

ICS

备案号:

DB××

北京市地方标准

DB××/T ××××—××××

# 北京市房产测绘技术规程

BUILDING PROPERTY SURVEY IN BEIJING

(征求意见稿)

××××-××-××发布

××××-××-××实施

北京市质量技术监督局发布

目 录

前 言 ..... III

1 总则 ..... 4

1.1 规程的适用范围 ..... 4

1.2 房屋面积测绘的目的 ..... 4

1.3 房屋面积测绘工作的内容 ..... 4

1.4 房屋面积测绘的类型 ..... 4

1.5 房屋面积测绘的成果 ..... 4

1.6 房屋面积测绘的计量单位 ..... 4

2 术语和定义 ..... 4

2.1 房产测绘术语 ..... 4

2.2 建筑术语 ..... 5

3 房产平面控制测量 ..... 8

3.1 一般规定 ..... 8

3.2 水平角观测 ..... 9

3.3 距离测量 ..... 10

4 房屋测量草图及数据采集 ..... 10

4.1 房屋测量草图 ..... 10

4.2 房屋数据采集的一般规定 ..... 11

4.3 房屋数据采集的特别规定 ..... 12

5 房屋建筑面积计算 ..... 13

5.1 计算通则 ..... 13

5.2 计算细则 ..... 14

6 房屋测量数据计算处理及检查 ..... 26

6.1 房屋测量数据的处理原则 ..... 26

6.2 共有（公用）建筑面积的计算和分摊原则 ..... 26

6.3 房屋测量数据的检查整理 ..... 28

7 房屋建筑面积变更测量 ..... 29

7.1 一般规定 ..... 29

7.2 变更测量 ..... 29

7.3 幢号的调整 ..... 29

8 房产图图式 ..... 30

8.1 主要内容及使用说明 ..... 30

8.2 北京市房产测绘技术规程房产图图式表 ..... 31

附 录 A..... 40

A1 《房屋登记表》格式示例（见表A1） ..... 40

A2 《房屋测绘技术报告书》示例（见表A2） ..... 40

A3 《房产测量草图》格式示例（见图A3） ..... 40

A4 《房地平面图》格式示例（见图A4） ..... 40

A5 房屋产别分类（见表A5） ..... 40

A6 房屋建筑结构分类（见表A6） ..... 40

A7 房屋用途分类（见表A7） ..... 40

附 录 B （提示的附录） 条文说明 ..... 58

B1 术语和定义..... 58

B2 房屋测量草图..... 58

B3 房屋数据采集..... 58

B4 房屋建筑面积计算..... 60

B5 房屋测量数据的检查整理..... 60

# 前 言

根据北京市质量技术监督局《关于2006年北京市地方标准制修订项目计划函》（京质监标发[2005]号）文件的要求和建设部《关于认真贯彻执行〈房产测量规范〉加强房产测绘管理的通知》（建住房[2000]166号）精神，在广泛讨论研究、总结实践经验、参考现行国家、行业和地方标准，并在广泛征求意见的基础上，制定《北京市房产测绘技术规程》。

本规程在建设部现行国家标准《房产测量规范》（GB17986-2000）基础上，并结合本市具体情况编制。

本规程由北京市建设委员会归口管理，由北京市房地产勘察测绘所负责具体技术解释。

本规程主编单位：北京市房地产勘察测绘所。

本规程参编单位：北京金房兴业测绘有限公司、北京赛博时代测绘有限公司、北京市西城区房地产测绘所、北京市海淀区房屋土地经营管理中心测绘队、北京时正兴测绘工程技术有限公司、北京华星勘察新技术公司、北京华夏经纬测绘技术有限公司、北京新兴华安房地产工程测绘事务所。

本规程主要起草人：于伟、王争、张侠、巩振华、雷涛、张亮、孟祥琛、刘京武、顾晓林、韩晓娜、金武、霍超、李峰。

本规程主要引用及参考文件：

GB/T 17986. 1—2000《房产测量规范》；

《北京市城镇房地产登记测绘细则》；

《北京市房地产测绘细则》；

《北京市地籍测绘规则》；

GB/T 50096—1999《住宅设计规范》；

JGJ/T30—2003《房地产业基本术语标准》

GB/T 18314—2001《全球定位系统（GPS）测量规范》；

GB50026—93《工程测量规范》；

GB/T 50228—96《工程测量基本术语标准》；

《北京市地籍图图式》；

TD1001—93《城镇地籍调查规程》；

CH5003—94《地籍图图式》；

GB7929—87《地形图图式》；

# 北京市房产测绘技术规程

## 1 总则

### 1.1 规程的适用范围

本规程适用于北京市行政区域内所有房屋类型的测绘工作。其中，房屋预售登记测绘和房屋产权登记测绘以及与房屋预售登记和产权登记相关的房屋测绘工作应严格按照本规程所规定的内容实施。其它房屋测绘工作如征地拆迁、旧城改造、历史遗留房产处理等方面所涉及的房产测量工作可参考本规程实施。

### 1.2 房屋面积测绘的目的

房屋面积测绘是利用测绘技术和方法，采集和表述房屋各相关信息，为房地产权管理、房地产开发、交易等提供基础数据和资料。

### 1.3 房屋面积测绘工作的内容

房屋面积测绘的内容包括：房屋平面控制测量、房屋数据采集、房屋平面图绘制、房屋面积计算、成果资料的整理、检查、审核与归档、变更测绘。

### 1.4 房屋面积测绘的类型

房屋面积测绘的类型包括：房屋预售登记测绘、房屋权属登记测绘、现状测绘。

### 1.5 房屋面积测绘的成果

房屋面积测绘的成果主要包括：房产簿册、房产报告和信息数据、房产图集。

### 1.6 房屋面积测绘的计量单位

房屋面积测绘时，长度以米为单位，取至0.01米；面积以平方米为单位，取至0.01平方米。

## 2 术语和定义

下列术语和定义适用于本规程。

### 2.1 房产测绘术语

#### 2.1.1 房屋面积测绘

房屋各层及各部位水平投影面积的测绘与计算。包括房屋建筑面积、房屋套内建筑面积、房屋使用面积、房屋共有（公用）建筑面积、房屋产权面积等的测绘与计算。

#### 2.1.2 房屋的建筑面积

房屋外墙（柱）勒角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），有上盖的永久性建筑。

#### 2.1.3 房屋的使用面积

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。房屋的套内使用面积包括：套内卧室、起居室、过厅、过道、厨房、卫生间、厕所、贮藏室、壁柜、为本套所独自使用的门廊、门斗、不包括在结构面积内的套内烟囱、通风道、管道井等。套内楼梯按自然层数的面积计入使用面积，内墙面装饰厚度计入使用面积。

#### 2.1.4 房屋的套内墙体面积

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。

#### 2.1.5 房屋的套内建筑面积

由单个产权人占有和使用的单套房屋的面积，包括套内使用面积、套内墙体面积及套内阳台面积。

#### 2.1.6 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，包括分摊的共有（公用）建筑面积和未分摊的共有（公用）建筑面积。

#### 2.1.7 房屋的专有建筑面积

建筑物内由单个产权人占有或使用的建筑面积。

#### 2.1.8 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。

#### 2.1.9 房屋建筑面积预测绘

是依据经市政府行政主管部门核准的建筑施工图，根据房地产测量规范，对房屋的特征信息进行采集计算，并同时生成物理数据，出具预测技术报告书为房屋预售管理提供依据的过程。

#### 2.1.10 房屋建筑面积现状测绘

对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。主要用于建设工程的房地产产权初始登记和转移登记、旧城改造、征地拆迁、土地评估、补办用地或规划手续等。

#### 2.1.11 房屋变更测绘

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。

#### 2.1.12 中误差

真值与测量最或然值的差值之平方和的平方根。

#### 2.1.13 限差

在一定观测条件下规定的测量误差的限值。

### 2.2 建筑术语

#### 2.2.1 幢

幢分为自然幢和逻辑幢。自然幢是指一座独立的，包括不同结构和不同层次的房屋，逻辑幢是根据数据组织和管理的需要，对自然幢按照结构或类型进行逻辑分割而成的房屋。

#### 2.2.2 层高

上下相邻楼层楼（地）板结构面之间的垂直距离。

#### 2.2.3 楼层净高

楼（地）面至楼板结构底面之间的垂直距离。

#### 2.2.4 自然层

按楼（地）板结构分层的楼层。自然层按照完整的自然数序列（1，2，3.....）计数，夹层、架空层、结构转换层、设备层、避难层等不计入自然层数。

#### 2.2.5 夹层

在一个楼层内，以结构板形式局部增设的楼层。

#### 2.2.6 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。或建筑物深基础或坡地建筑吊脚架空部位不回填土石方形成的建筑空间。

#### 2.2.7 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。

#### 2.2.8 设备层

建筑物中专为设置暖通、空调、给排水、配变电等设备和管道且供人员进入操作作用的楼层。

#### 2.2.9 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。

### 2.2.10 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。

### 2.2.11 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。

### 2.2.12 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。

### 2.2.13 走廊

建筑物内设置的套外使用的水平交通空间。

### 2.2.14 过道

套内使用的水平交通空间。

### 2.2.15 挑廊

挑出建筑物外墙的水平交通空间。

### 2.2.16 檐廊

设置在建筑物底层出檐下的水平交通空间。

### 2.2.17 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。

### 2.2.18 架空通（走）廊

建筑物与建筑物之间，在二层或二层以上专门为水平交通设置的走廊。

### 2.2.19 门斗

在建筑物出入口设置的起分隔、挡风、御寒等作用的有盖过渡性建筑空间。门斗一般由建筑主体凹进形成，借助于建筑墙体形成围护。

### 2.2.20 门廊

位于建筑物出入口处、凸出于建筑主体的、有独立围护及顶盖的建筑空间。

### 2.2.21 雨篷

设置在建筑物进出口上部的用于挡雨、遮阳的板或篷。

### 2.2.22 阳台

建筑中凸出于外墙面或凹于外墙以内的有顶盖及围护结构的永久性空间，供使用者晾晒衣物、休息及其它室外活动之用。

### 2.2.23 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。

### 2.2.24 凸窗

为房间采光和美化造型而设置的窗台高度大于等于0.20米的凸出外墙的窗。

### 2.2.25 落地窗

窗框与地板直接相连的窗或凸出外墙但窗台高度小于0.20米的窗，前者为平台式落地窗，后者为反凸式落地窗。

### 2.2.26 围护结构

围合建筑空间四周的墙体、门、窗等。

### 2.2.27 围护性幕墙

直接作为建筑物外墙起围护作用的幕墙。

### 2.2.28 装饰性幕墙

设置在建筑物局部墙体外起装饰作用的幕墙。

### 2.2.29 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。

**2.2.30 变形缝**

伸缩缝(温度缝)、沉降缝和抗震缝的总称。

**2.2.31 永久性顶盖**

经设计的,结构牢固,可供永久使用的顶盖。

**2.2.32 骑楼、过街楼**

楼层部分跨在公共街巷上的临街楼房。

**2.2.33 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。

**2.2.34 大堂**

具有休息、会客、接待、登记、商务等功能的较大的门厅。

**2.2.35 楼(电)梯间**

是用以容纳楼(电)梯,并由墙面或竖向定位平面限制的空间。

**2.2.36 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。

**2.2.37 台阶**

在室外或室内地坪或楼层不同标高处设置的供人行走的阶梯。

**2.2.38 室外台阶**

因室外地坪与建筑物主要入口存在高差,位于建筑物外由地坪通向建筑物主要入口修建的阶梯称之为室外台阶。

**2.2.39 管道井**

建筑物中用于布置竖向设备管线的竖向井道。

**2.2.40 烟道**

建筑物中设置的用于排放烟尘的竖向井道。

**2.2.41 核心筒**

建筑物中解决垂直交通、设备电气垂直管线、联系其它建筑空间的结构体系。

**2.2.42 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。

**2.2.43 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。

**2.2.44 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。

**2.2.45 室外楼梯**

位于建筑物外,联系地面与建筑物不同高度入口或联系建筑物不同高度入口之间的楼梯称之为室外楼梯。

**2.2.46 斜面结构屋顶、坡屋顶**

建筑空间中,上顶盖由非水平结构构成的屋顶。

**2.2.47 棚**

由单排或多排柱、顶盖构成的室外空间。

**2.2.48 中式房屋、古建**

具有中国传统建筑风格和形式,使用中国传统建筑材料,按照中国传统建造方式建造的房屋。

**2.2.49 仿古中式房屋**

具有中国传统建筑风格和形式的房屋。



### 2.2.50 台明

为建筑物显露的台基。用砖或石砌成的平台，再在其上方建立建筑物。

## 3 房产平面控制测量

### 3.1 一般规定

3.1.1 房产测量的精度指标与限差：以中误差作为评定精度的标准，以两倍中误差作为限差。

3.1.2 房产平面控制测量精度要求：末级相邻基本控制点的相对点位中误差不超过 $\pm 0.025\text{m}$

3.1.3 测量基准：

3.1.3.1 北京市房产控制测量应采用北京地方坐标系，特殊地区采用非北京地方坐标系时，应与北京地方坐标系建立联系。

3.1.3.2 高程测量基准：房产测量一般不测高程，需要进行高程测量时，由设计书另行决定，高程测量采用 1985 国家高程基准。

3.1.3.3 对已有测绘成果的利用：控制测量前，应充分收集测区已有的控制成果和资料，按本规程的规定和要求进行比较和分析。凡符合本规程要求的已有控制点成果，都应充分利用；对达不到本规程要求的控制网点，也应尽量利用其点位，并对有关点进行联测。

### 3.1.4 房产平面控制网点的布设原则

房产平面控制点的布设，应遵循从整体到局部、从高级到低级、分级布网的原则，并应顾及工程的特点，也可越级布网。

### 3.1.5 房产平面控制点的内容

房产平面控制点包括二、三、四等平面控制点和一、二、三级平面控制点。房产平面控制点均应埋设固定标志。（二、三、四等平面控制的主要技术指标参见GB/T17986.1—2000，本章略）。

### 3.1.6 房产平面控制点的密度

建筑物密集区的控制点平均间距在100 m左右，建筑物稀疏区的控制点平均间距在200 m左右。

### 3.1.7 房产平面控制测量的方法

房产平面控制测量可选用导线测量、GPS、RTK定位测量等方法。（其它方法的主要技术指标参见GB/T17986.1—2000，本章略）。

### 3.1.8 房产平面控制网的加密

可采用导线法、延长线法、结点法加密。

### 3.1.9 导线测量

3.1.9.1 各等级测距导线的主要技术指标应符合表 1 的规定。

表 1 各等级测距导线的技术指标

等级	平均边长 km	附和导线长度 km	每边测距中误差 mm	测角中误差 (")	导线全长 相对闭合差	水平角观测的测回数			方位角闭合差 (")
						DJ1	DJ2	DJ6	
一级	0.3	3.6	$\pm 15$	$\pm 5.0$	1/14000		2	6	$\pm 10\sqrt{n}$
二级	0.2	2.4	$\pm 12$	$\pm 8.0$	1/10000		1	3	$\pm 16\sqrt{n}$
三级	0.1	1.5	$\pm 12$	$\pm 12.0$	1/6000		1	3	$\pm 24\sqrt{n}$

注：n为导线转折角的个数

3.1.9.2 导线应尽量布设成直伸导线，并构成网形。

3.1.9.3 导线布成结点网时，结点与结点，结点与高级点间的附和导线长度，不超过表 1 中的附和导线长度的 0.7 倍。

3.1.9.4 当附和导线长度（三级）短于规定长度的 1/2 时，导线全长的绝对闭合差不应超过 120mm。

- 3.1.9.5 控制点稀少地区导线的总长和平均边长可放宽表 1（三级）规定长度的 1.5 倍。但导线全长的绝对闭合差不应大于 240mm。
- 3.1.9.6 控制点稀少地区导线可同级附合一次。
- 3.1.9.7 各级导线测量的测距测回数等规定，依照表 1 相应等级执行。
- 3.1.9.8 当导线边长小于 100 米时，边长相对中误差的计算按 100 米计，导线边长应大致相等，相邻边长之比不宜超过 1:3。
- 3.1.9.9 对于场地大于 1 平方公里或重要建筑区首级平面控制应按一级技术指标要求布设。
- 3.1.10 采用 GPS RTK 布设控制点
- 3.1.10.1 各等级 GPS 静态相对定位测量的主要技术要求应符合表 2 和表 3 的规定。

表 2 各等级 GPS 相对定位测量的仪器

等级	平均边长D km	GPS接收机性能	测量量	接收机标称精度优于	同步观测接收机数量
一级	0.5	双频(或单频)	载波相位	10mm+3 ppm	≥2
二级	0.2	双频(或单频)	载波相位	10mm+3 ppm	≥2
三级	0.1	双频(或单频)	载波相位	10mm+3 ppm	≥2

表 3 各等级 GPS 相对定位测量的技术指标

等级	卫星高度角 (°)	有效观测卫星总数	时段中任一卫星有效观测时间 min	观测时段数	观测时段长度 min	数据采样间隔 s	点位几何图形强度因子 PDOP
一级	≥15	≥4		≥1		15-60	≤8
二级	≥15	≥4		≥1		15-60	≤8
三级	≥15	≥4		≥1		15-60	≤8

