

# 房屋面积测算技术规程

# 目 次

|     |                     |    |
|-----|---------------------|----|
| 1   | 总 则 .....           | 1  |
| 2   | 术 语 .....           | 2  |
| 2.1 | 房屋面积测算术语 .....      | 2  |
| 2.2 | 建筑术语 .....          | 3  |
| 3   | 房屋面积测算数据采集 .....    | 8  |
| 3.1 | 房屋预售测绘数据采集 .....    | 8  |
| 3.2 | 房屋竣工测绘数据采集 .....    | 8  |
| 4   | 房屋建筑面积计算规定 .....    | 11 |
| 4.1 | 一般规定 .....          | 11 |
| 4.2 | 计算细则 .....          | 13 |
| 4.3 | 共有建筑面积的分摊与计算 .....  | 36 |
| 5   | 房屋的变更测算 .....       | 49 |
| 5.1 | 变更分类 .....          | 49 |
| 5.2 | 受理变更 .....          | 49 |
| 5.3 | 变更测算 .....          | 49 |
| 6   | 房屋面积测算成果报告 .....    | 51 |
| 6.1 | 房屋面积测算数据的处理原则 ..... | 51 |
| 6.2 | 检查、验收与成果资料 .....    | 52 |
|     | 本规程用词说明 .....       | 54 |
|     | 引用标准名录 .....        | 55 |
|     | 条文说明 .....          | 56 |

# 1 总 则

**1.0.1** 为规范房屋建筑面积测算工作，统一全省房屋建筑面积测算技术标准，在原江苏省工程建设标准《房屋面积测算技术规程》DGJ32/TJ131-2011 的基础上修订形成了本规程。

**1.0.2** 本规程适用于房屋产权、产籍相关的各类房屋面积的测算。

**1.0.3** 房屋面积测算应遵循规范、科学、合理的原则。

**1.0.4** 房屋面积测算工作除应遵循本规程外，尚应符合国家、行业现行有关标准的规定。

## 2 术语

### 2.1 房屋面积测算术语

#### 2.1.1 房屋 building

房屋是指建筑在特定地块上形成固定空间，供人居住、从事营业或其他社会活动的建筑物。

#### 2.1.2 房屋面积测算 building area surveying and mapping

利用测绘和计算机辅助的技术和方法，采集与表达房屋面积等相关信息，为房产管理、不动产登记等部门提供基础数据和资料。

#### 2.1.3 房屋面积测算成果 products of building area surveying and mapping

房屋面积测算过程中所形成的各类图表、数据的总集。包括受理相关要件，房屋面积测算技术报告，房产平面图集和相关电子数据等。

#### 2.1.4 房屋建筑面积 building area

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，具有上盖、围护结构（设施），层高不小于 2.20m 的永久性建筑。

#### 2.1.5 房屋套内建筑面积 area of the inside property

成套房屋的套内建筑面积，由套内使用面积、套内墙体面积及套内阳台建筑面积三部分组成。

#### 2.1.6 房屋的使用面积 usable floor area

房屋套内全部可供使用的空间面积。包括：套内卧室、起居室、过厅、过道、厨房、卫生间、厕所、贮藏室、壁柜和套内楼梯等。

#### 2.1.7 房屋的登记面积 registered property area

产权人依法拥有房屋所有权的房屋建筑面积。

#### 2.1.8 房屋套内墙体面积 interior wall area

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所占的面积。包括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。

