

无锡市房屋建筑面积计算及共有建筑面积分摊规则

【文 号】锡房产(2007)59 号
【发文日期】2007-7-12
【发文单位】无锡市房产管理局

关于印发《无锡市房屋建筑面积计算及共有建筑面积分摊规则》的通知

市房产管理局产权监理处,各县(市)、区房产管理局(处):

为规范我市房屋建筑面积计算方法,合理分摊房屋共有建筑面积,根据建设部《房屋测量规范》及《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》,结合本市实际情况,制订了《无锡市房屋建筑面积计算及共有建筑面积分摊规则》(以下简称《规则》)。

本《规则》下发前已实施面积测绘的房屋,其建筑面积不再调整。

附:《无锡市房屋建筑面积计算及共有建筑面积分摊规则》

无锡市房产管理局

二〇〇七年七月十二日

无锡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、房屋面积测算系指水平投影面积的测算。房屋面积测算包括房屋建筑面积、房屋共有建筑面积、房屋套内建筑面积、房屋使用面积等测算。
- 2、房屋建筑面积系指房屋外墙(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,且具备有上盖结构牢固,层高 2.20 米(含 2.20 米,下同)以上的永久性建筑。
- 3、房屋套内建筑面积由套内房屋的使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成。
- 4、房屋共有建筑面积是指各产权人共同占有或共同使用的建筑面积。
- 5、房屋使用面积是指房屋户内全部可供使用的空间面积,按房屋的内墙面水平投影面积计算。
- 6、房屋总层数是指室内地坪±0 以上层数与室内地坪±0 以下层数之和。
- 7、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。室内地坪±0 以下层次以负数表示。

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。多层和高层房屋按各层建筑面积的总和计算。
- 2、房屋内的夹层、插层、技术层及其梯间、电梯间等高度在 2.20 米以上部位,按水平投影面积计算。
- 3、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,按其外围水平投影面积计算。

- 4、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。
- 5、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。
- 6、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、瞭望室、电梯机房、设备用房等按外围水平投影面积计算。
- 7、原始设计斜面结构屋顶下面加以利用的空间，高度在 2.20 米以上的部位，按其水平投影面积计算。
- 8、挑楼、全封闭的阳台按外围水平投影面积计算。
- 9、与房屋相连的有柱走廊、两房屋间有上盖和柱的走廊，均按柱的外围水平投影面积计算。
- 10、房屋间永久性封闭的架空通廊，按外围水平投影面积计算。
- 11、层高在 2.20 米以上的地下层（地下室、半地下室、地下车库、车库、地下商场等）及其相应出入口的建筑面积，按其上口外墙（不包括采光井、防潮层及保护墙）水平投影面积计算。
- 12、有柱或围护结构的门廊、门斗，按其柱或围护结构外围水平投影面积计算。
- 13、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。既有主墙体又有幕墙时，以主墙体外围水平投影面积计算。
- 14、属永久性建筑层高在 2.20 米以上有非单排柱的车棚、货棚等按柱的外围水平投影面积计算。
- 15、与房屋相通的有柱雨蓬按柱外围水平投影面积计算。
- 16、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，按其水平投影面积计算建筑面积（多层按多层计）。
- 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。
- 18、设有结构层的书库、立体仓库、立体车库按结构层水平投影面积计算。

