

# 日照市房屋面积测算实施细则

## 一 总则

1.为加强我市房产测绘管理,统一房产面积测绘计算规则,依法保护房屋所有权人的合法权益,根据《房产测量规范》(GB / T17986—2000)和《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房产测绘管理办法》等法律法规相关规定,结合我市实际情况,经市测绘行政主管部门同意,制定本细则。

2.本细则适用于我市行政区域内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。

3.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、共有建筑面积、产权面积、使用面积等。

4.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。

## 二 房屋墙体定位及归属确认

1.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(如玻璃幕等)。

2.单产权的房屋、独立幢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。

3.房屋墙体归属是房屋四面墙体所有权的归属,分为自(有)墙、共(有)墙、借(他)墙三类。

房屋墙体以外的围墙归属不予调查登记。

房屋墙体四至归属由产权人填写墙界调查表,对于自(有)墙、共(有)墙须由邻户认证确定。

对于借(他)墙只需产权人认证确定即可。

4.成套房屋的外墙(包括山墙),各套之间的分隔墙、套与公共建筑空间的分隔墙以及归属不同功能区的公共建筑空间之间的分隔墙均为共有墙。共有墙的权属线绘于共有墙中线处,其墙体面积以权属线为界各自归入相关建筑面积中,其中房屋的外半墙面积归入共有建筑面积。

连体别墅不属于成套房屋的范畴,可分割成独立的产权单元房屋。

5.成套房屋的架空楼层、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其它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体厚度确定。

地下室外围墙厚可按审定的设计图纸墙厚计算建筑面积。

产权各方有合法界定文件或协议的,按文件或协议规定执行;无协议或协议不明确的按本规则执行。

6.玻璃幕墙等作为房屋外墙的,以结构楼板外沿至玻璃幕等外墙面的间距确定为外墙体厚度。同一楼层外墙,既有主墙,又有玻璃幕墙的,以主墙为准计算建筑面积,墙厚按主墙厚度计算。栏杆、矮墙等维护结构的不视为主墙。

金属幕墙及其它材料幕墙,参照玻璃幕墙的有关规定处理。

各楼层墙体厚度不同时,分层分别计算。

## 三 一般规定

1.房屋建筑面积亦称“房屋展开面积”,是房屋各层建筑面积的总和。房屋建筑面积包括使用面积、辅助面积和结构面积三部分。房屋建筑面积按房屋外墙(柱)勒脚以上各层的外围水平投影面积计算,还包括阳台、挑廊、地下室、室外梯等辅助设施的面积,具备有上盖,结构牢固,层高 2.20m 以上(含 2.20m)的永久性建筑。

- 2.房屋使用面积系指房屋户内全部可供使用的净空面积，按房屋的内墙面水平投影面积计算。房屋使用面积是房屋各层平面中直接为生活和生产使用的净空面积，不包括房屋内的墙、柱等结构构造面积和保温层面积。
- 3.房屋产权面积系指权属人（或称产权主，下同）依法拥有房屋所有权的房屋建筑面积。房屋产权面积由直辖市、市、县房地产行政主管部门登记确权认定。
- 4.房屋共有建筑面积系指各权属人共同占有或共同使用的建筑面积。
5. 房屋层数是指房屋的自然层数，一般按室内地坪±0m 以上计算。假层、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。
6. 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。地下层次以负数表示。
- 7.房屋面积以平方米为单位，计算过程面积取至 0.001m<sup>2</sup>，最终面积取至 0.01m<sup>2</sup>。房产面积的精度等级采用二级。
- 8.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。量距使用经检定合格的钢卷尺、掌上型测距仪等能达到相应精度工具和仪器，边长取位至 0.01m。
- 9.外墙抹灰层、保温层厚度以设计图纸为依据，实测为准。

