

# 柳州市房产面积测算细则（试行）

- 第一章 总则
- 第二章 房屋墙体定位及归属
- 第三章 房屋建筑面积测算
- 第四章 共有建筑面积测算
- 第五章 房屋产权面积测算
- 第六章 房屋使用面积测算
- 第七章 附则

## 第一章 总则

**第一条** 为加强房产测绘管理，保护房屋权利人的合法权益，适应我市房地产市场的发展，为权属登记服务，保证房屋权属登记工作的顺利进行，根据《中华人民共和国测绘法》、《房屋登记办法》、《房产测绘管理办法》、《房产测量规范》（GB/T17986-2000）的规定，结合我市实际，制订本测算细则。

**第二条** 本细则为柳州市执行《房产测量规范》（GB/T17986-2000），为房屋权属登记所需的房屋面积测算时的具体操作办法。

**第三条** 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。房产面积的精度等级启用二级。

**第四条** 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、使用面积、产权面积、套内建筑面积、共有建筑面积等。

（一）房屋建筑面积系指房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，具备有上盖，结构牢固，层高 2.20 米以上（含 2.20 米）的永久性建筑。

（二）房屋使用面积系指房屋户内全部可供使用的空间面积，按房屋的内墙面水平投影面积计算。内墙面的装饰厚度应计入使用面积。

（三）房屋产权面积系指产权主依法拥有房屋所有权的房屋建筑面积。房屋产权面积由房屋登记机构登记并记载于登记簿。

（四）房屋套内建筑面积系指套内房屋使用面积与套内墙体面积以及套内阳台

建筑面积三部分之和。

**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，套内自有墙体面积按水平投影面积全部计入套内墙体面积。

**套内阳台面积：**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。

（五）房屋共有建筑面积系指在一栋建筑物内有多個权属单元时，各产权人共同占有和共同使用的建筑面积。

（六）平战结合地下人防工程的房屋套建筑面积系指套内建筑面积和套与公共建筑空间的分隔墙以及外墙水平投影面积的 1/2 之和。

**第五条** 房屋面积以平方米为单位，计算过程面积取至 0.001 平方米，最终面积取至 0.01 平方米。

**第六条** 量距应使用经检定合格的钢卷尺、玻璃纤维尺、掌上型测距仪等能达到相应精度仪器和工具，边长取位至 0.01 米。

## 第二章 房屋墙体定位及归属确认

**第七条** 单产权的，独立宗地私有房屋和连体别墅不存在共有建筑面积，其房屋外墙体按实际尺寸全部归入房屋建筑面积内。异产毗连房屋四至墙体归属由相邻各方书面指认确定。

**第八条** 墙体归属分为自（有）墙、共（有）墙和借（他）墙三类。

**第九条** 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结构中线处，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。

计算外墙体面积时应结合实地测量数据和法定设计文件中墙体数据综合考虑。

同截面外墙体上下两部分厚度不同时，以高度数值大的部分作为外墙体计算取值。

各楼层墙体厚度不同时，分层分别计算。

**第十条** 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。

半地下室外墙厚可按其地面以上部分的墙体厚度计算建筑面积。地下室外墙（不包括采光井、防潮层及保护墙）可按规划审定的设计图纸中的墙体厚度计算建筑面积。（图纸无说明墙体厚度的，委托测绘方应提供有关建筑施工图集；仍无法提供的可参照地面以上部分墙体厚度计算）

外墙设有保温层的，外墙保温层厚度计入外半墙。

**第十一条** 玻璃幕墙等作为房屋外墙的，以结构楼板外沿至玻璃幕墙等外墙面的间距确定为外墙体厚度。（玻璃厚度无法测量的，测绘委托方提供建筑大样图或说明）同一楼层外墙，既有主墙，又有玻璃幕墙的，则确定主墙为外墙。

金属幕墙及其它材料幕墙，参照玻璃幕墙的有关规定处理。

### 第三章 房屋建筑面积测算

**第十二条** 房屋可以计算建筑面积首先要具备以下五个基本条件：

- 1、 为永久性结构。
- 2、 有顶盖、有围护。
- 3、 层高在 2.2 米（含 2.2 米）以上。
- 4、 与房屋室内相通，且具有一定的使用功能。
- 5、 符合计算建筑面积的有关规定。

