

南房字[2008]5号

关于下发《南宁市房产面积测算细则》的通知

驻市各房产测绘单位：

为进一步规范房产测绘市场，确保测绘成果的准确、规范，促进我市房产测绘行业平稳、健康发展，我局制定了《南宁市房产面积测算细则》（以下简称《细则》），现将该《细则》印发给你们，请认真贯彻执行。

本《细则》自下发之日起施行。

南宁市房产管理局
二〇〇八年五月二十日

南宁市房产面积测算细则

第一章 总 则

第一条 为加强我市房产测绘管理，依法保护房屋所有者的合法权益，适应我市房地产市场发展的需要，根据《中华人民共和国测绘法》、《房产测绘管理办法》（建设部、国家测绘局第83号文）、《房产测量规范》（GB/T17986-2000）的规定，结合我市实际，制订本细则。

第二条 本细则适用于本市行政区域内国有土地及集体土地上所有房屋的权属登记、交易、租赁、评估、抵押、行政裁决、拆迁等的房产面积测算。

第三条 本细则以中误差作为评定精度的标准，以两倍中误差作为限差。房产面积的精度等级启用二级。

限差： $\pm (0.04 + 0.002S)$

中误差： $\pm (0.02 + 0.001S)$

第四条 房产分层分户平面图，图示详见《房产测量规范》。

第五条 本细则所称房屋面积的测算系指房屋水平投影面积的测量计算，它包括房屋建筑面积、使用面积、产权面积、套内建筑面积、共有建筑面积等。

(一)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、地下室等，且具备有上盖，结构牢固，层高在 2.20 米以上（含 2.20 米）的永久性建筑。

(二)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投影面积计算。

(三)房屋产权面积系指房屋所有者依法拥有房屋所有权的房屋建筑面积。房屋产权面积由市、县房产行政主管部门登记确权认定。

(四)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。

1、套内房屋使用面积为套内使用空间的面积，以内墙面水平投影面积按以下规定计算：

a、套内使用面积为套内卧室、起居室、过厅、过道、厨房、卫生间、厕所、贮藏室、壁柜等空间面积的总和；

b、跃层住宅中的套内楼梯按自然层数的面积总和计入使用面积；

c、内墙面建筑装饰厚度计入使用面积。

2、套内墙体面积系指套内使用空间周围的围护或承重墙体或其他承重支撑体所占的面积，其中各套之间的分隔墙和套与公共建筑空间的分隔墙以及外墙（包括山墙）等共有墙，均按墙体水平投影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、套内阳台建筑面积均按阳台外围与房屋外墙之间的水平投影面积计算。

(五)房屋共有建筑面积系指各房屋所有者共同占有或共同使用的建筑面积。

第六条 房屋面积以平方米为单位，最终面积取至 0.01 平方米。

第七条 量距应使用经检定合格的钢卷尺、玻璃纤维尺、掌上型测距仪等能达到相应精度的仪器和工具，边长取位至 0.01 米。

第二章 房屋墙体定位及归属确认

第八条 房屋勒脚以上的外墙体包括阳台与房屋的分隔墙体，其墙体面积应包括粉刷、抹灰、贴面等外墙装饰层，不包括凸出外墙面的结构柱、装饰柱或装饰性的挂墙体（如玻璃幕墙、大理石、轻质铝扣板等）。

第九条 单产权的房屋、独立栋或独立宗地的连体别墅不存在共有建筑面积，其房屋外墙体全部归入房屋建筑面积内。毗连房屋四至墙体归属由相邻各方指认确定。

第十条 墙体归属分为自（有）墙、共（有）墙和借（他）墙三类。

第十一条 房屋的外墙（包括山墙），各套之间的分隔墙、套与公共建筑之间的分隔墙以及归属不同功能区的公共建筑之间的分隔墙均为共有墙。共有墙的权属线绘于共有墙结构中线处，其墙体面积以权属线为界各自归入相关建筑面积中，其中房屋的外墙以结构中线以外计入共有建筑面积。

第十二条 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、店面或车库的卷闸门或铁栅门等，其墙体厚度可参照本层

