

东莞市

房屋建筑面积测绘技术规范

Specifications for estate surveying and mapping

(征求意见稿)

目录

一、总则

1.1 适用范围.....	2
1.2 引用资料.....	2
1.3 参考资料.....	2

二、名词解释及相关建筑术语

2.1 房产测绘名词.....	2
2.2 建筑容量名词.....	4
2.3 房产测绘专业术语.....	6

三、房屋建筑面积计算规定

3.1 计算通则.....	12
3.2 计算细则.....	15
3.3 共有建筑面积的计算与分摊.....	30

一、 总则

1.1 适用范围

本标准规定了东莞市房屋建筑面积测绘计算中的一般及特殊情况的计算标准与处理方法。

1.2 引用资料

《房产测量规范 GB/T17986. 1-2000》、

《关于房屋面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》（建住房[2002]74 号）

《关于规范房产面积测算的通知》（东建[2004]51 号）

《关于贯彻执行国家〈房产测量规范〉的通知》（东建[2000]4 号）

1.3 参考资料

《房产测量员》（测绘行业特有工种职业技能培训教材）

《深圳房屋建筑面积测绘技术规范》

《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2005）

《广州市房地产测绘行业手册》

《房产测量规范与房地产测绘技术》（房产测量规范有关技术说明）

《房产测绘政策法规汇编》

二、 名词解释及相关建筑术语

2.1 房产测绘名词

2.1.1 房屋面积测绘

房屋各层水平投影面积的测量与计算。包括房屋建筑面积、房屋套内建筑面积、房屋使用面积、房屋公用建筑面积、房屋产权面积等的测量与计算。房屋建筑面积测绘计算分幢进行。

2.1.2 房屋的建筑面积

房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积之和，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且层高在 2.20 米以上（含 2.20 米，以下同），有上盖，结构牢固的永久性建筑。

2.1.3 房屋的套内建筑面积

房屋套门范围内由单个产权人占有和使用的建筑面积，包括套内使用面积、套内墙体面积及套内阳台面积。

2.1.4 房屋套内使用面积

房屋套内全部可供使用的空间面积，按房屋内墙面水平投影面积计算。使用面积的计算，应符合下列规定：

- a. 住宅使用面积包括卧室、起居室（厅）、厨房、卫生间、餐厅、过厅、过道、前室、贮藏室、壁柜等
- b. 室内使用面积按结构墙体内表面尺寸计算（内墙面装饰厚度计入使用面积）墙体有复合保温、隔热层，按内皮尺寸计算；
- c. 不包括在结构面积内的烟囱、通风道、各种管道竖井等均计入使用面积。
- d. 非公用楼梯（包括跃层住宅中的套内楼梯）按自然层数的使用面积总和计入使用面积；
- e. 套内使用面积系数：房屋按套（单元）计算面积时，使用面积系数为套内使用面积与套内建筑面积加按规定应分摊的公用建筑面积的比率（%）。

2.1.5 房屋的共有（公用）建筑面积

建筑物内由多个产权人共同占有或共同使用的建筑面积，包括应分摊的公用建筑面积和不分摊的公用建筑面积。

2.1.6 房屋的产权面积

产权人依法拥有房屋所有权的房屋建筑面积。房屋产权面积由县级以上房地产行政主管部门登记确权认定。

2.1.7 房屋建筑施工图面积测算

依据未经市政府行政主管部门核准备案的建筑施工图所进行的房屋建筑面积测绘计算，出具的建筑面积为施工图测算面积。用于建设工程设计与报建参考。

2.1.8 房屋建筑面积预售测绘（预测）

依据经市政府行政主管部门核准的建筑施工图所进行的房屋建筑面积测绘计算，出具的建筑面积为预售面积。用于房地产项目的预售审批及销售。

2.1.9 房屋建筑面积实地测绘（实测）

依据经市政府行政主管部门核准有关资料（包括报建图纸、竣工图纸、验收合格证等）和对竣工房屋的现状进行实地数据采集，所进行的房屋建筑面积测绘。包括房屋建筑面积竣工测绘、房屋建筑面积现状测绘、房屋建筑面积变更测绘、房屋建筑面积分割测绘。

2.1.10 房屋建筑面积竣工测绘

依据竣工房屋的现状和经市政府行政主管部门核准的建筑施工图所进行的房屋建筑面积测绘计算，出具的建筑面积为竣工面积。主要用于建设工程的规划验收、地价核算、房地产权初始登记和转移登记。

2.1.11 房屋建筑面积现状测绘

依据房屋现状进行的房屋建筑面积测绘计算，出具的建筑面积为现状面积。主要用于旧城改造、征地拆迁、土地评估、补办用地或规划手续、办理房地产权登记等。

2.1.12 房屋建筑面积变更测绘

因房屋的产权界线、使用功能、房屋属性（如建筑名称、房屋编号等）发生变化而进行的房屋建筑面积测绘计算。

2.1.13 房屋建筑面积分割测绘

依据市政府行政主管部门核准的分割平面图或房屋现状，将一个产权单位划分为多个产权单位而进行的房屋建筑面积的测绘计算。分割测绘属于变更测绘的一种。

2.2 建筑容量名词

2.2.1 用地面积

经城市规划行政主管部门规定的用地范围内的土地面积。

2.2.2 建设用地面积

经城市规划行政主管部门划定的用地范围内的土地面积。

2.2.3 总建筑面积

建设用地范围内单幢或多幢建筑物地面以上及地面以下各层（包含房屋的自然层、插层、技术层、夹层、附层、地下室等）建筑面积之总和。

2.2.4 地面以上建筑面积

建筑物地面以上各层建筑面积之和。

2.2.5. 建筑物基底面积

按建筑物接触地面自然层外墙(包括栏杆、骑楼、室外楼梯、阳台等) 或结构外围水平投影面积。

2.2.6 占有面积

指产权人占有本幢房屋的建筑面积，产权不属于本单位的不计算在内。

2.2.7 房屋的专有建筑面积

建筑物内由单位产权人占有或使用的建筑面积，一般情况下，对应于房屋的事套内建筑

面积。

2.2.8 核增建筑面积

市政府行政主管部门为保证公众安全、改善环境、鼓励配建机动车停车位等目的，允许对建筑中一些特定用途的建筑空间增加的等量建筑面积。

2.2.9 建筑容积率

是指项目规划建设用地范围内全部建筑面积与规划建设用地的面积之比。

2.2.10 建筑总层数

房屋地上层数与地下层数之和。假层、夹层、阁楼、装饰性塔楼、以及突出屋面的楼梯间、水箱间不计入层数。（**说明：**房屋的自然层数是按房屋的楼板和地板结构分层的层数。房屋的自然层数，一般按室内地平线以上计算。地平线以下为地下室，按负层数计算；采光窗在室外地平线以上的半地下室，其室内层高不低于2.20m的计算自然层数；层高在2.20m 以上的架空层也计算自然层数。）

2.2.11 户形结构

根据家庭人口组成情况和国家规定的居住面积定额，所确定的每户居室的数量。

（**问题：**麻将房、工人房、娱乐室、厨房、厅、茶室、储存室、杂物间、书房、起居室等，是否算为一个户型？）

2.3 房产测绘专业术语

2.3.1 层高

上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离。

2.3.2 楼层净高

下层地板面或楼板上表面到上层楼板下表面之间的距离。

2.3.3 自然层

按楼（地）板结构分层的楼层。

2.3.4 标准层

建筑物内主要使用功能与平面布置相同的各楼层。

2.3.5 架空层

建筑物中仅以结构体作为支撑、无围合外墙的开敞空间层，一般为底层架空，以柱子作

为承重支撑物的房屋。架空部位一般为通道、水域、斜坡或花园，也有在房屋中间层架空的。

2.3.6 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而采用不同结构类型，并通过该楼层进行结构转换，该楼层称为结构转换层。

2.3.7 技术层（设备层）

指用作水、暖、卫生、配变电等设备安装的局部层次。经规划部门批准，且建在自然层之间的技术层（设备层），其层高2.20米以上（含2.20米）的计算层数。

2.3.8 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，如一幢房屋以外部看是两层楼房，从内部看是三层，这三层中间的一层就叫夹层。

2.3.9 阁楼

坡屋顶下方空间加以利用的楼层，不计层数。

2.3.10 避难层

建筑高度超过100米的高层建筑中，为消防安全专门设置的供人们疏散避难的楼层。

2.3.11 屋面（顶）层

在房屋顶部，屋面楼板以上，由屋面梁、拱等大跨空间构件和支撑边缘构件组成的楼层。

2.3.12 地下室

房间室内地面低于室外地面，且室内地面至室外地面的高度大于房间净高的1/2者。

2.3.13 半地下室

房间室内地面低于室外地面，室内地面至室外地面的高度大于等于该房间净高的1/3但小于1/2者。

2.3.14 走廊

建筑物内设置的水平交通空间。

2.3.15 过道

套内使用的水平交通空间。

2.3.16 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,一般分为封闭挑廊和未封闭挑廊。

2.3.17 檐廊

房屋檐下方两端有支撑墙体的通道。

2.3.18 柱廊

有顶盖有支柱,供人通行的建筑物(或位于二层或二层以上,从建筑物室内到露台、平台的有上盖有柱支撑的过渡空间的建筑物),称为有柱走廊,简称柱廊。(东莞市俗称的“阴台”)。

2.3.19 回廊

在建筑物门厅、大厅内设置在二层或二层以上的回形走廊。

2.3.20 架空通廊

建筑物与建筑物之间,在二层或二层以上,以两端房屋为支撑,有顶盖,有围护结构的架空通道。

问题:如上图中间部位架空通廊,顶盖在上一层,首层部位如何定义?如何计算面积?