**第十三条** 计算全部面积的范围：

（一）永久性结构的单层房屋，层高有 2.20 米以上（含 2.20 米），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。

对于倾斜、弧状等非垂直墙体的房屋，层高（高度）在 2.20 米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。

（二）房屋内的夹层、插层、技术层及其梯间、电梯间等其高度在 2.20 米以上（含 2.20 米）部位计算建筑面积。

假层、附层（夹层）、插层、阁楼（暗楼）、装饰性塔楼、以及突出房屋的楼梯间、水箱间等不计层数。位于房屋底层高度 2.20 米以上的架空层，跃层住宅上层，规划批准层数的，该层计入房屋总层数。

落地窗和位于房屋顶层的斜屋面结构，其净高在 2.10 米（含 2.10 米）以上的部位计算建筑面积。

（三）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（含 2.20 米）的，按其水平投影面积计算。回廊下方空间局部达 2.20 米以上（含 2.20 米）的应计算建筑面积。

（四）楼梯间、电梯（观光梯）井、提物井、垃圾道、管道井等均按房屋自然层计算建筑面积。

（五）房屋天面上，属永久性建筑，层高在 2.20 米以上（含 2.20 米）的楼梯间、水箱间、电梯机房等按其外围水平投影面积计算。

（六）挑楼、全封闭的阳台按其外围水平投影面积计算。

（七）属永久性结构有上盖的室外楼梯，按各楼层水平投影面积之和计算。

（八）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面积计算。

（九）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。

阳台、挑廊、架空通廊的外围投影超过其底板外沿的，以底板水平投影计算建筑面积。

（十）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、防潮层及保护墙）外围水平投影面积计算。

（十一）有柱或有围护结构的门廊、门斗，按其柱或围护结构的外围水平投影面积计算。

当柱或围护结构向外倾斜时，以柱或围护结构的底部外围水平投影面积计算。

当柱或围护结构向内倾斜时，以柱或围护结构高度达 2.20 米处外围水平投影面积计算。

（十二）玻璃幕墙等作为房屋外墙的，按其外围水平投影面积计算。

同一楼层外墙，既有主墙，又有玻璃幕墙的，以主墙计算建筑面积。各楼层墙体厚度不同时，分层分别计算。金属幕墙及其他材料幕墙，参照玻璃幕墙的有关规定处理。

（十三）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。

有柱车棚、货棚应具有两排或两排以上承重的结构柱。

（十四）依坡地建筑的房屋，利用吊脚做架空层，有围护结构的，按其高度

在 2.20 米以上部位的外围水平面积计算。

吊脚是指利用打桩、筑柱等承重结构来承托架空房屋底板的一种建筑结构，这一部分建筑物如果加上围护物，而且围护物有一定的高度，并且是永久性的牢固的建筑物，架空层内再整修有底板，就可以作为人们生产和生活的场所而加以利用，也就可以对层高不低于 2.20 米的部位计算建筑面积。如果架空层未整修有底板，也未利用，仅作为堆积余土，或作为架空防潮之用时，则不计算建筑面积。

（十五）有变形缝（包括伸缩缝、沉降缝）的房屋，与室内相通的变形缝计算建筑面积。

（十六）无墙体分隔的车位、车库等按其永久性界址点划分测绘，计为套内建筑面积。

（十七）没有结构层的立体停车库，不论其停放层数，均按一层计算建筑面积。有结构层的按其层高在 2.20 米以上结构层建筑面积的总和计算建筑面积。

（十八）设于层高 2.20 米以上建筑物架空层、结构转换层等部位的花园、活动、休闲、绿化空间等计算建筑面积。

（十九）通过地面以上的层高 2.20 米以上的架空层、结构转换层、消防避难层、设备层的电梯间、楼梯间计算建筑面积。

（二十）骑楼、过街楼的不用作道路、街、巷通行的，计算全部建筑面积。

（二十一）一边与墙相连，另一边由两根或两根以上柱子支撑的有柱雨篷，三面墙支撑的雨篷，由两面墙支撑外另一面还设置一根柱子支撑的雨篷以柱、墙体外围水平投影面积计算全部建筑面积。

