

# 吉林省测绘地理信息局 吉林省住房和城乡建设厅文件

吉测联字〔2017〕6号

---

## 关于实施《房产面积计算规则》 (DB22/T2573—2016)的通知

各市（州）测绘地理信息局、住房城乡建设局、房产局、公用局、长白山管委会测绘地理信息局、住房城乡建设局，各县（市）测绘地理信息局、住房城乡建设局、房产局，各有关房产测绘单位：

为进一步规范全省房产测绘行为，省测绘地理信息局和省住建厅依据国家房产测量规范等有关技术规定，联合制定的《房产面积计算规则》（DB22/T 2573—2016）已经省质监局批准发布《吉林省质量技术监督局关于批准发布吉林省地方标准的公告》（2016年第21号），自2018年1月1日起施行，请认真做好贯彻落实。《吉林省房产测绘实施细则（试行）》（吉测管字〔2012〕

38号)同时废止。

特此通知。

附件：房产面积计算规则 (DB22/T2573—2016)



吉林省测绘地理信息局



吉林省住房和城乡建设厅

2017年10月23日

---

吉林省测绘地理信息局办公室

2017年10月31日印发

---

ICS 07.040  
A 78  
备案号：54261-2017

# DB22

## 吉 林 省 地 方 标 准

DB22/T 2573—2016

---

### 房产面积计算规则

Rules for calculating the area of real estate

2016 - 12 - 19 发布

2017 - 04 - 01 实施

---

吉林省质量技术监督局 发布



# 目 次

前言 .....	II
1 范围 .....	1
2 术语和定义 .....	1
3 计算房产建筑面积的必要条件 .....	4
4 房产建筑面积计算规则 .....	4
4.1 计算全部建筑面积的范围 .....	4
4.2 计算一半建筑面积的范围 .....	5
4.3 不计算建筑面积的范围 .....	5
4.4 房产建筑面积计算细则 .....	5
5 房产公用建筑面积计算规则 .....	9
5.1 不应分摊公用建筑面积的范围 .....	9
5.2 应分摊共有建筑面积的范围 .....	9
5.3 共有建筑面积的分摊原则 .....	9
5.4 共有建筑面积的划分 .....	10
5.5 共有建筑面积的确认 .....	10
5.6 共有建筑面积的分摊计算 .....	10
5.7 房产共有建筑面积计算细则 .....	11



