

济南市房产平面图绘制及房产面积测量计算实施细则

文号：济房政字（2000）112 号

根据中华人民共和国《房产测量规范》（GB/T17986-2000）、建设部《关于严格执行房地地籍测绘要求配制房屋所有权证附图的通知》[1989]建房字第 381 号）的规定，结合我市实际，制定本《实施细则》。

房产平面图绘制

房产平面图包括“房产分幅平面图”、“房产分丘平面图”、“房产坐落平面图”、“房产分层分户平面图”、“房产分户平面图”。

一、房产分幅平面图

房产分幅平面图是全面反映房屋及其用地的位置和权属等状况的基本图，是测绘分丘图和分户图的基础资料，也是房产登记和建立产籍资料的索引和参考资料。房产分幅平面图以幅绘制。

1、房产分幅平面图的测绘范围。

分幅图的测绘范围包括城市、县城、建制镇压的建成区和建成区以外的工矿企事业等单位及其毗连居民点。

2、分幅图的规格

分幅图采用 50cm×50cm 正文形分幅。

3、分幅图的比例尺

建筑物密集区的分幅图一般采用 1：500 比例尺，其他区域的分幅图可采用 1：1000 比例尺。

4、分幅图应表示的基本内容

分幅图应表示控制点、行政境界、丘界、房屋、房屋附属设施和房屋围护物，以及与房地产有关的地籍地形要素和注记。

5、分幅图绘制中各要素的取舍与表示办法

(1) 行政境界一般只表示区、县和镇的境界线，街道办事处或乡的境界根据需要表示，境界线重合时，用高级境界线表示，境界线与丘界线重合时，用丘界线表示。

(2) 丘界线表示方法：明确无争议的丘界线用丘界线表示，有争议或无明显界线又提不出凭证的丘界线用未定丘界线表示。丘界线与房屋轮廓线或单线地物线重合时用丘界线表示。

(3) 房屋包括一般房屋和架空房屋等。房屋应分幢测绘，以外墙勒脚以上外围轮廓的水平投影为准，装饰性的柱和加固墙等一般不表示；临时性的过渡房屋及活动房屋不表示；同幢房屋层数不同的应绘出分层线。

架空房屋以房屋外围轮廓投影为准，用虚线表示；虚线内四角加绘小圆表示支柱。

(4) 分幅图上应绘制房屋附属设施，包括柱廊、檐廊、架空走廊、底层阳台、门廊、门楼、门、门墩和室外楼梯，以及和房屋相连的台阶等。

柱廊以柱的外围为准，图上只表示四角或转折外的支柱；底层阳台以底板投影为准；门廊以柱或围护物外围为准，独立柱的门廊以顶盖投影为准；门顶以顶盖投影为准；门墩以墩的外围为准；室外楼梯以水平投影为准，宽度小于图上 1mm 的不表示；与房屋相连的台阶按

水平投影表示，不足五阶的不表示。

(5) 围墙、栅栏、栏杆、篱笆和铁丝网等界标围护物均应表示，其他围护物根据需要表示。临时性或残缺不全的和单位内部的围护物不表示。

(6) 分幅图上应表示的房地产要素和房产编号包括丘号、房产区号、房产分区号、丘支号、幢号、房产权号、门牌号、房屋产别、结构、层数、房屋用途和用地分类等。根据调查资料以相应的数字、文字和符号表示。当注记过密容纳不下时，除丘号、丘支号、幢号和房产权号必须注记，门牌号可首末两端注记、中间跳号注记外，其他注记按上述顺序从后往前省略。

(7) 单位名称只注记区、县级以上和使用面积大于图上 10cm² 的单位。

6、成图方法

(1) 利用济南市原有的控制成果和资料，按《房产测量规范》的规定和要求进行比较和分析，凡符合规范要求的已有控制点成果，都应充分利用；对达不到规范要求的控制网点，利用其点位进行联测。