2.3.21 连廊

位于地面一层的两建筑物之间的有盖通廊叫连廊

2.3.22 门斗

在建筑物或房间出入口处设置支撑顶盖为实体墙的一个必经的小间,起分隔、挡风、防寒、避光、隔音等缓冲作用。设置在房间外面的称外门斗;设置在房间内部的称内门斗。外门斗层高大于等于2.20米计算建筑面积。(一般设置在底层)

2.3.23 门廊

位于建筑物出入口处的由上方建筑形成的有顶盖、有廊台、且有支柱支撑顶盖的开放式建筑空间。

2.3.24 雨篷

设置在建筑物进出口上部的用于挡雨、遮阳的板或篷。

2.3.25 阳台

建筑中突出于外墙面或凹于外墙以内的平台，一般有永久性上盖、有围护结构、有台面、与房屋相连，是室内外的过渡空间，供使用者晾晒衣物、休息及其它室外活动之用。根据其围护情况分为封闭阳台和未封闭阳台。

2.3.26 露台

与建筑衔接供人们活动的无顶盖室外平台，在二层或二层以上建筑利用下层的屋顶作为上层的户外活动的无顶盖平台也视为露台。

2.3.27 凸窗（飘窗）

为房间采光和美化造型而设置有窗台的突出外墙的窗。

2.3.28 落地窗

窗框与地板直接相连的窗。

2.3.29 围护结构

围合建筑空间四周的墙体、门、窗等。

2.3.30 围护性幕墙

直接作为建筑物外墙起围护作用的幕墙。

2.3.31 装饰性幕墙

设置在建筑物墙体外起装饰作用的幕墙。

2.3.32 眺望间

设置在建筑物顶层或挑出房间的供人们远眺或观察周围情况的建筑空间。

2.3.33 勒脚

建筑物的外墙与室外地面或散水接触部位墙体的加厚部分。

2.3.34 变形缝

伸缩缝(温度缝)、沉降缝和抗震缝的总称。

2.3.35 永久性顶盖

经批准设计的结构牢固，可供永久使用的顶盖。

2.3.36 骑楼

底层为有柱廊房，廊道上方建为楼房的部分。一般建于道、路、街、巷两侧。

2.3.37 门厅

建筑物中位于入口处用于接待和分配人流、物流及联系各主要使用空间、辅助使用空间和其它交通空间的交通枢纽空间。

2.3.38 大堂

具有休息、会客、接待、登记、商务等功能的较大的门厅。

2.3.39 屋顶

指房屋的最上部分，起挡风雨、防寒、隔热的围护作用，通常由屋面、屋顶承重结构、保温层或隔热层以及顶棚等组成，根据屋顶形式一般分为平屋顶、坡屋顶（如两坡屋顶、四坡屋顶、歇山屋顶、折腰屋顶等）和曲面屋顶（如圆屋顶、折析屋顶、筒拱屋顶、双曲屋顶、悬索屋顶、马鞍屋顶、扭壳屋顶等）。

2.3.40 屋面

指屋顶的面层，直接受大自然的侵袭。屋面材料一般用各种瓦；油毡、铁皮、塑料、橡胶、混凝土等。

2.3.41 楼（电）梯间

建筑物内设置的用于布置用于垂直交通的楼梯、电梯的建筑空间。

2.3.42 室外楼梯

位于建筑物外面依靠房屋外墙体搭建、结构与房屋相连的永久性楼梯。

2.3.43 过街楼

底层局部有通道穿过建筑的楼房（或两座上层贯通、底层局部为通道的相连楼房）。

2.3.44 台阶

位于建筑物室外出入口处或室内不同标高楼地面之间用踏步连接的构件称为台阶。其中室外台阶还包括踏步与建筑物出入口连接处的平台。

2.3.45 前室

设于楼、电梯间与走廊之间用于分配、缓冲人流的过渡性建筑空间。

2.3.46 管道井

建筑物中用于布置竖向设备管线的竖向井道。

2.3.47 烟道

建筑物中设置的用于排放烟尘的竖向井道。

2.3.48 核心筒

建筑物中解决垂直交通、设备电气垂直管线、服务其它建筑空间的结构体系。

2.3.49 中庭

建筑物中设置的用于休闲、人流汇聚的超过一个层高的有盖建筑空间。

2.3.50 桥

与室外相连的有跨度的架空构筑物。

2.3.51 花池

建筑物中设置的用于种花的建筑构件。

2.3.52 天井

四面有房屋，或三面有房屋另一面有围墙，或两面有房屋另两面有围墙时中间的空地，主要用于房屋采光、通风。

2.3.53 内庭院

四面有房屋，无顶盖的空地。

2.3.54 公共（消防）通道

为满足建筑物消防或通行需要而设置的与市政或小区道路连通的穿越建筑的通道。

2.3.55 公共开放空间

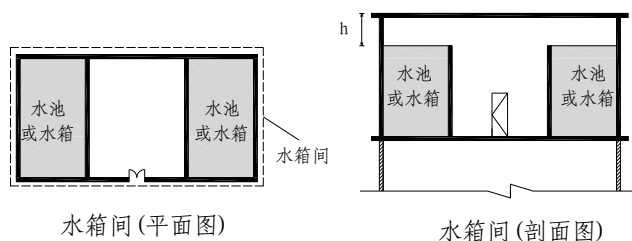
建筑物内部全天开放供公众使用的空间或室外场地空间，公共开放空间应与建设用地周围的城市空间密切联系成有机的整体。

2.3.56 水箱间

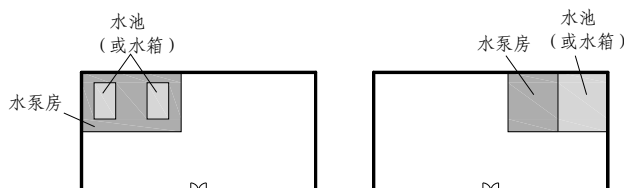
指突出房屋屋面水箱或水池周围有围护结构，有顶盖的房屋。

上两图是：水池（或水箱）与水箱的分别

如下图：



- a. 如果 h (高度) 不为0时, 水池(水箱)部位层高大于或等于2.20m时要计算建筑面积。
- b. 如果 h (高度) 等于0时, 水池(水箱)部位不计算建筑算面积。



问题：如上两图的水池(水箱)部位是否算面积？

三、房屋建筑面积计算规定

3.1 计算通则

3.1.1 计算全部建筑面积的范围

3.1.1.1 符合GB/T 17986.1-2000中8.2.1条的规定的建筑空间，包括：

- a) 永久性结构的单层房屋，其层高在2.20米以上（含2.20米，以下同）时，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建筑面积。
- b) 房屋自然层内设有局部楼层（如夹层、插层、技术层等），及其楼（电）梯间的层高在2.20米以上的部分均计算建筑面积。
- c) 穿过房屋的通道，房屋内的门厅、大厅，均按一层计算建筑面积。门厅、大厅内的回廊部分，层高在2.20米以上的，按其水平投影计算建筑面积。
- d) 房屋内的楼梯间、电梯（观光梯）井、管道井、提物井、垃圾道等，均按房屋的自然层计算建筑面积。
- e) 房屋天面上，属永久性建筑，层高在2.20米以上的楼梯间、水箱间、电梯机房等及斜面结构屋顶高度在2.20米以上的部分，按其外围水平投影计算建筑面积。
- f) 挑楼、全封闭的阳台、房屋间封闭的架空通廊，均按其外围水平投影计算建筑面积。
- g) 属永久性结构有上盖的室外楼梯，按其在各楼层水平投影面积之和计算建筑面积。
- h) 与房屋相连的有柱走廊，两房屋间有上盖和柱的走廊，属永久性建筑的有柱（非独立柱、单排柱）的车棚、货棚等，均按其柱的外围水平投影计算建筑面积。
- i) 以幕墙作为房屋外墙的，按其外围水平投影计算建筑面积。

- j) 地下室、半地下室及其相应出入口，层高在2.20米以上的，按其外墙（不包括采光井、防潮层、保护墙）外围水平投影计算建筑面积。
- k) 有柱或有围护结构的门廊、门斗，按其柱或围护结构外围水平投影计算建筑面积。
- 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) 属永久性建筑有柱的车棚、货棚等按柱的外围水平投影面积计算。
- n) 坡地建筑的吊脚架空层，设计利用的且层高在2.20米以上的部位，按其围护结构的外围水平投影计算建筑面积。
- o) 与室内任一边相通，具备房屋的一般条件，并能正常利用的伸缩缝、沉降缝，按外围水平投影计算建筑面积。

3.1.1.2 符合GB/T 50353-2005中相关条款规定的建筑空间，包括：

- a) 坡屋顶房屋，**按其屋顶到楼地板2.20米以上（含2.20米，以下同）**的部分均计算建筑面积（GB/T 50353-2005第3.0.1条第2项）。
- b) 立体书库、立体仓库、立体停车库，无结构层的按一层计算建筑面积，有结构层的按其层高在2.20米以上的结构层建筑面积的总和计算建筑面积（GB/T 50353-2005第3.0.9条）。

3.1.2 计算一半建筑面积的范围

3.1.2.1 符合GB/T 17986.1-2000中8.2.2条规定的建筑空间，包括：

- a) 与房屋相连有上盖无柱的走廊、檐廊，层高在2.20米以上的，按其围护结构或围护物外围水平投影面积的一半计算建筑面积。
- b) 属永久性建筑的独立柱、单排柱的门廊、雨篷、车棚、货棚、站台、加油站、收费站等，层高在2.20米以上的，均按上盖水平投影面积的一半计算建筑面积。
- c) 有顶盖不封闭的阳台、挑廊，按其围护结构或围护物外围水平投影面积的一半计算建筑面积。
- d) 无顶盖的室外楼梯按其水平投影面积的一半计算建筑面积。
- e) 有顶盖不封闭的永久性架空通廊，层高在2.20米以上的，按其围护结构或围护物外围水平投影面积的一半计算建筑面积。

3.1.2.2 符合GB/T 50353-2005中相关条款规定的建筑空间，包括：

- a) 有永久性上盖，无围护结构的场馆看台，层高在2.20米以上的，按其上盖水平投影面积的一半计算建筑面积（GB/T 50353-2005第3.0.12条）。

3.1.3 不计算建筑面积的范围

3.1.3.1 符合GB/T 17986.1-2000中8.2.3条规定的建筑空间，包括：

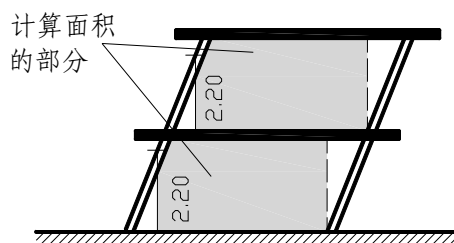
- a) 层高小于2.20米的夹层、插层、技术层、地下室和半地下室；
- b) 突出房屋墙面的构件、配件、装饰柱、装饰性幕墙、垛、勒脚、台阶、无柱雨篷等；
- c) 房屋之间无上盖的架空通廊；
- d) 房屋的天面、挑台、天面上的花园、泳池；
- e) 建筑物内的操作平台、上料平台及利用建筑物的空间安置箱、罐的平台；
- f) 骑楼、过街楼的底层用作道路街巷通行的部分，临街楼房、挑廊下的底层用作道路街巷通行的部分，不论其是否有柱、是否有围护结构，均不计算建筑面积；
- g) 利用引桥、高架路、高架桥、路面作为顶盖建造的房屋；
- h) 活动房屋、临时房屋、简易房屋；
- i) 独立烟囱、亭、塔、罐、池、地下人防干、支线；
- j) 与室内不相通的房屋间伸缩缝；
- k) 楼梯已计算建筑面积的，其下方空间无论是否利用，均不计算建筑面积；
- l) 与房屋室内不相通的类似于平台、挑廊、檐廊的建筑，均不计算建筑面积；

