

ICS 01.140.20

CCS A 14

# T/SDAS

团 体 标 准

T/SDAS 675—2023

---

## 不动产（房产类）测绘技术规范

Technical specification for real estate (house property) surveying and mapping

2023 - 07 - 31 发布

2023 - 07 - 31 实施

---

山东标准化协会 发布

## 目 次

前言 .....	III
1 范围 .....	1
2 规范性引用文件 .....	1
3 术语和定义 .....	1
4 总则 .....	4
4.1 测绘目的及内容 .....	4
4.2 测绘基准 .....	5
4.3 精度要求 .....	5
5 房产平面控制测量 .....	6
5.1 房产平面控制网点的布设原则 .....	6
5.2 房产平面控制点的密度 .....	6
5.3 已有控制成果的分析利用 .....	6
5.4 测量方法 .....	6
6 房产调查 .....	8
6.1 房屋用地调查 .....	8
6.2 房屋调查 .....	8
7 房产要素测量 .....	10
7.1 房屋用地测量 .....	10
7.2 房屋测量 .....	11
8 房产图绘制 .....	13
8.1 宗地图的绘制 .....	13
8.2 房屋分层分户平面图的绘制 .....	13
8.3 房屋分户平面图的绘制 .....	14
9 房屋面积测算 .....	15
9.1 房屋面积测算的内容 .....	15
9.2 房屋建筑面积计算规则 .....	16
9.3 特定建筑部位的面积计算 .....	18
10 共有建筑面积的分摊计算 .....	22
10.1 应分摊的共有建筑面积范围 .....	22
10.2 不应分摊的共有建筑面积范围 .....	23
10.3 共有建筑部位的确认 .....	23
10.4 分摊原则 .....	23
10.5 分摊方法 .....	23
10.6 特定共有建筑部位的分摊处理 .....	24
11 变更测量 .....	27
11.1 分类及测量内容 .....	27

11.2	变更测量程序.....	27
11.3	基本要求.....	27
12	测绘成果质量检查、验收与提交.....	28
12.1	基本要求.....	28
12.2	质量检查和验收的项目、内容.....	28
12.3	成果提交.....	29
附录 A (资料性)	房屋用地信息调查表.....	30
附录 B (资料性)	房屋信息调查表.....	31
参考文献	.....	33

# 不动产（房产类）测绘技术规范

## 1 范围

本文件主要规定了不动产（房产类）测绘的总则、房产平面控制测量、房产调查、房产要素测量、房产图绘制、房屋面积测算、共有建筑面积的分摊计算、变更测量，以及测绘成果质量检查、验收与提交等内容。

本文件适用于济南市行政区域内的不动产（房产类）测绘工作，其他行政区域可参照执行。

## 2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB/T 17986.1—2000 房产测量规范 第1单元：房产测量规定

GB/T 24356 测绘成果质量检查与验收

GB/T 37346 不动产单元设定与代码编制规则

GB/T 39610 倾斜数字航空摄影技术规程

CH/T 3003 低空数字航空摄影测量内业规范

CH/T 3004 低空数字航空摄影测量外业规范

CH/T 3005 低空数字航空摄影规范

CJJ/T 8 城市测量规范

CJJ/T 73 卫星定位城市测量技术标准

## 3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

### 3.1

**不动产（房产类）测绘** real estate (house property) surveying and mapping

房产测绘

运用测绘仪器、测绘技术、测绘手段，采集和表述房屋和房屋用地的有关信息，形成房屋基础数据和资料的专业活动。

### 3.2

**房屋面积预测绘** surveying and mapping of house area before building completed

房屋竣工之前，依据建设项目规划许可证、建筑设计施工图和委托方提供的其他相关资料，进行房屋边长数据及相关信息采集、平面图绘制和房屋面积测算的过程。

### 3.3

**房屋面积实测绘** surveying and mapping of house area after building completed

房屋竣工之后，实地测量采集房屋边长数据及相关信息，并进行平面图绘制和房屋面积测算的过程。

### 3.4

**宗地** cadastral parcel

土地权属界线封闭的地块或者空间。

[来源：GB/T 37346—2019, 3.5]

3.5

**房屋 house**

上有屋顶，周围有围护结构，能防风避雨，御寒保温，供人们在其中工作、生活、学习、娱乐和储藏物资，并具有固定基础，层高一般在2.20 m以上的永久性场所。

注：根据某些地方的生活习惯，可供人们常年居住的窑洞、竹楼等也应包括在内。

3.6

**幢 single house**

自然幢

一座独立的，包括不同结构和不同层次的房屋。

[来源：GB/T 37346—2019，3.9，有修改]

3.7

**房屋基本单元 unit of house with property right**

有固定界限、可以独立使用并且有明确、唯一编号的房屋或特定空间。

3.8

**功能区 function area**

一幢房屋内根据设计用途(或使用功能)的分类不同而划分的区域。

3.9

**分摊区 functional area partition**

房屋的同一功能区内，由共有情况相同的房屋基本单元组成的区域。

3.10

**参摊区域 apportioning area**

一幢房屋中参加分摊某一共有建筑面积的区域。

注：可以是幢、层、单元、功能区、分摊区、套、间等。

3.11

**房产图 house property map**

用于产权产籍管理的房产专题平面图的总称。

注：主要有宗地图、房屋分层分户平面图和房屋分户平面图。

3.12

**自然层 floor**

按楼地面结构分层的楼层。

[来源：GB/T 50353—2013，2.0.2]

3.13

**夹层 interlayer**

在一个自然层内，以结构板形式局部增设的楼层。

3.14

**插层 inserted floor**

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。

3.15

**假层 false floor**

房屋顶层自然层之上，层高不是全部为2.20m以上，具有采光通风设施，并通过楼梯（或电梯）与其下面自然层相联系的非正式楼层。

## 3.16

阁楼 attic

位于自然层内，利用房屋内的上部空间或人字屋架添、加建的面积不足该层面积的暗楼。

## 3.17

架空层 stilt floor

仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。

[来源：GB/T 50353—2013，2.0.10]

## 3.18

结构转换层 structure transformation floor

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。

## 3.19

设备层 mechanical floor

建筑物中专为设置暖通、空调、给排水及电气设备和管道，且供人员进入操作用的空间层。

[来源：GB 50096—2011，2.0.26，有修改]

## 3.20

避难层 refuge floor

高层建筑中用于人员在火灾时暂时躲避火灾及其烟气危害的楼层。

[来源：GB 50352—2019，2.0.18，有修改]

## 3.21

层高 storey height

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。

[来源：GB/T 50353—2013，2.0.3，有修改]

## 3.22

净高 net height

楼面或地面结构层上表面至上部结构层下表面之间的垂直距离。

[来源：GB/T 50353—2013，2.0.6，有修改]

## 3.23

围护结构 enclosure structure

围合建筑空间的墙体、门、窗。

[来源：GB/T 50353—2013，2.0.4，有修改]

## 3.24

走廊（廊道） corridor

建筑物中的水平交通空间。

注1：设置在建筑物四至外墙内侧的走廊称为内走廊（简称内廊）。

注2：设置在建筑物四至外墙外侧的走廊称为外走廊（简称外廊）。

注3：在建筑物门厅、大厅内设置在二层或二层以上的回形走廊称为回廊。

注4：建筑物挑檐下的水平交通空间称为檐廊。

注5：利用结构柱作围护或者围护中含有结构柱的走廊称为柱廊。

注6：挑出建筑物外墙的水平交通空间称为挑廊。

注7：专门设置在建筑物的二层或二层以上，作为不同建筑物之间的水平交通的空间称为架空通廊。

3.25

门斗 air lock

建筑物出入口两道门之间有顶盖和围护结构的全围合空间。

[来源：GB/T 50353—2013，2.0.18，有修改]

3.26

门廊 porch

位于建筑物出入口，无门，三面或两面有墙，上部有板（或借用上部楼板）围护的半围合空间，分为全凹式、半凹半凸式、全凸式，详见图1。

[来源：GB/T 50353—2013，2.0.20，有修改]

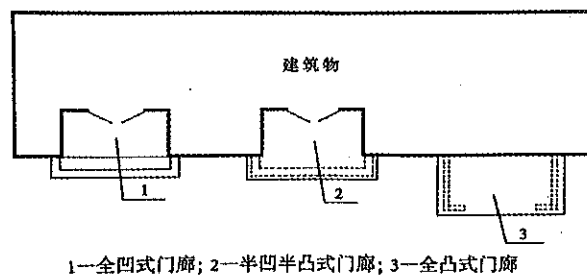


图 1

3.27

雨篷 canopy

建筑物出入口上方、凸出墙面、为遮挡雨水而单独设立的建筑部件。

[来源：GB/T 50353—2013，2.0.19，有修改]

3.28

阳台 balcony

附设于建筑物外墙，设有栏杆或栏板，可供人活动的室外空间。

[来源：GB/T 50353—2013，2.0.22]

3.29

凸窗（飘窗） bay window

凸出建筑物外墙面的窗户。

[来源：GB/T 50353—2013，2.0.15]

3.30

采光井（窗井） light well

为房屋采光而外设的井式结构物。

3.31

永久性顶盖 permanent top cover

经规划批准设计与主体结构使用年限相匹配的顶盖。

4 总则

4.1 测绘目的及内容

4.1.1 房产测绘主要是采集和表述房屋和房屋用地的有关信息，为房地产开发利用、交易、权属登记、

征收税费，以及权籍调查、城镇规划建设等提供数据和资料。

4.1.2 房产测绘内容主要包括：房产平面控制测量、房产调查、房产要素测量、房产图绘制、房屋面积测算、变更测量、成果资料的检查验收与提交等。

4.1.3 房产测绘成果包括：房产簿册、房产数据和房产图集。

## 4.2 测绘基准

### 4.2.1 坐标系统

房产测绘平面坐标系统采用2000国家大地坐标系。

### 4.2.2 平面投影

房产测绘统一采用高斯投影。

### 4.2.3 高程基准

房产测绘一般不测高程。需要进行高程测量时，应采用1985国家高程基准。

## 4.3 精度要求

4.3.1 房产测绘以中误差作为评定精度的标准，以两倍中误差作为限差。

4.3.2 房产平面控制测量中末级相邻基本控制点的相对点位中误差不超过 $\pm 0.025$  m。

4.3.3 界址点的精度分三级。大中城市繁华地段和重要建筑物的界址点宜选用一级或二级，其他地区可选用三级。各级界址点相对于邻近控制点的点位误差、以及间距超过50 m的相邻界址点的间距误差应符合表1的规定；间距未超过50 m的界址点间的间距限差不应超过公式(1)计算结果。

表1 界址点的精度指标

界址点等级	界址点相对于邻近控制点的点位误差和间距超过50m的相邻界址点的间距误差	
	限差 (m)	中误差 (m)
一	$\pm 0.04$	$\pm 0.02$
二	$\pm 0.10$	$\pm 0.05$
三	$\pm 0.20$	$\pm 0.10$

$$\Delta D = \pm(m_j + 0.02m_j D) \quad (1)$$

式中：

$m_j$  ——相应等级界址点位中误差，m；

$D$  ——相邻界址点间的距离，m；

$\Delta D$  ——界址点坐标计算的边长与实量边长较差的限差，m。

4.3.4 需要测定房角点的坐标时，房角点坐标的精度等级和限差执行与界址点相同的标准。

4.3.5 房产面积的精度分三级。有特殊要求的用户和城市商业中心地段可采用一级精度，新建商品房及未测算过的可采用二级精度，其他房产可采用三级精度。房产面积的精度指标应符合表2的规定。

