

厦门市房产面积测算细则

(2021 年版)

厦门市自然资源和规划局

二〇二一年五月

目录

1 总则	1
1.1 目的和依据	1
1.2 适用范围	1
1.3 管理部门	1
1.4 技术支撑	1
2 术语和定义	1
2.1 适用范围	1
2.2 房产测绘名词.....	1
2.3 建筑名词和术语.....	2
3 一般规定	5
3.1 房产测量的精度.....	5
3.2 房屋建筑面积测算幢的认定.....	6
3.3 房屋层的划分和层次的编列.....	7
3.4 地下层与半地下层的认定.....	8
3.5 房屋上盖认定.....	8
3.6 主体结构范围的认定	9
3.7 公众开放空间认定	9
3.8 房屋墙体定位及归属确认.....	10
3.9 房屋墙体的面积计算	10
3.10 幕墙墙体的面积计算	11
3.11 层高、净高的计算	12
3.12 建筑物占地面积计算	13
4 房屋建筑面积测算.....	14

4.1 一般规则	14
4.2 非普遍建筑空间的面积测算.....	15
4.3 部分建筑部位的面积测算.....	16
4.3.1 阳台的面积计算	16
4.3.2 凸窗的面积计算	17
4.3.3 楼梯的面积计算	18
4.3.4 坡道的面积计算	21
4.3.5 走廊的面积计算	21
4.3.6 门廊的面积计算	23
4.3.7 各类板的面积计算.....	24
4.3.8 柱状装饰性空间的面积计算	25
4.3.9 井道的面积计算	25
4.3.10 屋面上建筑空间的面积计算	26
5 房屋建筑部位的处理.....	26
5.1 房屋建筑部位划分	26
5.1.1 房屋基本单元	26
5.1.2 特定附属用房	27
5.1.3 共有建筑部位	27
5.1.4 其他附加建筑部位.....	28
5.2 房屋建筑部位确认依据	28
5.3 房屋建筑部位处理原则	28
5.4 房屋建筑部位处理若干具体规定	29
5.4.1 楼梯、电梯、核心筒及井道	29
5.4.2 各类走道、车道	31

5.4.3 其他.....	31
6 共有建筑面积分摊计算.....	31
6.1 共有建筑面积的分类	31
6.2 共有建筑面积的分摊原则.....	32
6.3 共有建筑面积的分摊计算公式.....	32
6.4 共有建筑面积的分摊方法.....	32
6.4.1 共有建筑面积的分摊计算方法.....	32
6.4.2 单一功能房屋共有建筑面积的分摊方法	32
6.4.3 商住楼共有建筑面积的分摊方法.....	32
6.4.4 多功能综合楼共有建筑面积的分摊方法	33
7 其他规定.....	33
8 附则	33

1 总则

1.1 目的和依据

为规范房产面积测算，依据《房产测量规范》（GB/T17986-2000）和有关行政法规、部门规章等规定，并结合我市实际，制定本细则。

1.2 适用范围

本细则适用于厦门市行政区域内规划、土地、不动产登记管理所涉及的建筑面积测算。房屋征收拆迁、行政裁决等建筑面积测算可参照执行。

1.3 管理部门

厦门市自然资源和规划局是本市房产测绘行政主管部门，负责全市房产测绘工作的统一监督管理。

1.4 技术支撑

厦门市测绘与基础地理信息中心负责房产测绘技术性、事务性、辅助性工作。

2 术语和定义

2.1 适用范围

下列术语和定义适用于本细则。

2.2 房产测绘名词

2.2.1 面积测算

指水平投影面积的测量与计算。分为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、房屋共有建筑面积等的测量与计算。

2.2.2 房屋建筑面积

房屋各层外墙（柱）勒脚以上的外围水平投影面积之和。计算建筑面积的房屋指具备有上盖，结构牢固，层高大于等于 2.20 米的永久性建筑，包括阳台、走廊、地下室、室外楼梯等。

2.2.3 房屋产权面积

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

2.2.4 房屋单元

有固定界限、可以独立使用并且有明确、唯一的编号（幢号、室号等）的房屋或者特定空间。包括特定附属用房。

2.2.5 房屋套内建筑面积

房屋单元权属界限范围内的建筑面积，包含本单元专有的建筑面积，如阳台等。

2.2.6 房屋共有（公用）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。

2.2.7 建设工程设计图建筑面积测算

依据设计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的设计参考及报批。

2.2.8 楼盘建筑面积预测算

依据建筑施工图及《建设工程规划许可证》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的预测楼盘表搭建。

2.2.9 竣工规划条件核实测量

依据房屋竣工现状和相关图文资料所进行的专项测绘。测绘成果主要用于建设工程的竣工规划条件核实。

2.2.10 房产建筑面积测量

依据竣工规划条件核实意见及楼盘建筑面积预测算成果所进行的房屋现状测量。测绘成果主要用于地价核算、不动产登记等。

2.2.11 房产变更测量

因房屋的建筑面积、产权界限、使用功能、房屋属性（如建筑名称、房屋编号等）发生变化而进行的变更测量。

2.3 建筑名词和术语

2.3.1 建设用地面积

经市土地行政主管部门划定的建设用地范围内的土地面积。

2.3.2 地上层

一般指室内地坪±0.00 以上的按楼板结构分层的层高大于等于 2.20 米的自然层。

2.3.3 地下层

一般指室内地坪±0.00 以下的按楼板结构分层的层高大于等于 2.20 米的自然层。

2.3.4 自然层

按楼（地）板结构分层的楼层，不包含夹层、屋顶层等及层高小于 2.20 米的楼层。

2.3.5 标准层

建筑物内主要使用功能与平面布置相同的各楼层。

2.3.6 夹层

在一个楼层内，以结构板形式局部增设的楼层。

2.3.7 结构转换层

建筑物某楼层的上部与下部因平面使用功能不同而采用不同结构类型，并通过该楼层进行结构转换，该楼层称为结构转换层。

2.3.8 设备层（技术层）

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

2.3.9 屋顶（面）层

在房屋顶部，屋面楼板以上，由屋面梁、拱等大跨空间构件和支撑边缘构件组成的楼层。

2.3.10 架空层

建筑物中仅以结构体作为支撑、无围合外墙的开敞空间层。架空空间指架空层中扣除核心筒和公共设备用房、楼梯间及其他功能用房后的剩余部分。

2.3.11 避难层

高层建筑中为消防安全专门设置的供人们疏散避难的楼层。避难空间指避难层中扣除核心筒和公共设备用房、楼梯间及其他功能用房后的剩余部分。

2.3.12 核心筒

由楼梯、电梯、通风井、电缆井等组成，解决垂直交通、垂直管线、联系其他空间的建筑结构。

2.3.13 错层单元

套内部分空间的楼面与其余部分形成高差，但该套内空间水平投影仍为一个层面，无重叠面积的单元。

2.3.14 复式单元

房屋套内空间跨跃两个及以上楼层的单元。

2.3.15 多功能综合楼

综合多种使用功能、共有建筑面积具有不同的功能和服务对象的建筑物。以商业和住宅为主要用途的综合楼称为商住楼。

2.3.16 层高

相邻楼层楼（地）板结构面之间的垂直距离。

2.3.17 净高

楼（地）面至上层楼板结构底面之间的垂直距离。

2.3.18 凸窗

为房屋采光和美化造型而设置的凸出外墙且窗台高度大于等于 0.45 米的窗。

2.3.19 落地窗

窗框与地板直接相连的窗或凸出外墙但窗台高度小于 0.45 米的窗。

2.3.20 走廊

建筑物内设置的套外水平交通空间。柱廊、无柱走廊、挑廊、檐廊、连廊、架空通廊等均为走廊的特殊形式。

2.3.21 柱廊

有顶盖和支柱，供人通行的走廊。

2.3.22 挑廊

二层及以上挑出建筑物外墙体，有围护结构无支柱的走廊。

2.3.23 檐廊

建筑物出檐下的走廊。

2.3.24 连廊

连接两幢房屋的走廊。

2.3.25 架空通廊

二层及以上连接两幢房屋的走廊。

2.3.26 骑楼

底层为有柱廊房，廊道上方建为楼房的一部分。一般建于道、路、街、巷两侧。

2.3.27 阳台

有永久性上盖、有围护结构、与房屋相连、可以供人活动或利用的房屋附属设施。

2.3.28 晒台

有围护无上盖（或局部有上盖），可以供人室外活动或利用的台面。晒台由某个房屋单元单独使用，视为专用晒台，否则视为公共晒台，但是，位于交通运输类建筑或属于公共管理与公共服务用地性质的，视为公共晒台。

2.3.29 楼梯

房屋楼层之间供垂直交通用的通道。

2.3.30 围护结构

一般指围合建筑空间四周的实体，如墙体、栏杆、柱、花池等，特殊建筑空间若无实体围护结构，以周边的建筑形态认定。

2.3.31 中庭

建筑物中设置的用于休闲和人流汇聚，超过一个层高、有上盖的建筑空间。

2.3.32 天井

四面有房屋，或三面有房屋另一面有围墙，或两面有房屋另两面有围墙时中间的露天空间，主要用于房屋采光、通风等。

2.3.33 幕墙

由金属构架与板材组成，不承担主体结构荷载作用的建筑外围护结构。分为直接作为建筑物外墙起围护作用的围护性幕墙和设置在建筑物墙体外起装饰作用的装饰性幕墙。

3 一般规定

3.1 房产测量的精度

3.1.1 量（测）距时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；任何边长都应独立量测两次，较差应满足： $|\Delta D| \leq 0.014 + 0.0004D$ ($D \leq 40$ 米时，按 40 米计)。

3.1.2 房产面积以平方米为单位，最终面积成果取至 0.01 平方米。因共有建筑面积的分摊引起的分户套内面积及公摊面积之和与分户建筑面积不符的，分户公摊面积取分户建筑面积与分户套内面积的差值。

3.1.3 房产测绘成果中可直接量测的边长检测限差应满足： $|\Delta D| \leq 0.05$ 米 ($D \leq 100$ 米)， $|\Delta D| \leq 0.014 + 0.0004D$ ($D > 100$ 米)。

3.1.4 房产测绘成果中的面积测量的精度应满足下表要求：

房产面积的精度要求

精度等级	限差	中误差	适用范围
一级	$0.04\sqrt{S} + 0.002S$	$0.02\sqrt{S} + 0.001S$	一般地区的房屋
二级	$0.08\sqrt{S} + 0.006S$	$0.04\sqrt{S} + 0.003S$	隐蔽区域毗连不规则的房屋
注：S 为房产面积，单位：平方米。			

3.2 房屋建筑面积测算幢的认定

3.2.1 幢是指一座独立的，主体结构为一整体的房屋，是房屋建筑面积测算的基本单元。

3.2.2 特殊幢的划分

3.2.2.1 通过变形缝(含伸缩缝、沉降缝、防震缝)分开的相邻建筑，视为一幢。但是，当功能用途不同的相邻建筑部位，由变形缝完全分开，或仅通过不计算建筑面积的建筑部位相连时，应分幢。

3.2.2.2 仅以连廊、架空通廊相连的房屋，若连接长度大于 6.00 米，应分幢。

3.2.2.3 裙楼式建筑按单幢处理。下部为裙房，上部为多座塔楼的建筑，应合并为一幢。

3.2.2.4 房屋扩建、改建、增建后，与原建筑形成整体，不能独立使用的，新建部分与原建筑应合并为一幢。

3.2.2.5 地面上为多幢独立楼房，地下以地下室（半地下室）形式连成一片的房屋称为连体楼建筑。连体楼建筑应分幢处理，地面上按独立的楼房各分为一幢，地下室(半地下室)为一幢。特殊情形按以下方式处理：

