内时，应采用与竣工房屋边长相符的建施图上的设计值。所出具的测绘报告供建设单位用于规划验收、地价核算和房地产产权初始登记和转移登记。

C.2.1.1.4 现状测绘根据房屋建筑的现状通过现场实测进行。有建施图时，在允许的限差范围内，房屋边长可以采用与房屋现状相符的建施图上的设计值；无设计图时，则全部采用实测值。所出具的测绘报告供申请单位用于补办规划及用地手续、征地拆迁、土地评估等。

C.2.1.1.5 变更测绘（含分割测绘）依据房屋现状、市政府行政主管部门的相关复函及与复函内容相符的建施图进行。房屋边长取实测值，在允许的限差范围内可采用与竣工房屋边长相符的建施图上的设计值。

##### C.2.1.2 房屋边长数据的图上采集

当建筑施工图上缺少房屋边长必要数据时，如建施图上个别较小图形缺乏必要数据，若该图形面积约在0.5平方米以内的，可用设计图比例尺图解量取边长；当较大图形缺乏数据时，应返回建设单位补充。若遇特殊情况时，如个别小尺寸的明显错误、自行修正、数据不够时的图解量取、图解计算等，都应在房屋边长测量记录中记录或注明，必要时可在草图的位置中详细说明。

#### C.2.1.3 房屋边长的实地测量

使用钢卷尺测量水平距离时，尺两端应选取房屋的相同高度的参考点，以保持尺子处于水平位置。使用红外测距仪或全站仪测边时，应使测线紧贴墙角并离地面约0.8至1.2米，使测线两端符合房屋边长，此项规定可以减少量距误差及误差传播积累。

#### C.2.1.4 建筑标高测量

C.2.1.4.1 采用水准测量、三角高程测量、GPS测量均应满足CJJ 8-99中相应等级。

C.2.1.4.2 对较高层的建筑，如其顶层标高因现场条件限制无法以上述方法施测的，则可以一层室内地坪标高与各层的层高值来推算顶层标高值，但需在测绘报告中予以说明，外业测量时，应按附录A中表A-2格式填写《点位、标高外业测绘记录表》，所测标高均应在建设工程竣工现状图上明确标注。

C.2.1.4.3 对地下空间，在《建设工程竣工测量报告》中的分层平面图上应明确标注各层的室内地坪标高，在竣工现状图上应明确标注建设用地范围内的地面室外地坪标高和地下空间最下一层的室内地坪标高。

#### C.2.1.5 层高测量

对实地对照中高层有疑问的其它建筑空间，也应进行层高测量，并按附录A中图A-1《房屋建筑面积测绘外业测量记录》的格式填写层高测量记录。

#### C.2.1.6 分割测点

C.2.1.6.1 分割测点须按市政府行政主管部门核准备案的建施图，在分户产权界的拐点或特征点处设置界址钉，用全站仪布设导线，以极坐标法实测重要拐点和关键地界点的点位坐标，并拍摄现场典型照片存档以记录界址钉类型和现场设置方式。

C.2.1.6.2 凡进行了分割测点，均应撰写《房屋分割测点点位测绘说明》（见附录A中表A-5），对分割点的点位选取、界址钉设置、测绘方法、测绘时间、控制点布设等予以说明，并附《房屋分割测点点位略图》（见附录A中图A-3）和《房屋分割测点点位坐标表》（见附录A中表A-4）。

#### C.2.1.7 限差、误差规定

测量仪器的精度指标源自CJJ 8-99。对房屋边长、层高多次测量限差的规定根据误差传播定律推算而来。分割测点精度要求引自GB/T 17986.1-2000中二级界址点中误差规定。面积较差限值参考GB/T 17986.1-2000中房产面积二级和三级精度要求推算得到。

#### C.2.2 特别规定

##### C.2.2.1 房屋边长数据注记方式及测量草图内容要求

C.2.2.1.1 当个别边长因很短而难以在该边范围内注记时，可采用如下方法注记：

q) 在离该边较远处，应注记一个包含该短边和一条与其相邻的较长边之和的总长度（图C-1）。

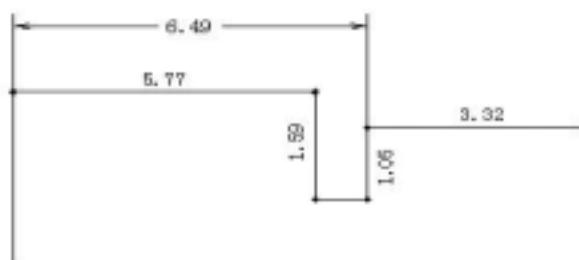


图 C-1 边长注记方式一图示

- r) 局部地方短边较多,且难以采用包含长短边之和的注记方法时,应在该局部地方附近的空白处用一放大的略图注记,放大略图处于圆圈内,并用引线指示所代表的位置(图 C-2)。