- 3.1.10.2 GPS 网应布设成三角网形或导线网形，或构成其他独立检核条件可以检核的图形。
- 3.1.10.3 GPS 网点与原有控制网的高级点重合应不少于三个。当重合不足三个时，应与原控制网的高级点进行联测，重合点与联测点的总数不得少于三个。
- 3.1.10.4 GPS 基准站宜选择观测条件良好，距离测区较近的地方，基准站应选用市二级导线点以上的控制点，作业半径应符合下表 4 规定。

表 4 GPS, RTK 作业半径

单位：千米

基准站等级	二等	三、四等	一、二级导线
作业半径	6	4	2

- 3.1.10.5 控制点点位宜选择在视野开阔的地点，应远离高大的建筑楼群、树木、大面积水面，强电磁波发射源等干扰，接收机天线与其距离不得小于 200m，并实地设置点位标志。
- 3.1.10.6 作业时应使用二级导线点以上的控制点校核，点位误差不应大于 ±50mm

### 3.2 水平角观测

#### 3.2.1 水平角观测的仪器

使用仪器应使用经过有关部门授权的仪器检定部门检定合格的仪器，并在仪器检定规定的有效期内使用。

3.2.2 水平角观测使用 DJ1、DJ2、DJ6 三个等级系列的光学经纬仪或电子经纬仪，其在室外试验条件下的一测回水平方向标准偏差分别不超过 ±1"，±2"，±6"。

3.2.3 内外业角度值取至秒（"）。

#### 3.2.4 水平角观测的限差

水平角观测一般采用方向观测法，各项限差不超过表5的规定。

表 5 水平角观测限差

经纬仪型号	半测回归零差 (″)	一测回内2C互差 (″)	同一方向值各测回互差 (″)
DJ1	6	9	6
DJ2	8	13	9
DJ6	18	30	24

### 3.3 距离测量

#### 3.3.1 光电测距的作用

各级三角网的起始边、三边网或导线网的边长,主要使用相应精度的光电测距仪测定。

#### 3.3.2 光电测距仪的等级

光电测距仪的精度等级,按制造厂家给定的1km的测距中误差 $m_0$ 的绝对值划分为二级:

I 级:  $|m_0| \leq 5\text{mm}$

II 级:  $5\text{ mm} < |m_0| \leq 10\text{ mm}$

#### 3.3.3 光电测距限差

光电测距各项较差不得超过表6的规定。

表 6 光电测距限差

仪器精度等级	一测回读数较差 (mm)	单程读数差 (mm)	往返测或不同时段 观测结果较差
I 级	5	7	2(a+b×D)
II 级	10	15	

注: a、b为光电测距仪的标称精度指标;a为固定误差,mm;b为比例误差;D为测距边长, m。

#### 3.3.4 气象数据的测定

光电测距时应测定气象数据。二、三、四等边的温度测记至0.2℃,气压测记至0.5 hPa;一、二、三级边的温度测记至1℃,气压测记至1hPa。

## 4 房屋测量草图及数据采集

### 4.1 房屋测量草图

#### 4.1.1 房屋测量草图的作用

房屋测量草图是建筑物、建筑之间相对位置关系和房产调查的实地记录,是房屋面积计算和填写房产登记表的原始依据。

#### 4.1.2 房屋测量草图的现场绘制内容

4.1.2.1 应注记房屋坐落、街巷名称、邻户门牌、指北方向、实际楼号、幢号、单元号、房间号、层数、所在层次、标注实际开门位置等。

4.1.2.2 根据测量目的注记现场测量的边长数据、墙厚数据及层(净)高数据。

4.1.2.3 阳台的封闭状况、平台的位置及其它特殊部位说明应在草图上标注清楚

4.1.2.4 应注记测量员、记录员、检查员、仪器编号、测量日期、必要时加注天气状况。

#### 4.1.3 房屋测量草图的规格

##### 4.1.3.1 草图的比例尺

房屋测量草图在保证图面清晰、空间合适的基础上,按照概略比例进行打印或绘制。但拼接的草图必须按照相同比例绘制。

##### 4.1.3.2 图纸规格

房屋测量草图的规格宜采用标准纸张大小A4、A3幅面,同一项目宜采用统一规格的测量草图。

#### 4.1.4 房屋测量草图的绘制要求

- 4.1.4.1 房屋测量草图的绘制应根据测量目的参考建筑施工图分层绘制而成，无法获得建筑施工图时，必须现场绘制房屋测量草图。
- 4.1.4.2 房屋测量草图应显示所要测量房地产的界线、分产权界线，共有（公用）部分界线。
- 4.1.4.3 房屋测量草图应注明宗地号、楼号、幢号、层次及房屋坐落，并加绘指北方向线。
- 4.1.4.4 遇有夹层、架空层、设备层、结构转换层、避难层等应另绘草图，草图上要注明所在部位。
- 4.1.4.5 草图上应依据相关资料注记共有（公用）部位的名称。
- 4.1.4.6 房屋的平台、斜坡屋顶下方不计入建筑面积的空间均应显示。
- 4.1.4.7 室内墙体、柱垛、烟道、垃圾道、通风道等凸凹部位均应显示。
- 4.1.4.8 实际测量的数据应标注在草图的相应位置，当无法标注时，应引至空白处标注清楚。
- 4.1.4.9 草图上汉字的字头一律向北（上）注记，数字字头应向北（上）、向西（左）注记。沿墙体所测得的边长数据应当紧靠草图上相应的墙体处平行于墙体记录。
- 4.1.4.10 跨墙体、跨构筑物（如在草图上可显示的垛、凹槽）测得数据必须在草图上标出该长度的起止位置。墙厚数据的圆圈必须压住该数据所表示的墙体。
- 4.1.4.11 当草图所示与房屋现实状况不一致时，宜另绘草图，也可直接在草图上修改，同时应标注被改动部位。
- 4.1.4.12 房屋测量草图上的数据只可划改，不可涂改。
- 4.1.4.13 外业数据采集的草图记录必须在实地完成。

#### 4.1.5 房屋测量草图图式（见附录 A）

### 4.2 房屋数据采集的一般规定

#### 4.2.1 房屋分幢与幢号编注

##### 4.2.1.1 房屋分幢

- 1) 幢号是确定房屋所有权具体位置的标志，是房屋产权登记的基本编号依据。所有房屋一律按幢编注幢号，不得重复、丢漏；
- 2) 应根据房屋建筑结构、建筑年份、产别、和所有权等权属状况进行分幢；
- 3) 地上或地下相互连通的楼房建筑，可视为一幢；
- 4) 过街楼、运输通道，独立地下室等建筑单编幢号。

##### 4.2.1.2 编注幢号

- 1) 幢号以宗地为单位，自进大门起，从左到右，从前到后，用数字 1、2、……顺序按 S 形编号。房屋幢号注在房廓线内左下角，并加括号表示；
- 2) 一幢平房分属两个以上所有权人的应分编幢号；一幢楼房分属两个以上所有权人的使用房号代替幢号；
- 3) 多产权的户院，所有房屋应统一编注幢号；
- 4) 宗地内房屋状况发生变更，幢号的编注方法见本规程 7.3 之规定。

#### 4.2.2 房屋的楼、门牌号与房号

##### 4.2.2.1 房屋的楼、门牌号是指宗地内由公安部门按照一定的编号规则批准的平、楼房的楼、门牌号。

##### 4.2.2.2 房屋的房号一般是指一幢房屋内部划分出的若干套房间的编号，是房屋内部产权划分的基本编号依据。

##### 4.2.2.3 房屋的楼、门牌号注在房廓线内右上角。

##### 4.2.2.4 房屋转移登记时的房号应与初始登记时的房号一致。

#### 4.2.3 房屋数据的实地采集

##### 4.2.3.1 对于已建成或局部建成的房屋，需要该房屋的各类可测得数据时，必须进行实地采集。

##### 4.2.3.2 实地房屋数据采集采用的设备一般包括：经检定合格的钢卷尺、手持式测距仪、红外测距仪、全站仪等。

4.2.3.3 房屋实地数据采集的内容一般包括：房屋的边长数据、房屋的墙体厚度数据、房屋的房角坐标数据。

4.2.3.4 对房屋进行实地数据采集时，对于形状规则的房屋，要进行总尺和分尺边长数据校核。

4.2.3.5 对房屋进行数据采集时，除重复测量相同的套或单元相对应位置的边长以获得检核外，在同一套或单元内要有总长度或分段长度的多余测量数据。

4.2.3.6 已竣工房屋存在一些不规则结构时，可使用仪器实测该结构若干特征点或拐点的点位，通过解析法计算。

4.2.3.7 当房屋的边长较长且直接测量有困难时，或需要较核总边长与分段之和时而又无法直接测量总边长的，可采用仪器实测坐标后计算相应总边长值。

#### 4.2.4 仪器精度规定

4.2.4.1 房屋边长测量设备需要定期检定，并符合以下精度要求

1) 经检定的钢卷尺，同尺两次测量读数之差 $\Delta D$ 应满足：

$$|\Delta D| \leq 0.0005D \quad (D > 10 \text{ 米时});$$

$$|\Delta D| \leq 0.0001D \quad (D \leq 10 \text{ 米时})。$$

2) 经检定的手持式测距仪，两次测量读数之差 $\Delta D$ 应满足： $|\Delta D| \leq 0.005$  米；

3) 经检定的红外测距仪，一测回读数较差 $\Delta D$ 应满足： $|\Delta D| \leq 0.005$  米；

4) 经检定的全站仪，一测回读数较差 $\Delta D$ 应满足： $|\Delta D| \leq 0.005$  米。

#### 4.3 房屋数据采集的特别规定

##### 4.3.1 层高测量

4.3.1.1 有建筑施工图的竣工房屋，实测层高平均值与设计值之差在 $\pm 0.02$  米范围内时，可认为竣工层高与设计层高相符；无建筑施工图的竣工房屋，必须全部实测，其层高以同一层高度相同部分不同位置实测层高数据的平均值为准。

4.3.1.2 一般情况下层高数据应当由净高数据和在测量净高位置处的结构顶板厚度数据组成。

##### 4.3.2 斜坡面房屋边长数据采集

4.3.2.1 当一间（单元）房屋或房屋的屋顶或墙体为向内倾斜的斜面，并分成层高在 2.20 米以上和以下两部分时，应分别测量两部分的边长数值并辅以略图说明。

4.3.2.2 房屋的屋顶或墙体为向外倾斜的斜面时，尺寸量到倾斜底部。

4.3.2.3 对于斜坡面房屋层高难于直接测量时，应量取室内净高 2.10 米处，同时量取相应的定位数据。

##### 4.3.3 阳台、平台、廊、窗的数据采集

4.3.3.1 阳台需采集的数据包括：阳台顶板投影大小、阳台围护结构的尺寸、阳台顶板投影域与阳台围护结构投影域的相对位置关系、阳台顶板至底板的垂直距离。

4.3.3.2 平台需采集的数据包括：平台下方建筑的外围尺寸、平台下方建筑外围与平台周边建筑外围的相对位置关系。

4.3.3.3 有柱廊需量取廊柱之间、廊柱与廊的围护结构之间的相对位置关系；无柱廊应量取廊的顶盖投影面积及位置数据。对于异型柱所构成的围护结构，量取异型柱 2.10 米高度处的柱外围尺寸作为该围护的尺寸。

4.3.3.4 窗需要量取窗外侧与主体墙的位置关系，量取窗台与地面之间的位置关系、窗底板到顶板之间的垂直距离。

4.3.3.5 房屋装饰贴面厚度处理：实测房屋外墙的边长时，除记录包含外墙装饰贴面厚度的总长外，还应现场记录装饰贴面厚度。

4.3.3.6 地下空间的边长数据采集：对地下空间（含地下室）进行房屋边长测量时，因无法测至外墙面，可只实测室内边长，外墙厚。

##### 4.3.4 房屋装饰贴面厚度处理

4.3.4.1 实测房屋室内的边长及墙厚数据时，应取未进行装饰贴面处理的部位进行测量。

4.3.4.2 某层房屋外墙有局部的装饰面（如石材干挂、贴砖、涂料等）时，边长和墙厚的数据采集应在未做装饰面的部位进行；当某层外墙进行整层贴面（如石材干挂、贴砖、涂料等）时，边长和墙厚的数据采集直接沿贴面进行。

#### 4.3.5 地下空间的边长数据采集

对地下空间（含地下室）进行房屋边长测量时，可实测室内边长，外墙厚度取设计图的设计值。

#### 4.3.6 房屋其他信息数据采集

4.3.6.1 房屋信息数据采集主要包括：建筑物名称、坐落、建筑结构、建筑用途等。此外，与所测建筑物有关的产权人和委托人名称、地址、联系方式、建筑物产别等。

4.3.6.2 在采集房屋层数信息时，无论相关文件对于房屋的自然层层数如何描述（如 0.5 层，缺失自然数序列某一层等），房屋自然层层数均按照自然数序列计数。

### 5 房屋建筑面积计算

#### 5.1 计算通则

##### 5.1.1 计算全部建筑面积的范围

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

- 1) 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；
- 2) 房屋内的夹层、插层、技术层及其梯间、电梯间等其层高在 2.20 米以上的部位计算建筑面积；
- 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；
- 4) 楼梯间、电梯（观光梯）井、提物井、垃圾道、管道井等均按房屋的自然层计算建筑面积；
- 5) 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、电梯机房及斜面结构屋顶高度在 2.20 米以上的部位，按其外围水平投影计算建筑面积；
- 6) 挑楼、全封闭的阳台按其外围水平投影计算建筑面积；
- 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建筑面积；
- 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计算建筑面积；
- 9) 房屋间永久性的封闭的架空通廊，按外围水平投影计算建筑面积；
- 10) 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；
- 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计算建筑面积；
- 12) 玻璃幕墙等作为房屋外墙的，按其外围水平投影计算建筑面积；
- 13) 属永久性建筑的有柱（非独立柱、单排柱）的车棚、货棚等按其柱的外围水平投影计算建筑面积；
- 14) 依坡地建筑的房屋，利用吊脚做架空层，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；
- 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。

##### 5.1.2 计算一半建筑面积的范围

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

- 1) 与房屋相连有上盖无柱的走廊、檐廊，层高在 2.20 米以上的永久性建筑，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；
- 2) 属永久性建筑的独立柱、单排柱的门廊、雨篷、车棚、货棚、站台、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（图 1）；
- 3) 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；
- 4) 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；

- 5) 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。

5.1.3 不计算建筑面积的范围

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

- 1) 层高小于 2.20 米的夹层、插层、技术层、地下室、半地下室；
- 2) 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；
- 3) 房屋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，临街楼房、挑廊下的底层用作公共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；
- 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) 与室内不相通的房屋间伸缩缝。

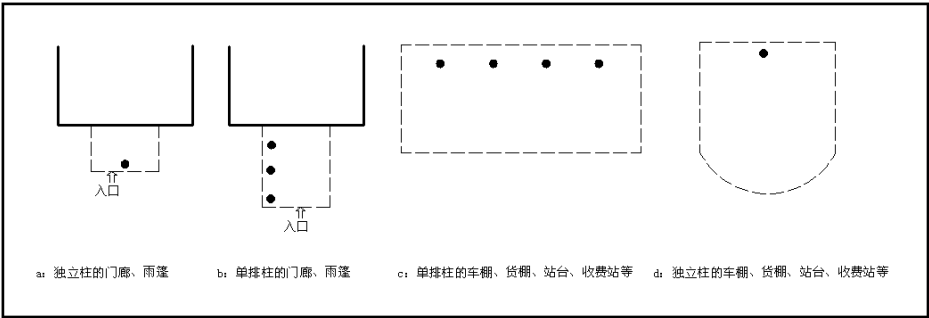


图 1 独立柱、单排柱的门廊、雨篷、车棚、货棚、站台、收费站等图示

5.2 计算细则

5.2.1 层高及净高

5.2.1.1 层高取上下相邻楼层楼（地）板结构面之间的垂直距离，厚度不大于 0.02 米的结构找平层视作结构层（图 2）。

5.2.1.2 一个楼层外墙以内的建筑空间中，因结构梁、反梁、垫层等形成的局部净高度不足 2.10 米的部分，其层高取所在楼层的层高值（图 2）。

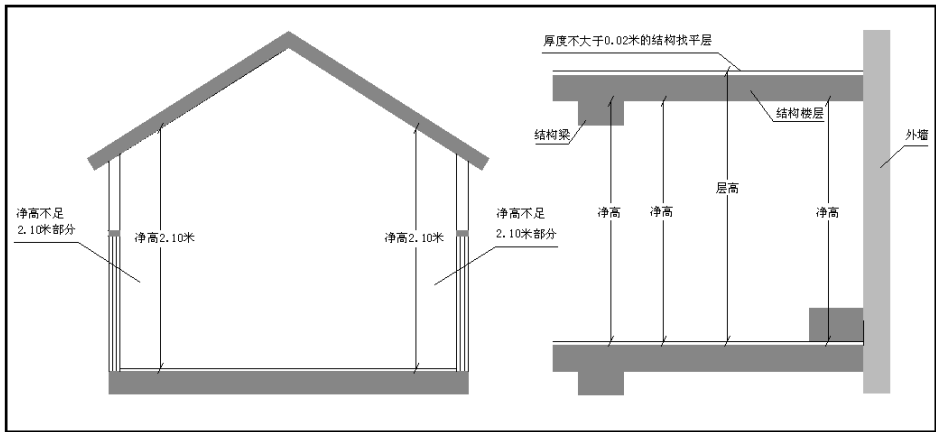


图 2 层高及净高计算图示

- 5.2.1.3 净高取楼（地）面至上部楼板底面之间垂直距离，（图 2）。
- 5.2.1.4 一个楼层外墙以内的建筑空间中，因结构梁、反梁、垫层等形成的局部净高度不足 2.10 米的部分，其净高取所在楼层的净高值（图 2）。
- 5.2.2 非普遍建筑空间的面积计算
- 5.2.2.1 建筑物的墙体由内倾斜、弧形等非垂直墙体构成，按层高在 2.20 米以上的或无法直接测量层高时按其室内净高在 2.10 米以上（含 2.10 米，下同）部分的水平投影计算全部建筑面积；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。
- 5.2.2.2 坡屋顶、穹型顶建筑，按层高在 2.20 米以上的或无法直接测量层高时按其室内净高在 2.10 米以上部分的水平投影计算全部建筑面积。
- 5.2.2.3 多排柱的车棚、货棚、站台、加油站、收费站等棚柱结构的建筑按柱外围水平投影面积计算建筑面积；若柱为内倾斜柱，以柱距离地面 2.10 米处的连线水平投影范围内的部分计算全部建筑面积；若柱为外倾斜柱，则以柱最底端外侧连线水平投影范围内的部分计算全部建筑面积（图 3）。