#### 第十四条 计算一半建筑面积的范围：

（一）与房屋相连有上盖及永久性牢固围护结构但无柱的走廊、檐廊，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算

与房屋相连的上盖，可以是挑楼或挑廊的底板，也可以是其它规划批准设计

的上盖。

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

（三）层高高于 2.20 米（含 2.20 米）且有牢固围护结构的未封闭阳台、挑廊、通廊，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。

阳台、挑廊及通廊都必须具有上盖（上盖宽度应大于 0.60 米），并且与室内相通。其中上盖可以是上层阳台或上层挑廊，或上层挑楼，或房屋的底板，也可

以是屋檐的延伸或专用上盖。

隔层不封闭的阳台、挑廊，其上盖或利用上层阳台、挑廊底板作为其上盖，且高度不大于二个自然层的按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。

阳台的围护结构超出上盖水平投影的，按上盖水平投影面积计算。

（四）位于楼房顶层房屋前、独户专用露台内的，与房屋相连，有顶盖（宽度大于 0.60 米），以柱或墙体支撑的类似阳台等建筑空间，按柱或墙体外围水平投影面积的一半计算建筑面积。

（五）住宅建筑中属于一户专用的类似于阳台的空中花园、入户花园（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。

（六）住宅的第一层（地面层、裙楼顶层）类似与阳台、架空的建筑空间，有围护结构或围护物（独户专用的露台、花园的围护可视为围护物），第一层向其开门，如上盖为上一层的阳台，则以该阳台的外围水平投影面积的一半计为第一层阳台的建筑面积；如上盖为上方的建筑，下方视为门廊，按门廊规定计算建筑面积。

（七）无顶盖的室外楼梯按各楼层水平投影面积的一半计算。

当上层楼梯完全遮盖下层楼梯时，视为下层楼梯有顶盖。

（八）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。

（九）只两面墙支撑，宽度大于 2.10 米的雨篷，与房屋不相连的独立柱、单排柱雨篷，按雨篷上盖的水平投影面积的一半计算建筑面积。

#### **第十五条 不计算建筑面积的范围：**

（一）层高小于 2.20 米以下的夹层、插层、技术层和层高小于 2.20 米的地下室和半地下室。

（二）突出房屋墙面的构件、配件、装饰柱、装饰性的玻璃幕墙、垛、勒脚、台阶、无柱雨篷等。

（三）房屋的天面、挑台、天面上的花园、泳池。

（四）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。

（五）骑楼、过街楼的底层用作道路、街、巷通行的部分。

道路、街、巷应为市政规划道路，不论其是否有柱，是否有围护结构，均不计算建筑面积。

（六）利用引桥、高架路、高架桥、路面作为顶盖建造的房屋。

在引桥、高架桥、高架路下面建造房屋超过两层以上的，最上面的一层是利用引桥、高架桥、高架路的路面作为顶盖，该层不计建筑面积。但其他各层应按规定计算建筑面积。

（七）活动房屋、临时房屋、简易房屋。

临时房屋有规划为其颁发临时规划许可证的，简易房屋为设计使用寿命低于15年的。

（八）独立烟囱、亭、塔、罐、池、地下人防干、支线。

（九）与房屋室内不相通的变形缝、伸缩缝、沉降缝等。

（十）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。

（十一）上层阳台或挑楼等在公共露台、天面上的投影部分。

（十二）与室内不相通的类似阳台、挑廊、檐廊的建筑。

（十三）类似“平改坡”屋面等为建筑造型而建造，无实用功能的装饰性建筑部位。

（十四）楼梯下方空间不论是否利用，楼梯已计算过面积的不再重复计算。

（十五）一边与墙相连，仅由墙支撑着的悬挑雨篷，只两面墙支撑宽度不大于2.10米的雨篷。

（十六）上盖宽度不大于0.60米的不封闭阳台不计算建筑面积。

（十七）悬挂与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。（位于阳台等建筑主体结构内的有盖的花池、空调机位等除外，应与其相连的建筑空间一体计算建筑面积）

