

一：《房屋登记审核人员应当掌握的房产测量知识》

- 1，房产测绘基本知识
- 2，房产面积计算的一般规定
- 3，房产面积分摊知识
- 4，房产测绘中目前出现的新技术新问题如何解决
- 5，怎样审查房屋登记活动房产测绘中的错误

二：《房产测量规范》修订情况及房产测绘新技术、新方法；

(1) 房产测绘基本知识

➤ 1 房产测绘基本概念

➤ 第一节 房地产测绘的定义

➤ 第二节 房地产测绘的目的任务

➤ 第三节 房地产测绘的作用

➤ 第四节 房地产测绘的内容及特点

➤ 第五节 房地产测绘的历史沿革

2 房地产测绘基本知识

- 第一节 房地产测绘的基准面（投影平面）
- 第二节 房地产测绘的坐标系
- 第三节 房地产测绘的比例尺
- 第四节 房地产测绘的精度

3 房地产平面控制测量

- 第一节 概述
- 第二节 国家坐标系统及控制网的介绍
- 第三节 房地产平面控制测量的一般规定
- 第四节 房地产平面控制网的布设
- 第五节 水平角观测（经纬仪原理）
- 第六节 距离测量（钢尺、测距仪原理）
- 第七节 GPS定位原理
- 第八节 平差计算

4 房地产调查

- 第一节 概述
- 第二节 丘的划分与编号
- 第三节 房屋用地调查
- 第四节 界址点的标定
- 第五节 房屋调查
- 第六节 行政境界与地理名称的调查

5 房地产图测绘

- 第一节 概述
- 第二节 房产图的基本知识
- 第三节 地籍图的基本知识
- 第四节 房地产图的测绘方法

6 房地产面积测算

- 第一节 房地产面积测算的意义和内容
- 第二节 房地产面积测算的一般规定和方法
- 第三节 土地面积的测算
- 第四节 房屋面积的测算
- 第五节 面积 测算的精度分析

8 房地产变更测量

- 第一节 概述
- 第二节 房地产变更测量的内容
- 第三节 房地产变更测量的工作程序
- 第四节 房地产变更测量的方法
- 第五节 房地产变更测量的精度要求
- 第六节 房地产变更测量的业务要求
- 第七节 变更测量后房地产资料的处理

7 房地产平面图绘制

➤ 略

9 计算机在房地产测量中的应用

- 第一节 概述
- 第二节 数据采集
- 第三节 数据处理和图形编辑
- 第四节 房地产测量数据库
- 第五节 GIS的发展与房地测量信息处理系统的建立

10 房地产测绘成果资料的检查、 上交和验收

- 第一节 房地产测绘成果检查验收的目的和要求
- 第二节 房地产测绘成果检查验收的办法与体系
- 第三节 上交资料的项目
- 第四节 检查验收项目
- 第五节 成果质量评定
- 第六节 检查、验收报告

(2)房产面积计算的一般规定

2. 1 计算全部建筑面积的范围

- a) 永久性结构的单层房屋，按一层计算建筑面积；多层房屋按各层建筑面积的总和计算。
- b) 房屋内的夹层、插层、技术层及其梯间、电梯间等其高度在2.20m以上部位计算建筑面积。
- c) 穿过房屋的通道，房屋内的门厅、大厅，均按一层计算面积。门厅、大厅内的回廊部分，层高在2.20m以上的，按其水平投影面积计算。
- d) 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面积。
- e) 房屋天面上，属永久性建筑，层高在2.20m以上的楼梯间、水箱间、电梯机房及斜面结构屋顶高度在2.20m以上的部位，按其外围水平投影面积计算。
- f) 挑楼、全封闭的阳台按其外围水平投影面积计算。
- g) 属永久性结构有上盖的室外楼梯，按各层水平投影面积计算。
- h) 与房屋相连的有柱走廊，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。

2.2 计算一半建筑面积的范围

- a) 与房屋相连有上盖无柱的走廊、檐廊，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。
- b) 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。
- c) 未封闭的阳台、挑廊，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。
- d) 无顶盖的室外楼梯按各层水平投影面积的一半计算。
- e) 有顶盖不封闭的永久性的架空通廊，按外围水平投影面积的一半计算

2.3 不计算建筑面积的范围

- a) 层高小于2.20m以下的夹层、插层、技术层和层高小于2.20m的地下室和半地下室。
- b) 突出房屋墙面的构件、配件、装饰柱、装饰性的玻璃幕墙、垛、勒脚、台阶、无柱雨篷等。
- c) 房屋之间无上盖的架空走廊。
- 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。
- 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) 与房屋室内不相通的房屋间伸缩缝。

