

福州市自然资源和规划局 福州市不动产登记和交易中心 文件

榕自然综〔2021〕98号

关于印发《福州市房产与规划建筑面积测算 技术规程（暂行）》的通知

各县（市）区自然资源和规划局、不动产登记和交易中心、有关测绘单位、建设单位、设计单位：

为加强我市房屋建筑面积的管理，统一房产与规划建筑面积的计算口径，衔接规划计容和房屋产权面积，经市政府研究同意，现将《福州市房产与规划建筑面积测算技术规程（暂行）》予以印发，请遵照执行。

附件：福州市房产与规划建筑面积测算技术规程（暂行）

福州市自然资源和规划局

福州市不动产登记和交易中心

2021年1月27日

抄送：福建省自然资源厅、福建省住房和城乡建设厅，存档。

福州市自然资源和规划局办公室

2021年1月27日印发

福州市房产与规划建筑面积测算
技术规程（暂行）

福州市自然资源和规划局

福州市不动产登记和交易中心

编制

目 录

编制说明	III
1 总则	1
1.1 目的和依据	1
1.2 适用范围	1
1.3 规范性引用文件	1
1.4 数量指标说明	1
2 术语和定义	2
2.1 测算名词和术语	2
2.2 房屋名词与定义	3
3 一般规定	4
3.1 测量精度与指标	4
3.2 房屋建筑面积测算幢的认定和划分	5
3.3 房屋层的划分与层次编列	6
3.4 地下层与半地下层的认定	7
3.5 房屋上盖的认定	8
3.6 阳台封闭情况的认定	8
3.7 房屋建筑部位的认定	9
3.8 房屋墙体及归属确认	9
3.9 房屋基本单元的认定	9
4 房屋面积测算的数据采集	10
4.1 楼盘建筑面积测算的数据采集	10
4.2 房产建筑面积测量的数据采集	10
4.3 房屋信息数据采集	14
5 房屋建筑面积计算	15
5.1 计算通则	15
5.2 非普遍建筑空间的面积计算	17

5.3 部分建筑部位的计算细则.....	19
6 成套房屋的共有面积分摊.....	27
6.1 共有建筑面积处理的一般原则.....	27
6.2 共有建筑部位的分类及范围.....	27
6.3 共有建筑面积的分摊计算公式.....	29
6.4 分摊功能区的划分	30
6.5 共有建筑面积的分摊方法.....	30
7 房产规划土地管理衔接及特殊容积率测算.....	32
7.1 房产、规划和土地管理衔接.....	33
7.2 特殊计算计容建筑面积的建筑物.....	33
7.3 特殊计算计容建筑面积的建筑附属构筑物.....	37
7.4 建筑透空部分	38
7.5 坡屋顶	39
8 房屋建筑面积变更测绘.....	40
8.1 变更测绘的一般原则	40
8.2 变更测绘的处理方法	40
9 附则	40

编制说明

福州市房屋产权管理依据国标《房产测量规范》(2000年), 城乡规划管理依据国标《建筑工程建筑面积计算规范》(2013年)。随着城市建筑设计的不断创新, 2001年起实施的《福州市房屋面积计算细则(暂行)》有较多待细化和更新的需求, 2013年起实施的建筑面积相关规定也有更新需求; 另一方面, 长期以来房屋建筑面积在房屋产权管理和规划管理中计算规则不一致, 给城市开发、建设和管理带来了不少的困扰和矛盾。

为规范房屋建筑面积测绘工作, 统一我市房产与规划建筑面积的计算口径, 推动规划计容建筑面积与房屋产权面积的衔接和统一, 使房屋建筑面积测绘计算标准更加科学合理, 编制本技术规程(暂行)。

本技术规程遵循相关国家标准, 广泛收集近年来出现的各种建筑设计新案例, 总结多年来城市和农村房屋建筑面积测绘方面的实践经验, 充分考虑我市在土地管理、城乡规划管理、不动产登记管理等方面的现行政策要求和工作需要, 并与已发布实施的相关规范衔接。

1 总则

1.1 目的和依据

为加强我市房屋建筑面积管理，依法保护经营者和房屋消费者的合法权益，适应我市房地产业发展，根据《房产测量规范》、《建筑工程建筑面积计算规范》和相关标准，结合我市土地管理、城乡规划管理、房屋产权管理工作实际，制定本技术规程。

1.2 适用范围

本规程适用于福州市行政区域内土地、规划、不动产登记管理所涉及的建筑面积测算。房屋征收拆迁、行政裁决、租赁评估等建筑面积测算可参照执行。

1.3 规范性引用文件

下列文件中的条款通过本规程的引用而成为本规程条款。凡是注日期的引用文件，其随后所有的修改单（不包括勘误的内容）或修订版均不适用于本规程，凡是不注日期的引用文件，其最新版本适用于本规程。

GB/T 17986.1—2000 房产测量规范 第1单元：房产测量规定

GB/T 17986.2—2000 房产测量规范 第2单元：房产图图式

TD/T 1001-2012 地籍调查规程

DBJ440100/T 149—2012 地下空间产权测绘技术规范

GB/T50083-97 建筑结构术语和符号标准

GB/T 50353—2013 建筑工程建筑面积计算规范

GB/T 50504—2009 民用建筑设计术语标准

GB/T 50352-2019 民用建筑设计统一标准

GB 50016-2014(2018年版) 建筑设计防火规范

福建省城市规划管理技术规定（2017版）

福州市城市规划管理技术规定（2016版）

1.4 数量指标说明

本规程中涉及的各种数量指标，凡“大于（以上）”者包含数字本身，“小于（以下）”者不包含数字本身。

2 术语和定义

2.1 测算名词和术语

2.1.1 房产

房屋产权的简称。

2.1.2 房屋建筑面积

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，且具备有上盖，结构牢固，层高大于 2.20 米的永久性建筑。

2.1.3 房产面积测算

指水平投影面积的测量与计算。包括房屋面积和用地面积测算两类，其中房屋面积测算包括房屋建筑面积、房屋套内建筑面积、房屋共有建筑面积、房屋产权面积等的测量与计算。

2.1.4 房屋产权面积

指产权人依法拥有房屋所有权的房屋建筑面积。房屋产权面积由不动产登记部门登记确权认定。

2.1.5 房屋套内建筑面积

成套房屋入户门范围内由产权人专有的建筑面积。由套内房屋使用面积、套内墙体面积及套内阳台面积组成。

2.1.6 房屋专有建筑面积

建筑物内由特定产权人占有和使用的建筑面积，一般情况下，具有以下特征：具有构造上的独立性，能够明确区分；具有利用上的独立性，可以排他使用；能够登记成为特定产权人的所有权。

2.1.7 房屋使用面积

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。成套房屋的套内房屋使用面积为套内房屋使用空间的面积。

2.1.8 房屋套内墙体面积

成套房屋套内使用空间周围的围护或承重墙体或其他承重支撑体如柱所占的面积。

2.1.9 房屋共有建筑面积

建筑物内由多户产权人共同占有或共同使用的建筑面积。包括应分摊的共有建筑面积和不应分摊的共有建筑面积。

2.1.10 建设工程设计图建筑面积测算

依据建筑设计方案图及建筑施工图所进行的房屋建筑面积预测算。测算成果主要用于建设工程规划许可的报建。

2.1.11 楼盘建筑面积测算

依据建设工程规划许可证、建筑设计方案图和建筑施工图所进行的房屋建筑面积预测算。测算成果主要用于房地产项目楼盘表备案、预售许可及销售等。

2.1.12 竣工规划条件核实测量

依据房屋竣工的现状和建筑设计方案图、建筑施工图所进行的房屋建筑面积测绘计算。出具的竣工测量成果主要用于建设工程的规划条件核实。

2.1.13 房产建筑面积测量

依据建筑设计方案图、建筑施工图，对房屋现状进行实地测量后所进行的房屋建筑面积测绘计算。出具的房产测量成果主要用于房屋产权首次登记、变更登记等。

2.1.14 房产建筑面积变更测量

因房屋的权属界线、使用功能、房屋属性发生变化而进行的房屋建筑面积测绘计算。

2.2 房屋名词与定义

2.2.1 幢

幢是指一座独立的，主体结构为一整体，包括不同结构和不同层次的房屋。

2.2.2 自然层数

按楼板、地板结构分层的楼层数，从高出室外地平面的第一层室内地面起算；室内层高在 2.20 米以上的半地下室计算地上自然层数。假层、夹层、插层、阁楼（暗楼）、装饰性塔楼，以及突出屋面的楼梯间、水箱间不计层数。

2.2.3 地上层数

一般指室内地坪±0 以上的按楼板结构分层的层高在 2.20 米以上的自然层数。

2.2.4 地下层数

一般指室内地坪±0 以下的按楼板结构分层的层高在 2.20 米以上的自然层数。

2.2.5 房屋总层数

为地上层数与地下层数之和。

2.2.6 所在层次

权属单元的房屋在该幢房屋中的第几层。地下层次以负数表示。

2.2.7 房屋基本单元

有固定界限、可以独立使用的房屋或者特定建筑空间。

2.2.8 室外地坪

坡地建筑由于建筑场地原因造成室外地坪标高与周边道路不一致时，按其最低人行出入口相邻室外标高的地面作为室外地坪。

2.2.9 内天井

四周均被计建筑面积的建筑空间（两栋建筑之间的单层架空连廊除外）围合的室外露天空间，主要用以解决建筑物的采光和通风，原则上内部不得设置拉梁。

2.2.10 室外透空空间

三面被计建筑面积的建筑空间围合，仅一面开口，开口内有不计建筑面积的结构连梁、连板或与其类似的装饰性构件连接的上下透空的室外露天空间。

3 一般规定

3.1 测量精度与指标

3.1.1 房屋边长数据有两种不同的取得方式：一是依据规划设计图纸，即从建筑施工图上获取房屋边长数据；二是依据实地量测，即通过对已竣工房屋或现有房屋进行现场实测取得房屋的边长数据。

3.1.2 实地量（测）距应使用经检定合格的钢卷尺、玻璃纤维尺、手持式激光测距仪或全站式电子速测仪等能达到相应精度的仪器和工具，边长取位至 0.01 米；边长应独立量测两次，在精度要求以内时取中数作为最后量测结果。