- 19、内部无结构层的机械车库不论其高度和停放层数，均按一层水平投影面积计算。
- 20、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。
- 21、天棚不论顶盖高度均按一层计算建筑面积。旋转楼梯净空面积超过 6 平方米时，净空部位不论顶盖高度按一层计算建筑面积。
- 22、楼梯孔，若设计建造楼梯的，计算建筑面积。
- 23、房屋的伸缩缝，若与室内相通的，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投影面积的一半计算。外围水平投影超过底板外沿的，以底板围护结构外围水平投影面积一半计算；围护结构超过上盖的按其上盖水平投影面积一半计算。
走廊、檐廊两端均有与房屋相连的墙体作为围护结构的，视为有维护结构的走廊、檐廊按一半计算。
- 2、独立柱、单排柱的门廊、雨蓬、车棚、货棚、站台等属永久性建筑的，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，按围护结构上沿水平投影面积的一半计算建筑面积；当围护结构向外倾斜时，按底板外围水平投影面积的一半计算。围护结构超过上盖投影时，按其上盖水平投影面积一半计算；上盖投影超过围护结构时，按围护结构水平投影面积一半计算。
- 4、无顶盖的室外楼梯按各楼层水平投影面积的一半计算。
- 5、有顶盖不封闭的永久性架空通廊，按其外围水平投影面积的一半计算。
- 6、入户花园、户内花园按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。
- 2、突出房屋墙面的构件、配件、装饰柱、垛、勒脚、台阶、飘窗、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，地下室的采光井。
- 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、泳池及一些景观建筑设施等。
- 5、房屋的平台、花台、晒台（挑台）及与室内不相通的类似于阳台、挑廊、檐廊等。
- 6、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。
- 7、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作为公共通道、街巷通行的（主要通道，边上无人行道），不论其是否有柱，是否有围护结构，均不计算建筑面积。
- 8、本层无顶盖的阳台、走廊、檐廊、门廊、门斗等。
- 9、阁楼层檐口以上用结构层（楼板）全封闭（与阁楼不相连的）视为隔热层，不计算建筑面积。
- 10、屋顶防雨的挑檐。
- 11、利用引桥、高架路、高架桥等路面作为顶盖建造的建筑。
- 12、独立烟囱以及亭、塔、罐、池、储仓、地下人防干、支线等构筑物。
- 13、单层建筑物内分隔的操作间、控制间、仪表间等单层房间。
- 14、活动房屋、临时房屋和无顶盖或已部分倒塌的房屋。
- 15、与房屋室内不相通的房屋间伸缩缝。
- 16、用作公共休憩的亭、塔，绿化带场所的公共设施，以及为建筑造型而建造，无实用功能的装饰性建筑部位。
- 17、进深或上盖水平投影宽度小于（含等于）0.6 米的不封闭阳台。
- 18、其它不符合技术规范的建筑物和构筑物。

五、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：当房屋墙体向内凹时，按层高（高度）2.20 米以上部位计算面积。当房屋墙体外凸时，按底板（地坪）外沿水平投影计算建筑面积。
- 对综合楼商业部分中没有间隔墙的权属单元，以固定界址点为分隔标记。

共有建筑面积的分摊

一、共有建筑面积的分类与确认

- 1、全幢共有建筑面积是指为整幢服务的共有建筑面积。此类共有建筑面积由全幢进行分摊。
- 2、功能区共有建筑面积是指专为某一功能服务的共有建筑面积。此类共有建筑面积应由该功能区进行分摊。
- 3、层内共有建筑面积：住宅统一分摊；非住宅由于功能不同，由各层各自进行分摊。
- 4、对于多功能的综合楼或商住楼，首先对本幢楼的共有建筑面积进行认定，决定其分摊层次及归属，为房屋销售合同提供共有建筑面积认定表。
- 5、综合楼或商住楼，对于房屋与房屋（裙房）之间利用通廊（含架空通廊）相连通的，视作一幢房屋，通廊建筑面积一般视作所属功能区共有面积。

二、应分摊的共有建筑面积

- 1、本幢房屋内的电梯井、管道井、垃圾道、观光（井）梯、提物井等；
- 2、共有的楼梯间、电梯间；

- 3、为本幢服务的变电室、水泵房、消防控制室、大楼监控室、设备间、值班室以及公共用房和管理用房等；
- 4、共有的门厅、大厅、过道、门廊、门斗、走廊、檐廊等；
- 5、屋顶共有的电梯机房、水箱间、机电设备用房等；
- 6、共有的室外楼梯；
- 7、公共建筑物之间的分隔墙，以及外墙（包括山墙）水平投影面积一半的建筑面积。

三、不分摊的共有建筑面积

- 1、人防工程；
- 2、已出售给产权人独立使用的地下室、半地下室、车库、车棚等；
- 3、用作公共休憩用的亭、塔，道路旁人行走廊，绿化带场所的公共设施；
- 4、用作公共事业、市政建设的建筑物；
- 5、层高超过 2.20 米的避难层中用作消防避难的建筑面积以及结构转换层的建筑面积；
- 6、为多幢房屋服务的管理用房、设备用房、居委会、派出所等公共用房，和会所、储蓄所、娱乐活动室、阅览室、托儿所、等经营性用房，以及穿过房屋的通道等，依照共有建筑面积分摊原则参与分摊。