1. 地上部分仅为地下室的独立梯间，应与地下室合为一幢。

2. 跨跃地上地下的复式单元，若其地上建筑面积大于地下，应将其地下部分剥离，与地上房屋合为一幢；若其地上建筑面积小于等于地下，应将其地上部分剥离，与地下室合为一幢。

3.3 房屋层的划分和层次的编列

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、电梯机房等不计入层数。

3.3.3 房屋的层次指房屋所在建筑物层的名称。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。

3.3.4 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。

3.3.5 层高大于等于 2.20 米的架空层、避难层、设备层、结构转换层等按对应的自然层次编列。

3.3.6 房屋中局部设置的功能用房（如影剧院、体育馆、游泳池、会议厅、门厅、客厅等），其建筑空间由地下跃至地上时，若该部位地上部分高度大于地下部分，该部位归入地上层，小于等于时，归入地下层。室内泳池层次按泳池上口所在层为底板进行层次判定（图1）。

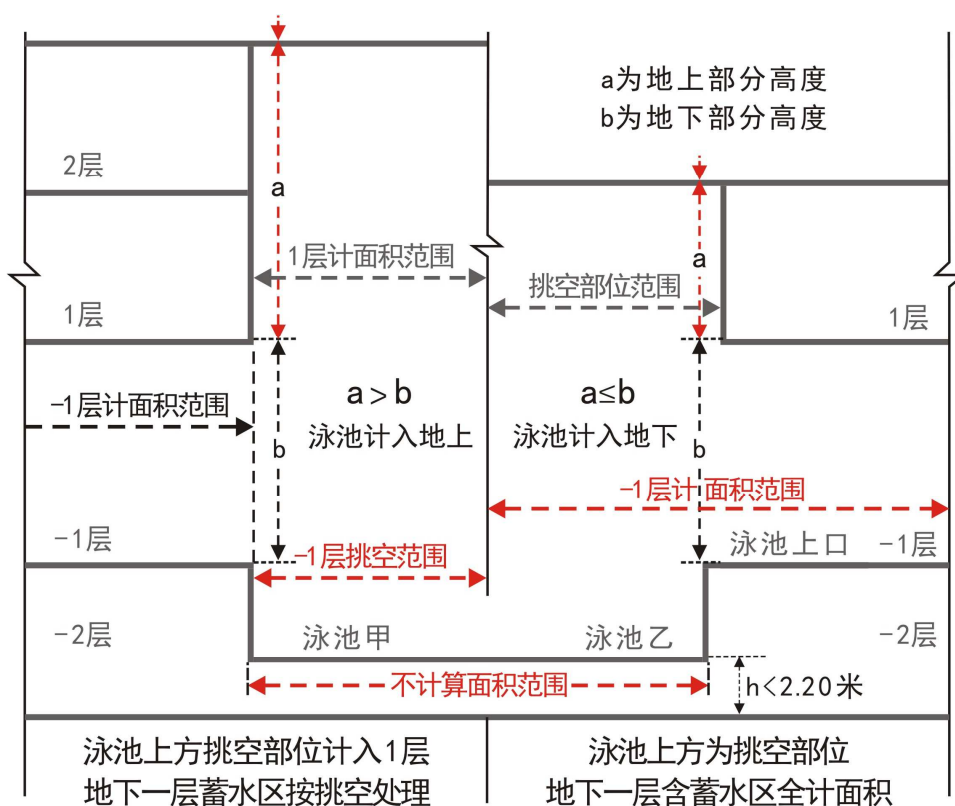


图 1 局部设置地下跃地上建筑空间层次认定

3.4 地下层与半地下层的认定

3.4.1 地下层

3.4.1.1 平地建筑地下层

顶板面高于周边室外地面的高度均小于等于 1.00 米的楼层，认定为平地建筑地下层。

3.4.1.2 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。

3.4.2 半地下层

3.4.2.1 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 1.00 米的楼层，认定为平地建筑半地下层。

3.4.2.2 坡地建筑半地下层

1. 坡地建筑楼层有 1~2 面位于地面上，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。

2. 坡地建筑楼层有 1~2 面位于地面上，是指建筑具有覆土深度小于建筑净高的 1/2 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等于 1/2 建筑净高。

3.4.2.3 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。

3.5.2 建筑部位能够被屋顶或其他建筑形式遮盖，不论遮盖物多高，均视为有上盖。本细则另有规定的，从其规定。

3.5.3 房屋公共晒台的上方，由悬挑结构（如挑楼、挑廊、挑檐等）所形成的顶盖视为无上盖。

3.5.4 房屋专用晒台的上方，由悬挑结构（不含阳台）所形成的顶盖，出挑宽度小于等于 1.20 米时视为无上盖。

3.5.5 与室内不直接相通的底层室外空间上方，由阳台、挑楼、走廊、挑檐、结构板、装饰性造型所形成的顶盖视为无上盖。

3.5.6 房屋顶层若为局部漏空、局部实体板网状分布的非悬挑式上盖，漏空部位面积合计大于实体板（梁）面积的4倍，且实体板（梁）宽度小于等于1.20米时，视为无上盖；否则整体视为上盖，但应扣除内切圆直径大于1.20米的单个漏空部位。

3.5.7 房屋屋面，由其他幢建筑物形成的顶盖视为无上盖。

3.5.8 可伸缩的上盖，按其伸展最大范围认定。

3.6 主体结构范围的认定

3.6.1 主体结构是指房屋中由组成结构的梁、板、柱（承重墙）等主要构件相互连接而构成的，形成能承载房屋荷载的空间体系。若去掉部分结构构件，则会危及该建筑物性能的使用或结构的安全。

3.6.2 主体结构范围专指支撑房屋主体的柱（承重墙）、梁（结构联系板）等主要结构构件最外围水平投影以内部分。

3.6.3 属于主体结构范围内的特殊部位有：套外挑空空间、有柱阳台、有柱室外楼梯等。

3.6.4 不属于主体结构范围内的部位有：无柱外走廊，无柱门廊，凸出外墙的花池、空调板、设备平台等。

3.7 公众开放空间认定

3.7.1 公众开放空间专指建筑物中为公众使用设置的全天候开放的建筑空间。

3.7.2 公众开放空间的认定应同时具备以下条件：

1. 全天24小时免费向社会公众开放，非针对某个特定的社会群体。
2. 不得设置任何影响公众穿行通达的关卡、围栏、门禁等障碍。
3. 主要为社会公众提供休闲、绿化、交通等功能。

3.7.3 常见的公众开放空间：

1. 骑楼、过街楼的底层走廊。
2. 各种道、路、街、巷等两侧房屋底层供公众通行的走廊。
3. 穿越建筑的市政道路、公共通道等作为公众通行的部分。
4. 与公众开放的休闲广场紧邻并形成有机整体且专为社会公众休闲娱乐或通行的建筑空间。
5. 连通两个公众开放空间之间的通道、楼梯等作为公众通行的部分。

3.8 房屋墙体定位及归属确认

- 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、装饰柱、长度小于等于 1.00 米的剪力墙、装饰性的挂墙体（如玻璃幕、石材干挂等）。
- 3.8.2 墙体按归属分为自有墙、共有墙和借墙三类，非区分所有权的房屋外墙直接归入自有墙。
- 3.8.3 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。共有墙的权属线位于共有墙中线处，其墙体面积以权属线为界各自归入相关建筑面积中。房屋外半墙（即房屋外墙墙中线以外的墙体）的面积归入共有建筑面积。
- 3.8.4 空调板、设备平台等各类板之间的分隔墙视为共有墙，与其他建筑部位相邻的分隔墙，墙体归入其他建筑部位。
- 3.8.5 避难空间、架空空间的外墙归入自有墙。
- 3.8.6 阳台、室外楼梯、凸窗、门廊、外走廊等与室内之间的分隔墙视为外墙。
- 3.8.7 阳台与外墙外相邻部位的分隔墙为共有墙。但是，相邻部位为各类板时，分隔墙归入阳台。

3.9 房屋墙体的面积计算

- 3.9.1 外墙、共有墙的墙体面积均按层水平投影面积全算。测绘作业中可通过取墙中线的方法进行半墙墙体面积的计算，当外墙、共有墙中含柱支撑体时，取与柱相连的各墙墙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。
- 3.9.2 建筑物套内挑空处的外墙不计算建筑面积；挑空处的自有墙墙体计入套内面积；挑空处的共有墙的一半归属挑空部位，不计算建筑面积（图 2）。

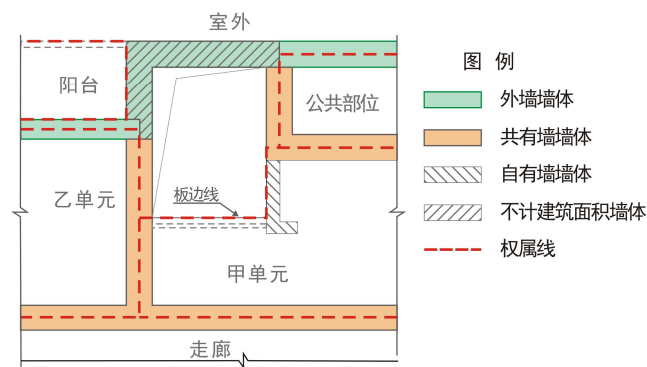


图 2 挑空处的墙体建筑面积计算

3.9.3 内斜外墙墙体不计算建筑面积，外斜外墙按接触楼(地)板面的墙体作为外墙, 计算建筑面积（图 3）。

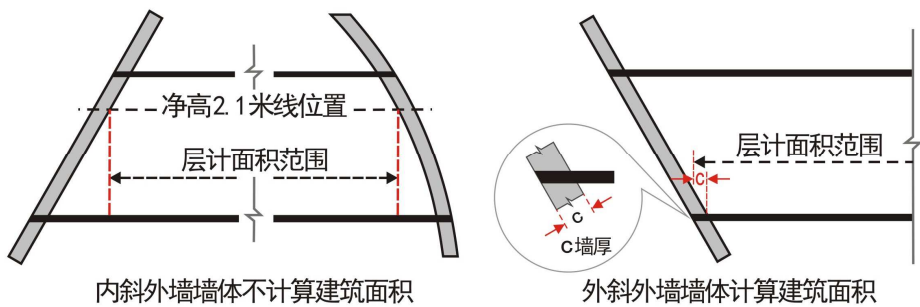


图 3 非垂直墙体处理方式

3.9.4 卷帘、玻璃等特殊材料作为房屋外墙，若安装在基座上的，墙体厚度取基座厚度；若直接落地的，墙体厚度取围护构架的厚度；仍无法确定的，参照本层或上层相邻的外墙墙体厚度。