(2) 对新开发区按《房产测量规范》要求采取引点方法测量、绘制房产分幅平面图。

7、房产测量坐标系统，采用地方坐标系。

二、房产分丘平面图

房产分丘平面图是《房产分幅平面图》的局部图，它反映本丘内所有房屋及其用地情况、权界位置、界址点、房角点、面积四至关系、

权利状况等各项房地产要素，是绘制房屋产权证附图的基本图。房产分丘平面图以丘为单位绘制。

（一）丘的定义及划分

1、丘是指地表上一块有界空间地块。一个地块只属于一个产权单元时称独立丘，一个地块属于几个产权单元时称组合丘。

2、有固定界标的按固定界标划分，没有固定界标的按自然界标划分。

（二）成图方法

1、按比例绘制本丘的权属界限

（1）依据房产分幅平面图，经现场勘丈、核实、绘制本丘的权属界限。

（2）权属界限的毗邻关系用图式符号绘制。

（3）按要求标注权属界址点。

2、标明本丘的四邻及门牌号

（1）本丘在胡同和小巷时，应加注附近主要街道名称。

（2）标明本丘坐落的门牌号，缺门牌号时，应借用毗邻房屋门牌号，并加注东、南、西、北方位，本丘在两个以上街道或有两个以上门牌号时，应全部注明。

3、在本丘中根据相对位置，按比例绘制房屋的外部形状，并标明外框尺寸。

（1）在本丘中根据相对位置，按比例绘制房屋的外部形状，同幢房屋层数不同的应绘出分层线。

(2) 房屋应逐幢测绘，不同产别，应分别测量；独立成幢房屋，以房屋四面墙体外侧为界测量，丈量房屋以勒脚以上墙角为准，测绘房屋以外墙水平投影为准。

(3) 房屋有毗连关系的，共有墙以墙体中间为界，量至墙体厚度的 $1/2$ 处；借墙量至墙体的内侧；自有墙体量至墙体的外侧并用相应符号表示。

(4) 柱廊以柱的外围为准，图上只表示四角或转折处的支柱。

(5) 阳台以底板投影为准，单位统一封闭的用实线，不封闭的用虚线表示。

(6) 门廊以柱或围护物的外围为准，独立柱的门廊以顶盖投影为准。

(7) 檐廊、挑廊以外围水平投影为准，封闭的用实线，不封闭的用虚线表示。

(8) 围墙、栅栏、栏杆、篱笆和铁丝网等界标围护物均应表示；其他围护物根据需要表示；临时性或残缺不全的和单位内部的围护物不表示。

(9) 房屋的长、宽尺寸顺线标注在房屋外框线外，保留两位小数。

(10) 房角点测量，指对建筑物角点测量。房角点测量不要求在墙角上都设置标志，可以房屋外墙勒脚以上 (100 ± 20) cm 处墙角为测点。对正规的矩形建筑物，可直接测定三个房角点坐标，另一个房角点的坐标可通过计算求出。

4、标注房产要素

(1) 幢号：“幢”是指一座独立的，包括不同结构和不同层次的房屋。幢号以丘为单位，自进大门起，从左到右，从前到后，顺时针用阿拉伯数字 1、2、3、4……顺序编号，幢号标注在房屋轮廓线内的左下方，并加括号表示。

(2) 房屋建筑面积标注在本幢房屋的中间，在建筑面积下面划一横线，建筑面积保留两位小数。

(3) 房产要素标注在建筑面积上方，包括产别、结构、层数、建成年份 8 位数字，第一位数字代表产别，第二位数字代表结构，第三、四位数字代表层数，第五、六、七、八位数字代表建成年份。

①产别分为：国有房产用 1 表示；集体房产用 2 表示；私有房产用 3 表示；联营企业房产用 4 表示；股份制企业房产用 5 表示；港澳台投资房产用 6 表示；涉外房产用 7 表示；其他房产用 8 表示。

②结构分为：钢结构用 1 表示；钢、钢筋混凝土结构用 2 表示；钢筋混凝土结构用 3 表示；混合结构用 4 表示；砖木结构用 5 表示；其他结构用 6 表示。

③房屋层数：是指房屋的自然层数，一般按室内地坪±0 以上计算，采光窗在室外地坪以上的半地下室，其室内层高在 2.20 米（含 2.20 米）以上的，计算自然层数。假层、附层（夹层）、插层、阁楼（暗楼）、装饰性塔楼以及突出层面的楼梯间、水箱间不计层数。房屋层数用两位数字表示，如 1 层（平房）用 01 表示，9 层用 09 表示，11 层用 11 表示。