3.1.3.2 符合GB/T 50353-2005中相关条款规定的建筑空间，包括：

- a) 无永久性顶盖的架空走廊、用于检修、消防的室外钢梯或爬梯，不计算建筑面积（加下划线部分 GB/T 50353-2005第3.0.24条第7项）；

3.1.4 非普遍建筑空间的面积计算

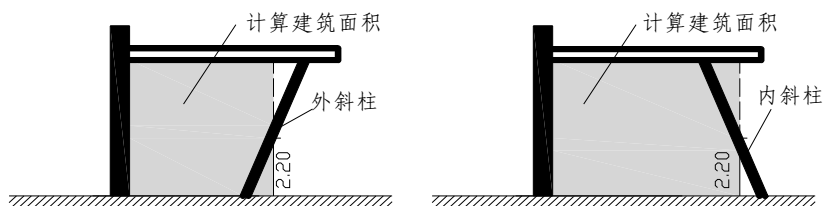
a) （如下图）



建筑物的墙体由内倾斜、弧形等非垂直墙体构成，按其楼地板到外墙外围2.20米以上部分的水平投影计算全部建筑面积。

- b) 建筑墙体向外倾斜，超出底板外沿的，按底板外沿计算建筑面积。
- c) 坡屋顶、穹型顶建筑，按其层室内净高在2.20米以上部分的水平投影计算全部建筑面积。

d) (如图下两图)



多排柱的车棚、货棚、站台等，若柱为斜柱，以柱外围距离地面2.20米处的连线水平投影范围内的部分计算全部建筑面积。

e) 在建筑物中的层高2.20米以上的楼层内设置夹层的，当夹层及下方建筑空间的高度均小于2.20米时，夹层不计算建筑面积，下方空间仍计算全部建筑面积。

f) 有永久性上盖，有围护结构的场馆看台，层高在2.20米以上的，按围护结构外围水平投影计算全部建筑面积。

3.2 计算细则

3.2.1 楼梯、台阶、车道的建筑面积计算

3.2.1.1 (如下图为在主体结构内的楼梯)

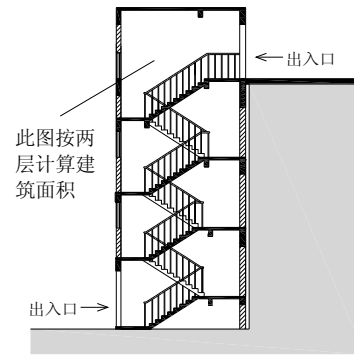


位于建筑外墙或主体结构以外但与建筑物主体相通的有二面以上围护墙体(楼梯围墙体作为楼梯主体外墙)的楼梯, 视为室内楼梯; 位于建筑外墙或主体结构以内的楼梯, 无论其有几面围护墙体, 该楼梯均视为室内楼梯。

3.2.1.2 室内楼梯无论其本身如何设置梯间层, 均按建筑物的自然层(不论自然层的高度)数计算建筑面积; 无盖时, 最上一层室内楼梯不计算建筑面积。

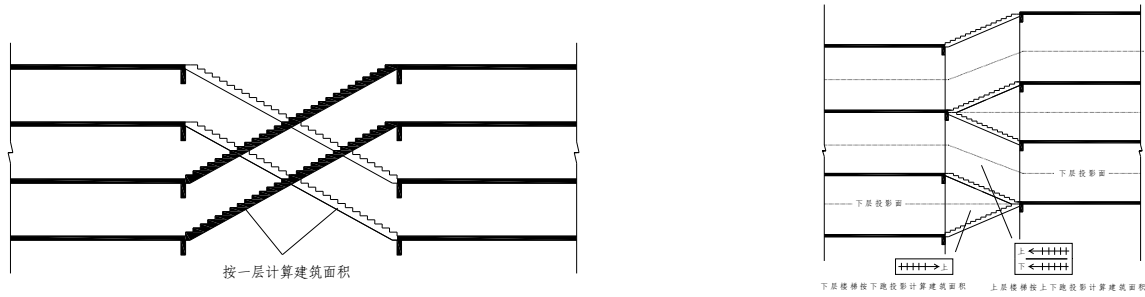
3.2.1.3 穿越夹层的楼梯, 如果夹层不利用该楼梯作为上下通道的, 其位于夹层的梯间不计算建筑面积。

3.2.1.4 (如下图)



与建筑物不相连的独立楼（电）梯，按其各出入口所在平面计算层数，并相应计算建筑面积。

3.2.1.5 (如下图)



跃层室内楼梯

错层室内楼梯

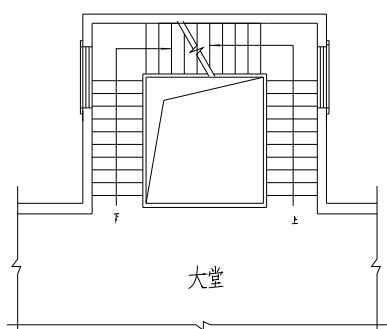
复式建筑的室内楼梯，按自然层计算建筑面积；跃层建筑的室内楼梯按一层计算建筑面积（如上左图）；错层建筑的室内楼梯，选上一层按上、下行楼梯水平面积计算全部建筑面积，下一层按下行楼梯的水平投影计算全部建筑面积（如上右图）。

3.2.1.6 (如下图)

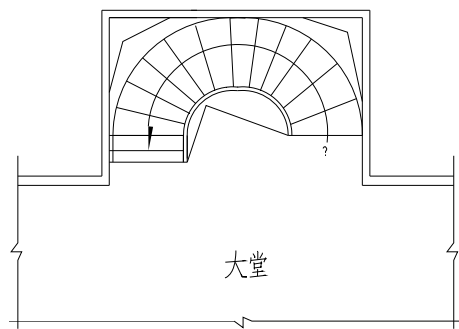


(图a)

(图b)



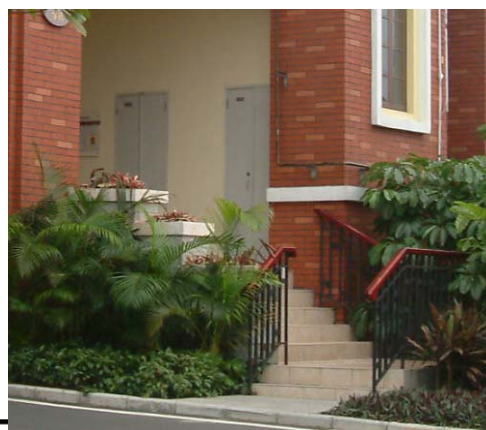
(图c)



(图d)

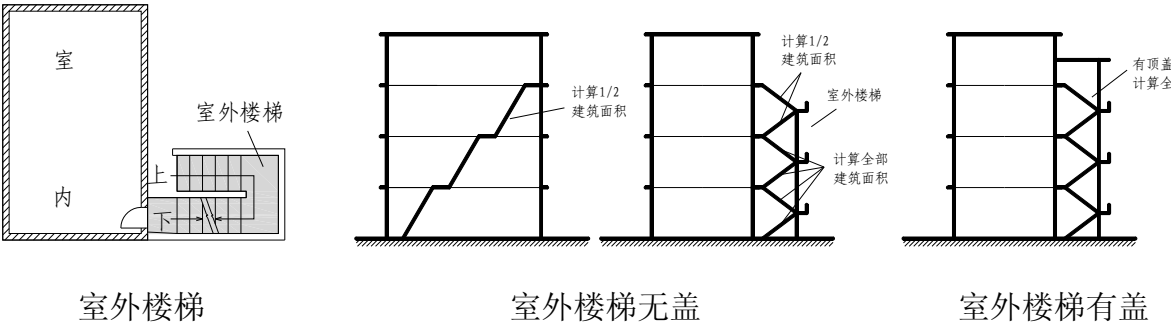
住宅室内楼梯梯间面积较小(如上图a)，楼梯间就按房屋自然层计算建筑面积；梯间面积较大或对外开放(如上图b、c、d)，与室内其它部位相通的，按楼梯的水平投影计算建筑面积。

3.2.1.7 (如下图)



位于建筑物以外，与建筑物没有直接相连，因地势高差而设计的楼梯为室外台阶，不计算建筑面积。室外台阶是依据地势高差面设置的联系不同标高地面的过渡构件，是房屋的辅助设施。一般情况，如台阶起终点高差不少于一个自然层，其下方应为自然地形，不设计利用，否则，应视为室外楼梯；如台阶起终点高差少于一个自然层，其下方无论是否设计利用均视为台阶。

3.2.1.8 (如下图)



室外楼梯最上层楼梯无永久性顶盖或顶盖不能完全遮盖楼梯时，室外楼梯视为无盖，最顶层按其水平投影的一半计算建筑面积；当上层楼梯设计为下层楼梯的顶盖，且可以完全遮盖的，可视为该层室外楼梯有顶盖，按水平投影计算全部建筑面积。

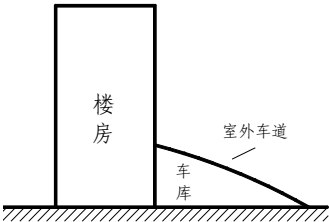
（说明：室外楼梯应位于房屋外部，供人们日常生产生活中上下各楼层时使用，有围护结构，下方形成一个建筑空间，应是永久性的房屋附属设施，不包括爬梯。）

3.2.1.9 (如下左图)



室外台阶不计算建筑面积，但若经规划报建批准下方空间设计加以利用的，其层高在2.20米以上的部分就计算全部建筑面积。

3.2.1.10 (如下图)



无上盖的室外车道不计算建筑面积，有上盖（完全遮盖）的室外车道按自然层计算全部建筑面积，车道下方空间无论是否被利用，都不计算建筑面积。

3.2.2 烟道、采光井、通风井的面积计算

3.2.2.1 供一户专用的外置及内置烟道均计入该户的套内建筑面积。烟道外置时，取其与室内的隔墙为外墙。

3.2.2.2 位于阳台的烟道单独计算，不计入阳台面积。

3.2.2.3 多户共用的烟道应作为公用建筑面积。

3.2.2.4



凸出地面的通风井

地下室或半地下室使用的通风井、烟道，在地下部分按其通过的地下室或半地下室的层数计算建筑面积；凸出地面的部分不计算其建筑面积；通风井、烟道除在顶层凸出屋面的部分不计算建筑面积外，其它按自然层计算建筑面积。

3.2.2.5 一幢建筑中数层共用的通风井、烟道，按其通过的使用层的层数计算建筑面积。

3.2.2.6 (如下图)