2.4用地面积测算

- 2. 4. 1用土地面积测算的范围
- 用地面积以丘为单位进行测算，包括房屋占地面积、其他用途的土地面积测算，各项地类面积的测算。

(3)房产面积分摊知识

- 1、房屋共有建筑面积分摊计算的根据是什么？
- 答：国家标准的规定：根据2000年发布，并于同年八月开始执行的国家标准GB/T. 17986. 1. 2 《房产测量规范》的规定。
-
- 2、房屋分摊的基本原则是什么？
- 答：（1）必须是住宅成套（也含非成套）房屋和非住宅房屋的各产权人在本套（户）外的、他应该享有权利的共有部分的房屋建筑面积；

3、国标中暗含的房屋分摊原则有哪些？

- (1) 房屋要以栋为单位，分摊本栋的共有面积；
- (2) 房屋有些应该算建筑面积的部分，因为他处在特殊的位置和结构上，有的是特殊的房屋，他们有时候不算面积，不被摊，比如，纯架空层，临街的走廊、不与房屋相通的类似阳台的房间、等等；这要看各地的政府文件的规定和各地的测绘实施细则来判断和执行；
- (3) 房屋的共有面积的分摊是采取逐级分摊的方法，即由高级到低级的方法来分摊的，按照栋、大功能区，（有的城市叫“复合功能区”）、小功能区、层、套、（对非住宅来说也叫“户”）团结户等一级一级的模式来分摊的；
- (4) 它栋的房屋面积不得分摊到本栋房屋中来，同样，本栋内的部分房屋如果为其他栋房屋服务，也不得分摊到本栋；
- (5) 有些房屋，例如配套设施房屋、变电所、学校、幼儿园、会所、连接多栋房屋的通道、独立于房屋之外的地下场所等，他们还没有在国标中规定下来，目前是不能被分摊的；但他们的面积是要测绘的；
- (6) 国标没有说明“谁使用（受益），谁分摊”这个原则，运用这原则的城市和地区要慎重；
- (7) 国标中没有就各地的一些特定的，但在全国具有普遍意义的房屋的某些部位，例如：飘窗、入户花园、在某一个楼层不通的垂直和水平通道、等面积进行说明该如何分摊，这要看各地的规定（注意，一定是当地具有政策意义的规定）

4、为什么要关注房屋分摊问题？

- 近年，随着房地产市场的日渐成熟，人们对房屋质量的投诉已开始减少，而相应的对共有建筑面积分摊问题的争议有所增加，而且以群体形式起诉发展商的房地产案例时有发生。为房地产市场上的买卖双方敲响了警钟，使更多的人开始关注商品房的公摊问题。

5、房屋哪些部位属公摊面积？

- 答：按（GB/T.179861.2）《房产测绘规范》规定，商品房共有建筑面积的分摊以幢为单位。分摊的共有建筑面积为单幢楼内的共有建筑面积。其中为整幢房屋服务的共有建筑面积，由该幢楼各套（或者叫户）商品房分摊；为局部范围服务的共有建筑面积，则由被服务的各套（户）商品房分摊。各套商品房应分摊的共有建筑面积，为各次分摊的共有建筑面积之和。具体可分摊的共有建筑面积一般有：大堂、公共门厅、走廊、过道、公共厕所、电(楼)梯前厅、楼梯间、电梯井、电梯机房、垃圾道、管道井、消防控制室、水泵房、水箱间、冷冻机房、消防通道、变(配)电室、煤气调压室、卫星电视接收机房、空调机房、供暖锅炉房、电梯工休息室、值班警卫室、物业管理用房等，以及其他功能上为该建筑服务的专用设备用房。套与共有建筑空间之间的分隔墙及外墙(包括山墙)墙体面积水平投影面积的一半。另外，购房人所受益的其他非经营性用房，需要进行分摊的，需要在销(预)售合同中写明房屋名称、需分摊的总建筑面积。

6、本栋房屋内，那些部位不分摊？

- 答： 按照规定，非为本栋房屋直接服务的仓库、机动车库、非机动车库、车道、供暖锅炉房、用于人防工程的地下室、单独具备使用功能的独立使用空间、售房单位自营自用的房屋，以及为多幢房屋服务的警卫室、管理（包括物业管理）用房不计入共有建筑空间。

7、购房合同中的房屋分摊条款 要注意什么？

- 答：按照规定，房地产管理局要求售房单位在预售商品房前，必须向商品房预售管理部门提交预售商品房的面积测量报告，包括楼盘面积和公摊面积的计算方式，以及明确共有共用部位。并要求提交的共有共用部位，且要与购房合同附件中明示的共有共用部位一致。售房单位在销(预)售商品房时，需要在销(预)售合同的附加条款部分明确商品房销售面积、分摊的共有建筑面积及公用建筑部位。
- 对购房人来说，为保险起见，不妨在签订购房合同时，让发展商出示一份标有各部位公摊面积值的共有建筑面积公摊表，以便对公摊部分有一个全面具体的了解，做到心中有数。

