

上海市房屋建筑面积计算及共有建筑面积分摊规则

建筑面积计算规则

一、一般规定

1、房屋面积计算系指外围水平面积及水平投影面积计算，其中包括房屋建筑面积、共有建筑面积、使用面积等的测算。

2、房屋建筑面积计算按房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且层高 2.20 米（含 2.20 米，下同）以上的永久性建筑。

3、房屋共有建筑面积系指各产权人共同占有或共同使用的建筑面积。

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

5、房屋层数是指房屋的自然层数，一般按室内地坪 ± 0 米以上计算。

假层、附层（夹层）、插层、阁楼（暗楼）、装饰性塔楼，以及突出屋面的楼梯间、水箱间不计层数。

6、房屋所在层次是指本权属单元的房屋在该幢楼房中的第几层。地下层次以负数表示。

二、计算全部建筑面积的范围

1、永久性结构的单层房屋按一层计算建筑面积。单层房屋内如带有部分楼层者，符合规则一般规定的亦应计算建筑面积。

2、多层和高层房屋按各层建筑面积的总和计算。

3、房屋内的技术层（管道层、附层、夹层等）层高在 2.20 米

以上的按其墙外围水平面积计算。

4、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，按其水平投影面积计算建筑面积。

5、楼梯、楼梯间、电梯（观光梯）井、提物井、垃圾道、管道井等均按房屋自然层计算建筑面积。

6、属永久性结构有上盖的室外楼梯，按各楼层外围水平投影面积计算。

7、房屋天面上属永久性建筑，层高在 2.20 米以上的楼梯间、水箱间、电梯机房按外围水平面积计算。

8、原始设计斜面结构屋顶下加以利用的空间，高度在 2.20 米以上的部位，按其外围水平投影面积计算。

9、挑楼、全封闭的阳台按外围水平投影面积计算。

10、与房屋相连的有柱走廊、两房屋间有上盖和柱的走廊，均按柱外围水平面积计算。

11、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。

12、层高在 2.20 米以上的地下层（地下室、半地下室、地下车库、地下商场等）及其相应出入口，按其外墙（不包括采光井、防潮层及保护墙）外围水平面积计算。

13、有柱或围护结构的门廊、门斗，按其柱或围护结构外围水平面积计算。

14、玻璃幕墙、金属幕墙以及其它材料幕墙等作为房屋外墙的，按其外围水平面积计算建筑面积。既有主墙体又有幕墙时，以主墙

体为准计算建筑面积。其墙厚亦按主墙体厚度计算。

15、属永久性建筑层高在 2.20 米以上有柱的车棚、货棚等按柱外围水平面积计算。

16、与房屋相通的有柱雨蓬按柱外围水平面积计算。雨蓬上盖面积小于柱外围水平面积时，按上盖水平投影面积计算。

17、室内体育馆按实际层数计算建筑面积。体育馆（场）看台下空间加以利用的，高度在 2.20 米以上的部位，按其外围水平投影面积计算建筑面积（多层按多层计）。

18、机械车库不论其高度和停放层数，均按一层计算。

19、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 2.20 米以上部位的外围水平投影面积计算。

20、房屋的伸缩缝，若与室内相通的，伸缩缝计算建筑面积。

三、计算一半建筑面积的范围

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面积的一半计算。

2、独立柱、单排柱的门廊、雨蓬、车棚、货棚等，按其上盖水平投影面积的一半计算。

3、未封闭的阳台、挑廊，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算建筑面积。当围护结构向内倾斜时，按围护结构上沿外围水平投影面积的一半计算建筑面积；当围护结构向外倾斜或外凸时，按底板外沿水平投影面积的一半计算。