3.9.5 地下室外墙或因覆土而无法量测的外墙，其墙体厚度可按审定的设计图纸确定。

3.9.6 各楼层墙体厚度不同时，分层分别计算。若同楼层墙体上下厚度不同时，取高度 1.00 米至 2.10 米之间墙体厚度最大值。

3.9.7 预测算时外墙的粉刷层、贴面、保温层等厚度由设计单位提供或取自设计图标注。

3.10 幕墙墙体的面积计算

3.10.1 装饰性幕墙不计算建筑面积。

3.10.2 围护性幕墙，按以下几种情况分别计算建筑面积（图 4）：

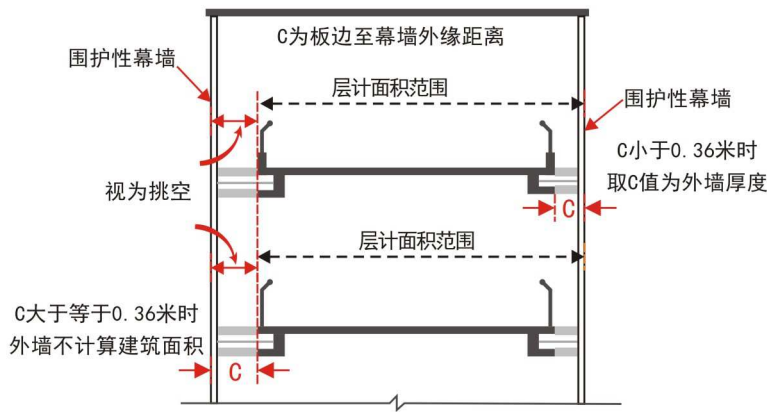


图 4 不同情况下围护性幕墙外墙计算图示

1. 当楼板边至幕墙外缘距离小于 0.36 米时，以楼板边至幕墙外缘的实际距离为外墙厚度，并相应取半外墙。

2. 当楼板边至幕墙外缘距离大于等于 0.36 米时，楼板边至幕墙外缘的空间视为挑空，外墙不计建筑面积。

3. 上下均由玻璃和其他材料框架构成围护性玻璃幕墙，以材料框架的厚度作为墙厚，并相应取半外墙。

3.10.3 一段连续且同楼层的玻璃幕墙，当楼板边有墙体与之重叠时，楼板边长度大于 1.00 米的剪力墙或楼板边属核心筒、梯间的墙体认定为外墙，其余部位按围护性幕墙计取外墙；当楼板边没有墙体与之重叠时，按围护性幕墙计取外墙。其它可透光（不含穿孔）板材幕墙参照执行（图 5）。

3.10.4 一段连续且同楼层的不透光板材幕墙（含穿孔板材），当楼板边有墙体与之重叠时，该墙体认定为外墙；当楼板边没有墙体与之重叠，或墙体向内偏离楼板边沿，或墙体与本楼楼顶板不相连时，按围护性幕墙计取外墙（图 5）。

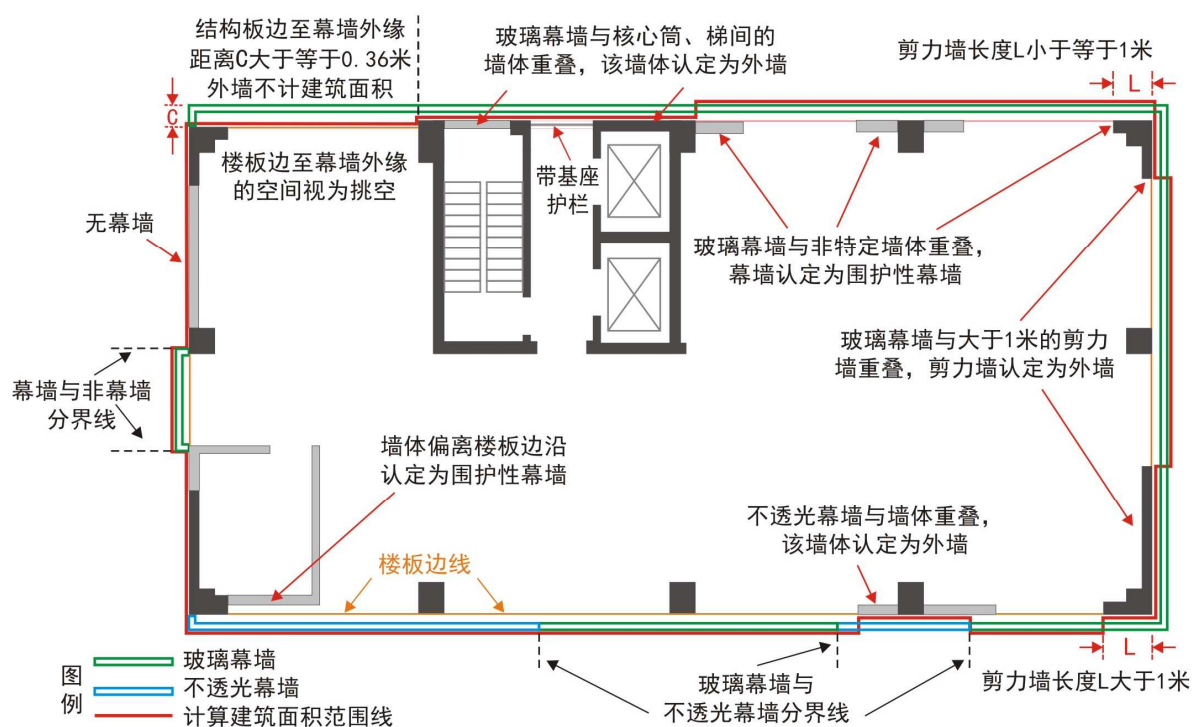


图 5 幕墙墙体的面积计算图示

3.11 层高、净高的计算

3.11.1 层高取相邻楼层楼（地）板结构面之间的垂直距离，净高取楼（地）板结构面至上部楼板底面之间的垂直距离。结构面可包含厚度小于等于 0.02 米的结构找平层，不含填充、垫层等装饰形成的厚度（图 6）。

3.11.2 一个楼层外墙以内的建筑空间中，因结构梁、反梁、垫层等形成的空间（包含局部高度不足 2.20 米的部分），其层高取所在楼层的层高值（图 6）。

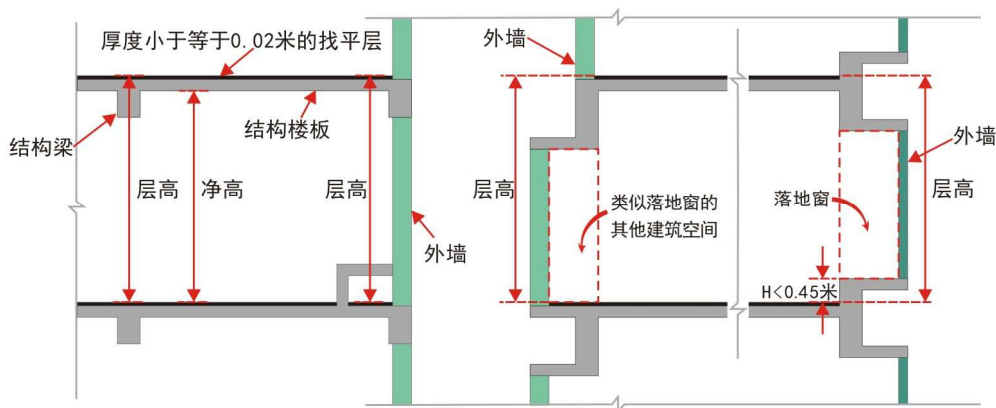


图 6 层高计算图示

3.11.3 建筑自然层内设置的落地窗，无论窗体空间本身的高度如何，外侧是否存在其他建筑空间，上方空间是否封闭，窗体部分视为套内的一部分，层高取所在楼层的层高值；与落地窗相类似的其他建筑空间，层高计算也与其相同。

3.11.4 电梯井、提物井、垃圾道、管道井、通风井、排气井等无结构楼板的纵向使用空间按穿越的所在楼层计算层高。

3.12 建筑物占地面积计算

3.12.1 建筑物占地面积是指地上建筑物接触地面的各层建筑外墙或结构外围与室外地坪连接部位的水平投影面积。

3.12.2 与室外地坪连接部位上方的悬挑，与其下方室外地坪之间净高小于 2.10 米时，视为与室外地坪连接。

3.12.3 计算建筑面积部位均按其水平投影面积计算占地，不计算建筑面积的部位不计占地。下列特殊建筑部位除外：

1. 主体结构范围内有上盖且净高小于 10 米的不计算建筑面积的部位，按其水平投影面积计算占地，如公众开放空间、消防车道、消防人行通道、门楼等。
2. 墙体向内倾斜建筑以基底与地坪接触部位的水平投影面积计算占地。
3. 露出地面局部层高大于等于 2.20 米的独立梯间按整体水平投影面积计算占地。
4. 主体结构外或独立的地下车库出入口，不计算占地。

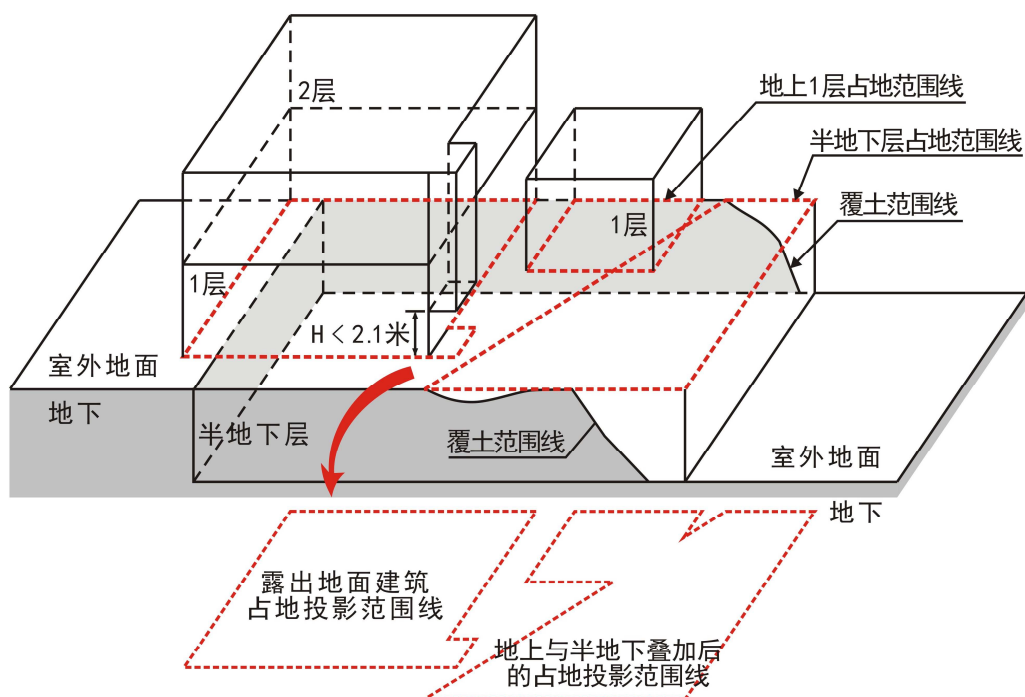


图 7 建筑占地面积计算图示

4 房屋建筑面积测算

4.1 一般规则

4.1.1 计算建筑面积的房屋必须为具备有上盖（楼梯除外），结构牢固，层高大于等于 2.20 米的永久性建筑。

4.1.2 房屋外墙范围内的建筑部位，无论其是否使用，均按层水平投影面积全算。本细则另有规定的，从其规定。

4.1.3 楼梯、电梯的前室，无论其封闭与否，均计算全部建筑面积。

4.1.4 房屋专用晒台按其围护结构范围内上盖水平投影面积半算。

4.1.5 与室内任意一边相通的，具备房屋的一般条件，并能正常利用的变形缝计算全部建筑面积；与房屋室内不相通的房屋间变形缝不计算建筑面积。

4.1.6 突出房屋墙面的构件、配件、墙垛、勒脚不计算建筑面积。

4.1.7 活动房屋、临时房屋、简易房屋不计算建筑面积。

4.1.8 独立烟囱、亭、塔、罐、池，地下人防干、支线不计算建筑面积。

4.1.9 为满足建筑消防需求，在房屋底层专门设置的消防车道、人行通道不计算建筑面积。

4.1.10 除屋面层外的房屋楼层中，若该层仅核心筒部位层高大于等于 2.20 米，其他部位层高均小于 2.20 米的，则核心筒部位不计算建筑面积。

- 4.1.11 室外台阶、爬梯、挂梯、无围护梯井的电梯不计算建筑面积。
- 4.1.12 公众开放空间不计算建筑面积。
- 4.1.13 与室外地坪连接的底层架空部位面积按本层柱、承重墙范围内架空空间水平投影面积全算，当其面积小于本层顶板投影面积一半时，按本层架空顶板投影面积半算；位于其他楼层的架空部位面积按其围护范围内的本层顶板投影面积全算。
- 4.1.14 非单排柱的车棚、货棚、站台等按柱的外围水平投影面积全算；单排柱的车棚、货棚等按其上盖水平投影面积半算。加油站内的加油棚，无论柱的形式，均按其上盖水平投影面积半算。
- 4.1.15 建筑底层的卸货平台参照门廊计算建筑面积。
- 4.1.16 位于住宅小区出入口，仅以结构体支撑，朝小区内一侧只以镂空墙、门围合（除门卫外），其余部分完全开敞，供人员通行的独幢单层门楼，除门卫外的其余部位不计算建筑面积。
- 4.1.17 相关行政主管部门审批文件明确要求设置的不计容建筑空间，若本细则未明确应计算建筑面积，则不计算建筑面积。