3.1.3 房屋边长等测量设备需要定期检定，并保持在检定的有效期限内。

3.1.4 多次测量边长、层高结果较差绝对值应满足： $|\Delta D|$ （或 $|\Delta H|$ ） $\leq 0.005D$ （或 H ）（ D 、 H 为实测值，小于 10 米按 10 米计）。

3.1.5 实测边长与经批准的图纸设计尺寸较差绝对值满足下式要求时，可认为实际房屋边长与设计值相符（其中 D 为实测边长）：

$$|\Delta D| \leq 0.03 \text{ 米 (} D \leq 10 \text{ 米时)};$$

$$|\Delta D| \leq 0.003D \text{ (} 10 \text{ 米} < D \leq 30 \text{ 米时)};$$

$$|\Delta D| \leq 0.10 \text{ 米 (} D > 30 \text{ 米时)}。$$

3.1.6 打钉分割测点的精度要求为相对于相邻控制点点位中误差不超过 ± 0.05 米。

3.1.7 房屋建筑面积以平方米为单位，最终面积成果取至 0.01 平方米。因分摊取位四舍五入引起的户套内建筑面积及分摊面积之和，与户建筑面积不符的，户分摊面积取户建筑面积与分户套内建筑面积的差值。

3.1.8 房产面积的精度分为三级。各级面积的限差和中误差不超过下表计算的结果。

房产面积的精度要求

精度等级	限 差	中 误 差	房屋类别	地 段
一级	$0.02\sqrt{S} + 0.0006S$	$0.01\sqrt{S} + 0.0003S$	特殊房屋	城市的特殊地区 或特殊建筑物
二级	$0.04\sqrt{S} + 0.002S$	$0.02\sqrt{S} + 0.001S$	一般房屋	市（县）中心城区
三级	$0.08\sqrt{S} + 0.006S$	$0.04\sqrt{S} + 0.003S$	其他房屋	乡镇农房

注：S 为房产面积，以平方米为单位。

3.2 房屋建筑面积测算幢的认定和划分

3.2.1 房屋建筑面积测算的基本单位是幢。

- 3.2.2 单体建筑，无论高度如何，为一幢（含地上和地下）。
- 3.2.3 建筑结构和功能不同或高差较大的毗连房屋，当有明确界线且各自可独立使用时，毗连的各房屋各自为一幢。
- 3.2.4 地面上为多幢独立房屋，地下以地下室（半地下室）形式连成一片的建筑称为连体楼建筑，视为多幢，地面上独立的房屋各自为一幢，地下室（半地下室）为一幢。
- 3.2.5 由下部裙房和上部多座塔楼构成的整体建筑称为裙楼式建筑。
- 3.2.5.1 若地下室或裙房与上部塔楼的结构、功能、共用空间等相互交织，整体建筑不能区隔成为相互独立的多个单体建筑的，整体建筑界定为一幢。
- 3.2.5.2 若地下室或裙房与上部塔楼仅互相连通、贯穿，可分隔成多个独立的单体建筑，整体建筑可界定为多幢。将地下部分、不相通的各座塔楼及裙楼作为各自独立的幢。裙房与塔楼不相连通的垂直通道穿过裙房部分，划归为塔楼计算。裙房与地下室不相连通的垂直通道穿过地下室部分，划归为地下室计算。
- 3.2.6 地面上相互独立，仅通过连廊或架空通廊（架空走廊）相互连接的房屋，应分为多幢。
- 3.2.7 地面以上由架空层相连通的建筑，应分为多幢。
- 3.2.8 符合本规程的 3.2.1 至 3.2.7 中划定为一幢的建筑，因分期建设需要且分期建设能满足已建部分可独立使用的，可按分期进一步划分为多幢。
- 3.2.9 分期建设的地下室，划分为多幢分期办理时应同时符合：有明确的分期界线，如伸缩缝、防火卷帘、分隔墙等；各分期应具有独立的交通体系和消防体系，可独立使用；各分期区域内的建筑空间不得跨界而设；各楼层分期界线在垂直方向应相互重合，即分期不应相互交错。
- 3.2.10 房屋扩建、改建、增建后与原建筑形成整体，扩、改、增建部分不能独立使用的，与原建筑并为一幢。
- 3.2.11 已进行过建筑面积测算为一幢，经有关部门认定且成果已用于预售许可或安置等用途的，如需进行局部设计变更的，不改变对幢的划分。

3.3 房屋层的划分与层次编列

3.3.1 房屋的总层数指房屋的地上层数和地下层数的总和,半地下层计入地上层数。

3.3.2 房屋的夹层、假层、插层、阁楼、装饰性塔楼,以及突出屋面的楼梯间、水箱间、电梯机房等不计层数。

3.3.3 房屋的层次一般按室内地坪编列,地上层次自下而上用自然数 1、2、3、……表示;地下层次自上而下用负整数-1、-2、-3、……表示;夹层等层次用如 1.5 表示一层到二层之间的夹层;屋面层等层次用如 8.01 表示层数为 8 层的建筑屋面层。

3.3.4 回形上升式的房屋,按旋转一周的空间划分自然层数,所在层次按对应的自然层次编列。

3.3.5 错层房屋的层数按自然层来划分,所在层次按对应的自然层次编列。

3.3.6 层高大于 2.20 米的架空层、避难层、技术层、技术转换层等按对应的自然层次编列。

3.3.7 层高大于 2.20 米的设备层、管道层计为自然层,其计算规则与普通楼层相同。在吊顶空间内设置管道的,则吊顶空间部分不能被视为设备层、管道层。

3.4 地下层与半地下层的认定

3.4.1 平地建筑地下层

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,同时在室外地面以上部分高度不大于 1 米,认定为平地建筑地下层。

3.4.2 坡地建筑地下层

坡地建筑楼层有大于周长一半的面墙完全位于地面以下,其余面墙的室内地面至该墙连接室外地面的高度均大于房间净高的 1/2,认定为坡地建筑地下层。

3.4.3 平地建筑半地下层

顶板面高于周边室外地面的高度均小于等于 1.50 米,局部大于 1 米的楼层,认定为平地建筑半地下层。

3.4.4 坡地建筑半地下层

3.4.4.1 坡地建筑楼层有 1~2 面位于地面以上,其余面墙的室内地面至该墙连

接室外地面的高度大于房间净高的 1/2，认定为坡地建筑半地下层。

3.4.4.2 坡地建筑楼层有 1~2 面位于地面以上，是指建筑具有覆土深度小于建筑净高的 1/3 的外墙，且其长度之和小于周长一半，其余外墙覆土深度大于 1/2 建筑净高。

3.4.5 一幢建筑物（结构相连）只能选取室内地坪标高最低且与地面覆土交界的楼层计入半地下层，其上为地上层，其下为地下层。

3.5 房屋上盖的认定

3.5.1 房屋上盖必须结构牢固、材质稳定、非临时性。

3.5.1.1 上层阳台的底板、上层楼板均为有效上盖；

3.5.1.2 顶层阳台上盖为玻璃材质的，视为有效上盖；

3.5.1.3 上层进深（宽度）和面宽（长度）大于 0.70 米的空调板、花池、飘窗，视为有效上盖。

3.5.2 对顶层和特殊层高楼层的非封闭阳台、架空通廊（架空走廊）、走廊等，以该幢建筑标准层高作为有无上盖的认定标准；无标准层时，以 6.40 米作为认定标准。当上盖为斜屋面时，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。

3.5.3 当上盖高度超过两个自然层的，视为无有效上盖。

3.6 阳台封闭情况的认定

3.6.1 阳台位于主要景观地段因管理需要必须全封闭的，建筑设计方案图和建筑工程施工图上文字须明确标示为“封闭阳台”，且其设计图例须为围护结构（围合建筑空间的墙体、门、窗）。

3.6.2 阳台的围护是否封闭，以建筑设计方案图及建筑工程施工图为依据，并在实测阶段核实其竣工时的封闭情况。

3.6.3 预测算阶段，建筑设计方案图及建筑工程施工图未明确标示为“封闭阳台”的，按非封闭阳台测算。

3.6.4 阳台开敞面上方未设置窗户或下方局部有围护设施（如栏杆、栏板）的视为未封闭阳台；上盖小于围护结构的视为未封闭阳台。

3.7 房屋建筑部位的认定

3.7.1 建设工程设计图建筑面积测算时，依据建筑设计方案图及建筑施工图，确认房屋功能用途，划分房屋建筑部位。

3.7.2 楼盘建筑面积测算时，依据建筑设计方案图、建筑施工图、《建设工程规划许可证》、土地合同等，确认房屋功能用途，划分房屋建筑部位。

3.7.3 竣工规划条件核实测量时，依据房屋竣工现状和相关图文资料，核实房屋功能用途，划分房屋建筑部位。

3.7.4 房产建筑面积测量时，依据竣工规划条件核实意见及楼盘表成果，核实房屋功能用途，划分房屋建筑部位。

3.7.5 多产权房屋分户测算须对建筑部位按权属界线进一步划分为专有部分和共有建筑部位。

3.7.6 建筑物出入口处，当上方为建筑时下方空间视为门廊；当为专设盖板时，则视为雨篷。

3.8 房屋墙体及归属确认

3.8.1 房屋勒脚以上的外墙应包括粉刷层、贴面、保温层等外墙保护层，不包括凸出外墙面的结构柱、单边（弧）凸出长度小于等于 1.5 米的剪力墙、装饰柱或装饰性的挂墙体（如玻璃幕、石材幕、铝板幕等）。

3.8.2 墙体归属分为自有墙（本墙）、共有墙和借墙（他墙）三类。

3.8.3 非区分所有权（单一产权）的房屋外墙直接归入自有墙。

3.8.4 成套房屋的外墙（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。

3.9 房屋基本单元的认定

3.9.1 非区分所有权的房屋，以幢作为基本单元。

3.9.2 区分所有权的房屋，按照用地批准文件等约定，在满足房屋基本单元的条件下，以房屋的幢、层、户（套）划分基本单元。

3.9.3 工业类建筑，依据政府相关文件规定，划分基本单元。

3.9.4 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单元划分。

4 房屋面积测算的数据采集

4.1 楼盘建筑面积测算的数据采集

4.1.1 从建筑施工图上采集房屋边长数据时,应对对应边进行校核,并对分段边长之和与总长度进行校核。

4.1.2 房屋的拐角无特殊注明或说明的,视为直角,其组成的房屋按矩形采集边长并计算面积。

4.1.3 以建筑设计方案图及建筑施工总说明图中列明的墙体做法为依据,采集墙体相应的厚度。如报建资料已有外结构墙体的外贴面厚度数据,预测算时应将外贴面厚度计入外墙体厚度尺寸内;当报建资料无标注粉刷层时,预算时粉刷层暂按 0.02 米计算。建设工程设计图建筑面积测算中的墙体采集同楼盘建筑面积测算,二者保持一致。