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实体厚度确定，作为绿化、休憩、观光的架空楼层除外。

地下室外墙（不包括采光井、防潮层及保护墙）可按规划审定的设计图纸中墙体厚度计算建筑面积。

第十三条 玻璃幕墙等作为房屋外墙的，以结构楼板外沿至玻璃幕墙等外墙面的间距确定为外墙体厚度。同一位置外墙，既有主墙，又有玻璃幕墙的，则确定主墙为房屋外墙，主墙厚度为外墙厚度。

金属幕墙及其它材料幕墙，参照玻璃幕墙的有关规定处理。

第三章 房屋建筑面积测算

第十四条 计算全部建筑面积的范围：

（一）永久性结构的单层房屋，层高 2.20 米以上（含 2.20 米），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。对于倾斜、弧状等非垂直墙体的房屋，层高（高度）在 2.20 米以上（含 2.20 米）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。

（二）房屋内的夹层、插层、技术层及其专用楼梯间、电梯间等其高度在 2.20 米以上（含 2.20 米）部位计算建筑面积。利用、占用自然层的楼梯间、电梯间通往夹层、插层、技术层的不视为其专用楼梯间、电梯间。

（三）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（含 2.20 米）的，按其水平投影计算建筑面积。跃层式住宅大厅上空对应的外围墙体，无论其层高，仅按一层计算。跃层式住宅内的楼梯（包括“用户自理”楼梯）应按自然层数计算建筑面积。

(四)楼梯间、电梯井(观光梯)、提物井、垃圾道、管道井等均按房屋自然层计算建筑面积。若层高不足 2.20 米,但楼梯间高度在 2.20 米以上(含 2.20 米),该楼梯间应计算建筑面积。

(五)房屋天面上,属永久性建筑,层高在 2.20 米以上(含 2.20 米)的楼梯间、水箱间、电梯机房及斜面结构屋顶高度在 2.20 米以上(含 2.20 米)的部位,按其外围水平投影计算建筑面积。

(六)挑楼、全封闭的阳台按其外围水平投影计算建筑面积。封闭与不封闭按以下方法确定:

1、经规划行政主管部门审定的设计图纸,阳台是不封闭的,但实际上房屋现状的阳台是封闭的,应该按照设计图不封闭阳台计算建筑面积。补办规划变更手续后则可按封闭阳台计算建筑面积。

2、经规划行政主管部门审定的设计图纸,阳台是封闭的,但实际上房屋现状的阳台是不封闭的,应按不封闭阳台计算建筑面积。

(七)属永久性结构有顶盖的室外楼梯,按各层水平投影计算建筑面积。

(八)与房屋相连的有柱走廊,两房屋间有上盖和柱的走廊,按柱的外围水平投影计算建筑面积。若既有柱又有围护(如栏杆)时,当围护在柱外边以内的,按围护结构外围水平投影计算建筑面积;当围护结构在柱外边以外的,则柱外边以外部份按挑廊处理。

(九)房屋间永久性的封闭架空通廊,按外围水平投影计算建筑面积。架空通廊的外围投影超过其底板外沿的,以底板水平投影计算建筑面积。

(十)地下室、半地下室及其相应出入口,层高在 2.20 米以上(含 2.20 米)的,按其外墙外围水平投影计算建筑面积。

(十一)门斗按其围护结构的外围水平投影计算建筑面积,门廊按柱的外围水平投影计算建筑面积。

(十二)玻璃幕墙等作为房屋外墙的，按其外围水平投影计算建筑面积。同一位置既有主墙，又有玻璃幕墙的，以主墙的外围水平投影计算建筑面积。各楼层墙体厚度不同时，分层分别计算。金属幕墙及其他材料幕墙，参照玻璃幕墙的有关规定处理。

(十三)属永久性建筑有柱的车棚、货棚等按柱的外围水平投影计算建筑面积。有柱车棚、货棚应具有两排或两排以上承重的结构柱。

(十四)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(含 2.20 米)部位的外围水平投影计算建筑面积。