#### 四 房屋建筑面积测算

##### 1.计算全部建筑面积的范围：

- a) 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。
- b) 房屋内的夹层、插层、技术层、结构转换层及楼梯间、电梯间等，其层高在 2.20m 以上部位计算建筑面积。
- c) 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。通往回廊（或夹层、跃层）的室内楼梯，不论梯位是否在回廊（或夹层、跃层）范围内，该梯均按楼层投影计算建筑面积。
- d) 楼梯间、电梯（含观光梯）井、提物井、垃圾道、管道井、通风井、排气井等，均按房屋自然层计算面积。
- e) 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、设备用房等以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。
- f) 挑楼、全封闭的阳台按其外围水平投影面积计算。
- g) 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。
- h) 与房屋相连的有柱走廊（有两根以上柱），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。
- i) 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。
- j) 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。
- k) 与房屋相连属永久性的（不论是否突出墙外）且有非独立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。
- l) 玻璃幕墙等作为房屋外墙的，按其外围水平投影面积计算。
- m) 属永久性建筑有非单排柱的车棚、货棚等按柱的外围水平投影面积计算。
- n) 依坡地建筑的房屋，利用吊脚做架空层，有围护结构的，按其层高在 2.20m 以上部位的外围水平投影面积计算。
- o) 与室内任意一边相通的，具备房屋的一般条件，并能正常利用的伸缩缝、沉降缝计算建筑面积。
- p) 层高在 2.20m 以上的架空层（包括技术转换层、结构转换层），按柱外围水平投影面积计算。

q) 对倾斜、弧状等非垂直墙体的房屋，层高（高度）2.20m 以上的部位计算建筑面积。

房屋墙体向外倾斜，超出底板外沿的，以底板投影计算建筑面积。

r) 凸窗（外飘窗）底部与房间地面在一个面上或高度差小于 0.20m，且窗高度在 2.20m 以上的，计算建筑面积。

s) 预留的复式楼梯间，按自然层计算建筑面积。

2. 计算一半建筑面积的范围：

a) 除不计算建筑面积 f) 款外的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，其中无围护结构的底层无柱走廊廊道形成台面高出地坪 0.15m 且廊道和上盖宽度均在 1.20m 以上的，按上盖和台面宽度较小者的外沿线水平投影面积的一半计算。

b) 两面、三面临墙且无柱的门斗，其上盖宽度在 1.2m 以上，若上盖水平投影面积未超过外墙线及外墙延长线所围成的面积，按其上盖水平投影面积的一半计算；若超过外墙线及外墙延长线所围成的面积，则按后者面积的一半计算。

独立柱的门廊、单排柱的车棚、货棚等属于永久性建筑的，按其上盖水平投影面积的一半计算。

c) 未封闭的阳台、挑廊，且上盖水平投影面积不小于其维护结构水平投影面积的，按其维护结构外围水平投影面积的一半计算。

d) 属永久性结构、无顶盖的室外楼梯，按各层水平投影面积的一半计算。

e) 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。

f) 与房屋相连的室外有顶盖无柱的永久性装卸货平台，按平台水平投影面积的一半计算。

3. 不计算建筑面积的范围：

a) 层高小于 2.20m 的夹层、插层、技术层、结构转换层、地下室、半地下室及底层杂物间、车库等。

b) 突出房屋墙面的构件、配件、装饰柱、挂在墙体上的装饰性玻璃幕墙、垛、勒脚、台阶，无柱雨篷、地下室或半地下室的采光井、防潮层及其保护墙，房屋内的采光通风天井等。

c) 房屋之间无上盖的架空通道；无上盖的阳台、挑廊。若架空通道、消防通道、阳台、挑廊与其上盖相距三个层高以上或上盖为镂空、上盖水平投影面积小于阳台、挑廊维护结构水平投影面积的，均视为无上盖。

d) 房屋的天面、挑台、公共晒台、露台，天面上的花园、泳池、水池。

e) 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。

f) 骑楼、过街楼的底层及各种道、路、街、巷或停车场所、绿化带等两侧底层走廊作为公共开放或公众通行的部分，不论廊道是否有柱、维护结构，廊道是否与外地面有高差、是否有退用地红线；也不论廊道外是否有人行道、消防通道等。