8、房屋共有建筑面积分摊原则 有哪些？

- 答：非本栋的共有建筑面积不在本栋分摊，本栋共有建筑面积不分摊到别的栋。
- 整栋建筑物的建筑面积扣除整栋建筑物各套套内建筑面积之和，并扣除不被分摊的建筑面积，即为建筑物内可分摊的共有建筑面积。

9、什么是房屋的整体分摊？

- 答：房屋使用功能单一、各分户对共有建筑面积共有共用情况基本一致的纯住宅楼、办公（写字）楼、标准厂房等适用共有建筑面积整体分摊的方法。

10、房屋分摊的基本公式是什么？

- 答：套（户）分摊的共有建筑面积=共有建筑面积分摊系数 \times 套（户）内建筑面积
- 共有建筑面积分摊系数=共有建筑面积 \div 套（户）内建筑面积之和。

11、什么是房屋的多级分摊？

- 答：不适用于整体分摊的房屋，如综合楼、商住楼等应采用多级分摊的方法来分摊其共有建筑面积。
- 多级分摊应遵循从整体到局部，从大到小逐级分摊的原则。有的地方也把他叫做第一级、二级、一直到最末级分摊。

12、什么是房屋的第一级分摊（也叫首级分摊、最高级分摊）？

- 答： 第一级分摊，就是全栋房屋的所有套和户都要分摊，即将该房屋的全栋所共有的分摊面积分摊至所有的户和套以及第二、三级的功能区、层中去。

13、什么是房屋的功能区？

- 答：一般是指房屋的使用功能，由房屋的占有和使用单位的性质来决定；要根据房屋内不同的布局和使用功能，划分若干功能区。划分功能区时，一般按住宅、办公、商业、地下车库、仓库等等八大类28小类来划分（国标中有分类表）；不同的功能区内也有可能还有布局不相同的层；需要仔细划分。

14、什么是第二级分摊？第二级分摊的公式是什么？

- 答：第二级分摊，即功能区内分摊；可能一栋房屋有多个功能区，他们是平行的，也可能互相绞合在一起，也可能大的功能区内有较小的功能区，注意仔细分析。
- 各功能区域间共有建筑面积按各功能区范围内的自有建筑面积的比例分摊。
- 功能区分摊的共有建筑面积=第二级分摊系数×各功能区自有建筑面积
- 第二级分摊系数=功能区间共有建筑面积÷功能区自有建筑面积之和

15、一级分摊的共有建筑面积包括哪些部位？

- 答：a) 整栋房屋的配电室、水泵房、公共门厅、公共过道、设备用房、值班室、警卫室、平台层梯间以及其他功能上为整栋建筑服务的公共用房和管理用房的建筑面积。
- b) 为其它功能区服务，必须穿过某一功能区的垂直通道、水平道及通风井、管道井、垃圾道等的建筑面积。

16、什么是第三级分摊？

- 答：如果在二级内还有不同的层且具备不同的功能或者有不同的房屋产权单位，那就要进行第三级分摊；某一功能区内各层之间的共有建筑面积依照第二级分摊的方法，以各层自有建筑面积比例分摊其共有建筑面积。
- 层分摊共有建筑面积=第三级分摊系数×层自用建筑面积
- 第三级分摊系数=层间共用建筑面积÷层自用建筑面积之和
- 注意，第三级的共有面积包含上一级摊下来的共有面积。

17、什么是第四级分摊？

- 答：在第三级内有各产权单位和各自的户和套叫第四级分摊；在各层内部以各户户内建筑面积比例分摊其共有建筑面积比例分摊其中有建筑面积。
- 分户分摊共有建筑面积=第四级分摊系数 \times 户内建筑面积
- 第四级分摊系数=层内共有建筑面积 \div 户内建筑面积之和
- 注意，第四级的共有面积包含上一级摊下来的共有面积。

18、逐级分摊的基本规律是什么？

- 答：（1）某一功能区内分户情况符合条件时，可参照整体分摊方法在该某区域内直接将共有建筑面积进行分摊，求出各户分摊共有建筑面积数。
- （2）某一层内，存在各部位对层内共有建筑面积的共有关系差异较大时，应在第三级分摊前参照第一级分摊的方法计算出各部位权属面积，然后再分别计算各户建筑面积。
- 如果各区域内，不能直接按各户套内建筑面积比例来分摊其共有建筑面积，那么依据上述方法进行多级分摊，最后计算出各户应分摊的共有建筑面积。
- （3）住宅内的“团结户”需要进一步分割时，参照上述方法在上一级分摊的基础上再进行分摊计算。
- （4）非成套住宅房屋中的厅堂、壁柜、厨房、卫生间等由部分房屋产权人共同使用的部位，有协议的，以协议为准进行分摊，无协议的，参照上述方法按建筑面积比例分摊。
- （5）应用计算机程序进行共有建筑面分摊的也可采用从局部到整体，从小到大的分摊方法。