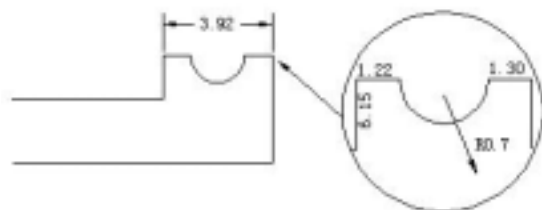


图 C-2 边长注记方式二图示

#### C.2.2.1.2 边长外业测量记录要求如下:

- 测量的原始数据不得涂改擦拭,汉字字头一律向北、数字字头向北或向西,按概略比例尺分层绘制,绘制指北方向线;
- 外业测量记录中应明确记录地号、栋号、所在层次、单元号、室号或建筑空间名称,标识实际开门处;
- 边长记录每页最多只记录一层的资料,每层中的不同部位(不同建筑空间)必要时可分多页记录,遇有地下室、复式房、夹层等应另外绘制草图;
- 需分户时则逐间实量、注记室内净空边长、墙体厚度,取位至 0.01 米;
- 室内墙体凸凹部位在 0.1 米以上者如柱垛、烟道、垃圾道、通风道等均应表示;
- 房屋外廓的全长与室内分段丈量之和(含墙身厚度)的较差在限差内时,应以房屋外廓数据为准,分段丈量的数据按比例配赋,超差时必须进行复量。

C.2.2.2 层高在 2.20 米以下或净高在 2.10 米以下部分不计算建筑面积。房屋的屋顶或墙体为向外倾斜的斜面时,尺寸只量到倾斜底部,向外倾斜部分不计建筑面积。

C.2.2.3 若实测确有困难,可以收集设计资料中有关贴面的厚度,当上述两种情况均无法获得时,可将外墙装饰贴面统一取用 0.025 米的厚度值计算。房屋实际边长为不含外墙面装饰贴面和抹灰厚度的长度。

### C.3 房屋建筑面积计算

#### C.3.1 计算通则

本部分主要内容引自国标 GB/T 17986.1-2000 中 8.2 条“房屋建筑面积测算的有关规定”,并将建设部建住房[2002]74 号文《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》中的内容归并到相应条款,对上述两个文件都未涉及的内容,参考了 GB/T 50353-2005 的相关条款。

根据 GB/T 17986.1-2000 的有关规定和规则,能够计算建筑面积的房屋原则上应具备以下普遍性条件(《房产测量规范与房地产测绘技术(房产测量规范有关技术说明)》,吕永江主编,中国标准出版社,2001):

- 应具有上盖;
- 应有围护物;
- 结构牢固,属永久性建筑;
- 层高在 2.20 米或 2.20 米以上;
- 可作为人民生产或生活的场所。

#### C.3.2 计算细则

本部分内容在原深圳市规划国土局 2000 年 10 月发布的《深圳市房屋建筑面积测绘技术规程》(以下简称《技术规程(2000 版)》)的“3.5 房屋建筑面积计算操作细则”的基础上修改而成,



对《技术规程（2000版）》的结构体系重新进行了设置编排，对不合理的条款进行删除，对不完善的条款予以修改，对未涵盖的新建筑形式补充新的规定。

### C.3.2.1 层高测量

C.3.2.1.1 对于一个建筑空间而言层高，是一个十分关键的指标数据。关于层高的一般定义，都是指相邻楼层楼（地）板面之间的垂直距离，但没有特别说明楼（地）板面是结构板面或是完成面。事实上，一般情况下在楼层的结构板上还有结构找平等附着面，在实际测量中亦无法区分出结构板面与找平面。因此，在本标准第6.2.1.1条中对层高的定义参考了GB 50352-2005中关于层高的解释，并根据结构找平面厚度一般情况下不大于0.02米，规定了层高的测量计算中，楼板厚度可包含不大于0.02米的结构找平层，即以结构找平后的完成面计算层高值。

C.3.2.1.2 本标准第6.2.1.3条是对目前普遍存在的设于正常楼层内的落地窗或类似落地窗的建筑空间新增补的建筑面积计算规定。这种情况，只类似于在楼层内增加了一块水平搁板，因其不承重或承重有限，因而一般不需增加圈梁等结构体，所以并没有改变原有建筑空间的分层结构，因而当由此分割形成上下两个局部建筑空间时，虽其高度均小于2.20米，亦不应影响原有空间的层高及建筑面积计算方法。本款亦适用于窗台面高于地板面的平台式落地窗（图C-3）。

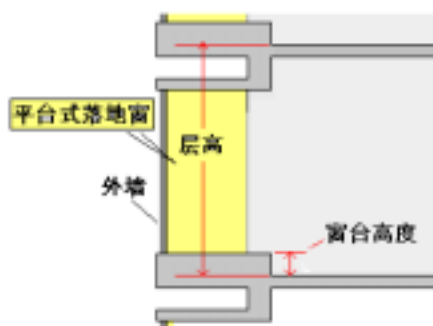


图 C-3 平台式落地窗

### C.3.2.2 非普通建筑空间的面积计算

C.3.2.2.1 本标准第6.2.2.1至6.2.2.4条主要针对倾斜屋面、墙体及柱，修改了计算建筑面积的净高值的规定，《技术规程（2000版）》净高规定为2.0米，现参考GB/T 50353-2005将净高值修改为2.10米。

C.3.2.2.2 在建筑设计中，除特殊需要外，一般情况下不应存在所谓“不使用”的封闭建筑空间。本标准第6.2.2.5条新增了对不属于建筑结构需要而在建筑内设置的“封闭空间”的建筑面积计算规定。

C.3.2.2.3 本标准第6.2.2.7条仅适用于点式建筑，不适用于条式建筑。该条适用的条件为：与室内通过无门的墙体分隔，连接板外侧无围护结构和围护物。对于条式建筑因建筑造型、消防逃生或空调安置而在建筑外墙（不含围护栏）外侧设置与室内不相通的连接板，其宽度（进深）一般不应大于0.6米。对办公、商业、别墅等设置的安放中央空调的搁板，其最大进深不应超过1.2米。