4.2 房产建筑面积测量的数据采集

4.2.1 房屋实地数据的采集

4.2.1.1 采集的内容包括:房屋的边长、墙体厚度、特征点的位置、层高,以及房角点、界址点等其他需表述的地形要素。

4.2.1.2 形状规则房屋的数据采集采用实测边长。

4.2.1.3 对同套型或同单元实测时,应进行数据校核,其边长总长度应等于分段长度之和,并应有多余测量数据校核。

4.2.1.4 已竣工房屋存在一些圆形、弓形等其它不规则图形,可使用全站仪沿该图形边线实测若干特征点或拐点的点位坐标,通过解析法计算面积。

4.2.1.5 当房屋的边长较长且直接测量有困难时,或需要校核总边长与分段之和而又无法直接测量总边长的,可采用全站仪实测坐标后计算相应总边长值。

4.2.1.6 采集建筑物内的边长与墙体厚度数据时,应在未进行装饰贴面处理的部位量取;采集建筑物外的边长与墙体厚度数据时,应沿建筑物外墙体的最外层表

面的勒脚以上 1.2 米处量取数据。当需要按柱外围计算面积，而柱子垂直上下由不同直径（截面）多节柱体构成时，边长以柱边离地面 1.2 米处进行测量。

4.2.1.7 按幢测绘的，其边长数据应分层采集；涉及分层分户的应分层分户进行边长数据采集。

4.2.1.8 在实测房屋外墙的边长时，需要校核墙体厚度。

4.2.1.9 地下室、半地下室进行房屋边长测量时，因无法测至外墙面，可实测室内边长，外围墙厚按建筑设计方案图及建筑工程施工图确认的外墙体结构厚度，据此推算地下空间边长值。

4.2.2 层高、净高检测

4.2.2.1 在房屋实地测量时，须对测绘项目的标准层、架空层、结构转换层、夹层、地下室层、半地下室层、架空层等进行层高的检测。

4.2.2.2 同一楼层分为多个不同层高的建筑空间时，各空间必须分别检测与记录，并在备注栏中予以说明。

4.2.2.3 当建筑物设计层高小于 2.10 米或大于 2.30 米时，可只测量一个层高值；当设计层高在大于 2.10 米和小于 2.30 米之间范围时，应在建筑空间平面内不同区域测量 3 个以上层高值取平均值作为实测层高值。层高测量取位至 0.01 米。

4.2.2.4 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 ± 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，其层高以同一层不同位置实测层高数据的平均值为准。

4.2.2.5 在净高测量时，应在不同位置测量 3 个以上净高值，取平均数作为实测净高值。

4.2.2.6 层高取楼面或地面结构层上表面至上部结构层上表面之间的垂直距离，结构层表面可包含厚度 0.02~0.05 米的结构找平层。

4.2.2.7 同一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小于 2.20 米的部分，其层高取所在楼层的层高值。

4.2.2.8 建筑自然层内设置的平台式落地窗，窗体高度大于 2.20 米的，无论外侧是否存在其它建筑空间，上方空间是否封闭，均取窗面为外墙，窗体部分视为

套内的一部分，层高取所在楼层的层高值；与平台式落地窗相类似的其它建筑空间，层高计算也与其相同。

4.2.3 分层分户采集要求

4.2.3.1 建筑物外墙(含山墙)内侧为共有共用建筑面积或套内建筑面积时，共有共用或套内建筑面积的边长量取至墙中线，应包含内半墙厚度。

4.2.3.2 阳台、室外楼梯、凸窗、门廊、外墙外的走廊等与套内之间的分隔墙视为外墙，其墙体一半计入套内，一半计入外半墙。

4.2.3.3 以柱、墙体等构成阳台围护结构的，以围护结构的外围量取尺寸，突出围护结构的构造物不计入阳台尺寸。

4.2.3.4 当一间(单元)房屋或房屋的屋顶或墙体为向内倾斜的斜面，并分成净高 2.10 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。

4.2.3.5 斜屋面、墙体向内或向外倾斜的建筑空间，净高在 2.10 米处无墙体的，测量时不计算外墙。

4.2.4 阳台、平台、廊、窗的数据采集

4.2.4.1 阳台需采集的数据包括：阳台上盖水平投影尺寸、阳台围护结构或围护设施的尺寸、阳台上盖水平投影区域与阳台围护结构或围护设施水平投影区域的相对位置关系、阳台上盖至底板的垂直距离。

当阳台的围护结构或围护设施突出于阳台底板之外时，还应采集阳台底板的水平投影尺寸。

4.2.4.2 以柱、墙体等构成阳台围护结构的，以围护结构的外围量取尺寸，突出围护结构的构造物不计入阳台尺寸。阳台开敞面有结构柱或装饰柱，全部在阳台内且与阳台同一侧围护齐平的，量至结构柱或装饰柱外围；结构柱或装饰柱部分在阳台内，量至阳台其它围护延伸处；结构柱作为阳台整侧围护的，量取虚拟主墙体。

4.2.4.3 阳台围护结构(围护设施)同一开敞面部分为墙体、部分为栏杆栏板的，当墙体长度大于 0.60 米时，按墙体外围量算面积；当墙体长度小于 0.60 米时，按栏杆栏板延伸量算面积。

4.2.4.4 封闭阳台的围护结构，其下段围护墙体高度大于等于 0.45 米的，量至围护墙体外围；下段围护墙体（基座）高度小于 0.45 米的，量至上段封闭围护物（玻璃窗等）外围。封闭阳台的围护结构为倾斜的，向外倾斜超出底板外沿的，量至底板外围；向内倾斜的，量至围护结构最小处外围。当设计的封闭阳台实地未完全封闭或规划图未注明封闭阳台等情况，该阳台按未封闭阳台计算，量至防护栏杆。

4.2.4.5 未封闭阳台的围护结构（围护设施），其下段围护墙体高度大于等于 0.45 米的，量至围护墙体外围；其下段围护墙体（基座）高度小于 0.45 米的，量至上段围护设施外围，如上段围护物为倾斜、弧形、异形组合的，量至上段围护物（栏杆、栏板）最小处外围。

4.2.4.6 有柱走廊需量取廊柱之间、廊柱与廊的围护结构之间的相对位置关系；无柱走廊应量取廊的顶盖水平投影面积及位置数据。对于异型柱所构成的围护结构，若柱向计算建筑面积范围方向倾斜，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。

4.2.4.7 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。

4.2.4.8 飘窗需要量取窗外侧与主体墙的位置关系，量取窗台与楼（地）面之间的位置关系、窗台面到上盖顶面之间的垂直距离。

4.2.5 车位、商业铺位等特殊房屋的数据采集

4.2.5.1 以界址点连线作为界线的车位，量取相邻界址点间直线距离及界址点相对位置关系。

4.2.5.2 车位、商业铺位有围护设施的，量取围护设施所围成的空间尺寸及围护设施厚度。

4.2.5.3 实地无实墙分割的商业铺位、车位等，实地应打钉（十字钉），每条边应有三个钉或三个以上组成。测量时以钉位为准，该钉位应打入不易破坏的十字钢钉为宜。

4.2.6 使用界钉、界线为固定界址的数据采集

4.2.6.1 由房屋权利人或建设单位提供符合界钉规格和钉立界线要求的界钉位置及其定位尺寸、编号的施工图或示意图，测量人员现场拍照，实地量取界址点连线尺寸，核对界址点编号，形成界钉点之记。

4.2.6.2 界钉规格应符合以下要求：

界钉帽直径大于 2.00 厘米，钉帽中间应有十字丝，界钉长 5 厘米~6 厘米，钉杆直径不限；

4.2.6.3 钉立界线应符合以下要求：

a) 界址拐点应打界钉；

b) 曲线的起点、中点、终点均应打界钉；

c) 拐点间直线段距离较长时应在直线段适当位置打界钉，界钉之间的长度不大于 10 米；

d) 若拐点遭遇障碍物，则在界线与障碍物交界处打界钉，并在施工图或示意图等图件上用虚线标注障碍物范围内的界线走势，同时标注交汇拐点的定位边长与尺寸；

e) 界址点应按编号顺序打界钉；

f) 定位后的界钉应清晰并可视，不得任意损毁或遮盖。

4.3 房屋信息数据采集

4.3.1 房屋信息数据采集内容包括：建筑物名称、坐落、建筑结构、房屋用途、房屋楼号与房号、房屋分幢及幢号标注、房屋层数等以及与建筑物有关的产权人及委托人信息。

4.3.2 项目名称根据建设项目标标准地名地址进行采集；建筑物名称（幢号、幢名）根据建设工程规划许可证进行采集。

4.3.3 建筑物坐落在楼盘建筑面积测算时，根据建设项目规划许可证记载；在房产建筑面积测量时，根据建设项目标标准地名地址进行采集。

4.3.4 房屋建筑结构在楼盘建筑面积测算时，根据建施图的相关内容进行采集；在房产建筑面积测量时，房屋建筑结构根据房屋竣工验收证书或竣工验收备案表的相关内容进行核实。房屋建筑结构分类参考房产测量规范[GB/T 17986. 1—

2000]附录 A 表 A5。

4.3.5 建筑物有关的建设单位信息根据规划许可证进行采集，如有变更的，根据企业名称变更相关文件进行采集。

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

5.1.1.1 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。

5.1.1.2 房屋自然层内设有局部楼层（如夹层、插层等），局部楼层及其楼（电）梯间的层高大于 2.20 米的部分计算建筑面积。对于局部楼层的二层及以上楼层，有围护结构的按其围护结构外围水平投影计算，无围护结构有围护设施的，按其围护设施的外围水平投影计算。

5.1.1.3 穿过房屋的通道，房屋内的门厅、大厅，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，按其围护设施外围水平投影计算建筑面积。