有盖采光井、应计算一层建筑面积。

3.2.3 走廊（含挑廊、檐廊）的面积计算：

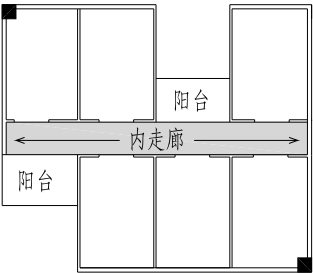
3.2.3.1 走廊分为内走廊和外走廊。当走廊沿延伸方向有一侧不封闭并直接向室外开敞时，该走廊视为外走廊；当走廊为以下三种情况时视为内走廊：

a). （如下图）



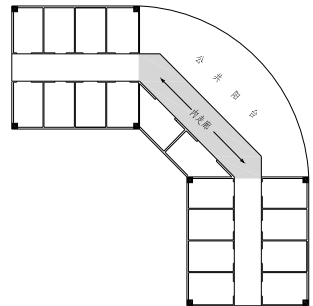
沿走廊延伸方向两侧均封闭；

b). （如下图）



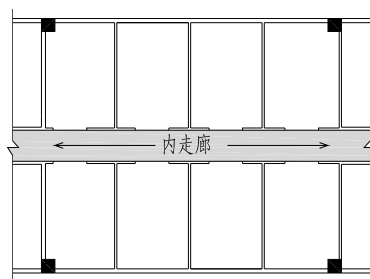
一条走廊仅一侧或两侧开敞，其余部分两侧均封闭；

c). （如下图）



走廊虽有一侧开敞，但该侧外部连接有盖且有围护结构的建筑空间。

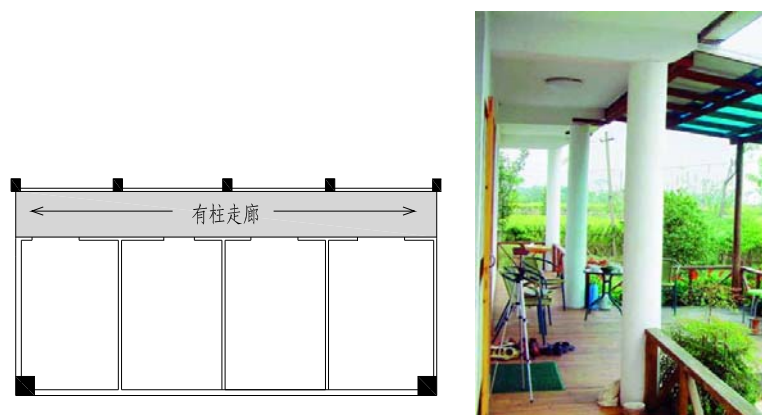
3.2.4.2 （如下图）



内走廊无论其两端是否封闭，均计算全部建筑面积。

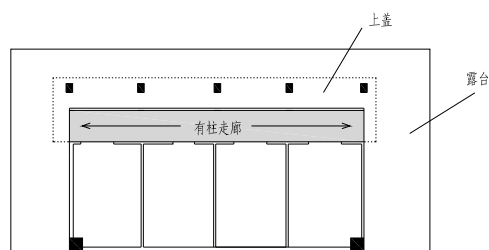
3.2.3.3 外走廊按其开敞侧是否有围护结构划分为有柱走廊和无柱走廊：

a). (如下图)



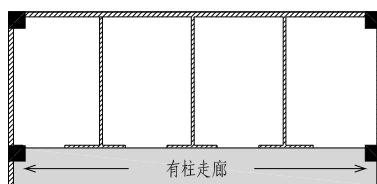
开敞侧有与结构连接为一体，类似柱（墙）的走廊，视为有柱走廊

b). (如下图)



开敞侧之外还存在柱或其它类型承重支撑体的走廊，视为有柱走廊；

c). (如下图)

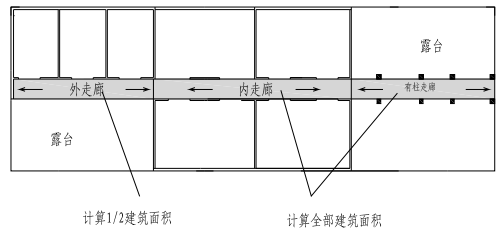


两侧存在局部墙体或建筑空间的走廊，视为有柱走廊；

d). 仅有附着于结构外侧的少量装饰性柱（墙）的走廊，视为无柱走廊；

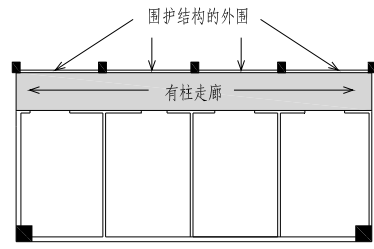
e). 柱位于外走廊两端的墙体内不专向走廊凸出，或柱可以划归其它建筑空间时，视为无柱走廊。

3.2.3.4 (如下图)



由多段构成的走廊，如果仅某一段走廊有柱或墙，可以以该段走廊的两端为界，将该走廊划分为有柱与无柱两部分，分别计算建筑面积。

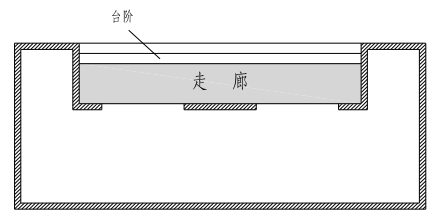
3.2.3.5 (如下图)



有柱走廊，有围护结构，均按其围护结构的外围水平投影计算全部建筑面积；无围护结构的，按柱外围水平投影计算全部建筑面积。

3.2.3.6 位于地面一层与房屋相连的有盖、无柱、无围护结构及围护物、凸出建筑主体的走廊、檐廊，无论下方是否有台阶，均不计算建筑面积。

3.2.3.7 (如下图)



凹入建筑主体的有盖、无柱的走廊、檐廊，按其上盖投影面积的一半计算建筑面积；如走廊在上盖水平投影范围内的地面设有围护物有二级以上台阶的，则按围护物外围水平投影面积或临墙的一级台阶宽度的一半计算走廊的建筑面积。

3.2.3.8 位于顶层的与房屋相连的有盖、无柱、无围护结构及围护物的走廊、檐廊，不计算建

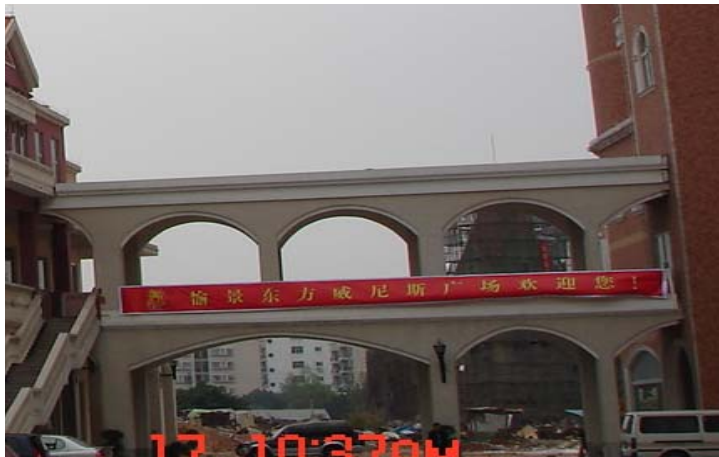
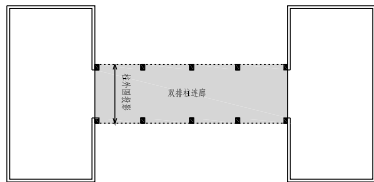
筑面积。

3.2.3.9 门厅、大厅内的回廊部分，层高在2.20m以上的，按其水平投影计算全部面积。

3.2.4 连廊、架空通廊的面积计算

3.2.4.1 位于地面一层的两建筑物之间的有盖通廊叫连廊，按以下情况分别计算建筑面积：

a). (如下图)



双排柱连廊，按柱外围水平投影，计算全部建筑面积。

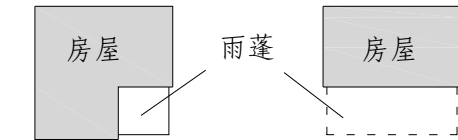
b). 单排柱及无柱连廊，若其上盖为永久性建筑的，其上盖高度小于二个自然层时，按上盖水平投影面积一半计算建筑面积；上盖高度达到或超过二个自然层时，不计算建筑面积。若上盖为圆拱形，则以拱形顶计算该连廊的高度。

3.2.4.2 (如下图)

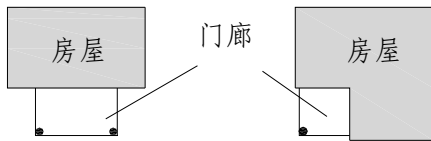


连接两建筑物的有盖架空通廊，全封闭时，通廊计算全部建筑面积；不封闭时，若上盖高度小于二个自然层，通廊计算一半建筑面积；超过二个自然层，若通廊面积较大，具备类似阳台的使用功能时，作为室外花园的用途，该通廊按其上盖水平投影面积计算一半建筑面积，否则，通廊不计算建筑面积。

3.2.5 门廊、雨篷（大致分为如下几种情况）

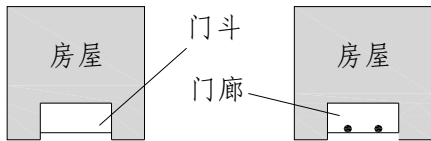


凸出式无柱门廊、雨篷不计算建筑面积



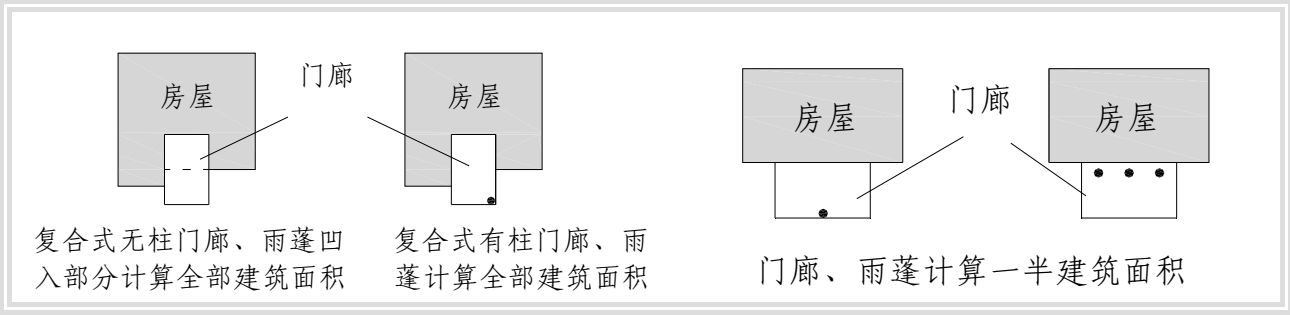
凸出式多柱门廊、雨篷计算全部建筑面积

凸出式独立柱门廊、雨篷计算全部建筑面积



凹入式无柱门廊、雨篷计算全部建筑面积

凹入式有柱门廊、雨篷计算全部建筑面积



3.2.6 公共（消防）通道

3.2.6.1 穿越建筑的公共（消防）通道，若通道属于市政道路的一部分时，该通道不计算建筑面积。

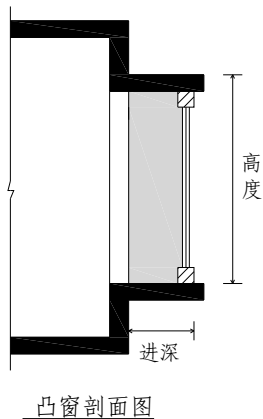
3.2.6.2 当公共通道不属于市政道路时，则：

- a). 通道上方为建筑形成的上盖，上盖板建筑物的结构直接相连为一体化，则通道应计算全部建筑面积，并列为不分摊的公用建筑面；
- b). 通道上方为专设盖板，通道不计算建筑面积。(如下图)



3.2.7 凸窗、落地窗的面积计算

3.2.7.1 (如下图)