### C.3.2.3 阳台、露台的面积计算

C.3.2.3.1 本标准第6.2.3.1条中，划分凸阳台或凹阳台时，可参考以下规定：

- a) 凡有三面与套内相邻，只有一面对外开敞的阳台均为凹阳台；
- b) 阳台有一面与套内相邻，其余三面对外开敞时为凸阳台；
- c) 阳台有连续两面与套内相邻，其余两面对外开敞时为凸阳台；
- d) 阳台有连续两面与套内相邻，一面由非结构墙体围合，一面对外开敞时为凸阳台。

C.3.2.3.2 本标准第6.2.3.2条对《技术规程（2000版）》3.5.1.13的规定进行了修改，增加了两层高阳台的限定条件，规定了不计算建筑面积的阳台必须是两层及以上通高：即在阳台的垂直空

间范围内不得存在水平镂空楼板、连接横梁、下挂墙体（不含二层及以上高处的结构梁体）。不符合上述条件的，都不视为两层通高，阳台应按一层高计算建筑面积。

C.3.2.3.3 本标准第6.2.3.3条至第6.2.3.8条中，阳台水平投影面积均指阳台底板的水平投影面积，包括与阳台相连的平台式花池或空调机位等阳台底板的延伸部分的水平投影面积。

C.3.2.3.4 本标准第6.2.3.3适用于所有类型的有柱阳台（含独立柱），当阳台周围墙体含柱时，按以下规定确定阳台是否有柱（图C-4）：

- a) 柱位于阳台与套内的分隔墙（外墙）中不特别向阳台突出时视为无柱；
- b) 柱位于非外墙或两个相邻阳台的分隔墙（共墙）中时视为有柱。

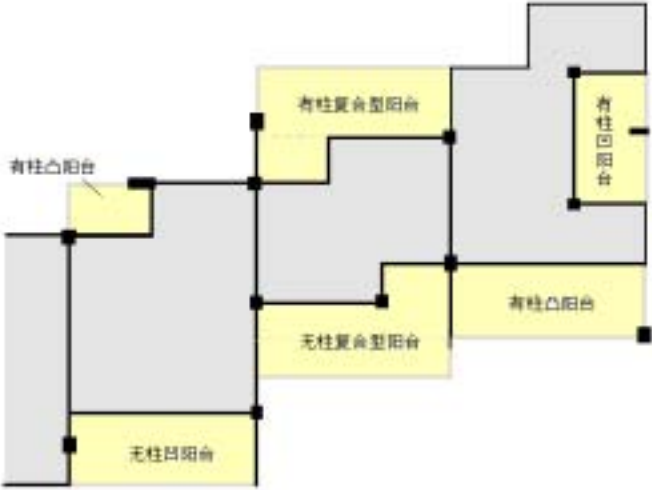


图 C-4 有柱阳台与无柱阳台图示

C.3.2.3.5 对无柱的凹阳台，无论水平投影面积是否大于12.0平方米，均按本标准第6.2.3.4条规定确定相关阳台指标并计算建筑面积。但对位于点式建筑结构转折处的异形凹阳台（图C-5），可按如下规定计算建筑面积：

- 开敞面宽度小于等于 2.0 米时，阳台面积不应大于 6.0 平方米；
- 开敞面宽度大于 2.0 米，阳台面积不应大于 9 平方米，否则均视为架空，计算全部建筑面积。

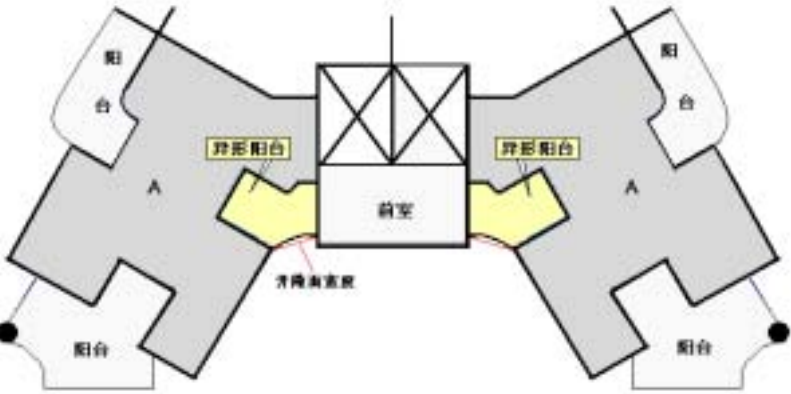


图 C-5 异形凹阳台图示

C.3.2.3.6 本标准第6.2.3.6条适用于同一户相邻的两个凸阳台和复合型阳台，且对相邻阳台不限定其分隔方式，无论分隔物为墙体或栏杆或其它分隔材料，均按一个阳台计算其指标。

C.3.2.3.7 本标准第6.2.3.8条亦适用于位于两栋建筑之间互相邻接的穿透型阳台和具有两个不连续开敞面的阳台（图C-6）。



图 C-6 穿透型阳台图示

C.3.2.3.8 本标准第6.2.3.9条中，向结构内延伸的计全部建筑面积的部分不论层高如何。

C.3.2.3.9 本标准第6.2.3.10条中阳台开敞面处设置的墙体为专设墙体，不包括因外侧存在建筑空间而形成的隔墙。当外侧存在建筑空间时，应适用第6.2.3.9。

