

湖南省房产面积测算及共有 建筑面积分摊规则

为规范房产面积测算，根据《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000、GB/T17986.2-2000）规定，结合我省实际，制定本规则。本规则自2005年1月1日起施行。

第一部分 房产面积测算

一、房产面积测算的一般规定

1. 房产面积测算的内容

房产面积测算包括房屋建筑面积、共有建筑面积、产权面积、使用面积等测算。

2. 房屋建筑面积

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2.20m以上（含2.20m，下同）的永久性建筑。

3. 房屋使用面积

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计算。

4. 房屋产权面积

房屋产权面积系指权利人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（市）房地产行政主管部门登记确权认定。

5. 面积测算要求

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。

采用《房产测量规范》二、三级房产面积测量精度，如下表：

房产面积精度等级	二	三
限 差	$0.04\sqrt{s}+0.002S$	$0.08\sqrt{s}+0.006S$
中误差	$0.02\sqrt{s}+0.001S$	$0.04\sqrt{s}+0.003S$
测量面积范围	$\geq 20000\text{m}^2$	$< 20000\text{m}^2$
测量工具	手持式测距仪	经检定的纤维皮尺、钢尺
测量方法	两次测量取中数	两次测量取中数
两次丈量较差	$\pm 2\sqrt{(m_a+m_b \times D \times 10^6)^2+m_z}$	$\pm (0.0015+D/600)$

上式中：S——所测量的房产面积，

D——测量长度

m_a 、 m_b ——测距仪的固定误差、比例误差

m_z ——测量距仪和反射面的对准误差

6. 测量中所使用的仪器、设备和测绘软件应按规定检定或鉴定。

二、计算建筑面积应具备的条件

根据计算建筑面积有关规定和规则，能够计算建筑面积的房屋原则上应具备以下普遍性的条件：

- a)应具有上盖；
- b)应有围护物；
- c)结构牢固，属永久性的建筑物；
- d)层高在 2.20 m 以上；
- e)可作为人们生产或生活的场所。

其中：层高系指房屋的上下两层楼面，或楼面至地面，或楼面至屋顶面（不包括隔热层高度）的垂直距离。

三、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)房屋内的附层（含夹层、插层、技术层）及其梯间、电梯间等其高度在 2.20 m 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、不论其层高，均按一层计算建筑面积。门厅、大厅内回廊部分，层高在 2.20 m 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建筑面积。

房屋的自然层是指已列入房屋总层数的各楼层。

房屋的自然层数，一般按室内地坪 ± 0 以上计算。 ± 0 以下为地下层，按负层计算；采光窗在室外地平线以上的半地下室，其室内层

高不低于 2.20 m 以上的架空层也计算自然层数。房屋的总层数为房屋自然层数与地下层数之和。

假层、附层、插层、阁楼（暗楼）、装饰性塔楼、以及突出屋面的楼梯间，水箱间等不计层数。

5)房屋天面上，属永久性建筑，层高在 2.20 m 以上的楼梯间、水箱间、电梯机房等，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。

当上层楼梯设计为下层楼梯的顶盖，且可以完全遮盖的，应视为该层室外楼梯有顶盖。

8)与房屋相连且相通的有柱走廊，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、半地下室及相应出入口，层高在 2.20 m 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、金属幕墙及其他材料幕墙作为房屋外墙的，按其外围水平投影计算建筑面积。既有主墙又有幕墙时，以主墙为准计算建筑面积。

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 2.20 m 以上部位的外围水平面积计算。

15) 与室内相通，并能正常利用的变形缝计算建筑面积。

16. 房屋屋顶为斜面结构（坡屋顶）的，按层高 2.20m 以上的部位计算房屋的建筑面积。

17. 突出外墙的落地凸窗、无油烟灶台，高度大于 2.20m 以上，按其外围水平投影计算建筑面积。

18. 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 2.20m 以上的部位，按其外围水平投影面积计算建筑面积（多层按多层计）。