表2 房产面积的精度指标

房产面积的精度等级	限差 (m <sup>2</sup> )	中误差 (m <sup>2</sup> )
一	$\pm (0.02\sqrt{S} + 0.0006S)$	$\pm (0.01\sqrt{S} + 0.0003S)$
二	$\pm (0.04\sqrt{S} + 0.002S)$	$\pm (0.02\sqrt{S} + 0.001S)$
三	$\pm (0.08\sqrt{S} + 0.006S)$	$\pm (0.04\sqrt{S} + 0.003S)$

注：S为房产面积，m<sup>2</sup>。

4.3.6 边长测量的精度分三级，根据房产面积的精度等级确定。各等级精度指标应符合表3的规定。

表3 边长测量的精度指标

边长测量的精度等级	限差 (m)	中误差 (m)
一	$\pm(0.014+0.0004D)$	$\pm(0.007+0.0002D)$
二	$\pm(0.028+0.0014D)$	$\pm(0.014+0.0007D)$
三	$\pm(0.056+0.004D)$	$\pm(0.028+0.002D)$

注：D为边长，m。

## 5 房产平面控制测量

### 5.1 房产平面控制网点的布设原则

房产平面控制网点布设应遵循从整体到局部、从高级到低级、分级布网的原则，也可越级布网。

### 5.2 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。

### 5.3 已有控制成果的分析利用

控制测量前，应充分收集测区已有的控制成果和资料，并进行平面坐标或边长检核和分析，符合精度要求的方可采用；不符合精度要求的，宜利用其点位，并对有关点进行联测。

### 5.4 测量方法

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。目前二、三、四等平面控制点主要采用GNSS静态测量的方法，一、二、三级平面控制点主要采用GNSS实时动态测量（RTK测量）和导线测量的方法。

#### 5.4.1 GNSS 静态测量

当采用 GNSS 静态测量方法施测二、三、四等平面控制点时，应按照 CJJ/T 73 标准执行。

#### 5.4.2 GNSS RTK 平面测量

GNSS RTK 平面测量可采用网络 RTK 测量和单基站 RTK 测量的方法，在已建立 CORS 网的城市，应采用网络 RTK 测量方式。

##### 5.4.2.1 技术要求

RTK平面测量技术指标应符合表4的规定。

表4 RTK 平面测量技术指标

等级	相邻点间距离 (m)	点位中误差 (mm)	边长相对中误差	基准站等级	流动站到单基准站间距离 (km)	测回数
一级	$\geq 500$	$\leq 50$	$\leq 1/20\,000$	——	——	$\geq 4$
二级	$\geq 300$	$\leq 50$	$\leq 1/10\,000$	四等及以上	$\leq 6$	$\geq 3$
三级	$\geq 200$	$\leq 50$	$\leq 1/6\,000$	四等及以上	$\leq 6$	$\geq 3$
				二级及以上	$\leq 3$	

注1：一级控制点布设应采用网络RTK测量技术；

注2：网络RTK测量可不受基准站等级、流动站到单基准站间距离的限制，但应在城市CORS系统的有效服务范围内；

注3：困难地区相邻点间距离缩短至表中的2/3，边长较差应小于 $\pm 20$  mm。

#### 5.4.2.2 控制点点位选择要求

利用RTK测量方法布设控制点时，应布设不少于3个两两通视或不少于2对相互通视的点，点位选择应符合以下规定：

- a) 点位应选择交通便利，并有利于扩展和联测的地点；
- b) 点位的基础应坚实稳定，易于长期保存，有利于安全作业；
- c) 视场内障碍物的高度角不宜大于 $15^\circ$ ；
- d) 点位与周围微波站、无线电发射塔、变电站等大功率无线电发射源的距离应大于200 m，与高压输电线、微波通道的距离应大于100 m；
- e) 周围应便于安装设备，视野应开阔；附近不应有强烈干扰接收卫星信号的物体；
- f) 对符合要求的已有控制点，经检查点位稳定可靠的，宜利用；
- g) 点位选定后应现场作标记、拍摄照片、绘制略图。

#### 5.4.2.3 GNSS 卫星状况要求

当接收到多个导航卫星系统的数据进行RTK测量时，应至少有一个单导航卫星系统的GNSS卫星的状况符合表5的规定。

表5 GNSS 卫星状况的基本要求

观测窗口状态	$15^\circ$ 以上的卫星个数	PDOP 值
良好	$>5$	$<4$
可用	5	$\leq 6$
不可用	$<5$	$>6$

#### 5.4.2.4 GNSS RTK 平面测量要求

GNSS RTK平面测量的观测作业、数据处理与检验均按照CJJ/T 73标准执行。

#### 5.4.3 导线测量

受地形限制或建筑物密集、视野不够开阔时，一、二、三级平面控制点宜采用导线测量。

##### 5.4.3.1 技术要求

各等级测距导线的主要技术指标应符合表6的规定。

表6 各等级测距导线的技术指标

等级	闭合环或附合导线长度 (km)	平均边长 (m)	测距中误差 (mm)	测角中误差 ( $''$ )	导线全长相对闭合差	测回数		方位角闭合差 ( $''$ )
						DJ <sub>2</sub>	DJ <sub>6</sub>	
一级	$\leq 3.6$	300	$\leq 15$	$\leq 5$	$\leq 1/14000$	2	6	$\pm 10\sqrt{n}$
二级	$\leq 2.4$	200	$\leq 12$	$\leq 8$	$\leq 1/10000$	1	3	$\pm 16\sqrt{n}$
三级	$\leq 1.5$	120	$\leq 12$	$\leq 12$	$\leq 1/6000$	1	3	$\pm 24\sqrt{n}$

注：n为测站数。

##### 5.4.3.2 导线网点的布设要求

导线网点的布设应符合以下规定：

- a) 导线应尽量布设成直伸导线，并构成网形；
- b) 各级导线网可布设成多结点无定向导线网，起算点不应少于3个，且应均匀分布；

- c) 导线布设成结点网时, 结点与高级点间或结点与结点间的导线长度不应大于附和导线规定长度的 0.7 倍;
- d) 当附和导线长度短于规定长度的 1/2 时, 导线全长的闭合差可放宽至不超过 0.12m;
- e) 特殊情况下, 导线的总长和平均边长可放长至表 6 规定长度的 1.5 倍, 但其全长闭合差不应大于 0.26m;
- f) 导线相邻边长之比不宜大于 1:3。

#### 5.4.3.3 导线测量要求

导线测量的观测作业、数据处理与检验均按照CJJ/T 8标准执行。

## 6 房产调查

### 6.1 房屋用地调查

#### 6.1.1 调查内容

房屋用地调查以宗地为单元进行, 主要对房屋所在宗地的坐落、不动产权证号、不动产单元号、权利类型、权利性质、权利人、共有情况、宗地四至、界标、宗地用途、宗地面积、宗地使用期限等基本情况进行调查。

#### 6.1.2 基本要求

- 6.1.2.1 应充分收集、整理土地权属来源资料, 如主管部门的批准证明文件、土地勘测定界等资料。
- 6.1.2.2 房屋用地的信息应按有效的土地权属来源资料确定, 并开展外业核实调查, 填写房屋用地信息调查表(详见附录 A)。
- 6.1.2.3 房屋用地权利类型按土地所有权性质分为国有和集体两类, 集体所有应明确土地所有单位的名称。
- 6.1.2.4 房屋用地权利性质按土地使用权的取得方式分为划拨、出让、征用、转让等。
- 6.1.2.5 宗地四至指用地范围与四邻接壤的情况, 一般按东、南、西、北方向注明相邻权利人。与街道、河流等线状地物名称相邻的, 应明确地物名称; 与空地、荒山、荒滩等未确定使用权的国有土地相邻的, 应准确描述相应地物、地貌的名称; 与有权利人的地上、地下空间相邻的, 应注明上邻或下邻权利人。

### 6.2 房屋调查

#### 6.2.1 调查内容

房屋调查以幢为单元进行, 主要对房屋的坐落、幢号、开发单位名称、建筑结构、建成年份、层数、高度、用途、设计使用年限、防火等级、墙体归属, 房屋基本单元的名称、所在层次、权界线、用途以及共有建筑部位的名称、范围、使用情况等进行调查。

#### 6.2.2 基本要求

- 6.2.2.1 房屋调查可与房屋用地调查同时进行, 填写房屋信息调查表(详见附录 B)。
- 6.2.2.2 房屋坐落应按主管部门出具的证明文件确定, 包括房屋所在行政区(县)、街(镇、乡)、社区(村)、门楼牌等。
- 6.2.2.3 幢的划分应依据规划证明文件确定。
- 6.2.2.4 幢(楼)号应按主管部门出具的证明文件确定, 证明文件中没有编号的建筑物, 其幢(楼)号应按已有最大号顺延。
- 6.2.2.5 建筑结构应根据建筑设计施工图相关内容进行认定; 有竣工验收备案的, 应以竣工验收备案证明材料为准。
- 6.2.2.6 建成年份一般按照房屋竣工验收备案证明材料上载明的房屋竣工时间确定。拆除翻建的, 应以翻建竣工年份为准; 扩建、翻建房屋应加注扩建、翻建年份; 一幢房屋有两个及以上建成年份的, 应分别注记。无竣工验收备案证明材料的, 可按其他有效证明文件确定。
- 6.2.2.7 房屋层数按如下方法确定:

- a) 房屋层数指房屋的自然层数，一般按室内地坪±0.00 以上计算；采光窗在室外地坪以上，层高在 2.20 m 及以上的半地下室，计算自然层数；
- b) 房屋总层数是房屋地上层数与地下层数之和；
- c) 假层、夹层（附层）、插层、阁楼（暗楼）、装饰性塔楼、层高小于 2.20 m 的楼层以及突出屋面的楼梯间、电梯机房、水箱间不计层数，但若规划证明文件中明确计算层数的，则应以规划证明文件为准；
- d) 架空层、避难层、设备层（技术层）、结构转换层，按规划证明文件确定是否计算层数。
- 6.2.2.8 楼层编号（即层号）应从室内地坪±0.00 开始编号。地上楼层从±0.00 开始向上，按 1、2、3……顺序编号；地下楼层从±0.00 开始向下，按-1、-2、-3、……顺序编号。特殊楼层按如下要求编号：

- a) 夹层（附层）编号，应以所属楼层的层号+位置代码（上 A、下 D）组合编号。如：第 2 层室内地坪以上有 1 个夹层，则夹层的编号为：2A；第 1 层室内地坪以下有 1 个夹层，则夹层的编号为：1D；若有多个夹层的，应加夹层顺序号。如：第 2 层室内地坪以上有 2 个夹层，则夹层依顺序分别编号为：2A1、2A2；
- b) 插层、架空层、避难层、设备层（技术层）、结构转换层编号，若其计算层数，按自然层编号；若不计算层数，按“相邻下层的自然层层号+A”组合编号，当其下面没有楼层时，可按“相邻上层的自然层层号+D”组合编号，如：第 30 层之上的避难层，其编号为 30A；第-1 层之下的设备层，其下面没有楼层时，则编号为-1D。当利用夹层做设备层（技术层）时，按夹层编号；
- c) 假层编号，以其下面的自然层编号顺延+J 表示，如房屋自然层顶层为第 6 层，则第 6 层之上的假层编号为：7J；
- d) 其他不计算层数的楼层编号，参照 b) 条执行；
- e) 同一幢房屋中，层高不一致的自然层，依据建筑设计施工图的自然层表示，如图 2 所示。

n层 住宅	
… …	
4层 住宅	
3层 住宅	2层 商业
2层 住宅	
1层 住宅	1层 商业

图 2

#### 6.2.2.9 楼层名称按以下要求命名：

- a) 计算层数的自然层，楼层名称一般命名为“第×层”，如“第 2 层”；
- b) 若架空层、避难层、设备层（技术层）、结构转换层等计算层数的，楼层名称可以自然层名称结合建设设计施工图标示的楼层名称命名，如第 1 层为架空层，则楼层名称可命名为第 1 层（架空层）；
- c) 不计算层数的楼层，其楼层名称可按建设设计施工图标示的楼层名称命名。如“机房层”、“屋顶层”；
- d) 若不计算层数的楼层中有相同的楼层名称，则楼层名称应加顺序号表示，如“夹层 1”、“夹层 2”；“屋顶层 1”、“屋顶层 2”……