C.3.2.3.10 本标准第6.2.3.12条中重叠部分是指上方阳台底板在下方阳台范围的水平投影。本条款不适用于穿透型阳台。

C.3.2.3.11 本标准第6.2.3.14条中，露台有盖一般针对出入露台的门上方有专设盖板或屋檐形成雨篷性的上盖，对位于露台其它部分的因造型性屋檐等形成的局部或零星分布的非实用性上盖，可不视为露台的盖。

C.3.2.3.12 本标准第6.2.3.18条是指，当在阳台开敞面设置高度大于1.5米的围护墙体且上方又有梁体垂下时，该阳台从建筑形式上和使用目的上已基本上类似封闭阳台，因而应视为户内空间，计算全部建筑面积。

#### C.3.2.4 室内楼梯的面积计算

C.3.2.4.1 本标准第6.2.4.1条当楼梯位于建筑外墙或主体结构以内时，无论是否有围护墙体，都居于室内楼梯；当楼梯位于建筑外墙或主体结构以外，但与建筑主体相通，同时有两面以上围护墙体，该楼梯也属于为室内楼梯。

C.3.2.4.2 本标准第6.2.4.3条中夹层不使用的楼梯，是指该楼梯通过夹层但设计不开门，且夹层的使用空间还存在其它出入口。如夹层设计有使用空间，且只可能由该梯进入，则无论楼梯是否设计开门，均应视该梯为夹层使用的楼梯，当层高大于等于2.20米时，夹层楼梯应计算全部建筑面积。

C.3.2.4.3 本标准第6.2.4.4条适用于为非建筑服务的楼梯，如小区内服务于两个高差较大的室外公共空间的楼（电）梯。

C.3.2.4.4 错层建筑是较为复杂的一类建筑，设计上应属于跃复式设计。实践经验表明，如果简单按楼梯服务的自然层来计算错层建筑楼梯的建筑面积，会导致该部分的建筑面积超过按其外围水平投影面积计算的1.5倍。因此本标准第6.2.4.5条参考了GB/T 50353-2005的相关规定，根据此类建筑设计中，楼梯的一部分一般是下方建筑空间的上盖，对错层建筑的室内楼梯，上层按楼梯的全部（上下行）计算一层建筑面积，下层按楼梯的一部分（下行）计算一层建筑面积。

#### C.3.2.5 室外楼梯、台阶、车道的面积计算

C.3.2.5.1 本标准第6.2.5条是在《技术规程（2000版）》3.5.1.16、3.5.2.8的基础上进行的修订。

C.3.2.5.2 室外楼梯应位于房屋外部，供人们日常生活中上下各楼层时使用，有围护结构，下方形成一个建筑空间，应是永久性的房屋附属设施，不包括爬梯。

C.3.2.5.3 室外台阶是依据地势高差而设置的联系不同标高地面的过渡构件，是房屋的辅助设施。一般情况，如台阶起终点高差不小于一个自然层，其下方应为自然地形，不设计利用，否则，应视为室外楼梯；如台阶起终点高差小于一个自然层，其下方无论是否设计利用均视为台阶。

C.3.2.5.4 室外楼梯的层数按楼梯到达层数减1计算，即室外梯的起始层不计算建筑面积。

C.3.2.5.5 室外台阶、车道不计算建筑面积时，如其下方层高在2.20米以上的部分设计加以利用，该部分应计全部建筑面积。但如车道已计建筑面积的，则与楼梯一样，其下方空间不论是否利用，都不再重复计算建筑面积。

C.3.2.6 走廊（含挑廊、檐廊）的面积计算

C.3.2.6.1 内走廊一般是位于建筑结构之内的走廊，其两侧沿延伸方向有墙体等围护结构（围护物）封闭，或者存在其它建筑空间。沿走廊延伸方向两侧存在局部墙体或建筑空间的一条完整走廊，类似于有柱走廊，因此计算全部建筑面积。内走廊两端是否封闭，不改变内走廊的性质。

C.3.2.6.2 本标准第6.2.6.1.d项可以该走廊上、下两相邻层的楼板超出走廊以外部分的进深是否大于其相应开敞空间的允许进深值作为指标。

C.3.2.6.3 本标准第6.2.6.3条中的围护结构一般指柱、墙等承重支撑体，但当走廊的墙或柱与上盖及梁等结构连接为一体，难以界定是否承重时，均视为有柱走廊。

C.3.2.6.4 本标准第6.2.6.6条中当与房屋相连的有盖、无柱走廊（檐廊）两端均有与房屋相连的墙体作为围护结构且地面标高与室外地坪标高不同时，该走廊按凹入建筑主体的走廊计算建筑面积，上盖可以是上方建筑、屋檐，也可以是专设盖板。

C.3.2.7 楼、电梯前室的面积计算

本标准第6.2.7.2条适用于当楼、电梯前室与走廊连为一体时，前室与走廊的范围及功能难以区分时情况。

C.3.2.8 连廊、架空通廊的面积计算

C.3.2.8.1 本标准第6.2.8.2条中，封闭的架空通廊，系指架空通廊采用实体栏板作围护，栏板以上采用玻璃等物全部封闭，或由墙体全部封闭。

C.3.2.8.2 本标准第6.2.8项增加了对架空通廊的上盖高度的规定，当不封闭的无柱、单排柱架空通廊当其上盖等于或大于二个自然层时，不计算建筑面积。

C.3.2.9 门廊、雨篷的面积计算

C.3.2.9.1 为统一类似的建筑形式面积计算标准，本标准第6.2.9条中增加了深度不大于0.6米的门廊和雨篷不计算建筑面积的规定。

C.3.2.9.2 凸出房屋外墙的门廊、雨篷，指门廊、雨篷有一面或两面与房屋相连；凹入房屋外墙的门廊、雨篷，指门廊、雨篷有三面与房屋相连，或门廊、雨篷三面被房屋外墙或其它墙体包围。