④建成年份：房屋的建成年份即房屋的竣工年份。有竣工验收证明的以证明为准；没有竣工验收证明的以实际竣工年份为准。建成年份用四位数字表示，如 1980、1999、2001……。

5、图式

（1）房屋坐落：标注在图框的左上角××区××路××号。

（2）房产区号：标注在图框的上边线中间的偏左方，历下区为 01，市中区为 02，槐荫区为 03，天桥区为 04，历城区为 05，高新技术开发区为 06。

（3）房产分区号：标注在图框的边线中间的偏右方，根据各区办事处、乡镇编排。

（4）图幅号：标注在图框线右上角的上部，分幅图的编号，用六位数字表示，前四位数字为横坐标和纵坐标的十公里和整公里数，第五位、第六位数字为分幅图代码号。

（5）丘号：标注在图框线右上角的下部，用四位数字表示，从 0001 编起。分丘号从 1 编起，注记在丘号末位数字的下端，如 0001 2。

（6）分丘图的幅面可在 787mm×1092mm 的 1/32-1/4 间选用。

（7）分丘图的比例尺，根据丘面积的大小，可在 1: 100-1: 1000 之间选用。

（8）房屋权界线与丘界线重合时表示丘界线，房屋轮廓与房屋权界线重合时表示房屋权界线。

三、房产坐落平面图

（一）成图方法

1、利用原有的房产证附图或房屋院落平面图，经现场丈量、核实后，绘制成图。

2、未办理房产证或无房屋院落平面图的，则对房屋院落进行现场勘测，绘制成图。

3、院落较大的，可采取分片绘图的方法，绘制总图及分片图。总图应标明各分片图的分界及序号，分片图应标明房屋外部尺寸。

（二）绘图要求

1、按比例绘制院落的权属界线；2、标明院落的四邻及院落的大门、旁门；3、在院落中根据房屋的相对位置，按比例绘制房屋的外部形状，标注房屋的门及外框尺寸；4、标注房产要求；5、标明图纸的指北方向及填写图标中的有关栏目。

（三）标注内容与方法

1、图名：房产坐落平面图。

2、图框：上连框距纸边 30mm，下边框距纸边 20mm，左右两边框距纸边 10mm。

3、房屋坐落：标注在图框的左上方：××区××路××号。

4、指北方向：标注在图纸的右上角，为上北、下南、左西、右东，用箭头标出，并注明“北”字。

5、图标：位于图纸的右下角，内容包括总建筑面积。

6、比例、绘图人、绘图时间分别标注在图框下方。

7、院落四邻：房屋坐落平面图上要标明院落四邻。绘图标注时，

路、街、胡同用两条平行虚线表示，可不按比例，但应标出××路××街。其他与房地产有关的铁路、桥梁、河道等作为四邻时也应用虚线绘出。标明名称，可不按比例。没有形成院落的独立房屋，如小区内的独立楼房，标四邻时，四邻房屋可不按比例绘制，要标明四邻的门牌号或楼号，可不标具体尺寸。

8、院落权属界线：院落的权属界线应依照土地使用证或合法用地文件的定位图来确定，按实际情况标注。院落的界线是围墙或栅栏的，一律用实线表示；没有围护物的用点划线表示。院墙与四邻的毗连关系应标注清楚，院墙为共、借墙的要标注“共”或“借”字（在院墙的借方一侧标注）。房屋坐落平面图应标明门牌号，门牌号右上角要加注“#”字符号。绘制院落的门柱、门垛时，可不按比例。

（1）有院墙的门牌注记在实际开门处的中间；

（2）同有院墙的门牌注记在实际开门处；

（3）同一院落有几个门牌号的应分别注明。

9、房屋及附属设施：

（1）绘制房屋外框时，按外墙勒角以上外墙面丈量。墙体凹凸10cm及装饰性的柱、垛以及临时房屋、活动房屋在图中的均不标注。房屋用实线表示，分幢绘制，即按比例绘出房屋的外形及相对间距，在房屋边框线外侧标出房屋的长宽尺寸，一幢房屋标注一个主要的门。楼房如有错层、阁楼，应绘错层、阁楼附图，并标明长宽尺寸，以保证整幢房屋建筑面积的计算。绘图中平房应分间，梁用虚线表示，房屋如有毗连关系，则应标明共墙、借墙。