(十五)与室内相通的变形缝(包括伸缩缝、沉降缝)计算建筑面积。

(十六)建在室内的机械车库高度在 2.20 米以上(含 2.20 米)，不论其停放层数，均按一层计算建筑面积。

(十七)有顶盖的通风井、排气道、采光井，仅按一层计算建筑面积。

第十五条 计算一半建筑面积的范围：

(一)与房屋相连有上盖及永久性牢固围护结构但无柱的外走廊、檐廊(仅两端的墙体不视为其围护)，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。与房屋相连的上盖，可以是挑楼或挑廊的底板，也可以是专用的上盖(宽度应不小于 0.90 米)，当围护结构超出顶盖范围且不大于两倍顶盖宽度时，按其顶盖水平投影面积一半计算建筑面积。走廊、檐廊、挑廊的长度都必须超过两个开间以上(含两个开间)，并且起到通道的作用。

(二)属永久性建筑的独立柱、单排柱的门廊、车棚、货棚等，按其上盖水平投影面积的一半计算。

(三)层高在 2.20 米以上 (含 2.20 米) 且有牢固围护结构及上盖的未封闭阳台、挑廊, 按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。阳台、挑廊围护结构的外围尺寸按下图 (1) (2) (3) (4) 取值:

阳台、挑廊都必须具有上盖, 并且与室内相通。其中上盖可以是上层阳台或上层挑廊, 或上层挑楼, 或房屋的底板, 也可以是屋檐的延伸或专用的上盖。

若该阳台的围护结构超出上盖水平投影的, 按上盖水平投影面积的一半计算。

隔层不封闭的阳台、挑廊、檐廊、通廊, 其上盖高度不大于二个自然层的按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。

(四) 无顶盖的室外楼梯按各层水平投影面积的一半计算。

(五) 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。

第十六条 不计算建筑面积的范围:

(一) 层高小于 2.20 米的夹层、插层、技术层和层高小于 2.20 米的地下室和半地下室。若层高在 2.20 米以上 (含 2.20 米), 但局部 (如楼梯间等) 不足 2.20 米, 该部分不计算建筑面积。

(二) 突出房屋墙面的构件、配件、烟囱、通风道、管道, 装饰柱、装饰性的玻璃幕墙、垛、勒脚、台阶、无柱雨蓬等。

(三) 无上盖、无围护结构或围护结构宽度大于两倍顶盖的走廊、檐廊、挑廊及房屋之间的架空通廊。

(四) 无顶盖的通风井、排气道、天井, 以及大于 0.3 平方米的孔洞。

(五) 房屋的天面、挑台、天面上的花园、泳池、水池。

(六) 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。

(七)骑楼、过街楼、临街楼房、挑廊的底层用作市政道路、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。

(八)利用引桥、高架路、高架桥、路面作为顶盖建造的房屋。在引桥、高架路、高架桥、路面下建造房屋超过两层以上的，最上面的一层是利用引桥、高架路、高架桥、路面作为顶盖，该层不计建筑面积，但其他各层应按规定计算建筑面积。

(九)活动房屋、临时房屋、简易房屋。

(十)独立烟囱、亭、塔、罐、池、地下人防干、支线。

(十一)与房屋室内不相通的变形缝。

(十二)简易楼梯和走廊外的台阶踏步、室外爬梯、底层室内楼梯延伸出室外的部分。

(十三)建筑主体结构以外的雨蓬或挑楼等在露台、天面上的投影部分均不计算建筑面积。

(十四)与室内不相通的类似阳台、挑廊、檐廊的建筑。

(十五)类似“平改坡”屋面等为建筑造型而建造，无实用功能的装饰性建筑部位。

(十六)楼梯下方空间不论是否利用，楼梯已计算过面积的不再重复计算。地下室入口处坡道下方空间层高在 2.20 米以上（含 2.20 米）的，若坡道已计算建筑面积则不再重复计算。