5.1.1.4 房屋内的楼梯间、电梯（观光梯）井、提物井、垃圾道、管道井、通风排气竖井等，按房屋的自然层计算建筑面积。有顶盖、四面围护的采光井，层高在 2.20 米以上的，按一层计算建筑面积。

5.1.1.5 房屋屋面（天面）上，属永久性建筑，层高在 2.20 米以上的楼梯间、电梯机房、水箱间、气压罐间、报警阀间、风机房、管井等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全部建筑面积。

5.1.1.6 挑楼、全封闭的阳台，按其围护结构的外围水平投影计算建筑面积。

5.1.1.7 属永久性结构有上盖的室外楼梯，并入所依附的建筑物自然层，按其在各楼层水平投影面积之和计算建筑面积。

5.1.1.8 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。

5.1.1.9 建筑物之间永久性的封闭架空通廊（架空走廊），按其围护结构的外围

水平投影计算建筑面积。

5.1.1.10 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。

5.1.1.11 有围护结构或有柱的门廊、门斗，按其柱或围护结构外围水平投影计算建筑面积。

5.1.1.12 以幕墙（非装饰性）作为房屋外墙的，按其外围水平投影计算建筑面积。

5.1.1.13 属永久性建筑有柱的车棚、货棚（非独立柱、非单排柱）等按柱的外围水平投影计算建筑面积。

5.1.1.14 依坡地建筑的房屋利用吊脚做架空层，设计可以利用、有围护结构的，其高度在 2.20 米以上部位，按其围护结构的外围水平投影计算建筑面积。

5.1.1.15 与室内任一边相通，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。

5.1.1.16 附属在建筑物外墙的落地橱窗，结构层高在 2.20 米以上的，应按其围护结构外围水平投影计算建筑面积。

5.1.1.17 建筑物架空层无围护结构的按其柱的外围水平投影计算建筑面积，架空层中局部有围护结构的建筑空间按围护结构的外围水平投影计算。

5.1.1.18 立体书库、立体仓库、立体停车库，有围护结构的，按其围护结构外围水平投影计算建筑面积；无围护结构、有围护设施的，按其围护设施外围水平投影计算建筑面积。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。

5.1.1.19 有围护结构的舞台灯光控制室，层高在 2.20 米以上的，按其围护结构外围水平投影计算建筑面积。

5.1.2 计算一半建筑面积的范围

5.1.2.1 与房屋相连有上盖无柱的室外走廊（挑廊）、檐廊，层高在 2.20 米以上的，按其围护结构或围护设施外围水平投影面积的一半计算建筑面积。

5.1.2.2 属永久性建筑的独立柱、单排柱的门廊、雨篷、车棚、货棚、站台、加

油站、收费站等，层高在 2.20 米以上的，按上盖水平投影面积的一半计算建筑面积。

5.1.2.3 有顶盖不封闭的阳台、挑廊，按其围护结构或围护设施外围水平投影面积的一半计算建筑面积。

5.1.2.4 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。

5.1.2.5 有顶盖不封闭的永久性架空通廊（架空走廊），层高在 2.20 米以上的，按其围护结构或围护设施外围水平投影面积的一半计算建筑面积。

5.1.2.6 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。

5.1.3 不计算建筑面积的范围

5.1.3.1 层高小于 2.20 米的夹层、插层、技术层、地下室、半地下室；

5.1.3.2 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；

5.1.3.3 建筑物间无上盖的架空通廊（架空走廊）；

5.1.3.4 房屋的天面、挑台，天面上的花园、泳池；

5.1.3.5 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；

5.1.3.6 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；

5.1.3.7 利用引桥、高架路、高架桥、路面作为顶盖建造的房屋；

5.1.3.8 活动房屋、临时房屋、简易房屋；

5.1.3.9 与房屋室内不相通的房屋间伸缩缝；

5.1.3.10 独立烟囱、亭、塔、罐、池；

5.1.3.11 用于检修、消防的室外挂梯或爬梯；

5.2 非普遍建筑空间的面积计算

5.2.1 建筑物的墙体由向内倾斜、弧形等非垂直墙体构成，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 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。

- 5.2.3 坡屋顶、穹型顶建筑，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。
- 5.2.4 多排柱的车棚、货棚、站台等，若柱为斜柱，以柱距离地面 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。
- 5.2.5 位于建筑内的封闭空间，层高大于 2.20 米的，计算建筑面积。
- 5.2.6 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，下方空间计算全部建筑面积。
- 5.2.7 建筑在折转处因结构需要所设置的位于建筑外墙外侧的与室内不相通的结构连接板，该部分不计算建筑面积。
- 5.2.8 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；上盖小于围护结构的，按上盖水平投影面积计算全部建筑面积。
- 5.2.9 房屋内有类似于阳台功能的空中花园、入户花园等部位，参照阳台规则计算建筑面积。
- 5.2.10 相邻套型间贯通的类似阳台、室外走廊的部位，参照阳台规则计算建筑面积。
- 5.2.11 利用屋顶斜面结构作阳台顶盖的，斜面结构完全覆盖阳台，且阳台地面距斜面结构净高大于 2.10 米，按阳台规则计算面积。
- 5.2.12 建筑物内由于自然层数不同，楼（电）梯间的层数按其所在部位的层数计算面积。
- 5.2.13 机（非）动车等坡道本身未计算建筑面积的，但其下方层高在 2.20 米以上的可利用空间计算建筑面积。
- 5.2.14 为满足建筑消防要求，在房屋底层专门设置的消防车道、人行通道，该通道不计算建筑面积。
- 5.2.15 与房屋室内不相通的类似于平台、阳台、挑廊、檐廊等的建筑部件不计算建筑面积。

5.2.16 楼梯已计算建筑面积的，其下方空间无论是否利用均不再计算建筑面积。

5.3 部分建筑部位的计算细则

5.3.1 阳台的面积计算

5.3.1.1 阳台根据其围护情况分为封闭阳台和非封闭阳台。规划设计为封闭且实际竣工封闭的阳台，计算全部建筑面积。

5.3.1.2 贯穿建筑主体的穿透型阳台，按阳台两端开敞面是否封闭的规则计算建筑面积。

5.3.1.3 凹阳台和复合型阳台向结构内延伸的方向与阳台开敞面不一致，按阳台开敞面是否封闭的规则计算建筑面积；阳台的开敞面处设有部分墙体的，按阳台开敞面是否封闭的规则计算建筑面积。

5.3.1.4 隔层设置的未封闭阳台，当其上盖高度小于等于两个自然层高度，按围护结构（围护设施）外围水平投影计算一半的建筑面积。

5.3.1.5 上下层不同大小阳台、隔层设置的未封闭阳台，当各类上盖的水平投影与围护结构（围护设施）外围水平投影不一致时，建筑面积按上盖的水平投影与围护结构（围护设施）外围水平投影较小的计算一半建筑面积。

5.3.1.6 阳台在房屋晒台、退台上的投影面积部分，不计算建筑面积。

5.3.1.7 位于房屋屋面层（天面）或因退台设计形成的露台，其临房间出入口的建筑部位有上盖的，可视为阳台，按其上盖投影的一半计算建筑面积。

5.3.1.8 地面层、裙楼屋面层类似于阳台、架空的建筑空间，其上盖为上一层阳台的，参照阳台规则计算；如上盖为上方的建筑，参照门廊规则计算建筑面积。

5.3.1.9 地面层、裙楼屋面层具有通行功能的未封闭阳台，按阳台外围水平投影（入口处以围护结构延伸线为界）计算一半建筑面积。

5.3.1.10 阳台内的封闭空间、水管及装饰、上挂式空调板、花池等部位均计入阳台建筑面积。

5.3.2 凸窗、落地窗的面积计算

5.3.2.1 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；落地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；凸窗（落地窗）的进深为室外墙面至凸窗的外边沿的水平距离。

5.3.2.3 当凸窗（落地窗）高度小于 2.20 米，且凸窗（落地窗）出挑宽度不大于 0.70 米时，面宽长度不大于设置凸窗（落地窗）的房间开间轴线面宽的 2/3，同时上下两层凸窗间的楼层板未超出凸窗内侧墙的，凸窗（落地窗）部分不计算建筑面积；当凸窗（落地窗）高度大于 2.20 米或凸窗（落地窗）出挑宽度大于 0.70 米时，凸窗（落地窗）部分应计算全部建筑面积；当凸窗（落地窗）仅面宽长度大于设置凸窗（落地窗）的房间开间轴线面宽的 2/3 时，超出部分应计算全部建筑面积。

5.3.2.4 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进行围挡的窗均不视为凸窗，应计算全部建筑面积；当窗体上（下）方凹入部分的外侧围挡，其高度小于等于 1/3 凹入部分高度时，或单纯以百叶、穿孔板、可透视、可拆装的构件等进行装饰的，均不视为围挡。

5.3.2.5 不计面积的凸窗向阳台或花池内凸出时，凸窗所占用的阳台或花池的空间计入阳台或花池的范围，按阳台或花池规定计算建筑面积。

5.3.2.6 不落地的橱窗参照凸窗规定计算建筑面积。

5.3.3 楼梯、前室、斜坡道的计算

5.3.3.1 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。

5.3.3.2 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（层高大于 2.20 米）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。

5.3.3.3 穿越夹层的楼梯，夹层不使用的，其位于夹层的梯间不计算建筑面积。

5.3.3.4 与建筑物不相连的独立楼（电）梯，按其各出入口所在层计算层数，并相应计算建筑面积；在局部层与建筑物通过架空通廊（架空走廊）等连通的独立楼（电）梯，按其对应的建筑物的自然层数计算建筑面积。

5.3.3.5 跃层建筑的室内楼梯，按自然层计算建筑面积；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。

5.3.3.6 住宅室内楼梯上下行之间间隔大于 0.20 米时，商业用房、办公用房、生产厂房等的室内扶梯、楼梯、旋转梯等的梯间间隔大于 0.40 米时，计算上一层楼梯间面积时，梯间的间隔空间应按上空处理。

