

大连市房屋建筑面积测算及公用建筑面积分摊规则

一、建筑面积测算范围

（一）应全部测算为建筑面积的范围

1. 单层建筑物不论其高度如何均按一层测算，其建筑面积按建筑物外墙勒脚以上的外围水平面积测算。

单层建筑物内如带有部分楼层的，应测算为建筑面积。

2. 多层建筑物按各层建筑面积总和测算。其底层按建筑物外墙勒脚以上外围水平面积测算；二层及二层以上按外围水平面积测算。

3. 地下室、半地下室等及相应出入口的建筑面积按其上口外墙（不包括采光井、防潮层及保护墙）外围的水平面积测算。

4. 坡地建筑物利用吊脚做架空层加以利用、且层高超过 2.2 米的，按围护结构外围水平面积测算。

5. 穿过建筑物的通道，建筑物内的门厅、大厅不论其高度如何，均按一层计算建筑面积。门厅、大厅内、回廊部分按其水平投影面积测算。

6. 图书馆的书库按书架建筑层测算。

7. 电梯井、垃圾道、管道井等均按建筑物自然层测算。

8. 舞台灯光控制室按围护结构外围水平面积乘以实际层数测算。

9. 建筑物内的技术层，层高超过 2.2 米的应测算。

10. 与建筑物相连的有柱雨蓬，按柱外围水平面积测算。

11. 突出屋面的有围护结构的楼梯间、水箱间、电梯机房等按围护结构外围水平面积测算。

12. 突出建筑物墙外的门斗按围护结构外围水平面积测算。

13. 非住宅房屋的封闭式阳台、挑廊，按其水平投影面积测算。

14. 建筑物墙外有顶盖和柱的走廊、檐廊按柱的外边线水平面积测算。

15. 两个建筑物间有顶盖的架空通廊，按通廊的投影面积测算。

16. 建筑物室内无楼梯的室外楼梯，均按每层水平投影面积测算。

17. 跨越其它建筑物、构筑物的高架建筑物，按其水平投影和以实际层数测算。

18. 房屋的夹层、阁楼，其高度超过 2.2 米部位的，按外围水平面积测算。

（二）按 1 / 2 测算为建筑面积的范围

1. 用深基础做地下架空层加以利用，层高超过 2.2 米的，按架空层外围的水平面积的一半测算。

2. 与建筑物相连的独立柱的通道按顶盖的水平投影面积的一半测算。
3. 住宅房屋设计为（或由房屋建设单位统一设计施工的）封闭阳台，以及非住宅房屋不封闭阳台的，按其水平投影面积的一半测算。
4. 建筑物墙外无柱的走廊、檐廊按其水平投影面积的一半测算。
5. 两个建筑物间无顶盖的架空通廊，按其水平投影面积的一半测算。
6. 建筑物楼内有楼梯的，室外楼梯按其水平投影面积的一半测算。

（三）不应测算为建筑面积的范围

1. 突出墙面的构件配件和艺术装饰，如柱、垛、勒脚、台阶、无柱雨蓬。
2. 检修、消防等用的室外爬梯。
3. 层高在 2.2 米以下的技术层、夹层、地下室和半地下室。
4. 其它建筑物、构筑物，如亭、塔、独立烟囱、烟道、油罐、水塔、贮油（水）池、贮仓、园库、地下人防设施及干、支线等。
5. 建筑物内外的操作平台，上料平台及利用建筑物的空间安置箱、罐的平台。
6. 没有围护结构的屋顶水箱、舞台及后台悬挂幕布、布景的天桥、挑台。
7. 单层建筑物内分隔的操作间、控制室、仪表间等单层房间。
8. 层高小于 2.2 米的深基础地下架空层、坡地建筑物吊脚架空层。
9. 车站码头的车棚、货棚、站台。
10. 住宅房屋原设计为封闭的阳台。