四、共有建筑面积分摊原则

- 1、产权各方面有合法权属分割文件或协议的，按文件或协议规定执行；无合法权属分割文件或协议的，可按本《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。
- 3、为整幢大楼服务的多功能综合楼的共有建筑面积按各功能区相关建筑面积比例来进行分摊。
- 4、其它共有建筑面积应根据其使用功能与服务对象情况进行分摊。
- 5、斜面结构屋顶下面（如阁楼）层高在 2.2 米以上部位应同住宅一起

参与整幢大楼共有建筑面积的分摊。

- 6、地下室车道和专门服务于车位的其它公共走道面积，由地下室各车位按套内面积分摊。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套（面积）进行分摊。其余各共用部位为各相关套（面积）分摊。
- 7、核心筒部分和楼梯等纵向共有建筑面积，各功能区均使用时按功能区或层分隔，纳入功能区或层共有建筑面积内；如有功能区封闭时，按功能区使用情况进行分摊。车库层、架空层等参照执行。
- 8、原设计为整体商场，后分割成通道和若干铺位，通道的建筑面积由各相关层铺位按其套内面积比例分摊。
- 9、非成套房屋中的厅、箱子间、壁柜、灶间、卫生间等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。
- 10、分摊的共有建筑面积不划分各套分摊的具体部位。共有部位建筑面积一经分摊，不得任意改变使用功能。

五、计算方法

（一）套内建筑面积

套内建筑面积=套内房屋的使用面积+套内墙体面积+套内阳台建筑面积。

1、套内房屋的使用面积

- （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、壁橱等空间面积的总和；
- （2）套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；
- （4）内墙面装修厚度计入使用面积。

2、套内墙体面积

套内墙体面积为套内使用空间周围的围护或承重墙体，或无承重支撑体

所占的面积。其中各套之间的分隔墙和套与共有建筑空间之间的分隔墙以及外墙（包括山墙）等共有墙，均按墙体水平面积的一半计入套内墙体面积。套内自有墙体按水平投影面积全部计入套内墙体面积。

3、套内阳台建筑面积

套内阳台建筑面积均按阳台外围与房屋外墙之间的水平投影面积计算。

4、在实际工作中，也可以按照套型的中线尺寸，加上阳台的建筑面积，直接计算套内建筑面积。

（二）一般住宅楼

1、幢共有建筑面积

幢共有建筑面积=整幢建筑物的建筑面积-整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

2、幢共有建筑面积分摊系数 K

$K = (\text{整幢建筑物的建筑面积} - \text{整幢各套内建筑面积之和} - \text{单独具备使用功能的独立使用空间}) / \text{整幢各套内建筑面积之和}$

3、套分摊的共有建筑面积

套分摊的共有建筑面积=套内建筑面积*幢共有建筑面积分摊系数 K

4、套建筑面积

套建筑面积=套内建筑面积+套内建筑面积*幢共有建筑面积分摊系数 K

（三）商住楼

1、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按比例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，分别加入住宅和商业总面积内，然后按各自功能分别进行分摊。

2、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，得到住宅部分总的共有建筑面积，然后按各套房屋的套内建筑面积分别计算住宅的分摊系数、各套房屋分摊的共有建筑面积、各套建筑面积。

3、商业部分：将分摊得到的幢共有建筑面积，加上本身的共有建筑面积，按各层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分别计算商业部分各层的分摊系数、各套房屋分摊的共有建筑面积、各套建筑面积。

四）多功能综合楼

多功能综合楼是指具有多种用途的建筑物，即幢内有住宅、商业用房，也有办公用房，各共有建筑面积的功能与服务对象同住宅或商住不同。对其共有建筑面积应首先分摊整幢的共有建筑面积，把它分摊到各功能区；功能区再把分到的分摊面积和功能区自身的共有建筑面积加在一起，再分摊至功能区内各层；然后层再把功能区分到的共有建筑面积和层自身的共有建筑面积加在一起，最后分摊至各套或各户。