## 前 言

本标准按照 GB/T 1.1—2009 给出的规则起草。

本标准由吉林省测绘地理信息局和吉林省住房和城乡建设厅提出。

本标准由吉林省测绘地理信息局与吉林省住房和城乡建设厅归口。

本标准起草单位：长春市住房保障和房地产管理局、长春市景阳房产管理测绘有限公司、吉林市房地产测绘中心、吉林省测绘产品质量监督检查站。

本标准主要起草人：郑立均、刘士明、于忠海、李铭博、杜刚、高峰、黄海涛、岳岩峰、王影秋。





# 房产面积计算规则

## 1 范围

本标准规定了房产面积计算的术语和定义、计算房产建筑面积的必要条件、房产建筑面积计算规则、房产公用建筑面积计算规则。

本标准适用于房产面积计算。

## 2 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

### 2.1

**房产** house property

定着于地表或地下人工建造的建筑物、构筑物和特定空间。

### 2.2

**夹层** interlayer

在一个楼层内，以结构板形式增设的局部楼层，为非自然层。

### 2.3

**插层** Inserted layer

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。

### 2.4

**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、加建的建筑部分。

### 2.5

**架空层** stilt floor

仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。

### 2.6

**架空房屋** bottom overhead construction

一般为底层架空，以柱子作为承重支撑物的房屋。

### 2.7

**结构转换层** transfer structure layer

建筑物某楼层的上部与下部因平面使用功能不同，该楼层上部与下部采用不同结构类型，并通过该楼层进行结构转换的楼层。

### 2.8

**设备层** mechanical floor

建筑物内专为设置暖通、空调、给排水、配变电等的设备和管道且供人员进入维护的楼层。

### 2.9

**避难层** refuge storey

建筑高度超过 100 m 的高层建筑中，为消防安全专门设置的供人们疏散避难的楼层。

2.10

**地上层数** overground layers

规划部门审批认定的计容房屋的自然层数。

2.11

**地下层数** underground layers

规划部门审批认定的不计容房屋的自然层数。

2.12

**跃层住宅** duplex apartment house

套内空间跨越两楼层及以上的住宅。

2.13

**骑楼** overhang

建筑底层沿街面后退且留出公共人行空间的临街楼房。

2.14

**过街楼** overhead building

跨越道路上空并与两边建筑相连接的楼房。

2.15

**过道** passage

建筑物内设置的套内使用的水平交通空间。

2.16

**走廊** corridor

建筑物内设置的套外使用的水平交通空间。

2.17

**架空走(通)廊** bridge way

建筑物与建筑物之间,在二层或二层以上专门为水平交通设置的走廊。

2.18

**挑廊** overhanging corridor

挑出建筑物外墙的水平交通空间。

2.19

**檐廊** eaves gallery

设置在建筑物底层屋檐下的水平交通空间。

2.20

**回廊** cloister

设置在建筑物门厅、大厅内或二层、二层以上的回形走廊。

2.21

**门廊** porch

位于建筑物出入口处,凸出于建筑主体,有顶盖、有廊台、且有支柱支撑顶盖的开放式建筑空间。

2.22

**门斗** foyer

在建筑物出入口设置的起分隔、挡风、御寒等作用的有盖过渡性建筑空间。

2.23

**门厅** lobby; entrance room

位于建筑物入口处,用于人员集散并联系建筑室内外的枢纽空间。

2.24

- 雨篷 canopy**  
设置在建筑物进出口上部用于挡雨、遮阳的板或篷。
- 2.25  
**露台 terrace**  
设置在屋面、首层地面或雨篷上的可供人室外活动的有围护设施的平台。
- 2.26  
**永久性顶盖 permanent plafond**  
经规划行政主管部门批准设计、建造的永久使用的顶盖。
- 2.27  
**勒脚 plinth**  
在房屋外墙接近地面部位设置的饰面保护构造。
- 2.28  
**变形缝 deformation joint**  
防止建筑物在某些因素作用下引起开裂甚至破坏而预留的构造缝，包括伸缩缝（温度缝）、沉降缝和抗震缝。
- 2.29  
**大堂 hall**  
具有休息、会客、接待、商务等功能的门厅。
- 2.30  
**中庭（共享空间） atrium**  
建筑物中贯通多层的室内大厅。
- 2.31  
**前室 anteroom**  
设于楼梯间、电梯间与走廊之间用于分配、缓冲人流的过渡性建筑空间。
- 2.32  
**台阶 step**  
联系室内外地坪或同楼层不同标高而设置的阶梯形踏步。
- 2.33  
**管道井 pipe shaft**  
建筑物中用于布置竖向设备管线的竖向井道。
- 2.34  
**烟道 smoke flue**  
建筑物中设置用于排放烟尘的竖向井道。
- 2.35  
**功能区 function area**  
根据房屋的房产测绘用途而划分的使用范围称为功能区。
- 2.36  
**公共（消防）通道 public (fire prevention) channel**  
建筑物内用于消防或通行需要而设置的与市政或小区道路连通的穿越建筑物的通道。
- 2.37  
**眺望间 view room**  
设置在建筑物顶层或挑出外墙的，供人们远眺或观察周围情况的建筑空间。

### 3 计算房产建筑面积的必要条件

计算房产建筑面积（除室外楼梯）应符合下列条件：

- 应具有永久性顶（上）盖；
- 应有围护物；
- 结构牢固，属永久性的建筑物；
- 层高在 2.20 m 以上（含 2.20 m）；
- 可作为人民生产或生活的场所。

### 4 房产建筑面积计算规则

#### 4.1 计算全部建筑面积的范围

计算全部建筑面积的范围如下：

- a) 永久性结构的单层房屋，应按一层计算建筑面积，多层房屋应按各层建筑面积的总和计算；
- b) 房屋内的夹层、插层、技术层及其楼梯、楼梯间、电梯间等其高度在 2.20 m 以上部位应按其水平投影面积计算；
- c) 穿过房屋的通道，房屋内的门厅、大厅，应按一层计算建筑面积，门厅、大厅内的回廊部分，层高在 2.20 m 以上的，应按其水平投影面积计算；
- d) 室内楼梯、楼梯间、电梯（含观光梯）井、提物井、垃圾道、管道井、通风井、排气井等应按房屋自然层水平投影面积计算；
- e) 房屋天面上，属永久性建筑，层高在 2.20 m 以上的楼梯间、水箱间、电梯机房，应按其外围水平投影面积计算；
- f) 挑楼、封闭的挑廊，应按其外围水平投影面积计算；
- g) 属永久性结构有上盖的室外楼梯，应按各层水平投影面积计算；
- h) 与房屋相连的有柱走廊，两房屋间有上盖和非单排柱的走廊，应按其柱的外围水平投影面积计算；
- i) 房屋间永久性的封闭的架空通廊，应按外围水平投影面积计算；
- j) 地下室、半地下室及其相应出入口，层高在 2.20 m 以上的，应按其外墙（不包括采光井、防潮层及保护墙）外围水平投影面积计算；
- k) 与房屋相连属永久性的且有非独立柱或有围护结构的门廊、门斗，应按其柱或围护结构的外围水平投影面积计算；
- l) 玻璃幕墙、金属幕墙以及其它材料幕墙等作为房屋外墙的，应按其外围水平投影面积计算，同一楼层外墙，既有主墙，又有玻璃幕墙，建筑面积应以主墙为准计算；
- m) 属永久性建筑有非单排柱的车棚、货棚等应按柱的结构外围水平投影面积计算；
- n) 依坡地建筑的房屋，利用吊脚做架空层，有围护结构的，应按其高度在 2.20 m 以上部位的外围水平投影面积计算；
- o) 与室内任意一边相通，并能正常利用的变形缝，应按其水平投影面积计算；
- p) 斜面结构屋顶，其层高在 2.20 m 以上可正常利用的部分，应按其外围水平投影面积计算；
- q) 立体书库、立体仓库、立体停车库，无结构层的应按一层水平投影面积计算，有结构层的应按其层高在 2.20 m 以上结构层水平投影面积的总和计算；
- r) 室内体育馆建筑面积应按实际层数计算，体育馆（场）看台下方层高在 2.20 m 以上并加以利用的部分，应按其外围水平投影面积计算（多层的按多层计算）。