g) 利用引桥、高架路、高架桥、斜坡道、路面作为顶盖建造的房屋。

h) 活动房屋、临时房屋、简易房屋和层高不足 2.20m 的房屋。

i) 独立烟囱，室外和屋顶的各种休闲亭、休闲长廊，各种塔、罐、池，地下人防干、支线，地下或地上水池、化粪池等。

j) 与房屋室内不相通的房屋间伸缩缝。

k) 与房屋相连的台面低于 0.15m 或廊道宽度不足 1.20m 或上盖宽度不足 1.20m 的底层无柱走廊；有上盖无走道的绿化廊。

l) 房屋内的回形楼梯中空部分，中空面积小于 0.30m<sup>2</sup> 不扣。

m) 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。

n) 上层阳台或吊楼等在公共晒台上的投影部分。

o) 与室内不相通的类似阳台、挑廊、檐廊的建筑。

## 五 套内建筑面积测算

成套房屋的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

套内房屋使用面积为套内房屋使用空间的面积，以水平投影面积按以下计算：

- a)套内使用面积为套内卧室、起居室、过厅、过道、厨房、卫生间、储藏室、壁柜等空间面积的总和；
- b)套内楼梯按自然层的面积总和记入使用面积；
- c)不包括在结构面积内的套内烟囱、通风道、管道井均计入使用面积；
- d)内墙装饰厚度计入使用面积。

### (2)套内墙体面积

套内墙体面积是套内使用空间周围的维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

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。其中封闭的阳台按水平投影全部计算建筑面积，未封闭的阳台按水平投影的一半计算建筑面积。

## 六 共有建筑面积测算

### 1.可以分摊的共有建筑面积：

- a)共有的电梯井、管道井、垃圾道、观光井（梯）、提物井；
- b)共有的楼梯间、电梯间、过道、门厅（大厅）、门斗、门廊；
- c)共有的电梯机房（空调机房）、水箱间；
- d)共有的地下室、半地下室；
- e)为本幢服务的变电室、水泵房、设备间、值班警卫室（公共用房或管理用房）；
- f)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。

### 2.不应分摊的共有建筑面积或公共建筑空间：

- a)作为人防工程的建筑面积；
- b)独立使用的地下室、半地下室、车库、车棚；
- c)建在幢内或幢外，为他幢和多幢服务的警卫室、管理用房、公共设施用房（配套设施用房）等；
- d)用作公共休憩用的亭、走廊、塔、绿化等建筑物；
- e)用作公共事业的市政建设的建筑物；
- f)一幢楼房中取得部分竣工手续后，委托房产测绘时，服务于本幢的共有建筑面积其所服务的对象还未完全竣工的；
- g)在前 12 款内没有列出的房屋或建筑部位。

### 3.共有建筑面积的分摊规则：

（1）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；无协议或协议不明确的按本规则执行。

- a) 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。
- b) 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。

（2）“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。

a)全幢共有共用的建筑面积：指为整幢服务的共有共用的建筑面积，此类共有建筑面积由全幢进行分摊；

b)功能区共有共用的建筑面积：指专为某一功能区服务的共有共用的建筑面积，例如某幢楼内，专为某一商业区或办公区服务的警卫值班室、卫生间、（设备）管理用房等。此类应由特定服务的功能区内分摊。

c)层共有建筑面积：由于功能设计不同，共有建筑面积有时也不相同，各层的共有建筑面积不同时，则应区分各层的共有建筑面积，由各层各自进行分摊。（如一幢楼各层套型一致，共有建筑面积也相同，则可以按幢进行一次共有建筑面积的分摊）

(3) 计算建筑面积的地面层（底层）走廊、过道等可分摊的，当底层各套（分户）向该廊道开门时，该廊道的建筑面积扣除通往楼上的通道面积后为底层各套（分户）应分摊的共有建筑面积；除此之外的廊道的建筑面积依照共有分摊原则进行分摊。

(4) 车库层的车道或专门服务于车位的其它公共走道面积，由车库层各车位分摊。储藏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（分户）进行分摊。其余各共用部位为各相关套（分户）分摊。

(5) 核心筒部分和楼梯等纵向公用部位，分割成地上和地下两部分，分别为各使用层共用分摊。

(6) 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铺位按其建筑面积比例分摊。

(7) 商厦的摊位或车库的车位，无明显界墙的，应在地面打出永久性的界钉或划出明显界限，并有开发单位提供详细分割规划图。

(8) 幢内的会所、储蓄所、娱乐活动室、健身房、阅览室、托儿所、老人活动中心等经营性用房，以及居委会、派出所使用的房屋，不以共有建筑面积认定，以套（分户）认定，依照共有建筑面积分摊原则参与分摊方案。

(9) 某个共有建筑面积列入分摊后，不具体划分各套（分户）摊得面积的对应部位。

(10) 楼梯下方实际使用的，层高在 2.20m 以上空间的建筑面积计入下方空间的套内建筑面积；层高在 2.20m 以下空间的建筑面积计入楼梯建筑面积，由使用该梯的功能区分摊。