## 第四章 共有建筑面积的测算

### 第十六条 房屋共有建筑面积的确认和处理原则：

#### 一、房屋共有建筑面积按以下程序确认：

- 1、由建设单位会同设计单位在经规划部门批准的设计图纸上标识出共有部位，并就其服务对象作出相应的说明。
- 2、房产测绘人员在有关人员的配合下，依图纸逐一校对共有部位并根据规划部门的批准情况和建设单位的相关说明核对其使用功能。
- 3、共有部位经测绘人员核对后，建设单位应出具相应说明。若房屋由两个以上建设单位联建的，应由参与联建的各方共同确认。

- 4、 共有部位一经建设单位、设计单位和测绘单位三方确认后，任何人不得随意变更。如有设计单位出具的设计图纸变更通知的，须按照有关建设审批程序和上述程序重新确认共有面积。
- 5、 共有部位经确认后，应按照本细则第十八条的规定，明确其服务对象和所在的具体分摊层级。
- 6、 未明确使用功能和服务对象的共有面积不予分摊。

## 二、房屋共有建筑面积的处理原则：

（一）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。

1、 产权各方对房屋的分割应按照政府指定的程序进行，并获取相关职能部门的认可文件。商品房在领取商品房预售许可证前，需要分割的，应具有合法的分割协议，并在销售时告知买受人。已领取商品房预售许可证的商品房，再行分割的，在不影响公共利益的前提下，应在本细则第二十一条的范围内，由所有相关房屋权利人达成分割协议。

2、 分割的部位和分割方式应明确写入该部位所有权利人的买卖合同，隐含的或不明确的协议均不视为有效的分割协议。

3、 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，分割方案不得破坏房屋的完整性和原有的使用功能。否则，不视为有效的分割协议。

（二）无产权文件或协议的，可按共有建筑相关的房屋的建筑面积比例分摊。

本条中“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。

**第十七条** 共有建筑面积按比例分摊的计算公式如下：

$$\delta S = K \times S_i \text{——— (1) 式}$$

$$K = \Sigma \delta S_i / \Sigma S_i \text{——— (2) 式}$$

式中：K—面积的分摊系数，

$S_i$ ——各权属单元参加分摊的建筑面积

$\delta S$ ——各权属单元参加分摊所分得的建筑面积

$\Sigma \delta S_i$ ——被分摊的各公共面积总和

$\Sigma S_i$ ——参加分摊的各权属单元建筑面积总和

**第十八条** 房屋共有建筑面积根据可分摊部位的服务对象，使用功能的不同，由高至低分为六级：

（一）栋共有：为整栋服务的共有建筑面积。



- （二）功能区间共有：为若干功能区服务的共有建筑面积。
- （三）功能区内共有：为某个功能区服务的共有建筑面积。
- （四）层间共有：在一个功能区内为若干层服务的共有建筑面积。
- （五）层内共有：在一个功能区内为某层服务的共有建筑面积。
- （六）其它共有：为某个特定对象服务的共有建筑面积。

**第十九条 房屋共有建筑面积的分摊范围：**

- （一）下列情形之一的属应分摊的共有建筑面积：

- 1、电梯井，候梯厅，管道井，楼梯间，垃圾道，变电室，设备间，公共门厅，过道，值班警卫室，建在栋内为整栋服务的管理用房。
- 2、套（单元）与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。