5.3.3.7 室外楼梯顶层无永久性顶盖或顶盖不能完全遮盖楼梯时，顶层室外楼梯视为无盖，按一半计算建筑面积，其余各层按其自然层计算全部建筑面积。

5.3.3.8 具有电梯厅功能的电梯前室、合用前室计算全部建筑面积；楼梯前室参照走廊规则计算建筑面积。

5.3.3.9 斜坡道（含与楼梯合并设置时）是连接室外和室内，及各层之间的垂直通道，按其围护范围水平投影面积计算。无上盖的室外斜坡道不计算建筑面积，有上盖的室外斜坡道计算全部建筑面积。

5.3.4 走廊、挑廊、檐廊面积计算

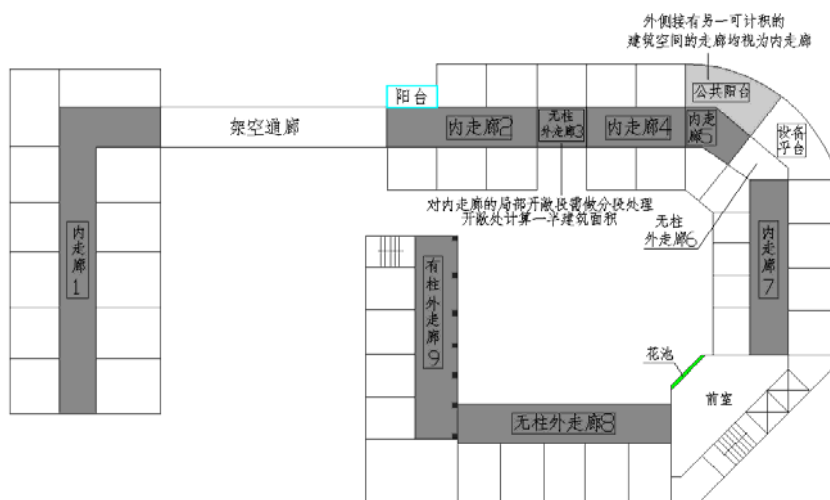


图 1 走廊类型划分图示

5.3.4.1 走廊分为内走廊和外走廊。一段开敞一段有柱或墙的走廊，先根据变形缝进行分段，再依据开敞情况划分为内、外走廊。走廊一侧（侧指走向两边）或两侧向室外开敞时为外走廊；当走廊为以下几种情况时视为内走廊，见图 1：

a) 走廊两侧均封闭（图 1-内走廊 1、2、4、7）；

- b) 走廊开敞一侧与可计算建筑面积的有上盖的建筑空间相邻（图 1-内走廊 5）；
- c) 建筑物内临内天井的走廊视为内走廊。

5.3.4.2 内走廊无论其走向两端是否封闭均计算全部建筑面积。

5.3.4.3 根据变形缝分段后的外走廊开敞一侧及紧邻两端，若含三根柱（两端为墙的视为柱）及以上的，视为有柱外走廊，否则视为无柱外走廊。外走廊柱的判定：

- a) 开敞侧有虽不承重但与结构连接为一体，类似柱（墙）的走廊，视为无柱走廊（图 1-无柱外走廊 8）；
- b) 开敞侧之外还存在柱或其它类型承重支撑体，且通过连接梁与走廊相连的走廊，视为有柱外走廊（图 1-有柱外走廊 9）；
- c) 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；
- d) 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（图 1-无柱外走廊 8）；
- e) 线性走廊，或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 1-内走廊 2, 3, 4）。

5.3.4.4 有柱外走廊按柱外围的水平投影计算全部建筑面积。廊两端为墙体围护的，以开敞面柱外围平行于开敞面的水平投影计算建筑面积，如柱外围另有护栏且在上盖范围内的，计算至护栏外围，柱与护栏之间的水平投影计算一半建筑面积。底板外沿小于柱外围的，计算至底板；上盖外沿小于柱外围的，计算至上盖外沿。

5.3.4.5 二层以上无柱外走廊按围护设施外围水平投影计算一半的建筑面积，如围护设施内倾、外倾、超出底板外沿的，参照不封闭阳台类似情形计算建筑面积。

5.3.4.6 隔层设置的无柱外走廊，上盖高度小于等于两个自然层时，按围护设施外围水平投影计算一半的建筑面积；当其上盖高度大于两个自然层高度或上盖为镂空时，不计算建筑面积。

5.3.4.7 地面层、裙楼屋面层具有通行功能的无柱外走廊，两侧有围护设施的，

按围护设施外围水平投影(入口处以围护结构延伸线为界,无围护边以底板为界)计算一半建筑面积;无围护设施的无柱外走廊,不计算建筑面积。

5.3.4.8 上下层不同大小、隔层设置的无柱外走廊,当各类上盖的水平投影与围护结构(围护设施)外围水平投影不一致时,建筑面积按上盖的水平投影与围护结构(围护设施)外围水平投影较小的计算一半建筑面积。

5.3.4.9 对顶层和特殊层高楼层的无柱外走廊,以该幢建筑标准层高作为认定标准;无标准层时,以高度 6.40 米作为认定标准。

5.3.4.10 位于屋面层与房屋相连的有上盖且有围护设施的走廊、檐廊,建筑面积按上盖的水平投影与围护设施外围水平投影较小的计算一半建筑面积。

5.3.5 连廊、架空通廊(架空走廊)的面积计算

5.3.5.1 地面层有上盖的连廊,其为双排柱或封闭连廊时,按柱或围护结构外围水平投影计算全部建筑面积;为单排柱连廊时,按上盖水平投影面积计算一半建筑面积;无柱连廊,不计算建筑面积。

5.3.5.2 连接两建筑物的有上盖的架空通廊(架空走廊),两侧为全封闭或有柱的,按柱或围护结构外围水平投影计算建筑面积;其为不封闭且无柱时,按其围护结构外围水平投影一半计算建筑面积。

5.3.5.3 隔层设置的架空通廊(架空走廊),若上盖高度大于两个自然层,架空通廊(架空走廊)不计算建筑面积。

5.3.5.3 无顶盖或上盖镂空的架空通廊(架空走廊)不计算建筑面积。

5.3.5.4 小区内设置的独立风雨连廊,不计算建筑面积。

5.3.6 门廊、雨篷的面积计算

5.3.6.1 门廊、雨篷其台面高出室外地坪小于 0.15 米的部分,不计算建筑面积。

5.3.6.2 凸出式门廊,其有两排及以上柱或围护结构的,按其柱或围护结构水平外围计算建筑面积;独立柱、单排柱或单排支撑结构的,按其上盖水平投影面积的一半计算;无柱或其他支撑结构时,不计算建筑面积。若上盖与其围护结构外围水平投影范围不一致的,取二者投影面积较小者进行计算。

5.3.6.3 凹入式门廊无论其墙、柱形式,均按上盖水平投影面积计算全部建筑面

积；底层直通室外、位于建筑主体内的走道，参照凹入式门廊计算规定计算建筑面积。

5.3.6.4 凸凹复合式门廊，凹入部分计算全部建筑面积；凸出部分按 5.3.6.2 规定情形分类计算。

5.3.6.5 有柱雨篷（包括独立柱雨篷、多柱雨篷、柱墙混合支撑雨篷、墙支撑雨篷）按其上盖水平投影面积一半计算建筑面积。

5.3.6.6 加油站的罩棚及与其结构类似的建筑，无论柱的形式，均按顶盖水平投影面积的一半计算建筑面积。

5.3.6.7 建筑物底层设置的与房屋相连的有盖卸货平台，参照门廊、雨篷计算规定计算建筑面积。

5.3.7 墙体的面积计算

5.3.7.1 房屋墙体的水平投影面积包括结构墙体和粉刷层、贴面等墙体保护层。建筑物有设计外墙保温层的，外墙保温层厚度计入外墙的水平投影面积。粉刷层外没有敷设的贴面，而采用干挂、装饰性幕墙等情形的，粉刷层外的中空及干挂、装饰性幕墙等厚度不计入外墙水平投影面积。

5.3.7.2 建筑空间的围护墙体按层计算水平投影面积，外墙及各层权界线的绘制应与建筑物的形态相符。

5.3.7.3 建筑物局部建筑空间超过一层且其上部挑空（大堂或跃层上空等），该建筑空间只计算一次围护墙体的水平投影面积，计入上空底部所在层水平投影面积。与外墙相邻的，上空的内半墙计入上空面积，外半墙不计算墙体面积；与其它户或共有部位相邻的，上空的内半墙计入上空面积；与套内墙体或护栏相邻的，上空邻套内墙体或护栏处计算净空尺寸。

5.3.7.4 建筑物内设置夹层的，当夹层的高度在 2.20 米以上时，夹层部分的外墙划分规则与自然层一致。

5.3.7.5 房屋为斜面结构或非垂直墙体，净高 2.10 米以上的部分，直接计入套内建筑面积，外墙不计建筑面积。

5.3.7.6 首层公共通道、骑楼的底层，与房屋接壤的墙体视为外墙；过街楼底层

公共通道的两侧墙体视为外墙。建筑物墙体外侧为天井时，该段墙体视为外墙。

5.3.7.7 特殊墙体面积的划分与计算

a) 房屋内相邻单元之间墙体等围护体中含柱或其他承重支撑体时，按墙体中线划分相邻单元间隔。当多个单元相邻处有柱，取各墙墙中线的延长线分割柱体水平投影面积，分割后面积分别计入相关单元的套内建筑面积。

b) 外墙含有装饰性空心柱时，取柱内侧部分及承重结构体为外墙并计算墙体面积，柱外侧部分视为装饰墙不计算建筑面积。

c) 位于外墙两个拐角点之间，且外墙围护结构仅以承重柱组成的，统一按主墙体厚度确定外半墙体的划分。

d) 房屋外围局部活动围护体的确定：房屋外围局部无墙体的活动围护，如底层楼梯出入口、车库出入口、商铺的卷闸门玻璃门、阳台推拉门等，其外围墙体厚度可参照本层其它主体填充外墙或承重外墙的墙体厚度确定。

e) 房屋内部间隔活动围护体的确定：房屋内部间隔如商场、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；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。

f) 如同一层内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 2.20 米时，取下半部分墙厚为墙体厚度；否则，取上半部分墙厚为墙体厚度。

g) 隔音墙体设计有“中空”的，净空的宽度大于 0.10 米的，视为封闭空间，计算建筑面积；净空的宽度小于 0.10 米的，该墙体与隔音墙视为同一墙体进行计算建筑面积。