第四章 房屋共有建筑面积测算

第十七条 房屋共有建筑面积处理原则：

(一)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。

1、已领取《商品房预售许可证》的商品房，再行分割的，若影响相关权利人利益，须由所有相关房屋权利人达成分割协议。

2、分割的部位和分割方式应明确写入该部位所有相关权利人的买卖

合同，隐含的或不明确的协议均不视为有效的分割协议。

3、相关房屋权利人所达成的分割协议不能侵犯公共利益和第三方利益。否则，不视为有效的分割协议。

4、共有建筑面积一经分摊，便不得随意变更原设计的使用功能。

(二)无产权分割文件或协议的，可由共有建筑相关的房屋按建筑面积比例进行分摊。

本条中“共有建筑相关”指该共有建筑为满足各套（分户）的出入、安全等其他使用功能提供保障或服务。

第十八条 共有建筑面积按比例分摊的计算公式如下：

$$\delta Si = K \times Si \text{ —— (1) 式}$$

$$K = \sum \delta Si / \sum Si \text{ —— (2) 式}$$

式中：K——为面积的分摊系数；

Si ——为各单元参加分摊的建筑面积， m^2 ；

δSi ——为各单元参加分摊所得的分摊面积， m^2 ；

$\sum \delta Si$ ——为需要分摊的分摊面积总和， m^2 ；

$\sum Si$ ——为参加分摊的各单元建筑面积总和， m^2 。

第十九条 房屋共有建筑面积的分类：

(一)栋共有建筑面积，指为整栋服务(包括不同功能区)的共有建筑的面积，该面积在整栋范围内进行分摊；

(二)功能区间共有建筑面积，指仅为一栋建筑的某几个功能区服务的共有建筑面积，该面积在相关的功能区范围内进行分摊；

(三)功能区共有建筑面积，指专为一栋建筑的某一个功能区服务的共有建筑面积，该面积在该功能区范围内进行分摊；

(四)层间共有建筑面积，指仅为某一功能区内的两层或两层以上楼层服务的共有建筑面积，该面积在相关楼层范围内进行分摊；

(五)层共有建筑面积，指仅为本层服务的共有建筑面积，该面积在本层范围内进行分摊；

(六)其它共有建筑面积。

第二十条 房屋共有建筑面积的内容：

(一)下列情形之一的属应分摊的共有建筑面积：

1、栋内为本栋建筑服务的管理房、变电室、设备间、公共门厅、过道、消防通道、值班警卫室、电梯井、候梯厅、管道井、楼梯间、垃圾道等的建筑面积；

2、套与公共建筑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。

(二)下列情形之一的属既不参加分摊也不应被分摊的共有建筑面积：

1、城市公共开放空间的建筑面积；

2、人防地下室、人防工程设施（如滤毒室、扩散室、集气室、洗消间、战时干厕、战时水箱等）的建筑面积；

3、避难层（室）及结构（设备）转换层的建筑面积；

4、用作公共休憩、绿化等功能的部位的建筑面积；

5、穿过房屋为多栋(或小区)服务的公共通道的建筑面积；

6、建在栋内或栋外为多栋服务的设备间，以及栋外独立的配套设施用房的建筑面积。

(三)下列情形之一的不作为共有建筑面积，但应分摊所在栋相关的共有建筑面积：

1、建在栋内为其它栋或多栋服务的管理用房的建筑面积；

2、托儿所、居委会、活动中心、物管人员用房（如宿舍、食堂等）、会所等小区配套服务用房或经营性用房以及市政设施配套用房的建筑面积；

3、独立使用的地下室（如地下车位，车库，仓库，自行车或摩托车集中停放部位等）、车棚、停车场（库）的建筑面积；

4、转换层中可独立使用部位的建筑面积。

第二十一条 房屋共有建筑根据经规划部门审定的建筑施工图确认，若规划部门审定的建筑施工图中电梯井、设备间等现场勘测时未安装设备的，应由开发公司作出限期安装承诺，测绘单位可按规划审定的建筑施工图进行计算并分摊至相关部位。若开发公司声明取消设备安装，则须由原设计单位出具设计变更并经规划主管部门重新审定。若取消的设备间仅为某一层服务或改变设备间、管理用房等面积大小的，可由原设计单位出具设计变更及相应说明。