- （二）下列情形的建筑部位，属于既不参加分摊也不应被分摊的共有建筑面积：其建筑面积单独列出，

- 1、城市公共开放空间的建筑面积。
- 2、作为人防工程部位的建筑面积。
- 3、避难层（室）及结构（设备）转换层。
- 4、用作公共休憩、绿化等功能的部位的建筑面积。（包含位于层高 2.20 米以上架空层等部位的公共绿化空间、开放活动空间等）
- 5、建筑物内非独户专用的空中花园（屋顶除外）与楼梯或公共通道相通时的建筑面积。
- 6、栋外斜坡道，裙楼中通往平台的斜坡道等。
- 7、建在栋内或栋外为多栋服务的设备用房。栋外独立的配套设施用房。

- （三）下列情形之一属可作为单独的产权单元计算建筑面积，但应分摊所在栋相关的共有建筑面积。

- 1、建在栋内为多栋服务的管理用房。
- 2、居委会、学校、托儿所、幼儿园、活动中心、会所等配套服务用房或经营性用房。
- 3、独立使用的地下室、车库。
- 4、不专为某个小区服务的市政设施配套用房（如电信，电讯，电力，供水，邮政，有线电视用房等）。
- 5、转换层中可独立使用部位的建筑面积。

**第二十条 房屋共有建筑面积的分摊原则**

（一）根据分摊部位的实际使用功能和服务对象，确定所属级别及其分摊范围。

（二）根据共有建筑面积的分摊级别进行逐级分摊，低级的共有建筑面积需参与分摊高一级的共有建筑面积。

（三）共有建筑面积按相关建筑面积的比例分摊，计算方法见第十七条的（1）式（2）式。

**第二十一条 房屋共有建筑面积分摊计算，根据其楼房类型分别按照纯住宅楼，住宅楼，商住楼，多功能综合楼，连体楼，裙楼采用相应的计算方法。**

（一）纯住宅楼（其构成为纯住宅单元房）的共有建筑面积计算方法

- 1、确认栋共有、单元共有等各级共有建筑面积。
- 2、楼梯属单元共有建筑面积，以单元为单位，按单元分摊。
- 3、依照第十七条（1）式（2）式按套内建筑面积计算各套的共有建筑面积。

（二）底层为附属层或架空层（层高 $\geq 2.20$ 米）的住宅楼的共有面积计算方法

- 1、确认栋共有建筑面积。
- 2、划分功能区，将该楼划分为住宅和附属层两大功能区。

3、第一级分摊（栋级分摊）：将栋共有建筑面积摊至各功能区。第二级分摊（功能区级分摊）：将附属层（架空层）摊得的栋共有建筑面积加上本身的共有建筑面积依照层内各附属间、车位、公共停车库等的套内建筑面积摊至各产权单元，住宅功能区参照纯住宅楼处理。

（三）商住楼（底部为商业层，上部为住宅楼）的共有面积计算方法

1、根据各共有建筑面积部位的用途和服务范围准确划分功能区，功能区一般分为地下部分，商业部分，住宅部分，附属部分等。

2、确定各共有建筑面积部位所属级别，根据已划分的功能区，将各共有建筑面积部位由高到低逐级分摊至各权属单位。

（四）多功能综合楼（其构成主要有地下层，商业层，写字楼层，住宅楼层及配套楼层等）的共有建筑面积分摊计算按照各自的功能，参照商住楼的分摊计算方法进行分摊。

（五）共有建筑面积分摊的若干具体补充规定

- 1、计算建筑面积的地面层（底层）走廊、檐廊等可分摊的，当底层各产权

单元向该廊道开门时，该廊道的建筑面积扣除通往楼上的通道面积后为底层各产权单位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。

2、原设计为整体商场，后划分成通道和若干铺位，通道的建筑面积由各相关铺位按其建筑面积比例分摊。

3、房屋共有建筑面积分摊以栋为单位。共有建筑面积分摊仅限于本栋内的共有建筑面积。与本栋房屋不相连的公用建筑（如变电房、水泵房、门卫等）不得分摊到本栋房屋内。本栋内为多栋房屋服务的公用设施建筑面积亦不得分摊到本栋房屋内。

4、房屋共有建筑面积按各产权单元建筑面积乘以房屋内相关面积的比例进行分摊。分摊的共有建筑面积不划分各产权单元摊得面积的具体部位。共有部位建筑面积一经分摊并登记后，若无合法手续，不得改变原始设计的使用功能。