5.3.7.9 幕墙墙体的面积

a) 同一楼层外墙，有主墙且主墙高度与层高相同，又有幕墙的，分段分别计算；

b) 同一面全部为围护性的承重墙，其外再悬挂的幕墙视为装饰性的幕墙，装饰性幕墙不计算建筑面积；

c) 同一楼层为全幕墙，无论内侧是否设有局部主墙，全部按围护性幕墙计取外墙。

- d) 悬挂式玻璃幕墙或金属幕墙作为房屋围护性幕墙的（以纯玻璃等幕墙材料构成的无框架围护性幕墙），当结构楼板边至幕墙外缘距离小于 0.36 米时，以该距离为外墙厚度，并相应取半外墙；当结构楼板边至幕墙外缘距离大于 0.36 米时，楼板外边缘至幕墙内边缘的空间应按建筑物挑空计算；
- e) 同一面外墙，上部是玻璃下部是墙体的组合形式的围护，当下部墙体高度小于 0.45 米时，视上部的玻璃为主要围护物，边长测量至玻璃（含玻璃厚度），玻璃厚度无需做扣除外半墙的处理；当下部墙体高度大于 0.45 米时，视下部的墙体为主要围护物，边长测量至墙体外缘，并按墙体厚度做扣除外半墙的处理；
- f) 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，并相应取外半墙；
- g) 上下均由玻璃和其他材料框架构成围护性幕墙，以材料框架的厚度作为墙厚，并相应取外半墙。

5.3.7.10 剪力墙的面积计算

剪力墙与柱按单向划分，分别按剪力墙或矩形柱计算；单向尺寸小于 1.50 米的剪力墙按柱计算，大于 1.50 米剪力墙的按墙计算。

5.3.8 架空层的面积计算

5.3.8.1 当架空层的上层投影范围小于架空层，按架空层的柱体外围水平投影内有效上盖范围计算建筑面积；

5.3.8.2 依坡地建筑的房屋，利用吊脚做架空层有围护结构的，按其水平地面高度在 2.20 米以上部位的外围水平投影面积计算。

5.3.9 屋面上建筑空间的面积计算

5.3.9.1 位于屋面的电梯机房，当其下方设有缓冲层，且层高大于 2.20 米时，无论是否封闭，均计算全部建筑面积。

5.3.9.2 屋面上由墙、柱围合形成的类似门廊、走廊的建筑空间，参照底层走廊计算建筑面积。

5.3.9.3 位于屋面上与出屋面梯间不相连的、独立的、造型装饰性的亭、阁及造型装饰性架空，不计算建筑面积；仅由坡屋面和楼板围合形成的房

屋顶层，人不能进出且未设置门窗的装饰性建筑密闭空间，不计算建筑面积。

6 成套房屋的共有面积分摊

6.1 共有建筑面积处理的一般原则

6.1.1 共有建筑面积的分摊计算以幢为单位进行。位于本幢并为本幢服务的共有建筑面积，由本幢房屋分摊。为本幢房屋服务但不在本幢，或在本幢房屋但为两幢以上房屋服务的共有建筑面积，不进行分摊。

6.1.2 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；

6.1.2.1 多产权单位自建房，有相关各方签订的合作建设和分割协议的，可视为有文件或协议，作为楼盘建筑面积测算和实测的依据。

6.1.2.2 相关房屋权利人所达成的分摊协议不得侵犯公共利益和第三方利益。

6.1.3 无产权分割文件或协议的，按相关房屋的建筑面积的比例进行分摊。

6.1.4 非区分所有权（单一产权）的房屋，不进行分摊计算。

6.1.5 共有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、层的建筑面积，允许四舍五入取位引起的合理误差。

6.1.6 某个共有建筑面积列入分摊后，不具体划分各套（分户）摊得面积的对应部位。

6.2 共有建筑部位的分类及范围

6.2.1 共有建筑部位为多户产权人共同占有或共同使用的建筑部位。分为应分摊的共有建筑部位和不应分摊的共有建筑部位。

6.2.2 应分摊的共有建筑部位范围

下列情形之一的属应分摊的共有建筑部位：

- a) 相关权利人合法协议约定的应分摊的公共建筑空间；
- b) 建筑物内的核心筒、楼梯间、电梯间（井）、观光井（梯）、提物井、室外楼梯等垂直交通空间及各种管道井、垃圾井道；
- c) 建筑物内的门厅、大堂、梯厅、走道（过道）、走廊、挑廊、檐廊、门廊、疏散通道等水平交通空间；

- 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) 建筑物内仅为本幢服务的变（配）电室、消防控制室（监控室）、水泵房、卫生间、值班警卫室、明确使用功能的设备用房及其附属用房等；
- f) 屋面层有围护结构的水箱间、电梯机房、楼梯间、风机房及仅为本幢服务有明确使用功能的设备用房及其附属用房等；
- g) 架空层的大堂、门厅、电梯间（井）、楼梯间及明确使用功能的设备用房及其附属用房等；
- h) 地面以上层高在 2.20 米以上的消防避难层（结构转换层、设备层）内的电梯间、楼梯间、前室、走道、明确使用功能的设备用房及其附属用房等。

6.2.3 不应分摊的共有建筑部位范围

6.2.3.1 下列情形之一属公众或业主公产的公共建筑空间、通道和设备用房，仅分摊所在幢的外半墙和幢内其使用相关的通道；

- a) 相关权利人合法协议约定的不分摊的公共建筑空间；
- b) 位于建筑物底层和屋面层，用于公共通行、绿化、休闲使用的公共建筑空间；
- c) 位于建筑物底层用于停非机动车的建筑空间；
- d) 建筑物内设置的用于消防避难且不位于底层的建筑空间；
- e) 建筑物内设置的结构转换层、管道设备层的建筑空间；
- f) 土地合同、规划总体平面图、建设工程规划许可证中单列的公共建筑空间；
- g) 幢外斜坡道，裙楼中通往平台的斜坡道等；
- h) 建在幢内或幢外与本幢相连，为多幢服务的设备用房(如变配电所（房）、生活水池、水泵房等)；建在幢外不相连为本幢服务的设备用房；
- i) 为它幢建筑所有权人生活利用上不可缺少的公共建筑空间；
- j) 连接两建筑物间的通廊和架空通廊（架空走廊）；
- k) 封闭空间。

6.2.3.2 下列情形之一的属政府或业主公产，视同产权单元处理。应参与分摊所在幢相关的应分摊的共有建筑部位。

- a) 建在幢内或幢外与本幢相连，为多幢服务的管理用房；建在幢外不相连为本幢或多幢服务的管理用房；幢外独立的配套设施管理用房；
- b) 幼儿园（托儿所）、居委会、老人活动中心、社区文化活动中心等小区（社区）配套服务用房；
- c) 地下人防专属部位或公共停车的建筑空间；
- d) 独立使用的地下室、半地下室（如自行车或摩托车集中停放部位，平战结合可使用的部位等），车棚，停车场（库）；
- e) 不专为某个小区服务的市政公用设施配套用房（如变电室、开闭所、高压水泵房、高压配电室等），电信、电讯、邮政、有线电视用房等；
- f) 结构转换层中可独立使用的建筑空间；
- g) 屋面层设置的人防报警（控制）室、消防报警室等；
- h) 设备层中可独立使用、无设备的建筑空间；
- i) 其它为小区内多幢建筑服务的公共用房；
- j) 设计中未标明用途的建筑空间；
- k) 作为配套公共服务设施移交项目
 - 1) 医疗设施：社区卫生服务中心、残疾人康复服务中心等；
 - 2) 行政管理设施：街道办事处、社区服务中心、派出所等警务用房、消防站、社区居委会等；
 - 3) 邮政及市政公用设施：公交站场、垃圾压缩站、公共厕所、环境卫生站、邮政所等。

6.3 共有建筑面积的分摊计算公式

对相关建筑面积进行共有建筑面积分摊，按下式计算：

$$\delta S_i = K \times S_i$$

$$K = \frac{\sum \delta S_i}{\sum S_i}$$

式中：K—为面积分摊系数

S_i —为各单元参加分摊的建筑面积，单位：平方米；

δS_i —为各单元参加分摊所得的分摊面积，单位：平方米；

$\sum \delta S_i$ —为需要分摊的分摊面积总和，单位：平方米；

$\sum S_i$ —为参加分摊的各单元建筑面积总和，单位：平方米

6.4 分摊功能区的划分

6.4.1 多功能房屋根据设计功能的不同对幢进一步划分分摊功能区。

6.4.2 一幢由多座塔楼和裙楼组成的裙楼式建筑，裙楼和各座塔楼各自划分为“分摊功能区”。

6.4.3 商住楼或综合楼中若规划核准的室内地坪±0 上下若干个层面用途为商业，划分功能区时将室内地坪±0 上下的商业设为同一分摊功能区。

6.4.4 一幢楼地上地下不同功能的，以室内地坪±0 为界分割将整幢楼设为地上、地下分摊功能区。

6.4.5 设计上某些楼层水平通道等与其它楼层差异较大的，可进一步细分小功能区。

6.4.6 同一幢住宅楼，部分设计无电梯，部分设计有电梯时，可进一步划分无电梯和有电梯两个小功能区，为各自功能区服务的，各自分摊。

6.4.7 商业功能区有商场和独立朝街面的店面，可进一步细分小功能区。

6.5 共有建筑面积的分摊方法

6.5.1 一幢建筑存在两个以上的功能区，或同一功能区存在为局部服务的共有建筑空间时，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。应被分摊共有建筑面积按其使用功能及服务范围可划分为：幢共有建筑面积、功能区共有建筑面积、层共有建筑面积、层内其它共有建筑面积。

6.5.2 应被分摊的共有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。按照应被分摊的共有建筑面积的优先级高低，优先级低的共有建筑面积须参与分摊优先级高的共有建筑面积。

6.5.3 单一功能房屋共有建筑面积的分摊方法

单一功能的纯住宅楼（宿舍）、纯办公（写字楼）等，其共有建筑面积的分摊一般采用整体分摊方法。根据各套房屋的套内建筑面积，求得各套房屋分摊所得的共有建筑分摊面积。

各户应分摊的共有建筑面积=各套套内建筑面积×分摊系数

6.5.4 商住楼（商办楼）共有建筑面积的分摊方法

6.5.4.1 首先根据住宅和商业（或办公）等的不同使用功能按各自的建筑面积将全幢的共有建筑面积分摊成住宅和商业（或办公）两部分，即住宅部分分摊得到的幢共有建筑面积和商业（或办公）部分分摊得到的幢共有建筑面积。然后住宅和商业（或办公）部分将所得的分摊面积再各自进行分摊。