C.3.2.9.3 各类门廊、雨篷建筑面积计算规定可以图C-7简单归纳。对无柱的门廊、雨篷，当其地面标高与室外地面标高不同，高差超过1个台阶高度时，如上盖宽度大于临墙一级的台阶宽度，计算建筑面积的范围应取临墙一级台阶的范围。

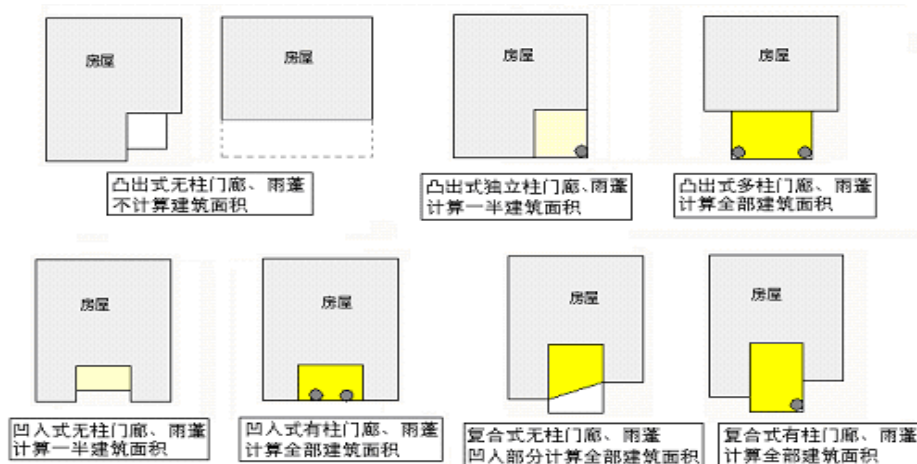


图 C-7 门廊、雨篷建筑面积计算图示

C.3.2.9.4 建筑物室外设置的有盖的、与房屋相连的、平台高度大于0.6米的上料或卸货平台，有柱时，建筑面积计算参照门廊计算规定进行；无柱时，若上盖投影范围小于平台范围，按上盖水平投影面积的一半计算，若上盖投影范围大于平台范围，按平台水平投影面积的一半计算。

#### C.3.2.10 公共（消防）通道的面积计算

C.3.2.10.1 公共通道是否为市政道路的一部分，在实际工作中依据其批准的有关文件、建施图并通过地面标高、材料等识别。

C.3.2.10.2 当公共通道垂直从上方狭长的架空通廊的下方穿过时，上方的架空通廊可不视为该公共通道的上盖。

#### C.3.2.11 花池、空调机位的面积计算

C.3.2.11.1 本标准第6.2.11条是在《技术规程（2000版）》3.5.2.10基础上进行了修订。

C.3.2.11.2 悬挂（外挂）式花池或空调机位，是指花池或空调机位的底板与阳台底板不相连且存在高差。如花池或空调机位底板与阳台板相连，仅因板厚不同存在高差，该花池或空调机位仍属于平台式。

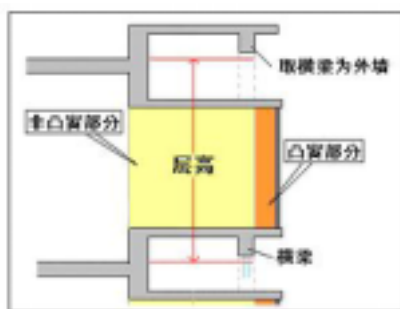
C.3.2.11.3 平台式花池和空调机位的宽度计算以阳台围护至花池和空调机位的板边计算。当平台式花池、空调机位，其宽度大于0.60米时，无论其是否有围护或围护物高度如何，花池和空调机位应与阳台一体计算建筑面积。

#### C.3.2.12 凸窗的面积计算

C.3.2.12.1 本标准第6.2.12.1条强调凸窗为“窗台高度大于等于0.40米”“凸出外墙”的窗，相关条款适用于符合这一定义的凸窗。

C.3.2.12.2 凡是凸窗均应存在凸窗梁，是否存在凸窗梁除参考大样图之外，还应参考建筑结构设计图。

C.3.2.12.3 对进深大于0.60米的凸窗，如凸窗梁外侧存在另一结构横梁（图C-8），无论是否封闭，取该横梁为外墙，仅视横梁以外部分为凸窗体，按凸窗规定计算建筑面积；横梁以内部分视为套内的一部分，与套内其它部分一样计算层高，当层高在2.20米以上时，该部分计算全部建筑面积。凸窗梁外侧的梁体，预售测绘时可按经规划部门核准备案的建筑施工图（包括结构图）确定，竣工测绘时，如无法实测，亦按原建筑施工图上标注的位置和尺寸确认并计算。



图C-8 大进深凸窗建筑面积计算图示

#### C.3.2.13 烟道、采光井、通风井的面积计算

C.3.2.13.1 GB/T 17986.1-2000中未涉及烟道、采光井、通风井面积计算规定，本标准第6.2.13条参照了GB/T 17986.1-2000中8.2.1.d中“管道井按自然层计算面积”规定，并延续了《技术规程（2000版）》3.5.1.19中相关规定。