5、纯住宅楼楼梯间在底层住宅封闭的，则底层住宅套内不参与楼梯间分摊。

6、核心筒部分和楼梯等垂直交通公用部位，划分成地上和地下两部分，分别为地上、地下两部分分摊。

7、商住楼中贯穿全楼的电梯、楼梯等垂直交通公用部位，若在商场部分封闭，则由住宅部分独立分摊。

8、人防区域内的设备间及非人防区域内的平战结合设备间的建筑面积，应作为人防设施建筑面积单列，既不参加分摊也不应被分摊。

9、平战结合人防地下室，平时划分作为车位、车库、商业等独立使用的部位按套内建筑面积计算；相关共有建筑面积单列，原则上不予分摊。

10、未经规划部门批准加建或改建的建筑，则加建或改建部分建筑面积单列计算，建筑内的共有建筑面积不得分摊，也不参与其它共有建筑面积的分摊。

11、小高层或高层住宅楼中的消防连廊（架空层除外）的建筑面积须作为相连通各住宅单元功能区分摊，而不能作为层共有建筑面积；仅连通个别权属单元的消防阳台（通道）的建筑面积应作为该权属单元的共有建筑面积；平时可做套内使用的（如阳台）消防连廊的建筑面积，计入套内建筑面积。

## **第二十二条 利用独立宗地建造的房屋的建筑面积测算：**

（一）单位、个人所有的，共同共有的房屋房产测算时可分层计算建筑面积，各层的楼梯间、外墙等计入各层建筑面积。天面楼梯间建筑面积计入最上一层建筑面积。

（二）多个权利人所有、按份共有的房屋的楼梯间、外墙等建筑面积应分摊计算。

## 第五章 房屋产权面积测算

**第二十三条** 房屋建筑面积由房屋权利人委托具备相应测绘资质的专业测绘单位按照本细则的要求，实地测量和计算。房屋权利人持相关测绘图表及报批建手续或原权证等材料向产权登记机构申请登记，核准产权面积。

**第二十四条** 房屋产权面积测算到户，以产权登记户为单位，按房屋所在的座落、栋号、层次、分户丈量、作图和计算。

**第二十五条** 房产分割析产时不得损害原房屋使用价值和功能，应依据明确的位置和权属界址点（一般以房间隔墙）进行分割，分别划定各自独立的房产权属界线。共用门厅、过道等列为共有建筑面积按协议或相关建筑面积比例分摊测算到各户。分割后各户产权面积之和应与原产权面积相一致。

**第二十六条** 房屋一般应以栋为单位一次完整测绘，栋内各户所有的房屋产权面积，除了测算本户（套）自有房屋（套内）建筑面积外，还应测算出本户分摊的共有建筑面积。

**第二十七条** 房屋分户建筑面积测绘时，如无特殊要求，一般只测量、计算和提供分户建筑面积和其中所包含的套内建筑面积和分摊公用面积。即分户建筑面积由套内建筑面积和分摊公用面积两项组成。

## 第六章 房屋使用面积测算

**第二十八条** 房屋使用面积测算时应扣除内、外墙体或柱体所占的面积。测量时以房屋的内墙面水平投影测算。

**第二十九条** 房屋使用面积测算范围：

（一）房屋分户门内全部可供使用的净面积即使用面积，包括专供住户日常生活起居使用的卧室、起居室、客厅（堂屋）、厨房、卫生间、室内走道、室内楼梯、壁橱、阳台、地下室、假层、附层（夹层）、阁楼（暗楼）等附属面积。