6.5.4.2 住宅部分：将分摊得到的幢共有建筑面积，加上住宅部分本身的共有建筑面积，按各套的建筑面积计算各套房屋的分摊面积。

6.5.4.3 商业（或办公）部分：将分摊得到的幢共有建筑面积，加上本身的共有建筑面积，按各层套内的建筑面积依比例分摊至各层，作为各层共有建筑面积的一部分，加至各层的共有建筑面积中，得到各层总的共有建筑面积，然后再根据层内各套房屋的套内建筑面积按比例分摊至各套，求出各套房屋分摊得到的共有建筑面积。

6.5.5 多功能综合楼共有建筑面积的分摊方法

多功能综合楼共有建筑面积按照各自的功能，参照商住楼的分摊计算方法进行分摊，一般需进行多级分摊。

6.5.6 部分情形的分摊处理细则

6.5.6.1 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，其梯间建筑面积应作为整幢或功能区的共有建筑面积，分摊范围为高、低区电梯通过的所有楼层。

6.5.6.2 仅供一户使用的专用楼梯的建筑面积，计入该户套内建筑面积。

6.5.6.3 一幢由裙房和多个塔楼组成的裙楼式建筑，仅为塔楼服务的楼（电）梯间，由所在塔楼分摊；仅为裙房服务的楼（电）梯间，由所在裙房分摊；为塔楼和裙房共同服务的楼（电）梯间，由塔楼和裙房共同分摊。

6.5.6.4 地上地下连通使用的楼梯、电梯、坡道，当其出入口位于建筑物主体之内时，下地下室的楼梯、电梯、坡道从地表处切断，地下部分的梯间面积计入地

地下室,按其在地面以下的相应服务范围进行分摊计算;位于一层的梯间面积按其在地面以上的相应服务范围进行分摊计算。

6.5.6.5 某功能区内逐层设置的与公共通道连通的公共阳台,作为层分摊;隔层设置或不规则设置的公共阳台,作为功能区分摊。

6.5.6.6 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,由地下室或半地下室分摊;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,在其相关的服务范围内进行分摊。

6.5.6.7 地下室中用作公共设备用房、公共车库、地下停车场中机动车位,位于该区域内使用的楼梯间、电梯间、卫生间、通风井、管道井、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应分摊的共有建筑面积。

6.5.6.8 地下室有部分区域用作商业、办公等其它用途,位于该区域内仅与商业或办公相通并使用的走廊、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部分进行分摊。商业、办公等其他用途预留与地下室垂直通道相连的水平通道,应列为商业、办公等其他用途应分摊的共有建筑面积。

6.5.6.9 半地下层中的楼(电)梯间、住宅大堂等共有建筑面积,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。

6.5.6.10 坡地建筑的半地下层如仅用作公共停车、公共设备用房用途时,按照地下室规则计算;但当住宅等的入户大堂位于该层时,大堂及其楼(电)梯间等共有建筑面积应作为应分摊的共有建筑面积,并在其地面以上相应的服务范围内分摊。

6.5.6.11 坡地建筑的半地下层如全部或部分用于商业、办公等用途,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。其楼(电)梯间、住宅大堂等共有建筑面积与地面以上公共面积的计算方法与分摊原则相同。

7 房产规划土地管理衔接及特殊容积率测算

7.1 房产、规划和土地管理衔接

7.1.1 不动产预售和登记对总建筑面积（即总产权面积）进行相应的管理；规划许可、规划条件核实和土地核验对总建筑面积和总计容建筑面积进行相应的管理。各类建筑面积指标对比分摊计算前的幢建筑面积、层建筑面积和户的套内建筑面积。

7.1.2 土地合同和规划许可证中约定公共服务设施和市政公用设施等配套用房的套内建筑面积且为下限（不得低于该指标）；约定回购用房的总建筑面积和套内建筑面积，且套内建筑面积为下限；约定商业、办公、住宅等总建筑面积和总计容建筑面积且为上限（不得超过该指标）；对商业空间有分隔要求且规定在某比例以下可分隔的商业面积均指套内建筑面积。

7.1.3 房屋总建筑面积按本规程第 5 章房屋建筑面积计算。

7.1.4 强化规划设计引领作用，明晰计算容积率建筑面积指标（即总计容建筑面积）。

7.1.5 各幢房屋总计容建筑面积为该幢总建筑面积加上该幢增算计容建筑面积，再扣去该幢减算计容建筑面积。

7.2 特殊计算计容建筑面积的建筑物

7.2.1 居住建筑

7.2.1.1 住宅层高不得低于 2.90 米，不宜大于 3.20 米；当层高大于 3.20 米，小于等于 5.40 米时，计容建筑面积的计算值按该区域水平投影面积的 2 倍计算；层高大于 5.40 米时，计容建筑面积的计算值按该区域水平投影面积的 3 倍计算。

7.2.1.2 跃层式住宅除客厅可挑空外，其余均不得挑空（若挑空客厅连接专属阳台，则该阳台应予挑空）。挑空楼板开洞面积不宜大于挑空空间所处各层户内水平投影面积（不含套内入户花园及阳台建筑面积）的 30%，且挑空空间不得超过两层。超过规定的按超出面积计算计容建筑面积。

挑空空间面积计算：分别统计挑空空间所处各层户内水平投影面积后，按面积最小的那一层户内水平投影面积的 30%计。

7.2.1.3 住宅建筑公共部分的门厅、大堂、中庭、内廊、采光厅等空间在设计时不受上述层高和面积的限制。

7.2.1.4 酒店式公寓层高不宜大于 3.60 米。当层高大于 3.60 米, 小于等于 6.00 米时, 计容建筑面积的计算值按该区域水平投影面积的 2 倍计算; 层高大于 6.00 米时, 计容建筑面积的计算值按该区域水平投影面积的 3 倍计算。

7.2.2 办公建筑

7.2.2.1 办公建筑的主体建筑标准层层高宜在 3.40~4.50 米, 当办公建筑层高大于 4.50 米且小于等于 7.00 米时, 计容建筑面积的计算值按该区域水平投影面积的 2 倍计算; 层高大于 7.00 米时, 计容建筑面积的计算值按该区域水平投影面积的 3 倍计算。

7.2.2.2 办公建筑中共有共用部分单层单块面积大于 200 平方米的门厅、大堂、中庭、采光厅等可按其实际建筑面积计算计容建筑面积。

7.2.2.3 办公建筑单层单块套内面积大于 500 平方米的会议室、配套活动场所等可按其实际建筑面积计算计容建筑面积。

7.2.3 商业建筑

7.2.3.1 套内面积小于 300 平方米的商业空间(店面), 层高不宜大于 4.50 米。当层高大于 4.50 米小于等于 7.00 米时, 计容建筑面积的计算值按该区域水平投影面积的 2 倍计算; 当层高大于 7.00 米时, 计容建筑面积的计算值按该区域水平投影面积的 3 倍计算。

7.2.3.2 单层单块套内面积大于 300 平方米的无分隔、通透式商业空间, 其层高原则上不应大于 6.00 米, 大于 6.00 米时, 其计容建筑面积的计算值按该区域水平投影面积的 2 倍计算。

7.2.3.3 商业建筑中共有共用部分单层单块面积大于 200 平方米的门厅、大堂、中庭、采光厅等可按其实际建筑面积计算计容建筑面积。

7.2.4 酒店建筑

7.2.4.1 酒店建筑(含公寓式酒店)标准层层高宜大于 3.00 米且小于等于 4.50 米, 当标准层层高大于 4.50 米且小于等于 6.00 米时, 计容建筑面积的计算值按

该区域水平投影面积的 2 倍计算。层高大于 6.00 米时，计容建筑面积的计算值按该区域水平投影面积的 3 倍计算。

7.2.4.2 酒店建筑中共有共用部分单层单块套内面积大于 200 平方米的门厅、大堂、中庭、采光厅等可按其实际建筑面积计算计容建筑面积。

7.2.4.3 酒店建筑单层单块套内面积大于 500 平方米的会议厅、宴会厅及配套活动场所等酒店附属用房可按其实际建筑面积计算计容建筑面积。

7.2.5 工业、仓储、物流建筑

7.2.5.1 创新型产业工业建筑层高不宜大于 4.50 米；当层高大于 4.50 米小于等于 7.00 米时，计容建筑面积的计算值按该区域水平投影面积的 2 倍计算；当层高大于 7.00 米时，计容建筑面积的计算值按该区域水平投影面积的 3 倍计算。

7.2.5.2 除创新型产业工业建筑之外的工业、仓储、物流建筑层高大于 8.00 米，计容建筑面积的计算值按该区域水平投影面积的 2 倍计算（特殊工艺流程需要的除外）。

7.2.6 公用设施用房

7.2.6.1 供水、供电、供气及加油加气站等公用设施，其设备用房按工艺需要确定相应建筑高度，计容建筑面积仍按该层水平投影面积单倍计算。

7.2.6.2 其他附属用房计容建筑面积参照办公建筑相应规定计算。

7.2.7 立体车库

地上立体车库，有围护结构的，应按其围护结构外围水平面积计算计容建筑面积；无围护结构、有围护设施的，应按其结构底板水平投影面积计算计容建筑面积。无结构层的应按一层计算，有结构层的应按其结构层面积分别计算。结构层高在 2.20 米及以上的，按全面积计算；结构层高在 2.20 米以下的，按 1/2 面积计算。地下立体车库不计算计容建筑面积。

7.2.8 特殊功能的公共建筑

电影厅（院）、体育馆、学校、展览馆等公共建筑以及其他特殊功能的公共建筑其建筑层高按相关规范控制，按实际面积计算计容建筑面积。

7.2.9 地下室、半地下室

7.2.9.1 设置于地下室、半地下室的停车、居民休闲绿化、设备用房（市政设施类配套用房）、人防设施用房不计算计容建筑面积。

7.2.9.2 设置于地下室、半地下室，专设通往上部建筑的楼梯、电梯井及前室（合用前室）、必要的门厅（不大于 $A \times 10$ 平方米， A 为电梯个数，同时面积最大不超过 50 平方米）不计算计容建筑面积。