## 4.2 计算一半建筑面积的范围

计算一半建筑面积的范围如下：

- a) 与房屋相连有上盖及维护结构无柱的走廊、檐廊，应按其围护结构外围水平投影面积的一半计算；
- b) 独立柱、单排柱的门廊、车棚、货棚等属永久性建筑的，应按其上盖水平投影面积的一半计算；
- c) 未封闭的挑廊，应按其围护结构内上盖水平投影面积的一半计算；
- d) 无顶盖的室外楼梯应按各层水平投影面积的一半计算；
- e) 有顶盖不封闭的永久性的架空通廊，应按外围水平投影面积的一半计算；
- f) 有永久性顶盖，无围护结构的场馆看台，层高在 2.20 m 以上的，应按其顶盖水平投影面积的一半计算。

## 4.3 不计算建筑面积的范围

不计算建筑面积的范围如下：

- a) 层高小于 2.20 m 以下的夹层、插层、技术层和层高小于 2.20 m 的地下室和半地下室；
- b) 突出房屋墙面的构件、配件、装饰柱、外墙装饰面、装饰性的幕墙、垛、勒脚、台阶、无柱雨篷等；
- c) 房屋之间与上盖相距超过二个自然层（含二层）的架空通廊、与上盖相距超过一个自然层以上的挑廊；
- d) 房屋的天面、挑台、天面上的花园、泳池、无顶盖露台、眺望间；
- e) 建筑物内的操作平台、上料平台及利用建筑物的空间安置箱、罐的平台；
- f) 临街楼房、挑廊下的底层不论其是否有柱、是否有围护结构，作为公共道路街巷通行的部分；
- g) 利用引桥、高架路、高架桥、路面、斜坡道、桥面作为顶盖建造的房屋；
- h) 活动房屋、临时房屋、简易房屋；
- i) 独立烟囱、亭、廊、塔、罐、池、地下人防干、支线；
- j) 与房屋室内不相通的房屋间变形缝；
- k) 检修、消防等用途的爬梯；
- l) 与室内不相通的类似阳台、挑廊、檐廊；
- m) 楼梯已计算建筑面积的，其下方可利用的部分；
- n) 房屋的室外台阶、踏步，底层室内楼梯延伸出室外的部分；
- o) 跃层房屋上层的挑空部分；
- p) 电梯井道下方设计为不可利用空间的部分。

## 4.4 房产建筑面积计算细则

### 4.4.1 层高的计算

4.4.1.1 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。

4.4.1.2 一个楼层外墙以内的建筑空间中，因结构梁、反梁等形成的局部高度不足 2.20 m 的部分，其层高按所在楼层的层高值计算。

### 4.4.2 不规则建筑空间面积的计算

4.4.2.1 建筑墙体向外倾斜，超出楼板（底板）外沿的，应按楼板（底板）外沿水平投影面积计算。

4.4.2.2 建筑墙体向内倾斜，应按超过 2.20 m 以上部位水平投影面积计算。

4.4.2.3 挑廊、架空通廊的外围水平投影超过其底板外沿的，应按底板外沿水平投影面积计算。

#### 4.4.3 墙体面积的计算

- 4.4.3.1 房屋勒脚以上外墙的粉刷层（抹灰层）、贴面等外墙保护层、以及因建筑立面装饰效果原因使外墙体保温局部增厚的部分不应计算建筑面积，但复合墙体中的保温层应计入墙体面积。
- 4.4.3.2 成套房屋的架空楼层、设计为无围护结构的厂房、自然层局部架空部分、底层楼梯入口处、店面或车库的卷帘门等，其墙体面积可参照本层同面其它外墙或承重墙的厚度计算，本层无可参照的可依柱结构外围水平投影面积计算。
- 4.4.3.3 地下室外围墙厚可按审定的设计图纸确定。
- 4.4.3.4 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按水平投影面积各自归入相关面积中。
- 4.4.3.5 阳台、室外楼梯、落地窗、橱窗、凸窗、外走廊等与套内之间的分隔墙视为外墙，墙体厚度可按该段其它外墙体厚度计算。
- 4.4.3.6 墙体（外墙、共有墙）面积的计算应取其水平投影面积，并通过取墙中线的方法进行一半墙体面积的计算，当墙体（外墙、共有墙）中包含柱或其它承重结构支撑体时，按墙体厚度计算。
- 4.4.3.7 建筑物中空部位墙体面积的内半墙应计入中空面积；建筑物内设置的夹层、插层，当高度在2.20 m（含2.20 m）以上时，夹层、插层部分外墙体面积的计算与自然层一致。
- 4.4.3.8 商场、商铺以防火卷帘、钢化玻璃等直接落地作为外墙或共有墙的，墙体厚度应取围护构架的厚度计算，如系安装于地面梁体或墙垛之上，墙体厚度应取梁体或墙垛厚度计算。
- 4.4.3.9 位于飘窗两侧的墙体，无论是否为结构墙体均不应计算建筑面积。
- 4.4.3.10 飘窗与阳台相邻时，共有墙计入阳台面积中。
- 4.4.3.11 屋顶为斜面结构的房屋，高度小于2.20 m的外墙不应计算建筑面积。
- 4.4.3.12 当建筑物同层墙体出现上部与下部厚度不一致，应取占比例大的部分墙体厚度水平投影面积计算。

#### 4.4.4 幕墙面积的计算

- 4.4.4.1 装饰性幕墙不应计算建筑面积。
- 4.4.4.2 当围护性幕墙内缘至楼板边有悬空距离时，此部分空间按上空计算；当幕墙安放于梁体之上，幕墙厚应按梁厚计算，并相应取半外墙；当上下均由玻璃和其它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。