（二）客厅（堂屋）、厨房、卫生间、阳台等附属房屋，由二户合用的各按二分之一计算使用面积。三户合用的各按三分之一计算。四户以上合用依此类推。

## 第七章 附 则

**第三十条** 本细则自 2008 年 11 月 14 日起实行。

**第三十一条** 本细则施行前完成房产预测绘审核的应按原有关规定执行。2008 年 11 月 14 日后房产测绘的适用本细则。房屋自然状况发生变化需变更测量时依本细则施行。

已办理《商品房预售许可证》或《房屋所有权证》的，维持原房产面积测算及共有建筑面积分摊方法，原计算方法有误的除外。

**第三十二条** 房产测绘成果资料应当与房产自然状况保持一致，当房屋自然状况发生变化时，房屋的产权人应委托测绘单位进行变更测绘。

已竣工并完成测绘的房屋，其变更都应经相关行政主管部门批准，测绘单位根据相关行政主管部门的有关批准文件和建筑施工图纸，按本细则规定实施变更测绘。

在变更测绘出具的测绘报告中，须在测绘说明中详细说明变更测绘的时间、原因、依据、过程和方法等。

**第三十三条** 房屋产权面积的确认以批准文件或图纸为依据，若房屋整体与批准文件或建筑施工图纸不相符（如超层、超建、擅自改变设计等）时，按以下情况处理：

测绘单位按房屋自然状况完整测绘，同时标注出超建部分，并单独列出超建部分的建筑面积，如超建部位不能明确或不适合分割的则应注明超建面积数。

**第三十四条** 委托方在委托测绘时，应提供相关的报批文件、共有建筑部位的功能和服务范围情况说明以及测绘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《房产测量规范》（GB/T17986-2000）和本细则进行测算。

测绘成果须经测绘审核备案后方可用于房屋登记。

**第三十五条** 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。

**第三十六条** 房产测绘委托人在委托测绘时须提交经规划审定的建筑施工图纸，图纸上各建筑部位的名称及定义应符合相关规范，不得自创名称术语。

**第三十七条** 本细则由柳州市房产行政主管部门负责解释。

**第三十八条** 名词解释

（一） 栋的含义：

1、 独立建筑的房屋为一栋；

2、 由多个塔楼和裙楼组成的建筑，在塔楼及相应裙楼之间有两边不相通的伸缩缝或隔墙为明显界限，且各部分之间无共有面积的，则各塔楼及其相应裙楼可按多栋处理，否则视为一栋建筑。

3、 本身为独立的楼房，为了利用楼房间的间隙地，底层（或多层）以不相通裙楼形式连成一片的房屋，其独立的楼房和裙楼分别分栋；若相通可视为一栋。

4、 地面有多座独立的建筑，仅由一个地下室相连通的，地面房屋视为多栋。

5、 以通廊（架空通廊）相连的房屋，各为一栋。

（二） 自然层——按楼板、地板结构分层的楼层。

（三） 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，如一栋房屋从外部看是两层楼房，从内部看局部是三层，这三层中间的一层就叫夹层。

（四） 假层——指位于自然层以上，层高不是全部为 2.20 米以上的非正式层，不计层数，如屋面层。

（五） 插层——指位于房屋两自然层之间与房屋整体结构不相关联而加插进去的局部楼层。

（六） 技术层——指用作水、电、暖、卫生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，其层高 2.20 米以上（含 2.20 米）的计算层数。

（七） 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，该楼层上部与下部采用不同结构类型，并通过该楼层进行结构转换，则该楼层称为结构转换层。

（八） 避难层——高层建筑中用作消防避难的楼层。

（九） 跃层式住宅——一套内空间跨跃两楼层及以上的住宅。

（十） 阁楼——利用房屋内的上部空间加建的楼层，又称暗楼。

（十一） 地下室——房间地面低于室外地平面的高度超过该房间净高的二分之一的建筑物称为地下室。

（十二） 半地下室——房间地面低于室外地平面的高度超过该房间净高的三分之一且不超过二分之一者，采光窗在地坪以上的建筑物称为半地下室。半地下室计入地上层数。

依坡地建造的房屋，在该栋房屋的室外地坪最高处和最低处之间的楼层计入

半地下室。

（十三） 地上层数- ——即房屋的自然层数，一般按室内地坪 $\pm 0$ 以上计算，楼板结构分层的层高在 2.20 米以上（含 2.20 米）的楼层数。地上层数用自然数表示。