如果功能区内各层的结构、共有建筑面积基本一致时，则可免去层一级分摊，由功能区直接分摊到套或户。

分摊计算方法可参照商住楼操作。

附件：本规则部分条文、术语解释

- 1、房屋——具有承重支柱，有顶盖（屋面）及围护墙（柱）体，以钢、钢筋混凝土或以钢筋混凝土、砖、石、木等材料建造的作为人们的生产、生活或经营场所的建筑物。
- 2、幢——是指一座独立的，包括不同结构和不同层次的房屋。
- 3、架空房屋——一般为底层架空，以柱子作为承重支撑物的房屋。架空部位一般为通道、水域或斜坡，也有在房屋中间层架空的。
- 4、假层——指位于自然层以上，层高不是全部为 2.20 米以上的非正式层。
- 5、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。
- 6、技术层——通常指用作水、电、暖、卫生等设备安装的局部层次。

7、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，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。

8、跃层式住宅——套内空间跨越两楼层及以上的住宅。

9、阁楼——指位于自然层内，利用房屋内的上部空间或人字屋架添、加建成可供利用的空间。

10、地下室——室内地坪±0 以下的建筑物称为地下室。

11、地上层数——即房屋的自然层数，指室内地坪±0.00 以上的按楼板结构分层的层高在 2.20 米以上的楼层数。地上层数用自然数表示。

12、地下层数——室内地坪±0 以下的，其室内层高在 2.20 米以上的地下室的层数。地下的层数用负数表示。

13、房屋总层数——房屋的地上层数与地下层数之和。局部性技术层、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。

14、柱廊——有顶盖和支柱，供人通行的建筑物，称为有柱走廊，简称柱廊。

15、骑楼——底层为有柱廊房，廊道上方建为楼房的一部分。一般建于道、路、街、巷两侧。房屋为用作社会公共道路的有柱廊房，廊上为楼房一部分的临街楼房。

16、挑廊——指二层以上挑出房屋墙体外，有围护结构（如栏杆），有顶盖，无支撑柱的外走廊。

17、门廊、门斗——建筑物门前有顶盖，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、结构牢固的顶盖，支撑顶盖的是柱称为门廊，支撑顶盖的是实体墙称为门斗。

18、檐廊——在屋檐下有顶盖、有廊台和建筑物相连的用作通道的伸出部位。

19、通廊、架空通廊——指联接建筑物间，有顶盖、有廊台，具备一定形式的通道。在地面上的称底层通廊或长廊、回廊；高出地面的，二层以上的则称架空通廊。

20、层高——是指地面到楼面，楼面到楼面。楼面到平台（不含隔热层）或楼面到层面的垂直高度。

21、晒台（露台）——指供人室外活动的屋面或底层伸出室外的有围护无顶盖的台面。

22、阳台——有永久性上盖、有围护结构、有台面、与房屋相通、可以供人活动或晾晒衣物等的空间。

23、楼梯——是指房屋层之间供垂直交通使用的通道。

24、室外楼梯——依靠房屋外墙体搭建的永久性供垂直交通使用的通道。

25、屋顶水箱间——指突出房屋屋面水箱或水池周围有围护结构，有顶盖的附属设施。

26、屋顶楼梯间——指突出房屋屋面有顶盖，四周有围护结构，层高在 2.20 米以上供上屋顶顶层维修或安全出口用的通道间。

27、屋顶电梯间——指突出房屋顶层供停放、检修、升降电梯用房。

28、设备间——一幢大楼内放置消防设施等各种应用设备以及进行综合布线交接的房屋。原则上以设计图纸所标定的用途认定，设备间都应有具体明确的用途。

29、功能区——根据各共有建筑部位的用途而划分的服务范围称为功能区。

30、柱——指结构柱，是指独立支撑结构的竖向构件。

31、围护结构——将空间竖向分割成相对独立，不易通行的两个或多个部分的实体，如墙、栏杆等。一般高度不低于 1.1 米。

32、飘窗——凸出房屋外墙面，且底平面高于室内地坪的窗。

33、挑台——指二层以上，挑出房屋墙体外，无支柱、无顶盖、有围护结构、有台面，与房屋相通并且可以供人活动的房屋附属设施。

34、挑楼——指二层以上，有一层或多层楼面挑出下层楼面墙体外的楼层。