#### 4.4.5 阳台、露台面积的计算

- 4.4.5.1 全封闭阳台按其维护结构水平投影面积计算。
- 4.4.5.2 未封闭阳台按其维护结构水平投影面积的一半计算。
- 4.4.5.3 主体结构外设有支撑柱不封闭的阳台，应按未封闭阳台规则计算。
- 4.4.5.4 作为消防通道（连廊）的阳台，应划为不应分摊的公用建筑面积。
- 4.4.5.5 无顶盖、顶盖与阳台非同期建造、顶盖为非钢筋混凝土结构、顶盖为屋檐、顶盖为镂空、顶盖与房屋主墙体不相连、顶盖水平投影面积小于阳台围护结构水平投影面积一半的敞开式阳台，均不应计算建筑面积。
- 4.4.5.6 阳台的上口外围水平投影面积小于底板水平投影面积时，应按上口外围水平投影面积计算。
- 4.4.5.7 一幢房屋中个别楼层不设阳台或隔层设置阳台，形成阳台的上盖距离该阳台内底面高度大于或等于两个楼层的，不应计算建筑面积。

4.4.5.8 半封闭阳台顶盖投影面积小于维护结构外围水平投影面积但大于或等于阳台围护结构外围水平投影面积一半时，应按顶盖水平投影面积一半计算。

4.4.5.9 一幢房屋的上、下层半封闭阳台水平投影线不完全重叠时（即左右错开），如重叠部分投影面积大于或等于阳台水平投影面积一半时，应按重叠部分水平投影面积的一半计算，否则不应计算建筑面积。

4.4.5.10 上层有阳台、具有围护结构且与上层阳台范围一致的底层平台，应按阳台标准计算。

4.4.5.11 露台属于一户专用，且上方有专属永久性顶盖的，应按其顶盖水平投影面积的一半计算；如露台属于公共露台或露台上方为屋檐，无论上方屋檐或顶盖宽度为多少，均不应计算建筑面积。

4.4.5.12 悬挑出主体结构的阳台按阳台面积规定计算；在主体结构内且与室内直接相通的阳台按套内建筑面积规定计算。

#### 4.4.6 花池、空调机位面积的计算

4.4.6.1 位于建筑物主体结构外侧的外挂式花池和空调机位及设备平台不应计算建筑面积。

4.4.6.2 位于阳台或建筑主体结构内有盖的花池、入户花园、空中花园、空调机位等，应与其相连的建筑空间一体计算建筑面积。

#### 4.4.7 楼梯、台阶、车道面积的计算

4.4.7.1 位于建筑物外墙或服务于功能区主体结构以外，起点（地面）到终点（入口或入口平台）的高差不小于一个自然层，应作为室外楼梯；位于建筑外墙或主体结构以内的楼梯，应作为室内楼梯。

4.4.7.2 有顶盖室外楼梯，顶层突出屋面部分不应重复计算。

4.4.7.3 室内楼梯无论其本身如何设置楼梯踏步，均按其通过建筑物的自然层（不论自然层的高度）计算建筑面积。

4.4.7.4 上层室外楼梯水平投影能覆盖下层室外楼梯，且有封闭围护结构的，下层室外楼梯应按有顶盖室外楼梯计算。

4.4.7.5 穿越夹层、插层的楼梯间、电梯间，夹层、插层不使用的，不应计算建筑面积。

4.4.7.6 室外台阶不应计算建筑面积，但若下方空间设计可以正常使用的，其层高在 2.20 m 以上的部分应计算建筑面积。

4.4.7.7 室外车道上盖为非永久性顶盖或非钢筋混凝土结构的部分不应计算建筑面积。

4.4.7.8 跃层房屋预留的楼梯、楼梯间、电梯间，应依据规划行政主管部门许可的设计图纸按房屋自然层计算建筑面积，但预留的楼梯、楼梯间、电梯间位于房屋中空部位的除外。

4.4.7.9 错层建筑的室内公共楼梯，应按其服务区域的自然层计算建筑面积。

4.4.7.10 住宅的室内楼梯上下踏步之间间隔大于 0.20 m 的部分，商业用房、办公用房、生产厂房等的室内楼梯（包括扶梯）上下踏步间隔大于 0.40 m 的部分，计算上一层楼梯间（扶梯占用空间）面积时，应按中空规则计算。

#### 4.4.8 飘窗、落地窗面积的计算

4.4.8.1 飘窗不应计算建筑面积，但在房屋主墙体以内通过处理形成类似飘窗的空间不论层高均应计算建筑面积。

4.4.8.2 落地窗应按其围护结构的水平投影面积计算。

#### 4.4.9 雨篷、门斗面积的计算

4.4.9.1 仅有一边与墙相连，由墙支撑的雨篷不应计算建筑面积；一边与墙相连，另一边由一根柱子支撑的应按上盖水平投影面积一半计算；一边与墙相连，另一边由两根或两根以上柱子支撑的应按柱结构外围水平投影面积计算（装饰柱及墙体外的构造柱不算柱）。

4.4.9.2 雨篷由两面墙支撑的，不应计算建筑面积；当雨篷除由两面墙体支撑外，还设置有一根柱子支撑，应按柱结构外围向墙体作垂线并与墙体围成的水平投影面积一半计算。