一处院落中，不同产权单位（人）的房屋分别按要求绘制《房产坐落平面图》。一个产权单位（人）申请确权时，其余产权单位（人）的房屋按比例绘制外框，不标尺寸和房产要素，但要标注幢号、产别，以便区分房屋的不同权属。

（2）房屋附属设施包括：柱廊、檐廊、挑廊，阳台、坡屋顶、门斗、雨篷、室外楼梯等。其中檐廊是门与门之间的主要通道，即檐廊具有两个以上的门，而无柱雨篷只有一个门。

①注廊以柱外围为准，封闭的用实线连接，不封闭的用虚线连接。

②檐廊以外围水平投影为准，用虚线表示。

③挑廊以外围水平投影为准，封闭的用实线表示，不封闭的用虚线表示。

④门斗、雨篷以柱或围护物外围为准。独立柱的雨篷以顶盖水平投影为准，封闭的用实线连接，不封闭的用虚线表示。无柱雨篷不绘制。

⑤室外楼梯以外围水平投影为准，用实线表示。

10、附属建筑物：包括水塔、烟囱、水池、简易自行车棚、层高2.20米以下的储藏室、简易厕所等，可不按比例绘制，不标尺寸，但应按顺时针编排序号，附1、附2……。

11、房产要素同《房产分丘平面图》。

（三）比例尺、图幅

比例尺可选1:100、1:200、1:300、1:500、1:1000；

图幅可选4K、8K、16K三种图纸，一般选用8K、16K图纸。

四、房产分层分户平面图

凡是住宅楼房及按套或区块出售的非住宅楼房均绘制此图。

（一）成图方法

1、根据原发房产证附图及工程竣工图纸（或未变更的施工图纸）绘制成图。但必须实地丈量、核实楼房的分户情况、尺寸及建筑面积。

2、无图纸的按照房屋的实际情况，经现场实地丈量、核实，绘制成图。

（三）绘制要求

房屋分层分分户平面图应使楼房的外框线与图纸的外框线平行，根据楼房的朝向横放或竖放于图纸中。分层分户平面图应标明楼房各层的单元和分户情况。楼房底层有小院和储藏室的，则在楼房底层平面图上绘制，储藏室等附属用房应标明序号。一幢楼房中有两个以上所有权人的，一个产权单位（人）申报时，只标注属产权单位（人）的有关内容，其余部分只注明产别，在图中注明“与四邻毗连的墙与板块均为共有”。

（三）标注内容与方法

- 1、图名：房产分层分户平面图。
- 2、图框：同《房产坐落平面图》。
- 3、房屋坐落：标注在图框的左上方：××区××路××号楼。
- 4、比例、绘图人、绘图时间分别标注在图框下方。
- 5、指北方向：同《房产坐落平面图》。
- 6、图标：位于图纸的右下角，其内容包括建筑面积、分摊系数、

分摊面积。

7、房屋：图中房屋有楼房和附属用房两部分组成。附属用房包括储藏室、地下室及其他附属用房。阳台封闭的用实线绘制，不封闭的用虚线绘制。房屋尺寸标注在房屋边框线的外侧，所标尺寸以米为单位，保留二位小数，丈量核实房屋的外围尺寸以勒角以上外墙为准。墙体凸凹小于 10 厘米以及装饰性的柱、垛在图纸中均不表示。楼房按比例分层绘制，并标出单元及各户的分部情况，标注单元号。单元门、分户门分别标明。绘制坡屋顶分层分户平面图时，要标注 2.20 米（含 2.20 米）以上的尺寸，各分层分户平面图下方要标明第几幢第几层平面图。单元号的编排顺序为：面对单元门自左至右依次编排，一单元、二单元……。楼房各层次之间尺寸相同的只标注一层（标注在第二层），各层次外围尺寸不同的应分别标注。地下屋需绘制附图，标注尺寸，并表明每间地下室的顺序号，计算分摊系数。其他附属用房要根据与楼房的相对位置和距离，按比例绘制在楼房底层平面图上，标注尺寸，编排序号，附 1、2……。