6.2.2.10 所在层次指房屋基本单元位于本幢房屋中的第几层，所在层次为自然层的，用相应楼层编号表示；所在层次为非自然层的，用相应楼层名称表示。

6.2.2.11 房屋（或房屋基本单元）用途包括实际用途和规划用途，若有两种以上用途的，应分别调查注明。若用于房屋登记，一般以规划用途为准，现场调查时，应对实际用途进行核实。

6.2.2.12 房屋墙体归属指房屋四面墙体所有权的归属,包含自有墙、共有墙和借墙三类,应分别注明。

6.2.2.13 房屋基本单元划分时,单产权房屋,一幢房屋划为一个基本单元;多产权房屋,可按“层、套、间”等有固定界限的部分来划分基本单元,划分原则如下:

- a) 国有土地上的成套住宅,一套划分为一个基本单元;非成套住宅,以房屋的间等有固定界限的部分划分基本单元;
- b) 集体土地范围内的村民住房,宅基地上的独立建筑划分为一个基本单元。在共有宅基地上建造的村民住房,以套、间等有固定界限的部分划分基本单元;
- c) 独立使用和出售的商业用房、库房、地下室按其权界线划分基本单元;
- d) 产权范围为某一区域(如一个楼层)的,可按一个区域划分基本单元(应根据建筑设计施工图划分出该区域中水平通道、垂直通道等共有建筑部位的范围);
- e) 无分隔墙体的车位,有明确的界址线,且与建筑设计施工图一致的,可按界址线划分基本单元;
- f) 地下车库中设置的多层立体机械停车位,各个多层立体机械车位机组,各自按整体划分为一个基本单元;
- g) 不被分摊的共有部位应分别视为一个基本单元;
- h) 工业类厂房执行地方相关文件规定。

6.2.2.14 房屋分产权界线是指房屋基本单元范围的界线。房屋分产权界线有合法协议约定的,以协议为准确定;无合法协议约定的,按如下要求确定:

- a) 成套房屋的分产权界线取其分户隔墙和外墙的结构墙体中线;
- b) 车位(车库)的分产权界线取其分隔墙结构墙体中线。无分隔墙时,取界址点点间连线;
- c) 底层门面的临街部位取其外墙结构墙体的中线。

6.2.2.15 房屋基本单元编号(户室编号)一般由“单元号、层号、户序号”组成,如1-101表示一单元一层01户,只有一个单元的,户室编号由“层号、户序号”组成。

- a) 单元号:主管单位出具证明文件的,以证明文件为准。没有证明文件的,可按以下原则编排:以幢为单位,按照自东向西的顺序依次编号,同一单元有两个或者两个以上入口的,应当确定一个主入口,以主入口为准编排单元号。不具备按上述顺序编号条件的,采用在幢外面对单元入口,自左向右的顺序编排单元号。
- b) 层号:执行6.2.2.8条款。
- c) 户序号:主管单位出具证明文件的,以证明文件为准。没有证明文件的,可按以下原则编排:应当以单元为单位,按照先自东向西、后自下而上的顺序逐层依次编号。不具备按上述顺序进行编号条件的,采用在楼房外,面对单元入口(单元主入口),按照顺时针方向由低层向高层编排。
- d) 特殊情况可按以下原则编排:
  - 1) 跃层式住宅,只有某一层开门的,可按其开门层的层号编排户室号;各层都开门的,可按主户室所在层的层号编排户室号,分户室号应按主户室号+(所在楼层)表示,如第3层、第4层都开门的跃层式房屋,若主户室位于第3层,则户室编号为“301”,分户室号为“301(3层)”、“301(4层)”;
  - 2) 当一层住宅户室与其下层(储藏室层)的储藏室为跃层结构时,按一层层号编排户室号,其下跃层储藏室编号以一层住宅编号+设计用途表示,如一层1-101的下跃层储藏室编号为“1-101储藏室”;
  - 3) 具有独立出入口的假层户室,编立户号时,其层号以其下面的自然层编号顺延+J表示。如房屋自然层顶层为第6层,则1-601户对应的上部假层户室编号为“1-7J01”;
  - 4) 车位等按层号、户序号编立。编号时,可按从左至右、从前到后呈“Z”型分户顺序编号;
  - 5) 幢内不应分摊的共有建筑部位,应按其设计用途加序号编立。如:“物业用房01”、“物业用房02”等。

## 7 房产要素测量

### 7.1 房屋用地测量

#### 7.1.1 测量内容

房屋用地测量包括房屋所在宗地的界址点测量、房角点及附属设施测量、宗地周围道路、水系等的测量。

### 7.1.2 测量方法

7.1.2.1 全野外数据采集。具体技术要求执行 GB/T 17986.1—2000 中 6.4 条规定。符合 GNSS RTK 观测条件的，也可采用 GNSS RTK 测量法。

7.1.2.2 野外解析法测量。可采用极坐标法、正交法、线交会法测量，具体要求执行 GB/T 17986.1—2000 中 6.2 条规定。

7.1.2.3 数字摄影测量。具体技术要求参照 GB/T 39610、CH/T 3003、CH/T 3004、CH/T 3005 等标准执行。

### 7.1.3 测量草图

7.1.3.1 测量草图的图纸规格，可采用 A4 或 A3 规格的图纸。

7.1.3.2 测量草图应在实地绘制，测量的原始数据不得涂改擦拭。数字字头向北或向西。

7.1.3.3 房屋用地测量草图的内容包括：坐落、宗地范围线、平面控制点点号、界址点和房角点点号、宗地四至、房屋轮廓线、房屋幢号及层数、道路及水系、门牌号、指北方向线、测量日期、作业员签名等；

7.1.3.4 房屋用地测量时，各类建筑物、构筑物及其附属设施应按实际轮廓准确测绘，房屋以外墙勒脚以上为准，并注记结构和层次。钢结构，钢、钢筋混凝土结构，钢筋混凝土结构房屋注记“砼”；两层(含两层)以上，其楼板为水泥预制的房屋、一层框架结构的厂房及较规则的一层平顶房用“混”表示；砖(石)木结构的二层房屋、一层的砖房(人字顶房)、不规则的较小平顶房用“砖”表示；以木质结构为主的房屋以“木”表示。

## 7.2 房屋测量

### 7.2.1 测量内容

房屋测量主要是采集房屋外墙的外围边长及墙体厚度、室内各部位的净空边长及墙体厚度、房屋附属设施(阳台、室外楼梯、凸窗、外廊、门斗、雨篷等)的外围边长及围护墙体厚度、层高等数据，并测量各房屋基本单元、共有建筑部位、不计算面积部位的范围。

### 7.2.2 房屋面积预测绘数据采集

7.2.2.1 按照建筑设计施工图和人防工程设计施工图进行数据采集。

7.2.2.2 设计图纸上标注的尺寸经检核后可以采用；局部位置无标注尺寸的，可通过其他相关数据计算得出，也可通过图解法采集。

7.2.2.3 无法通过相关数据计算和图解法采集的，应由设计单位提供盖章的设计图纸详细数据说明。

### 7.2.3 房屋面积实测绘数据采集

#### 7.2.3.1 一般规定：

- a) 房屋实地测量应遵循先整体后局部、先外后内的原则，以幢为测量单元，根据权界线分层逐户测量；
- b) 量距应使用经检定合格的钢卷尺或能达到相应精度的激光测距仪、全站仪等仪器设备；
- c) 房屋边长数据现场采集，应至少独立测量两次，其较差不超过边长测量限差，取中数作为最后测量结果；
- d) 房屋边长数据经实地测量后，必须进行配赋，满足相应几何条件的要求，方可用于面积计算；
- e) 形状规则房屋的边长数据采集，应进行总尺寸和分尺寸数据校核。当各分尺寸数据之和  $D$  与总尺寸  $L$  的较差  $\Delta D$  满足以下条件时，以房屋总尺寸  $L$  作为最终结果，对各分尺寸按比例进行配赋得到各分尺寸的平差值。否则应查找原因并重新测量验算，直到符合  $|\Delta D| \leq 0.02 + 0.001L$  (当  $L$  小于 10 m 时，以 10 m 计) 的条件为止；
- f) 不规则形状或直接测量有困难的房屋，可通过实测房屋几何要素，按几何公式计算面积；或者通过实测房屋特征点坐标，按坐标点计算面积；

- g) 当实测边长  $D$  与设计边长  $L$  的较差  $\Delta D$  满足以下条件, 可采用设计边长, 否则应采用实测边长:
- 1)  $|\Delta D| \leq 0.02 + 0.001L$  (当  $L$  小于 10 m 时, 以 10 m 计;  $D \leq 80$  m);
  - 2)  $|\Delta D| \leq 0.10$  m ( $D > 80$  m)。

#### 7.2.3.2 特殊规定:

- a) 地下外墙厚度可按设计施工图中结构墙体厚度计算。其他因条件限制无法现场测量外墙厚度的, 可按结构设计总说明和图纸资料中规定的设计尺寸确定;
- b) 如果同楼层的墙体上下两部分厚度不同时, 一般以房屋底板以上  $(1 \pm 0.2)$  m 处墙体为测点采集房屋尺寸数据;
- c) 底层楼梯入口处、店面或车库的卷帘门处墙体厚度, 可参照其两侧外墙的厚度计算, 若本层无可参照的, 可套用上层外墙厚度;
- d) 阳台、室外楼梯、凸窗等与套内之间无实体分隔墙(推拉门不视为实体分隔墙体)或仅有长度小于其厚度的墙垛时, 此处外墙厚度可参照其两侧结构外墙的厚度计算, 若两侧结构外墙厚度不同时, 取最小值;
- e) 阳台、室外楼梯、凸窗等与套内之间有墙体(或墙垛)分隔, 且该墙体(或墙垛)的长度大于等于其厚度时, 此处外墙厚度可按该分隔墙的厚度计算;
- f) 若建筑设计施工图中标注为阳台的, 而现场测绘时, 阳台和房间之间没有明确的分隔物、无法区分界线的, 可按照施工图确定阳台与房间的界线;
- g) 室外楼梯与室外台阶的认定:
  - 1) 位于建筑物外墙或主体结构以外, 起点(地面)到终点(入口或入口平台)的高差大于等于 2.20 m, 且其下方水平投影范围内形成一个建筑空间的踏步式通道, 视为室外楼梯;
  - 2) 若起点终点高差小于 2.20 m 或者起点终点高差虽大于 2.20 m 但其下方为自然地形、不设计利用的踏步式通道, 均视为室外台阶。
- h) 坡屋面房屋应采集层高在 2.20 m 以上和以下两部分的边长数据及分界线位置;
- i) 层高测量:
  - 1) 实测层高平均值与设计值之差的绝对值  $\leq 0.04$  m 时, 以设计层高为准;
  - 2) 无建筑施工图(历史遗留)房屋, 其层高按层内不同位置实测数据的平均值作为层高;
  - 3) 需要测量层高 2.20 m 位置时, 若因建筑物内存在倾斜、弧形墙体等情况, 无法直接测量层高的, 可量取室内净高 2.10 m 的位置。
- j) 进行房屋面积实测绘时, 还须依据现场测量数据, 对照建筑设计施工图, 检查核实房屋各基本单元及共有部位的尺寸和用途。成套住宅须对每种户型、非住宅须对每个基本单元进行尺寸核实。如与施工图不符, 应详细记录变化情况。