4.4.9.3 雨篷由三面墙体支撑，当雨篷外边线与左、右两面墙体相交的，应按上盖水平投影面积的一半计算；当雨篷凸出左、右两面墙体而使其外边线悬空的，按左、右两面墙体最外处的盖板支撑点连线与墙体围成水平投影面积的一半计算（即悬空部分不计面积）。

4.4.9.4 全封闭的门斗按其维护结构外围水平投影面积计算，封闭不全的门斗参照雨篷的规则计算。

4.4.9.5 因建筑物相邻楼层间水平投影不同，形成的位于首层类似于雨篷、门斗的空间不应计算建筑面积。

4.4.9.6 不封闭雨篷、门斗的高度超过二个自然层（含二层）以上不应计算建筑面积。

4.4.9.7 当封闭门斗超过首层层高以上 2.20 m（包含 2.20 m），且位于建筑主体以外，其上部平面对应的外墙体应取门斗与主体墙体共用的墙体中线。

4.4.9.8 当封闭门斗超过首层层高但低于首层层高以上 2.20 m，且位于建筑主体以外，其二层平面对应的外墙体应按二层主体外墙厚度计算。

4.4.9.9 当封闭门斗超过首层层高，且延伸至主体结构以内，其上层平面对应的外墙体应按门斗外墙厚度计算，超过首层层高部分按中空规则计算。

#### 4.4.10 烟道、采光井、通风井面积的计算

4.4.10.1 供一户专用的内置烟道应计入该户的套内建筑面积；烟道外置时，不应计算建筑面积，此处外墙厚度应按该段其它外墙厚度计算。

4.4.10.2 位于阳台的烟道应单独计算，不应计入阳台建筑面积中。

4.4.10.3 多户共用的烟道应作为公用建筑面积。

4.4.10.4 专为地下室或半地下室使用的通风井、烟道，其在地下部分应按通过的自然层数计算建筑面积；其在地上部分位于建筑物内部时，地上部分应作为不应分摊的公用建筑面积计算。

4.4.10.5 一幢建筑中公用的通风井、烟道，应按其使用功能区的自然层数计算建筑面积，通过其它不使用功能区的，应作为不应分摊的公用建筑面积计算。

4.4.10.6 建筑物主体外采光井无论是否有盖均不应计算建筑面积。

4.4.10.7 位于建筑物主体以外或附着于建筑物外墙体的烟道、通风井均不应计算建筑面积。

4.4.10.8 穿过夹层、插层及位于出屋面外墙体以外部分的烟道、电井、管道井、通风井、排气井等均不应计算建筑面积。

#### 4.4.11 通道面积的计算

4.4.11.1 穿过建筑物的公共（消防）通道作为市政道路、小区公共道路的一部分时，该通道不应计算建筑面积。

4.4.11.2 建筑物的首层设置公共（消防）通道，其地面标高与首层标高一致或设计为首层内街的，其有顶盖部分应计算建筑面积并按其服务的功能区进行分摊；但若该公共（消防）通道内含可供车辆通行部分，则该部分应划为不应分摊的公用建筑面积计算。

4.4.11.3 位于独立小区内某幢建筑底层的入户大堂、门厅、走廊等作为小区公共通道的，应划为不应分摊的公用建筑面积计算。

#### 4.4.12 阁楼面积的计算



4.4.12.1 规划行政主管部门审批的建筑面积中含具备使用功能的阁楼，其层高在 2.20 m 以上的部分应计算建筑面积。

4.4.12.2 规划行政主管部门审批的建筑面积中不含阁楼面积，但阁楼具备正常使用功能，其层高在 2.20 m 以上的部分应参与共有建筑面积分摊，并在房产测绘成果报告中单独列出。

#### 4.4.13 其他

位于建筑物中庭、中空、主体外的扶梯、观光电梯均不应计算建筑面积，但在自然层内与之相联通的前室、前厅、缓台等应计算建筑面积。

### 5 房产公用建筑面积计算规则

#### 5.1 不应分摊公用建筑面积的范围

不应分摊公用建筑面积的范围如下：

- a) 相关权利人有合法协议约定的不分摊的公共建筑空间；
- b) 建筑物内设置的用于消防避难的建筑空间；
- 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、仓库、库房等；
- d) 建在本幢内，设计为它幢或多幢服务的设备用房、值班警卫室、附属配套设施用房、市政设施用房等；
- e) 设计层高在 2.20 m（含 2.20 m）以上的技术层、设备层、结构转换层及其楼梯间、电梯间等；
- f) 消防阳台、消防连廊；
- g) 架空层中用作停放车辆、公共休憩、绿化等公共开放空间；
- h) 位于建筑物首层（地面层）与公共通道、公共开放空间相邻，并可在平行于街道方向上通行的柱廊、檐廊；
- i) 两房屋间有上盖和非单排柱的走廊。

#### 5.2 应分摊共有建筑面积的范围

应分摊共有建筑面积的范围如下：

- a) 相关权利人合法协议约定的应分摊的公共建筑空间；
- b) 幢内共有的楼梯间、电梯间、扶梯占用空间、提物井、室外楼梯、管道井、垃圾道、风井等；
- c) 幢内共有的门厅、大厅、走廊、前室、过道、门廊、门斗等；
- d) 幢内共有突出屋面的水箱间、电梯机房、楼梯间等；
- e) 仅为本幢服务的变（配）电室、消防控制室、水泵房、设备间、工具间、值班警卫室等；
- f) 套与公共建筑之间的分隔墙、外墙（包括山墙）水平投影面积的一半。