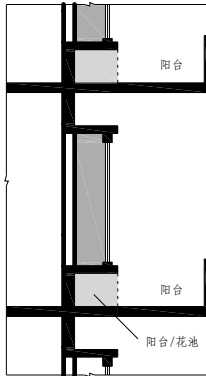


凸窗的高度为窗台台面至凸窗顶板板面（顶板上缘）的垂直距离；凸窗的进深为室外墙面（外墙外缘）至凸窗的围护结构外围的水平距离。

3.2.7.2 凸窗高度大于或等于2.20米，则凸窗部分计算全部建筑面积。

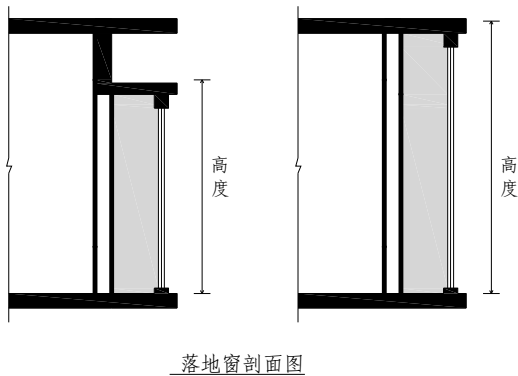
3.2.7.3 窗体未凸出于外墙的窗、或窗体上（下）方凹入部分的外侧以各种类型建筑材料封闭的窗，参照计算凸窗的计算面积规定计算建筑面积。

3.2.7.4（如下图）



凸窗向阳台或花池内突出时，凸窗所占用的阳台或花池的空间不计入阳台或花池的建筑面积。

3.2.7.5（如下图）



落地窗高度等于或大于2.2米时，则计算其全部建筑面积。

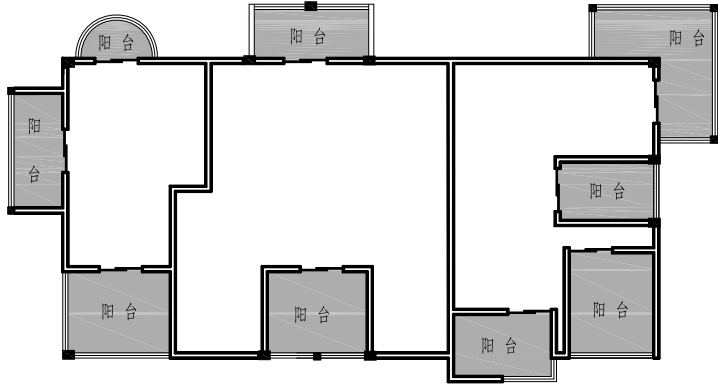
3.2.7.6 位于凸窗两侧的墙体，为非结构墙体时，墙体面积计入凸窗建筑面积。

3.2.8 阳台、露台建筑面积计算

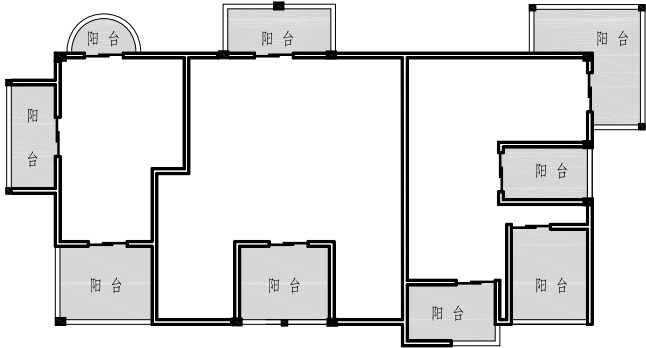
阳台、露台：

阳台按结构形态分为凸阳台、凹阳台和凸凹复合阳台（以下简称“复合阳台”）三种基本类型。凸出房屋外墙的阳台为凸阳台，凹入房屋外墙的阳台为凹阳台，当阳台由凸凹两部分构成时，为复合型阳台。

A. 以下阳台全部是“封闭阳台”，按其上盖投影计算全部建筑面积（如下图）



B. 以下阳台全部是“不封闭阳台”，按其上盖投影计算一半筑面积（如下图）



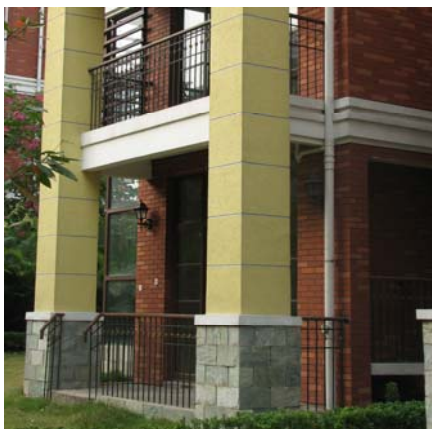
3.2.8.1 （如下图）



位于房屋天面、或因退层设计形成的露台，其上方屋檐或盖板的水平投影部分不计算建筑面积。

3.2.8.2 住宅建筑中属于一户专有的类似于阳台的空中花园、入户花园等（位于地面层、裙楼顶层的除外），均视为阳台，若没有完全封闭的，则按不封闭阳台计算建筑面积。

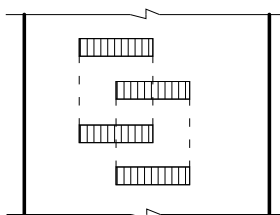
3.2.8.3（如下图）



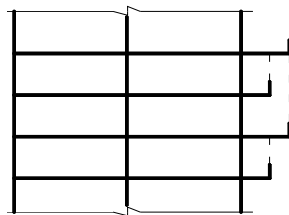
位于二层阳台下方，即建筑物首层的建筑空间，有围护结构或围护物的，按阳台计算其建筑面积。

3.2.8.4 在建筑物中设置的与公共过道相通、具有一面以上直接对外开敞的、用于绿化、休闲的公共建筑空间，称为公共阳台。公共阳台的计算规则与阳台相同。

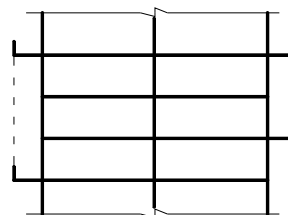
3.2.8.5（如下图）



左右错开阳台

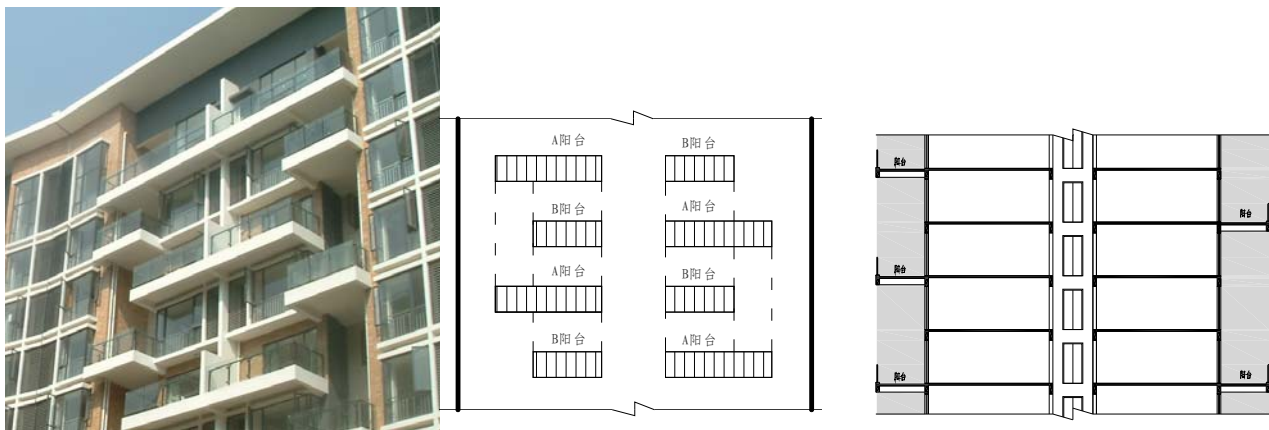


上下错开阳台



隔层阳台

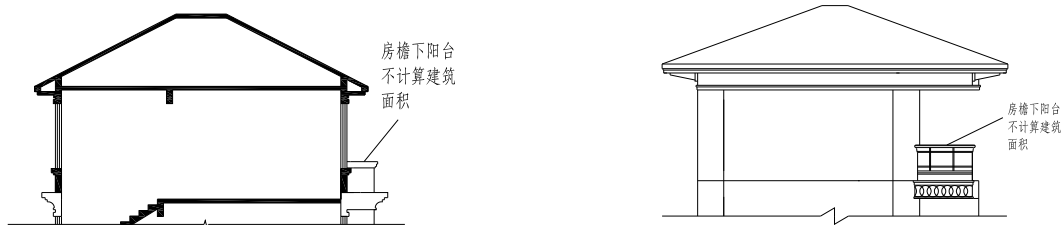
“左右错开阳台、上下错开阳台、隔层阳台”，以上层和隔层阳台在该阳台上的水平投影计算建筑面积（该阳台的面积范围按3.2.8.8的规定计算）。



说明：如上左图,为房屋立面图中的错开阳台，B阳台以A阳台的水平投影在该阳台的重合部分计算一半建筑面积，A阳台以A阳台的水平投影在该阳台的重合部分计算一半建筑面积。如上右图,阳台隔两层、隔三层这两种情况都应该按其上盖水平投影计算一半建筑面积。

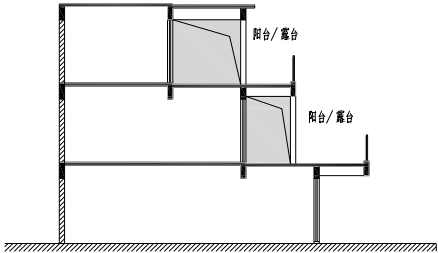
问题：两阳台具体相隔多少米/层不计算建筑面积？

3.2.8.6 （如下两图）



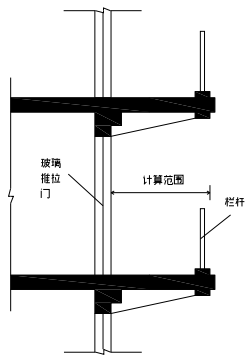
位于顶层阳台，若利用房屋屋檐挑出部分作为上盖不计建筑面积；若利用结构楼板、雨篷等作为永久性上盖的水平投影部分计算建筑面积。

3.2.8.7 （如下图）

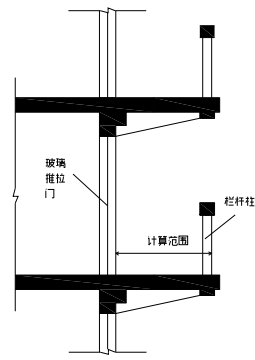


位于露台由主体房屋结构延伸出来的有柱、有永久性顶盖的柱廊，按该结构外围水平投影计算建筑面积。

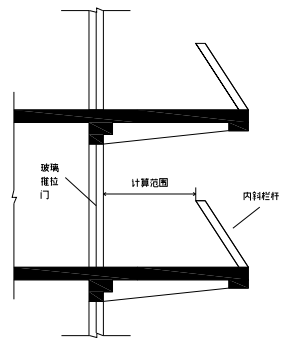
3.2.8.8 阳台类型



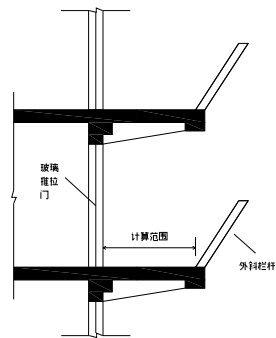
(图a)