C.3.2.13.2 当采光井、通风井、烟道的地面高度小于2.20米时，其所占用的建筑面积需在相应空间的分户面积表的备注栏中加注“含高度小于2.20米的地下室风井等占用的建筑面积××××平方米。”

#### C.3.2.14 幕墙的面积计算

C.3.2.14.1 本标准第6.2.14.2条依据GB/T 17986.1-2000中8.2.3.b确定。



C.3.2.14.2 GB/T 17986.1-2000中8.2.3.1规定玻璃幕墙作为外墙时应按外围水平投影计算建筑面积,但GB/T 17986.1-2000中未规定幕墙作为外墙时如何计算墙体厚度。《技术规程(2000版)》中3.4.2.13条对幕墙的厚度量取规定过于简单(有设计数据或实际测量数据时,按幕墙外围水平投影计算面积;无设计数据的,一律按0.15米计墙厚)。现代房屋幕墙设计中,幕墙的厚度大多超过0.20米,一般都在0.30米左右,幕墙的形式、构造、安装方法亦多种多样。本标准第6.2.14.3条中新增了各种常见情况下围护性幕墙厚度的取值计算方法的规定。

C.3.2.14.3 本标准第6.2.14.4条中a、b、c三款主要针对非全幕墙的建筑,即一栋建筑其各个外墙面不都是围护性幕墙的情况。本条d款针对全幕墙的建筑,即一栋建筑各面均以围护性幕墙作为外墙,规定在这种情况下,一般应以幕墙为外墙计算建筑面积。

#### C.3.2.15 墙体面积的面积计算

C.3.2.15.1 对斜屋面、墙体向内倾斜等的建筑空间,其位于层高小于等于2.20米部分的外墙计算时不取外半墙。

C.3.2.15.2 GB/T 17986.1-2000(B3.1)中规定套与公用建筑之间的隔墙及外墙(含山墙)水平投影面积的一半属公用建筑面积。在测绘作业中可通过取外墙墙中线方法进行外半墙墙体面积的计算,当外墙、共有墙中含柱时,将与柱连接的各墙的墙中线向柱内延伸交汇分割柱的水平投影,并按相应位置分别计入所属的半墙墙体面积。

C.3.2.15.3 位于商铺中的柱、剪力墙等建筑承重支撑体的建筑面积不需从商铺套内建筑面积中扣除,但因商铺的特殊性,须在“分户汇总表”和“分户平面图”中注明:“该户套内建筑面积中含承重支撑体面积×××平方米”。

#### C.3.2.16 屋面上的建筑空间的面积计算

C.3.2.16.1 房屋天面上的架空建筑空间,当其面积较大或不能确认是否属造型需要设置时,应相应计算建筑面积。

C.3.2.16.2 屋顶人防报警室、为天面泳池服务的更衣室及管理用房列为不分摊的公用建筑面积;但屋顶工具间、储藏室等列为应分摊公共建筑面积。

#### C.3.3 公用建筑面积的计算及分摊

##### C.3.3.1 公用建筑面积的分类及范围

C.3.3.1.1 GB/T 17986.1-2000在附录B“成套房屋的建筑面积和共有公用建筑面积分摊”中,只有“共有建筑面积”和“不计入共有建筑面积”两类,但在《房产测量规范与房地产测绘技术(房产测量规范有关技术说明)》中,将“共有建筑面积”划归为“可以分摊的共有建筑面积”,将不计入共有建筑面积的内容划归为“不应分摊的建筑面积”。根据这一分类,并延续深圳市已广泛认同和接受的一贯做法,本标准将公用建筑面积划分为“应分摊的公用建筑面积”和“不分摊的公用建筑面积”两大类。

C.3.3.1.2 为保证公众安全、改善环境、鼓励公共配套等,市政府相关行政主管部门根据政府鼓励与限制性政策,在用地规划、土地出让和建筑设计审批时,在相关的法律文件中对涉及市政配套、公共配套等公共建筑空间有明确的指标规定。因此,本条款中明确了凡《深圳市土地使用权出让合同》、《深圳市建设用地规划许可证》、《深圳市建设工程规划许可证》中指标单列的共有部分、核增部分,都属于不分摊的公用建筑面积范围,如属于市政配套的公共厕所、垃圾转运站、公共停车库等。

##### C.3.3.2 公用建筑面积处理的一般原则

公用建筑面积分摊后,不划分各产权人在公用建筑面积上的产权界。公用建筑面积的分摊应保持各方产权关系明确清晰,公用建筑面积一经分摊均不得侵犯和改变原始设计的使用功能。

##### C.3.3.3 应分摊公用建筑面积的划分及优先级

C.3.3.3.1 单一功能的建筑,其应分摊的公用建筑面积分类相对简单,一般只需划分为整栋的公用建筑面积和整层的公用建筑面积两类。但对多功能的综合楼、商住楼等,其应分摊的公用建筑