#### 5.3 共有建筑面积的分摊原则

共有建筑面积的分摊原则如下：

- a) 共有建筑面积的分摊应以幢为单位进行，非本幢的共有建筑面积不在本幢分摊，本幢共有建筑面积不分摊到其它幢去；
- b) 共有建筑面积优先级应按服务范围由大到小、由整体到局部的顺序依次递减，即整幢共有面积优先级最高，层内多户共有面积优先级最低，优先级低的共有建筑面积必须参与分摊优先级高的共有建筑面积；
- c) 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；

- d) 无产权分割文件或协议的, 根据相关房屋的套(单元)内建筑面积按比例进行分摊计算;
- e) 凡列为不应分摊的公用建筑面积, 一律不参与分摊其它的共有建筑面积;
- f) 功能区层内建筑面积范围中包含高级别公用建筑面积, 不应考虑高级别公用建筑面积的排他使用功能, 专为高级别公用建筑面积设置的楼梯间、电梯间、走廊、通道等要一并计入高级别公用建筑面积。如设置在建筑物某层中的中庭(共享空间)、设备用房等不需要在本层通道内再划出专用通道;
- g) 一幢建筑物仅有一位产权人时, 如其不需分层或分户, 则建筑面积可取各层水平投影面积之和计算, 可不进行共有建筑面积的划分与分摊计算;
- h) 公用建筑面积的权利归属应按相关法律、法规、规章规定执行。

#### 5.4 共有建筑面积的划分

根据共有建筑面积的使用功能, 共有建筑面积应划分成以下六类:

- a) 为整幢服务(包括不同功能区)的共有建筑面积划分为全幢共有建筑面积, 该面积应在整幢范围进行分摊计算;
- b) 为一幢建筑的某几个功能区服务的共有建筑面积划分为功能区间共有建筑面积, 该面积应在相关的功能区范围内进行分摊计算;
- c) 为一幢建筑的某一个功能区服务的共有建筑面积划分为功能区内共有建筑面积, 该面积应在该功能区内进行分摊计算;
- d) 为某一功能区内的两层或两层以上楼层服务的共有建筑面积划分为功能区层间共有建筑面积, 该面积应在相关的楼层范围内进行分摊计算;
- e) 为某一功能区内单层服务的共有建筑面积划分为功能区层内共有建筑面积, 该面积应在单层内进行分摊计算;
- f) 仅由同一层内的几户共同使用的共有建筑面积宜在这几户内先完成分摊计算后再进行单层内分摊计算, 不宜再多划分功能区。

#### 5.5 共有建筑面积的确认

在一幢建筑的计算数据进入计算系统之前, 公用建筑面积可按如下步骤进行分析、确认:

- a) 分析、确认一幢房屋中所有公用建筑面积的使用功能、范围和名称;
- b) 将公用建筑面积分成应分摊的共有建筑面积和不应分摊的公用建筑面积两类;
- c) 分析、确认各应分摊共有建筑面积的使用功能和范围, 并依据其使用功能和服务对象确认全幢的功能区;
- d) 依据确认的功能区将全幢应分摊的共有建筑面积分为全幢共有建筑面积、功能区间共有建筑面积、功能区内共有建筑面积、功能区层间共有建筑面积、功能区层内共有建筑面积;
- e) 委托测绘单位应提供经设计单位或规划行政主管部门确认的关于房屋公用部位的性质、功能、用途等相应情况的技术交接单;
- f) 期房测绘时, 房产测绘人员应对照施工图纸或测绘草图等资料结合技术交接单作为房产面积计算及绘制房产分层分户图的依据;
- g) 现房测绘时, 房产测绘人员应现场勘测、核实技术交接单内容;
- h) 委托测绘单位应对提供的技术交接单承担相应的法律责任;
- i) 共有建筑面积分摊后, 不确认各产权人在共有建筑面积上的产权界限, 共有建筑面积一经分摊, 任何人不得擅自侵犯或改变其原始设计的使用功能和范围。

#### 5.6 共有建筑面积的分摊计算

### 5.6.1 整体分摊计算

单一功能区的房屋适用于整体分摊计算，使用功能单一、各套或各户分摊的共有建筑面积情况基本一致的房屋适用于整体分摊的方法，即首先计算整幢房屋的总建筑面积，再计算各套或各户房屋的套内建筑面积，整幢的总建筑面积扣除整幢各套或各户房屋套内建筑面积之和，并扣除作为独立使用的地下室、车库、库房等和为多幢服务的警卫室、管理用房、设备用房、车道、通道，以及人防工程等建筑面积，求得整幢房屋的共有建筑面积。根据整幢房屋的共有建筑面积总和与整幢房屋的套内建筑面积的总和求取整幢房屋的分摊系数，再根据各套或各户的套内建筑面积，求得各套或各户分摊的共有建筑面积。