(图b)



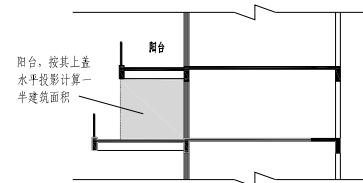
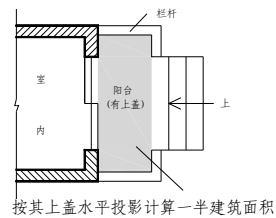
(图c)



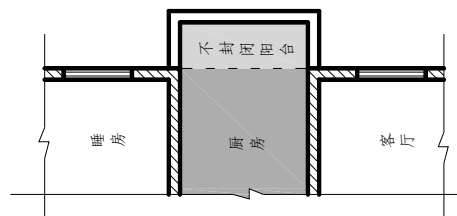
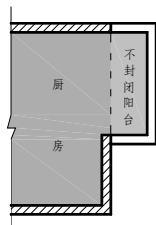
(图d)

问题讨论结果:

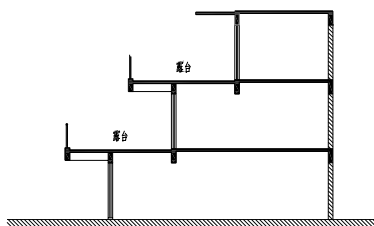
1. (如下两图), 阳台按上盖水平投影计算一半建筑面积。



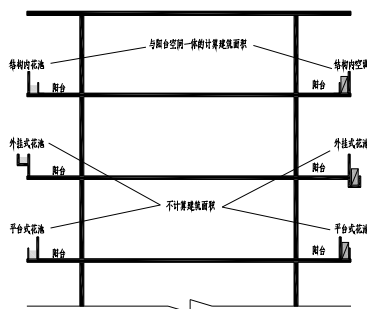
2. (如下两图), 厨房与不封闭阳台没有分界线, 按主体外墙走向连线为分界, 厨房计算全部建筑面积, 不封闭阳台按其上盖水平投影计算一半建筑面积。



3. (如下图), 露台, 不计算建筑面积。



3.2.9 花池、空调机位（如下图）



3.2.9.1 悬挂于建筑主体结构外侧的外挂式花池和空调机位不计算建筑面积。

3.2.9.2 位于建筑主体结构外侧，与室内不连通的平台式花池和空调机位不计算建筑面积。

3.2.10 墙体面积计算

3.2.10.1 幕墙的面积计算，幕墙分为装饰性幕墙和围护性幕墙。

3.2.10.2 装饰性幕墙不计算建筑面积。

3.2.10.3 围护性幕墙，按以下几种情况分别计算建筑面积：

a. 按玻璃幕墙厚度（是骨架厚度加上玻璃厚度）计算外墙的墙体面积；

（问题：幕墙与楼板边的中空部位是否要扣除？）

b. 当下方有梁，幕墙安放于梁体之上的围护性幕墙，取梁厚作为外墙厚，并相应取半外墙；

c. 上下均由玻璃和其他材料框架构成围护性玻璃幕墙，以材料框架的厚度作为墙厚，并相应取半外墙。

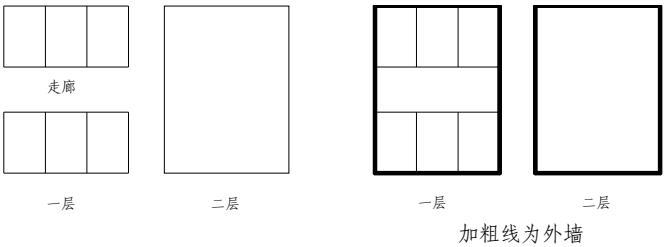
3.2.10.4 同一楼层同一面墙既有主墙又有幕墙时，无论主墙与幕墙比例大小，均按主墙体计算外墙的墙体面积。

3.2.10.5 同一楼层，一边为主墙，其余各边都为幕墙时，分别按主墙、幕墙计算外墙的墙体

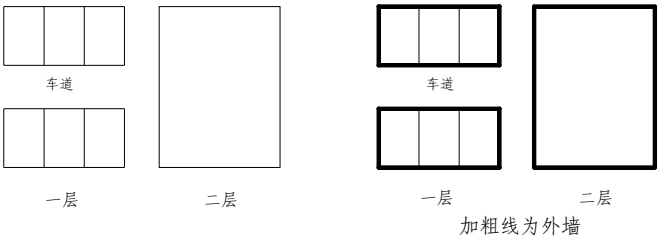
面积。

外墙画法(讨论结果):

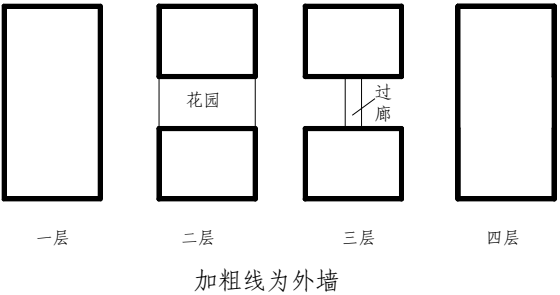
1. (如下左图) 一层中间为走廊，并有上盖，层高大于2.20米，外墙画法 (如下右图) 加粗线。



2. (如下左图) 一层中间为车道，并有上盖，层高大于2.20米，外墙画法 (如下右图) 加粗线。

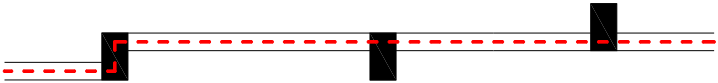


3. (如下图) 二层中间为花园，三层是中间为架空过廊，并有上盖，外墙画法 (如下图) 加粗线。



3.2.10.6 阳台、室外楼梯、凸窗、外走廊等与套内之间的分隔墙视为外墙；阳台与阳台之间的分隔墙视为阳台间的共有墙；建筑物墙体外侧为架空空间时，该段墙体视为外墙。

3.2.10.7 (如下图)



外墙、共有墙的墙体面积均为其水平投影面积，其相应的半墙墙体面积为其水平投影面积的一半。测绘作业中可通过取外墙中线方法进行外半墙墙体面积的计算，当外墙、共有墙

中含柱或其它承重支撑体时，取与柱连接的各墙的墙中线向柱内延伸交汇，按划分后的柱的相应位置分别计入所属的半墙墙体面积。

3.2.10.8 建筑物复式上空处的内半墙计入上空面积，外半墙按规定划分并相应计算建筑面积。建筑物内设置夹层的，当夹层的层高在2.20米以上时，夹层部分的外墙分摊计算规定与标准层一致。

3.2.10.9 商场、商铺以防火卷帘、钢化玻璃等直接落地作为共有墙或外墙的，有主墙体的，按主墙体厚度计算；无主墙体的，按其围护构架的厚度计算；如系安装于地面梁体或墙垛之上，墙体厚度取梁体或墙垛厚度。

3.2.10.10 如墙体由上下两部分组成，而上下两部分墙体厚度不同时，当下半部分墙体高度大于或等于2.20米时，取下半部分墙厚为分隔墙厚度；否则，取上半部分墙厚为分隔墙厚度。

3.2.10.11 凸窗与阳台相邻时，共墙部分的墙体取墙中线划分，半墙面积分别计入各自建筑空间；不共墙部分取墙体外边线，墙体面积计入相应的服务空间。

3.2.10.12 凸出外墙的构件、配件的装饰性墙体和柱（含装饰性空心柱），不计入墙体面积。

3.2.10.13 对斜屋面、墙体向内倾斜等的建筑空间，其位于层高小于等于2.20米部分的外墙计算时不取外半墙。

3.2.11 屋面上的建筑空间的面积计算

3.2.11.1 位于屋面的梯间、电梯机房、水箱间等，层高等于或大于2.2米的，均按其外围水平投影计算全部建筑面积。

3.2.11.2 位于屋面上与出屋面梯间不相连的、独立的、造型装饰性亭、阁、屋面上的水平投影面积的造型装饰性架空，不计算建筑面积。

3.2.11.3 多层房屋中设置的技术层、结构转换层、避难层、设备层、架空层等，其层高在2.20米以上的部分均计算建筑面积。

3.3 共有建筑面积的计算及分摊

3.3.1 应分摊的公用建筑面积包括：

a) 相关权利人合法协议约定的应分摊的公共建筑空间；

- b) 建筑物内的公用核心筒、楼梯间、电梯间（井）、观光井（梯）、提物井、室外楼梯等垂直移动空间及各种管道井、垃圾井道；
- c) 建筑物内公用的公共门厅、大厅、楼厅、过（走）道、走廊、檐廊、内外廊、门廊、入口大堂、疏散通道等平行移动空间；
- d) 套与公共建筑空间之间分隔墙墙体面积的一半、外墙（包括山墙）水平投影面积的一半；
- e) 地面以上为本幢服务的变（配）电室、消防控制室、水泵房、设备间、工具间、值班警卫室等；
- f) 凸出屋面有围护结构的水箱间、电梯机房、楼梯间、风机房、设备工具间等；
- g) 架空层内为本幢服务的大堂、值班警卫室、门厅、设备间、电梯间、楼梯间等；
- h) 地面以上的消防避难层、结构转换层、设备层内，层高在2.20米以上的电梯间、楼梯间、设备间等。

3.3.2 不分摊的公用建筑面积包括：

- a) 相关权利人合法协议约定的不分摊的公共建筑空间；
- b) 建筑物底层、顶层或裙楼顶层架空用于公共通行、停车、绿化、休闲使用的公共建筑空间；
- c) 建筑物屋面设置的人防报警（控制）室等建筑空间；
- d) 建筑物内某些层中设置的用于消防避难的公共建筑空间；
- e) 建筑物内设置的结构转换层建筑空间；
- f) 建筑物内设置在地面以上的层高在2.20米以上的设备层建筑空间；
- g) 建筑物地下用于人防、公共停车的建筑空间；
- h) 住宅区内的消防通道，为小区内多幢建筑服务的公共用房；
- i) 为它幢建筑所有权人生活利用上不可缺少的共有部分；
- j) 《东莞市土地使用权出让合同》、《东莞市建设用地规划许可证》、《东莞市建设工程规划许可证》中指标单列的共有部分。

3.3.3 公用建筑面积处理的一般原则

3.3.3.1 公用建筑面积的分摊计算以幢为单位进行，非本幢的公有建筑面积不在本幢分摊，本幢的共用建筑面积也不分摊到其它幢去。

3.3.3.2 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；无产权分割文件

或协议的，按相关房屋建筑面积的比例进行分摊计算。

3.3.3.3 一幢建筑只有一个产权人时，如其不需分层或分户提供产权登记面积时，则该幢建筑可取各层外墙或结构外围水平投影面积之和计算该幢的建筑面积，不需进行公用建筑面积的划分与分摊计算。

3.3.3.4 凡列为不分摊的公用面积，一律不参与分摊其它的公用建筑面积。

(**问题：**不在本幢内，但只为本幢服务的公共建筑面积，是否要分摊给本幢？**建议：**按协议分摊该公共建筑面积。)