#### 7.2.4 测量草图

7.2.4.1 房屋实地测量时, 必须绘制测量草图。可选择合适的比例尺, 以房屋面积预测绘的分层分户成果图作为测量底图, 或参考建筑设计施工图、竣工图等资料绘制测量底图。无测量底图时, 按概略比例尺现场分层绘制。在内容较集中的地方可绘制局部图。

7.2.4.2 测量草图的图纸规格, 可采用 A3 规格的图纸, 必要时可采用 A0 规格图纸, 保证图面清晰, 布局合理。

7.2.4.3 测量数据应实地记录, 原始数据不得涂改擦拭。汉字字头一律向北、数字字头向北或向西。

7.2.4.4 测量草图的内容及要求:

- a) 应分层绘制房屋基本单元的权界线、套内分隔线、共有建筑部位和不计面积部位的界线及所在位置;
- b) 图纸上应注记共有建筑部位的名称;
- c) 图纸上应注明房屋坐落、层数及单元号, 并加绘指北方向线;
- d) 应标注房屋基本单元的所在层次、户号、注记实际开门位置, 有阳台的应标注阳台封闭状况;
- e) 逐间实量、注记室内净空边长(以内墙面为准)、墙体厚度, 数字取至 cm;
- f) 室内墙体凹凸部位在 0.1 m 以上者如柱垛、烟道、垃圾道、通风道等均应表示;
- g) 应注记项目负责人员、测量员、记录员、测量日期。

## 8 房产图绘制

### 8.1 宗地图的绘制

#### 8.1.1 绘制方法

##### 8.1.1.1 全野外数字测图

利用RTK、全站仪、测距仪等设备在野外采集的数据，通过制图软件编辑，生成图形数据文件；经检查修改，准确无误后，生成所需成图比例尺的宗地图。

##### 8.1.1.2 数字摄影测量成图

利用无人机飞行器航摄系统采集的原始影像数据，进行影像预处理、空中三角测量和定向建模，采用立体测图软件制作数字线划图；经检查修改，准确无误后，生成所需成图比例尺的宗地图。

##### 8.1.1.3 编绘法成图

宗地图可利用已有竣工平面图、总平面布置图和地籍图进行编绘。作为编绘的已有资料，比例尺应等于或大于宗地图的比例尺。

#### 8.1.2 制图基本要求

##### 8.1.2.1 绘制内容

宗地图应按照土地权属来源资料表示本宗地的不动产权证号、不动产单元号（地号）、坐落、权利类型、权利性质、权利人、共有情况、使用年限（终止日期）、用途（地类）、使用权面积、宗地范围线、四至、宗地内房屋的平面位置及房角点坐标、房屋层数、楼号、图名、图廓线、指北针等各项要素。要求如下：

- a) 宗地图中应绘制完整的宗地范围线，用红色虚线表示；
- b) 宗地范围内应绘制各幢房屋及其附属设施的轮廓线，以外围轮廓水平投影为准，用黑色实线表示；
- c) 地下车库应表示车库外围轮廓线，用蓝色虚线表示；
- d) 对于跨越多个宗地的同一个项目，应绘制所跨越的全部宗地范围。

##### 8.1.2.2 图幅

宗地图的图幅可选用A3、A4两种图纸，根据宗地和房屋的大小、形状选择图幅。

##### 8.1.2.3 图框内容与格式

图框内容与格式要求如下：

- a) 图名标注在上边框上方，居中，字体：黑体；
- b) 图框内上方为宗地信息栏，字体：黑体，内容根据土地权属证明文件填写；
- c) 图框内右下方为建筑物平面位置坐标表，字体：宋体；
- d) 图框内右上方为指北方向。

##### 8.1.2.4 注记

注记要求如下：

- a) 宗地范围线应以引线注记“宗地范围线”，并注记宗地四至；
- b) 各房屋轮廓线内应注记楼号（或名称）及房屋层数，本幢房屋轮廓线应以引线注记主要房角点号及平面位置坐标；
- c) 地下车库轮廓线应以引线注记“地下车库”；
- d) 注记的字头应朝北或朝西。

### 8.2 房屋分层分户平面图的绘制

#### 8.2.1 绘制方法

房屋分层分户平面图用来标识房屋每层的分户(或分间)及尺寸情况,主要依据房屋调查、房屋要素测量的数据,经内业整理检查后,利用房产测绘作业软件绘制成图。

## 8.2.2 制图基本要求

### 8.2.2.1 绘制内容

房屋包括主体和附属设施两部分。房屋主体指房屋四至外墙以内部分;附属设施指位于四至外墙以外并与外墙相连的柱廊、檐廊、挑廊、阳台、室外楼梯等房屋附属建筑设施,分层图绘制基本要求如下:

- a) 房屋应按比例分层绘制,其中房屋主体按结构墙体中线绘制,附属设施按外围绘制;
- b) 房屋的外框线宜与图框线平行,并根据房屋朝向横放或竖放于图纸中;
- c) 各层平面图应标出各基本单元的权界线和入户门的位置、共有建筑部位的范围及其分布情况;
- d) 封闭阳台用实线绘制,不封闭阳台用虚线绘制;
- e) 坡屋顶房屋应绘制层高在2.20 m以上和以下两部分;
- f) 成套房屋应绘制套内分隔线(套内分间线),套内分隔线采用与权界线不同的线型标识;
- g) 对于跨越多个宗地的一幢房屋,应当在分层分户平面图中清晰标示其跨越、占用宗地的情况。

### 8.2.2.2 比例尺与图幅

根据房屋面积大小和形状选择比例尺图幅,比例尺分母应为50的整数倍,可选1:100、1:150、1:200、1:300、1:500、1:1 000,图幅可选用A3和A0图纸。

### 8.2.2.3 图框内容与格式

图框内容与格式要求如下:

- a) 图名:标注在上边框上方,居中;字体:黑体;
- b) 图名为:《房屋分层分户平面图(实测)》或《房屋分层分户平面图(预测)》;
- c) 房产要素图表:位于图框内上部,表示内容包括:坐落、产别、结构、总层数、单元数、建成年份、总建筑面积及作业人员信息,字体:黑体;
- d) 指北方向:标注在图框内右上方、房产要素图表右下方;
- e) 比例尺:位于图框下方,居中,字体:宋体;
- f) 测绘日期:位于图框下方,左侧,字体:宋体;
- g) 测绘单位:位于右边框外侧,字体:黑体,文字竖排。

### 8.2.2.4 尺寸注记

各房屋基本单元的权界线和共有部位的范围均应标注尺寸,所标尺寸以m为单位,精确至0.01 m;套内分隔线不标注尺寸,坡屋顶房屋层高小于2.20 m部位不标注尺寸。

### 8.2.2.5 名称注记

各房屋基本单元应标注户室编号和入户门,共有部位应标注名称(如楼道、走道、楼梯、电梯、前室、廊道、设备间、管井、风井等),具有多个单元的楼房,应标注单元名称。

坡屋顶房屋层高2.20 m以下部分,位于户内的应标注“从属附房”,位于共有部位的应标注“层高小于2.20米”。

### 8.2.2.6 楼层注记

房屋各层平面图下方居中位置应标注楼层名称,格式示例为“第2层”、“机房层”。

### 8.2.2.7 复式、跃层式房屋注记

复式、跃层式房屋的上下层户室设计用途不一致时,分层分户平面图中应分别标注各户室的用途、建筑面积、套内建筑面积、分摊面积。

## 8.3 房屋分户平面图的绘制

### 8.3.1 绘制方法

8.3.1.1 房屋分户平面图(以下简称分户图)是在分层分户平面图基础上绘制的细部图,用来表示某一房屋基本单元的权属范围,是房屋基本单元权属证书的重要附图。

8.3.1.2 分户图可根据原发房产证附图或分层分户平面图绘制成图,但应实地测量、核实房屋的分户情况、各户及共有部位的尺寸和用途,发现有变化应按实际情况予以更正。

8.3.1.3 对于无图纸的房屋可按照房屋的实际情况,经现场实地测量、核实,绘制成图。

### 8.3.2 制图基本要求

#### 8.3.2.1 绘制内容

分户图是在房屋分层分户平面图中标出相应户室(房屋基本单元)的权属范围,并绘制套内分隔线(套内分间线);分户图中户室的套内分隔线应采用与权界线不同的线型标识,房屋的外框线宜与图框线平行,并根据房屋朝向横放或竖放于图纸中。

#### 8.3.2.2 比例尺与图幅

根据房屋大小和形状选择比例尺,比例尺分母应为50的整数倍。图幅选用A4图纸。

#### 8.3.2.3 图框内容与格式

图框内容与格式要求如下:

- a) 图名:标注在上边框上方,居中;字体:黑体;
- b) 图名为:《房屋分户平面图》;
- c) 房产要素图表:标注于图框内上部;字体:宋体;
- d) 房产要素图表内容:坐落、用途、幢号、户室号、结构、单元数、所在单元、建成年份、总层数、所在层次、套内面积、分摊面积、建筑面积及作业人员信息;
- e) 指北方向:标注在图框内右上角、房产要素图表右下方;
- f) 比例尺:位于下边框下边正中间;字体:宋体;
- g) 测绘日期:位于下边框下方左边;字体:宋体;
- h) 测绘单位:位于右边框外侧;字体:黑体;文字竖排。

#### 8.3.2.4 尺寸注记

分户图中只标注本户的权界线尺寸,所标尺寸以m为单位,精确至0.01m;户室套内分隔线不标注尺寸。

#### 8.3.2.5 名称注记

各基本单元应标注户室编号和入户门,共有部位应标注名称(如楼道、走道、楼梯、电梯、前室、廊道、设备间、管井、风井等)。

#### 8.3.2.6 毗连关系注记

在图纸下方(下边框之上左对齐)注明户与户之间的隔墙、楼板及公用建筑之间的隔墙、外墙(山墙)的归属。

#### 8.3.2.7 复式、跃层式房屋注记

复式、跃层式房屋的上下层户室设计用途不一致时,分户平面图中应分别标注各户室的用途、建筑面积、套内建筑面积、分摊面积。

## 9 房屋面积测算

### 9.1 房屋面积测算的内容

房屋面积测算是指水平投影面积的测算,主要包括房屋建筑面积、套内建筑面积、共有建筑面积等的测算。

#### 9.1.1 房屋建筑面积

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之和,包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等,且具备有顶盖、有围护物、结构牢固、有实际使用功能、层高大于等于2.20m的永久性建筑部位。外围水平投影应包含抹灰层、直接粘贴的面砖和隔热材料等。

### 9.1.2 套内建筑面积

套内建筑面积指房屋基本单元的权属界限以内的建筑面积,包括套内使用面积、套内墙体面积、套内阳台面积三部分。

9.1.2.1 套内使用面积指套内房屋可直接使用空间以房屋内墙面水平投影计算的净面积。

- a) 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、壁柜等空间面积;
- b) 套内楼梯按自然层数的面积总和计入使用面积;
- c) 不包括在结构面积内的套内烟囱、通风道、管道井均计入使用面积;
- d) 内墙面装饰厚度计入使用面积。

9.1.2.2 套内墙体面积指套内使用空间周围的围护或承重墙体或其他承重支撑体所占的面积,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。

9.1.2.3 套内阳台面积按阳台外围与房屋外墙之间的水平投影面积计算,封闭阳台按水平投影全部计算建筑面积,未封闭的阳台按水平投影的一半计算建筑面积。

### 9.1.3 共有建筑面积

共有建筑面积是各产权主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。按共有部位的共有关系和服务范围,应分摊的共有建筑面积共分为以下5类:

- a) 幢共有建筑面积(为整幢服务的共有建筑面积);
- b) 功能区间共有建筑面积(为两个或两个以上功能区服务的共有建筑面积);
- c) 功能区内共有建筑面积(专为某一功能区所有分摊区服务的共有建筑面积);
- d) 功能区内分摊区间共有建筑面积(为功能区内局部分摊区服务的共有建筑面积);
- e) 分摊区共有建筑面积(专为某一分摊区服务的共有建筑面积)。

### 9.1.4 分摊面积

应分摊的共有建筑面积分摊到各产权主后所得到的面积即为分摊面积。

### 9.1.5 房屋基本单元建筑面积

房屋基本单元的建筑面积为房屋基本单元的套内建筑面积和分摊面积两部分之和。

## 9.2 房屋建筑面积计算规则

### 9.2.1 面积计算条件

计算建筑面积的建筑空间(室外楼梯除外),应满足以下基本条件:

- a) 具备永久性顶盖和底板、有围护结构或围护设施;
- b) 结构牢固、属永久性建筑;
- c) 层高大于等于2.20m;
- d) 具有明确的设计用途和实际使用功能。

### 9.2.2 计算全部建筑面积的范围

9.2.2.1 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。

9.2.2.2 房屋内的夹层、插层、技术层及其楼梯间、电梯间等,其高度在2.20m及以上的部位计算全部建筑面积。

9.2.2.3 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2.20m及以上的,按其水平投影计算建筑面积。

- 9.2.2.4 楼梯间、电梯(含观光梯)井、提物井、垃圾道、管道井、通风井、排气(烟)井等均按房屋自然层计算建筑面积。
- 9.2.2.5 房屋天面上,属永久性建筑,层高在2.20m及以上的楼梯间、水箱间、电梯机房、设备用房及其附属用房、以及有明确使用功能的其它房屋,斜屋面房屋高度在2.20m及以上的部位,按其外围水平投影面积计算。
- 9.2.2.6 挑楼、封闭的挑廊、封闭的阳台按其外围水平投影面积计算。
- 9.2.2.7 属永久性结构有顶盖的室外楼梯,按各层水平投影面积计算。
- 9.2.2.8 与房屋相连的有柱走廊,两房屋间有顶盖和柱的走廊,均按其柱的外围水平投影面积计算。
- 9.2.2.9 房屋间属永久性的封闭的架空通廊,按其外围水平投影面积计算。
- 9.2.2.10 地下室、半地下室及其相应出入口,层高在2.20m及以上的,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。
- 9.2.2.11 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面积计算。
- 9.2.2.12 玻璃幕墙、金属幕墙及其他材料幕墙等作为房屋外墙的,按其外围水平投影面积计算。各楼层墙体厚度不同时,分层分别计算。
- 9.2.2.13 属永久性建筑有柱的车棚、货棚等按柱的外围水平投影计算。
- 9.2.2.14 架空层中有围护且规划设计有明确使用功能的空间,按其层高在2.20m及以上部位的外围水平投影面积计算。
- 9.2.2.15 与室内任意一边相通,具备房屋的一般条件,并能正常利用的伸缩缝、沉降缝计算建筑面积。
- 9.2.2.16 房屋内的立体书库、立体仓库、立体停车库,若没有结构层、仅以机械设备划分若干层次的,无论其高度和层数多少,均按单层计算建筑面积。
- 9.2.2.17 室内体育馆、杂技演艺厅等按实际层数计算建筑面积。体育馆(场)、杂技演艺厅等看台下方空间加以利用的,按其层高在2.20m及以上部位的外围水平投影面积计算,多层的按多层计算。
- 9.2.2.18 房屋内的大厅及其外墙,不论其高度跨越多少层,均按一层计算建筑面积。
- 9.2.2.19 阳台、挑廊、架空通廊的外围水平投影超过其底板外沿的,按底板水平投影面积计算。
- 9.2.2.20 含有倾斜、弧状等非垂直墙体的房屋,按其层高(高度)在2.20m及以上部位的外围水平投影面积计算。房屋墙体向外倾斜超出底板外沿的,按底板水平投影面积计算。
- 9.2.2.21 层高在2.20m及以上的设备层(技术层)、结构转换层、避难层等,按其柱或围护结构外围水平投影面积计算。
- 9.2.2.22 房屋的内走廊无论两端是否封闭,均计算全部建筑面积。
- 9.2.2.23 房屋屋顶为斜面结构(坡屋顶)的,层高(高度)2.20m及以上的部位计算建筑面积。
- 9.2.2.24 与室内相通、能正常进入、有顶盖且封闭的采光井,计算全部建筑面积。
- 9.2.3 计算一半建筑面积的范围
- 9.2.3.1 与房屋相连有顶盖无柱且未封闭的走廊、檐廊,按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。
- 9.2.3.2 独立柱、单排柱的门廊、车棚、货棚等属永久性建筑的,按其顶盖水平投影面积的一半计算。
- 9.2.3.3 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。
- 9.2.3.4 无顶盖的室外楼梯,按各层水平投影面积的一半计算。
- 9.2.3.5 有顶盖不封闭的永久性的架空通廊,按其外围水平投影面积的一半计算。
- 9.2.4 不计算建筑面积的范围
- 9.2.4.1 层高小于2.20m的夹层、插层、技术层,以及层高小于2.20m的地下室、半地下室等。
- 9.2.4.2 突出房屋墙面的构件、配件、装饰柱、装饰性的幕墙、垛、勒脚、台阶、无柱雨篷等,以及为建筑造型需要而设计建造的无实用功能的装饰性建筑空间。
- 9.2.4.3 突出屋面独立的管道井、通风井、排(烟)气井等。
- 9.2.4.4 房屋之间无顶盖的架空通廊等。
- 9.2.4.5 房屋的天面、挑台、露台、天面上的花园、泳池以及用作公共休息或观光的廊、亭。
- 9.2.4.6 建筑物内的操作平台、上料平台,以及利用建筑物的空间安置箱、罐的平台(但其占用的本层建筑空间应计算建筑面积)。

- 9.2.4.7 骑楼、过街楼、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）。
- 9.2.4.8 利用引桥、高架路、高架桥、桥面、路面作为顶盖建造的房屋。
- 9.2.4.9 活动房屋、临时房屋、简易房屋。
- 9.2.4.10 独立的烟囱、亭、廊、塔、罐、池和地下人防干、支线等。
- 9.2.4.11 与房屋室内不相通的伸缩缝、沉降缝。
- 9.2.4.12 穿过夹层(插层)、技术层(设备层)，但与之不相通的楼梯间、电梯间、垃圾道、管道井等。
- 9.2.4.13 检修、消防等用途的室外爬梯。
- 9.2.4.14 室外台阶、走廊外的台阶踏步、底层室内楼梯延伸出室外无顶盖和围护部分。
- 9.2.4.15 与室内不相通的类似阳台、挑廊、檐廊等的建筑空间。
- 9.2.4.16 雨篷，未封闭的“阳台、挑廊、入户花园、外走廊、檐廊、架空通廊”等，其顶盖至底板的距离为两个自然层高度及以上的，或者其顶盖在围护结构内水平连续投影面积小于其二分之一的。

### 9.3 特定建筑部位的面积计算

#### 9.3.1 共有墙

成套房屋的外墙(包括山墙)、各套之间的分隔墙、套与共有建筑空间之间的分隔墙、以及不同共有建筑空间之间的分隔墙，均为共有墙。阳台、室外楼梯、凸窗、外走廊等与套内之间的分隔墙视为外墙，阳台与阳台之间的分隔墙视为阳台间的共有墙。共有墙的权界线绘制及面积计算方法如下：

- a) 共有墙的权界线绘于共有墙结构墙体中线处，其墙体面积以权界线为界，各自计入相关建筑面积中。外墙的粉刷层(抹灰层)、贴面保护层、贴面保温层的面积计入共有建筑面积；
- b) 共有墙(包括外墙、山墙)的墙体面积均为其水平投影面积。测绘作业中可通过取其结构墙体中线的方法进行半墙墙体面积计算；
- c) 当共有墙含有支撑柱体时(图3)，取与柱体相连各墙的结构墙体中线向柱内延伸交汇，按划分后的相应位置，分别计入所属的半墙墙体面积。当墙中心线向柱或承重结构内延伸不能交汇时，按柱或承重结构体的中线与墙中线垂直相交后划分的柱体(或承重结构体)相应位置，分别计入所属的半墙墙体面积。

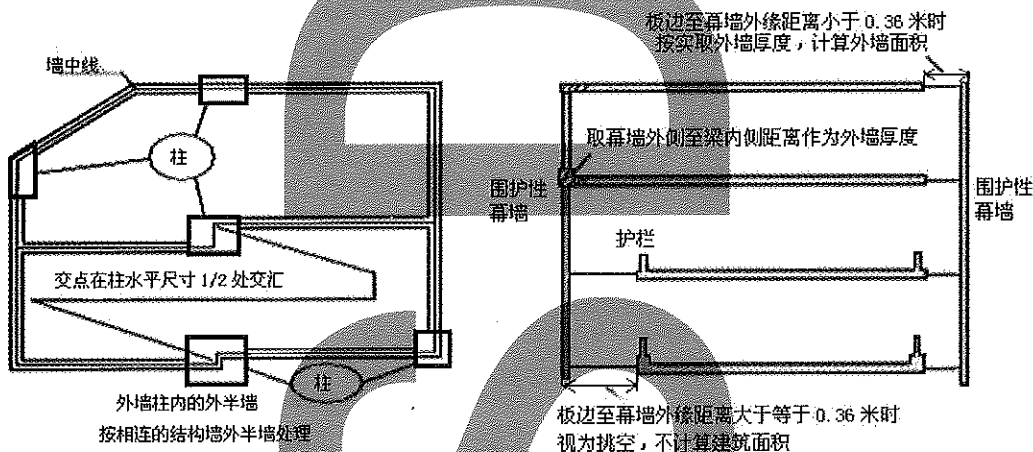


图 3

图 4

#### 9.3.2 幕墙墙体

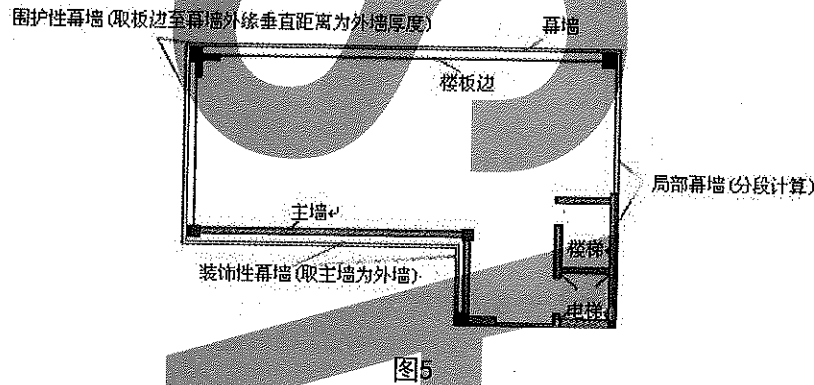
幕墙分为装饰性幕墙和围护性幕墙。装饰性幕墙不计算建筑面积；围护性幕墙按以下情况计算建筑面积(图4)：

- a) 安放于梁体之上的围护性幕墙，取幕墙外缘至梁内侧距离作为外墙厚度，并相应取半外墙；
- b) 当幕墙安装于梁体外侧时，若梁体高出楼板地面的高度大于等于 0.30 m，视梁体为外墙，幕墙为装饰性幕墙，取梁体宽度做为外墙宽度；若梁体高出楼板地面的高度小于 0.30 m，视幕墙为围护性幕墙，以楼板边缘至幕墙外缘的实际距离作为墙厚；