8、底层小院：如出售楼房底层带有院落，应按比例绘制在楼房底层平面图上，有毗连关系的按图式要求绘制。

9、房产要素：包括房屋的幢号、产别、结构、层数、建成年份及建筑面积。标注方法同《房产分丘平面图》。

五、房产分户平面图

房屋分户平面图是在《房产分丘平面图》或《房产分层分户平面图》基础上绘制的细部图，以一户产权人为单位，表示房屋权属的范

围，是成套或区块房屋产权证的附图。

1、房产分户平面图的绘制

房产分户平面图以产权登记户为单位绘制。

(1) 分户图的方位应使房屋的主要连线与图框边线平行，按房屋的方向横放或竖放，并在图纸的右上角标注指北方向。

(2) 住宅楼的成套住宅，绘制本套房屋的分层分户平面图，本套房屋用红线标出，注明房屋的尺寸。

(3) 楼梯、走道等共有部位，需在范围内标注名称，表明共有。

(4) 底层小院：如购房单位（人）购房时带有小院，则在分户平面图上按比例绘制，标出院落的长宽尺寸，注明“院”字，院墙有毗连关系的，用图式符号绘制。

2、分户图框

(1) 丘号、幢号、结构、层数应与《房产分丘平面图》、《房屋分层分户平面图》上编号一致。

(2) 房屋产权面积包括套内建筑面积和共有分摊面积。

(3) 户号：应注明单元户号，如一单元 202 室，应标 1-202。

3、毗连关系：房屋的毗连关系注记在右下角。成套住宅的，注明“户与户之间的隔墙、楼板及公用建筑之间的隔墙、外墙（山墙）均为共有”。

4、图幅：可选用 787mm×1092 或 1/32 或 1/16 等尺寸。

5、比例尺：一般为 1: 200 至 1: 500，当房屋图形过大或过小时，比例尺可适当缩小或放大。

六、变更测量

变更测量分为现状变更和权属变更测量。

（一）房屋发生下列变化的需进行现状变更测量

- 1、房屋的新建、拆迁、改建、扩建，房屋建筑结构、层数的变化；
- 2、房屋的损坏与灭失，包括全部拆除或部分拆除，倒塌和烧毁；
- 3、围墙、栅栏、篱笆、铁丝网等围护物以及房屋附属设施的变化；
- 4、地名、门牌号的更改。

（二）房屋发生下列变化的需进行权属变更测量

- 1、房屋买卖、交接、继承、分割、赠与、兼并等引起的转移；
- 2、土地使用权界的调整，包括合并、分割、塌没和截弯取直；
- 3、征拨、出让、转让土地而引起的土地权属界线的变化；
- 4、他项权利范围的变化和注销。

（三）变更测量的程序

变更测量应根据房地产变更资料，先进行房地产要素调查，包括现状、权属和界址调查，再进行分户权界和面积的测定，调整有关的房地产编码，最后进行房地产资料的修正。

- 1、变更测量根据现有变更资料，确定变更范围。
- 2、房地产的合并和分割，应根据变更登记文件，在当事人或关系到现场指界下，实地测定变更后的房地产界址和面积。
- 3、对《房产分幅平面图》，做相应变更；对《房屋分层分户平

面图》，做相应增减变动。

4、用地的合并与分割都应重新编丘号，新增丘号，按编号区内的最大丘号续编。

5、组合丘内，新增丘支号按丘内最大丘支号续编。

6、房产合并或分割应重新编幢号，原幢号作废，新幢号按丘内最大幢号续编。

七、房产平面图的绘图要求

1、丈量尺寸的精度要求，按《房产测量规范》“三级”执行，不得超过 $\pm 0.4\%$ 米。

2、图纸上的文字、数字和符号等，均应笔画清晰、字体端正、排列整齐、使用正确。

3、图线不得与文字、数字、符号重叠或混淆。

4、文字的高度可选用 3.5、5、7、10、14 或 20mm。

5、图中的汉字，增应采用长仿宋体。

6、汉字的高度应不小于 3.5mm；拉丁字母、阿拉伯数字的高度应不小于 2.5mm。

7、房产平面图应使用微机制图。

8、从现在到 2001 年底前，要做好测绘房产分幅平面图的准备工作，力争 2002 年 1 月开始按《实施细则》的要求，进行分幅图和分丘图的测量绘制。

房产面积测算

一、一般规定

面积测算系指水平面积测算，房屋面积测算包括房屋建筑面积、套内建筑面积、共有建筑面积、产权面积等测算。

1、房屋的建筑面积：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 2.20m（含 2.20m）的永久性建筑。