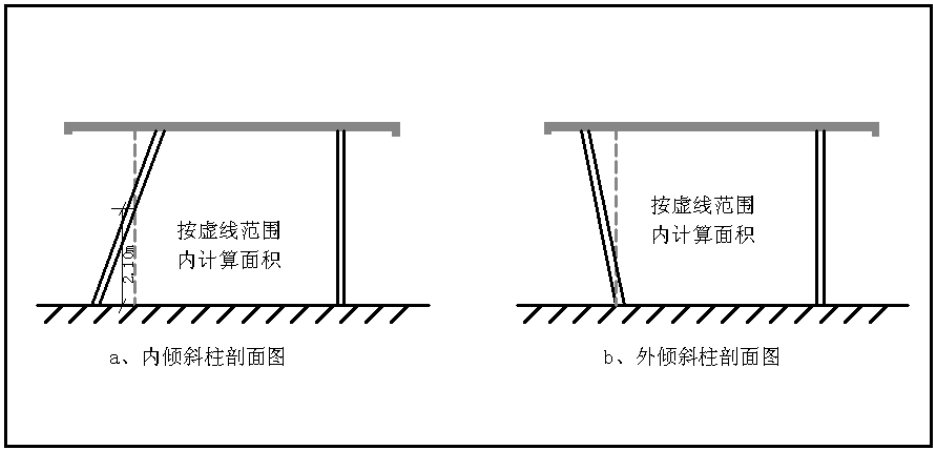


图 3 棚柱结构建筑面积计算图示

- 5.2.2.4 除建筑变形缝、沉降缝以外的所有位于建筑内的封闭空间，当其层高在 2.20 米以上时，无论其是否使用，均计算全部建筑面积。
- 5.2.2.5 在建筑物中的层高 2.20 米以上的楼层内设置局部夹层的，当夹层及下方建筑空间的层高度均小于 2.20 米时，计算一层建筑面积。



- 5.2.2.6 在全封闭的体育场内，有永久性上盖的看台，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。
- 5.2.2.7 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 米以上结构层分别计算建筑面积。
- 5.2.2.8 用于检修、消防的爬梯，不计算建筑面积。
- 5.2.2.9 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。
- 5.2.3 阳台、平台（露台）的面积计算
- 5.2.3.1 阳台与平台的区分，无论底板是借助于下层屋面还是独立悬挑，也无论台下方是房间还是阳台，台上方有盖者是平台，无盖者是平台。（图 4）

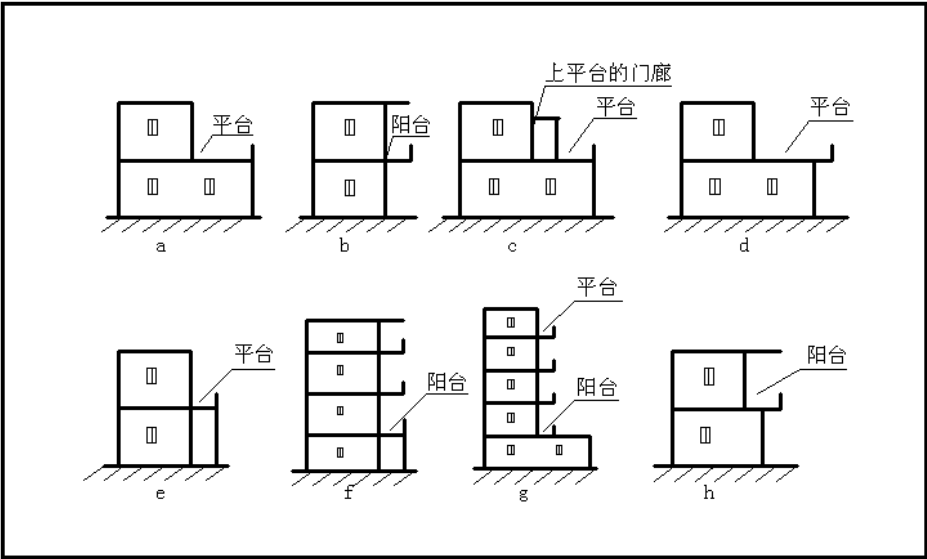


图 4 阳台与平台的区分

- 5.2.3.2 全封闭的阳台按其外围水平投影计算全部建筑面积。
- 5.2.3.3 有顶盖的不封闭阳台，当阳台宽度或阳台进深不大于 0.60 米时，该阳台不计算建筑面积。
- 5.2.3.4 有顶盖的不封闭阳台，当阳台底板至上盖高度小于两个自然层时，按其围护结构或围护物外围水平投影计算一半建筑面积。当其上盖高度达到或超过两个自然层，不计算建筑面积（图 5）。

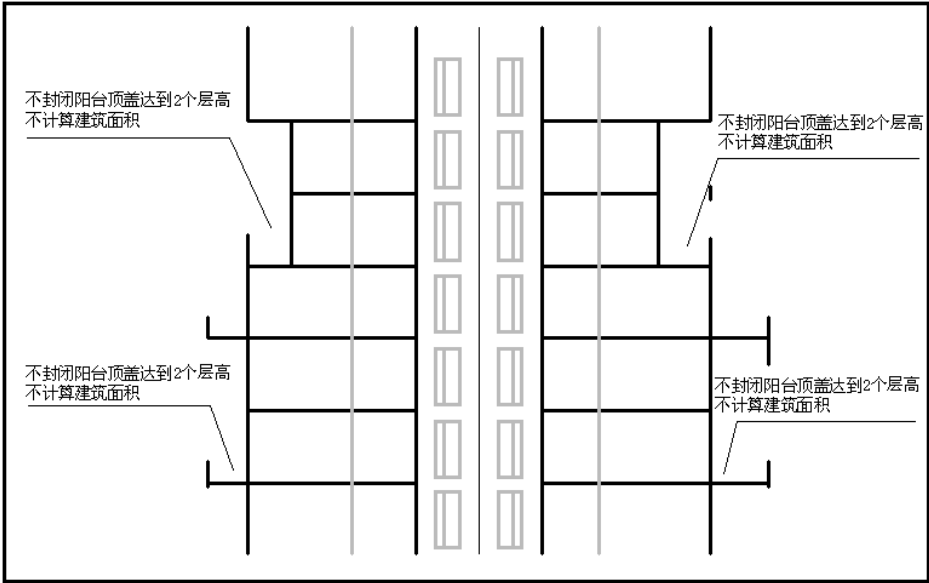


图 5 不封闭阳台面积计算图示

5.2.3.5 当阳台上盖高度小于两个自然层、上盖水平投影域落在阳台外围水平投影域之内的面积小于阳台外围水平投影面积一半时，该阳台不计算建筑面积。当阳台上盖水平投影域落在阳台外围水平投影域之内的面积大于等于阳台外围水平投影面积一半时，阳台面积等于上盖水平投影域落在阳台外围水平投影域之内的面积的一半（图 6）。

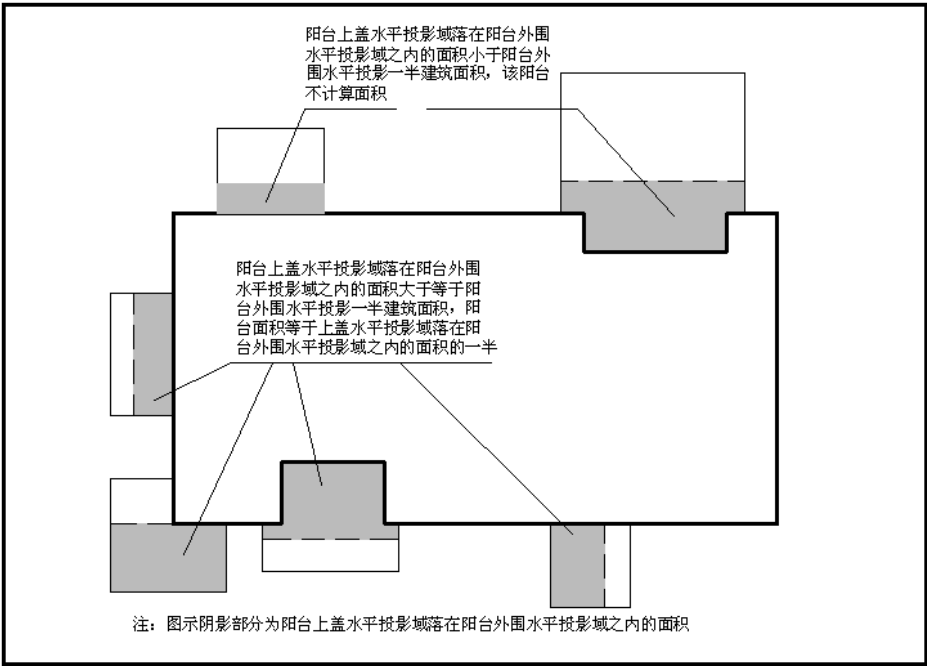


图 6 不封闭阳台面积计算图示 2

- 5.2.3.6 对顶层和特殊层高（层高小于 2.20 米或大于 4.50 米）楼层的不封闭阳台，以该栋建筑标准层层高的二倍作为阳台有无上盖的认定标准；无标准层时，以 6.00 米作为认定标准。当顶层或退层阳台的上盖为斜屋面时，阳台的上盖高度取阳台沿屋面倾斜方向最外沿（围护栏）处斜屋面的高度。
- 5.2.3.7 上盖高度达到或超过二个层高的阳台，当其中间设置有盖板（包括由凸窗、空调位、花池等所形成的盖板）且盖板的距阳台底面的高度不足二个层高时，当阳台上盖水平投影域落在阳台外围水平投影域之内的面积大于等于阳台外围水平投影面积一半时，阳台面积等于上盖水平投影域落在阳台外围水平投影域之内的面积的一半。
- 5.2.3.8 住宅建筑中属于一户专有的结构特征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，按阳台规定计算建筑面积。
- 5.2.3.9 住宅的第一层（地面层、裙楼顶层）类似于阳台、架空的空间，有围护结构或围护物，第一层向其开门，且门位于上方建筑形成的上盖的下方时，如上盖为上一层的阳台底板，则该空间视为阳台，按照阳台规定计算建筑面积；如上盖为上方的建筑，下方视为门廊或门斗，按门廊门斗规定计算建筑面积（图 7）。

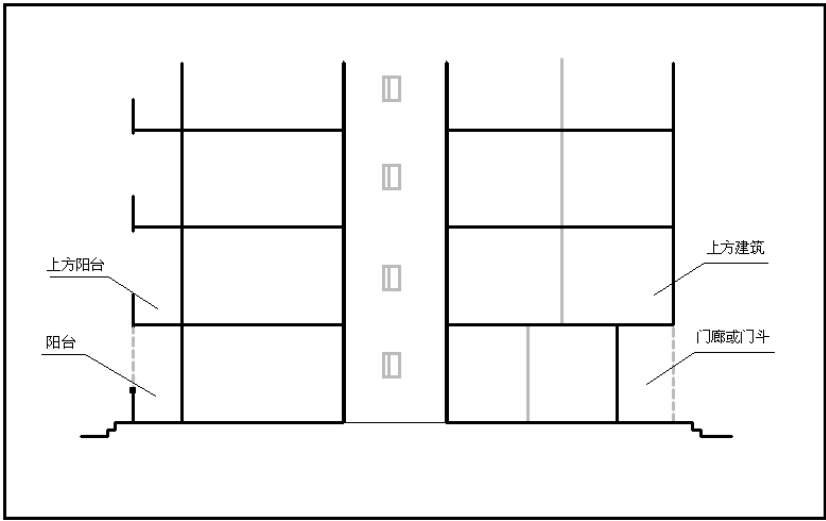


图 7 住宅一层中阳台与门廊的界定图示

- 5.2.3.10 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，且结构与阳台类似，称为公共阳台。公共阳台的计算规则与阳台相同。
- 5.2.3.11 对阳台外围水平投影面积大于 12.0 平方米的未封闭阳台，均视为架空，按其围护结构或围护物外围水平投影计算全部建筑面积。
- 5.2.3.12 悬挂于建筑主体结构外侧的外挂式空调机位、单独设计的空调机位向阳台及建筑内部空间凹进时，空调机位所占空间不计算建筑面积，空调机位上方空间根据不同特征按照凸窗或落地窗进行处理；利用阳台及建筑内部的局部空间设置的可放空调机的部位应与其相连的阳台及建筑空间一体计算建筑面积（图 8）。

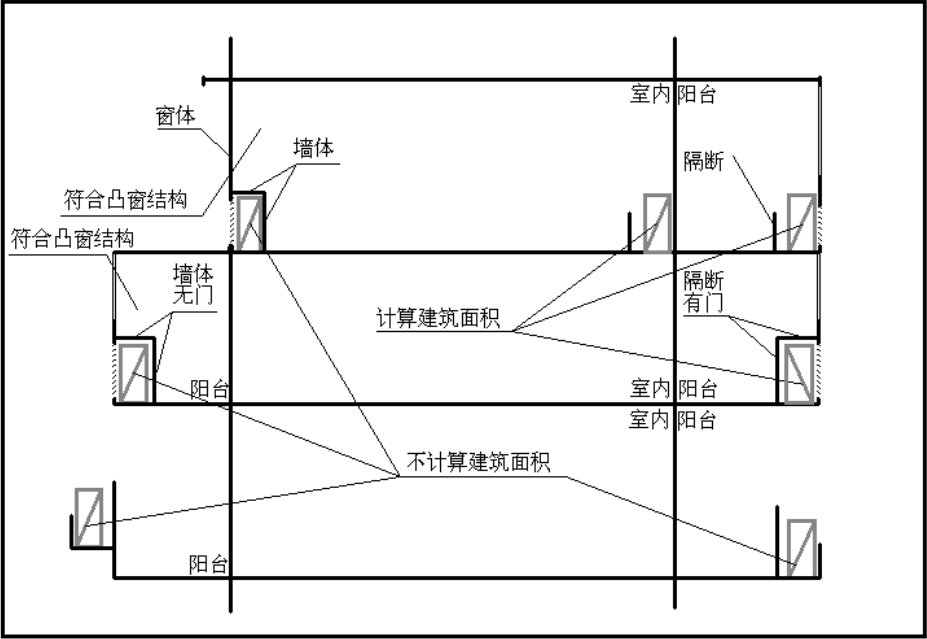


图 8 空调机位面积计算图示

5.2.4 室内楼梯的面积计算

5.2.4.1 位于建筑外墙或主体结构以外但与建筑物主体相通且有两面（含两面）以上围护墙体的楼梯，视为室内楼梯；位于建筑外墙或主体结构以内的楼梯为室内楼梯（图 9）

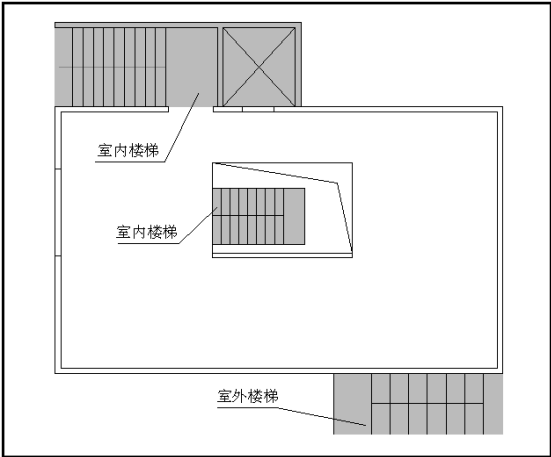


图 9 室内楼梯与室外楼梯图示

5.2.4.2 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数计算建筑面积，无盖时，最上一层室内楼梯计算一半建筑面积。