19、如何处理共有建筑面积？

- 答：（1） 一栋房屋具有多个产权人（单位），或者需要分层（单元）分别提供产权登记面积的，且存在无法分割的共有部位的，需要确定和计算共有建筑面积。单产权的房屋、独立栋产权或独立宗地的由若干个单产权组成的连体房屋，不存在共有建筑面积，其房屋外墙体全部归入各户房屋建筑面积内；毗连房屋四至墙体归属由相邻各方指认确定。
- （2） 凡列为应分摊的共有面积，功能区内的共有面积应参与分摊功能区间共有面积；小范围功能区间共有面积应参与分摊大范围的功能区间共有面积，即局部范围的共有面积应承担分摊整体的共有面积。
- （3） 在一栋房屋的某一区域内，同时有公共用房和独立使用的房屋，且共用该区域内的水平（垂直）通道和其他共有用房时，应在测算出公共用房界线内的建筑面积与独立使用房屋的套内建筑面积后，按比例对本区域共用建筑面积作预分摊计算，以确定独立使用部分的功能区参摊建筑面积和公共用房的建筑面积。

20、房屋内的一些特殊部位怎么摊算？

- 答：设在栋内的会所、储蓄所、娱乐活动室、健身房、阅览室、托儿所、老人活动中心等，以及居委会、派出所使用的房屋，不以共有建筑面积认定，视为一户，参与分摊该栋房屋的共有建筑面积。即凡列为不分摊的公共建筑面积应视为一户，也应参与分摊该栋相应的共有建筑面积。

21、警卫室如何分摊？

- 答：列为应分摊的为整栋建筑服务的值班警卫室，是指设于一栋房屋门口处供警卫员、保安员值班守卫用的房屋，包括与警卫室相连的值班休息用房；也包括为整栋服务的与警卫室合并使用的接待室、传达室；还包括自动报警控制中心和影像监控室等。但不包括在该建筑物外独立设置的警卫室和为多栋建筑服务的警卫室。

22、在某栋内的设备房屋和公共房屋如何分摊？

- 答：，设在一栋房屋中为多栋服务的设备用房和公共用房，其建筑面积列为不被分摊的公用建筑面积，且还应该分摊该栋房屋的共有面积；仅仅只为本栋房屋服务的设备用户及公共用房列为本栋应分摊的共有建筑面积。

23、住宅楼房有附属层如何分摊？

- 答：住宅楼底层为附属层（或架空层，层高2.20米及其以上），上部为住宅单元构成，可用二级分摊方法处理，将该楼划分为住宅和附属层两大功能区。

24、裙塔楼相连的房屋如何分摊？

- 答：对于确认为一栋且由裙楼相连的不同塔楼，应分别划分为不同功能区；塔楼内有多个独立楼梯或电梯的，还应按楼梯或电梯细分功能区分别计算。具体的内容比较专业，请当地的具有房产测绘资格的单位去仔细分析分摊。

25、房屋的楼梯怎样分摊？

- 通过（或叫穿过）各个功能区的楼梯在各功能区通，全栋摊；在一个或几个功能区不通的，不通的部分全栋摊；各功能区的自有楼梯在各功能区内按前原则在本功能区内摊。
- 注意，有的城市也规定楼梯和电梯按房屋单元的结构布局不同，采取在单元内分摊。

26、一栋房屋分为主楼和附楼，其内部的共有部位如何分摊？

- 答： 一栋楼房从第一层开始至以上各层均为单一使用功能性质的房屋，如纯住宅或纯办公用房，称主楼。在该楼房的周围与主楼相连（或仅有伸缩缝）建有与主楼使用功能性质不同的一层或若干层建筑，称附楼。如果主楼的梯间或大堂、走道等垂直通道或水平通道等共有建筑面积，不穿过附楼，则附楼不分摊该部分共有建筑面积。但若主楼的第一层梯间、大堂、走道等垂直通道或水平通道，穿过附楼等其通过其他功能区楼层的该部分共有建筑面积应列为两功能区的区间共有建筑面积进行分摊。

27、地面上通往房屋地下的通道如何分摊？

- 答：从地面通往地下各层的通道（楼梯、电梯等），在地面的出入口建筑面积，按如下不同情况分别处理：
- （A）出入口设在该栋建筑物外墙之外的，出入口的建筑面积计入地下各层建筑面积，列为整栋不分摊共有面积；若地下各层有多个权属单元，则上述面积应列为地下各层间的共有建筑面积；
- （B）出入口设在该栋房屋内或在该栋一层中分隔出部分作为出入口的，出入口的建筑面积视为“为其他区域服务而必须穿过某一区域的共有建筑面积”，列为本栋应分摊的共有建筑面积。