- c) 当围护性幕墙为挑出式,若幕墙外缘至楼板边缘距离小于 0.36 m,以楼板边缘至幕墙外缘的实际距离作为外墙厚度,并相应取半外墙;若幕墙外缘至楼板边缘距离大于等于 0.36 m,楼板边缘至幕墙外缘的空间视为挑空,不计算建筑面积。

### 9.3.3 同一楼层既有主墙又有幕墙时的外墙(图 5)

- 9.3.3.1 同一面外墙,当其全部为围护性幕墙时,按幕墙计算该外墙的墙体面积。  
 9.3.3.2 同一面外墙,其水平方向上一段为主墙,一段为幕墙时,主墙和幕墙宜分段计算墙体面积。  
 9.3.3.3 同一楼层外墙,既有主墙、主墙之外又有幕墙的(装饰性幕墙),以主墙为准计算墙体面积。



### 9.3.4 阳台

- 9.3.4.1 阳台围护外围水平投影超过底板外沿的,按底板水平投影面积计算。其中封闭的计算全面积,不封闭的计算一半建筑面积。  
 9.3.4.2 阳台的顶盖与底板之间距离大于等于两个自然层高度时,封闭阳台计算全面积(图 6),不封闭阳台不计算建筑面积(图 7)。若阳台顶盖为斜顶盖,以斜顶盖最低点至底板的距离为准。

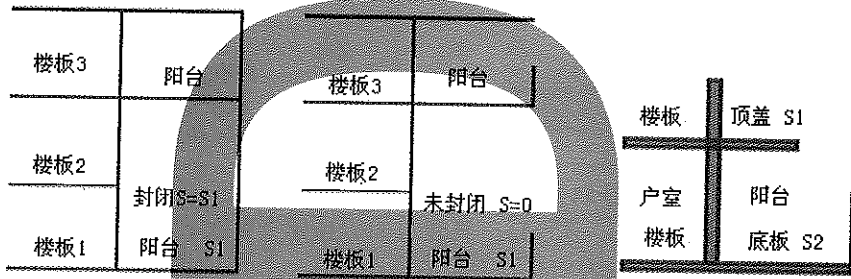


图 6

图 7

图 8

- 9.3.4.3 未封闭阳台的结构顶盖面积小于其底板面积时(图 8),若顶盖水平连续投影面积大于等于阳台底板水平投影面积的一半,按顶盖水平连续投影面积的一半计算;否则不计算建筑面积。

9.3.4.4 阳台顶盖为镂空设计的,不计算建筑面积。

9.3.4.5 设计属于套内的入户花园等具有对外开敞特性的建筑空间,若其结构与未封闭阳台类似,按未封闭阳台处理,计算一半建筑面积。

### 9.3.5 空调机设备空间

9.3.5.1 设计中位于阳台(或外廊)底板一侧的空调机位(图 9),若与阳台(或外廊)使用空间之间有围护结构相分隔,该空调机位部分不计算建筑面积。

9.3.5.2 单独设计的空调机位向阳台(或建筑内部空间)的底部凹进时,空调机位所占空间不计算建筑面积,其上方空间按凸窗处理。

9.3.5.3 单独设计的空调机位向阳台(或建筑内部空间)的顶部凹进时,空调机位所占空间不计算建筑面积,其下方空间高度在 2.20 m 及以上的计算建筑面积,否则不计算建筑面积(图 10)。

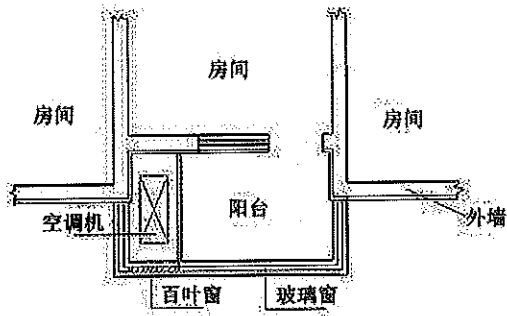


图 9

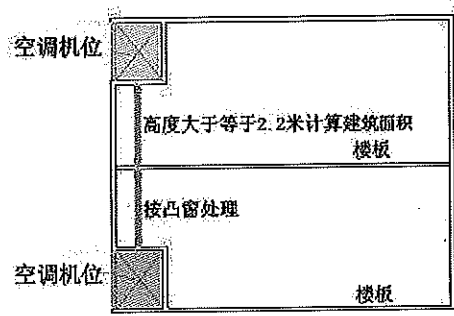


图 10

9.3.6 门廊、檐廊、外走廊、雨篷

9.3.6.1 进深小于 0.60m 的门廊、檐廊、外走廊、雨篷不计算建筑面积。

9.3.6.2 顶盖高度大于等于 2 个自然层高度的门廊、檐廊、外走廊、雨篷不计算建筑面积。若顶盖为斜顶盖，以斜顶盖最低点至底板的距离为准。

9.3.6.3 雨篷的面积计算：

- a) 雨篷仅有一边与墙相连，由墙支撑着的雨篷为悬挑雨篷，不计算建筑面积；
- b) 雨篷一边与墙相连，另一边由一根柱子支撑的为独立柱雨篷，按顶盖水平投影面积的一半计算建筑面积；
- c) 雨篷一边与墙相连，另一边由两根或两根以上柱子支撑的为有柱雨篷，按柱外围计算建筑面积；
- d) 当雨篷由两面墙支撑的（图 11），按顶盖水平投影面积的一半计算建筑面积；
- e) 当雨篷除由两面墙支撑外，还设置有一根柱子支撑（图 12），则以柱外围向墙作垂线，按垂线与墙围成的矩形计算建筑面积；

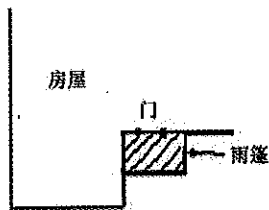


图 11

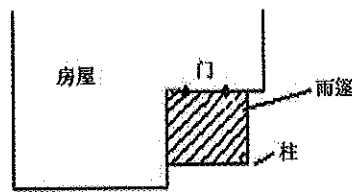


图 12

f) 当雨篷由三面墙支撑(图 13、图 14)，其建筑面积按如下情况计算：雨篷外边线与左、右两面墙相交的，按其顶盖水平投影面积计算；雨篷凸出左、右两面墙而使其外边线悬空的，按左、右两面墙最外处的盖板支撑点(P1 与 P2)连线与墙围成部分的盖板水平投影面积计算(悬空部分不计算面积)；

g) 凸出建筑物，且不单独设立顶盖，利用上层结构板（如楼板、阳台底板）进行遮挡，则不视为雨篷。

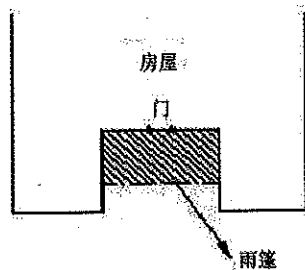


图 13

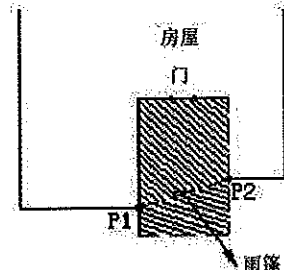


图 14

9.3.7 凸窗(飘窗)、落地窗

9.3.7.1 凸窗(飘窗)平台与所在房间地面高差大于等于 0.30 m 时，不计算建筑面积。

9.3.7.2 凸窗(飘窗)平台与所在房间地面高差小于 0.30 m 时,按落地窗处理。

9.3.7.3 落地窗高度大于等于 2.20 m 的,计算建筑面积,否则不计算建筑面积。

### 9.3.8 老虎窗

9.3.8.1 老虎窗高度大于等于 2.20 m 部分的水平投影宽度大于等于 0.60 m 时,该部分计算建筑面积,否则不计算建筑面积。

9.3.8.2 从屋面做起的老虎窗,其高度大于等于 2.20 m 时,按老虎窗的净里尺寸计算面积(房产平面图中用虚线表示该区域,墙体厚度为 0)。

9.3.8.3 直接从分隔墙体做起的老虎窗,其高度大于等于 2.20 m 时,按分隔墙中线计算面积。

### 9.3.9 柱廊

9.3.9.1 室外有柱走廊一般按其柱外围水平投影计算建筑面积。

9.3.9.2 若有柱走廊的底板外沿、护栏外围及顶盖外沿水平投影存在小于柱外围的,按底板外沿、护栏外围及顶盖外沿水平投影最小者计算建筑面积。

9.3.9.3 有柱走廊的底板外沿、护栏外围及顶盖外沿水平投影均大于柱外围的,若护栏外围与柱外围距离小于 0.60 m,按柱外围水平投影面积计算;若护栏外围与柱外围距离大于等于 0.60 m,则柱以内部分,按柱外围水平投影面积计算,柱以外部分,按檐廊处理,计算一半建筑面积(图 15)。

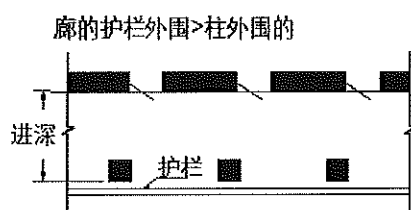


图 15

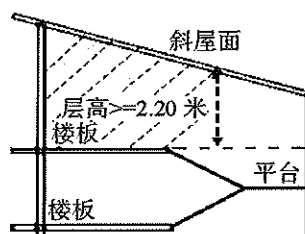


图 16

### 9.3.10 楼梯

9.3.10.1 斜屋面层楼梯间的层高,以斜屋面层底板所在平面为基准面,做垂线与斜屋面相交,截取层高大于等于 2.20 m 位置,作为计算面积的范围(图 16)。

9.3.10.2 跃层式房屋预留的楼(电)梯洞口,依据建筑设计施工图,按自然层计算建筑面积。

9.3.10.3 楼梯梯段之间的洞口(上空),若其宽度(或直径)小于 0.60 m,洞口部分按层计入相应楼梯建筑面积中;若洞口的宽度(或直径)大于等于 0.60 m,洞口部分不计算建筑面积。

9.3.10.4 楼梯下方空间加以利用、且规划设计有明确使用功能,其高度大于等于 2.20 m (或净高大于等于 2.10 m) 部分可按设计功能计算建筑面积,相应楼梯对应部分不再计算建筑面积。楼梯已计算建筑面积的,其下方空间不再计算建筑面积。

9.3.10.5 自然层的楼梯(电梯)间,穿越夹层(插层)并通往夹层(插层)的,其穿越夹层(插层)部分视为夹层(插层)的楼梯(电梯)间,高度在 2.20 m 以上部分计算建筑面积。