5.2.4.3 穿越夹层的楼梯，夹层不计算建筑面积的，其位于夹层的梯间不计算建筑面积。

5.2.4.4 对于高层建筑中附着于主体之上的局部不开门的楼（电）梯，其不开门部分按照所穿越的自然层数计算全部建筑面积。独立于建筑体的电梯，除开门层外的中间穿越层视为构筑物不计算建筑面积。

- 5.2.4.5 对于高低联跨的建筑物，其高低联跨内部连通并共同使用楼（电）梯的，按楼（电）梯设计开门侧所在跨计算层数，并相应计算建筑面积。
- 5.2.4.6 位于建筑物主体墙以外但与建筑物相通的独立楼（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（图 10 中 a、b）；在局部层与建筑物通过架空通廊等连通的独立楼（电）梯，按其架空通廊对应的建筑物的层数计算建筑面积（图 10 中 c）；建筑物外从首层直接通向高层的单层斜跨楼梯计算一层建筑面积（图 10 中 d）。

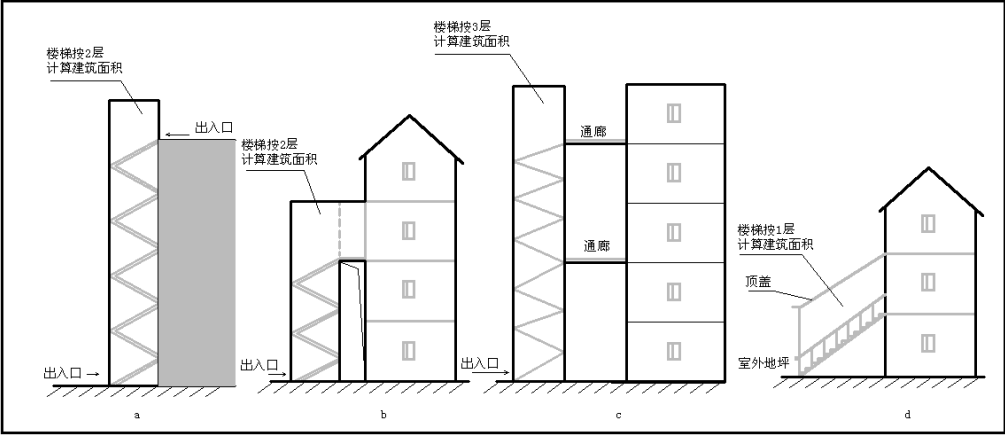


图 10 独立楼（电）梯面积计算图示

- 5.2.4.7 室内楼梯上下行之间有间隔时，当间隔大于等于 0.30 米时，计算上一层梯间面积时，梯间的间隔空间按上空处理。
- 5.2.4.8 商场、写字楼等设置的自动扶梯、旋转楼梯按其各出入口计算层数，并相应计算建筑面积（图 11）。

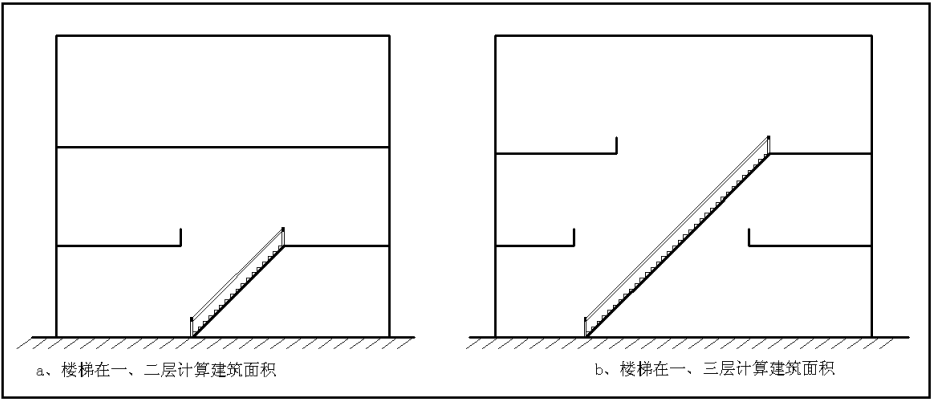


图 11 室内楼梯面积计算图示

- 5.2.5 室外楼梯、台阶、车道的面积计算
- 5.2.5.1 室外台阶不计算建筑面积，但若下方空间设计加以利用的，其层高在 2.20 米以上的或净高在 2.10 米以上的部分应计算全部建筑面积。
- 5.2.5.2 室外楼梯按其联结的不同高度的出入口计算层数，并按水平投影计算建筑面积；。室外楼梯以上层楼梯作为下层楼梯的顶盖，若最上层楼梯无顶盖或顶盖不足以覆盖楼梯面积一半以上时，视为最上一层室外楼梯为无顶盖室外楼梯。

5.2.5.3 无上盖的室外车道不计算建筑面积，有永久性上盖的室外车道计算全部建筑面积。室内汽车坡道按自然层计算建筑面积。在车道所投影的层内，若车道下方空间设计加以利用，且其层高在 2.20 米以上的或净高在 2.10 米以上的空间计算了全部建筑面积，则该层汽车坡道所占用空间不可重复计算汽车坡道面积。

5.2.6 走廊（含挑廊、檐廊）、连廊、架空通廊、门廊、门斗、雨蓬的面积计算

5.2.6.1 建筑物内走廊无论其延伸方向两端是否封闭，均计算全部建筑面积。

5.2.6.2 临街楼房、挑廊下的底层作为公共道路街巷通行的，不论其是否有柱，是否有围护结构，均不计算建筑面积。

5.2.6.3 楼房底层设有两端不封闭消防通道的，若该消防通道仅可供人通行，该消防通道计算全部建筑面积；若该消防通道可供车辆通行，视为公共道路，不计算建筑面积。

5.2.6.4 当走廊沿延伸垂直方向有一侧不封闭并直接向室外开敞时，该走廊为外走廊。外走廊按其开敞侧是否有结构体划分为有柱走廊和无柱走廊（图 14），包括：

- 1) 开敞侧有虽不承重但与结构连接为一体，类似柱（墙）的走廊，视为有柱走廊；
- 2) 开敞侧围护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；
- 3) 两侧存在局部墙体或建筑空间的走廊，视为有柱走廊；
- 4) 仅有附着于结构外侧的装饰性柱（墙）的走廊，视为无柱走廊；
- 5) 柱位于外走廊两端的墙体不专向走廊凸出，或柱可以划归其它建筑空间时，视为无柱走廊。

5.2.6.5 由多段构成的非线性走廊，如果仅某一段走廊有柱或墙，可以以该段走廊的两端转折处为界。将该走廊划分为有柱与无柱两部分，分别计算建筑面积（图 12）。

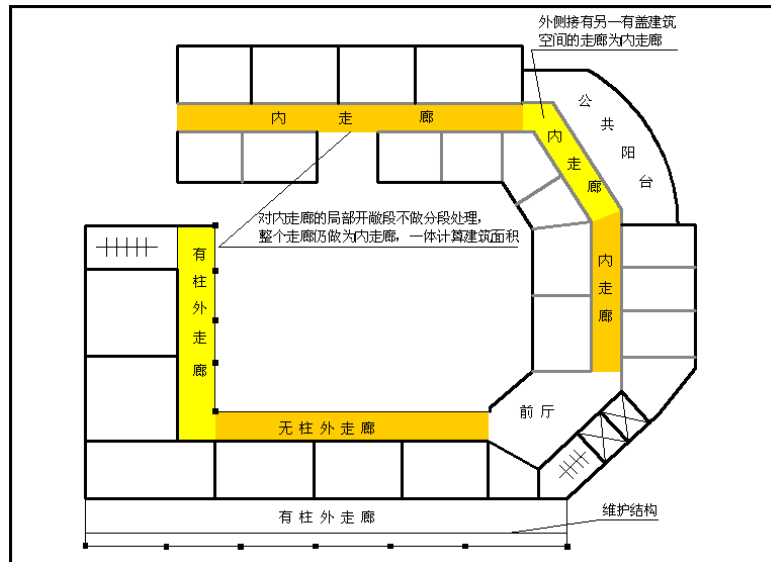


图 12 走廊类型划分图示

5.2.6.6 有柱走廊，均按柱外围水平投影计算全部建筑面积；无柱走廊当层高小于二个自然层时，按其围护结构外围水平投影计算一半建筑面积，当层高达到或超过二个自然层时，不计算建筑面积。

5.2.6.7 位于地面与房屋相连的有盖、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。

5.2.6.8 凹入建筑主体的有盖、无柱的走廊、檐廊，按其上盖水平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或二级及以上台阶，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。

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

- 1) 双排柱连廊，按柱外围水平投影计算全部建筑面积；
- 2) 单排柱连廊，其上盖檐口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；上盖檐口高度达到或超过二个自然层时，不计算建筑面积；
- 3) 无柱连廊，不计算建筑面积。

5.2.6.10 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，否则，通廊不计算建筑面积。

5.2.6.11 全封闭的门廊、门斗，按其围护结构计算全部建筑面积；开敞式的门廊、门斗、雨篷，无柱时，不计算建筑面积；开敞式的门廊、雨篷独立柱时，按其上盖水平投影面积的一半计算建筑面积，两根以上柱时，按柱外围计算全部建筑面积；门斗有柱时，计算全部建筑面积；开敞式的门廊门斗复合结构，有柱时，计算全部建筑面积（图 13）。

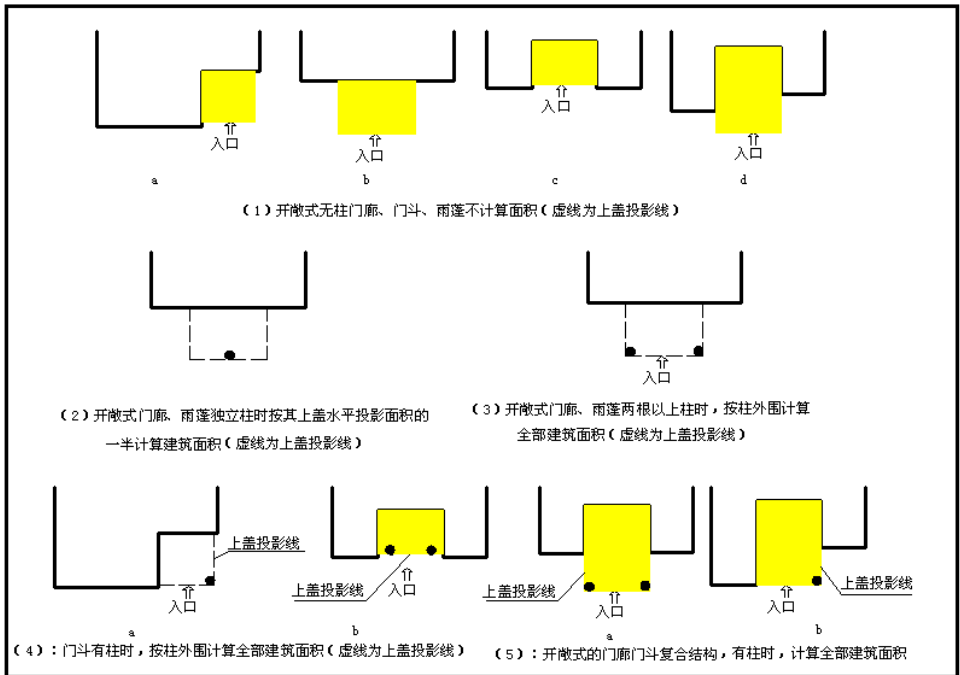


图 13 门廊、门斗、雨篷计算图示

5.2.6.12 与房屋不相连的单排柱棚，按上盖水平投影面积的一半计算建筑面积。

5.2.7 凸窗、落地窗的面积计算

5.2.7.1 窗体本身形成的窗台高度大于等于 0.20 米的窗视为凸窗，分为单反式凸窗（图 14 中 a）和双反式凸窗（图 14 中 b）两类。窗体本身形成的窗台高度小于 0.20 米的窗（图 14 中 c）、窗体直接落在房地面的窗（图 14 中 d）、窗体落在结构梁、反梁、垫层等结构之上的窗（图 14 中 e），都视为落地窗。

5.2.7.2 窗的窗台高度为房间室内地面（楼板结构板上缘）至窗台台面（窗台板上缘）的垂直距离；窗的高度为窗台台面至窗顶板板面（顶板上缘）的垂直距离；凸窗的进深为室外墙面（外墙外缘）至凸窗的外边沿的水平距离（图 14）。

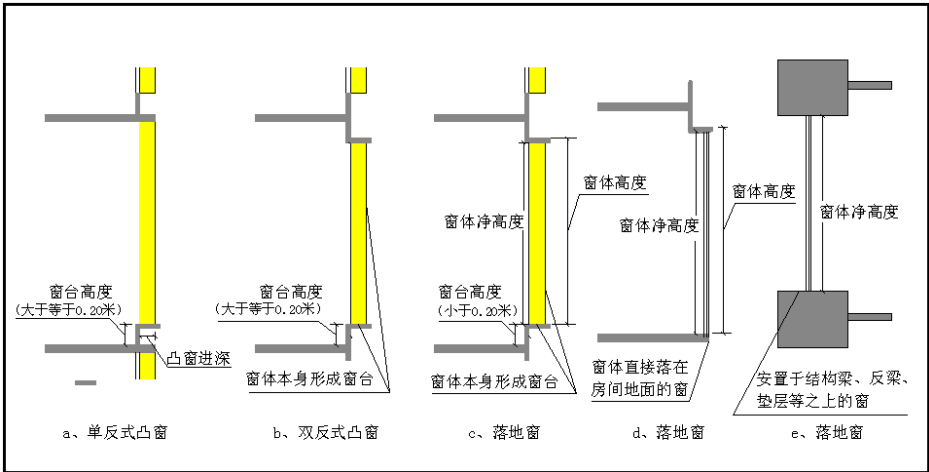


图 14 凸窗、落地窗及其指标定义图示

5.2.7.3 **凸窗突出外墙的窗体部分不计算建筑面积。**

5.2.7.4 凸窗向阳台内凸出时，凸窗所占用阳台的空间仍计入阳台的建筑面积（图 15）。

带格式的：字体：加粗，字体颜色：白色，突出显示

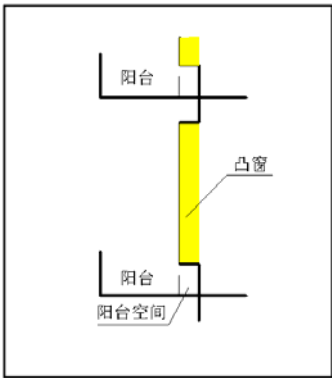


图 15 向阳台凸出的凸窗图示

5.2.7.5 落地窗，当其窗体高度大于等于 2.20 米或窗体净高度大于等于 2.10 米时，落地窗计算全部建筑面积；反之，落地窗不计算建筑面积。

5.2.8 幕墙、墙体的面积计算

5.2.8.1 幕墙分为装饰性幕墙和围护性幕墙。

5.2.8.2 装饰性幕墙是指附着于局部主体墙之上的玻璃幕墙、金属幕墙、干挂石材幕墙及其他材料幕墙，装饰性幕墙不计算建筑面积。与主墙体结合为一体、非局部性的都应计入墙体面积

5.2.8.3 围护性幕墙，按以下几种情况分别计算建筑面积（图 16）：

- 1) 以纯玻璃等幕墙材料构成的无框架围护性幕墙，当楼板至幕墙外缘的距离小于等于 0.40 米时，以该距离为外墙厚度，并相应取半外墙；当楼板至幕墙外缘的距离大于 0.40 米时，楼板至幕墙的内缘的空间按上空计算；
- 2) 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；
- 3) 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。



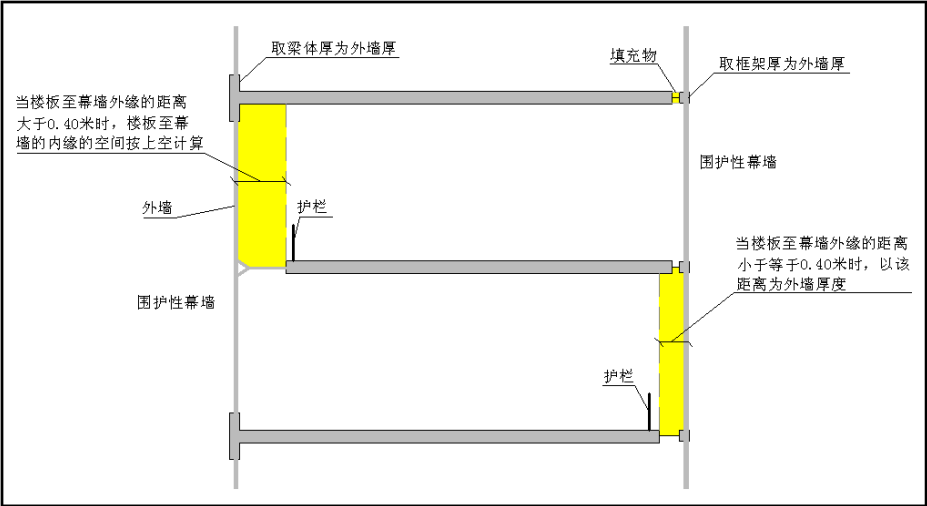


图 16 不同情况下围护性幕墙外墙计算图示

5.2.8.4 同一楼层既有主墙又有幕墙时，分以下几种情况计算外墙的墙体面积（图 17）：

- 1) 一面外墙，当其全部为围护性幕墙时，按幕墙计算该外墙的墙体面积；
- 2) 一面外墙，当其围护墙体部分为主墙、部分为幕墙时，将主墙部分和幕墙部分分段，分别计算墙体面积；
- 3) 对全幕墙建筑，当其内侧沿楼板边沿除核心筒、梯间等部分设有局部主墙外，其余部分均无墙体或仅有零星墙体时，可全部按围护性幕墙计取外墙，并相应计算外墙的墙体面积。