3.3.3.5 多功能综合楼，须按其使用功能和服务范围进行公用建筑面积的划分与分摊计算。

3.3.3.6 公用建筑面积分摊计算后，各分户的建筑面积之和应等于相应的幢、功能区、层的总建筑面积。

3.3.3.7 一幢房屋或其局部，在进行变更测绘时，除非原测绘中存在明显错误，否则应遵循相同的分摊原则。

3.3.4 应分摊公用建筑面积的划分及优先级

3.3.4.1 应分摊公用建筑面积的划分及优先级

- a) 整幢公共面积。指为整幢服务(包括不同功能区)的公用建筑空间的面积，该面积在整幢范围进行分摊。
- b) 功能区间公用面积。指仅为一幢建筑的某几个功能区服务的公共建筑空间的面积，该面积在相关的功能区范围内进行分摊。
- c) 功能区公用面积。指专为一幢建筑的某一个功能区服务的公共建筑空间的面积，该面积在该功能区内进行分摊。
- d) 层间公用面积。指仅为某一功能区内的两层或两层以上楼层服务的公共建筑空间的面积，该面积在相关楼层范围内进行分摊。
- e) 层内公共面积。指专为本层服务的公共建筑空间的面积, 该面积在本层内进行分摊。
- f) 由于功能设计不同，仅由同一层内的多户使用的公共建筑空间的面积，应由相关多户进行分摊。

3.3.4.2 应分摊的公共建筑面积优先级按服务范围由大到小、由整体到局部的顺序依次递减，即整幢公共面积优先级最高，层内公共面积优先级最低。按照应分摊公用建筑面积的优先级高低，优先级低的公用建筑面积须参与分摊优先级高的公用建筑面积。

3.3.4.3. 应分摊公共面积的划分确认原则:

- a) 依据经市政府规划行政主管部门核准备案的建筑施工图, 划分公用部位的使用功能和服务范围, 其功能和名称以设计图纸的标注为依据进行确认。
- b) 依据《东莞市土地使用权出让合同》、《东莞市建设工程规划许可证》中计容积率、不计容积率、核增等建筑面积分项功能指标, 补充确定相关的核增、应分摊、不分摊建筑空间内容与范围。
- c) 竣工测绘、现状测绘、变更测绘时, 现场复核并测量已使用建筑空间的实际使用功能, 未使用的建筑空间或实地无法确认功能的建筑空间, 其功能以经市政府行政主管部门核准并备案的施工图上标注的功能为准。

3.3.5 分摊系数的计算方法

3.3.5.1 整体分摊方法:

一幢单一功能的建筑, 如其各户对共有建筑面积的共用状况基本一致, 可采用共有建筑面积整体分摊的方法进行分摊计算, 即:

分摊系数=应公摊公用建筑面积/专有建筑面积总和

分户应分摊的公用建筑面积=分户专有建筑面积×分摊系数

3.3.5.2. 多级分摊方法:

一幢建筑存在两个以上的功能区, 或存在为局部服务的公用建筑空间时, 应采用多级分摊的方法, 按自上而下原则进行共有建筑面积的分摊计算:

(1) 上一级分摊——区(层)间分摊:

区间分摊系数=区间应分摊公用建筑面积总和/各区专有建筑面积总和

各区应分摊的公用建筑面积=各区专有建筑面积×区间分摊系数

(2) 下一级分摊——区(层)内分摊:

区内分摊系数=(区内公用建筑面积+区间应分摊公用建筑面积)/(功能区内的各套(单元)专有建筑面积总和)

各套(单元)应分摊面积=套(单元)专有建筑面积×区内分摊系数

3.3.6 共有共用建筑面积分摊的一般原则

分摊原则: 在分摊计算前, 首先应判断该建筑是一幢还是多幢, 依据以下四点判断(以多塔楼的建筑物为例):

- a) 建筑规划许可证中该建筑物是否同期规划、同期建设;
- b) 该建筑物的施工图纸是否为一整套图纸;
- c) 该建筑物的基础、结构是否为一个整体;
- d) 该建筑物的各塔楼是否没有完全独立的共有共用设备。

3.3.7 房屋建筑面积测绘计算中幢的划分

3.3.7.1 地面以上有裙楼（含架空层）相连通的建筑视为一幢。同一幢建筑中的不同建筑塔楼视为一座。

3.3.7.2 由出地面的计容积率的半地下室相连通的建筑亦视为一幢。

3.3.7.3 地面以上相互独立，但地面以下互相连通，共用一个大地下室的建筑视为多幢建筑。

3.3.8 公用建筑面积分摊计算细则

3.3.8.1 地下室

3.3.8.1.1 地下室中用作人防、公共停车库用途部分的建筑面积，均计为不分摊的公用建筑面积。

3.3.8.1.2 若地下室有部分区域用作商业、办公等其它用途，则该部分应列为专有面积，位于该区域内仅与商业或办公等相通并使用的走廊、楼梯间、电梯间、扶梯、货梯、观光电梯、卫生间、通风井、烟道、管道井等，均在地下室商业或办公等部分进行分摊。

3.3.8.1.3 当地下停车场中机动车位经市政府行政主管部门批准，准予出售并可以拥有独立产权时，机动车位面积可按各停车位实际占用面积的方式计算，也可按实际占用面积加分摊的公用建筑面积的方式计算机动车位的建筑面积。此时，下地下室车道面积、其它专门服务于车位的公共通道面积和公共用房面积均列为各车位应分摊的公用建筑面积。

3.3.8.2 半地下室

3.3.8.2.1 平地建筑的楼层，当其符合半地下室定义时，即视为半地下层。在室外地面以上部分的高度不大于1.5米的半地下层，其层数不计入地面以上层数，面积亦不计入地面以上面积中；在室外地面以上部分的高度大于1.5米的半地下层，其层数计入地面以上层数，面积计入地面以上建筑面积中，此时，位于该半地下层中的楼（电）梯间、住宅大堂等公用建筑面积，其计算方法与分摊规则均与地面架空层中相应的公共面积计算方法与分摊原则一致。

3.3.8.2.2 坡地建筑的楼层，当有一面以上（含一面）位于地面以上，且该面为该层的主出入口之一时，则该层视为半地下层。其面积计算方式是：

a). 半地下层如仅用作公共停车、公共设备用房、人防用途时，则该半地下层的层数不计入地面以上层数，建筑面积亦不计入地面以上建筑面积中；但当住宅等的入户大堂位于该层时，大堂及其楼（电）梯间等公用建筑面积应作为应分摊的公用建筑面积相应扣除，并在其地面以上相应的服务范围内分摊。

b). 半地下层如全部或部分用于商业、办公等计容积率用途，且商业、办公等部分的出入口、外墙位于地面以上，则该半地下层层数计入地面以上层数，面积计入地面以上建筑面积中。其中商业等用途部分的面积计为专有面积，停车及设备用房部分的面积计为不分摊的公用建筑面积，商业、办公部分所含的楼（电）梯间、住宅大堂等公用建

筑面积的计算方法与分摊规定与地面以上公共面积的计算方法与分摊原则相同。

- c). 如半地下层停车及设备用房部分较大, 为地面多幢共用, 且该部分基本位于地面以下, 与半地下商业、办公等区域有明确的分界线时, 可将两部分划分开来, 停车及设备用房区域计为地下室, 列为不分摊的公用建筑面积, 商业或办公区域则作为半地下室按上 (b) 点相应计算建筑面积。

3.3.8.2.3 独立别墅、联排式别墅中为各户专用的、层高大于或等于2.20米的半地下室, 当其在室外地面以上部分的高度大于1.5米, 或作为坡地建筑有一面以上 (含一面) 位于地面以上时, 无论其作何使用, 其层数均计入地面以上层数, 建筑面积均计入各户建筑面积中。

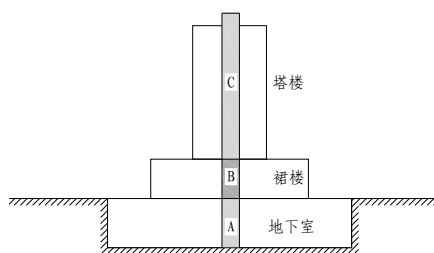
3.3.9.1 非专用楼梯、电梯及梯间

3.3.9.1.1 供整幢、或楼 (电) 梯通过的各功能区或层共同使用的楼 (电) 梯, 或进口和出口处都是公共空间的楼 (电) 梯, 视为非专用梯。

3.3.9.1.2 位于建筑结构内部 (外墙以内) 的非专用梯为室内非专用梯, 位于建筑结构外部 (外墙以外) 的非专用梯为室外非专用梯。

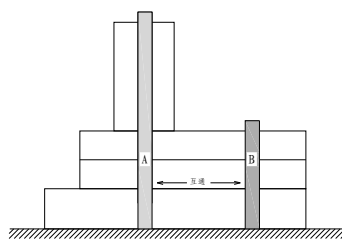
3.3.9.1.3 一幢房屋的非专用楼梯或电梯, 当各层梯间平面结构相同时, 其服务范围为整幢或其通过的整个功能区。因管理工作所需对个别楼层或部分楼层不设停机或不开门的, 不影响公用面积的整体分摊, 其中也包括不使用该梯的地面一层或一~二层复式房。

3.3.9.1.4 一幢建筑物按其功能分, 有地下室、裙楼、塔楼, 楼 (电) 梯的分摊范围如下: (如下图)



- a). 楼 (电) 楼A段直接分到地下室;
- b). 楼 (电) 楼B段开门到裙楼的, 直接分到裙楼和塔楼;
- c). 楼 (电) 楼B段不开门到裙楼的, 直接分到塔楼;
- d). 楼 (电) 楼C段直接分到塔楼。

3.3.9.1.5 (如下图)



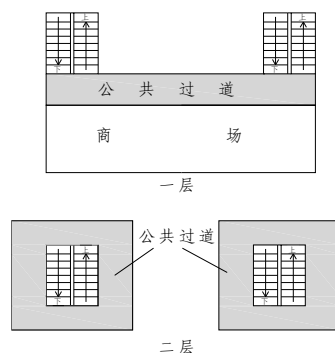
高层建筑中设置的高、低区电梯，高、低区电梯之间在某一层可以互通，这些电梯的梯间建筑面积应作为整幢或功能区公用建筑面积，其分摊范围为高、低区电梯通过的所有楼层。与高、低区电梯机房连接的缓冲电梯井道按自然层计入电梯间内。

3.3.9.1.6 （如下图）



从地面至二层（或以上）室外广场、平台的室外楼梯、自动扶梯计算面积并计为不分摊的公用建筑面积。

3.3.9.1.7 （如下图）



对于内部设有扶梯的商场、办公楼等，如需进行分层或分户建筑面积计算，必须在主出入口层留出连接扶梯与公共出入口的公共过道，在其它层留出用于扶梯回转上下的公共过道，否则该商场或办公用房只能按复式房计算总建筑面积。