2、房屋的套内建筑面积：由三部分组成：（1）套内使用面积；（2）套内墙体面积：套内使用空间周围的维护或承重墙体，有共用墙及非共用墙面积。套之间的分隔墙，套与公共建筑之间的分隔墙以及外墙（包括山墙）均为共用墙，共用墙墙体水平投影面积一半计入套内墙体面积；（3）阳台建筑面积：按阳台底板水平投影面积计算，封闭的全部计算建筑面积，不封闭的计算一半建筑面积。

3、房屋的共有建筑面积：由两部分组成：（1）本幢楼内共有的电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、值班警卫室等，以及为整幢服务的公共用房和管理用房的建筑面积；（2）套（单位）与公共建筑之间的分隔墙，以及外墙（包括山墙）墙体水平投影面积一半的建筑面积。

4、房屋的产权面积：系指产权人依法拥有房屋所有权的房屋建筑面积。

5、各类面积测算必须独立测算两次，其较差应在规定的限差以内，取中数作为最后结果。

6、房产面积测算的误差率不得超过 $\pm 1.4\%$ 平方米。

7、测量应使用经检定合格的卷尺或其他能达到相应精度的仪器和工具。面积以平方米为单位，取至 0.01 两位小数。

二、房屋建筑面积测算的有关规定

1、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、电梯间等其高度在 2.20m 以上部位计算建筑面积。

(3) 穿过房屋的通道，房屋内的门厅、大厅，均按一层计算面积。门厅、大厅内的回廊部分，层高在 2.20m 以上的，按其水平投影面积计算。

(4) 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面积。

(5) 房屋天面上，属永久性建筑，层高在 2.20m 以上的楼梯间、水箱间、电梯机房及斜面结构屋顶高度在 2.20m 以上的部位，按其外围水平投影面积计算。

(6) 挑楼、全封闭的阳台按其外围水平投影面积计算。

(7) 属永久性结构有上盖的室外楼梯，按各层水平投影面积计算。

(8) 与房屋相连的有柱走廊，两房屋间有上盖和柱的走廊，均按其柱的外围水平投影面积计算。

(9) 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。

(10) 地下室、半地下室及其相应出入口，层高在 2.20m 以上的，按其外墙(不包括采光井、防潮层及保护墙)外围水平投影面积计算。

(11) 有柱或有围护结构的门廊、门斗按其柱或围护结构的外围水平投影面积计算。

(12) 玻璃幕墙等作为房屋外墙的，按其外围水平投影面积计算。

(13) 属永久性建筑有柱的车棚、货棚等按柱的外围水平投影面积计算。

(14) 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 2.20m 以上部位的外围水平面积计算。

(15) 有伸缩缝的房屋，若其与室内相通的，伸缩缝计算建筑面积。

2、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。

(2) 独立柱、单排柱的门廊、车棚、货棚等属永久性建筑的，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投影面积的一半计算。

(4) 无顶盖的室外楼梯按各层水平投影面积的一半计算。

(5) 有顶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。

3、不计算建筑面积的范围

(1) 层高不小于 2.20m 以下的夹层、插层、技术层和层高小于 2.20m 的地下室和半地下室。

(2) 突出房屋墙面的构件、配件、装饰柱、装饰性的玻璃幕墙、垛、勒脚、台阶、无柱雨篷等。

(3) 房屋之间无上盖的架空通廊。

(4) 房屋的天面、挑台、天面上的花园、泳池。

(5) 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。

(6) 骑楼、过街楼的底层用作道路街巷通行的部分。

(7) 利用引桥、高架路、高架桥、路面作为顶盖建造的房屋。

(8) 活动房屋、临时房屋、简易房屋。

(9) 独立烟囱、亭、塔、罐、池、地下人防干、支线。

(10) 与房屋室内不相通的房屋间伸缩缝。

三、共有建筑面积分摊

(一) 共有建筑面积分摊原则

1、共有建筑面积分摊是指将本幢房屋内的共有建筑面积，按各套（单元）的套（单元）内建筑面积所占相应比例进行分摊。分摊后的共有建筑面积，不得随意划定各套（单元）摊得面积的具体部位和

界限。

2、共有建筑面积的分摊，仅限于本幢房屋内的公用建筑面积，下列公用建筑不得分摊到本幢房屋内。

（1）非本幢房屋的公用建筑物（如锅炉房、变电所、泵房等）。

（2）供出租或出售独立使用空间的地下室、固定车位或专用车库等。

（3）从属于人防工程的地下室、半地下室。

（4）幢外的用作公共休息的设施或架空层。

3、全套（单元）房屋的建筑面积应为套（单元）内建筑面积与分摊的共有建筑面积之和。

整幢房屋建筑面积应为幢内各套（单元）的套内建筑面积与幢内共有建筑面积之和。

4、室外楼梯为二层以上使用的，其建筑面积归二层以上所有，并参与两层以上建筑面积分摊。

（二）共有建筑面积的确认与分摊原则

1、共有建筑面积的确认方法

（1）由房屋建筑单位在经规划部门核准的设计平面图上对共有部位进行标识，并做出相应说明。

（2）房产测绘人员在有关人员配合下，依据图纸在现场受逐一核对、测丈，并确认其使用功能（归属）。

2、共有建筑面积的分摊原则

（1）产权各方有权属分割文件或协议的，按文件或协议规定执

行。

(2) 无产权分割文件或协议的，按相关房屋的建筑面积比例进行分摊。

(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

(1) 住宅楼的共有建筑面积形式：房屋四至外墙的一半，楼梯间、突出屋面的楼梯间，有时还可能有室外楼梯、电梯间。

(2) 住宅楼以幢为单位，按幢分摊，一幢房屋计算一个共有建筑面积分摊系数。

(3) 分摊所得的共有建筑面积，简称分摊面积系指套内（单元）根据其套内建筑面积大小分摊所得的共有建筑面积。

(4) 一个单元为一个产权单位的分摊系数也可单独计算。

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。

共有建筑面积分摊系数=共有建筑面积÷套内建筑面积之和

2、商住楼共有建筑面积的分摊

确认属于全楼分摊的共有建筑面积；

A. 确认商业和住宅部分独用的共有建筑面积；

C. 把属于全楼分摊的共有建筑面积和属于商业或住宅部分独用的共有建筑面积分别相应分摊。

3、多功能综合楼共有建筑面积的分摊

所谓多功能综合楼，一般指一幢楼存在着商业、办公、住宅等多种使用功能。

对于多功能综合楼共有建筑面积的分摊，可参照商住楼的分摊计算方法，必须做到：准确划分功能区、确定分摊类型、确认每一共有部位的归属。

（四）共有建筑面积分摊系数

建筑物的共有建筑面积分摊系数等于整幢房屋的公用面积除以整幢房屋的各套（单元）套内建筑面积之和。

商住楼及多功能综合楼各功能区的分摊系数，等于各功能区的共有建筑面积除以各功能区套内建筑面积之和。

（五）共有建筑面积分摊测算

各套（单元）的套内建筑面积乘以共有建筑面积分摊系数，得到应分摊共有建筑面积。

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

四、建筑面积测量的有关规定

（一）建筑物如有平面图，且实物与图纸无变动，可依据竣工图纸对照实物测算整幢建筑物的建筑面积。套（单元）的建筑面积和共有建筑面积，不需要重新测量实物。

（二）没有平面图或图纸与实物有差异的，须进行实地测量。建筑物的各边长及凹凸各部位尺寸须测量并注记。

（三）测算面积以平方米为单位

- 1、整幢房屋的计算结果保留两位小数。
- 2、共有建筑面积分摊系数保留六位小数。
- 3、房产证注记建筑面积保留两位小数。进位的原则是：“4 舍 6

入，5 看单双，单进双舍。”即如果第三位小数的数字比 5 大的进一位，比 5 小的则舍去；如果第三位小数是 5，第二位小数是单数则进，是双数则舍，“0”视为双数。