28、室外专用楼梯如何分摊

- 答：仅供一户使用的室外专用楼梯的建筑面积，全部计入该户套内建筑面积。
- 二层以上楼房，当其室外楼梯上第二层平台，再经平台进室内楼梯上各层，若第一层与第二层以上建筑的功能、用途相同时，该室外梯为非专用梯，其梯间面积为整栋（含第一层）应分摊的共有建筑面积。
- 若第一层的建筑功能、用途与第二层以上的不同，如第二层及以上的为住宅，第一层为商业或办公、厂房、仓库（车库）、架空绿化等非住宅用途的，则该室外梯为专用梯，其梯间为第二层以上功能区的应分摊共有建筑面积。

29、裙塔楼内裙楼的楼梯怎样分摊

- 答：由若干层组成的裙楼，因各层使用功能不同，在不同位置设置高、低不同的通道（楼梯或电梯），但各通道（楼梯或电梯）之间所在某一层互通的，这些楼梯的梯间共有面积可合并成为整个裙楼的共有建筑面积（区间共有建筑面积）。但如果某一层由隔墙封闭成两部分者，这两部分应视为不同的功能区；如果裙楼中某一层还设有专用梯，则按室内专用梯处理，其共有面积的分摊与其他梯的共有面积分摊同时进行（分别进行），在这种情况下分摊过程中的“区内建筑面积”一律不包括梯间共有建筑面积。分别进行分摊到获得各功能区（层）的“分摊面积”后再取总和为区内共有建筑面积。

30、如何确定房屋各功能区的大厅的分摊？

- 答：一栋房屋中有住宅、办公及其他（如酒店等）多种使用功能的，在进行面积实测时，应对一层大厅（堂）的实际使用情况，需经建设单位或各产权人签字认可，并现场划分共有面积的服务范围，形成略图及文字说明。
- 当大厅（堂）中的某一部分形成为某一功能区的独立使用空间，该独立使用空间的建筑面积计入该使用功能区的建筑面积中；若大厅（堂）为各功能区的共有过道、休息场所，则大厅（堂）部分的面积列为功能区间的共有建筑面积。

31、如何处理没有明确界限的房屋共有面积？

- 答：一栋建筑的裙楼为商业或办公用途，塔楼为住宅，面积实测时，第一层大厅及裙楼的共有面积在实地仍未形成明确的范围界线时，须按建设单位提供经规划、图审部门审核批准的塔楼住宅专用门厅、过道等共有面积设计图，按图计算面积后列为塔楼住宅的应分摊共有面积，并在房屋建筑面积测绘技术报告中说明。

32、商场的铺位如何分摊？

- 答：原设计为整体商场，后分割成通道和若干铺位，通道的建筑面积由各相关铺位按其建筑面积比例分摊。注意，该铺位的分摊应有相关部门的批准文件，才能由具有资格的测绘单位按照一定的技术方法进行分摊。

33、地下室及其内的走道如何分摊？

- 答：专门为所在房屋设计使用的地下室，应该由该栋房屋分摊；独立使用的地下室应该把它作为该房屋的一个功能区，参入该房屋共有面积的分摊。地下室内如有车道和专门服务于车位的公共走道面积，由地下室各车位分摊。地下室功能用房和服务于本功能用房的专用走道，由使用该功能用房的各户进行分摊。其余各共用部位为相关各户分摊。

34、房屋内的内外走廊如何分摊？

- 答：房屋各层的内、外走廊为本层的共有面积。当每层的各套（单元）房分成左右两排并分别使用左、右两条宽度不同走廊时，每条走廊分别计为左、右两部分房屋（两个功能区）的区内共有面积。当两条走廊连通且有共同部分时，按共同部分取中或对称划分其分界线。一栋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 二层以上建筑应分摊共有面积。

35、位于房屋第一层的内外走廊如何摊？

- 答：位于建筑物第一层（地面）的外走廊、檐廊，符合如下条件的，其面积列为不分摊面积：
 - 第一，走廊、檐廊临街道或本宗地外的公共通道上、公共开放空间；
 - 第二，走廊、檐廊两端不能封闭，可在平行于街道方向上通行。
 - 不符合上述两条件的位于第一层各户均向走廊（或檐廊）开门时，走廊（或檐廊）的建筑面积列为第一层各户应分摊的共有面积。除此以外的第一层外走廊、檐廊建筑面积列为整栋应分摊的共有面积。有裙楼的列为裙楼应分摊的共有建筑面积。

36、穿过房屋的水平通道如何分摊？

- 答：仅为本栋服务的穿越房屋的水平通道的建筑面积为可分摊的共有建筑面积。这通道为它栋服务的的分摊。

37、房屋的架空通廊如何分摊？

- 答：建筑物在地面部分由裙楼连成一体、上为多个塔楼，且不能将塔楼和相应裙楼划分成多栋建筑的（即判定为一栋房屋），则连接塔楼的架空通廊建筑面积为整栋应分摊的共有面积。两栋独立建筑物之间的架空通廊建筑面积可以列为不分摊共有建筑面积。但要看其城市的具体规定。