第二十二条 房屋共有建筑面积的分摊原则

(一)房屋共有建筑面积的分摊计算以栋为单位进行，非本栋的共有建筑面积或与本栋房屋不相连的公用建筑（如独立的变电房、水泵房、门卫室等）不得分摊到本栋房屋内，本栋的共有建筑面积也不能分摊到其它栋。

(二)根据共有建筑的规划审定功能和服务对象，确定其所属分摊级别及其分摊范围。

(三)根据共有建筑面积的分摊级别进行逐级分摊，低级的共有建筑面积须参与分摊高一级的共有建筑面积。

(四)共有建筑面积按相关建筑面积的比例分摊，计算方法见第十八条的（1）式（2）式。

(五)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的分摊原则错误，否则应维持原分摊方案。

第二十三条 房屋共有建筑面积分摊计算，根据其楼房类型分别按照住宅楼、商住楼、多功能综合楼，采用相应的计算方法。

(一)住宅楼共有建筑面积计算方法：

1、确认栋共有、功能区共有（各单元分别作为功能区）、层共有等各级共有建筑面积；

2、依照第二十二条分摊原则进行逐级分摊；

3、依照第十八条（1）式（2）式按套内建筑面积计算各套的共有建筑面积。

若住宅楼底层为附属层(如架空层、杂物房层等)，层高 2.20 米以上(含 2.20 米)，上部为住宅单元构成，应将该楼划分为住宅和附属层两个功能区。

(二)商住楼（底部为商业层，上部为住宅楼）的共有建筑面积计算方法：

1、根据住宅和商业等的不同使用功能以及各共有建筑面积的服务范围准确划分功能区，功能区一般分为地下部分，商业部分，住宅部分，附属部分等；

2、确定各共有建筑面积所属分摊级别，根据已划分的功能区，将各共有建筑面积由高到低逐级分摊至各权属单元。

(三)多功能综合楼（其构成主要有地下层，商业层，写字楼层，住宅楼层及配套楼层等）的共有建筑面积分摊计算按照各自的功能，参照商住楼的分摊计算方法进行分摊。

第二十四条 共有建筑面积分摊的若干具体规定

1、凡列为不分摊的共有建筑面积，一律不参与分摊其它的共有建筑面积；

2、房屋共有建筑面积不划分各产权单位分摊所得面积的具体部位。共有建筑面积一经分摊并确权后，若无合法手续，不得改变原始设计的使用功能；

3、商住楼中贯穿商业部分和住宅部分的垂直交通通道（如楼梯间、电梯等）按以下原则处理：

a) 除贯穿商业部分和住宅部分的垂直交通通道外，商业部分无其他专用垂直交通通道时，贯穿商业部分和住宅部分的垂直交通通道的建筑面积应全楼分摊(如下图 1 所示)；

b) 除贯穿商业部分和住宅部分的垂直交通通道外，商业部分还有其他专用垂直交通通道的，则将贯穿商业部分和住宅部分的垂直交通通道的建筑面积分割为 A、B 两部分，B 由商业部分和住宅部分共同分摊，A 由住宅部分独自分摊(如下图 2 所示)。

4、商住楼中贯穿全楼的电梯井、楼梯间等垂直交通公用部位，若在商场部分封闭，则其建筑面积由住宅部分独立分摊。

5、核心筒或楼梯间等垂直交通通道，划分成地上和地下两部分，其建筑面积分别由地上、地下两部分相关权属单元各自分摊。

6、商住楼、多功能综合楼，仅在底层主体围护以外设置的有柱走廊，若该走廊在建筑红线范围内，且不与道路红线重叠，该走廊的建筑面积应作为相关功能区共有建筑面积。若通往上部的垂直交通通道直接与有柱走廊相连，则该走廊内与上部垂直交通通道宽度相对应的建筑面积应随上部垂直交通通道分摊至相关功能区。

7、原设计为整体商场，后划分成若干铺位和通道，通道的建筑面积按服务范围由各相关铺位按其建筑面积比例分摊。

8、在同一栋楼的同一种使用功能内，垂直交通通道不宜分割。若各单元（座）经房屋内走道相互连通，不论各单元（座）层数是否相同，则垂直交通通道的建筑面积应作为该使用功能的功能区共有建筑面积。