7.2.9.3 其余功能空间应按相应规定计算计容建筑面积。

7.2.10 架空层（架空空间）、风雨连廊、架空通廊（架空走廊）

7.2.10.1 建筑底层成片、完整设计并保证全天候开放使用作为公用停车、居民休闲绿化，或架空设置为城市公共开放空间、公共停车等公共用途并对项目外居民开放使用，且层高不低于 2.80 米、不高于 4.50 米，其建筑面积单独标注，不计算计容建筑面积。不符合上述要求的架空空间应计算计容建筑面积，计容建筑面积的计算值按架空空间水平投影面积计算。与架空空间相邻的其他空间，如门厅、电梯厅及消控室、配电室等配套设施以及疏散楼梯等，按规范要求计算计容建筑面积。

7.2.10.2 地面一层连接项目内各栋建筑的全天候开放式风雨连廊，其连廊宽度不大于 6.00 米，层高不低于 2.80 米、不高于 6.00 米的，其建筑面积单独标注，不计算计容建筑面积。不符合上述要求的风雨连廊应计算计容建筑面积，计容建筑面积的计算值按风雨连廊水平投影面积计算。

7.2.10.3 架设于建筑物之间跨越城市道路的全天候开放式架空通廊（架空走廊），其廊道宽度不大于 6.00 米，层高不高于 4.50 米的，其建筑面积单独标注，不计算计容建筑面积。不符合上述要求有顶盖的架空通廊（架空走廊）应计算计容建筑面积，计容建筑面积的计算值按架空通廊（架空走廊）水平投影面积计算；不符合上述要求无顶盖的架空通廊（架空走廊）不计算计容建筑面积。

7.2.11 避难层（避难空间）

7.2.11.1 高层建筑中按规定设置的避难层中避难空间的层高不低于 2.20 米且净高不应低于 2.00 米，层高不宜大于 6.00 米，其建筑面积单独标注，不计算计

容建筑面积；当层高大于 6.00 米时，计容建筑面积的计算值按该层水平投影面积计算。

7.2.11.2 避难层中除避难空间外的其他空间，如楼梯、电梯井及前室（合用前室）、配电室等空间，按规范要求计算计容建筑面积。

7.2.12 建筑物其他设备用房

建筑物顶层楼梯间、顶层水箱间、顶层电梯机房、设备层、非底层架空层、底层封闭车库等，层高大于 2.20 米的按全面积计算计容建筑面积；层高大于 1.20 米小于 2.20 米的按 1/2 面积计算计容建筑面积。

7.3 特殊计算计容建筑面积的建筑附属构筑物

7.3.1 阳台

7.3.1.1 在主体结构以内的阳台，应按其结构外围水平投影面积计算计容建筑面积；凹阳台应按其结构外围水平投影面积计算计容建筑面积。

7.3.1.2 在主体结构以外的阳台，出挑宽度在 1.80 米以内（含 1.80 米）的，封闭阳台按其结构外围水平投影面积计算计容建筑面积，非封闭阳台按其结构底板水平投影面积的 1/2 计算计容建筑面积，出挑宽度超出 1.80 米以外的部分，应按其结构底板水平投影面积计算计容建筑面积。凹阳台和复合型阳台向结构内延伸的方向与阳台开敞面不一致，以阳台开敞面最外围往里 1.80 米为界，超出部分按封闭阳台的规则计算计容建筑面积。

7.3.1.3 阳台结构底板水平投影面积的总和不超过套内建筑面积（不含阳台）的 15%，入户花园、入户走廊等计入阳台面积。超出套内建筑面积 15% 的部分，应按其结构底板水平投影面积计算计容建筑面积。

7.3.1.4 跃层式住宅中，客厅专属阳台挑空后不宜设置连接梁、结构板等，其阳台计容建筑面积按第 7.3.1.1 点要求计算；若阳台挑空设置连接梁、结构板等，其阳台计容建筑面积按第 7.3.1.1 点要求的 2 倍计算。

7.3.1.5 隔多层设置的阳台（两层以上）按第 7.3.1.1 及 7.3.1.2 要求计算计容建筑面积。

7.3.1.6 沿内天井周边设置的阳台,封闭阳台按其结构外围水平投影面积计算计容建筑面积,非封闭阳台按其结构底板水平投影面积计算计容建筑面积。

7.3.2 花池

花池不得设置于10层及10层以上住宅建筑的阳台或外墙外。10层以下住宅建筑在外墙或阳台外设置花池时,花池的底板标高应高于室内地坪或阳台地坪标高0.60米以上,或低于室内地坪或阳台地坪标高0.30米以上,且花池宽度不得大于0.60米。不符合上述要求的花池计算计容建筑面积,计容建筑面积的计算值按花池水平投影面积计算。

7.3.3 附属构筑物(空调板、设备平台等)

7.3.3.1 住宅建筑中每套居室附设于外墙或置于阳台外侧用于安放空调、供暖等设备的附属构筑物投影面积合计不宜超过 $A \times 0.9$ 平方米(A指住宅建筑中卧室、客厅、餐厅的房间数量总和);

7.3.3.2 各功能空间单独设置附属构筑物的,其外挑净宽应不大于0.70米,连续长度不得超过单个功能空间开间的 $2/3$;

7.3.3.3 设置集中式附属构筑物的,其突出建筑外轮廓线净宽不得大于1.00米;

7.3.3.4 该类附属构筑物总面积大于本条确定的总面积,或附属构筑物尺寸超出本条控制要求,超过部分按超出部分水平投影面积计算计容建筑面积。

7.3.4 机械停车设施为通透式立体钢结构的,不计算计容建筑面积。

7.4 建筑透空部分

7.4.1 内天井

7.4.1.1 当板式住宅设计为单外廊形式,而某段外廊有其他住户日常必须穿行,且是某户功能空间采光通风唯一来源时,允许在该段外廊内侧与功能空间外墙之间,设置不超过该功能空间开间宽度,且进深不小于1.80米且不超过2.10米的单边开敞式内天井。天井长边应对外通透设计。此类天井不计算建筑面积和容积率。

7.4.1.2 除7.4.1.2情形外,住宅建筑因采光通风需要而采用内天井式平面布局时,应符合以下要求:应为2户及以上共同使用且集中设置,每栋(座)住宅不

得超过一个。仅用于非居住空间采光通风的内天井，短边最小净宽 6.00 米，用于居住空间采光通风的内天井，短边最小净宽 8.00 米。此类天井不计算建筑面积和容积率。

7.4.1.3 办公建筑、商业建筑、工业建筑、物流建筑内天井的最小短边尺寸应不小于 24m。此类天井不计算建筑面积和容积率。

7.4.1.4 除 7.4.1.2-7.4.1.3 规定情形之外的建筑内天井按层计算投影面积并计入计容建筑面积。

7.4.1.5 沿内天井周边设置的凸窗（含落地窗），按其全面积计算计容建筑面积。

7.4.2 室外透空空间

7.4.2.1 住宅（含宿舍及酒店式公寓）、办公、商业在户与户之间、户与核心筒之间设置的非三户及以上采光通风唯一来源的室外透空空间，按层计算的投影面积计入计容建筑面积。

7.4.2.2 室外透空空间按层计算的投影面积，以室外透空空间内的建筑外墙（窗）或阳台计算建筑面积线的外缘至结构连梁、连板、装饰性构件等的外缘计算。

7.4.3 地下室采光井

7.4.3.1 与室内连通的有透明结构顶盖的地下室采光井，按其围护结构水平外围计算计容建筑面积，见图 2；

7.4.3.2 与室内不连通的有透明结构顶盖的地下室采光井及露天的地下室采光井不计算计容建筑面积，见图 2。



图 2 地下室采光井面积计算图示

7.5 坡屋顶

坡屋顶应从檐口起坡并按闷顶形式设计，不得开窗（可设置小的换气口），不得加以利用，否则应按规定计算计容建筑面积：结构净高在 2.10 米以上的部位应计算全面积；结构净高在 1.20 米以上至 2.10 米以下的部位应计算 1/2 面积；结构净高在 1.20 米以下的部位不计算计容建筑面积。

8 房屋建筑面积变更测绘

8.1 变更测绘的一般原则

8.1.1 房屋所有权首次登记之后，因建筑的增建改建扩建、建筑功能调整、建筑内部空间重新划分等需要而进行建筑面积变更测绘。

8.1.2 完成房屋所有权首次登记的房屋，变更测绘须根据相关部门同意变更的批复和相应的建筑施工图且按图施工竣工后，可实施变更测绘。

8.1.3 已登记发证的房屋，在变更测绘时，除原面积确系计算错误外，已登记部位维持原来的面积计算成果。

8.2 变更测绘的处理方法

8.2.1 一幢房屋增建部分建筑空间，如增建部分不能完全独立使用，需共用原有建筑部分公共空间的，并为一幢处理。对新增部分进行测绘，对原有建筑部分进行核实，如现状无明显改变且原测绘无明显错误，采用原测绘报告中的相关数据。涉及权利人按协议合作共建的建筑，可重新分摊计算。

8.2.2 对不涉及共有建筑部位的变更测绘，如套内建筑范围的合并或分割，实地应核实是否符合房屋基本单元。因一户分割为多户新产生的共有建筑面积，如分割后形成的过道等，由分割后的各户按套内建筑面积的比例进行分摊。

8.2.3 已登记发证的多产权房屋，在分割测绘时，只对各分户的套内建筑面积进行实测。实测面积与原产权证面积不符的，保持分割后分户套内建筑面积之和与原产权证面积相符。实测面积与原产权证面积的差值作为各分户应分摊的共有建筑面积，由分割后的各户按套内建筑面积的比例进行分摊，并做相应的增减。

9 附则

9.1 本技术规程自 2021 年 2 月 1 日起实施。

9.2 本技术规程实施前已取得国有建设用地划拨决定书、建设用地使用权出让合同、土地成交确认书、《建设用地规划许可证》的建设项目，在本技术规程施行之日起3个月内核发《建设工程规划许可证》的，可继续沿用原规定对房屋房产建筑面积和规划建筑面积进行测算；本技术规程施行之日起满3个月仍未核发《建设工程规划许可证》的，按照本技术规程对房屋房产建筑面积和规划建筑面积进行测算。