4.2 非普遍建筑空间的面积测算

- 4.2.1 建筑物的墙体由内倾斜、弧形等非垂直墙体构成，按其室内净高在 2.10 米及以上部分水平投影面积全算。
- 4.2.2 建筑墙体向外倾斜，按其底板外沿水平投影面积全算。
- 4.2.3 坡屋顶建筑、穹型顶建筑，按其室内净高在 2.10 米及以上部分水平投影面积全算。
- 4.2.4 有围护结构的场馆看台、主席台，按其围护结构范围内上盖水平投影面积全算；无围护结构的场馆看台、主席台，按其上盖水平投影面积全算。
- 4.2.5 影剧院、演艺厅、会议厅、礼堂、场馆等建筑，其观众席下方无使用功能且无法通达的建筑空间不计算建筑面积。
- 4.2.6 建筑物空间内未设置结构层的立体书库、立体仓库、立体车库，整体按一层计算建筑面积。
- 4.2.7 在建筑物中连续设置的低于 2.20 米的结构层，自下往上连续楼层累计层高每大于等于 2.20 米时，按结构楼板水平投影计一次建筑面积，以此类推（图 8）。

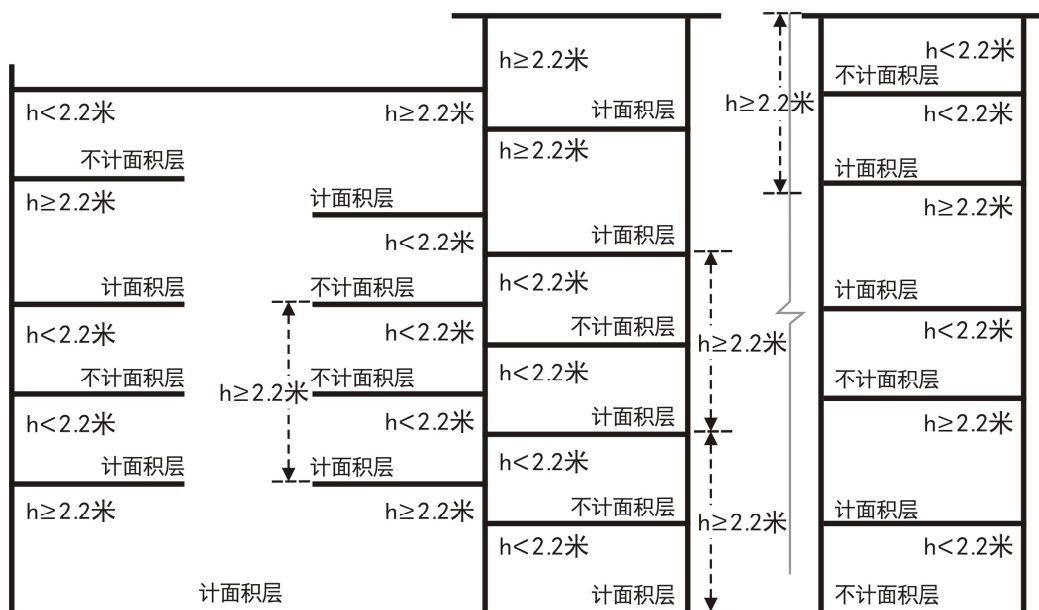


图 8 连续设置层高低于 2.20 米的结构层面积计算图示

4.2.8 单一功能的异型建筑（无墙体、异型承重柱）的建筑面积按承重柱与底板交接部位的外围范围内上盖水平投影面积全算，若交接部位的外围水平投影面积小于上盖投影面积的一半，则按上盖水平投影面积半算。

4.2.9 电影院、音乐厅、剧院、大堂门厅等特殊功能空间，工业类、交通运输类建筑，或属于公共管理与公共服务用地性质的建筑，该类建筑内部空间 2.80 米及以上的高处，存在无使用功能且无法通达的建筑空间，当下方已计算建筑面积时，其高处不另计算建筑面积。

4.2.10 依坡地建造的房屋，利用吊脚形成的架空空间，按其围护结构范围内净高大于等于 2.10 米部位的外围水平投影面积全算。

4.2.11 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、罐的平台不计算建筑面积。

4.2.12 工业类、交通运输类，或属于公共管理与公共服务用地性质的建筑，有特殊设计目的的封闭空间不计算建筑面积。如环形坡道、环形管廊围成的封闭空间或回填土区域。

4.3 部分建筑部位的面积测算

4.3.1 阳台的面积计算

4.3.1.1 阳台根据其围护情况可划分为封闭阳台和未封闭阳台。阳台封闭与未封闭的判定：预测算时，按审定的图纸认定，未明确标示为封闭的按未封闭认定；竣工规划条件核实测量时，按现状认定；房产实测时，按现状认定，但是，与预售楼盘不一致的按未封闭认定。

4.3.1.2 封闭阳台按其外围水平投影面积全算，未封闭的阳台按其围护结构范围内上盖水平投影面积半算。

4.3.1.3 房屋内标注空中花园、入户花园、绿化空间等类似建筑空间，无论其名称如何，均视为非阳台建筑空间，计算全部建筑面积。

4.3.1.4 房屋内由两个及以上单元共同使用的未明确功能的未封闭建筑空间，参照走廊计算建筑面积。

4.3.1.5 不计建筑面积的凸窗占用阳台的空间部位计入阳台。

4.3.1.6 阳台与外墙之间的外墙装饰面计入阳台，但是，凸出外墙的柱不计入阳台。

4.3.2 凸窗的面积计算

4.3.2.1 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，在同一建筑空间的竖向连续设置多个凸窗时，凸窗高度为低处窗台台面至高处凸窗顶板板面的垂直距离；凸窗的进深为室外墙面至凸窗的外边沿的水平距离。

4.3.2.2 当标准凸窗高度小于 2.20 米，且其进深小于等于 0.60 米时，凸窗不计算建筑面积；当凸窗高度大于等于 2.20 米或凸窗进深大于 0.60 米时，凸窗应计算全部建筑面积。

4.3.2.3 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标准凸窗，应计算全部建筑面积。窗体上（下）方凹入部分的外侧围挡，当其高度小于等于 1/3 凹入部分高度时，或单纯以百叶、可透视、可拆装的构件等进行装饰，均不视为围挡。

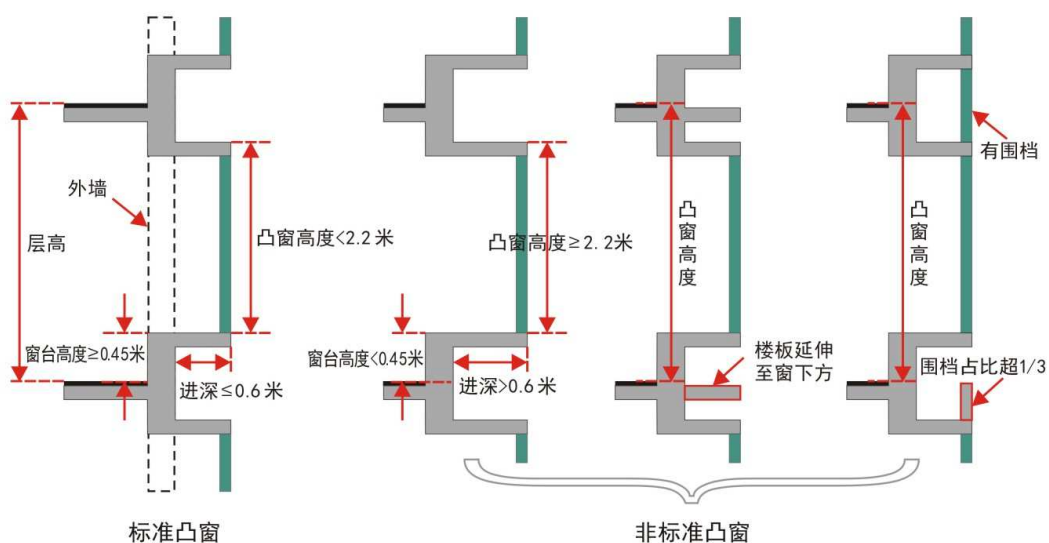


图9 几类窗体外墙定义图示

4.3.3 楼梯的面积计算

4.3.3.1 楼梯根据其所处位置区分为室外楼梯和室内楼梯。建筑物外墙以外，仅以柱或栏杆围护的楼梯，视为室外楼梯；其余楼梯均视为室内楼梯，但是，位于露天空间的内切圆直径小于等于 24.00 米的天井内室外楼梯，视为室内楼梯。

4.3.3.2 楼梯按其下一层至本层的楼梯水平投影面积计算，其中错层楼梯按其错下一层至本层的楼梯水平投影面积计算。非自然层不使用时，本层楼梯投影至上一层计算。

4.3.3.3 有上盖的楼梯按水平投影面积全算；无上盖的楼梯按水平投影面积半算。以下几种楼梯不计算建筑面积：

1. 起终点高差小于 2.20 米。
2. 有上盖的楼梯向上投影至上层楼板结构面时，投影面与上层顶板间层高不足 2.20 米部位。
3. 与建筑物不相连的独立室外楼梯。
4. 室内楼梯底层延伸出室外的无上盖部分。
5. 从户外直接通往（或经门廊）大堂门厅的室外楼梯，其位于主体结构外的部分。
6. 连通两个露天过渡空间的室外楼梯，当过渡空间的进深均大于 2.00 米时（图 10）。

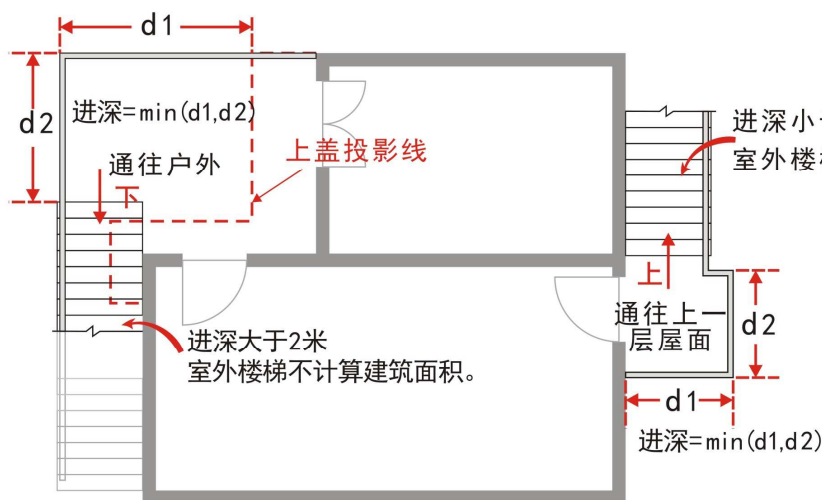


图 10 露天过渡空间进深图示

4.3.3.4 纯地下的室外楼梯向下投影，若楼梯下方空间由其他建筑部位实际加以利用，利用部分净高大于等于 2.10 米的空间计入该建筑部位，该建筑部位对应的上方楼梯部位不另计算建筑面积，利用部分净高小于 2.10 米的或未利用部分的空间归入楼梯计算。