38、物业管理用房如何分摊？

- 答：在一栋房屋中用于本栋公共服务的物业管理用房，其面积按国家及地方物业管理规定的比例设置，在规定的比例内的，被分摊。超过的部分，作为不应分摊的公共建筑面积，并且参与分摊其他共有建筑面积。

39、商品房屋中的约定面积如何确定？

- 答：商品房买卖合同约定的房屋建筑面积和预售登记时的销售面积仅供面积测算时参考，不能作为确认房屋产权面积的测算依据。销售合同中应包括分摊的共有建筑部位说明或面积数值，合同中约定分摊的共有建筑部位应符合《房产测量规范》和各地细则中可分摊的共有建筑面积内容，而且必须是合同签订各方共同相关的共有建筑面积，否则应予剔除。

40、房屋共有建筑面积分摊计算步骤有哪些？

- 答：在一栋建筑的计算数据进入计算程序之前，可按如下步骤对共有建筑面积进行分析确定：
- （1）确定一栋房屋中所有共有建筑面积的范围和名称；
- （2）将共有和公有建筑面积划分成被分摊和不被分摊的两类；
- （3）分析每一部分的共有建筑面积的服务范围，并按共有建筑面积服务范围确定共有建筑面积服务功能区。当一栋建筑中有某一共有面积仅服务于某部分建筑空间时（非整栋），该建筑空间为一功能区。仅服务于该功能区的共有建筑面积为区内共有建筑面积；服务于多个功能区的共有面积为多功能区间共有建筑面积，由此相应产生的有功能区内分摊系数和多功能区间分摊系数。
- （4）共有建筑面积的分摊，要先确定服务范围最高级别的区域共有建筑面积，他们先进行分摊。
- （5）将多功能区间共有建筑面积分摊后，各功能区所得的分摊面积分别加到相应的功能区内共有建筑面积中，然后按本功能区内的套（单元）内建筑面积比例进行分摊，即先将高级别的分摊共有建筑面积加到低级别的分摊共有建筑面积中，逐级进行。

41、商住楼室外楼梯的分摊如何分析？

- 答：有许多沿街的楼房，下面几层是商业用房，上面是住宅，通往住宅要走室外楼梯。该部分共有面积如何分摊比较合理呢？在考虑这个问题时，首先要改变“谁使用谁分摊”的思维方式，要从整体加以考虑。由于是商住楼，必然分为商业和住宅两个功能区，室外楼梯是作为连接两个功能区的纽带，是整幢楼不可缺少的部分。一般情况下，是由住宅部分使用，但它也是整幢楼的消防通道，对整幢楼的管理、维修等都起着作用，因此，该室外楼梯应作为整幢楼的共有面积，由商业和住宅两个功能区共同分摊。

42、裙塔楼中,裙楼外墙的分摊如何分析?

- 答:《规范》中规定,房屋外墙水平投影面积的一半计入整幢楼的共有建筑面积。对于裙楼来说,虽然是一个整体,但是由多幢相对独立的房屋组成,如果不分析具体情况,将裙楼所有的外墙作为裙楼的共有面积进行一级分摊,不是很合适

43、房屋小区内消防通道如何分摊？

- 答：消防通道在《房产测量规范》中并没有界定如何分摊。以往的界定通常是把它作为一个“套内面积”划出，然后再放到小区内进行分摊。这样的划分由于消防通道面积很大，往往造成该小区“分摊系数”过高，分摊过大，群众不很满意。消防通道属于小区过街通道，只计算面积，不进行分摊，产权应隶属“业主委员会”。虽然“业主委员会”还是个有待成立的新生事物，开发商办产权也许等不到它的出现，但这种界定减少了看不见的分摊，似乎更趋于合理些。这种方法可以采用，而不应按套内计算面积，再加以分摊。

44、地下车位的分摊问题有哪些？

➤ 答：由于城市购车族的不断增加，地下车位明显吸引着购买者的目光，拥有者希望车位能够独立进行交易，办理产权，以期升值。那么，地下车位是否单独计算面积？现行的《房产测量规范》还没有规定。对于这个比较特殊的产权形式，可谓众说不一。其一是地下车位虽在地下层内，但它是有固定的面积，只要明确了具体位置，是可以出售的，理应参与分摊，独立办理产权；其二是认为它建在地下层内，四周无围护结构，长时间很容易错位，造成权属纠纷，发生矛盾，不予独立办理产权，参与分摊。以往的车位面积大都含在地下室面积内，统一办理产权。如果地下室确实是为整栋楼服务，则再放入共有面积中进行分摊。但目前的地下车位一般都是独立的。因此，在明确车位的拥有者合法证明及相关合同（包含号位、层次）的前提下，埋设界址点标志进行测量取得坐标成果，就可以将车位进行交易、独立办理产权了。