### 5.6.2 多级分摊计算

多功能区的房屋必须采用多级分摊计算：

- a) 第一级分摊计算，首先应将房屋全幢的共有建筑面积依据各功能区的套内建筑面积（包含低级别的共有建筑面积）总和按比例分摊至各功能区，其次应将功能区间共有建筑面积依据同样原则分摊至各功能区，分摊至功能区的全幢共有建筑面积和功能区间共有面积与功能区内共有建筑面积加在一起，再进行功能区内建筑面积分摊计算，在第一级分摊计算中功能区间共有建筑面积不分摊全幢的共有建筑面积，功能区间共有建筑面积也不互相分摊，单独分摊给某功能区但不在此功能区内的共有建筑面积应参与第一级分摊计算；
- b) 第二级分摊计算，某一功能区通过第一级分摊得到的共有建筑面积加上本功能区内的共有建筑面积依据功能区内的套内建筑面积（包含低级别的共有建筑面积）总和按比例分摊至功能区内各层，如本功能区内各层的结构布局相同，共有建筑面积也相同，则可免去层这一级分摊，由功能区直接分摊至各套或各户，在第二级分摊计算中功能区层间的共有建筑面积不分摊功能区内共有建筑面积，功能区层间的共有建筑面积也不互相分摊，单独分摊给本功能区某层但不在本层内的共有部分面积应参与第二级分摊计算；
- c) 第三级分摊计算，功能区内某层通过第二级分摊得到的共有建筑面积加上本层内的共有建筑面积依据功能区层内的套内建筑面积总和按比例分摊至本层内各套或各户；
- d) 其它分摊计算，功能区层内有个别套或户存在共有建筑面积需要进一步分摊时，参照上述方法在上一级分摊的基础上再进行分摊计算，非成套房屋（如团结户）中的共有客厅、共有走廊、共有厨房、共有卫生间等由各房屋权益人共同使用的部位，有协议的，以协议为准进行分摊，无协议的，参照上述方法按套内建筑面积依比例分摊计算。

## 5.7 房产共有建筑面积计算细则

### 5.7.1 房屋幢的划分：

- a) 独立建筑的房屋（包括地下建筑）应划为一幢；
- b) 一幢建筑由多个塔楼和裙楼组成，在各塔楼及其相应裙楼之间以两边不相通的伸缩缝或隔墙为明显界线，且各部分之间无共有面积的，则各塔楼及其相应裙楼应按多幢建筑物处理，否则应划为一幢；
- c) 地面有多幢独立的建筑，仅由一个地下室连通（共用一个大地下室），当规划行政主管部门批准的多幢独立建筑指标中不包含地面多幢独立建筑的地下部分，则地面多幢独立建筑与地下建筑应视为多幢，通过多幢独立建筑首层与地下建筑共用的门斗、雨篷、门厅及通道等可平均分摊到地上与地下建筑中，当规划行政主管部门批准的多幢独立建筑指标中包含地面多幢独立建筑的地下部分，则含地下部分的多幢独立建筑与地下建筑应视为多幢，多幢独立建筑地下部分的楼梯间、电梯间及首层门斗、雨篷、门厅及通道等可在本幢中分摊计算，如独立建筑地下

部分与地下建筑间存在过度空间（如走廊、通廊、门厅等），应确定为不应分摊的公用建筑面积；

d) 以通廊、架空走（通）廊相连的房屋，应各划为一幢。

5.7.2 单一功能房屋存在多个单元时，一般以幢为单位整体分摊计算，但有下列情况之一的，宜划分为不同功能区：

- a) 单元间的公共垂直交通设施布置明显不相同，宜按不同单元划分功能区；
- b) 单元间的公共水平通道布置明显不相同，宜按不同单元划分功能区；
- c) 单元间的层数不同，宜按不同单元划分功能区；
- d) 设计为非单元式住宅，楼（电）梯间分层分别布置，即某层或某几层专用或共用一个楼电梯间，宜按不同楼（电）梯间划分功能区。

5.7.3 设计为单元式住宅，首层个别套（户）不使用楼（电）梯间及其前室，仅借用单元内门厅入户或选择不通过单元入户的，也不宜再划分不同的功能区进行面积分摊计算。

5.7.4 功能区内的楼（电）梯间因设计或管理需要，对部分楼层不开门（如跃层住宅）或不设停机（如分单双层设置经停、分高低层设置经停）时，其不影响功能区的整体分摊计算。

5.7.5 超高层建筑中设置的高、低区电梯间，应整体考虑进行面积分摊计算。

5.7.6 含地下室建筑的车道、通道、坡道、楼梯间、电梯间的建筑面积应按下列要求处理：

- a) 为整幢服务的地下出入口，应列为全幢共有建筑面积，否则应计入地下室应分摊的共有建筑面积中；
- b) 车道和专门服务于车位的其它公共通道（包括施划车位后不在车位范围内的部分），应由地下室各车位分摊计算；
- c) 服务于地下室的功能用房和为功能用房单独设置的走廊、通道，应在地下室范围内分摊计算；
- d) 下地下室的楼梯间、电梯间，当该楼梯间、电梯间地面出口位于建筑物主体之外时，楼梯间有永久性顶盖及维护，其地上部分不应计算建筑面积，其地下部分应按其水平投影面积计算，楼梯间无永久性顶盖及维护，其地下部分应按其水平投影面积一半计算，电梯间地上部分应按其水平投影面积计算，其上部的检修机房不应计算建筑面积；
- e) 下地下室的楼梯间、电梯间，当该楼梯间、电梯间地面出口位于建筑物主体之内时：
  - 1) 该楼梯间、电梯间为地下功能区的专用楼梯间、电梯间，则地上部分应计入地下室的共有建筑面积中；
  - 2) 该楼梯间、电梯间为地下、地上不同功能区使用的，则地上部分可计入地上功能区，地下部分可计入地下功能区，其前室、通道及出屋面（机房）可为地上、地下建筑平均分摊；
  - 3) 该楼梯间在首层无前室、通道，而是借用首层上方楼梯的下方空间与室外直接相连的，则地上部分面积可计入地上功能区，地下部分面积可计入地下功能区，但需在测绘报告书中首层楼梯间处注明此处有地下室楼梯借用；
  - 4) 该楼梯间、电梯间为地下、地上同一功能区使用，则该楼梯间、电梯间应计入功能区内共用建筑面积。
- f) 地下室坡道位于地上建筑物主体之内时：
  - 1) 该坡道局部位于非本幢的地上建筑主体内，则此坡道局部应作为地上建筑内不应分摊的公用建筑面积；
  - 2) 该坡道位于本幢建筑主体内，则此坡道地上对应部分应计算建筑面积并计入到地下部分的共有建筑面积中；
  - 3) 该坡道地下部分按自然层计算建筑面积，在坡道投影的层内如有可利用建筑空间，且高度超过 2.20 m 以上部分应计算建筑面积，但此部分对应该层的坡道不应再重复计算建筑面积。