4.3.3.5 有地上部分的室外楼梯向上投影，计入上一层建筑面积，起始层不计算建筑面积，

若其下方空间加以利用，其净高大于等于 2.10 米的部分应计算全部建筑面积。

4.3.3.6 顶层有上盖的室内楼梯向上投影计入上一层建筑面积，此时下方空间将上投的楼梯视为上盖，下方空间归入本层。若下方空间由其他建筑部位实际加以利用，利用部分净高大于等于 2.10 米的空间计入该建筑部位；利用部分净高小于 2.10 米的或未利用部分的空间归入本层计算。

4.3.3.7 顶层无上盖的室内楼梯分地上、地下两部分分别计算，地上部分参照有地上部分的室外楼梯，地下部分参照无地上部分的室外楼梯，同时存在地上、地下的，其地上首层按挑空处理。

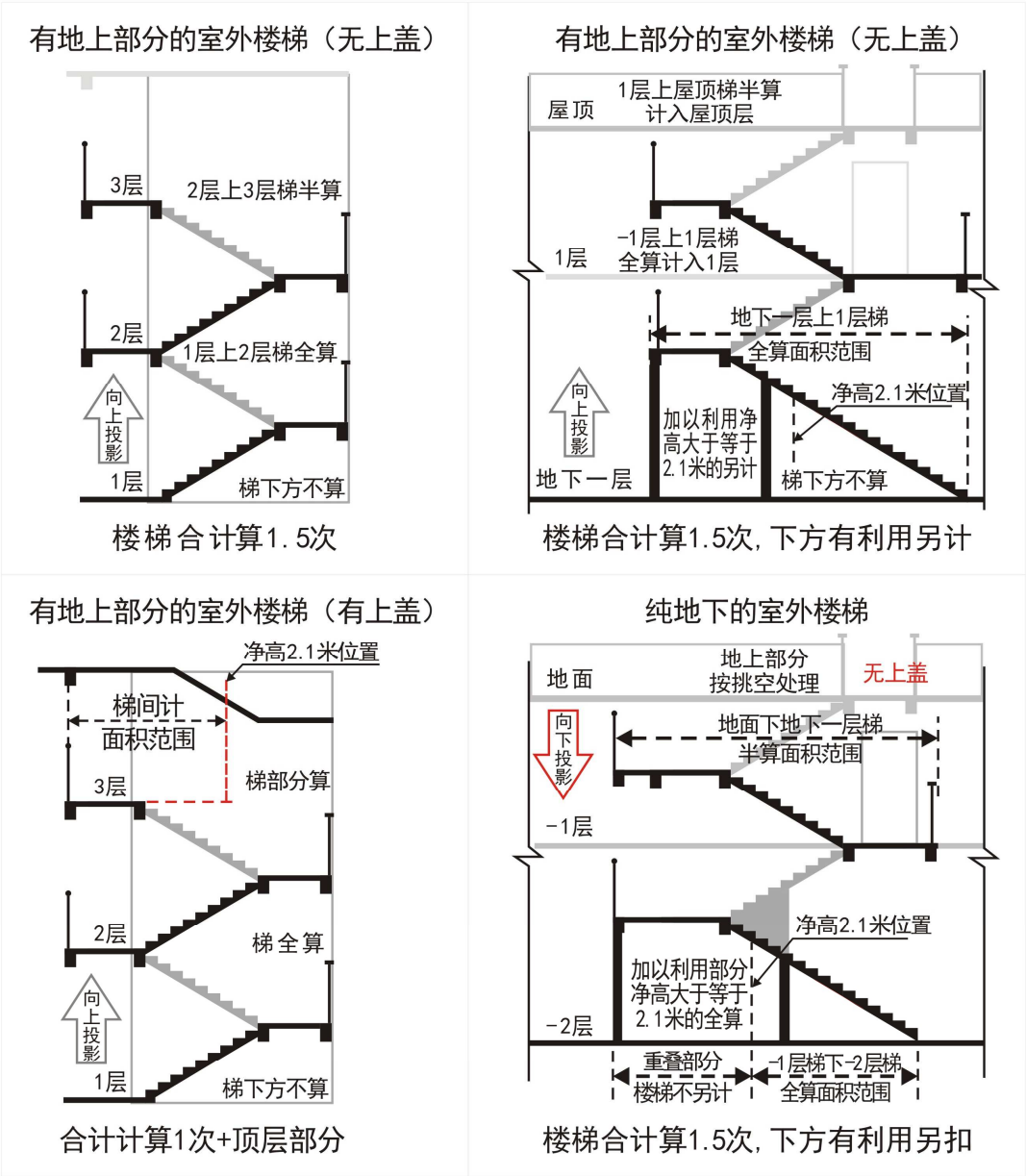


图 11 室外楼梯面积计算图示

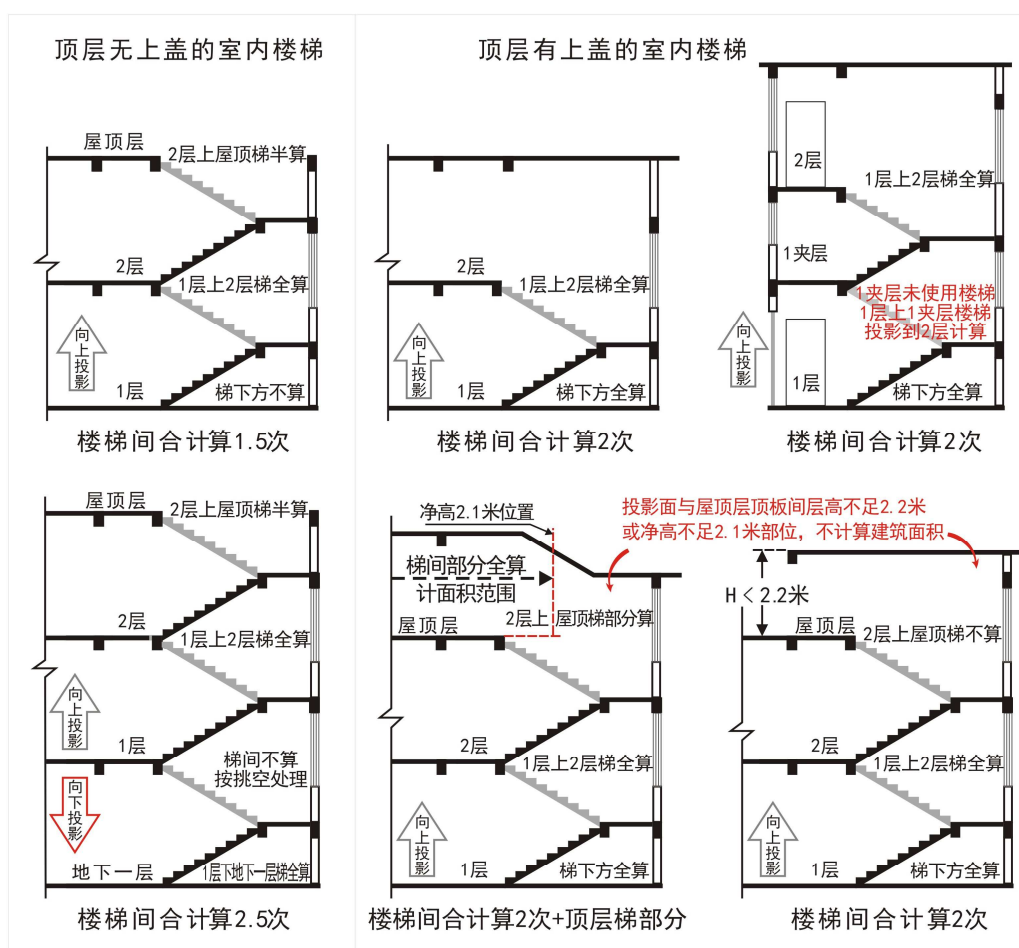
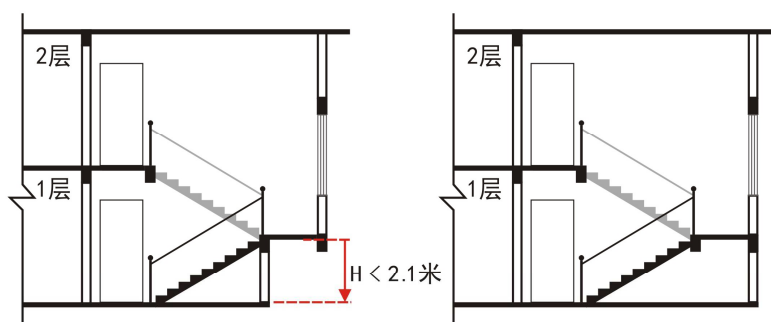


图 12 室内楼梯面积计算图示

4.3.3.8 室内楼梯局部悬挑，若悬挑结构板与本层楼板面的净高小于 2.10 米时，悬挑部位计入本层梯间（图 13）。



悬挑部位与本层的楼板面净高小于2.1米时，
上述两种梯间的面积计算方法一致

图 13 楼梯间悬挑时面积计算图示

4.3.3.9 房屋内预留的室内楼梯，按审定的设计图计算。

4.3.3.10 室内楼梯向上投影与上层楼板形成的中空部位，当单个中空面积大于等于 2.00 平方米时应扣除。

4.3.4 坡道的面积计算

4.3.4.1 坡道是连接车库室外和室内，及各层之间的垂直通道。

4.3.4.2 坡道按其围护范围内上盖水平投影面积全算。

4.3.4.3 坡道应向下投影计入下一层（图 14 中 B 层）建筑面积。但是，若坡道下方空间加以利用，净高大于等于 2.10 米部位对应的坡道部分向上投影至上一层（图 14 中 A 层）计算，净高小于 2.10 米的部位计入下一层建筑面积。坡道上方无其他坡道向下投影时，坡道上一层围护范围内的中空部分按挑空处理。