4、无顶盖的室外楼梯按各楼层外围水平投影面积的一半计算。

5、有顶盖不封闭的架空通廊，按其外围水平投影面积的一半计算。

四、不计算建筑面积的范围

- 1、层高小于 2.20 米的房屋及房屋附属部位。
- 2、突出房屋墙面的构件、配件、装饰柱、垛、勒脚、台阶、无柱雨棚等，以及有主墙体的玻璃幕、金属幕及其它材料幕墙。
- 3、房屋之间无上盖的架空通廊。
- 4、房屋的天面、挑台，房屋天面上的花园、泳池。
- 5、顶层挑台的底板局部是下层房屋的上盖时，挑台整体不计算建筑面积。
- 6、房屋的平台、花台、晒台及与室内不相通的类似于阳台、挑廊、檐廊等。
- 7、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。
- 8、骑楼、过街楼的底层用作道路街巷通行的部分；临街楼房挑廊下用作社会公共通道的，不论其是否有柱，是否有围护结构，都不计算建筑面积。
- 9、屋面上有柱有盖但无围护结构的一些观景建筑设施。
- 10、利用引桥、高架路、高架桥路面作为顶盖的建筑。
- 11、广场式室外楼梯。
- 12、独立烟囱以及亭、塔、罐、池、地下人防干、支线。
- 13、与房屋室内不相通的房屋间伸缩缝。

五、房屋计算建筑面积的基本原则

在计算房屋建筑面积时，如遇上述以外的情况按以下原则办理。

判别房屋计算建筑面积的基本原则是：

永久固定，层高 2.20 米（含 2.20 米）以上的房屋及与室内相通

的部位计算建筑面积。

1、计算全部建筑面积应是有顶盖全封闭的房屋及部位或底层有顶盖、有柱或有围护的部位。

2、计算一半建筑面积一般是不封闭的房屋及部位（房屋底层的部位除外）。

3、不计算建筑面积通常是层高小于 2.20 米的房屋及部位；装饰性的建筑；与室内不相通的部位；沿街巷社会公用的建筑及无上盖或上盖为社会公用的建筑（除挑阳台、非广场式室外楼梯算一半面积外）。

六、特殊墙体及部位处理原则

1、非垂直墙体处理原则：当房屋的墙体向内倾斜时，按其外墙高度 2.20 米处的水平投影面积测算房屋的建筑面积；当房屋的墙体向外倾斜时，按底板（地坪）外沿测算房屋建筑面积。

2、不规则（弧状）墙体处理原则：当房屋墙体向内凹且内凹的高度高于 2.20 米时，按其外墙高度 2.20 米处的水平投影面积测算房屋的建筑面积。内凹高度低于 2.20 米时，按最小部分的外墙水平投影面积测算房屋的建筑面积。当房屋墙体外凸时，按底板（地坪）外沿测算房屋建筑面积。

共有建筑面积分摊规则

一、一般规定

1、房屋共有建筑面积分摊计算，有合法产权分割协议的，按协议分摊；无协议或协议不明确的按本《规则》执行。

2、房屋共有建筑面积分摊以幢为单位。共有建筑面积分摊仅限

于本幢内的共有建筑面积。与本幢房屋不相连的公用建筑（如变电房、水泵房、门卫等）不得分摊到本幢房屋内。本幢内为多幢房屋服务的公用设施建筑面积亦不得分摊到本幢房屋内。

3、房屋共有建筑面积按各户套内建筑面积乘以房屋内相关面积的比例进行分摊。分摊的共有建筑面积不划分各户摊得面积的具体部位。共有部位建筑面积一经分摊，便不得改变原始设计的使用功能。

4、有两种以上房屋类型的综合楼，应根据房屋类型，按相关面积比例先行分摊除垂直通道（楼梯、电梯及相应走道，下同）外的全幢共有建筑面积（此次分摊的最小单位为不同类型的功能区），垂直通道不论所处功能区使用（停靠、连通）与否，均按层分割，垂直通道面积并入各自功能区共有建筑面积。