9、单元式住宅中底层的门厅、电梯井、楼梯间、前室等建筑面积应作为单元功能区共有建筑面积，层内走道的建筑面积应作为层共有建筑面积；若住宅底层房屋的入户门直接向栋外开门的，则该底层房屋不参与本单元门厅、电梯井、楼梯间、前室等共有建筑面积分摊。

10、底层附属层（如杂物房层等）中部分权属单元在楼梯间内开门时，则应将底层楼梯间的建筑面积作为向楼梯间开门的权属单元及二层以上权属单元的共有建筑面积。二层以上楼梯间的建筑面积作为二层以上权属单元共有建筑面积。

11、人防区域（以人防主管部门出具的“人防区域位置示意图”为准）内的设备间及非人防区域内的平战结合设备间的建筑面积，应作为人防设施建筑面积单列，既不参加分摊也不应被分摊。如平战结合配电间、平战结合水泵房等。

12、小高层或高层住宅楼中的消防连廊（架空层除外）的建筑面积须作为相连通各住宅单元功能区分摊，而不能作为层共有建筑面积；仅连通个别权属单元的消防阳台（通道）的建筑面积应作为该权属单元的共有建筑面积；平时可做套内使用的（如阳台）消防连廊的建筑面积，须计入套内建筑面积。

13、电梯机房的分摊应与电梯在地坪上的服务范围一致，地下室专用电梯除外。

14、未经规划部门批准加建或改建的建筑，则加建或改建部分建筑内的共有建筑面积不得分摊，也不应参与其它共有建筑面积的分摊，但该部分建筑内的套内建筑面积应参与相关共有建筑面积的分摊。

第五章 房屋产权面积测算

第二十五条 房屋产权面积测算到户，以产权登记户为单位，按房屋所在的座落、栋号、层次、分户丈量、作图和计算。

第二十六条 房产分割析产时不得损害原房屋使用价值和功能，应依据明确的位置和权属界限（一般以房间隔墙）进行分割，分别划定各自独立的房产权属界线。共用门厅、过道等列为共有建筑面积按协议或相关建筑面积比例分摊测算到各户。分割后各户产权面积之和应与原产权面积相一致。

第二十七条 房屋应以栋为单位一次完整测绘。

第六章 变更测绘

第二十八条 已竣工并完成测绘的房屋，其变更都应经相关行政主管部门批准，测绘单位根据相关行政主管部门的有关批复及相符的建筑施工图，按本细则规定实施变更测绘。

第二十九条 建筑物加建、改建时，不涉及原建筑共有建筑面积分摊计算的，测绘单位仅对加建或改建部分建筑进行测算，否则应对加建或改建后的整栋建筑重新进行测算，并由相关产权人出具书面意见，认可新的测算结果。

第三十条 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、过程及方法等。

第七章 附 则

第三十一条 至本细则施行之日起，对商品房尚未办理《商品房预售许可证》的及其它类型房屋尚未办理《房屋所有权证》的项目均按本细则规定进行房产面积测算及共有建筑面积的分摊。若已办理《商品房预售许可证》或《商品房现售备案证明》或《房屋所有权证》的，维持原房产面积测算及共有建筑面积的分摊方法，原计算方法有误除外。

第三十二条 房产测绘成果资料应当与房产自然状况保持一致，房屋产权面积的确认以批准文件或图纸为依据，若房屋整体与批准文件或图纸不相符（如超层、超建、擅自改变设计等）时，按以下情况分别处理。

（一）自然人自建私有住宅的，按房屋自然状况完整测绘。

（二）商品房（含别墅）、经济适用房、安置房、单位自建房等，应反映房屋自然状况，按规划审定图纸以栋为整体制定共有建筑面积分摊方案。

第三十三条 房产测绘委托人在委托测绘时须提交经规划部门审定的建筑施工图纸，图纸上各建筑部位的名称及定义应符合相关规范，不得自创名称术语。

第三十四条 本细则由南宁市房产管理局负责解释。

附录：术语解释

1、栋——是指一座独立的，包括不同结构和不同层次的房屋。

(1)独立建筑的房屋为一栋；

(2)由多个塔楼和裙楼组成建筑，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；若相通则应视为一栋。

(4)地面有多座独立的建筑，仅由一个地下室相连通（共用一个大地地下室），地面房屋应视为多栋；

(5)以通廊（架空通廊）相连的房屋，各为一栋。

2、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夹层。

3、技术层——指用作水、电、暖、卫生等设备安装的层次（含局部）。经规划部门批准，且建在自然层之间的技术层，其层高 2.20 米以上（含 2.20 米）的计算层数。