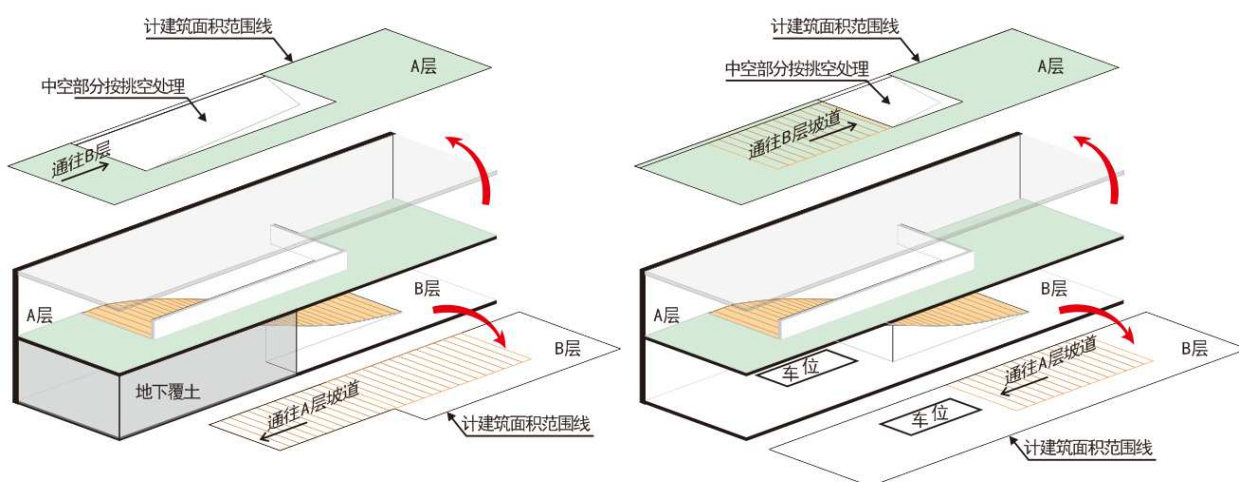


图 14 坡道建筑面积计算图示

4.3.4.4 非机动车坡道（含与楼梯合并设置时）的面积计算参照坡道。

4.3.5 走廊的面积计算

4.3.5.1 走廊分内走廊和外走廊两种，走廊两侧（侧指走向两边）封闭称为内走廊；一侧或两侧开敞称为外走廊。外走廊又分有柱和无柱两种。

4.3.5.2 走廊按以下条件判定内、外走廊：

1. 当走廊两侧封闭，或开敞一侧与本幢计算建筑面积的有上盖建筑空间相邻，或被本幢房屋的建筑实体遮挡、且遮挡物距走廊间距小于 6.00 米、遮挡物高度高于走廊底板 1.60 米时，均视为内走廊。

2. 开敞面净宽大于等于走廊最大进深时，视为外走廊；小于时，视为内走廊，若紧邻内走廊应整体合并。

3. 当内走廊长度小于等于走廊最小进深且紧邻外走廊时，按外走廊认定。

4. 天井内的走廊，当天井的上空部位的内切圆直径小于 24.00 米时，视为内走廊。天井呈葫芦串形时，其最窄处小于 6.00 米时，应断开分别判定。

4.3.5.3 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。分段后的外走廊开敞一侧及紧邻两端，若均无柱或合计只有 1 根柱，则视为无柱外走廊，否则视为有柱外走廊。

4.3.5.4 外走廊柱的判定：

1. 开敞侧存在未计入外墙（或其他计面积建筑空间）的剪力墙、实体墙视为柱。但是，当凸出外墙的长度小于等于 0.20 米时视为无柱。

2. 位于上盖范围内且与上盖相连接的装饰柱、结构柱均视为有柱。

3. 开敞侧之外存在通过连接梁与上盖相连的柱或其他类型承重支撑体，视为有柱。

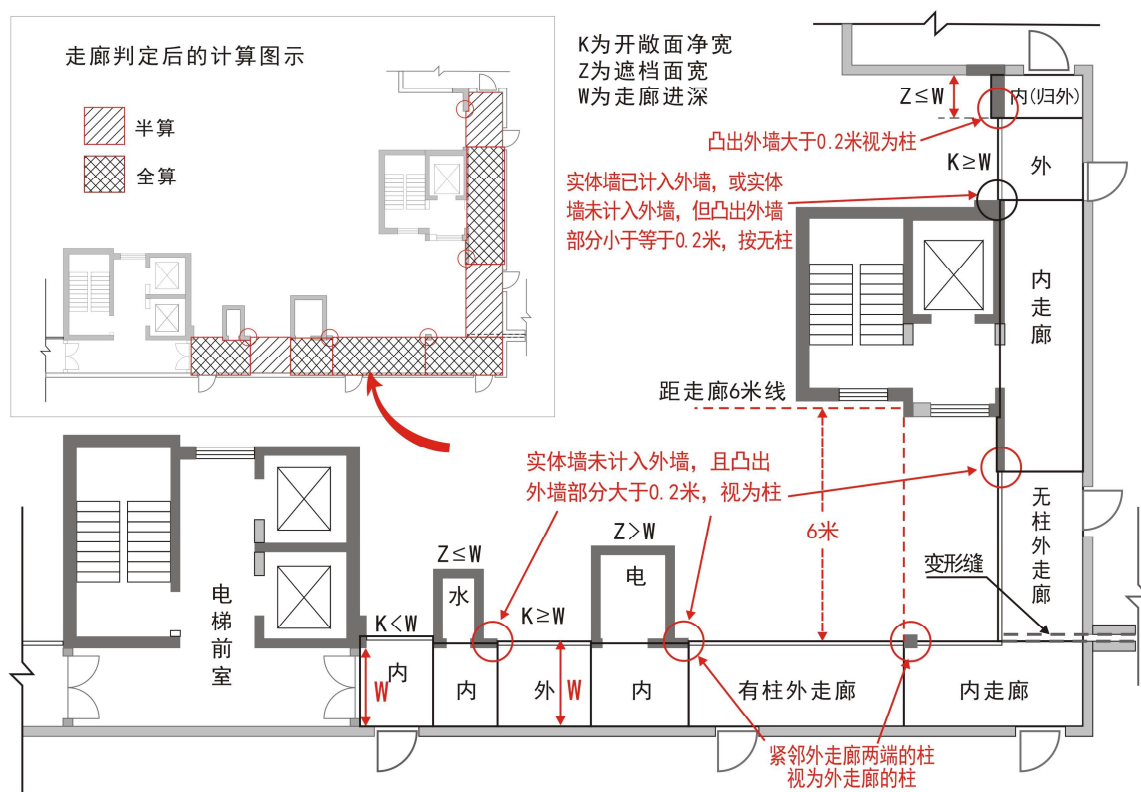


图 15 走廊建筑面积计算图示

4.3.5.5 内走廊计算全部建筑面积。

4.3.5.6 有柱外走廊按围护结构范围内上盖水平投影面积全算，其中底层有柱外走廊按柱外围水平投影面积全算。

4.3.5.7 无柱外走廊按围护结构范围内上盖水平投影面积半算，其中底层无围护时按上盖水平投影面积半算。但是，当底层无柱外走廊上盖宽度小于等于 1.20 米时，不计算建筑面积。

4.3.5.8 两面开敞且柱的排列平行于走廊方向的单排柱走廊按上盖水平投影面积半算。

4.3.5.9 住宅小区内设置的独立风雨走廊、景观走廊等，当与小区内的其他房屋间距均大于 6.00 米且至少一侧完全开敞时，不计算建筑面积。

4.3.5.10 除门廊外，其余各类廊道，如挑廊、檐廊、连廊、架空通廊等，参照走廊计算建筑面积。

4.3.6 门廊的面积计算

4.3.6.1 门廊指与房屋相连通，至少一面不封闭，有上盖的出入口通道。不同出入口共用同一门廊时，应按走廊认定。

4.3.6.2 门廊上盖下方有两根及以上与上盖不相连接的装饰柱，或门廊周边通过实体墙（不含外墙）、护栏、花池、柱状物等对门廊形成包围，视为有围护。门廊柱的判定参照走廊柱的判定。

4.3.6.3 门廊进深指门廊与外墙接触部分凹入的深度，深度指凹入部分水平投影范围线以开敞面为底边的几何高的最大值。

4.3.6.4 凸出房屋外墙的凸门廊，两根及以上非单排柱的，按柱外围水平投影面积全算；独立柱、或无柱有围护且上盖凸出部分宽度大于 1.20 米的，按上盖水平投影面积半算；无柱无围护的，或无柱有围护但上盖的凸出部分宽度小于等于 1.20 米的，不计算建筑面积。

4.3.6.5 凹入房屋外墙的凹门廊，两根及以上柱、或进深大于开敞面宽度且大于 1.20 米的，按凹入部分上盖水平投影面积全算；独立柱或进深小于等于开敞面宽度且大于 1.20 米时，按凹入部分上盖水平投影面积半算；无柱且进深小于等于 1.20 米，不论是否有围护均不计算建筑面积。

4.3.6.6 同时存在凹入与凸出房屋外墙的复合门廊，应按上述规则分别计算，当凹入部分建筑面积计算系数（不计算为 0.0、半算为 0.5、全算为 1.0）小于等于凸出部分时，应按凸出部分计算系数合并计算。

4.3.6.7 住宅楼底层（地面层、裙楼顶层）非复式的单元，若上一层阳台下方为有柱门廊，应将其按阳台认定。

4.3.6.8 各类门廊建筑面积计算规定可以归纳下图

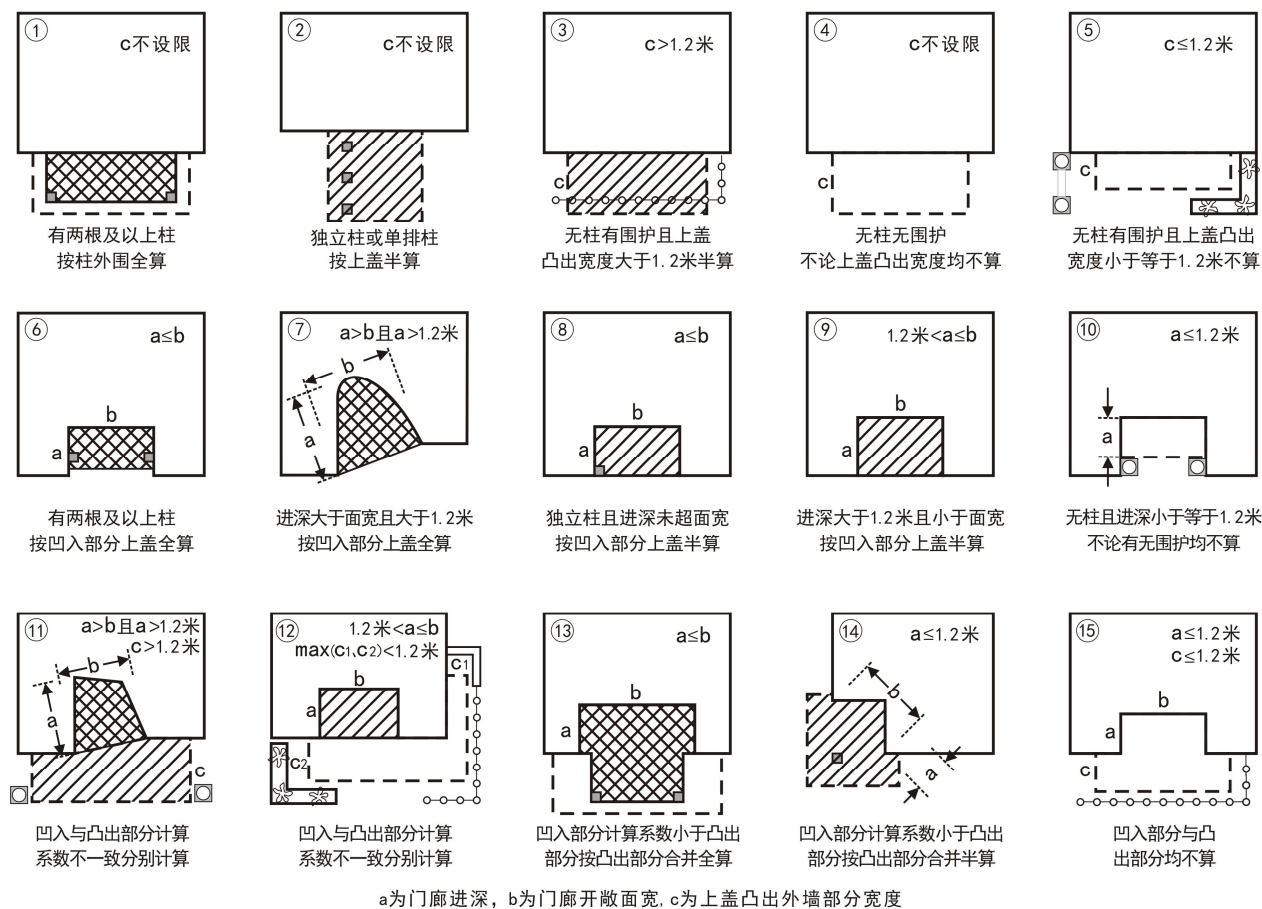


图 16 门廊建筑面积计算图示

4.3.7 各类板的面积计算

4.3.7.1 位于建筑外墙以外, 紧邻外墙, 与套内不连通, 进深小于等于 0.60 米的悬挑式花池、空调板、设备平台, 不计算建筑面积; 否则按板范围内上盖水平投影面积全算。