- 5.7.7 商场、办公楼等分层计算时楼梯间、电梯间及扶梯占用空间的处理：
- 楼梯间、电梯间设计不直接与首层室外相通，应在首层划出与室外相通的水平通道，无法划出的不应进行分层面积分摊计算；
  - 扶梯不宜在首层划出水平通道与室外相通，可作为联系层间的通道进行相应的共有面积分摊计算；
  - 扶梯占用空间设计无明确范围，应按扶梯设计消防设施范围的水平投影面积计算；
  - 扶梯跨越超过两个自然层时，应按一遍扶梯占用空间水平投影的面积计算。
- 5.7.8 走廊、商场分割后的过道的建筑面积处理：
- 一幢建筑除首层（地面层）外其它各层共用的内、外走廊，应按本层应分摊的共有建筑面积分摊计算；
  - 一幢建筑从某层开始以上有多个楼（电）梯间、单元，并在此层设有走廊，从室外楼（电）梯间经走廊进入各楼（电）梯间、单元，则该走廊不应作为此层的层内共有建筑面积，应按此层以上建筑应分摊的共有建筑面积分摊计算；
  - 商场分割成若干商铺、门市或铺位，分割后本层所形成的通道（不包括首层通往垂直交通的水平通道）的建筑面积应由本层与之直接相通的各商铺、门市或铺位按其套内建筑面积比例进行分摊计算。
- 5.7.9 专有的门廊、雨篷、门斗的建筑面积处理：
- 为一户专有的门廊、雨篷、门斗，应计入该户的套内建筑面积中；
  - 设置于幢出入口或楼（电）梯口等处的门廊、雨篷、门斗，应作为应分摊的共有建筑面积分摊计算。
- 5.7.10 多幢独立建筑之间的架空走（通）廊应作为不应分摊的公用建筑面积计算。
- 5.7.11 独立使用的地下室、管理用房、会所用房、社区用房、作为人防工程的地下室的建筑面积应作为套内建筑面积，并参与共有建筑面积的分摊计算。
- 5.7.12 值班警卫室、消防控制室、公厕的建筑面积处理：
- 为整幢服务的值班警卫室应作为全幢共有建筑面积分摊计算，在幢外独立设置的值班警卫室不应作为共有建筑面积分摊计算；
  - 为整幢服务的消防控制室应作为全幢共有建筑面积分摊计算，为多幢服务的消防控制室应作为不应分摊的公用建筑面积计算；
  - 规划行政主管部门相关文件中指标单列的公厕应作为不应分摊的公用建筑面积计算。
- 5.7.13 设备用房的建筑面积处理：
- 为整幢服务的设备用房应作为全幢共有建筑面积分摊计算，为多幢服务的设备用房应作为不应分摊的公用建筑面积计算；
  - 为整幢服务的配电室应作为全幢共有建筑面积分摊计算，为多幢服务的配电室应作为不应分摊的公用建筑面积计算；
  - 设置于地下室的空调机房、风机房、换热站、制冷机房、消防控制室、高低压配电室、水箱间、水泵房等设备用房，应作为公用建筑面积并依据其相应的服务范围进行分摊计算，同时不应在地下室的范围内再划出专用通道与设备用房相通，但专为设备用房设置的垂直、水平通道应计入相应的设备用房建筑面积中；
  - 设置于建筑物内地下部分封闭的用作蓄水的空间，不应计算建筑面积，但在独立建筑空间放置蓄水容器的除外。
- 5.7.14 外半墙的建筑面积处理：

- a) 外半墙应划为全幢应分摊的共有建筑面积，但当一幢建筑由多个塔楼和裙楼组成，或建筑底部与上部水平投影面积相差较大，外半墙可按塔楼与裙楼、底部与上部的功能区划分进行面积分摊计算；
  - b) 自然层内存在多个功能区的套内建筑面积时，外半墙不应再按功能区划分进行面积分摊计算；
  - c) 当建筑底部与上部按功能区划分进行外半墙分摊计算时，专为上部功能区设置的垂直、水平通道可不参与底部外半墙的面积分摊计算；
  - d) 整幢属于独立产权人的建筑，可不取外半墙进行面积分摊计算；
  - e) 联排别墅应取外半墙分摊计算。
-





DB22-T 2573-2016