

特殊情况下的面积计算

- 1: 复式楼内梯, 客户自理的楼梯随层算问题
- 2: 空调机位的面积计算
- 3: 飘窗的面积计算
- 4: 预分摊问题
- 5: 中线和中轴问题
- 6: 层高问题
- 7: 临街问题
- 8: 入户花园计算问题
- 9: 通道问题(含消防通道廊道门廊门斗等排柱问题)

物权法与房产测绘

- 1: 专有面积的概念 占有排他性
- 2: 共有面积的概念
- 3: 公有面积的概念
- 4: 独立使用的概念
- 5: 区分建筑物的所有权
- 6: 按份共有和按量共有
- 7: 车位和地下室问题（人防，会所，用地面积，基础设施等）
- 8: 其他

房屋“户”的划分问题

- 1: 定义，指房屋内各权属单元的固定界限所围成的范围，（包含阳台，走道等附属物等）也就是物权法和登记管理办法，房屋所有权证的基本单位（单元）。一户可以是一套，一间.一层.一个单元.一栋，等
- 2: A.成套住宅一般以一套划分为一户
- B.独立使用的地下室（含人防等）可以为一户
- C .权利人权属范围为某一区域可以划分为一户
- D.独立使用和出售的商业用房，车库按其权界线分户，无分隔墙的商铺，车位应该有界。实地测设界桩，并与设计图纸一致，可以按其界址点线分户。
- E:不被分摊的公共建筑可按所在区域分别划分一户

关于房屋“栋”的划分问题

- 1: 独立建筑的房屋一般为一栋
- 2: 结构上能够分开并且能够分别独立使用的毗连房屋可以分别分栋
- 3: 底层（或含地下层多层等）设计为一个整体，且满足四个条件，上面有一个或多个塔楼的房屋可以作为一栋
- 4: 地面上为多栋的独立房屋，地下以地下室的形式连成一片的房屋，地面上按独立的各自分栋，地下室视为独立使用的单独分栋
- 5: 设计上为多个独立的楼房，与利用楼房间的隙地建造的房屋以伸缩缝或分隔墙的形式连在一起的，分别分栋；即使互相贯通也分别分栋
- 6: 以连廊和架空通廊链接的两栋或多栋的房屋分别分栋，连廊等为一栋
- 7: 连排别墅（含多层）在分幅平面图上可以分为一栋，在分户上按分户处理
- 8: 历史形成的按原来分栋原则处理

房屋分户权界线的确定

- 1: 房屋分户权界线以产权来源为依据，合法协议的，协议为准；无合法协议的按下要求处理
- A: 成套房屋取其外墙和分户隔墙的中心线
- B: 商业铺位车位等取其分隔墙的中线，无分隔墙取其界址点的连线
- C: 整层为一户时该层外墙边线与户与公共建筑间的分隔墙中线
- D: 整单元为一户时分户权线为单元间共墙的中线或伸缩缝为界，山墙取外墙边线
- E: 栋为一户时外墙边线

共有建筑面积的处理方法(1)

- 1: 预分摊, 区域内同时有共有和独立使用的房屋, 他们之间存在无法分割的共有面积时; 应在该区域内按相关各部位界限内建筑面积比例先分摊其面积。分摊后的面积分别计入到相关面积中, 这就是预分摊。
- 2: 设在栋内列为不被分摊的公共房屋视为独立权属单元, 参入分摊其他的共有面积。
- 3: 住宅底层为架空层或车库层或其他用途的, 应将其划分住宅和非住宅两大功能区, 按照多级分摊原则处理。对于确认为一栋, 切由群塔相连的不同塔楼, 其塔楼为不同功能区则应划分为不同参摊区域; 塔楼内的共有情况不一致的, 继续下一级的分摊。
- 4: 穿过房屋各个功能区的垂直通道和水平通道在各个参摊区域通, 则在全区域(含栋)分摊; 若在部分区域不通, 则不通的那通道部分在全区域分摊; 通的部分由所在区域分摊。(若在该区域部分不通, 也应计入该区域)
- 5: 地上栋内和栋外通往地下各层的专有通道计入地下; 供一户使用的计入该户。
- 6: 一层大厅(堂)有多种用途的, 各用途必须有明确的界址范围方可进行分割。

共有建筑面积处理方法（2）

- 1:原设计为整体商场和车库，实测后又分为若干权属单元，按下列方法处理
 - A: 对整栋其他功能区面积无影响则在本功能区从新进行分摊；
 - B: 对整栋房屋和其他功能区有影响的，应对整栋和其他功能区从新计算。
- 2: 一栋房屋内两塔楼（或多个）同一功能，他们之间的连廊和架空通廊应该作为共有面积按各自面积比例分摊；两栋塔楼或不同功能区的塔楼之间的这些通廊列为不被分摊（备注说明）

参摊区域的划分

1: 参摊区域是指房屋中参加分摊某一共有建筑面积的有明确界限的区域（国标称为功能区，可以为栋，层，单元，套，间，或某一区间等）

- 2: 参摊区域的划分
- A:根据房屋的使用功能而划分的区域为功能区。多个功能区的房屋，一个级别的参摊区域一般为各个不同的功能区，参与分摊的各个功能区如果有更高级的参摊区域（如栋分摊），则这个级别的必须参与更高阶别的分摊。
- B:某一级别参摊区域内同时存在多个小区域，且各小区域之间又有共有面积，应该往下划分下一级别的参摊区域，以此类推划分到房屋的基本单元至最末级（不能小于间，大于栋）
- C:部分同一级别的参摊区域有共有面积的，不影响级别的划分。
- D: 房屋基本单元是指有固定界限，独立的；成套一般以套为基本。