4.3.7.2 外挂于阳台、无梁承托或柱支撑的花池、空调板, 当板宽小于等于 0.60 米、板与阳台底板净高 (图 17 中 H 值) 大于等于 0.30 米、板下方无阳台延伸梁板时, 不计算建筑面积; 否则按板范围内上盖水平投影面积全算。

4.3.7.3 位于建筑外墙以外、紧邻外墙、与室内不连通、进深小于等于 1.00 米且围护高度小于等于 1.20 米的分户式中央空调板, 不计算建筑面积; 否则按板范围内上盖水平投影面积全算。

4.3.7.4 外墙以外、长边与单元建筑部位不相连或不共用墙、短边长度小于等于 0.60 米的结构板（梁），不计算建筑面积；否则按板范围内上盖水平投影面积全算。

4.3.7.5 挑楼、挑檐、屋面装饰性造型在门廊、走廊的专设盖板上的投影面积部分，不计算建筑面积。

4.3.7.6 花池、空调板及其他各类板进深指底板外沿至外墙的垂直距离。当此类板因外立面效果需要，而加装不封闭的围护栏板时，进深应扣除最大厚度不超过 0.20 米的栏板厚度。

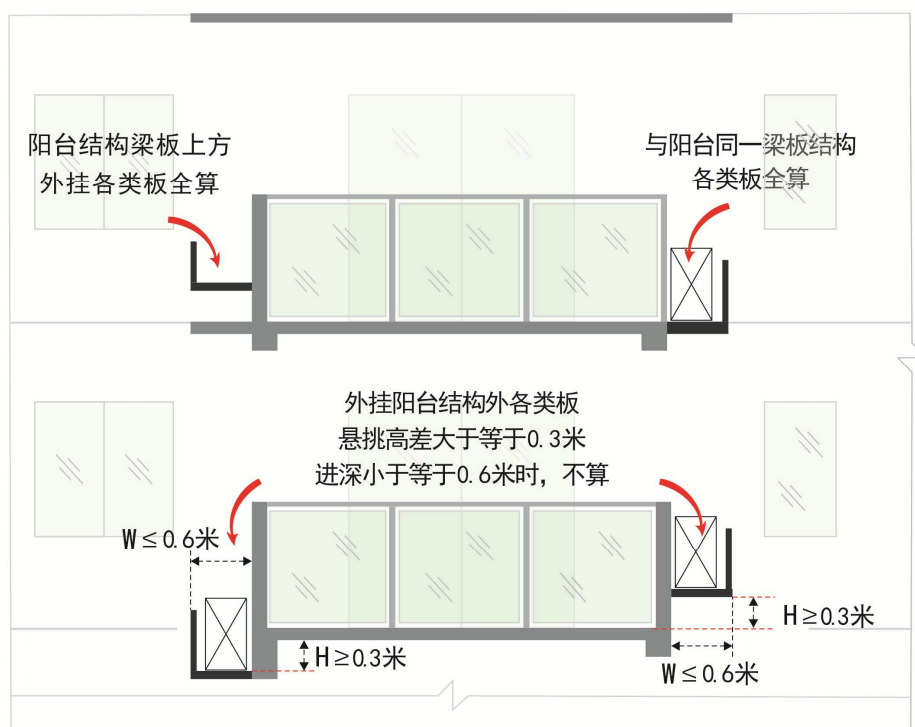


图 17 外挂阳台各类板面积计算图示

4.3.8 柱状装饰性空间的面积计算

4.3.8.1 柱状装饰性空间专指主体结构以外，为美化房屋外立面所形成的柱状密闭空间。

4.3.8.2 单个水平投影面积大于 0.40 平方米的柱状装饰性空间按自然层计算建筑面积，相连的柱状装饰性空间整体按单个处理。但是，交通运输类或属于公共管理与公共服务用地性质的建筑，其柱状装饰性空间不计算建筑面积。

4.3.8.3 柱状装饰性空间面积计算范围不含柱、承重墙及相邻建筑部位墙体的面积。

4.3.9 井道的面积计算

4.3.9.1 穿过房屋计算建筑面积部位各类井（如提物井、垃圾道、管道井、通风井、排气井等），按层计算建筑面积。

4.3.9.2 凸出房屋外墙的烟囱、管道井、通风井、排气井、防爆井等，与墙面或阳台、门廊、走廊的接触面长度小于等于其周长 1/2 时不计算建筑面积，否则按外围水平投影面积全算。

4.3.10 屋面上建筑空间的面积计算

4.3.10.1 屋面上的楼梯间、水箱间、电梯机房、设备用房等以及斜面结构屋顶净高大于等于 2.10 米的部位，按其外围水平投影面积全算。当其下方设有缓冲层或隔层，且层高大于等于 2.20 米时，无论是否封闭，均计算全部建筑面积。

4.3.10.2 屋面上通往水箱间、电梯机房、设备用房的专用无盖室外钢楼梯不计算建筑面积。

4.3.10.3 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。

4.3.10.4 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。

4.3.10.5 交通运输类或属于公共管理与公共服务用地性质的建筑，其房屋顶层为建筑造型而建造、无实用功能的装饰性建筑造型空间，不计算建筑面积。

5 房屋建筑部位的处理

5.1 房屋建筑部位划分

计算房屋建筑面积的建筑部位按其性质可划分为四类，一类为房屋基本单元，二类为特定附属用房，三类为共有建筑部位，四类为其他附加建筑部位。

5.1.1 房屋基本单元

有固定界限、可以独立使用并且有明确、唯一的编号（幢号、室号等）的房屋或者特定空间。

5.1.1.1 非区分所有权的房屋，以房屋的幢划分基本单元。

5.1.1.2 区分所有权的房屋，按照用地批准文件约定及相关行政主管部门文件规定，在满足房屋基本单元的条件下，以房屋的幢、层、套、间划分基本单元。

5.1.2 特定附属用房

有固定界限且可以独立使用的附属用房。主要包括：

1. 会所、邮政所、娱乐活动室、阅览室、托儿所、老人活动中心，以及居委会、派出所等所使用的房屋。
2. 独立使用的地下室、半地下室，独立的车库。
3. 储藏间、工具间、库房等独立用房。
4. 用地批准文件中约定的开闭所、通信基站等公共配套用房。
5. 临公共通道或临街，用于展品展示、广告宣传的橱窗、灯箱等。
6. 非住宅类房屋中会议室、多功能厅、接待室等附属用房及展示区等特定空间。

5.1.3 共有建筑部位

由多户产权人共同占有或共同使用的建筑部位。包括应分摊共有建筑部位和不应分摊共有建筑部位。

5.1.3.1 应分摊的共有建筑部位包括：

1. 外半墙。
2. 建筑物内的公用核心筒、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、烟道井、垃圾井道。
3. 建筑物内公用的门厅、梯厅、过道、走廊、门廊等水平交通空间。
4. 地面以上仅为本幢服务的变（配）电室、消防控制室（监控室）、水泵房、水箱间、设备用房、值班警卫室等。
5. 地面以上仅为本幢服务的物业办公用房、管理用房、门卫等物业服务用房。

5.1.3.2 不应分摊的共有建筑部位包括：

1. 建在幢内或幢外，为他幢或多幢服务的值班警卫室、物业服务用房、公共设施用房、公共设备用房等。
2. 地下室中人防专用部位。
3. 地下室中为本幢地上单元服务的值班警卫室、公共设施用房、公共设备用房、物业服务用房等。
4. 供自行车、摩托车等非机动车、机动车集中停放的建筑部位。

5. 一幢建筑部分单元未竣工，服务于未竣工单元的共有建筑部位。
6. 避难空间以及架空层中用作公共休憩、绿化等公共开放空间等。
7. 已取得预售许可证的建设项目，楼盘建筑面积预测算时符合不计算建筑面积条件但因现状变更引起须计算建筑面积的共有建筑部位。
8. 楼盘建筑面积预测算时未设计，但实测时新增的共有建筑部位。
9. 无法明确服务对象的共有建筑部位。

5.1.4 其他附加建筑部位

除房屋基本单元、共有建筑部位、特定附属用房以外的其余计算建筑面积但不具有独立利用价值的建筑部位。其他附加建筑部位主要包括：

1. 非标准凸窗、柱状装饰性空间。
2. 花池、空调板、设备平台及其他各类板。
3. 无明确功能或其他不具有独立利用价值的建筑空间。

5.2 房屋建筑部位确认依据

- 5.2.1 建设工程设计图建筑面积测算，依据设计图，确认房屋功能用途，划分房屋建筑部位。
- 5.2.2 楼盘建筑面积预测算，依据建筑施工图及《建设工程规划许可证》，确认房屋功能用途，划分房屋建筑部位。
- 5.2.3 竣工规划条件核实测量，依据房屋竣工现状和相关图文资料，确认房屋功能用途，划分房屋建筑部位。
- 5.2.4 房产建筑面积测量，依据竣工规划条件核实意见及楼盘建筑面积预测算成果，确认房屋功能用途，划分房屋建筑部位。

5.3 房屋建筑部位处理原则

- 5.3.1 特定附属用房不以共有建筑认定，按单元认定，与房屋基本单元共同参与相关共有建筑面积的分摊。
- 5.3.2 不应分摊的共有建筑部位应单列，仅分摊外半墙，但是本细则另有规定的，从其规定。
- 5.3.3 应分摊共有建筑部位由接受分摊面积的相关权利人共有，不应分摊共有建筑部位由业主共有。

5.3.4 其他附加建筑部位应单列，位于外墙内的其他附加建筑部位分摊外半墙，位于外墙外的不分摊外半墙。

5.4 房屋建筑部位处理若干具体规定

5.4.1 楼梯、电梯、核心筒及井道

5.4.1.1 一幢建筑存在地下室（半地下室），核心筒部分和楼梯等纵向共有部位，可根据房屋的实际情况，按地上地下横向分割，由使用该纵向共有部位的功能区各自分摊。若地下层（或半地下层）功能与其上层一致时，该功能区内的核心筒部分和楼梯等纵向共有部位可从该功能区与其他功能区的分界线处横向分割。

5.4.1.2 未向核心筒（或梯间）开门的单元不分摊核心筒共有部位。若同一单元向不同核心筒开门，该单元按出入口个数等面积虚拟分割后（或按明显分界），各自参与分摊相应核心筒共有部位（图 18）；若复式单元向不同核心筒开门，该单元各子户参与分摊相应核心筒共有部位，未向核心筒开门的所有子户按所属单元出入口个数等面积虚拟分割后，各自参与分摊相应核心筒共有部位（图 19）。

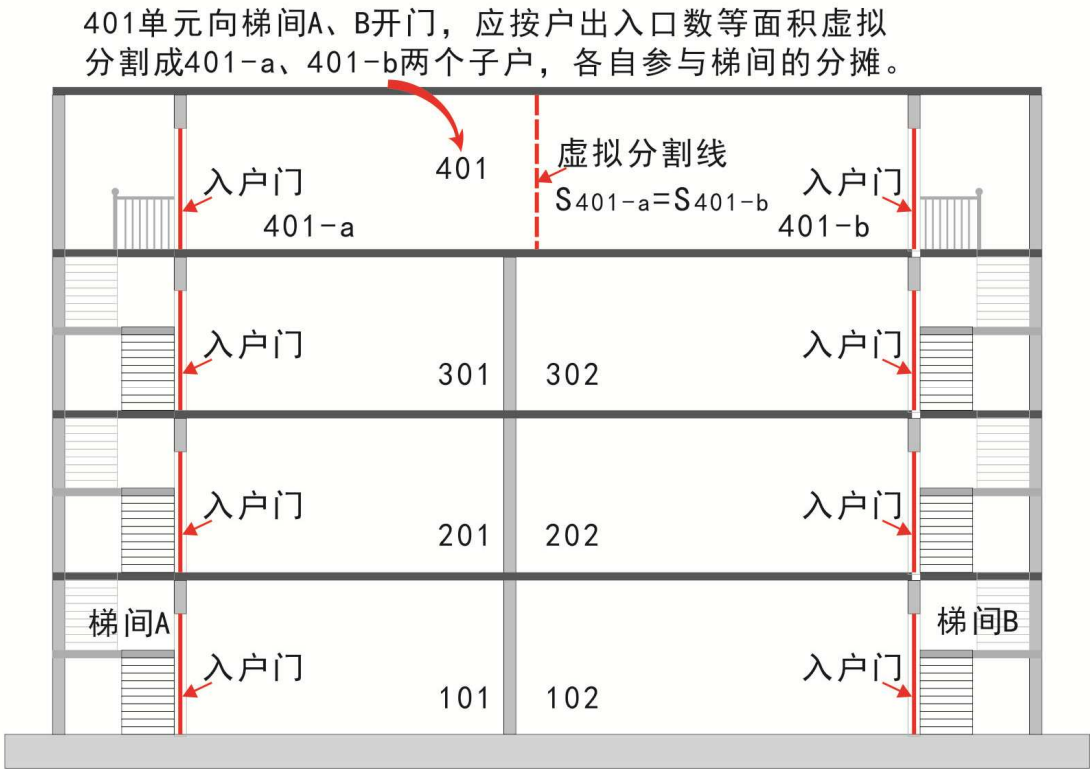


图 18 虚拟分割示意图

301复式单元中未向梯间开门的子户301-3，应按户出入口数等面积虚拟分割成301-3-a、301-3-b两个子户，各自参与梯间的分摊。

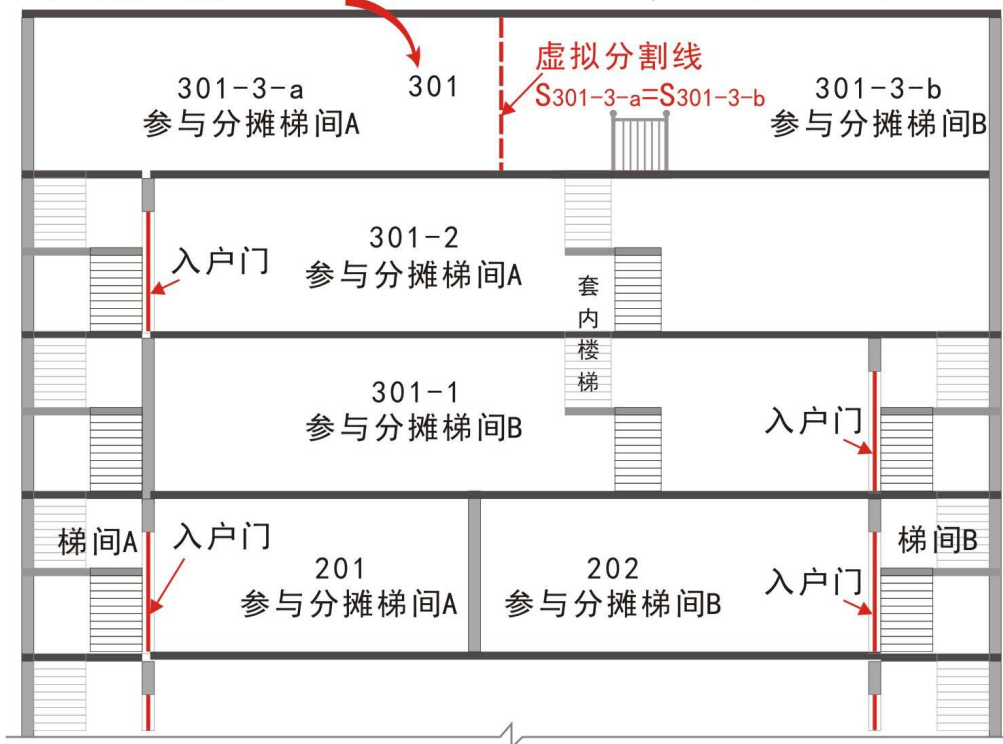


图 19 虚拟分割示意图

5.4.1.3 房屋存在多个楼梯位，应按各梯位划分功能区进行分摊。

5.4.1.4 室内楼梯下方由其他建筑部位实际加以利用的，净高大于等于 2.10 米空间的建筑面积计入下方相应建筑部位处理，若有其余被利用部分净高小于 2.10 米的空间应单列，按其他附加建筑部位认定；未被其他建筑部位加以利用的下方空间由使用该梯的功能区所有，但当室内楼梯为独户使用时，楼梯应计入该户套内。（图 20）

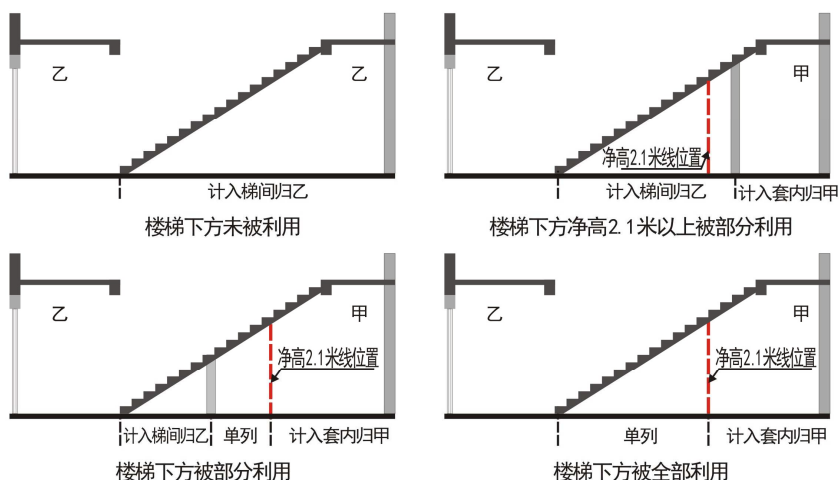


图 20 室内楼梯下方空间处理方式

5.4.1.5 一户专用的厨卫配套的排烟井、排气井、下水管井等纵向共有部位，计入该户套内，多户共用的由相关单元分摊。

5.4.2 各类走道、车道

5.4.2.1 大型商场中同类型商业由内部通过扶梯相连的，各类走道可不区分层次，由相关单元分摊。

5.4.2.2 相对独立的功能区之间有连通，各功能区分摊各自共有部位。如商业过道与车库车道互不分摊。

5.4.2.3 地下室车道、专门服务于车位的其他公共通道和地下停车区域内未利用的非独立空间的建筑部位，由地下室各车位分摊。

5.4.2.4 车位专用的无障碍通道直接计入套内，共用的无障碍通道归入上一级共用车道。

5.4.3 其他

5.4.3.1 避难空间及架空层中用作公共休憩、绿化等公共开放的架空空间均单列，且不分摊外半墙。

5.4.3.2 房屋单元套内因各类竖井、梯间等纵向共有建筑部位凸出楼板，形成局部凸起的建筑部位，凸出高度小于 0.45 米时，该部位计入套内面积；凸出高度大于等于 0.45 米时，该部位应单列，按其他附加建筑部位认定。

5.4.3.3 因存在斜面结构、非垂直墙体及围护性幕墙而不计算外墙的建筑部位，也应分摊外半墙。

5.4.3.4 同一地下车库存在分期建设，且各分期存在共用出入口时，地下车库所有共有部位应单列，车位不分摊共有部位。但当各分期均存在独立出入口时，车位可参与分摊相关共有建筑面积。

5.4.3.5 住宅、办公用途房屋出现个别层次的层套内面积（或共同使用的建筑部位）与其他层次差异较大，该层共同使用的建筑部位由本层分摊。

5.4.3.6 不应分摊的物业服务用房按单元认定，参与分摊相关共有建筑面积。

6 共有建筑面积分摊计算

6.1 共有建筑面积的分类

共有建筑面积按其服务范围可分为幢共有建筑面积、功能区共有建筑面积、层共有建筑面积和其他共有建筑面积四种类型。

6.2 共有建筑面积的分摊原则

6.2.1 共有建筑面积按与其相关的房屋的建筑面积比例分摊。共有建筑相关是指该共有建筑为满足各单元或建筑部位的出入、安全等其他使用功能提供保障或服务。

6.2.2 共有建筑面积的分摊计算以幢为单位进行，非本幢的共有建筑面积不在本幢分摊，本幢的共有建筑面积也不分摊到其他幢去。

6.2.3 多级共有建筑面积分摊，采用从整体到局部的逐级分摊的原则。本分摊区域内共有建筑面积包括上一级分摊至本区域内的共有建筑面积。

6.2.4 某个共有建筑面积列入分摊后，不具体划分各单元摊得面积的对应部位。

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：

$$\delta Si = K \times Si$$

$$K = \Sigma \delta Si / \Sigma Si$$

式中：K—为面积分摊系数

Si—为各单元参加分摊的建筑面积，单位：平方米；

δSi —为各单元参加分摊所得的分摊面积，单位：平方米；

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

ΣSi —为参加分摊的各单元建筑面积总和，单位：平方米。

6.4 共有建筑面积的分摊方法

6.4.1 共有建筑面积的分摊计算方法

根据共有建筑面积的分类方法，计算各相应区域的套内面积和共有建筑面积。根据共有建筑面积分摊计算公式计算各单元参加分摊所得的分摊面积。

6.4.2 单一功能房屋共有建筑面积的分摊方法

单一功能房屋一般指纯住宅楼（宿舍）、纯办公（写字楼）、纯商业、纯厂房等，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。本细则另有规定的，从其规定。

6.4.3 商住楼共有建筑面积的分摊方法

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全幢共有建筑面积

和商业（或办公）部分分摊得到的全幢共有建筑面积，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。

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。

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。

4. 对于同一幢楼的不同塔楼，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，还应按梯细分功能区分别计算。

6.4.4 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。

7 其他规定

7.1 委托方在委托房产面积测算时，必须主动提供相关的报批文件和图纸、共有建筑部位的功能和服务范围情况说明以及测量单位认为与面积测算有关的其他材料。

7.2 房产测绘成果的检查验收，依照国家标准的相关规定，实行二级检查和最终验收制。二级检查由房产测绘单位组织实施。最终验收由房产测绘委托人组织进行，并签署验收书。

8 附则

8.1 本细则自 2021 年 7 月 1 日起施行。本细则施行前通过出让方式取得的建设项目或已取得《建设工程规划许可证》的划拨建设项目按原相关规定执行。

8.2 本细则由厦门市自然资源和规划局负责解释。