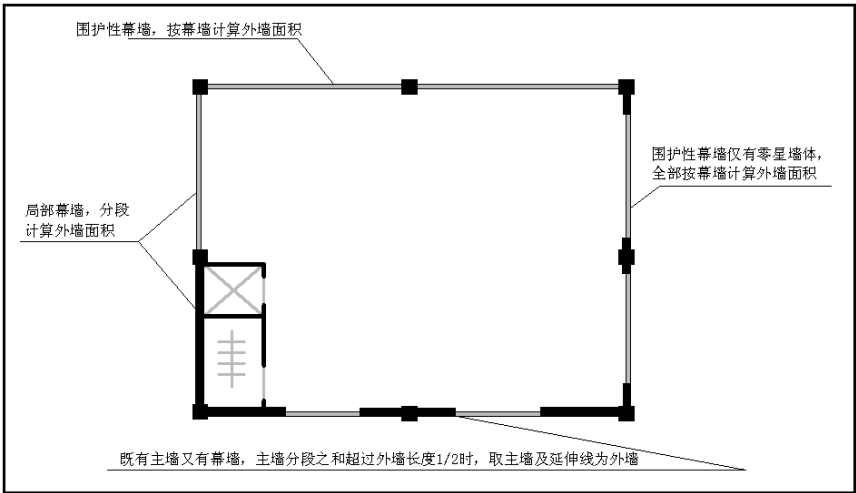


图 17 既有主墙又有幕墙时外墙计算图示

5.2.8.5 外墙墙体应包含主体墙及墙面抹灰、保温层、镶贴块料面层，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。当外墙、共有墙中含柱或其它承重支撑体时，取与柱相连的各墙的墙中线向柱中心延伸交汇，按划分后的柱体的相应位置分别计入所属的半墙墙体面积（图 18）。

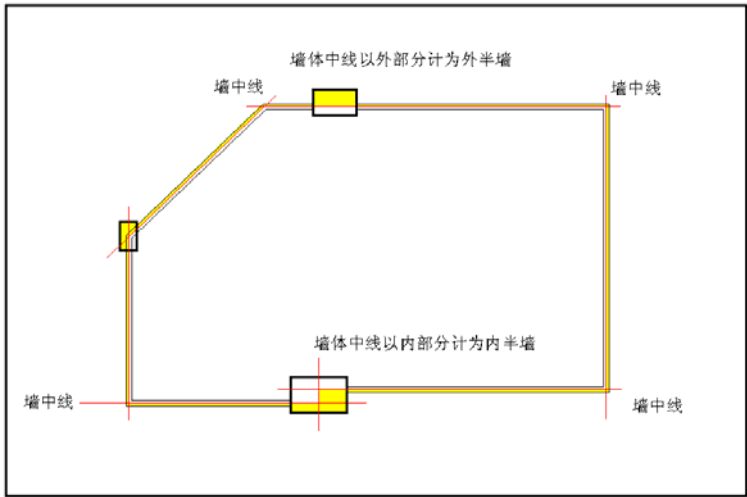


图18 外墙墙体包含垛柱计算图示

5.2.8.6 建筑物上空处的外墙不计算建筑面积（图 19）。

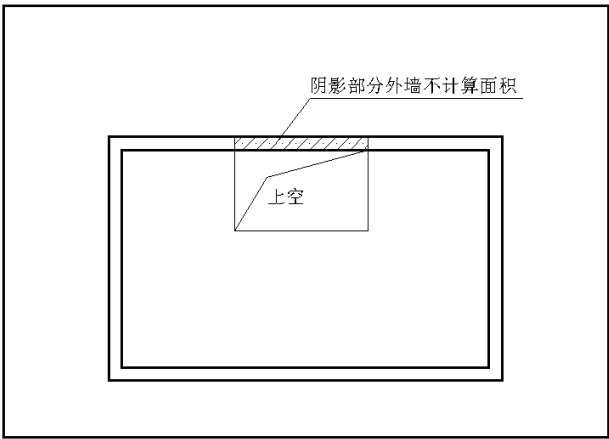


图 19 建筑物复式上空处的外墙计算图示

- 5.2.8.7 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，墙体厚度取围护构架的厚度；
- 5.2.8.8 如墙体由上下两部分组成，而上下两部分墙体厚度不同时，取下半部分墙厚为墙体厚度。
- 5.2.9 烟道、采光井、通风井的面积计算
- 5.2.9.1 烟道、通风井位于建筑物主体之内或附着于建筑主体的按照自然层计算建筑面积；位于建筑物主体之外，不计入建筑面积。
- 5.2.9.2 单户独自使用的内置烟道、通风井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。
- 5.2.9.3 地下室或半地下室使用的采光井不计算建筑面积。
- 5.2.10 屋面附属用房的面积计算
- 5.2.10.1 位于屋面的梯间、电梯机房、水箱间等，层高在 2.20 米以上的，均按其外围水平投影计算全部建筑面积。

5.2.10.2 位于屋面的电梯机房，当其下方设有缓冲层时，如缓冲层的高度在 2.20 米以上时应计算建筑面积。

#### 5.2.11 中式房屋（古建）和仿古中式房屋测绘

##### 5.2.11.1 中式房屋（古建）和仿古中式房屋的一般测量规定

- 1) 单层建筑和多层建筑的底层有台明的按台明外沿量测建筑面积。无台明的按墙外沿量算建筑面积；
- 2) 两层或多层建筑构架柱外有围护装修或围栏的挑台部分，按构架柱外边线至挑台外围线间的水平投影面积的一半计算建筑面积；
- 3) 坡地建筑、临水建筑、或跨越水面建筑的首层构架，柱外有围栏的挑台部分，按构架柱外边线至挑台外围线间的水平投影面积的一半计算建筑面积；
- 4) 中式房屋（古建）已在档案中记载有建筑面积，并相关尺寸不超差的前提下，维持原建筑面积，不做变动；
- 5) 中式房屋（古建）和仿古中式房屋的间数，一般按自然间分间，即柁与柁（或相当于柁）之间算一间，不易或无法分间的按 15 平方米折算一间。若折算后余数小于 7.5 平方米，不计间数；
- 6) 瓦房灰廊的房屋，其灰廊不另计间数，但计算建筑面积。

## 6 房屋测量数据计算处理及检查

### 6.1 房屋测量数据的处理原则

6.1.1 房屋测量数据处理时，应遵循“先控制后碎部，先整体后局部”的原则。

6.1.2 结构完全相同的若干套房屋，应用多次测量的平均值作为该类房屋的边长和面积真值。

6.1.3 房屋边长、层高多次测量、总尺与分尺、不同位置同一部位数据相同的尺寸校核的限差规定：  
多次测量边长、层高结果较差绝对值应满足：

$$|\Delta D| \text{ (或 } |\Delta H|) \leq 15\text{mm} \times D^{1/2} \text{ (或 } H) \text{ (D、H 为实测值)}。$$

6.1.4 房屋测绘面积两次测算结果比较之差的限值按如下规定：

限差： $0.04\sqrt{S} + 0.002S$ ；中误差： $0.02\sqrt{S} + 0.001S$ ；S 为房产面积，单位为平方米。

### 6.2 共有（公用）建筑面积的计算和分摊原则

#### 6.2.1 共有（公用）面积的处理原则

- 1) 共有（公用）建筑面积的分摊与计算，应以幢为单位进行；
- 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。

#### 6.2.2 共有（公用）建筑面积的内容

- 1) 共有（公用）建筑面积的内容包括：电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变配电室、设备间、公共门厅、过道、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，以水平投影面积计算；
- 2) 共有（公用）建筑面积还包括套与公共建筑面积之间的分隔墙，以及外墙水平投影面积一半的建筑面积；
- 3) 独立使用的地下室、车棚、车库、为多幢楼服务的警卫室、管理用房、设备用房，以及作为人防工程的地下室都不计入分摊的共有（公用）建筑面积。

#### 6.2.3 共有（公用）建筑面积分摊计算的方法

##### 6.2.3.1 计算通则

- 1) 只有确实为单位产权房屋所使用或多个单位产权房屋所应当共有的房屋面积可以列入共有（公用）建筑面积进行分摊计算；
- 2) 共有（公用）建筑面积的名称、位置、数量，参与共有（公用）面积分摊的房屋（功能区）的名称、位置应严格与合法权属分割文件或协议相一致，并不得与相关权属、规划文件相违背；
- 3) 共有（公用）公用建筑面积分摊计算公式

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

式中：

K——为各功能区的分摊系数；

Si——为各功能区参加分摊的建筑面积，m²；

δSi——为各功能区参加分摊所得的分摊面积，m²；

∑δSi——为需要分摊的共有（公用）建筑面积总和，m²；

∑Si——为参加分摊的各功能区建筑面积总和，m²。

### 6.2.3.2 计算过程

#### 1) 建立功能区

功能区是在建筑楼体内以不同使用功能为依据划分的一个或多个房屋的使用功能区（简称功能区），功能区是由该使用功能区内的房屋套内面积合计和建筑结构物理位置位于该功能区内且只由此功能区独自分摊的共有（公用）建筑面积合计组成。

#### 2) 分摊计算

##### I. 住宅楼

i) 对于无地下室的一般独栋普通住宅楼，原则上以栋为单位，一栋楼一个分摊系数。但一栋楼多单元，如单元与单元之间层数不同且不连通或有电梯且不连通的情况，宜按照单元分别计算分摊系数；

ii) 对于有地下室（或半地下室）的独栋住宅楼，若地下部分为住宅的房屋应与地上住宅统一进行分摊计算；地下部分若为其它使用功能的（不含为地上服务的共有（公用）建筑面积）应与地上部分按不同使用功能分别进行分摊计算，地面以上部分及地下部分的核心筒（包括楼梯、电梯、电梯前室及管道井）面积应分别由地面以上部分及以下部分独立分摊计算；

iii) 多栋住宅（包括公寓）有地下连通的地下室（如车库）在分摊计算时应首先将建筑在功能上分成地上多栋住宅与地下部分不同的功能区，功能区之间进行共有共用面积分摊计算时，以实际建筑面积为基数参加分摊计算；为功能区服务的共有（公用）面积由各功能区独立分摊计算；各功能区地面以上及以下的核心筒（包括楼梯、电梯、电梯前室及管道井）面积应分别由功能区地面以上及以下分别独立分摊计算；为各栋楼服务的屋顶机房及设备房应由各栋楼分摊计算。

##### II. 写字楼

i) 不同使用功能的写字楼（如有地下车库等）在分摊计算时应首先将写字楼在功能上分成不同的功能区；

ii) 写字楼面积量算时，应先将各层核心筒面积（不含周边公共通道面积）单独划出作为功能区的共有（公用）面积，并以各层实际建筑面积（不含核心筒）为基数进行功能区的共有（公用）面积进行分摊计算；

iii) 写字楼各层的公共通道建筑面积（不含核心筒）由各层独立进行共有（公用）建筑面积分摊计算。

##### III. 商业楼

商业楼的具体分摊计算方法参照写字楼的计算方法进行。

##### IV. 多功能综合楼

i) 多功能综合楼进行分摊计算时，应首先根据分摊说明及分摊彩图将建筑分成若干功能区，以各功能区的实际建筑面积为基数进行各次共有（公用）建筑面积分摊计算；

ii) 共有（公用）建筑面积按其功能分别分摊给其所服务的各功能区；

iii) 对于多功能综合楼，其地下部分每一个独立产权部位〔如车库、库房、售房单位自留自用房屋（除人防）〕都应该参加全楼共有（公用）面积的分摊；

iv) 各功能区的分摊系数可分别表示为K全、K公、K写、K商、K车、K自、K餐等不同表示方法。

**带格式的：** 缩进：左 2 字符，首行缩进：-2 字符，编号 + 级别：3 + 编号样式：i, ii, iii, ... + 起始编号：1 + 对齐方式：左侧 + 对齐位置：63 磅 + 制表符后于：99 磅 + 缩进位置：84 磅，制表位：不在 9.43 字符

**带格式的：** 缩进：左 2 字符，首行缩进：-2 字符，编号 + 级别：3 + 编号样式：i, ii, iii, ... + 起始编号：1 + 对齐方式：左侧 + 对齐位置：63 磅 + 制表符后于：99 磅 + 缩进位置：84 磅，制表位：不在 9.43 字符

**带格式的：** 缩进：左 2 字符，首行缩进：-2 字符，编号 + 级别：3 + 编号样式：i, ii, iii, ... + 起始编号：1 + 对齐方式：左侧 + 对齐位置：63 磅 + 制表符后于：99 磅 + 缩进位置：84 磅，制表位：不在 9.43 字符

### 6.3 房屋测量数据的检查整理

#### 6.3.1 一般规定

6.3.1.1 房产测量成果实行二级检查一级验收制。一级检查为过程检查，在全面自检互查的基础上，由作业组的专职或兼职检查人员承担。二级检查由施测单位的质量检查机构和专职检查人员在一级检查的基础上进行。检查验收工作应在二级检查合格后由房产测绘单位的成果主管部门或人员进行。

6.3.1.2 各级检查、验收中发现的问题，必须做好记录并提出处理意见，及时反馈作业人员进行修改。

6.3.1.3 检查验收工作结束、成果发出后，应立即对各类测量计算数据资料进行整理，存档。

#### 6.3.2 检查的内容

##### 6.3.2.1 外业测量

- 1) 控制测量网的布设和标志埋设是否符合要求；
- 2) 房产要素测量的测量方法、记录是否正确；
- 3) 各种观测记录、房产测量草图的记录是否正确、完整；
- 4) 房产要素调查的内容与填写是否齐全；
- 5) 相关依据文件的收集是否完整。

##### 6.3.2.2 内业计算

- 1) 各类控制点、房产要素的测定方法、扩展次数及各种限差、成果精度是否符合要求；
- 2) 起算数据和计算方法是否正确，平差的成果精度是否满足要求；
- 3) 房屋边长、面积数据调整是否适当；
- 4) 装绘的面积计算图中建筑面积、套内面积的图形划定是否准确，房屋名称及面积注记是否正确，阳台的类型归属是否划分正确；
- 5) 分层建筑面积、分摊建筑面积、各套套内建筑面积录入是否正确；
- 6) 分摊计算采用的各项公式间的逻辑关系是否正确，分摊计算流程是否符合既定的分摊原则或其他有效分摊文件；
- 7) 房屋各项信息的录入是否与依据文件一致；
- 8) 房屋登记表中各项数据的填写是否正确。

##### 6.3.2.3 房产图绘制

- 1) 房产图的规格尺寸，技术要求，表述内容，图廓整饰等是否符合要求；
- 2) 房产要素的表述是否齐全、正确，是否符合要求；
- 3) 图面精度和图边处理是否符合要求；
- 4) 图幅的分幅编号是否正确，线形、符号、注记是否符合要求。

#### 6.3.3 检查的流程

##### 6.3.3.1 自检、互检

自检互检为二级检查、一级验收的基础，应对所有的计算、绘图进行复算和核对，确保基础数据的准确。

##### 6.3.3.2 一级检查

一级检查为过程检查，对所有的计算过程应尽可能采取其他方法进行验算，对于建筑面积、套内面积、共有（公用）建筑面积的调尺、界定进行更准确把握，复核基础数据的录入，实地房号与图面房号、面积的对应，阳台属性与归属的判断等。

##### 6.3.3.3 二级检查

二级检查为逻辑检查，重点检查成果各部分之间的逻辑对应关系，成果与作业依据之间的逻辑对应关系。同时，对于建筑面积对照草图进行核查，判定草图数据、现场其他资料（如照片、录像）与成图的逻辑关系是否准确。对于重点套内面积进行筛查。

##### 6.3.3.4 验收

验收为检查阶段的最后流程，重点验收一二级检查阶段的检查工作是否按照既定的检查程序工作，检查记录是否完整，检查出现的问题是否已得到妥善处理，最后给出成果是否可以发出应用的结论。