19. 机械停车库不论其高度和停放层数，均按一层计算建筑面积。

20. 设有结构层的立体仓库、立体车库按结构层计算建筑面积。

21. 舞台灯光控制室按其围护结构外围水平投影计算建筑面积。

22. 有柱无围护结构的架空层，按其主墙体水平投影计算建筑面积。

23. 独立户室内已封闭的花园房屋和阳光屋的按其水平投影计算建筑面积。

四、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.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。

3.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。

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架空通廊，按外围水平投影面积的一半
计算。

五、不计算建筑面积的范围

1.层高小于 2.20 m 以下的夹层（含夹层、插层、技术层）和层高
小于 2.20 m 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、无柱雨蓬等。

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的箱、
罐的平台。

6.骑楼、过街楼的底层以及穿过房屋的通道用作街巷通行的部分。

7.临街房屋底层的走廊，不论是否有柱、是否有围护结构，若作
为公众通行的社会性公共通道。

8.利用引桥、高架桥、高架路、路面作为顶盖建造的房屋。

9.活动房屋，临时房屋，简易房屋。

10.独立烟囱、亭、塔、罐、池、地下人防干、支线。

11.与房屋室内不相通的变形缝。

12. 底层架空用作公共休憩、绿化园艺使用的以及空中花园。

13. 利用楼梯下方空间的，因楼梯已计算建筑面积，该利用空间不再计算建筑面积。

14. 与室内不相通的类似于阳台、挑廊、檐廊的建筑，不计算建筑面积。

15. 非落地的凸窗、无油烟灶台，不计算建筑面积。

16. 起隔热作用的非结构墙体不计算建筑面积。

17. 成套复式住宅上层为空的，其相关外围墙体不计算建筑面积。

18. 无顶盖或顶盖投影面积小于阳台、挑廊底板水平投影面积的，不计算建筑面积。

19. 地下层中的水池不计算建筑面积。

六、特殊情况处理：

1. 阳台围护结构向外倾斜的，按阳台围护结构底板水平投影计算建筑面积。

2. 墙体向外倾斜的房屋，按各层底板水平投影计算建筑面积，墙体向内倾斜的房屋，按距底板层高 2.20m 处水平投影计算建筑面积。

3. 无柱廊、阳台隔层设置上盖的视为无顶盖，不计算建筑面积。

4. 商业楼层、车库层内无间隔墙的权属单元须埋设永久性界址标志后才能进行分户测绘。

第二部分 共有建筑面积分摊

一、一般规定

(一)、共有建筑面积定义:

一幢房屋的建筑面积扣除整幢房屋各套套内建筑面积之和,并扣除已作为独立使用的地下室、车棚、车库为多幢房屋服务管理用房,公共用房以及人防工程等建筑面积,即为整幢房屋的共有建筑面积。

(二)、共有建筑面积分摊原则:

1、产权各方有合法产权分割文件或协议的共有共用建筑面积的分摊应按其文件或协议规定执行。

2、产权各方无合法产权分割文件或协议的,可按相关房屋的建筑面积按比例进行分摊。

3、房屋共有建筑面积分摊以幢为单位,仅限于本幢房屋内的仅为本幢服务的共有建筑面积。

4、整栋房屋在销售和产权转移、分割中只能采用一种分摊方法。

(三)、共有建筑面积的所有权与使用权:

1、房屋共有建筑面积分摊后,不划分各户分摊面积的具体部位,共有建筑面积一经分摊,未经合法程序任何人不得侵占或改变其原设计的使用功能。

2、列入分摊的共有建筑面积的所有权,由参与共有建筑面积分摊的各产权人共同所有。

(四)、共有建筑面积的确认方法:

1、共有建筑面积范围及功能的确认,以规划等相关部门批准的建筑施工图为依据。

2、经规划及相关部门验收合格的房屋,对共有建筑面积范围及

功能的确认，以房屋实际状况为准。

3、商业层、车库层内无间隔墙的权属单元，其内部通道等设施的设置如符合消防要求，该层共有建筑面积方可确认。

(五)、共有建筑面积按比例分摊的计算公式为：

$$\delta Si = K \times Si$$

上式中： $K = \Sigma \delta Si / \Sigma Si$

K ：共有建筑面积分摊系数

Si ：各产权单元套内建筑面积

δSi ：各产权单元应分得的分摊面积 m^2

ΣSi ：参加分摊的各产权单位套内建筑面积总和

$\Sigma \delta Si$ ：需要分摊的分摊面积之和，即本幢共有建筑面积。

二、 共有建筑面积的组成

(一)、共有建筑面积包括幢内电梯井、管道井、公共厕所、垃圾道、楼梯间、屋顶梯间、配电间、屋顶水箱间、水泵房、电梯机房、智能监控室、消防设施房、消防通道、公共门厅、过道、地下室、值班警卫室、技术设备层等为本幢房屋服务的公共用房和管理用房的建筑面积，以水平投影面积计算。

(二)、共有建筑面积还包括各产权单元与公共建筑之间的分隔墙以及外墙墙体水平投影面积一半的建筑面积。

(三)、山墙剔除标准墙厚一半后剩余的面积。

三、 不计入共有建筑面积的范围

(一)、下列情形不计入共有建筑面积，但应分摊所在幢相关的共有

建筑面积。

- 1、为多幢服务的管理用房、警卫室；
- 2、独立使用的地下室、半地下室、车棚、车库；
- 3、用作公共事业的设施用房以及为小区服务的市政设施配套用房；
- 4、避难层（室）及结构转换层内可独立使用的部位。
- 5、产权单位自营、自用的房屋。

(二)、下列情形不作为共有建筑面积，但不分摊所在幢内相关的共有建筑面积。

- 1、作为人防工程的地下室。
- 2、为多幢服务的配电间、水泵房等设备用房。
- 3、避难层（室）及结构转换层。
- 4、幢与幢之间连接的通廊。

四、共有建筑面积的分摊方法

(一)、住宅共有建筑面积的分摊方法：

- 1、各套房屋的分摊面积=套内建筑面积×分摊系数

其中：分摊系数=幢内共有共用建筑面积/幢内各套房屋套内建筑面积之和

2、多层住宅楼原则上以幢为单位采用一级分摊，如楼内各单元户数不一致时，采用多级分摊。

(二)、商住楼共有建筑面积的分摊方法：

- 1、功能区域的划分

(1) 根据住宅和商业不同的使用功能，将整幢房屋划分成不同的功能区，按各自的建筑面积将整幢的共有共用建筑面积分摊成住宅和商业两部分

(2) 功能区域的划分以规划等相关部门批准的建筑施工图的设计功能为准。

(3) 裙楼上有多个独立塔楼的，则各塔楼应为单个功能区。

(4) 具有特定的服务对象以其实际作用功能不同设定不同功能区。

2、共有建筑面积划分

(1) 商住楼的商业层内单独通往住宅的梯间（含室外楼梯）以及门厅等共有面积列入幢共有建筑面积。

(2) 服务于消防的人行楼梯、屋顶梯间和幢内为本幢服务的其它共有空间列入幢共有建筑面积。

(3) 专为住宅部分服务并在住宅功能区内的楼梯等其他共有建筑面积列入住宅部分共有建筑面积。

(4) 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。

3、住宅部分各套房屋的分摊面积

套分摊面积=套内建筑面积×分摊系数

其中：分摊系数=（幢共有分摊面积+住宅部分共有建筑面积）/住宅部分各套内建筑面积之和

4、商业部分各权属单元的分摊面积

权属单元的分摊面积=权属单元套内面积×权属单元分摊系数

其中：权属单元分摊系数=(层分摊面积+层内共有面积)/层内各权属单元套内建筑面积之和

层分摊面积=层套内建筑面积×层分摊系数

其中：层分摊系数=(幢共有分摊面积+商业部分共有建筑面积)/(商业部分各层套内建筑面积+商业部分各层内共有建筑面积)