3.3.9.2 专用楼梯、电梯及梯间

3.3.9.2.1 由建筑物上部的一层或连续多层的楼层所专用，建筑物的下部连续各楼层均不开门（设计不开门）使用，同时“使用”与“不使用”部分的用途不同的楼（电）梯，称为专用梯。楼梯的出口或入口仅位于一户套内时，该楼梯也视为专用梯。

3.3.9.2.2 位于建筑结构内部（外墙以内）的专用梯为室内专用梯，位于建筑结构外部（外墙以外）的专用梯为室外专用梯。

3.3.9.2.3 室外(内)专用楼梯、电梯，其梯间公用建筑面积全部列为“使用”部分建筑的区内公用建筑面积。

3.3.9.2.4 当裙楼有多座塔楼时，通过“不使用”楼层部分的室内楼（电）梯间有多个，在裙楼不能划分成多幢建筑的情况下，列为“不使用”和“使用”两部分建筑的区间公用建筑面积为裙楼部分的多个梯间面积的总和。

3.3.9.2.5 原设计只为指定楼层使用的，而在其他楼层不设出入口的楼梯、电梯为专用梯(如果只是认为使其不能出入的不为专用梯范畴)。根据谁使用谁分摊的原则，专用梯的面积计算为它所到达楼层的面积之和。

3.3.10 下地下室楼（电）梯、车道

3.3.10.1 由地面下地下室（空间）的地下室专用梯，当该专用梯地面出入口为独立出入口并位于建筑物外墙或主体之外时，若：

- a) 地下室为商业、办公等计容积率用途时，该专用梯及地面出入口的建筑面积计为地下室应分摊的公用面积；
- b) 地下室为人防、停车或设备用房等不计容积率用途时，该专用梯及地面出入口的建筑面积计为不分摊公用面积，并计入地下室建筑面积中；
- c) 地下室既有商业、办公等计容积率用途，也有人防、停车或设备用房等不计容积率用途时，如该专用梯仅为商业或办公服务，该专用梯及地面出入口的建筑面积计为商业、办公部分的应分摊共用面积；如该专用梯同时服务于地下室计容积率用途和不计容积率用途，该专用梯及地面出入口的建筑面积列为不分摊共用面积，并计入地下室不计容积率功能区的建筑面积中。

3.3.10.2 由地面下地下室（空间）的地下室专用梯，当该专用梯地面出入口位于建筑物外墙或主体之内时，若：

- a) 地下室为不计容积率用途，则下地下室梯从地表处切断，地下部分的梯间面积计入地下室，列为不分摊公用建筑面积；位于一层的梯间面积计为应分摊公用建筑面积，按其在地面以上的相应服务范围进行分摊计算。
- b) 地下室为商业、办公等计容积率用途时，该下地下室的楼梯的地面以下及地面以上部分不再专门划分开来，该楼梯及与之相通的地面一层的门厅、通道等一起在其地面以下的服务范围内共同分摊计算。如其位于地面一层的门厅、通道为其与地面以上相关空间共用，则门厅、通道等应一起在其地面以下和以上的服务范围内共同分摊计算。

3.3.10.3 地下室的车道，其坡道下方回填无建筑空间的，或设计为不可利用的建筑空间的，或车道下方直接为地下二层建筑空间的，该车道对应的地面一层有盖部分作上空处理，车道有盖部分只计一层建筑面积并计入地下一层建筑面积中；如车道下方在地下一层为可利用空间，那么车道计两层建筑面积，并均计入地下室建筑面积中。

3.3.11 采光井、通风井、烟道

3.3.11.1 不计容积率的地下室或半地下室使用的采光井、通风井、烟道位于地面的部分，均列为不分摊的公用建筑面积并计入地下室或半地下室的建筑面积中；计容积率的地下室或半地下室使用的采光井、通风井、烟道位于地面的部分，列为应分摊的公用建筑面积由地下室或半地下室分摊。

3.3.11.2 位于核心筒内的通风井、烟道，与核心筒相连并为梯间服务的通风井、烟道，与核心筒一体作为应分摊的公用建筑面积，在其相关的服务范围内进行分摊。

3.3.12 管理用房、会所用房

3.3.12.1 管理用房是指物业管理公司使用的办公用房，包括供管理公司存放工具、设备及其他用品的库房、储藏室、更衣室等。在同一幢房屋内为多幢服务的管理用房应作为分户面积，不列入公用建筑面积范围，并应参与分摊相关的公用建筑面积。

3.3.12.2 在同一幢房屋内的会所用房应作为分户面积，不列入公用建筑面积范围，并应参与分摊相关的公用建筑面积。

3.3.13 值班警卫室、消防控制室

3.3.13.1 值班警卫室，是指设于一幢房屋门口附近，供警卫员、保安员值班守卫用的房屋，包括与警卫室相连的供值班员休息用的睡房、与警卫室合并使用的接待室或传达室、自动报警控制中心。在同一幢房屋内为整幢房屋服务的值班警卫室列为整幢应分摊的公用建筑面积；在一幢建筑之外独立设置的值班警卫室、为多幢建筑服务的值班警卫室，均列为不分摊的公用建筑面积。

3.3.13.2 宗地内仅建有一幢建筑时，设于其内的消防控制室列为本幢应分摊的公用面积；宗地内建有多幢建筑时，不论是否同期规划、同期建设，设于其中某一幢建筑内为多幢服务的消防控制室，列为不分摊的公用面积，并应参与分摊该幢内相关的公用建筑面积。

3.3.14 设备用房

3.3.14.1 配电室、变电室、有线电视间、网络间、电信间，分别视为设备用房的一种。

3.3.14.2 在一宗地内规划有多幢建筑物时，上述设备用房中的一种或与之类似的设备用房仅

设在其中一幢的，其建筑面积列为不分摊的公用面积；当宗地内只规划设计一幢建筑时，设在该幢建筑的设备用房列为本幢应分摊的公用面积。

3.3.14.3 宗地内规划有多幢建筑，每幢均设计有配电室，则每幢的配电室面积均列为本幢应分摊的公用面积。

3.3.14.4 宗地内多幢建筑中设有配电室的一幢为新建的大厦，该配电房只为该幢楼服务，其余多幢为早期建设的旧房，则新建大厦中的配电室为本幢应分摊的公用建筑面积。

3.3.14.5 设于建筑中某一层供本层多户或多层共同使用的空调机房、风机房、水泵房等设备用房，虽其被某一户专有面积所包围，该设备房仍作为公用建筑面积在其相应服务范围内进行分摊。

3.3.15 走廊、过道

3.3.15.1 房屋除第一层（地面层）外的其它各层公用的内、外走廊，一般情况下，应作为本层应分摊的公用建筑面积。

3.3.15.2 一幢建筑的第二层以上有多个楼梯间（单元），并在第二层设有外走廊，从室外楼梯经走廊进各单元楼梯，则该走廊的建筑面积与各楼梯间面积一起列为第二层以上建筑的应分摊公用建筑面积。

3.3.15.3 位于建筑物第一层（地面层）的柱廊、檐廊，当与城市街道或本宗地外的公共通道、公共开放空间相邻，可以在平行于街道方向上通行时，或已属市政府行政主管部门批准的核增面积范围的，如计算建筑面积的，其面积列为不分摊的公用建筑面积。

3.3.15.4 原设计为整体商场，后分割成若干商铺或铺位的，本层分割后所形成的过道的建筑面积由本层各商铺或铺位按其建筑面积比例进行分摊。

3.3.16 门廊、雨蓬

3.3.16.1 为一户独立设置的门廊、雨蓬，如计算建筑面积的，其建筑面积计入该户的套内建筑面积中。

3.3.16.2 设置于公共大门口或楼梯口等处的门廊、雨蓬，计算建筑面积的，建筑面积列为应分摊的公用建筑面积。

3.3.17 门厅、大堂、中庭

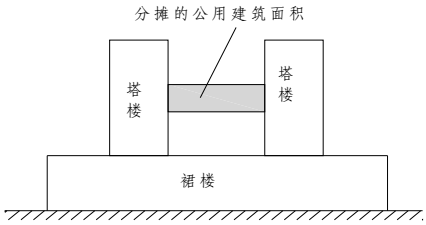
3.3.17.1 一户独立使用的门厅、大堂、中庭应列为专有面积，计入该户的套内建筑面积；公共门厅、大堂、中庭应列为应分摊的公用建筑面积，按其服务范围在相应的功能区间或区内进行分摊计算。

3.3.17.1.2 若酒店的接待处设于大堂中的某一部分并形成独立使用空间的，该独立使用空间的建筑面积计入酒店部分的建筑面积；若大堂为酒店、办公、住宅等的公共过道、休息场所，

则将酒店的接待柜台以内部分及工作室、行李室等的建筑面积列为酒店部分的建筑面积，大堂的其余部分列为整幢应分摊的公用建筑面积。

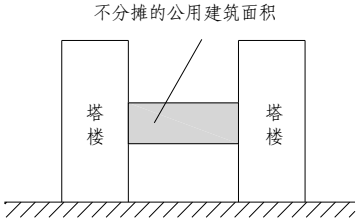
3.3.18 架空通廊

3.3.18.1 （如下图）



两座建筑物在地面部分由裙楼连成一体，且不能将塔楼和相应裙楼划分成多幢建筑的，架空通廊建筑面积列为整幢应分摊的公用建筑面积。

3.3.18.2 （如下图）



两幢独立建筑物之间的架空通廊建筑面积列为不分摊的公用建筑面积。

3.3.19 公共阳台

3.3.19.1 在建筑物某功能区内逐层设置的与公共通道连通的公共阳台，计算建筑面积的，均列为本层应分摊的公用建筑面积。

3.3.19.2 在建筑物某功能区内隔层设置或不规则设置的公共花园、公共阳台，计算建筑面积的，均列为不分摊的公用建筑面积。

3.3.20 半外墙

3.3.20.1 半外墙列为应分摊的公用建筑面积，按整幢楼进行分摊计算。

3.3.20.2 属于一个独立产权人的一幢房屋，可以不取外半墙，如独立别墅或整幢出具建筑面积的其它建筑。

3.3.20.3 联排别墅应取半外墙，并作为整幢分摊的公用建筑面积。

3.3.21 封闭建筑空间

位于建筑内的封闭建筑空间，凡计算建筑面积的，均列为不分摊的公用建筑面积。

3.3.22 主楼、附楼

当一幢建筑设计为具有主楼、附楼的形式，主、附楼仅通过消防通道或公共开放空间相连时，该建筑不视为一幢。此时，共用的消防控制室等应视为为多幢服务的公用建筑面积，列为不分摊的公用建筑面积；为主、附楼各自服务的梯间、门厅等公用面积，应分别在主、附楼按各自功能划分的功能区内进行分摊计算。如，主楼设有消防避难层，位于消防避难层的层高在2.20米以上的电梯间等公用面积仍在主楼分摊，附楼不参与主楼公用面积的分摊。

3.3.23 骑楼

3.3.23.1 骑楼底层是公共道路街巷通行的部分，均不计算建筑面积。

3.3.23.2 骑楼底层位于建设用地红线内，成为小区公共道路和一部分的，或经市政府行政主管部门批准列为核增建筑面积的，如计算建筑面积，均计为不分摊的公用建筑面积。