（四）房屋建筑面积测量，应使用符合国家规定标准的计量器具。

（五）在一幢房屋内，各不同户型的套（单元）的建筑面积、套内建筑面积、共有建筑面积、分摊的共有建筑面积以及共有建筑面积分摊系数是本幢房屋计算建筑面积的基础数据，必须计算准确，存入房屋档案永久留存，随时备用，不能任意改动。

附件一：《实施细则》有关名词解释；

附件二：房产平面图样式。

附件一：

《实施细则》有关名词解释

1、架空房屋：是指底层被支撑物体架空的建筑物，其架空部分大都是水域通道或斜坡。包括架空房、廊房、过街房。

①架空房：建在水域或通道上面，或依坡而建的房屋。

②廊房：挑出街面或水面而建成的房屋，或全封闭的走廊房屋。

③过街房：是指高出街道，联结街道两侧建筑物所跨建的房屋。

2、廊：泛指联结房屋墙体以外，作为通道的建筑物。可分为以下几种：

①柱廊：有顶盖、有支柱或兼有一侧围护墙体的通道。

②檐廊：从屋檐下伸出的有顶盖但无支柱的通道。两端有围护物。

③挑廊：有或无顶盖、无支柱但有围护物的悬挑出墙外的通道。

④通廊：联结建筑物间的通道，在地面上的称通廊或长廊、回廊，高出地面的二层以上的则称为架空通廊。

⑤门廊：建筑物门前，有顶盖、有支柱或无支柱有顶盖的通道。如门斗、雨罩。

3、假层：是指位于自然层以上，层高不是全部为 2.20 米以上的非正式层。房屋的假层，应具有采光通风设施。

4、附层：是指建筑在房屋内部空间的局部层次，即安插在上下两个正式房屋层之间的房屋，从外部看是二层建筑的房屋，而内部局部为三层，这种层次一般叫做附层（夹层）。

5、退层：是指根据住宅建筑布局的型式、日照、通风、绿化、防火、管线埋设等要求，保持合理的房屋间距而设计的房屋，其中部分楼层与主体结构不在同一垂直平面上。按要求退减的层次为退层。

6、跃层：是指户内通过内楼梯到另一层供本户使用的房屋。

7、覆式层：是指特定设计住宅利用房屋层高（每层高 4 米左右，一般住宅设计规定层高为 2.8 米）合理增加住宅使用面积充分提高利用率，局部隔成上下两部分，通过内部阶梯上下使用。局部分隔成上

下两层为覆式层。

8、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、加建的使用面积不足该层面积的暗楼。

9、地下室：是指房屋在地面以下的部分。地下室包括半地下室（窗户在地平面以上）。

10、天井：是指房屋内部的小块空地。所形成的院落空地，其形如井而露天，故称天井。建筑物内用作通风采光的天井。

11、天蓬：是指在房屋内某一局部用玻璃作顶盖能见到天空的这部分房屋。

12、天台：是指建在顶层屋面上四周有围护结构，可供人们正常使用的平台。

13、露台（平台）：是指利用房屋屋面或伸出屋面（如退层屋面）四周有围护结构，可供正常使用的平台。

14、阳台：是指房屋附属设施，供人们纳凉、晒太阳（衣物）、休憩及其他用途。阳台按建造类型可分为：凸阳台、凹阳台、半凸半凹阳台和有柱阳台；按建筑使用需求设计施工可分为封闭阳台、不封闭阳台两种。

15、楼梯：是指房屋层之间供垂直交通用的通道，按使用功能需要可分为：室内楼梯、室外楼梯、消防楼梯、设备检修楼梯。

16、水箱间：指突出房屋屋面水箱周围有围护结构，有顶盖的房屋。

17、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梯间。

18、电梯间：指突出房屋顶层供停放、检修、升降电梯用房。

19、骑楼：是指建在道路旁，底层是行人道的楼房或底层用作街巷、道路通行部分的房。

20、挑楼：是指楼房向外悬挑出底层的楼层。

21、飘檐：房屋向外飘出的屋檐、雨篷。

22、门顶：是指大门的顶，按顶盖投影测绘。