45、每栋房屋的分摊会一样吗？

- 答：,公摊面积计算因楼而异,住宅楼的共摊面积计算应以幢为单元。国家有明确的条文规定。由于建筑的各异,不同幢的公摊面积会有较大不同。出现同一小区,不同期房公摊面积的不同。一般情况下是正常的。即使是同样的房屋由于施工的差异也不一定相同,当然测绘人员要考虑相同房屋的误差平衡问题。

(4) 房产测绘中目前出现的新问题如何解决

- 随着我国经济的发展，近几年的房屋建筑建造的艺术形式和结构形式都发生了质的变化，因此，在房产测量的规定上需要有相宜的修改和适时的修订，以便使我们的测量更规范，更合理，更能保护权利者的利益。为此，笔者把在实际工作中遇到的一些有关房产测量的重大技术问题及解决方法提出来。其目的是为了今后《房产测量规范》的修订和补充提供依据。现就以下十多个重大xin技术问题提

（一）关于房屋“栋”（幢）的划分问题

- 1) 确实是独立的，同一结构的，由不同层数组成的房屋完全可以划分为一栋，这毫无疑义。
- 2) “独立分栋”应该这样判断：
 - a) 由于历史原因，新老规范未发布之前的，已经经过有关部门认定的，不论该房屋是何种结构型式，已经确定为一栋的，我们把他确定为一“栋”

从新规范发布之后，“栋”（幢） 的划分原则应该是：

- ①规划设计图纸中房屋的基础与结构是一个整体的；
- ②同期规划，同期建成的；
- ③是否同一设计单位的同一整套设计图纸的；
- ④如果是裙塔楼相连则看其主副楼是否为独立的共有共用设备的；

（二）、关于房屋层高在2.20米以下要不要计算建筑面积问题。

- 处理办法，坚持2.20米的层高作为算面积的基础，同时也考虑1.75米以上的可用性房屋（小于2.20米）可以算一半建筑面积。但是在国标没有修订之前，各地不得擅自违反这一规定，可以在资料的备注栏上加以记载。

(三)、关于房屋外墙一半面积的分摊问题

- a) 纯住宅商品房且各单元的布局基本一致;
- b) 多用途, 多功能的商住楼, 单一功能的写字楼, 外墙尺寸厚度基本一致且符合前一条条件的;
- c) 其他外墙体尺寸模数基本一致且房屋内部布局基本一致的房屋;
- d) 以下几种类型房屋的外墙分摊应视具体情况采取按功能区分摊, 按单元分摊, 按层分摊的方法。
 - 1) 因某一功能区的特殊建筑功能, 其外墙体厚度与其他功能区不一致的, 其本功能区外墙的一半应在本功能内分摊;
 - 2) 房屋某一层的外墙厚度与其他层不一致的, 其本层外墙的一半应在本层分摊;
 - 3) 当房屋的某一单元被整体处置, 此单元外墙的一半在本单元分摊, 例如, 连体别墅就应该按照此一原则分摊。
 - 4) 当一栋房屋有以上多种形式的墙体组成时, 应具体分析, 分别分摊到各个部位。
- 5) 各个城市可以按照以上的方法制定实施细则, 当然, 不能违背外墙要在全栋分摊这个总的原则。

（四）、关于“阳台”面积计算的确定问题

- 阳台问题在规范中规定得非常明确，可是仔细的分析一下，全国各地不尽一致，有点五花八门，归纳一下，不外乎以下几种情况。
- 1) 《规范》发布前封闭的阳台全算，发布后业主自行封闭的半算，这是第一种；
- 2) 建筑设计部门在建筑施工图设计的封闭阳台全算，其他封闭的阳台半算，这是第二种；
- 3) 有盖的不封闭阳台半算，无盖的不算，这是第三种；
- 4) 有盖且其投影面积大于阳台底板投影面积二分之一的半算，小于二分之一的不算，这是第四种；
- 5) 阳台是不封闭阳台，但有盖且其投影面积大于阳台底板面积二分之一的，只算其盖投影面积的二分之一，小于二分之一的不算，这是第五种；
- 6) 多高层房屋，以上一层阳台作为下一层阳台上盖的不封闭阳台算一半，错开一自二层作为其顶盖的不算；这是第六种，等等。