9.3.10.6 自然层的楼梯(电梯)间,穿越夹层(插层)但不通往夹层(插层)的,不视为夹层(插层)的楼梯(电梯)间,其穿越夹层(插层)部分不计算建筑面积。

### 9.3.11 室外楼梯

9.3.11.1 当上层楼梯设计为下层楼梯的顶盖,并且可以完全遮盖的,视为该层室外楼梯有顶盖(图 17)。

9.3.11.2 当室外楼梯无永久性顶盖,或顶盖不能完全遮盖楼梯时,视为该层室外楼梯无顶盖(图 18)。

9.3.11.3 有顶盖的室外楼梯,按该层楼梯水平投影面积计算。

9.3.11.4 无顶盖的室外楼梯,按该层楼梯水平投影面积的一半计算。

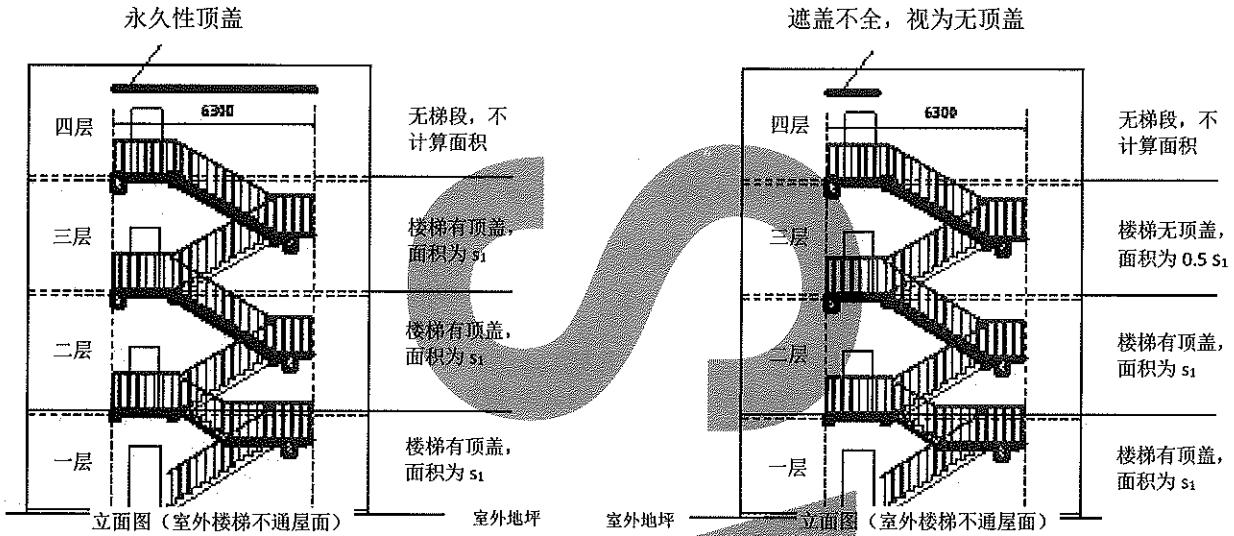


图 17

图 18

### 9.3.12 坡道、车道

- 9.3.12.1 无顶盖的室外车道不计算建筑面积。
- 9.3.12.2 有永久性顶盖、有柱或封闭的室外车道，按其水平投影面积计算。
- 9.3.12.3 有永久性顶盖、无柱且不封闭的室外车道，按其水平投影面积的一半计算。
- 9.3.12.4 室内车（坡）道按其在相应自然层内的水平投影面积计算。
- 9.3.12.5 车道下方空间，层高在 2.20 m 以上部位已计算建筑面积的，相应车道对应部分不再计算面积。

### 9.3.13 某一功能区或分摊区专用的通风井、烟道

某一功能区或分摊区专用的通风井、烟道，按其穿越该功能区或分摊区的楼层数计算建筑面积，其穿越其他功能区或分摊区部分不计算建筑面积。

### 9.3.14 自然层内因设置夹层而导致夹层下方空间小于 2.20 m

在层高超过 2.20 m 的自然层内设置夹层，导致夹层下方空间高度小于 2.20 m 的，夹层与下方空间按一层计算建筑面积，夹层不再单独计算建筑面积。

### 9.3.15 人防工程的地下室、避难室

- 9.3.15.1 人防工程的面积计算范围按人防工程施工图中的人防区域界线确定。
- 9.3.15.2 人防工程套内面积指人防工程各层及其出入口外围结构墙体中线以内的水平投影面积，人防工程外围无墙体的，可按人防工程施工图中标示的界址线确定。
- 9.3.15.3 人防工程标识范围以外专为人防工程服务的建筑部位（如人防工程单独使用的设备间、通道、楼梯、电梯等），可按人防配套设施处理，计算建筑面积，但不计入应分摊的共有建筑面积。
- 9.3.15.4 位于人防工程范围以外的储藏室，若设有人防门，战时兼做人防疏散通道的，其用途按建筑设计施工图确定为储藏室，并在成果报告中说明储藏室兼做人防疏散通道情况。

## 10 共有建筑面积的分摊计算

### 10.1 应分摊的共有建筑面积范围

范围如下：

- a) 幢内共有的楼梯间、前室、电梯井、电梯厅、观光梯井、室外楼梯等垂直通道的建筑面积；

- b) 幢内共有的提物井、管道井、垃圾道、通风井等的建筑面积；
- c) 幢内共有的门厅、大厅(堂)、走廊、门廊、门斗、雨篷等水平通道的建筑面积；
- d) 仅为本幢服务的突出屋面的水箱间、电梯机房、楼梯间、设备用房及其附属用房等的建筑面积；
- e) 幢内仅为本幢服务的变(配)电室、消防控制室、水泵房、设备间等的建筑面积；
- f) 外墙(包括山墙)结构墙体中线外侧墙体的面积；
- g) 法律法规规定的其他情形。

## 10.2 不应分摊的共有建筑面积范围

范围如下：

- a) 人防工程及其配套服务设施(如人防工程专用的楼梯、电梯、设备间及通道等)的建筑面积；
- b) 消防避难层(室)、设备层(技术层)、结构转换层的建筑面积(不包括垂直通道面积)；
- c) 独立使用的地下室、半地下室，地下室或半地下室中独立使用的车位、车库(含自行车库)、储物间、杂物间、工具间等，以及用作机动车、非机动车集中停放的部分等的建筑面积；
- d) 建在幢内为他幢或多幢服务的设备用房、值班警卫室、监控室、管理用房、附属配套设施用房，市政设施用房，以及为社区服务的公用房屋及其通道等公共配套房屋的建筑面积；
- e) 房屋中用作休憩、绿化等公共开放的架空部分的建筑面积；
- f) 幢外共有建筑物(如锅炉房、变配电室、泵房、污水处理站等)的建筑面积；
- g) 地下室、半地下室中通往幢外连体车库(车库独立成幢)的专用通道部分的建筑面积；
- h) 物业管理用房；
- i) 法律法规规定的其他情形。

## 10.3 共有建筑部位的确认

10.3.1 测绘部门依据设计施工图对共有部位进行认定，建设单位和设计单位对认定的共有部位设计用途及使用情况说明进行确认盖章。

10.3.2 房屋实测时根据设计施工图，进行现场逐一核实、勘测，并确认其功能和共有情况。实际使用功能与设计施工图不一致的，应提供有效的设计变更证明文件，共有情况发生变化的，应由建设单位和设计单位对变化情况进行确认盖章。

## 10.4 分摊原则

10.4.1 共有建筑面积以幢为基本单位进行分摊计算。

10.4.2 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；无产权分割文件或协议的，按相关房屋的建筑面积按比例进行分摊。

10.4.3 幢共有建筑面积由整幢分摊；多功能区共有的建筑面积由相关功能区分摊；功能区内共有的建筑面积由本功能区分摊；功能区内局部参摊区域共有的建筑面积由该参摊区域分摊。

## 10.5 分摊方法

### 10.5.1 共有建筑面积分摊计算公式

依相关建筑面积按比例进行共有建筑面积分摊，并按公式(2)(3)计算：

$$\delta S_i = K \cdot S_i \dots\dots\dots (2)$$

式中：

$K$  ——为面积的分摊系数；

$S_i$  ——为各基本单元参加分摊的建筑面积， $m^2$ ；

$\delta S_i$  ——为各基本单元参加分摊所得的分摊面积， $m^2$ 。

$$K = \frac{\sum \delta S_i}{\sum S_i} \dots\dots\dots (3)$$

式中：

$K$  ——为面积的分摊系数；

$\sum \delta S_i$  ——为需要分摊的分摊面积总和， $m^2$ ；

$\sum S_i$  ——为参加分摊的各基本单元建筑面积总和， $m^2$ 。

### 10.5.2 整体分摊

一幢房屋内，无论使用功能单一或有多种使用功能，若各房屋基本单元对共有建筑面积的共有情况一致，分摊系数相等，宜采用整体分摊。

整体分摊计算方法如下：

- a) 共有建筑面积分摊系数=整幢应分摊的共有建筑面积之和÷各基本单元套内建筑面积之和；
- b) 基本单元分摊的共有建筑面积=基本单元套内建筑面积×共有建筑面积分摊系数。

### 10.5.3 多级分摊

10.5.3.1 宜采用多级分摊的房屋主要包括：

- a) 使用功能单一，但各层水平通道差异较大的商业、办公、仓储等房屋；
- b) 有多种使用功能，且各房屋基本单元对共有建筑面积的共有情况不一致的，整幢房屋按照设计用途或使用功能划分为多个功能区，各个功能区内根据共有建筑面积的共有情况不同划分为多个分摊区的房屋。

10.5.3.2 多级分摊应遵循从整体到局部，从大到小逐级分摊的原则，分摊计算方法如下。

- a) 第一级分摊：一级分摊的共有建筑面积按各一级参摊区域的自有建筑面积按比例分摊。
  - 1) 一级分摊的共有建筑面积（幢共有建筑面积）包括：
    - 为整幢房屋服务的配电室、设备间、公共门厅、公共通道等的建筑面积；
    - 房屋外墙结构墙体中线外侧墙体的面积。
  - 2) 第一级分摊系数=一级分摊的共有建筑面积之和÷一级参摊区域的自有建筑面积之和；
  - 3) 一级参摊区域分摊的共有建筑面积=一级参摊区域的自有建筑面积×第一级分摊系数。
- b) 第二级分摊：二级分摊的共有建筑面积依照一级分摊的方法，按各二级参摊区域的自有建筑面积按比例分摊。
  - 1) 二级分摊的共有建筑面积包括各二级参摊区域之间的共有建筑面积和第一级分摊至本区域的共有建筑面积；
  - 2) 第二级分摊系数=二级分摊的共有建筑面积之和÷二级参摊区域的自有建筑面积之和；
  - 3) 二级参摊区域分摊的共有建筑面积=二级参摊区域的自有建筑面积×第二级分摊系数；
  - 4) 多功能区的房屋，二级参摊区域可以是多个功能区，也可以是某一功能区内的多个分摊区，参与分摊二级共有建筑面积；
  - 5) 多个功能区二级参摊区域之间的共有建筑面积依照一级分摊的方法，按各二级参摊区域的自有建筑面积按比例分摊其共有建筑面积；
  - 6) 某一功能区内部各二级参摊区域之间的共有建筑面积依照一级分摊的方法，按各二级参摊区域的自有建筑面积按比例分摊其共有建筑面积。
- c) 第三级 - 第N级分摊：如果各二级参摊区域内，不能直接按各房屋基本单元套内建筑面积比例来分摊共有建筑面积，则按上述方法依次进行三级、四级……N级等多级分摊，最后计算出各房屋基本单元应分摊的共有建筑面积。分摊级别划分原则为某级参摊区域内，存在多个区域，且各区域内的共有情况相差较大时，应往下划分下一级参摊区域，以此类推，直至划分至房屋基本单元。
- d) 最末级分摊：分摊存在直接可以分摊到房屋基本单元情况时，视为最末级分摊，在末级参摊区域内部按各房屋基本单元套内建筑面积按比例分摊其共有建筑面积。
  - 1) 最末级分摊的共有建筑面积包括其上一级参摊区域分摊至本级的共有建筑面积和本级房屋基本单元之间的共有建筑面积；
  - 2) 最末级分摊系数=最末级分摊的共有建筑面积之和÷房屋基本单元套内建筑面积之和；
  - 3) 房屋基本单元分摊的共有建筑面积=房屋基本单元套内建筑面积×最末级分摊系数。