（十四） 地下层数- ——采光窗在室外地坪以下的，其室内层高在 2.20 米以上的地下室的层数。地下的层数用负数表示。

（十五） 房屋总层数- ——房屋的地上层数与地下层数之和。

（十六） 骑楼- ——楼层部分跨在人行道上的临街楼房。

（十七） 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。

（十八） 门廊、门斗- ——建筑物门前有顶盖，有支柱或围护结构的进出通道。门廊、门斗必须具备与房屋相连通，有永久性的、结构牢固的顶盖，支撑顶盖的是柱称为门廊，支撑顶盖的是实体墙称为门斗。

（十九） 檐廊- ——顶盖是由屋檐延伸而构成底层无柱走廊，称为檐廊；顶盖由楼梯或挑廊或挑楼底板构成的底层无柱走廊，也是檐廊。

（二十） 层高- ——通常指下层地板面或楼板面到上层楼板面之间的垂直高度，但上下楼层的层面应一致。

（二十一） 露台- ——指供人室外活动的上人屋面或底层地面伸出室外的有维护无顶盖的台面。

（二十二） 阳台- ——有永久性上盖、有围护结构、有台面、与房屋相连、可以供人活动或利用的房屋附属设施，根据其围护情况分为封闭阳台和非封闭阳台。

（二十三） 封闭阳台- ——在围护栏墙上部用铝合金玻璃窗等围闭的阳台。

（二十四） 楼梯- ——是指房屋层之间供垂直交通用的通道。

（二十五） 室外楼梯- ——依靠房屋外墙体搭建的永久性楼梯。

（二十六） 屋顶水箱间- ——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。

（二十七） 屋顶楼梯间- ——指突出房屋屋面有顶盖，四周有围护结构，层高在 2.20 米以上（含 2.20 米）供上屋顶顶层维修或安全出口用的梯间。

（二十八） 屋顶电梯间- ——指突出房屋顶层供停放、检修、升降电梯用房。

（二十九） 设备间- ——一栋大楼内放置各种应用设备以及进行综合布线

交接的房屋，如配电房、水泵房、消防控制室、空调机房等。原则上以设计图纸所标定的用途认定，凡设备间都应有具体明确的用途。

（三十） 功能区——根据各共有建筑部位的用途而划分的服务范围称为功能区。上一级功能区下可再分为几个下一级功能区，各功能区之间可能相互包含、交叉、并列。

（三十一） 连廊——连接两栋房屋的走廊。

（三十二） 连楼——连接两栋房屋的楼房。

（三十三） 过街楼——底层局部为通道的楼房（或两座上层贯通、底层局部为通道的相连楼房）。

（三十四） 架空通廊——指以两端房屋为支撑，有围护结构，有顶盖无支柱的架空通道。

（三十五） 管理用房——一栋大楼内为保证建筑物正常使用而设置的用于值勤、保安、检修、维护等工作的专用房屋，如值班室、警卫室、物业管理办公室等。

（三十六） 产权单元——权属登记的标的物，一个产权单元可以是一栋楼，也可以是一栋楼里的某一层，或某一套房。划分产权单元时不得破坏房屋应有的使用功能和房屋结构的完整性。

（三十七） 房屋层高——上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离。一个楼层外墙以内的建筑空间中，因结构梁、反梁、垫层等形成的局部高度不足 2.20 米的部分，其层高取所在楼层的层高值。

（三十八） 房屋净高——在本层空间内，由地面（楼面）到天花板的高度。不包含地面（楼面）和天花板装饰层的厚度。

（三十九） 房屋基本单元——指有固定界限、可以独立使用并且有明确、唯一的编号（栋号、室号等）的房屋或者特定空间。

（四十） 永久性顶盖——经规划批准设计的永久使用的顶盖。

（四十一） 雨篷——设置在建筑物进出口上部的遮雨、遮阳棚。其位于建筑物出入口的上盖，当为上方建筑时，下方空间视为门廊；当为专设盖板时，则视为雨篷。