

关于办理房产建筑面积测绘计算有关问题的 的操作办法（试行）

复式房面积含室内楼梯

对房屋建筑面积认定中，房屋外墙面积计算至墙体结构层；复式、跃层的套内建筑面积应包括其室内楼梯，并将其按自然层数计入套内建筑面积；独立户室内已封闭的入户花园和阳光屋，按其水平投影面积计算；经规划部门批准，楼梯、斜坡道下方用于其他使用功能的，层高在 2.20（含）米以上部分可计入下方建筑面积，层高在 2.20 米以下部分计入楼梯、斜坡道建筑面积。

未经规划部门批准擅自将敞开式阳台改为全封闭的，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。独立户室内未封闭的入户花园和阳光屋，按其水平投影面积的一半计算。墙体外侧的粉刷层、贴面等墙体保护层、保温隔热层；檐口、阳台在房屋露台、晒台、退台、天面上投影面积部分；非落地的凸窗部分；上部底板（盖板）高度超过两个自然层的未封闭阳台、挑廊、无柱走廊；贮水（油）池、化粪池，不计算建筑面积。

小区会所不计入公摊

据南昌市有关房产专业人士称，早先相关测算规范中对公摊面积的界定比较模

糊，“公摊面积包括电梯井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅和过道、地下室、值班警卫室以及其他功能上为整栋建筑服务的公共用房和管理用房的建筑面积”，根据这样的说法，一些开发商大玩猫腻，把大量不该摊的面积摊到业主头上，这其中包括会所、物业管理办公室，甚至停车场等。当开发商将停车场再次出售、会所开始营业时，就容易与业主发生纠纷。

另外，为多幢服务的管理用房、警卫室、配电间、水泵房等设备用房；独立使用的地下室、半地下室、车库、车位，人防工程附属设施用房（含滤毒室）；物管用房、社区居委会用房、小区的会所、小区幼儿园、娱乐用房、健身房、阅览室、医务室、垃圾站、公厕等为公共事业服务的配套用房；避难层（室）及结构转换层内可独立使用的部位；独立于本幢房屋之外的公用建筑，不计入分摊的建筑面积范围。

商住楼公摊分两部分

另外，对商住楼共有建筑面积计算功能区的划分，以规划部门批准的建筑施工图为依据；根据住宅和商业不同的使用功能，将整幢房屋划分成不同功能区进行面积计算，按各自的建筑面积将整幢房屋的共有建筑面积分摊成住宅和商业两部分。

商住楼的商业层内单独通往住宅的梯间（含室外楼梯）以及门厅等共有建筑面积列入住宅共有建筑面积，但如果该公共部分可与商业层相通，则列入幢共有建筑

面积；为整幢服务的消防通道（楼梯、电梯、连廊等）、屋顶梯间以及幢内其他商住共用建筑面积列入幢共有建筑面积；专为住宅部分服务并在住宅功能区内的楼梯等共有建筑面积列入住宅部分共有建筑面积；专为商业部分服务的电梯、门厅、过道等共有建筑面积列入商业部分的共有建筑面积。

住宅楼以幢为单位公摊

房屋局部无外墙体的（如底层楼梯入口处、店面和车库的卷闸门等），以及非垂直墙体，其外半墙厚度参照本层其他主墙确定，本层无主墙的可参照上层外墙确定。顶层无外墙的斜屋面结构和别墅、复式楼等室内上部挑空部位均不计算外半墙厚度。

住宅楼原则上以幢为单位统一分摊公用面积，如果幢内各单元有不同设计功能的，可按功能分别设立分摊系数。例如仅部分单元设置电梯时，则应按设电梯和不设电梯部分划分为不同的功能区计算分摊面积。原设计为整体商场，在销售时分割成通道和若干铺位(间数)，通道的建筑面积由所有铺位(间数)按其建筑面积比例分摊。对已经确权或已取得房产证的房屋，在对其进行分割测绘时，可只对各户的套内建筑面积进行实测，取确权面积或产权证面积与各户套内建筑面积之和的差值作为各户应分摊的公用建筑面积，按各户套内建筑面积的比例进行分摊计算。

位于阳台等建筑主体内有围护结构的空调机位、花池等，应和与其相通的建筑主

体一并计算建筑面积，否则不计算建筑面积。算梯间面积时，如果住宅室内楼梯井间隔大于 0.20 米，商业用房、办公用房、生产厂房等的室内扶梯、楼梯、旋转梯等的楼梯井间隔大于 0.40 米，楼梯井的间隔空间应按天井处理