面积的分类就相对复杂，除了功能区公用建筑面积，还可能存在区间公用建筑面积、层间公用建筑面积，往往需要进行多级分摊计算。

C.3.3.3.2 应分摊公用建筑面积处理的一般原则可概括为：

- a) 协议优先原则：有合法的分割文件或协议时，以协议为准进行分摊计算；无分割文件或协议时，一般根据房屋公共建筑面积的使用功能，按与公共面积相关的房屋的专有建筑面积的比例进行分摊计算。分割文件或协议应由公共建筑空间的所有相关权利人共同签署，协议内容不能侵犯公共利益和第三方利益，否则不能视为有效的分割协议。协议对产权分割的部位和分割方式应明确、一致且无异议，必要时该分割协议还需经公证。该协议应作为产权转让的要件之一，在产权变更时告知受让方。
- b) 自上而下原则：按照应分摊公用建筑面积的优先级高低，自高至低逐级进行分摊计算，优先级低的公用建筑面积参与分摊优先级高的公用建筑面积。即小范围功能区的公用建筑面积应参与分摊大范围功能区的公用建筑面积，局部范围的公用建筑面积应承担整体的公用建筑面积。
- c) 按由大到小、由整体到局部划分应分摊公用建筑面积的优先级，便于分摊计算时的有理有序，便于计算机公用建筑面积分摊计算程序的编制，也便于计算成果的检查复核，同时也符合 GB/T 17986.1-2000 的相关原则。
- d) 向下兼容原则：可以通过优先级高的公用建筑空间再进入优先级低的公用建筑空间，而不得先通过优先级低的公用建筑空间再进入优先级高的公用建筑空间。当电梯及前室为整栋公用时，连接公共出入口和电梯的走廊就应作为整栋公用建筑面积在整栋进行分摊计算，而不能将其作为本层的公用建筑面积在层内分摊计算（图 C-9）。



图 C-9 整栋分摊图示

#### C.3.3.4 分摊系数的计算方法

整体分摊方法适用于单一功能建筑，如纯住宅楼（宿舍）、办公（写字楼）、标准厂房等。多功能综合楼一般采用多级分摊方法。当一栋建筑划分为不同功能区（单元）时，如功能区（单元）间无共有共用部分时，各功能区（单元）可采用整体分摊方法独立在各自功能区内进行。

多级分摊方法适用于一栋建筑存在两个以上的功能区的情况，在本标准 6.3.4.2.1 条的区（层）间分摊系数的计算公式中，各区专有建筑面积总和包含了各区内的公用建筑面积；在区（层）内分摊系数的计算公式中，区间应分摊公用建筑面积为各区间从上一级分摊中得到的应承担的公用建筑面积。

#### C.3.3.5 栋的划分

C.3.3.5.1 栋是指独立的、具有同一共有（共用）设备的、地下基础与地面以上建筑结构是一个整体并由不同结构及不同层数组成的房屋。

C.3.3.5.2 房屋建筑面积的分摊计算是以栋为单位的,本栋的公用建筑面积不分摊到其它栋,它栋的公用建筑面积也不分摊到本栋来。因此,栋的划分,直接涉及公用建筑面积的分摊计算方法和计算结果。

C.3.3.5.3 已进行过建筑面积测绘计算并经有关部门认定的,不论该房屋是何种结构型式已经确定为一栋的,仍将其划分为一栋;如需对已出具的测绘资料进行局部变更测绘的,不改变原测绘资料中对栋的划分。

C.3.3.5.4 当共用的大地下室(小区地下室)为非商业用途时,地面各栋在计算建筑面积时应视为多栋建筑。

C.3.3.5.5 当地下室为商业用途,但其应分摊的公用建筑面积与地面各栋无关时,地面各栋仍视为多栋建筑;当地下室为商业用途且其应分摊的公用建筑面积与地面各栋有关时,地面各栋不能视为多栋建筑,可按本标准第6.3.5.4.d款规定对栋进行划分。

C.3.3.5.6 规定了一栋建筑具有裙、塔楼建筑结构形式时,变通定义的栋可视为进行公用建筑面积分摊计算时确定的相对独立的功能单元,以便于明晰产权及使用方便,同时也便于简化分摊计算步骤,但以此定义的各“栋”之间应无相关共用部分。

C.3.3.5.7 当各个塔楼的主出入口位于地面架空层或架空层内具有多个塔楼共用的设备用房时,各塔楼及地面架空层应视为一个整体并确定为一栋。住宅楼的各个门楼视为不同的“栋”时,各门楼按整体分摊方法在各自门楼独立进行分摊。

C.3.3.5.8 当各门楼具有相关的设备房、值班室、水箱间等公用建筑面积时,各门楼代表了不同的功能区,此时应先按多级分摊方法将相关的共有面积视为功能区间公用建筑面积分摊给各门楼,再将分到的分摊面积和各门楼范围内的半外墙、楼梯、电梯、前室、公共走廊等共有面积作为功能区内分摊的面积分摊至各门楼。

#### C.3.3.6 公用建筑面积的分摊细则

C.3.3.6.1 当地下停车场与地铁或市政地下通道相连通时,位于地下停车场内的市政公用通道计为不分摊的公用建筑面积。

C.3.3.6.2 预售测绘、施工图测算时半地下室在室外地面以上部分高度根据设计图纸确定,竣工测绘、现状测绘时以实地测量高度计算。半地下层面积计入地面以上建筑面积时,位于其中的楼(电)梯间、住宅大堂等公用建筑面积,计为应分摊的公用建筑面积,仅将半地下室内用于人防、停车及设备用房计为不分摊的公用建筑面积。

C.3.3.6.3 本标准第6.3.6.2.3条对独立别墅、联排式别墅中为各户专有的、层高在2.20米以上的半地下室,无论别墅的主出入口是否位于半地下层,半地下室的建筑面积都计入各户建筑面积。