(11) 房屋为斜面结构或非垂直墙体、层高 2.20m 以上的部分和复式楼挑空部位，直接计入套内建筑面积，不计算外半墙。

(12) 同一幢楼具有两个以上独立出入的单元，其共有建筑面积分别进行分摊；若某一单元中有为整幢楼服务的设施或设备间（如上人孔），则该单元整幢楼分摊。

(13) 有顶盖的室外楼梯计算全面积，无顶盖的计算半面积。

4. 共有建筑面积按比例分摊的计算公式：

按相关建筑面积进行共有建筑面积分摊，按下式计算：

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

$$K = \sum \delta Si / \sum Si$$

式中：K—为面积分摊系数

Si—为各单元参加分摊的建筑面积，单位：平方米（m<sup>2</sup>）；

$\delta Si$ —为各单元参加分摊所得的分摊面积，单位：平方米（m<sup>2</sup>）；

$\sum \delta Si$ —为需要分摊的分摊面积总和，单位：平方米（m<sup>2</sup>）；

$\sum Si$ —为参加分摊的各单元建筑面积总和，单位：平方米（m<sup>2</sup>）。

5. 共有面积的所有权与使用权

房屋共有建筑面积的所有权（使用权）属参与共有建筑面积分摊的各户产权人。

6. 共有建筑面积的计算方法：

整幢建筑物的建筑面积扣除整幢建筑物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、为多幢服务的警卫室、管理用房、以及人防工程等建筑面积和公共建筑空间，即为整幢建筑物的共有建筑面积。

#### 7.共有建筑的分摊方法：

##### (1) 不同类型房屋的分摊方法：

##### A)住宅楼共有建筑面积的分摊方法

住宅楼一般以幢为单元，依照前述规则（6）和计算公式（4），根据各套房屋的套内建筑面积，求得各套房屋分摊所得的共有建筑分摊面积。

若住宅楼底层为附属层（或架空层，层高 2.2m 以上），上部为住宅单元构成，可依照多功能综合楼共有面积的分摊方法处理，将该楼划分为住宅和附属层两大功能区。

##### B) 商住楼共有建筑面积的分摊方法

首先根据住宅和商业（或办公）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分摊成住宅和商业（或办公）两部分，即住宅部分分摊得到的全幢共有建筑面积和商业（或办公）部分分摊得到的全幢共有建筑面积。然后住宅和商业（或办公）部分将所得的分摊面积再各自进行分摊。

a )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，依照第 6.4 条的方法和公式，按各套的建筑面积分摊计算各套房屋的分摊面积。

b )商业（或办公）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，按各层的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，然后再根据层各套房屋的套内建筑面积按比例分摊至各套，求出各套房屋分摊得到的共有建筑面积。

对于同一幢楼的不同塔楼，应分别划分为不同功能区；塔楼内有多个独立楼梯或电梯的，还应按梯细分功能区分别计算。

综上所述，一级分摊为幢共有建筑面积、区间共有建筑面积分摊到区，二级分摊为上级分摊来的幢共有建筑面积与本功能区内共有建筑面积之和，依次逐级分摊直至各层，最后按套内建筑面积比例分摊到各套（分户）。

##### C)多功能综合楼共有建筑面积的分摊方法：

多功能综合楼共有建筑面积按照各自的功能，参照商住楼的分摊计算方法进行分摊。

#### 七 附则

1.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。

2.本细则中称“XX 以上”均包含有 XX 自身。

3.本细则除特别说明外，凡涉及共有建筑面积的计算和分摊时所说的共有建筑面积均指可分摊的共有建筑面积。

4.委托方在委托测量时，必须主动提供相关的报批文件和图纸、共有建筑部位的功能和服务范围情况说明以及测量单位认为与面积测算有关的其他材料。测量单位应严格按照国标《房产测量规范》和本细则进行测算。

测绘结果委托方检查后（检查共有建筑部分、变更部位等是否准确），测绘资料由测绘单位保存并出具最终测量结果。

5.本细则施行前委托房产测绘的房产面积应按原有关规定执行；房屋自然状况发生变化需变更测量时依本细则施行。

6.本细则由日照市房地产管理局负责解释。

7.本细则自 2006 年 12 月 1 日起施行