（四）套（单元）建筑面积的测算

1. 套内建筑面积组成。

套（单元）内建筑面积由以下三部分组成：

- （1）套（单元）内的使用面积；
- （2）套（单元）内墙体面积；
- （3）阳台建筑面积。

2. 套（单元）内建筑面积各部分的测算。

（1）套（单元）内的使用面积

①套（单元）内使用面积包括卧室、起居室、门厅、过道、厨房、卫生间、厕所、贮藏室、壁柜等分户门内面积的总和；

②跃层住宅中的户内楼梯按自然层数的面积总和计入使用面积；

③不包含在结构面积内的烟囱、通风道、管道井均计使用面积；

④内墙面装修厚度均计入使用面积。

（2）套（单元）内墙体面积

房屋各套（单元）内使用空间周围的维护或承重墙体，有共用墙及非共用墙两种。

房屋各套（单元）之间的分隔墙、套（单元）与公用建筑空间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的一半计入套内墙体面积。

非共用墙墙体水平投影面积全部计入套（单元）内墙体面积。

（3）阳台建筑面积按照本规则有关规定测算。

3. 套（单元）内建筑面积的计算公式

套（单元）内建筑面积=套（单元）内使用面积+套（单元）内墙体面积+阳台建筑面积

（五）公用建筑面积测算

1. 公用建筑面积的组成

公用建筑面积由以下两部分组成：

（1）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幢建筑物服务的公共用房和管理用房建筑面积。

（2）套（单元）与公用建筑空间之间的分隔墙以及外墙（包括山墙）墙体水平投影面积的一半。

2. 公用建筑面积测算方法

整幢建筑物的建筑面积扣除整幢建筑物各套（单元）的套内建筑面积之和，并扣除已作为独立使用空间的地下室、车库及人防工程等建筑面积，即为整幢建筑物的公用建筑面积。

二、公用建筑面积分摊

（一）公用建筑面积分摊原则

1. 公用建筑面积分摊，是指将本幢建筑物内的公用建筑面积，按各套（单元）的套（单元）内建筑面积所占相应比例进行分摊。分摊后的公用建筑面积，不得随意划定各套（单元）摊得面积的具体部位和界限。

2. 公用建筑面积的公摊，仅限于本幢建筑物内的公用建筑面积，下列公用建筑不得分摊到本幢建筑物内：

（1）非本幢建筑物的公用建筑物（如锅炉房、变电所、泵房等）；

（2）已作为独立使用空间的地下室、车库等；

（3）作为人防工程的地下室。

3. 每套（单元）房屋的建筑面积应为套（单元）内建筑面积与分摊的公用建筑面积之和。

整幢建筑物建筑面积应为幢内各套（单元）的套内建筑面积与幢内公用建筑面积之和。

4. 写字楼、商业和综合楼等原设计为非住宅房屋的，应按各部用途或使用功能的不同（或按购房协议）计算各部所应分摊的公用建筑面积，然后按所占各部位的相应比例，分摊本部位应得的公用建筑面积。

5. 室外楼梯为两层以上使用的，其建筑面积归两层以上所有，并参与两层以上建筑面积分摊。

（二）公用建筑面积分摊系数计算

将整幢建筑物的公用建筑面积除以整幢建筑物的各套（单元）套内建筑面积之和，得到建筑物的公用建筑面积分摊系数。

公用建筑面积分摊系数＝

公用建筑面积

—————

套内建筑面积之和

（三）公用建筑面积分摊测算

各套（单元）的套内建筑面积乘以公用建筑面积分摊系数，得到应分摊公用建筑面积。

分摊的公用建筑面积＝公用建筑面积分摊系数×套内建筑面积

三、建筑面积测算的有关规定

（一）建筑物如有平面图，且实物与图纸无变动，可以竣工图纸为依据对照实物测算整幢建筑物的建筑面积。套（单元）的建筑面积和公用建筑面积，不需重新测丈实物。

（二）没有平面图或图纸与实物有差异的，须进行实地测量。建筑物的各边长及凸凹各部尺寸均须测量并注记。

（三）测算以平方米为单位。

1. 整幢建筑物的计算结果保留小数二位。

2. 套（单元）建筑面积、分摊公用面积及套内建筑面积，计算结果保留小数四位。

3. 公用建筑面积分摊系数保留小数六位。

4. 权证注记建筑面积保留小数二位。

（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）在一幢建筑物内，各不同户型的套（单元）的建筑面积，套内建筑面积、公用建筑面积、分摊的公用建筑面积以及分摊公用建筑面积系数是本幢建筑物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。