4、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。

5、跃层式住宅——套内空间跨跃两楼层及以上的住宅。

6、阁楼——利用房屋内的上部空间加建的楼层或顶层坡屋面形成的空间。

7、地下室及半地下室——房间地面低于室外地坪面的高度超过该房间净高的二分之一的建筑物称为地下室。房间地面低于室外地平面的高

度超过该房间净高的三分之一且不超过二分之一者，采光窗在室外地坪以上的建筑物称为半地下室。半地下室及地下室计入地下层数，地下层数用负数表示。

8、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（含2.20米）的楼层数。依坡地建造的房屋，在该栋房屋的室外地坪最高处和最低处之间的楼层计入地上层数。地上层数用自然数表示，楼层号不能忌讳任何数字。层高2.20 m以上（含2.20 m）的楼层算作一层（包括架空层），均应计算层数。假层、附层（夹层）、插层、阁楼、装饰性塔楼、以及突出房屋的楼梯间、水箱间不计入层数。分户图中填写实际层数。

9、地下层数——采光窗在室外地坪以下的，其室内层高在2.20米以上(含2.20米)下的层数用负数表示。

10、房屋总层数——房屋的地上层数与地下层数之和。

11、骑楼——底层为有柱廊，廊道上方建为楼房的一部分。一般建于市政道路、街、巷两侧，且建筑红线与道路红线相重合。

12、挑廊——指二层以上挑出房屋墙体外，有围护结构，无支柱有顶盖的外走廊。

13、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。

14、檐廊——顶盖是由屋檐延伸而构成无柱走廊，称为檐廊；顶盖由楼体或挑廊或挑楼底板构成的无柱走廊，也是檐廊。

15、层高——上、下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离。

16、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。

17、封闭阳台——在实体围护墙上部用铝合金玻璃窗等围闭的阳台。

18、露台——供居住者进行室外活动的上人屋面。

19、楼梯——是指房屋各楼层之间供垂直交通用的通道。

20、室外楼梯——依靠房屋外墙体搭建的永久性楼梯。

21、台阶——系指室外台阶，是房屋室内、外联系的过渡构件，是根据室内外的高差而设置的房屋辅助设施。

22、天面水箱间——指突出房屋屋面的装有水箱(水池)的房屋。即水箱(水池)应完全包含在该房屋内，且必须可以看到水箱(水池)的底部或顶部。

23、天面楼梯间——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（含 2.20 米）供上屋顶维修或安全出口用的梯间。

24、天面电梯机房——指突出房屋顶层供停放、检修、升降电梯用房。

25、设备间——一栋大楼内放置各种应用设备以及进行综合布线交接的房屋，如配电房、发电机房、水泵房、消防控制室、空调机房、电梯机房等。以设计图纸所标定的用途认定，凡设备间都应有具体明确的用途。

26、架空通廊——系指两建筑物之间供人们通行用的空中走廊。

27、管理用房——系指为保障建筑物正常使用而设置的用于值勤、检修、维护等工作的专用房屋，如值班室、警卫室、物业管理办公室等。

28、吊脚——系指利用打桩、筑柱等承重结构来承托架空房屋底板的一种建筑结构，这一部分建筑物如果加上围护物，而且围护物有一定的高度，并且是永久性的牢固的建筑物，架空层内再整修有底板，就可以作为人们生产和生活的场所而加以利用，也就可以对层高不低于 2.20 米的部位计算建筑面积。如果架空层未整修有底板，也未利用，仅作为堆积余土，或作为架空防潮之用时，则不计算建筑面积。