10.5.3.3 参摊区域的自有建筑面积为该区域内各房屋基本单元的套内建筑面积和房屋基本单元间共有建筑面积之和，包括该参摊区域内所有下一级参摊区域的自有建筑面积和相应区域的专属共有建筑面积，最末级参摊区域的自有建筑面积为该区域内房屋基本单元的套内建筑面积。

### 10.6 特定共有建筑部位的分摊处理



	电梯 机房	楼梯 间	
N层住宅	电梯1	楼梯1	N层住宅
.....	电梯1	楼梯1	.....
3层住宅	电梯1	楼梯1	3层住宅
2层商业	电梯1	楼梯1	2层商业
1层商业	电梯1	楼梯1	1层商业

图 20

- c) 为多个功能区共同使用的垂直通道，不论其是否在所服务的某一功能区局部楼层有不使用或不开门的情况，均按其所在层由相应的功能区进行分摊，分摊方法为各个功能区各自分摊“贯穿在本功能区内”的垂直通道部分。若该垂直通道在某一层同时贯穿多个功能区，则该层垂直通道由其所贯穿的多个功能区共同分摊。如图 21，楼梯 1 和电梯 1 为储藏、商业和住宅功能区共同使用，则-1 层的电梯 1 和楼梯 1 由储藏功能区分摊，1 层至 2 层的电梯 1 和楼梯 1 由商业功能区分摊，3 层的电梯 1 和楼梯 1 由商业和住宅功能区共同分摊，4 层至 N 层的电梯 1 和楼梯 1 由住宅功能区分摊；

	电梯 机房	楼梯 间	
N层住宅	电梯1	楼梯1	N层住宅
.....	电梯1	楼梯1	.....
4层住宅	电梯1	楼梯1	4层住宅
3层住宅	电梯1	楼梯1	3层商业
2层商业	电梯1	楼梯1	2层商业
1层商业	电梯1	楼梯1	1层商业
-1层储藏	电梯1	楼梯1	-1层储藏

图 21

- d) 突出屋面的楼梯间、电梯机房由相应垂直通道所贯穿的功能区共同分摊，其中电梯机房应与相应电梯的分摊范围一致。如图 21，突出屋面的楼梯间和电梯机房应由储藏、商业和住宅功能区共同分摊。

10.6.8.2 特殊情况下的垂直通道分摊：住宅楼中仅为某一单元单独设置的电梯，由该单元户室分摊。

### 10.6.9 水平通道

水平通道一般指各层的廊道、走道以及房屋入口通往垂直通道的雨篷、门斗、门厅、大厅等，分摊原则如下：

- 房屋入口通往垂直通道的共用水平通道(如雨篷、门斗、门厅、大厅、廊道、走道等)由相应垂直通道所贯穿的所有功能区共同分摊；
- 住宅功能区各层内的水平通道由住宅功能区分摊(不论是否对其开门)；

- c) 商业功能区各层内的水平通道分别由各层的商业功能区（或分摊区）户室分摊（不论是否对其开门）；
- d) 车库功能区、储藏室功能区的水平通道参照住宅功能区执行；其他功能区的水平通道参照商业功能区执行。

#### 10.6.10 为本幢服务的设备间、管井等共有部位

为本幢服务的设备间、管井等共有部位一般由其所服务的功能区分摊。若设计专为某一局部参摊区域服务的设备间、管井等共有部位，应由该参摊区域分摊。

#### 10.6.11 房屋四至外墙结构墙体外半墙

房屋四至外墙结构墙体中线外侧墙体面积整幢分摊。

#### 10.6.12 架空通廊

幢内两个塔楼之间的连廊、架空通廊可作为共有建筑面积按相关建筑面积按比例分摊。两幢独立建筑物之间的连廊、架空通廊列为不应分摊的共有建筑面积。

### 11 变更测量

#### 11.1 分类及测量内容

11.1.1 变更测量分为现状变更和权属变更测量。

11.1.2 现状变更测量内容：

- a) 房屋的新建、拆迁、改建、扩建、房屋建筑结构、层数的变化；
- b) 房屋的损坏与灭失，包括全部拆除或部分拆除、倒塌和烧毁；
- c) 围墙、栅栏、篱笆、铁丝网等围护物以及房屋附属设施的变化；
- d) 道路、广场、河流的拓宽、改造，河、湖、沟渠、水塘等边界的变化；
- e) 地名、门牌号的更改；
- f) 房屋及其用地分类面积变化。

11.1.3 权属变更测量内容：

- a) 房屋买卖、交换、继承、分割、赠与、兼并等引起的权属的转移；
- b) 土地使用权界的调整，包括合并、分割、塌没和截弯取直；
- c) 征拨、出让、转让土地而引起的土地权属界线的变化；
- d) 他项权利范围的变化和注销。

#### 11.2 变更测量程序

变更测量应根据房产变更资料，结合现有资料确定变更范围，选择适宜的变更测量方案。先进行房产调查，包括现状、权属和界址调查，再进行分户权界和面积的测定，调整有关的房产编码，最后进行房产资料的修正。

#### 11.3 基本要求

##### 11.3.1 业务要求

11.3.1.1 已用于登记确权的房产测绘成果不得随意更改，变更测绘应以完整、合法的变更文件为依据进行。

11.3.1.2 房产合并或分割应先进行变更登记，当事人或利害关系人到现场指界，房屋分割处理设固定界标，根据变更文件实地测定变更后的房产界址和面积。

11.3.1.3 房屋所有权发生变更或转移，其房屋用地也应随之变更或转移。

11.3.1.4 变更测绘后，应对原有房产测绘成果资料进行修正与处理。

11.3.1.5 变更测量以变更范围内平面控制点和界址点作为测量的基准点。所有已修测过的地物点不得作为变更测量的依据，变更范围内和邻近的符合精度要求的房角点，也可作为修测的依据。

##### 11.3.2 精度要求

- 11.3.2.1 变更后的宗地图图上精度、新补测的界址点精度应符合 4.3 的规定。
- 11.3.2.2 用地分割后各宗地面积之和与原宗地面积的不符值应在限差以内。
- 11.3.2.3 房产分割后各户房屋建筑面积之和与原有房屋建筑面积的不符值应在限差以内。
- 11.3.2.4 房产合并后的建筑面积，取被合并房屋建筑面积之和。
- 11.3.2.5 用地合并后的面积，取被合并的各宗地面积之和。

### 11.3.3 房产编码的变更与处理

房产编码的变更与处理执行GB/T 37346的规定。

## 12 测绘成果质量检查、验收与提交

### 12.1 基本要求

- 12.1.1 房产测绘成果实行二级检查一级验收制度。
- 12.1.2 一级检查是过程检查，在全面自检、互查的基础上，由作业组专职或兼职检查人员进行检查。一级检查应进行 100%的外业巡视，其中主要数据抽查不应少于 30%；内业 100%检查。
- 12.1.3 二级检查是最终检查，在一级检查的基础上，由测绘单位的质量检查机构或专职检查人员进行检查。二级检查应进行不少于 30%的外业巡视和 100%内业检查。
- 12.1.4 验收工作一般采用抽样检查，由测绘工作的委托方组织实施，或由委托方组织专职检验机构验收。抽取样本按 GB/T 24356 标准规定执行。
- 12.1.5 各级检查及验收中发现的问题，应做好记录，并提出处理意见；二级检查、验收工作完成后，应分别编写检查、检验报告。

### 12.2 质量检查和验收的项目、内容

- 12.2.1 控制测量：
  - a) 测绘基准使用是否正确；
  - b) 控制网点布设是否合理，埋石是否符合要求；
  - c) 起算数据是否正确可靠；
  - d) 实测方法是否正确，各项误差有无超限；
  - e) 各种观测记录手簿记录数据是否齐全规范；
  - f) 成果精度是否符合要求；
  - g) 资料是否齐全。
- 12.2.2 房产调查：
  - a) 房产调查的内容与填写是否齐全、正确；
  - b) 房产调查的宗地范围线、房屋权界线、房屋四面墙体归属，以及相关说明、符号和房产图上是否一致。
- 12.2.3 房产要素测量：
  - a) 房产要素测量的测量方法、记录和计算是否正确；
  - b) 各项限差和成果精度是否符合要求；
  - c) 测量的要素是否齐全、准确。
- 12.2.4 房产图绘制：
  - a) 房产图的规格尺寸、技术要求、表述内容等是否符合要求；
  - b) 房产要素的表述是否齐全、正确，是否符合要求；
  - c) 图面精度是否符合要求。
- 12.2.5 面积测算：
  - a) 房产面积的计算方法是否正确，精度是否符合要求；
  - b) 共有建筑面积的测定和分摊计算是否合理。
- 12.2.6 变更测量成果的检查：
  - a) 变更测量的方法，测量基准、测绘精度等是否符合要求；
  - b) 变更测量后房产编码的调整与处理是否正确。

### 12.3 成果提交

#### 12.3.1 测绘成果资料内容包括：

- a) 房产测绘技术设计书；
- b) 成果资料索引及说明；
- c) 控制测量成果资料；
- d) 房屋及房屋用地调查资料；
- e) 图形数据成果和房产原图；
- f) 成果技术报告；
- g) 技术总结书；
- h) 测绘成果质量检查检验报告。

12.3.2 检查验收合格的房产测绘成果，提交主管部门审核后方可用于房产交易和登记。房产测绘提交审核的成果包括不动产测绘成果技术报告和电子成果数据，其中不动产测绘成果技术报告中附测绘成果数据表格和房产图，电子成果数据包括入库的自然幢数据和房屋面积数据。详见表 7。

表 7 房产测绘成果提交一览表

成果名称	存储介质	用途
不动产测绘成果技术报告	纸质、电子	提交审核
自然幢数据	电子	数据入库
房屋面积数据	电子	数据入库

附录 A  
(资料性)  
房屋用地信息调查表

表A.1 房屋用地信息调查表

开发单位									调查日期		
不动产单元 代 码									记 录 员		
宗地坐落											
权 利 人					权 利 性 质					权 利 类 型	
用 途					面 积					使 用 期 限	
四 至	东	南	西	北	界 标	东	南	西	北		
不动产权证号					建设工程规划 许 可 证 号						
委托人姓名					委托人电话						
备 注:											

测绘单位名称:

附 录 B  
(资料性)  
房屋信息调查表

表B.1 预测绘房屋信息调查表

开发单位		调查日期	
设计单位		记录员	
房屋坐落			
房屋产别	地上层数	建成年份	
房屋结构	地下层数	房屋用途	
预测绘数据采集依据			
建设工程规划 许可证号		不动产权证号	
防空地下室建 设许可证号		防空地下室易地 建设许可证号	
建筑设计施工 图纸明细		人防设计施工 图纸明细	
预测绘房屋 楼幢编号		预 测 绘 项 目 编 号	
委托人姓名		委托人电话	
备 注：			

测绘单位名称：

表B.2 实测绘房屋信息调查表

开发单位		调查日期	
设计单位		记录员	
房屋坐落			
房屋产别	地上层数	建成年份	
房屋结构	地下层数	房屋用途	
实测绘数据采集参考资料			
建设工程规划 许可证号		不动产权证号	
防空地下室建 设许可证号		防空地下室易地 建设许可证号	
建筑工程竣工 验收备案单		建设工程规划核 实 证 号	
建筑设计施工 图纸明细		人防设计施工 图纸明细	
共用部位设计 用途及使用情 况说明表明细		预 测 绘 成 果 报 告	
预测绘房屋 楼幢编号		预 测 绘 项 目 编 号	
实测绘房屋 楼幢编号		实 测 绘 项 目 编 号	
委托人姓名		委托人电话	
备 注:			

测绘单位名称: