

厦门市房产面积测算细则（2021年版）

条文说明

2021年4月29日

编制说明

2011年1月1日发布实施的《厦门市房产面积测算细则》（2011年版），为厦门市的房产面积测算起到指导性、规范性、统一性作用。但是，随着建筑新形态发展变化，原细则已不能涵盖许多新的建筑形式，一些规则不明确的问题愈加凸显。为进一步规范我市房产面积测算工作，房产测绘行政主管部门组织相关技术人员对细则进行了修订，形成《厦门市房产面积测算细则》（2021版）。

为便于广大从业人员能正确理解和执行本细则，修订技术组按细则的章、节、条顺序编制了部分条文说明，对条文制定的目的、依据及执行中需注意的有关事项进行了说明，以期尽量还原细则修订本意，使各方在执行过程中不发生曲解。在细则实际执行过程中还可能根据需要对条文说明进行调整，仅供使用者作为参考，不具备与细则正文有同等的法律效力，

2 术语和定义

2.2 房产测绘名词

2.2.5 本条文中的套内指单元入户门以内的客厅、卧室、厨房、卫生间、阳台、过道、自有墙、外墙中线以内墙体等。位于单元入户门以外的建筑部位不归入套内，按本细则相关规定处理。其中入户门应为在常闭情况下不影响消防疏散，能够使套内、外空间完全隔断的门。

如：在独户使用走廊内设置有消防栓，该走廊不归入套内。区分所有权房屋中套外楼梯、电梯及强弱井等，即使是专用，尽量按公摊处理，不归入套内。

2.2.9 本条文中的楼盘表搭建是指不动产登记部门对接收到的不动产权籍调查成果数据（地籍调查数据、房产测绘数据）进行确认，后续引用该数据、挂接登记信息办理不动产预告登记、不动产登记等业务。楼盘表搭建包含楼盘表预测新建、预测变更、实测新建、实测变更。

2.3 建筑名词和术语

2.3.10 执行本条文时，若架空层内局部高度存在其他功能建筑部位（如图 1 中的风井、电表间）且上方空间与架空空间相通时，该部位归入架空空间。

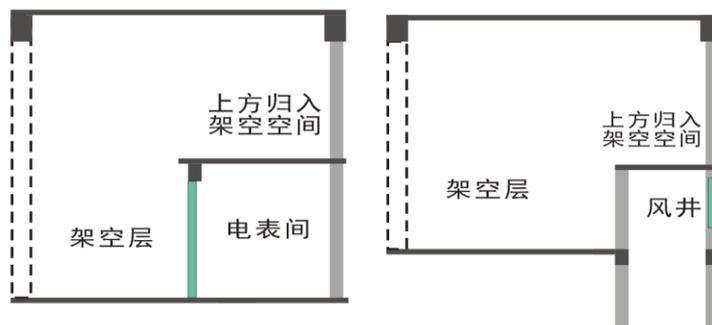


图 1

2.3.26 本条文中的骑楼是一种建筑形式，指沿街有柱走廊，上方可为建筑或专设盖板。符合公众开放空间认定条件的骑楼不计算建筑面积，不符合公众开放空间认定条件的骑楼房产测绘时按柱廊认定。

2.3.28 本条文中交通运输类建筑指房屋用途为交通运输的建筑，如机场、港口、公路、铁路专用的房屋。公共管理与公共服务用地性质根据《土地利用现状分类》包含：机关团体用地、

新闻出版用地、科教用地、医卫慈善用地、文体娱乐用地、公园与绿地用地、风景名胜设施用地。用地性质以用地批准文件为准。

2.3.30 本条文中无实体围护结构的特殊建筑空间应综合现状的周边进行认定，如可根据底板硬化、地类界限、主体结构梁板投影等综合判断。

3 一般规定

3.2 房屋建筑面积测算幢的认定

幢认定的特殊处理方法

1. 为解决历史遗留问题，已搭建楼盘的项目，房产测绘时，应参照房产预算的分幢方式进行测算。

2. 房产测绘作业中，因特殊情况需要将结构和功能不同的毗连房屋（如商业、住宅）合并成一本测绘成果资料的，仍视为两幢进行测算，跨功能共有建筑（如公用的配电室、物业管理用房等）不得分摊，按单列处理。

3. 城镇私房不执行本条文，无特殊原因城镇私房应按宗设幢。

3.2.2.1 本条文中“当功能用途不同的相邻建筑部位，由变形缝完全分开”指相邻建筑被变形缝完全断开且不相通。被变形缝断开的两侧建筑部位功能用途均不同。如图2、图3。

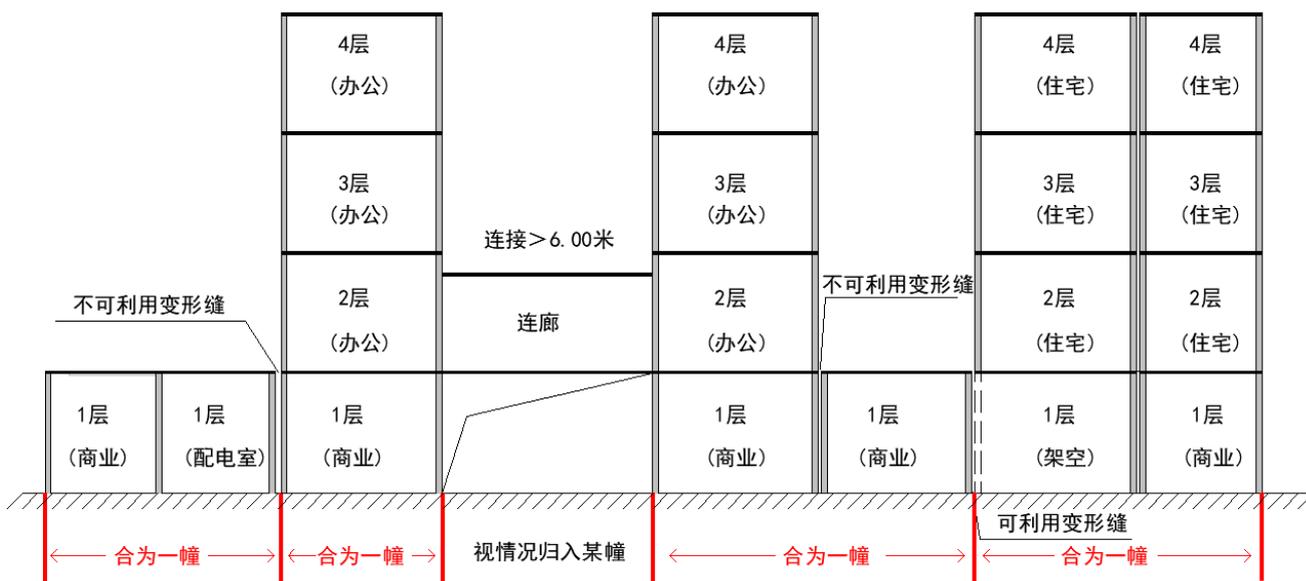


图2

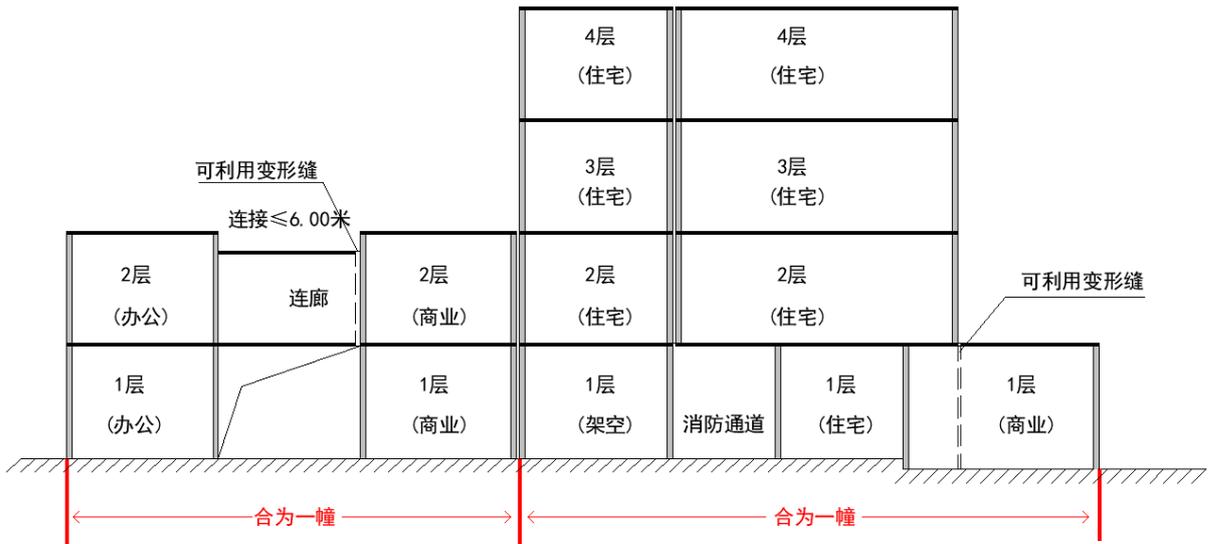


图 3

3.2.2.5 特殊情形的分幢处理方式如图 4。

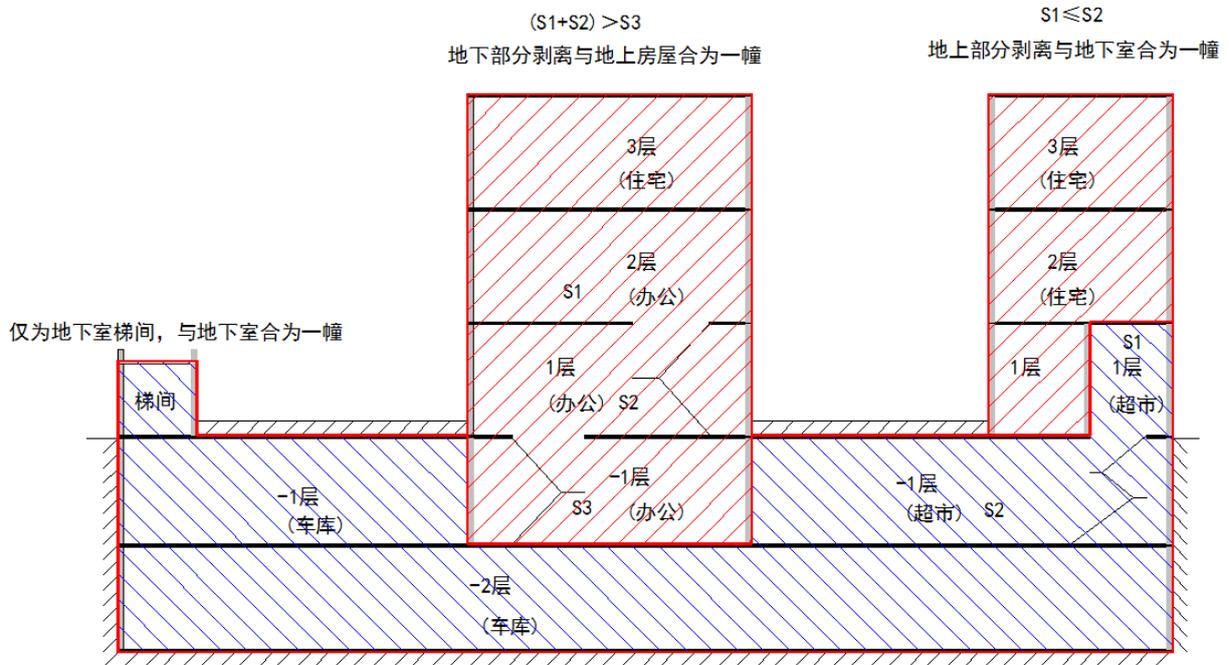


图 4

3.3 房屋层的划分和层次的编列

本条文主要对层的划分和层次的编列作了一般性规定，遇到特殊房屋层次按下列方法编列：

1、地下一层到±0.00 之间的夹层层次为“-1 夹”，1、2 层之间的夹层层次为“1 夹”，以此类推；1 层下方±0.00 以上的局部夹层为“1 附属”，如一层阶梯教室后半部下方高于

2.2 米的房屋层次命名为“1 附属”；其它特殊层次的命名可用中文表述，如“屋顶梯间”、“半地下”、“水箱间”等。

2、局部增设的楼层层次编列方法，如某一幢房屋从地下至地上层名依次为：地下一层，地下一层夹层，半地下层，1 层附属，1 层，1 层夹层，2 层，屋顶梯间，其对应的层次编列为“-1、-1 夹、半地下、1 附属、1、1 夹、2、屋顶梯间”。

3、地下室层次可用文字或数字两种表达方式，如“地下一层”与“-1”可通用。

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），其建筑空间跨越不同计容系数的楼层，如建筑空间由地下层跃至地上层或由地下层跃至半地下层或由半地下层跃至地上层，当该类建筑部位挑空空间水平投影面积小于所在层层建筑面积时，层次的认定按以下方式处理：

1、建筑空间的上层部分高度大于下层部分高度时，其层次归入上层；小于等于时，其层次归入下层。

2、高度取除该建筑空间以外的其他各部位层高加权算术平均值，权重取各部位建筑面积占比。

3、若建筑空间由地下层经半地下层跃至地上层，应将该建筑空间分为地上、半地下、地下三部分，当其中某一部分高度大于另外两部分高度之和时，其层次应归入该部分底层，否则，其层次归入半地下层。

3.5 房屋上盖认定

3.5.1 本条文强调上盖材质的稳定性、牢固性，不强调材质的耐用性。可设计为上盖的材质均可认定为上盖，如彩钢板、玻璃、膜等。

3.5.3 悬挑是建筑施工专业术语，悬挑结构是工程结构中常见的结构形式之一。如：挑檐、挑廊、挑楼等。

3.7 公众开放空间认定

3.7 本条文中的公众开放空间是特定建筑部位名称，区别于公共开放空间。公众开放空间的认定应同时具备的条件：

1. 开放针对社会公众，不针对某个社会群体。如：为小区开放的架空空间针对的是小区业主，向市政道路延伸的商场内部通道针对的是购物群体，所以均不能认定为公众开放空间。

2. 不得设置任何影响行人通行的障碍，若为限制车辆通行设置的关卡，则不视为障碍。

3. 主要功能必须为休闲、绿化或交通。若功能上既具备休闲、绿化、交通，又兼备商业（或酒店、办公等）内部通道，则不认定主要功能为为社会公众提供休闲、绿化或交通。

3.8 房屋墙体定位及归属确认

3.8.3 共有分隔墙若出现因特殊建筑功能要求设定的双墙，靠特殊建筑功能部位一侧墙体认定为自有墙。如图 5。

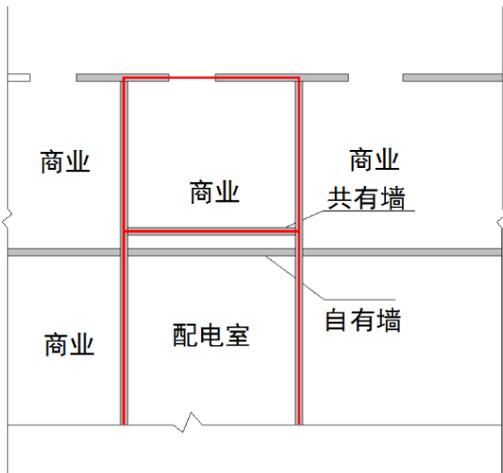


图 5

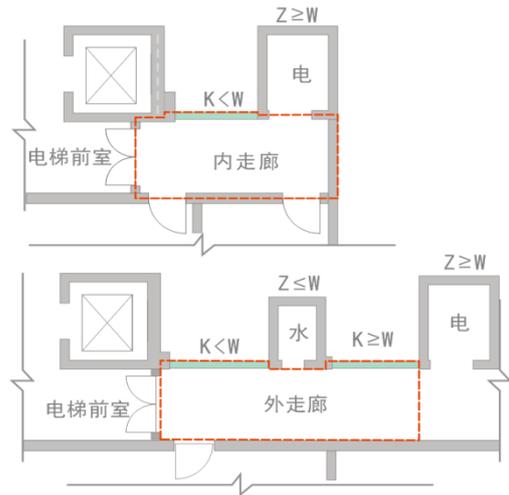


图 6

3.8.6 内走廊与室内之间的分隔墙为共有墙，内走廊的围护墙归入自有墙。如图 6。

3.8.7 门廊、外走廊与外墙外相邻部位的分隔墙参照本条文执行。执行本条文时应先判定分隔墙是否为自有墙、借墙，若认定为自有墙、借墙应先归入相应部位。如区分所有权房屋中阳台与非本单元专用晒台的分隔墙为共有墙；阳台分隔墙外侧无建筑部位，隔墙为自有墙，如图 7。非区分所有权房屋中外走廊与晒台的分隔墙为外走廊自有墙，归入外走廊。

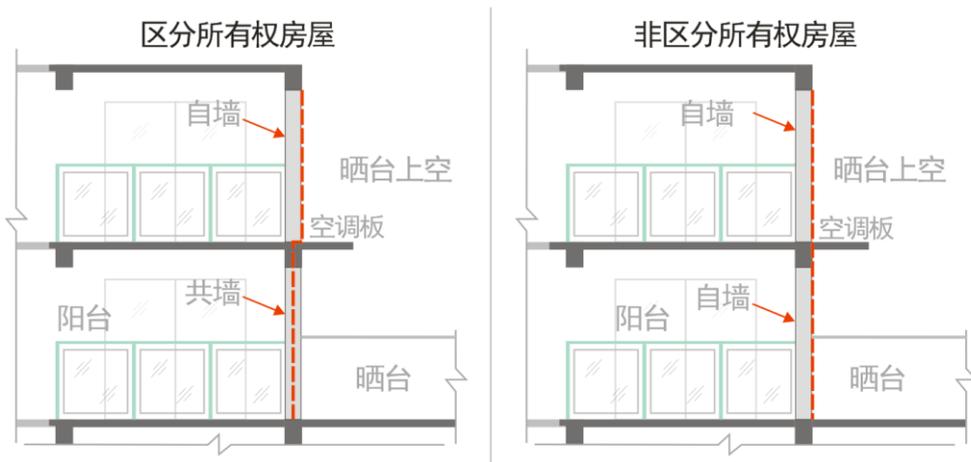


图 7

3.9 房屋墙体的面积计算

3.9.5 本细则中审定是指经行政主管部门认可。

3.10 幕墙墙体的面积计算

3.10.3 房产实测无法认定剪力墙时，可依据施工图进行判定。

4 房屋建筑面积测算

4.1 房屋面积测算一般规则

4.1.1 本条文中“有上盖、结构牢固、层高大于 2.20 米”是计算建筑面积的前提要素，本细则中计算建筑面积的部位均已满足上述条件，后续条文不再累述。

4.1.3 楼梯、电梯前室的范围线可参考设计图，当楼梯、电梯前室也兼作无柱外走廊使用时，按前室认定。

4.1.6 本条文中突出房屋墙面的构件、配件常见的有：广告牌、灯箱、防盗网、裸露的管道、装饰灯带、装饰性垛（围墙垛）、勒脚、砖、瓦等。墙垛指房屋墙体向上或向外凸出的部分，主要起加强稳定性的作用。如突出房屋墙面的砖、瓦以及水泥构件。勒脚是指位于房屋外墙下部，突出房屋外墙面，为保护墙基和墙体、防水浸蚀、防腐蚀、附在房屋外墙面下端的表面构筑层。

4.1.8 房屋屋面上的亭不适用本条文，应计算建筑面积。

4.1.9 本条文中的专门是指功能上主要为消防服务，不兼作他用。如：有上盖的人行通道同时也作为单元的门廊或走廊，不认定为专门设置，如图 8。

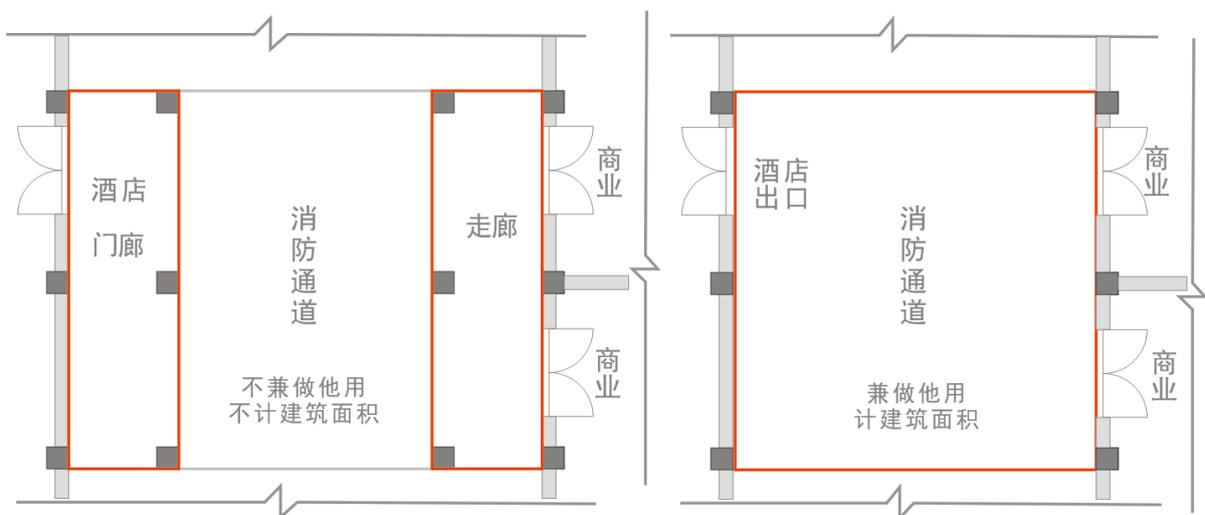


图 8

4.1.10 本条文中核心筒包含前室。

4.1.11 起终点均位于室外，且下方为自然地形或回填土的垂直交通通道按室外台阶认定。

无围护梯井指电梯轿厢外无实体围护的电梯井。

4.1.13 本条文中顶板不含无梁支撑的悬挑板。按本层架空顶板投影面积半算或按上盖水平投影面积半算时，底层若因地形高差而设置防护栏杆，应按防护栏杆范围内的上盖水平投影面积半算。执行本细则走廊、门廊面积计算规则时，若出现上述情形，也应参照执行。如上盖投影范围内的采光井、底板挑空等部位应扣除。

4.2 非普遍建筑空间的面积测算

4.2.6 本条文中结构层是指楼层划分的结构楼板，如停车楼内部由机械框架形成的分层不以结构层认定。

4.2.9 本条文大堂门厅不包括非区分所有权的住宅门厅。工业类、交通运输类建筑指建筑功能。该类建筑空间如图9。

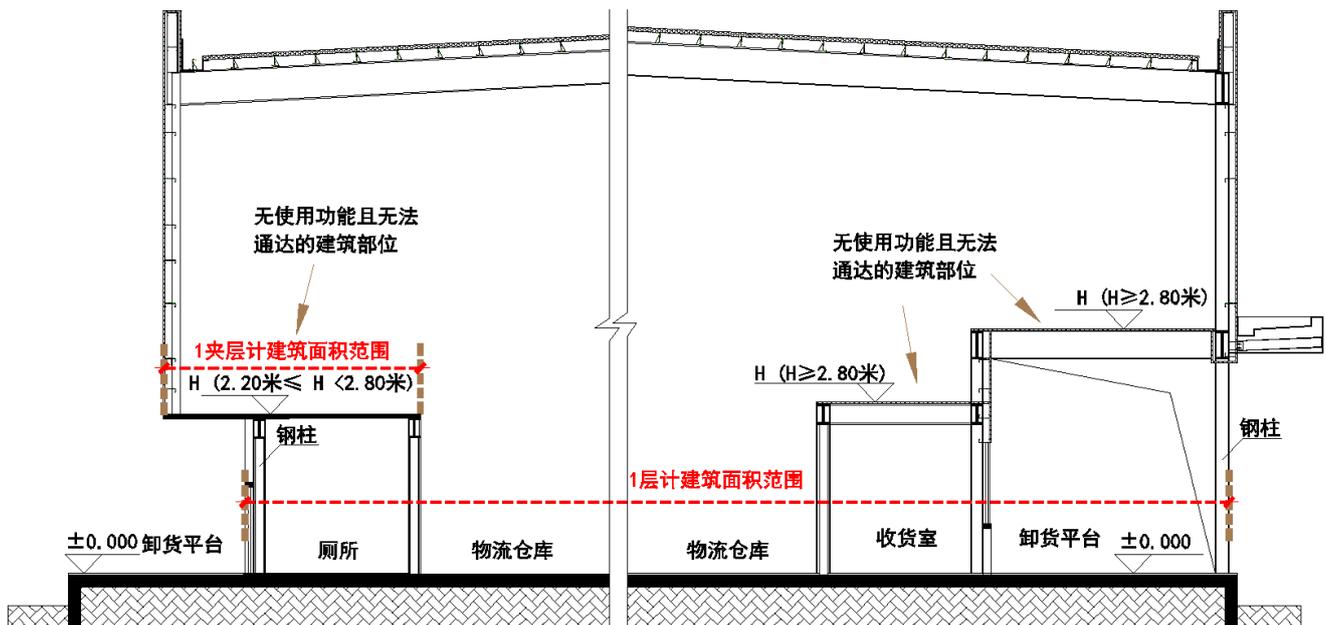


图9

4.2.11 本条文中平台、安置箱的认定，参考以下几个条件：

- 1 需在设计图纸上注明为“操作平台、上料平台”等；
- 2 有独立的上、下平台通道；
- 3 与建筑内部的楼梯、电梯不直接连通。

4.3 部分建筑部位建筑面积测算

4.3.1 阳台的面积计算

4.3.1.1 本条文中“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”，计算阳台建筑面积时，实测与楼盘不一致有两种情形，一是预测时为未封闭阳台，竣工现状为封闭阳台，房产实测按未封闭阳台认定；二是预测时为封闭阳台，竣工现状为未封闭阳台，房产实测按未封闭阳台认定。因此，房产实测与预售楼盘不一致的，均按未封闭阳台认定。

4.3.1.6 本条文中凸出外墙的柱当凸出长度小于等于 0.20 米时仍计入阳台。

4.3.2 凸窗的面积计算

4.3.2.1 本条文中“在同一空间的竖向连续设置多个凸窗”，凸窗建筑面积计算如图 10。

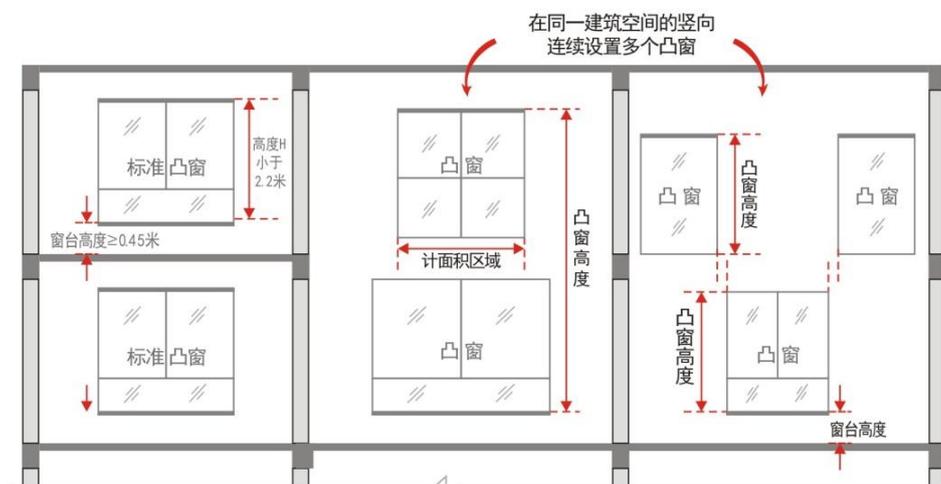


图 10

4.3.2.3 在凸窗净高小于 2.10 米的条件下，位于底层凸窗下方或顶层凸窗上方的凹入部分，其对应楼板因结构需要可向外延伸，其围挡要求可放宽。

4.3.3 楼梯的面积计算

4.3.3.2 错层楼梯面积计算如图 11。

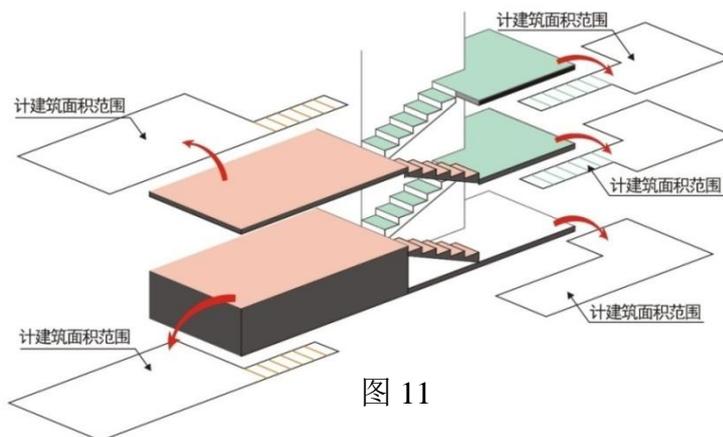


图 11

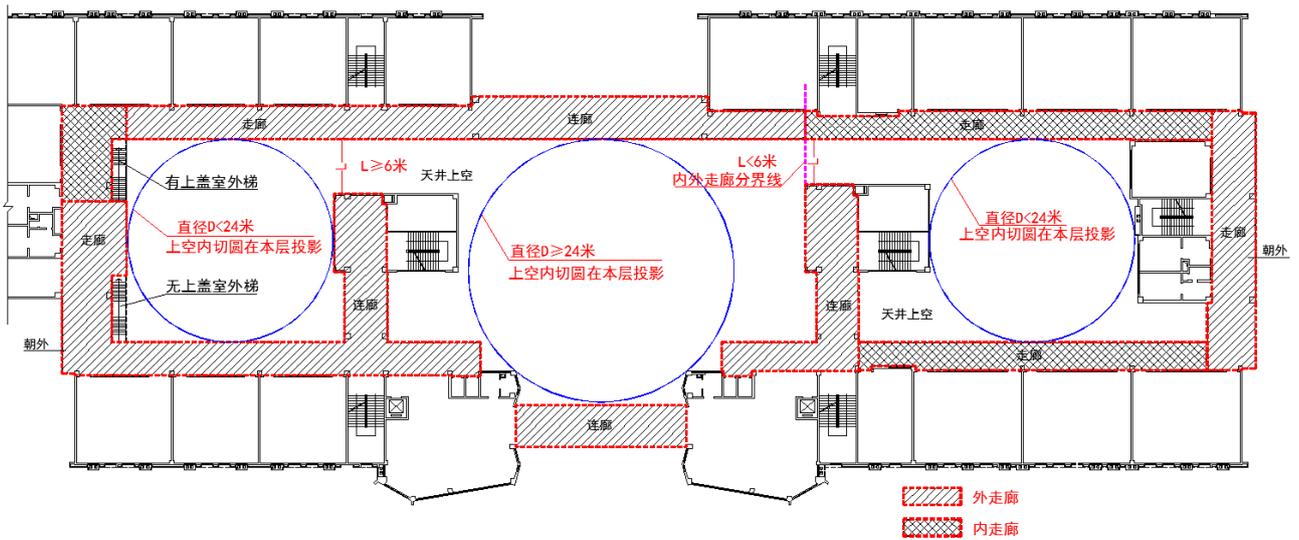


图 15

4.3.5.4 外走廊柱的判定，如图 16

1 当其与内走廊相邻时，相邻内走廊的柱同时也判定为外走廊柱，其他未计入外墙的剪力墙、实体墙也视为柱。

2 当其与外墙主墙体（剪力墙或实体墙）相邻时由主墙体向柱内延伸后其凸出的长度大于 0.2 米时视为柱；

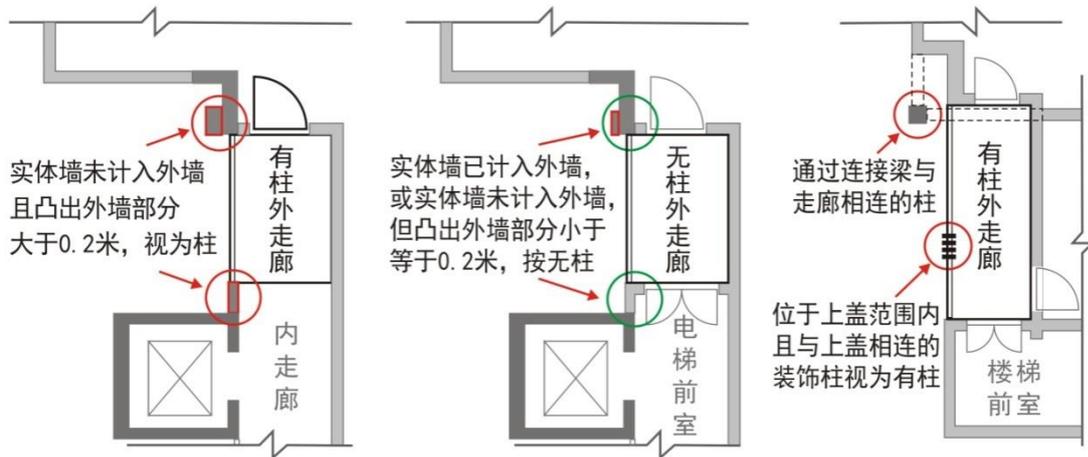


图 16

4.3.7 各类板的面积计算

4.3.7.3 执行本条文时，判定是否因外立面效果需要，应依据规划部门审批的外立面效果图。因外立面效果需要，而加装不封闭的围护栏板，如格栅、百叶等，其围护高度不受限。各类板面积计算图示如图 17。

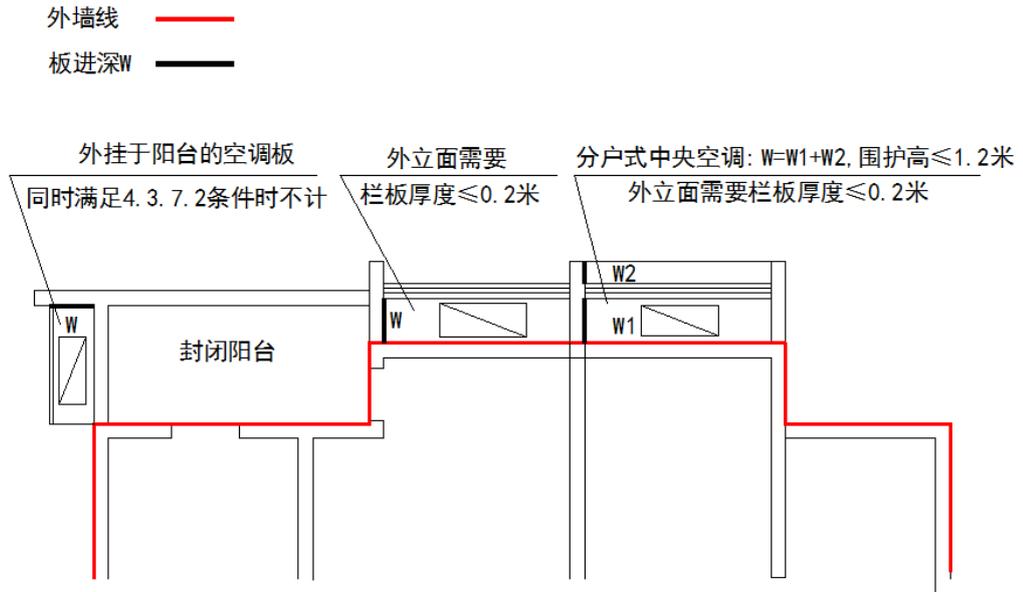


图 17

4.3.7.4 本条文中外墙以外结构板（梁）面积计算如图 18。

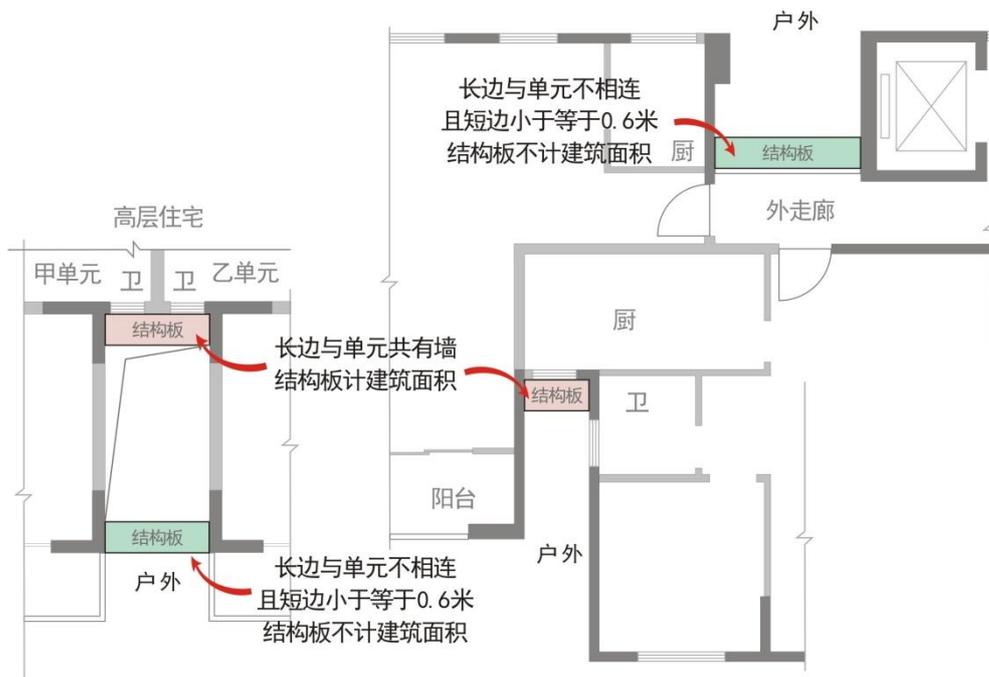


图 18

4.3.8 柱状装饰性空间面积计算

4.3.8.2 本条文中非自然层的柱状装饰性空间不计算建筑面积。

4.3.9 井道的面积计算

4.3.9.2 本条文中凸出房屋外墙包含地下室的外墙。

4.3.10 屋面上建筑空间的面积计算

4.3.10.4 本条文中装饰性建筑密闭空间，常见的情形如图 19。



图 19

5 房屋建筑部位的处理

5.1 房屋建筑部位划分

5.1.1.2 本条文中用地批准文件包括《国有建设用地使用权出让合同》、《国有建设用地划拨决定书》、《建设工程用地规划许可证》等。

5.1.3.2 本条文中不应分摊的部位仅为人防专用部位，其他位于平战人防区域内的机房（如进风机房、排烟机房等）应由相关使用单元分摊，但是，细则另有规定的，从其规定。

5.2 房屋建筑部位确认依据

5.2.1 本条文中设计图包括设计方案文本、建筑施工图。

5.2.2 本条文中建筑施工图包括平面图、立面图、剖面图、大样图。

5.2.3 本条文中相关图文资料包括：

- (1) 用地批准文件；
- (2) 规划行政主管部门审批的建筑设计总平面图、立面图、彩色效果图等；
- (3) 审定的建筑施工图；
- (4) 规划许可文件（如建设工程规划许可证）。

5.2.4 本条文中竣工规划条件核实意见包含竣工规划条件核实意见书、厦门市工程建设项目竣工综合测量报告书。

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 本条文中纵向共有部位分摊处理方式如图 20-21。



图 20



图 21

附件

修改说明

1. 20230706, 修改了 4.1.3 条文说明, 明确当楼梯、电梯前室也兼作无柱外走廊使用时, 按前室认定。