C.3.3.6.4 若上段的外围水平投影面积与下段的外围水平投影面积相差大于下段外围水平投影面积的1/3,按下述情况分别处理:

- a) 各层楼电梯均设计为开门使用时,将各层楼(电)梯视为非专用梯,并作为整栋或其通过的各楼层分摊;
- b) 如建筑平面结构下段各层设计为不开门使用时,将建筑上、下段视为不同功能区,并将下段各层楼(电)梯视为非专用梯,将上段各层楼(电)梯视为专用梯。进行公用建筑面积计算时将下段非专用梯视为供上段功能区服务而必须通过下段功能区的垂直通道,作为上、下段功能区共同分摊。
- c) 室外广场、平台是指服务于整个小区的公共活动平台或为住宅服务的转换平台,其一般作为本栋或小区全天候使用的公共活动空间,此时该扶梯、室外楼梯按规定计算面积并列为不分摊的公用建筑面积。

C.3.3.6.5 地下室专用梯的地面独立出入口指的是该专用梯仅从建筑物外墙或主体之外在地面与地下室之间上下通行,不被其它建筑空间利用。



C.3.3.6.6 位于房屋第一层的内、外走廊应根据其设计功能和服务范围并视其与整栋或功能区、层通行的垂直移动空间的连通情况，分别作为整栋分摊、功能区分摊、层分摊的公用建筑面积。仅在裙楼商业的某一层中设置了供全部商业使用的卫生间、空调机房、配电房且仅由本层过道、走廊连通时，与卫生间、空调机房、配电房等部位通行的层内过道应在卫生间等的服务范围进行分摊。

C.3.3.6.7 门廊、雨篷计入分户的套内建筑面积时，该门廊、雨篷还需承担相应分摊给分户的其他公用建筑面积。门廊、雨篷列为应分摊的公用建筑面积时，该门廊、雨篷应随与之相连接的公共空间确定其分摊范围。

C.3.3.6.8 公共门厅、大堂、中庭列为应分摊公用建筑面积时，应根据其服务范围在相应的功能区间或功能区内分摊。位于一层（地面）或架空层与室内专用梯相通的门厅、大堂若仅为使用该专用梯的楼层专用时，该门厅、大堂应作为使用该专用梯的楼层分摊。设于酒店大堂中的类似于大堂吧、咖啡吧等独立使用空间应作为专有建筑面积。大堂吧、咖啡吧以设计图纸上的分割界线计算建筑面积，竣工测绘时以实际使用范围线计算建筑面积。实地无明确分割界线或使用范围不清的，建设单位申请按照设计图纸位置计算建筑面积的，需由申请单位提供大堂使用情况的文字说明及略图，并经建设单位签章认可，出具测绘报告时应在房屋建筑面积分层位置图上对该部位加以说明。

C.3.3.6.9 位于同一宗地内两座独立建筑物之间的架空通廊或位于两个不同宗地之间的架空通廊列为不分摊的公用建筑面积。

C.3.3.6.10 公共阳台指的是设计上或实际上由两户或两户以上共同使用的公共建筑空间，与房屋建筑楼层内（楼）电梯间、前室、内（外）廊等相连的阳台也视为公共阳台。

C.3.3.6.11 供各层多户公用的风井、或烟道是指非专用于地下室排风、排烟的管道井，各层多户公用的风井、或烟道按自然层计算建筑面积并在相应功能区内分摊。

C.3.3.6.12 消防控制室有时也称为消防监控中心，是为本栋建筑或整个小区服务的一种设备用房。《技术规程(2000版)》规定凡消防控制室一律列为设有消防控制室的本栋建筑内分摊。本次修订将仅服务于一栋建筑的消防控制室计为该栋建筑应分摊的公用建筑面积，将服务于多栋建筑的消防控制室计为不分摊的公用建筑面积。

C.3.3.6.13 计为应分摊的公用建筑面积的设备房，其服务范围为本层或本层的某几户、层间、功能区或功能区间的专有建筑面积部分，分摊计算时应明确其功能及服务范围。

#### C.4 变更测绘

C.4.1 已竣工并完成测绘的房屋，其变更都应经市政府相关行政主管部门批准（核准），测绘部门根据市政府行政主管部门的相关批复和与之相符的建筑施工图，按房产测绘的相关技术规定实施变更测绘计算。

C.4.2 对建筑物加建、改建，如市政府行政主管部门核发的《建设工程规划许可证》仅针对加建、改建部分，当加建、改建部分不涉及原建筑公用建筑面积分摊计算时，则测绘部门也仅对加建或改建部分进行竣工测绘，否则应对加建或改建后的整栋进行重新竣工测绘。对重新测绘计算会引起各分户建筑面积改变的，应由业主委员会或相关产权人出具书面承诺，认可新的测绘数据。

C.4.3 对变更测绘项目名称的，建设单位须提供经市政府行政主管部门核发的《深圳市建筑物命名批复》，对已在市政府相关行政主管部门预售备案的项目，必须同时提供主管部门的更名许可意见。对已登记发证的项目，不得进行测绘项目名称变更。

C.4.4 对于申请变更房号的，应提供该房屋尚未销售的相关证明，凡已预售、现售的房屋均不得进行房号变更；可以进行房号变更的，须在测绘说明中予以说明，并建立“房屋新旧房号对照表”附于新出具的测绘报告中。

C.4.5 在变更测绘出具的测绘报告中，必须在测绘说明中，详细说明变更测绘的时间、原因、依据、过程、方法等。

---