#### 6.3.4 房产测绘数据的整理归档

##### 6.3.4.1 房产测绘数据整理要求

- 1) 所有原始数据记录及草图完整、整洁，测量人员与记录人员及测量日期填写无误，多页记录应顺序编号；
- 2) 计算过程资料、成果资料各类图表均应完整成套，纸质文件与电子文件一致；
- 3) 所搜集房屋信息资料，测绘计算依据资料完整，并由提供方加盖公章；
- 4) 存档文件应当符合相应纸张规格，所有纸质文件不得用圆珠笔书写，除外业记录手簿和草图外，所有纸质文件不得用铅笔书写。传真文件需复印后存档；
- 5) 所有文件不重份。电子文件需保存历次版本，须在电子文件命名时加入时间字段。

##### 6.3.4.2 房产测绘数据归档内容

- 1) 所有原始数据记录及草图；
- 2) 数据计算及成果文件；
- 3) 数据及计算成果文件电子档；
- 4) 房产测量检查及处理记录；
- 5) 其他测量过程需要说明的文件；
- 6) 计算所依据的分摊文件；
- 7) 出具施测项目测绘报告所依据的其他文件和资料。

### 7 房屋建筑面积变更测量

#### 7.1 一般规定

##### 7.1.1 变更测量的分类

变更测量分为现状变更和权属变更测量。

##### 7.1.2 现状变更测量内容

- 1) 房屋的新建、拆迁、改建、翻（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) 地名、门牌号的更改。

##### 7.1.3 权属变更测量内容

房屋买卖、交换、继承、分割、赠与、兼并等引起的权属的转移；

##### 7.1.4 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。

#### 7.2 变更测量

##### 7.2.1 变更测量的要求

变更测量应具有完整、合法的房地产变更资料和依据，对原已登记发证而确认的权界位置和面积等合法数据和附图不得随意更改。

##### 7.2.2 变更测量的精度要求

变更测量的精度要求与现行房产测绘精度要求相同。

#### 7.3 幢号的调整

- 1) 一幢房屋因产权变更划分为两幢以上，当该房屋为平房时，其中一幢用原幢号，其余房屋的幢号在本宗地内最大幢号后续编；楼房则用房号代替幢号；
- 2) 因房屋变化所消除的幢号任其空缺，新增的房屋在本宗地内最大幢号后续编幢号；
- 3) 房屋局部灭失或新增仍确定为一幢的，使用原幢号。

## 8 房产图图式

### 8.1 主要内容及使用说明

#### 8.1.1 主要内容及使用范围

8.1.1.1 本图式的内容包括北京市城镇房产图上各要素的图式符号和各类注记的规格及使用的原则、方法、要求。

8.1.1.2 本图式适用于本市城镇房产图的各种比例尺的绘制。同时也是本市房地产平面图绘制的基本依据。

#### 8.1.2 使用说明

8.1.2.1 符号旁标注的线划粗细、间距尺寸、均以毫米为单位。







8.1.2.2 本图式的基本线划为 0.15 mm，凡使用基本线划的不再标注尺寸。

8.1.2.3 非比例尺的几何图形符号其定位点、线为该几何图形的中心点、线，宽底符号的中心在其底线的中心点上；底部为直角的符号，其中心点在直角的顶点，组合图形符号的中心点在其下方图形的中心点或交叉点；下方没有线的符号其中心点在其下方两端点之中心。

8.1.2.4 本图式所适用的房产图上的汉字注记除图名外，一律采用细等线体，阿拉伯数字一律采用等线体。字头方向除门牌和房产图上的边长注记允许向西外，一律向北。规定的字级随着房产图比例的缩小图上显示困难时，可适度缩小。

8.1.2.5 某些本市非常用的符号，在绘制中如遇到本图式空缺时，均参照国家测绘局 CH5003—94《地籍图图式》、GB7929—87《地形图图式》及 GB/T 17986.1—2000《房产测量规范》中相应比例尺符号规定执行。

8.2 北京市房产测绘技术规程房产图图式表

编号	符号名称	符号	简要说明
8.2.1	三角点、导线点、图根点及界址点		8.2.1 三角点、导线点、图根点及界址点
8.2.1.1	三角点		8.2.1.1 指一、二、三、四等三角点及相应等级的 GPS 控制点。罗马数字“1”表示点的等级，“横山”表示点的名称，“84.46”表示点的高程
8.2.1.2	导线点		8.2.1.2 导线点在本市主要指一、二级导线点和相应等级的 GPS 点。“1”表示导线等级“16”表示导线编号，“6”表示点号。
8.2.1.3	图根点		8.2.1.3 在一、二级导线基础上加密的图根点用此符号表示。 <u>a.</u> 为埋石点的
	<u>a.</u> 埋石点		<u>b.</u> 为不埋石点的，只在原图上表示，地籍图上可不表示。
8.2.1.4	<u>b.</u> 不埋石点		8.2.1.4 地籍图上临街的解析界址点用 a 表示;不在临街的非解析点用 b 表示表示;界址点间距小于图上 1.5 米的，可省略圆圈，两点间直接用界址线相连。
	界址点 a. 解析界址点		

**带格式的:** 缩进: 左 6 字符, 首行缩进: -2 字符, 编号 + 级别: 2 + 编号样式: a, b, c, ... + 起始编号: 1 + 对齐方式: 左侧 + 对齐位置: 42 磅 + 制表符后于: 60 磅 + 缩进位置: 60 磅, 制表位: 不在 5.71 字符 + 7.71 字符

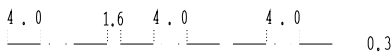
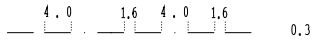

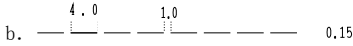

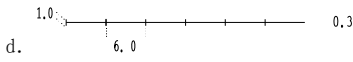
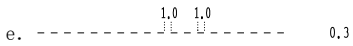
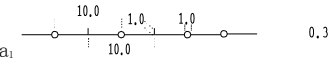
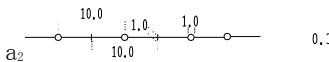
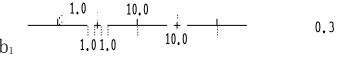
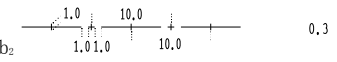
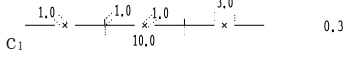
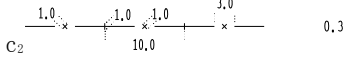
**带格式的:** 左 4 字符, 首行缩进: -2 字符, 编号 + 级别: 2 + 编号样式: a, b, c, ... + 起始编号: 1 + 对齐方式: 左侧 + 对齐位置: 42 磅 + 制表符后于: 60 磅 + 缩进位置: 60 磅, 制表位: 不在 5.71 字符

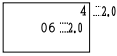

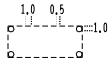
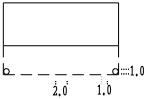
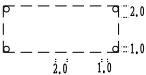
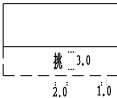
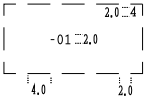
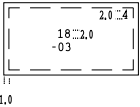
**带格式的:** 左 4 字符, 首行缩进: -2 字符, 编号 + 级别: 2 + 编号样式: a, b, c, ... + 起始编号: 1 + 对齐方式: 左侧 + 对齐位置: 42 磅 + 制表符后于: 60 磅 + 缩进位置: 60 磅, 制表位: 不在 5.71 字符

**带格式的:** 缩进: 左 6 字符, 首行缩进: -2 字符, 编号 + 级别: 2 + 编号样式: a, b, c, ... + 起始编号: 1 + 对齐方式: 左侧 + 对齐位置: 42 磅 + 制表符后于: 60 磅 + 缩进位置: 60 磅, 制表位: 不在 5.71 字符 + 7.71 字符



	b. 非解析界址点		
编号	符号名称	符号	简要说明

8.2.2	界线		
8.2.2.1	房产区界线		
8.2.2.2	房产分区界线		
8.2.2.3	房屋权界线		
	a. 房屋所有权界		
	b. 未定房屋权界		
	c. 以墙体一侧为界		
	d. 以墙体中心为界		
	e. 无墙已定界		
8.2.2.4	栅栏、篱笆、铁丝网为界		
	a. 栅栏、栏杆为界		
	a <sub>1</sub> 自有		
	a <sub>2</sub> 共有		
	b. 以篱笆为界		
	b <sub>1</sub> 自有		
	b <sub>2</sub> 共有		
	c. 以铁丝网为界		
	c <sub>1</sub> 自有		
	c <sub>2</sub> 共有		

编号	符号名称	符号	简要说明
8.2.3	房屋		
8.2.3.1	一般楼、平房 a. 楼房	a. 	
8.2.3.2	b. 平房 架空房屋	b. 	
	a. 架空房屋	a. 	
	b. 廊房	b. 	
	c. 游廊	c. 	
	d. 挑楼	d. 	
8.2.3.3	独立地下室		
8.2.3.4	带地下室的楼房		

带格式的：缩进：左 2 字符，首行缩进：-2 字符，编号 + 级别：2 + 编号样式：a, b, c, ... + 起始编号：1 + 对齐方式：左侧 + 对齐位置：42 磅 + 制表符后于：60 磅 + 缩进位置：60 磅，制表位：不在 5.71 字符

带格式的：缩进：左 2 字符，首行缩进：-2 字符，编号 + 级别：2 + 编号样式：a, b, c, ... + 起始编号：1 + 对齐方式：左侧 + 对齐位置：42 磅 + 制表符后于：60 磅 + 缩进位置：60 磅，制表位：不在 5.71 字符

带格式的：缩进：左侧：0 磅，首行缩进：-2 字符，编号 + 级别：2 + 编号样式：a, b, c, ... + 起始编号：1 + 对齐方式：左侧 + 对齐位置：42 磅 + 制表符后于：60 磅 + 缩进位置：60 磅

带格式的：缩进：左侧：0 磅，首行缩进：-2 字符，编号 + 级别：2 + 编号样式：a, b, c, ... + 起始编号：1 + 对齐方式：左侧 + 对齐位置：42 磅 + 制表符后于：60 磅 + 缩进位置：60 磅

带格式的：缩进：左侧：0 磅，首行缩进：-2 字符，编号 + 级别：2 + 编号样式：a, b, c, ... + 起始编号：1 + 对齐方式：左侧 + 对齐位置：42 磅 + 制表符后于：60 磅 + 缩进位置：60 磅

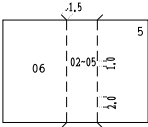
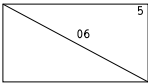
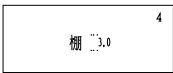
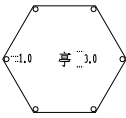
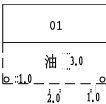
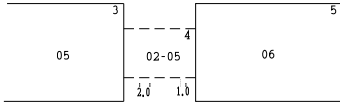
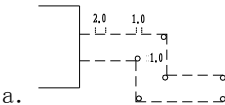
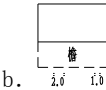
带格式的：缩进：左侧：0 磅，首行缩进：-2 字符，编号 + 级别：2 + 编号样式：a, b, c, ... + 起始编号：1 + 对齐方式：左侧 + 对齐位置：42 磅 + 制表符后于：60 磅 + 缩进位置：60 磅

编号	符号名称	符号	简要说明
8.2.3.5	带伸缩缝的楼房	<div><div>a.</div><div><div><div><div></div><div>06</div></div><div><div></div><div>06</div></div></div></div></div> <div><div>b.</div><div><div><div><div></div><div>06</div></div><div><div></div><div>06</div></div></div></div></div>	
8.2.3.6		<div><div>b.</div><div><div><div><div><div>天井</div><div>1.0</div></div><div>06</div><div><div>天井</div><div>1.0</div></div></div></div><div>3</div></div></div>	
8.2.3.7		<div><div><div><div><div>01</div><div>2.0</div></div><div>4</div></div></div></div>	
8.2.3.8		<div><div><div><div><div>01</div><div>2.0</div></div><div>4</div></div><div>1.0</div></div></div>	
8.2.3.9		<div><div>a.</div><div><div><div><div>06</div><div>0.00,0</div></div><div>6</div></div></div></div>	
	带天井的楼房	<div><div>b.</div><div><div><div><div>06</div><div>1.0</div></div><div>6</div></div></div></div>	
	违章房屋		

	临建房屋		
	多产权房屋		
	a. 共有，可分割部位房屋		
	b. 共有，不可分割部位房屋		

带格式的：缩进：左 6 字符，首行缩进：-2 字符，编号 + 级别：2 + 编号样式：a, b, c, ... + 起始编号：1 + 对齐方式：左侧 + 对齐位置：42 磅 + 制表符后于：60 磅 + 缩进位置：60 磅，制表位：不在 5.71 字符 + 7.71 字符

带格式的：缩进：左 6 字符，首行缩进：-2 字符，编号 + 级别：2 + 编号样式：a, b, c, ... + 起始编号：1 + 对齐方式：左侧 + 对齐位置：42 磅 + 制表符后于：60 磅 + 缩进位置：60 磅，制表位：不在 5.71 字符 + 7.71 字符

编号	符号名称	符号	简要说明
8.2.3.10	楼下通道		
8.2.3.11	他产房屋		
8.2.3.12	棚房		
8.2.3.13	亭子		
8.2.3.14	加油站		
8.2.3.15	过街楼		
8.2.4	房屋附属设施		
8.2.4.1	a. 柱廊		
	b. 檐廊		

带格式的：左 4 字符，首行缩进：-2 字符，编号 + 级别：2 + 编号样式：a, b, c, ... + 起始编号：1 + 对齐方式：左侧 + 对齐位置：42 磅 + 制表符后于：60 磅 + 缩进位置：60 磅，制表位：不在 5.71 字符

带格式的：左 4 字符，首行缩进：-2 字符，编号 + 级别：2 + 编号样式：a, b, c, ... + 起始编号：1 + 对齐方式：左侧 + 对齐位置：42 磅 + 制表符后于：60 磅 + 缩进位置：60 磅，制表位：不在 5.71 字符

编号	符号名称	符号	简要说明
	<u>c.</u> 架空走廊		
	<u>d.</u> 门廊		
	<u>e.</u> 挑廊		
8.2.4.2	门、门墩		
	<u>a.</u> 门		
	<u>b.</u> 门墩		
8.2.4.3	门顶		
8.2.4.4	室外楼梯		
8.2.4.5	台阶		
8.2.4.6	阳台		
	<u>a.</u> 封闭的凸阳台		
	<u>b.</u> 不封闭的凸阳台		
	<u>c.</u> 封闭的凹阳台		
	<u>d.</u> 不封闭的凹阳台		

带格式的：左 4 字符，首行缩进：-2 字符，编号 + 级别：2 + 编号样式：a, b, c, ... + 起始编号：1 + 对齐方式：左侧 + 对齐位置：42 磅 + 制表符后于：60 磅 + 缩进位置：60 磅，制表位：不在 5.71 字符

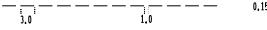
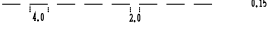





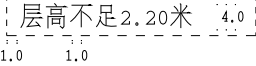
带格式的：左 4 字符，首行缩进：-2 字符，编号 + 级别：2 + 编号样式：a, b, c, ... + 起始编号：1 + 对齐方式：左侧 + 对齐位置：42 磅 + 制表符后于：60 磅 + 缩进位置：60 磅，制表位：不在 5.71 字符

带格式的：左 4 字符，首行缩进：-2 字符，编号 + 级别：2 + 编号样式：a, b, c, ... + 起始编号：1 + 对齐方式：左侧 + 对齐位置：42 磅 + 制表符后于：60 磅，制表位：不在 5.71 字符

带格式的：缩进：左 2 字符，首行缩进：-2 字符，编号 + 级别：4 + 编号样式：a, b, c, ... + 起始编号：1 + 对齐方式：左侧 + 对齐位置：84 磅 + 制表符后于：102 磅 + 缩进位置：102 磅，制表位：不在 9.71 字符

带格式的：缩进：左 2 字符，首行缩进：-2 字符，编号 + 级别：4 + 编号样式：a, b, c, ... + 起始编号：1 + 对齐方式：左侧 + 对齐位置：84 磅 + 制表符后于：102 磅 + 缩进位置：102 磅，制表位：不在 9.71 字符

带格式的：缩进：左侧：22.7 磅，悬挂缩进：4.2 字符，编号 + 级别：2 + 编号样式：a, b, c, ... + 起始编号：1 + 对齐方式：左侧 + 对齐位置：42 磅 + 制表符后于：60 磅 + 缩进位置：60 磅，制表位：4.16 字符，列表制表位 + 不在 5.71 字符

编号	符号名称	符号	简要说明
8.2.4.7	楼层分层线		
8.2.4.8	地下室线		
8.2.4.9	悬空线		
8.2.4.10	车库出入口	 <p>根据图形， 使 A 居中</p>	
8.2.4.11	平台		
8.2.4.12	楼梯		
8.2.4.13	电梯		
8.2.4.14	层高不足边界改成虚线		



附 录 A

（规程的附录）

- A1 《房屋登记表》格式示例（见表A1）
- A2 《房屋测绘技术报告书》示例（见表A2）
- A3 《房产测量草图》格式示例（见图A3）
- A4 《房地平面图》格式示例（见图A4）
- A5 房屋产别分类（见表A5）
- A6 房屋建筑结构分类（见表A6）
- A7 房屋用途分类（见表A7）