- 这些规定事出有因，作为《规范》对阳台面积计算的补充也不无道理；但是笔者认为，我们走进了一个误区，这个误区来源于对一个定义的理解，即：《规范》第8.1.2款，房屋建筑面积的定义，这个定义有三层含义，第一是建筑面积的定义，第二是房屋的定义，第三是房屋附属物的一般组成；原规范CH5001中对房屋的定义是：有维护结构，有顶盖，结构牢固；供人们，生活，工作，居住，学习的建筑物。本《规范》省去了这一定义，且此款语法也存在问题，即原来的定义应修改为：“房屋的建筑面积系指外墙（柱）勒脚以上各层且具备有上盖，结构牢固，有围护结构，层高2.20米以上（含2.20米）的永久性建筑物外围水平投影面积；包括阳台、挑台、地下室、室外楼梯等房屋附属物的水平投影面积。”并不是说阳台、挑廊、室外楼梯等附属房屋就一定要有盖了，但是，《规范》中的有些规定已经无法更改，这样，阳台的建筑面积在一般的情况下只有以下几种情况计算建筑面积：
- 1) 经规划设计部门批准的图纸上是封闭阳台的全算；自行封闭的有全盖阳台算一半；
- 2) 不封闭的且有全盖的阳台算一半；无盖或有部分盖（也有的认为部分盖要分具体情况来定）的不算；
- 3) 阳台的围护结构有多种形式，当阳台的围护结构中线与主墙体或主轴的中线一致，计算面积时按与主墙体或主轴一致的围护结构外围水平面积计算，其它形式以阳台真正的底板外沿计算。千万别为阳台的造型、阳台栏杆的大小尺寸、底板的不同组成而走入误区。有设计图纸的的以其尺寸为准。

7、关于商品房销售合同中3%的面积差，与《规范》中面积三级精度之间的关系问题。

- 面积误差比 $\leq 3\%$ 这个概念，只能以房产部门确定的产权面积与合同约定面积之差来认定，也就是说，合同约定面积只能以确权面积为比照面积，这是唯一的（当然，确权面积错了，另当别论了）

2、确权面积精度的含义与面积误差比不是同一概念。

房屋测量面积精度的公式为（取二级精度为例）

- P为面积，单位为 m^2 。房产测量人员在测量房屋的建面，以及产权面积时，由于仪器、天气、环境、技术水平等因素，对某一房屋测量后，或者多次测量后，结果水平不一定相同，必定会产生误差。这个误差可以用一表表示（二级）

➤ 面积P	5	10	50	100	500	
➤ 中误差MP	0.05	0.07	0.19	0.30	0.95	
➤ 允许差 ΔP	0.10	0.14	0.38	0.60	1.90	
➤ 相对误差 MP/P	1/100	1/136	1/261	1/333	1/527	

即使是低级（三级）精度，面积在 100m^2 的房屋，允许误差只能 1.40m^2 ，相对误差 $1/145$ 。

所以，测量人员切莫把面积误差比当成我们房测人员的精度要求，不然会出现“反正，我没有测错，100平方米左右的房屋，我测的是 97.2 平方米，没错！”这样可笑而又可悲的事情。

新若干房产测绘的一般技术问题的处理

- 本来纯住宅的分摊不应该是问题，可现在问题出现了，一般房测人员基本上是按一个系数，全栋分摊，而且几乎是全体人员按此方法分摊的；但是以下几种情况，如何办呢？加上虽然《规范》中从来未
- 因此纯住宅的分摊要有一个突破。
- ①一栋住宅，有的单元既有楼梯，也有电梯，其它单元只有楼梯。
- ②一栋住宅，有的单元有大型楼梯，其它单元是小型楼梯。
- ③一栋住宅，有的单元是复式住宅，而其它的单元是普通住宅

其他几个技术问题

- 房屋垂直，水平通道的分摊问题
- 架空层问题
- 关于“层”的编号问题：

大型房屋的分栋：

- 关于房屋“中空”的面积计算问题
- 关于“谁使用（收益），谁分摊”的问题：
- 关于墙体“抹灰”厚度是否计算面积问题：
- 预测与实测的关系：
- 房产测量规范与其他相关规范的关系：
- 避难层”、“设备转换层”、“结构转换层”的分摊问题

关于露台晒台、平台（天台、天面）上部分有围护结构的面积计算问题：

- 大型房屋的分摊：
- 大型房屋的分栋：

关于飘窗和入户花园问题

- 看其是否窗户，满足一定条件
- 入户问题三个不同处理

《二： 《房产测量规范》 修订情况及房产测绘新技术、新方法； 》

- (1) GBT\17986-2000与2005年的工程建筑面积计算规则的区别与结合
- (2) 各地房产测绘实施细则的建立和制定冲击着房产测绘规范必须进一步完善
- (3) 有关部门和专家和不少百姓对房产测绘的质疑
- (4) 截至2011年，几个比较好的城市的房产测绘实施细则
- (5) 执行房产测绘规范中主要存在的问题与反思（队伍问题《，，，，，，》）
- (6) 应该建立的高技术有哪些。
 - A) 软件的进一步规范，
 - B) GIS以及其他房产信息系统的磨合。
 - C) 其他问题 房产测绘理论的进一步深化