层内共有建筑面积：专为本层服务的内走道、层内公用厅等其他为本层服务的共有建筑面积。

(三)、多功能综合楼等共建筑面积分摊方法。

1、根据规划设计图确定各功能区域范围。

2、参照商住楼的分摊计算方法进行共有面积分摊。

第三部分 名词解释

结构转换层：简称转换层，是指建筑物某楼层因上部与下部的平面使用功能不同而采用不同结构类型，通过该楼层进行结构转换。

消防避难层：简称避难层，因消防需要在高层建筑中每隔一定高度留出某楼层作消防避难用。

技术设备层：简称技术层（设备层），专用于为安装布置水、电、暖、卫系统等设施的楼层。

假层：位于两自然层之间，在房屋外部难于判断的局部楼层。

夹层：亦称附层。位于房屋自然层内的局部楼层，未形成完整楼

层结构但属于房屋整体结构的一部分。

插层：位于房屋两自然层之间与房屋整体结构不相关联而加插进去的局部楼层。

自然层：房屋的主要层次，即计入房屋总层数的各楼层。

阁楼：坡屋顶下方空间加以利用的楼层、局部层高可能达到 2.20m 以上可计算建筑面积，但不能计入房屋总层数。

挑楼：是楼房向外悬挑出底层的封闭楼层房屋，层高不低于 2.20m，按楼房处理。

骑楼：建在道路旁，部分底层面积用作行人公共通道的房屋。

过街楼：部分跨街道或街道穿过的房屋，称为过街楼。

阳台：具有底板、顶盖和围护结构，且与户室开门连通，供居住者进行室外活动，晾晒衣物等的空间。

封闭阳台：采用木质、金属质或塑钢和玻璃等材料对阳台完全封闭，作为永久性使用的空间。

平台：亦称露台，供居住者进行室外活动的上人屋面或由住宅底层地面伸出室外的部分。

跃层住宅：套内空间跨跃两楼层及以上的住宅。

复式住宅：套内空间跨跃两楼层以上的住宅，居室内厅高为两楼层高。

错层住宅：套内部分空间地板与其余部分形成高差，但该套内空间水平投影仍为一层，无重叠面积。

廊：与房屋墙体相连，有顶盖和围护结构，作为通道的空间。

柱廊：有顶盖，有支柱或兼有一侧围护墙体的通道。

檐廊：房屋檐下有顶盖，无支柱和房屋相连的作为通道的伸出部位。

挑廊：是指挑出房屋墙体外，有围护物，无支柱的外走廊。

门廊：是指房屋门前突出的有顶盖和支柱的通道。

门斗：房屋门前有与房屋相连的顶盖，且由承重墙体支撑顶盖进出通道。

楼梯：是指供房屋各层间上下步行的交通通道。

梯间：内有电梯或楼梯，供载人、载物或人员上下的空间或房间，或称为楼梯间、电梯间。

屋面梯间：突出房屋天面（指屋面）有顶盖，四周有围护结构，供房屋维修、消防安全出口用的梯间。

屋面水箱间：指突出房屋天面（或顶层）的水箱周围有围护结构，有顶盖的房屋。

凸窗：指突出外墙面，有围护结构对外作全封闭的空间，如凸窗、无烟灶台等。

幕墙：突出于建筑主体结构以外，用玻璃、金属板、石材等材料形成的围护结构。

套内使用面积：套内使用面积为套内房屋使用空间的净面积，按水平投影面积计算。一般根据内墙面之间的水平距离计算，内墙面的装饰厚度应计入使用面积。

套内墙体面积：套内自有墙体面积，全部计入套内墙体面积。

套与套之间的共有墙体,套与公共部位的共有墙体,套与外墙(包括山墙的墙体),均按墙体的路线计算套内墙体面积与套内建筑面积。

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,其中封闭阳台按水平投影面积全算建筑面积;不封闭的阳台按水平投影面积的一半计算建筑面积;没有顶盖的阳台不计算建筑面积。

套内建筑面积:套内建筑面积为房屋的套内使用面积与套内墙体面积以及套内阳台建筑面积三部分之和。