表 A1 房屋登记表

房屋登记表

共 页，第 页

坐落：朝阳区 XXXX 街 1 号院						地号		
						图号	IV-2-2-60(3)	
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	房号或部位	结构	套数或间数	分摊后建筑面积	分摊前建筑面积
1 号楼	1	04(-01)			钢混		3509.52	3440.64
2 号楼	1	04(-01)			钢混		2390.49	2362.68
3 号楼	1	04(-01)			钢混		2946.89	2880.12
4 号楼	1	04(-01)			钢混		3517.84	3440.64
5 号楼	1	04(-01)			钢混		3507.33	3439.24
6 号楼	1	04(-01)			钢混		2412.98	2369.54
7 号楼	1	04(-01)			钢混		2877.64	2878.72
8 号楼	1	04(-01)			钢混		3429.01	3439.24
9 号楼	1	04(-01)			钢混		4718.34	4605.62
地下室	1	-02			钢混		4193.89	4848.65
本页小计							33504.64	33705.59
总 计							33504.64	33705.59
备注： 1 号楼分出 25.65 m²，分入 94.51 m²，误差值 0.02 m²；2 号楼分出 36.56 m²，分入 64.38 m²，误差值-0.01 m²； 3 号楼分出 12.58 m²，分入 79.36 m²，误差值-0.01 m²；4 号楼分出 17.56 m²，分入 94.74 m²，误差值 0.02 m²； 5 号楼分出 26.35 m²，分入 94.46 m²，误差值-0.02 m²；6 号楼分出 21.56 m²，分入 64.98 m²，误差值 0.02 m²； 7 号楼分出 78.59 m²，分入 77.50 m²，误差值 0.01 m²；8 号分出 102.56 m²，分入 92.35 m²，误差值-0.02 m²； 9 号楼分出 14.32 m²，分入 127.07 m²，误差值-0.03 m²； 地下室分出 566.58 m²，分入 112.96 m²，误差值-0.69 m²，地下室变电站 200.45 m²未分摊面积。								

测图日期：XXXX 年 XX 月 XX 日

测绘单位：XXXX 公司

填表日期：XXXX 年 XX 月 XX 日

项目负责： XX

房屋登记

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m<sup>2</sup>)

坐落		朝阳区 XXX 东里甲 1 号院							图号					
									地号					
平房建筑面积						楼房建筑面积		96. 98		楼、平房建筑总面积			96. 98	
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其中			使用面积	用途		
								套内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积	分摊建筑面积		规划	使用	
1	1	16(-02)	7	1 单元 0702	钢混		96. 98	77. 78	7. 60	19. 20		住宅		
本页小计							96. 98	77. 78	7. 60	19. 20				
总计							96. 98	77. 78	7. 60	19. 20				
备注：														

测图日期：XXXX 年 XX 月 XX 日

填表人：XX

检查人：XXX

填表日期：XXXX 年 XX 月 XX 日

测绘单位：XXXX 公司

表 A2 房屋测绘技术报告书

编号: \_\_\_\_\_

# 房屋测绘技术报告书

(商品房类使用)

XXXX 测绘公司

XXXX 年 XX 月 XX 日

房屋测绘技术报告书目录

受托测绘声明.....

测绘说明.....

作业成果.

    一、房屋建筑面积总表（表 1）.....,

    二、房屋建筑面积分层汇总表（表 2）.....,

    三、共有（公用）建筑面积分层汇总表（表 3）.....,

    四、房屋分户建筑面积分摊计算明细表（表 4）.....,

    五、房屋分层平面图示意图.....,

附件：共有共用建筑面积分摊说明.....

# 受托测绘声明

- 一、本技术报告是受\_\_\_\_\_XXXX 公司\_\_\_\_\_的委托出具,其测绘成果系按照国家和本市有关技术规范完成。
- 二、委托方已声明对所有提供的用于本项目测绘的资料的准确性和真实性负责。
- 三、本测绘成果仅作为委托方委托测绘\_\_\_\_\_XXXX 中心\_\_\_\_\_的项目使用,不作为其他用途。
- 四、竣工实测项目作业人员\_\_\_\_\_XX、XXX\_\_\_\_\_对本项目进行了实地测量,并由\_\_\_\_\_XXX\_\_\_\_\_计算完成。
- 五、预测项目由作业人员\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 测算完成。
- 六、项目编码为\_\_\_\_\_021\_\_\_\_\_。

项目负责人(签字):	年	月	日
检 查 人(签字):	年	月	日
科室负责人(签字):	年	月	日
单位负责人(签字):	年	月	日

## 测绘说明

一、本技术报告使用的长度单位为“米”，面积单位为“平方米”。

二、项目名称：XXXX 中心

三、项目坐落：朝阳区 XXX 路 XXX 号

四、项目类别：综合

五、测绘目的：产权登记

六、测绘技术标准：执行国家和本市有关技术规范

七、测绘项目依据：

- 1、委托方根据《房地产面积测绘合同》约定应提供的属于本测绘项目使用的资料。
- 2、其他依据（请文字说明）：
- 3、其他说明：无

八、测绘日期：XXXX 年 XX 月 XX 日至 XXXX 年 XX 月 XX 日

九、委托方情况：

委托方名称：XXXX 公司

委托方地址：海淀区 XXX 路 XXX 号

委托方经办人：XXX

委托方电话：137 XXXXXXX

附件：共有（公用）建筑面积分摊说明

一、房屋建筑面积总表（表 1）

项目名称	XXXX 中心 3#办公楼			宗地号	
坐    落	朝阳区 XXX 路 XXX 号 3#办公楼			图幅号	
面   积   统   计	宗地面积				
	建筑总面积 （含人防）		12000.00		
	其   中	地上主体面积	10000.00		
		地下室面积	2000.00		
		屋面附属用房面积	100.00		
		人防面积	800.00		
层  数  统 计	地上层数		12		
	地下层数		2		
备注：					
房屋用途，套数， 建筑面积					
办公（公寓式），175， 10100.00					
商业用房，1， 320.00					
地下车库：1， 780.00					
总计，176， 11200.00					



## 二、房屋建筑面积分层汇总表（表2）

项目名称: XXXX 中心 3#办公楼

[illegible]

本表说明：本表的分层建筑面积为按房屋外墙围水平投影面积计算，没有划分及分摊共有（公用）面积。

### 三、共有（公用）建筑面积分层汇总表（表3）

项目名称: XXXX 中心 3#办公楼

层    次	共有（公用）面积 名称 （按名称列出）	面    积		分摊范围	备注
		应分摊	不分摊		
-02	生活水泵房	120.00		地下车库、商业、办公分摊	
-01	报警阀室		15.00		
.....	.....	.....	.....	.....	
附属用房	电梯间	30.00		办公分摊	
本页小计		1000.00	15.00		
总        计		1000.00	15.00		

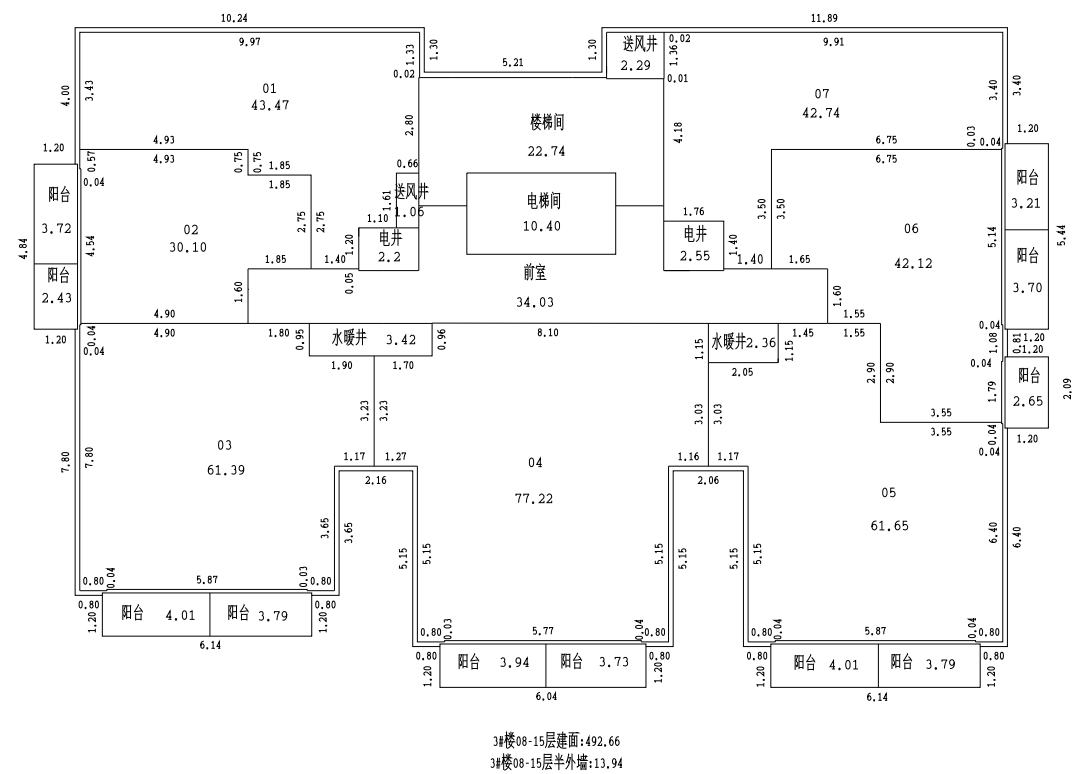
#### 四、房屋建筑面积分户计算明晰表（表 4）

项目名称: XXXX 中心 3#办公楼

部位及房号	建筑面积	其中			共有（公用）面积分摊系数：
		套内建筑面积（含阳台）	阳台建筑面积	分摊的共有（公用）建筑面积	
					备        注
1 单元					
101	120.00	100.00	15.00	20.00	
102	120.00	100.00	15.00	20.00	
201	120.00	100.00	15.00	20.00	
202	120.00	100.00	15.00	20.00	
.....	.....	.....	.....	.....	
本页小计					
总    计					

五、房屋分层平面示意图(样图)

项目名称: XXXX



附件：xxx 项目共用建筑面积分摊说明(样本)

一、项目说明

××××项目位于××××，为（项目性质，如别墅、普通住宅、高级公寓、综合楼等等）。项目结构为.....；整体建筑形式为.....；项目共由×部分组成，每部分地上×层，地下×层，地下连通。

××××项目主要功能区分布为：

- 1、人防：地下×层至地下×层；
- 2、地下车库：地下×层至地下×层；
- 3、自行车库：地下×层；
- 4、酒店：×层至×层；
- 5、公寓 A：×层至×层；
- 6、商场：×层至×层；
- 7、写字楼：×层至×层；

.....

二、分摊明细（具体部位以本文件附件《分摊彩图》所标注为准）

1. 全体功能区共同分摊：

地下三层：消防水泵房、消防水池.....

.....

2. 酒店与公寓 A 共同分摊：

首层：大堂 A、1#核心筒、.....

二层：空调机房.....

.....

×. 地下车库独自分摊：

地下三层：楼梯间、电梯间、通风机房.....

地下二层：警卫室、修理室、.....

.....

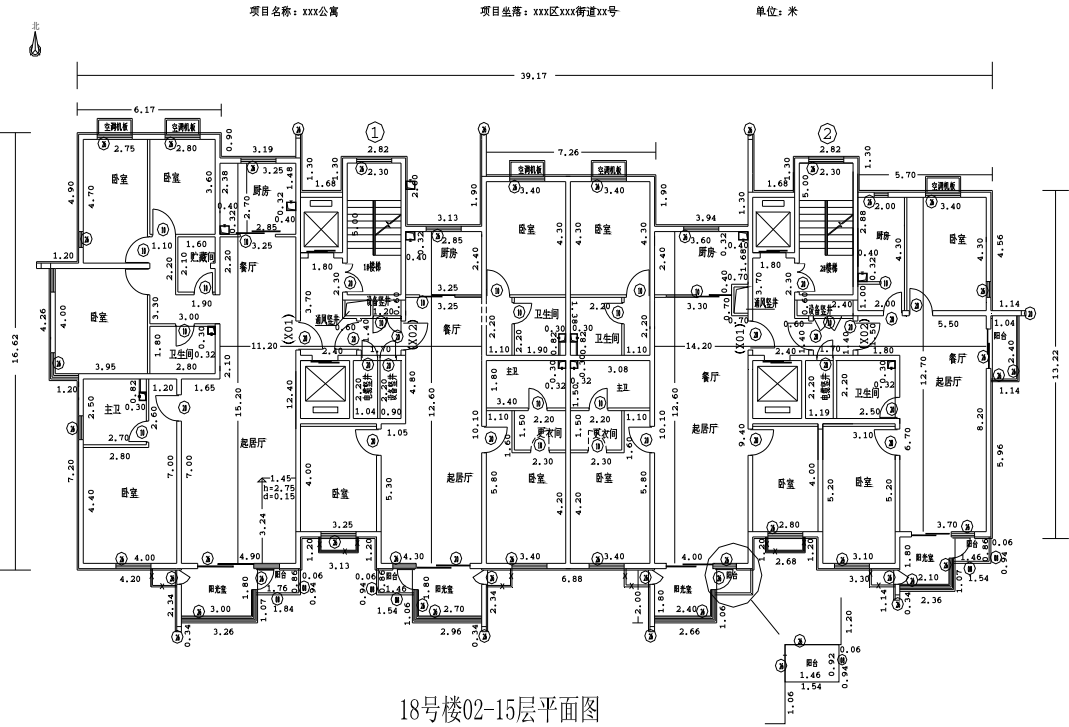
×. 自行车库独自分摊：

地下一层：值班室、配电间、.....

.....

图 A3 房产测量草图示例

房产测量草图



测绘日期: XXXX年XX月XX日      测绘人员: 文强 丁利      测绘人员: 程丰      测绘仪器编号: c jy02, c jy05, gc21      其它说明:



# 6.0 房地平面图

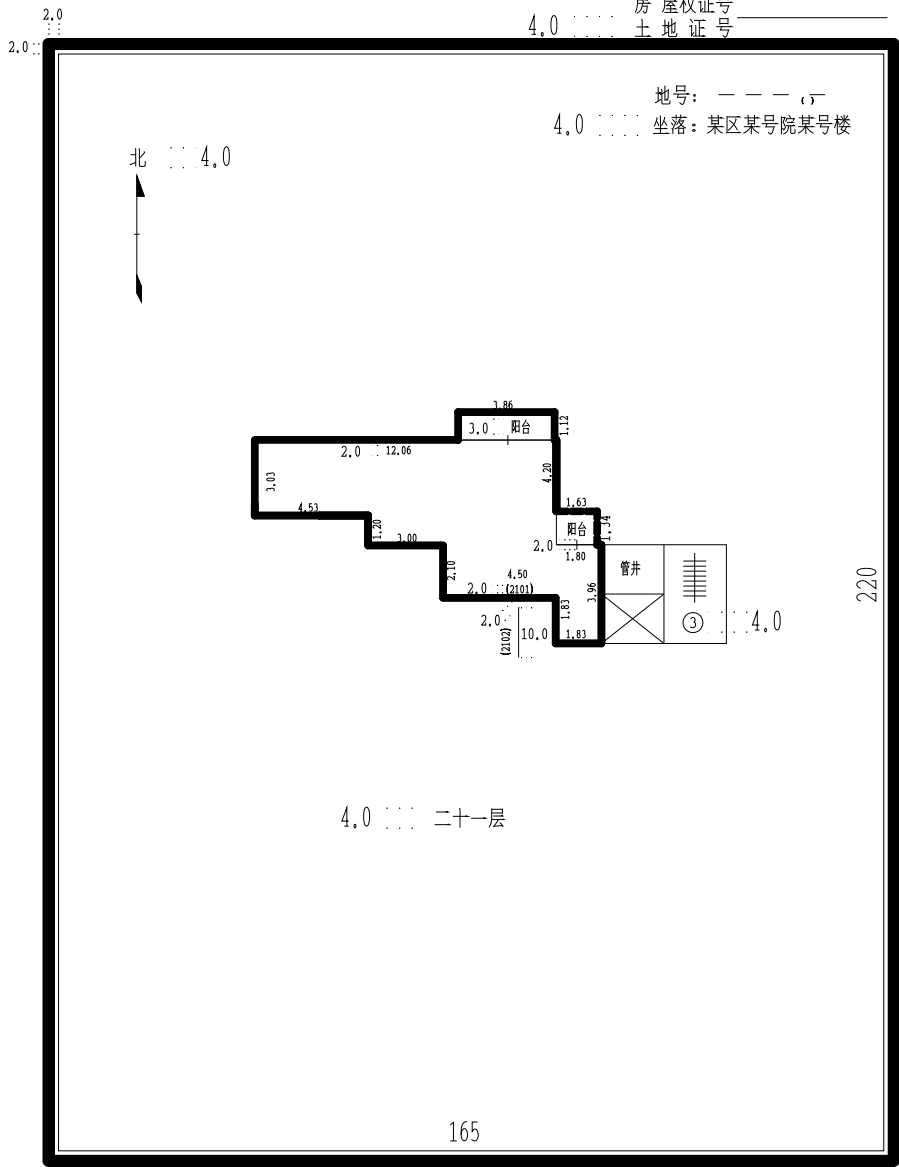




表 A5 房屋产别分类

一级分类		二级分类			三级分类			
编号	名称	编号	名称	解释	编号	名称	解释	
1	国有房产	11	直管产	由政府接管、国家经租、收购、新建、扩建的房产（房屋所有权已正式划拨给单位的除外）大多数由政府房地产管理部门直接管理、出租、维修，少部分免租拨借给单位使用。	111	中央级产	属于北京市房地局房管一、房管二、修建一公司所管理的中央级房产。	
	112				市级产	属于市房地局直接经营管理的十一个区（县）房地局及房管一、二公司、修建一公司所管理的市级房产。		
	113				区（县）级产	属于七个远郊区县房地局直接经营管理的房产。		
	114				拨用产	房屋产权属于房地局所有、免租拨借给单位使用，由使用单位自管、自修的房产。		
			12	自管产	国有房产的一部分。包括国家划拨给全民所有制单位所有以及全民所有制单位自筹资金购建的房产。			
	归国家所有的房产。包括由政府接管、国家经租、收购、新建以及由国有单位用自筹资金建设或购买的房产。		13	军产	国有房产的一部分。指中国人民解放军部队所有的房产。包括由国家划拨的房产、利用军费开支购建的房产以及军队自筹资金购建的房产。			
2	集体所有房产（同二级分类）	21	集体产	指城市集体所有制单位所有的房产。即集体所有制单位投资建造、购买的房产。				
3	私有房产指私人所有的房产。包括中国公民、港澳台同胞、海外侨胞、在华外国侨民、外国人所投资建造、购买的房产，以及中国公民投资的私营企业（独资独资企业、私营合作企业和私营有限责任公司）所投资建造、购买的房产。	31	私产		311	私产	指私人所有的房产，中国公民所投资建造、购买的房产。	
					312	个体产	指中国公民投资的私营企业（私营独资企业、私营合伙企业 and 私营有限责任公司）所投资建造、购买的房产。	
					313	外私产	指港澳台胞、海外侨胞、在华外国侨民、外国人所投资建造、购买的房产。	
			32	部分产权	指按照房改政策，职工个人以标准价购买的住房，拥有部分产权。			
4	联营企业房产（同二级分类）	41	联企产	指不同所有制性质的单位之间共同组成新的法人型经济实体所投资建造、购买的房产。				
5	股份制企业房产	51	股份制企房产	指股份制企业所投资建造或购买的房产。				
6	港、澳、台胞房产	61	港、澳、台胞房产	指港、澳、台地区投资者以合资、合作形式在祖国大陆举办的企业所投资建造或购买的房产。	611	合资产	指港、澳、台地区投资者以合资的形式在祖国大陆举办的企业所投资建造或购买的房产。	
					612	合作产	指港、澳、台地区投资者以合作的形式在祖国大陆举办的企业所投资建造或购买的房产。	
					613	独资产	指港、澳、台地区投资者以独资的形式在祖国大陆举办的企业所投资建造或购买的房产。	
7	涉外房产	71	涉外房产	指中外合资经营企业、中外合作经营企业和外资企业、外国政府、社会团体、国际性机构所投资建造或购买的房产。	711	中外合资	指中外合资经营企业所投资建造或购买的房产。	
					712	中外合作	指中外合作经营企业所投资建造或购买的房产。	
					713	外企产	指外资企业所投资建造或购买的房产。	
					714	外产	指外国政府、社会团体、国际性机构所投资建造或购买的房产。	
8	其他产	81	其他产	凡不属于以上各类产别的房产，都归在这一类。包括因所有权人不明，由政府房地产管理部门、全民所有制单位、军队代为管理的房产以及宗教、寺庙等房产。	811	其他产		
					812	代管产	指因所有权人不明，由政府房地产管理部门、全民所有制单位、军队代为管理的房产。	
					813	宗教产	指宗教、寺庙等单位所投资建造或购买的房产。	
					814	社团产	指社会团体所投资建造或购买的房产。	

表 A6 房屋建筑结构分类

分类		内容
编号	名称	
1	钢结构	承重的主要构件是用钢材建造的，包括悬索结构。
2	钢、钢筋混凝土结构	承重的主要构件是用钢、钢筋混凝土建造的。如一幢房屋一部分梁柱采用钢、钢筋混凝土构架建造。
3	钢筋混凝土结构	承重的主要构件是用钢筋混凝土建造的。包括薄壳结构、大模板现浇结构及使用滑模、升板等建造的钢筋混凝土结构的建筑物。
4	混合结构	承重的主要构件是用钢筋混凝土和砖木建造的。如一幢房屋的梁是用钢筋混凝土制成，以砖墙为承重墙，或者梁是用木材建造，柱是用钢筋混凝土建造。
5	砖木结构	承重的主要构件是用砖、木材建造的。如一幢房屋是木制的房架、砖墙、木柱建造的。
6	其他结构	凡不属于上述结构的房屋都归此类。如竹结构，砖拱结构、窑洞等。

表 A7 房屋用途分类

一级分类		二级分类		内 容
编号	名称	编号	名称	
10	住宅	11	成套住宅	指由若干卧室、起居室、厨房、卫生间、室内走道或客厅等组成的供一户使用的房屋。
		12	非成套住宅	指人们生活居住的但不成套的房屋。
		13	集体宿舍	指机关、学校、企事业单位的单身职工、学生居住的房屋。集体宿舍是住宅的一部分。
20	工业 交通 仓储	21	工业	指独立设置的各类工厂、车间、手工作坊、发电厂等从事生产活动的房屋。
		22	公用设施	指自来水、泵站、污水处理、变电、燃气、供热、垃圾处理、环卫、公厕、殡葬、消防等市政公用设施的房屋。
		23	铁路	指铁路系统从事铁路运输的房屋。
		24	民航	指民航系统从事民航运输的房屋。
		25	航运	指航运系统从事水路运输的房屋。
		26	公交运输	指公路运输、公共交通系统从事客、货运输、装卸、搬运的房屋。
		27	仓储	指用于储备、中转、外贸、供应等各种仓库、油库用房。
30	商业 金融 信息	31	商业服务	指各类商店、门市部、饮食店、粮油店、菜场、理发店、照相馆、浴室、旅社、招待所等从事商业和为居民生活服务所用的房屋。
		32	经营	指各种开发、装饰、中介公司等从事各类经营业务活动所用的房屋。
		33	旅游	指宾馆、饭店、乐园、俱乐部、旅行社等主要从事旅游服务所用的房屋。
		34	金融保险	指银行、储蓄所、信用社、信托公司、证券公司、保险公司等从事金融服务所用的房屋。
		35	电讯信息	指各种邮电、电讯部门、信息产业部门，从事电讯与信息工作所用的房屋。
40	教育 医疗卫生 科研	41	教育	指大专院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园、托儿所、职业学校、业余学校、干校、党校、进修学校、工读学校、电视大学等从事教育所用的房屋。
		42	医疗卫生	指各类医院、门诊部、卫生所（站）、检（防）疫站、保健院（所）、疗养院、医学化验、药品检验等医疗卫生机构从事医疗、保健、防疫、检验所用的房屋。
		43	科研	指各类从事自然科学、社会科学等研究设计、开发所用的房屋。
50	文化 娱乐 体育	51	文化	指文化馆、图书馆、展览馆、博物馆、纪念馆等从事文化活动所用的房屋。
		52	新闻	指广播电视台、电台、出版社、报社、杂志社、通讯社、记者站等从事新闻出版所用的房屋。
		53	娱乐	指影剧院、游乐场、俱乐部、剧团等从事文化演出所用的房屋。
		54	园林绿化	是指公园、动物园、植物园、陵园、苗圃、花圃、花园、风景名胜、防护林等所用的房屋。
		55	体育	指体育场、馆、游泳池、射击场、跳伞塔等从事体育所用的房屋。
60	公 办	61	办公	指党政机关、群众团体、行政事业单位等行政、事业单位等所用的房屋。
70	军事	71	军事	指中国人民解放军军事机关、营房、阵地、基地、机场、码头、工厂、学校等所用的房屋。
80	其他	81	涉外	指外国使、领馆、驻华办事处等涉外所用的房屋。
		82	宗教	指寺庙、教堂等从事宗教活动所用的房屋。
		83	监狱	指监狱、看守所、劳改场（所）等所用的房屋。

附录 B  
(提示的附录)  
条文说明

B1 术语和定义

B1.1 使用面积

当房屋为斜面屋顶或层高较低时，净高低于2.10米以下的空间不计入使用面积。

B1.2 产权面积

一般地，房屋的产权面积包括以下几个部分：房屋的套内使用面积、套内阳台面积、房屋的套内墙体面积、房屋所在功能区分给本套的共有（公用）建筑面积、本幢内其它功能区分给本套的共有（公用）建筑面积。其中本幢内其它功能区分给本套的共有（公用）建筑面积可视为外分面积。

B1.3 房屋专有建筑面积

一般情况下，对应于房屋的套内建筑面积。

B1.4 房屋的产权面积

房屋产权面积有本市县级以上房地产行政主管部门登记确权认定。

B1.5 房屋建筑面积图纸测绘

用于房地产项目的预售审批及销售。

B2 房屋测量草图

B2.1 房屋测量草图的绘制方式有三种，一是使用蓝图的电子版本去除不必要内容并加注必要内容直接打印而成；二是使用蓝图经过电子化后加注必要内容后打印而成；三是现场手绘而成。

B2.2 房屋测量草图的绘制有两种内容表示方式，一是采用分层分间实际表示，一般房屋尤其是楼房需进行分层分户测量时采用；二是采用符号体系将各层表示在同一图层上，房屋只需要进行总建筑面积测量时可采用。

B2.3 房屋测量草图绘制时，应注意在内部保留出足够的数据注记空间，同时在草图四周保留出足够的绘制区。

B2.4 采用现场手绘方法制作房屋测量草图时，必须使用铅笔绘制。

B3 房屋数据采集

B3.1 一般规定

B3.1.1 房屋边长数据来源

B3.1.1.1 施工图测算可依据建设单位提供的未经市政府行政主管部门审核备案的建筑施工图进行，房屋边长尺寸取建施图上的标注值。所出具的测绘报告仅供建设单位报建或报规参考，不得用作房地产预售和产权登记使用。

B3.1.1.2 预售测绘根据市政府行政主管部门核发的《建设工程规划许可证》及经市政府行政主管部门核准备案的建设工程建筑施工图进行，房屋边长尺寸取建施图上的标注值。所出具的测绘报告供建设单位用于房地产预售审批、销售及备案。

B3.1.1.3 竣工测绘根据竣工房屋现状通过现场实测进行。房屋边长通过实测取得，实测边长与设计边长的差值在允许的限差范围内时，尽量采用与竣工房屋边长相符的建施图上的设计值。所出具的测绘报告供建设单位用于规划验收、地价核算和房地产权初始登记和转移登记。

B3.1.1.4 现状测绘根据房屋建筑的现状通过现场实测进行。有设计图时，在允许的限差范围内，房屋边长可以采用与房屋现状相符的建施图上的设计值；无设计图时，则全部采用实测值。所出具的测绘报告供申请单位用于补办规划及用地手续、征地拆迁、房屋土地评估等。

B3.1.1.5 变更测绘（含分割测绘）依据房屋现状、市政府行政主管部门的相关复函及与复函内容相符的建施图进行。房屋边长取实测值，在允许的限差范围内可采用与竣工房屋边长相符的设计图上的设计值。

B3.1.2 房屋边长的实地测量

使用钢卷尺测量水平距离时，尺两端应选取房屋的相同高度的参考点，以保持尺子处于水平位置。使用红外测距仪或全站仪测边时，应使测线紧贴墙角并离地面约0.8至1.2米，使测线两端符合房屋边长，此项规定可以减少量距误差及误差传播积累。

B3.1.3 层高测量

对实地对照中层高有疑问的其它建筑空间，也应进行层高测量，并按附录A中图A3《房产测量草图》的格式填写层高测量记录。

B3.1.4 限差、误差规定

测量仪器的精度指标源自CJJ 8-99。对房屋边长、层高多次测量限差的规定根据误差传播定律推算而来。面积较差限值参考GB/T 17986.1-2000中房产面积二级和三级精度要求推算得到。

B3.2 特别规定

B3.2.1 房屋边长数据注记方式及测量草图内容要求

B3.2.1.1 当个别边长因很短而难以在该边范围内注记时，可采用如下方法注记：

- a) 在离该边较远处，应注记一个包含该短边和一条与其相邻的较长边之和的总长度。

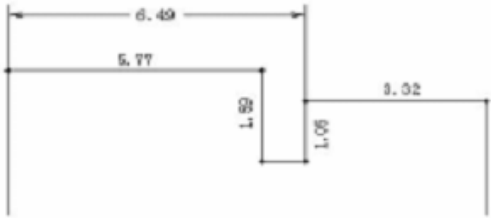


图 C-1 边长注记方式一图示

- b) 局部地方短边较多，且难以采用包含长短边之和的注记方法时，应在该局部地方附近的空白处用一放大的略图注记，放大略图处于圆圈内，并用引线指示所代表的位置。

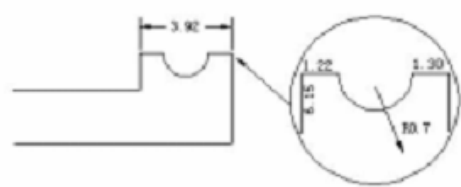


图 C-2 边长注记方式二图示

B3.3 房屋信息数据采集

B3.3.1 房屋名称、坐落、楼号和幢号

- a) 预测：项目名称根据地名办批复或规划许可证进行编写；坐落应与国有土地使用证一致；楼号（幢号）应与建设工程规划许可证一致，如建设工程规划许可证没有详细楼号，可由测绘单位参照本规范中关于幢号的编立规定编制幢号；
- b) 实测：房屋实测时坐落、楼号应与公安部门批准一致，公安部门未批准楼号的，参照本规范中关于幢号编立的规定编制幢号。项目名称根据地名办批复进行编写；
- c) 坐落在两个以上街道或有两个以上门牌号时，应全部填写；

带格式的：缩进：左侧：21 磅，悬挂缩进：4.2 字符，编号 + 级别：2 + 编号样式：a, b, c, ... + 起始编号：1 + 对齐方式：左侧 + 对齐位置：0 磅 + 制表符后于：18 磅 + 缩进位置：18 磅，制表位：4 字符，列表制表位 + 不在 1.71 字符

带格式的：缩进：左侧：21 磅，悬挂缩进：4.2 字符，编号 + 级别：2 + 编号样式：a, b, c, ... + 起始编号：1 + 对齐方式：左侧 + 对齐位置：0 磅 + 制表符后于：18 磅 + 缩进位置：18 磅，制表位：4 字符，列表制表位 + 不在 1.71 字符

- d) 填写房屋登记表时，若有公安部门批准的楼号，则幢号与楼号必须同时填写；若公安部门未批楼号，只填写幢号即可。

**B3.3.2 房屋信息数据的来源及依据**

- a) 实测:实、预测楼号对照表；公安部门批复的项目坐落；建筑工程规划许可证及其附件、附图；房屋竣工验收备案表；人防部门批准或备案的人防建设方案；共有（公用）面积分摊说明和分摊彩图；房屋预售登记测绘报告书；房屋预售合同后附分摊说明复印件（需业主签字）；设计施工图及其电子文档；用地红线及钉桩成果通知单复印件；国有土地使用权地籍调查表或国有土地使用权证；项目房间号码编排表。
- b) 预测：设计施工图及其电子文档；施工图设计文件审查报告及通知单；建筑工程规划许可证及其附件、附图；人防部门批准或备案的人防建设方案；共有（公用）面积分摊说明及分摊彩图；北京市城镇国有土地使用权出让合同；国有土地使用权证。

**B4 房屋建筑面积计算**

B4.1 除建筑变形缝、沉降缝以外的所有位于建筑内的封闭空间，当其层高在2.20米以上时，无论其是否使用，均计算全部建筑面积。本条所指的建筑内封闭空间为：层空间经过细化设计施工区隔后，在局部区域内形成的较小的不可利用或无法进入的空间。建筑设计中特别设计的较大的有特殊设计目的封闭空间如：回填土区域、风井、环形坡道中间围成的封闭空间等，则不属于该条描述的封闭空间。

B4.2 在建筑物中的层高2.20米以上的楼层内设置局部夹层的，当夹层及下方建筑空间的<sup>层</sup>高度均小于2.20米时，计算一层建筑面积。此种夹层一般多见于设备、技术层，即在正常设计的某个自然层内，由于某个特殊的功能需求局部加设了结构楼板，由此导致的上下层高度都不足2.20米时，可计算正常设计层的面积。

**B5 房屋测量数据的检查整理**

B5.1 房产测量成果包括：房产控制测量成果资料，测绘成果报告（房屋建筑面积总表、房屋建筑面积分层汇总表，房屋共有（公用）建筑面积分层汇总表，房屋分户建筑面积分摊计算明细表，房屋分层平面示意图），局部面积说明，初始登记图表，变更、转移登记图表。