5、楼房下层（含底层）楼层的垂直通道，无论其使用（停靠、连通）与否，均应承担相应的建筑面积。

6、同一幢楼具有两个以上独立出入的单元（门牌号），其共有建筑面积应分别进行分摊。

7、套（单元）建筑面积为套内建筑面积与分摊的共有建筑面积之和。

套（单元）建筑面积 = 套内建筑面积 + 分摊的共有建筑面积

二、计算方法

（一）成套房屋的套内建筑面积由房屋的套内使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成

1、套（单元）内使用面积

（1）套内使用面积包括卧室、起居室、厅、过道、厨房、卫生

间、厕所、储藏室、壁橱等分户门内面积的总和；

(2) 跃层住宅中的户内楼梯按自然层数的面积总和计入使用面积；

(3) 不包括在结构面积内的烟囱、通风道、管道井均计入使用面积；

(4) 内墙面装修厚度计入使用面积。

2、套内墙体面积

新建住宅各套（单元）内使用空间周围的围护或承重墙体，有公共墙和非公共墙两种。其中套（单元）与套（单元）、套（单元）与共有建筑空间之间的分隔墙以及外墙（包括山墙）均为公共墙。公共墙按墙体水平面积的一半计入套内墙体面积。套（单元）内的分隔墙为非公共墙。非公共墙按墙体水平面积的全部计入套内墙体面积。

3、套内阳台建筑面积

(1) 封闭式阳台，按其外围水平投影面积计算建筑面积；

(2) 未封闭的阳台按其围护结构外围水平投影面积的一半计算建筑面积。

套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+套内阳台建筑面积

(二) 共有建筑面积由以下两部分组成

1、电梯井、楼梯、垃圾道、变电室、设备层（间）、公共门厅和走道、地下设备间、值班警卫室等共有部位的面积，以及为整幢服务的公共用房和管理用房的建筑面积。

单独具备使用功能的独立使用空间（如车库、自行车库、会所

或俱乐部、仓库、人防工程等); 为多幢房屋服务的警卫室、管理用房、设备间等, 均不计入共有建筑面积。

2、套(单元)与共有建筑空间之间的分隔墙以及外墙(包括山墙)的公共墙体, 墙体水平面积一半的建筑面积。

整幢房屋的建筑面积扣除整幢房屋各套套内建筑面积之和, 并扣除单独具备使用功能的独立使用空间及为多幢房屋服务的警卫室、管理用房、设备间等, 即为整幢房屋的共有建筑面积。

共有建筑面积=全幢建筑面积-全幢各套内建筑面积之和-单独具备使用功能的独立使用空间等

(三) 共有建筑面积分摊系数

整幢房屋的共有建筑面积除以整幢房屋各套内建筑面积之和, 得到建筑物的共有建筑面积分摊系数。

(四) 分摊的共有建筑面积

分摊的共有建筑面积=套内建筑面积×共有建筑面积分摊系数

三、共有建筑面积的分摊方法

1、住宅楼共有建筑面积的分摊方法

住宅楼以幢为单位, 根据各套房屋的套内建筑面积, 求得各套房屋应分摊的共有建筑面积。

2、商住楼共有建筑面积的分摊方法

首先根据住宅和商业等的不同使用功能按各自的建筑面积将全幢的共有建筑面积分摊成住宅和商业两部分, 即住宅部分分摊得到的全幢共有建筑面积和商业部分分摊得到的全幢共有建筑面积。然后住宅和商业部分将分摊所得的共有建筑面积再各自进行分摊。

住宅部分: 将分摊得到的幢共有建筑面积, 加上住宅部分本身

的共有建筑面积，按各套房屋的套内建筑面积计算各套房屋分摊的共有建筑面积。

商业部分：将分摊得到的幢共有建筑面积，加上商业部分本身的共有建筑面积，按各层套内建筑面积依比例分摊至各层，作为各层共有建筑面积的一部分，加至各层的共有建筑面积中，得到各层总的共有建筑面积，然后再根据层内各套房屋的套内建筑面积按比例分摊至各套，求出各套房屋分摊的共有建筑面积。

3、多功能综合楼共有建筑面积的分摊方法

多功能综合楼共有建筑面积按照各自的功能，参照商住楼的分摊计算方法进行分摊。

4、非成套房屋中的厅堂、箱子间、壁柜、灶间、卫生间等凡由部分房屋产权人共同使用的部位，其建筑面积按部位共同使用的产权人户数平均分摊。