#### 2.1.9 共有（公用）建筑面积 shared (common) building area

建筑物内由多个产权人共同占有或使用的建筑面积。包括：幢内应分摊共有（公用）建筑面积、不分摊共有（公用）建筑面积和非幢内共有（公用）建筑面积。

#### 2.1.10 房屋专有建筑面积 proprietary building area

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：

- 1 具有构造上的独立性，能够明确区分；
- 2 具有利用上的独立性，可以排他使用；
- 3 能够登记成为特定产权人的所有权。

#### 2.1.11 房屋建筑面积预售测绘 presale surveying and mapping of building area

依据规划建设主管部门核准的建筑施工图，按本规程，对房屋的自然特征进行计算，出具房屋面积预售测算报告，为房产管理与不动产登记提供基础资料的过程。

#### 2.1.12 房屋建筑面积竣工测绘 completion surveying and mapping of building area

房屋竣工后，根据本规程，对房屋的特征信息实地采集计算，出具房屋面积测

算成果，为房产管理与不动产登记等提供基础资料的过程。

**2.1.13 房屋面积的变更测算**      surveying building area for its alternating

房屋登记后，因房屋的产权界线、面积等发生变化而进行的房屋建筑面积测算。

**2.1.14 房屋基本单元**      elementary building space

有固定界限、可以独立使用并有明确、唯一编号（如：幢号、室号、房号等）的房屋或特定空间。

**2.1.15 中误差**      standard deviation

在一定测量条件下，观测量的各个观测值真误差的平方和与观测次数  $n$  比值的平方根。

**2.1.16 限差**      tolerance

在一定观测条件下规定的测量误差的限值。

## **2.2 建筑术语**

**2.2.1 层高**      storey height

建筑物上下两层楼面或楼面与地面（完成面）之间的垂直距离。

屋顶层层高是指该楼面面层（完成面）至平屋面的结构面层（上表面）的垂直距离。

**2.2.2 室内净高**      net story height; floor to ceiling height

从楼面或地面（完成面）至楼盖底部或上层底面（完成面）之间有效使用空间的垂直距离。

**2.2.3 自然层**      floor

按楼地面结构分层的楼层。假层、附层（夹层）、阁楼（暗楼）、以及突出屋面的楼梯间、水箱间等不计入自然层数。

**2.2.4 假层**      informal floor

指位于自然层以上（一般指顶层坡屋顶房屋），层高不是全部为 2.20m 以上的非正式层。

**2.2.5 夹层**      inter layers

在一个楼层内，以结构板形式增设的局部楼层，为非自然层。

**2.2.6 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、加建的使用面积不足该层面的暗楼。

**2.2.7 架空层**      elevated storey

仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。

**2.2.8 架空房屋**      bottom overhead construction

一般为底层架空，以柱子作为承重支撑的房屋。

**2.2.9 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（设备）类型，并通过该楼层进行结构（设备）转换的楼层。

**2.2.10 设备层**      mechanical floor

建筑物内专为设置暖通、空调、给水排水、电气等设备和管道，且供人员进入操作、维护的空间层。

**2.2.11 避难层**      refuge storey

建筑高度超过 100m 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。

**2.2.12 地下室**      basement

室内地坪低于室外地坪的高度超过室内净高 1/2 的房间。

**2.2.13 半地下室**      semi-basement

室内地坪低于室外地坪的高度超过室内净高 1/3 且不超过 1/2 的房间。

**2.2.14 房屋总层数**      total building layers

房屋的地上层数与地下层数之和。

**2.2.15 地上层数**      overground layers

室内地坪±0.00m 以上的房屋层数；采光窗在室外地坪以上，室外地坪（自然面）以上不小于 1.50m 的半地下室，计入地上层数。

**2.2.16 地下层数**      underground layers

室内地坪±0.00m 以下的房屋层数；室外地坪（自然面）以上小于 1.50m 的半地下室，计入地下层数。

**2.2.17 跃层式住宅**      duplex apartment house

套内空间跨越两楼层及以上，且设有套内楼梯的住宅。

**2.2.18 骑楼**      colonnade

建筑底层沿街面后退且留出公共人行空间的建筑物。

**2.2.19 过街楼**      overhead building

跨越道路上空并与两边建筑相连接的建筑物。

**2.2.20 过道**      passage

建筑物厅、堂或套内设置的水平交通空间。

**2.2.21 走廊**      corridor

建筑物中的水平交通空间。

**2.2.22 架空走廊**      elevated corridor

设置在建筑物二层或二层以上，作为不同建筑物之间的水平交通空间。

**2.2.23 挑廊**      overhanging corridor

挑出建筑物外墙的水平交通空间。

**2.2.24 檐廊**      eaves gallery

建筑物挑檐下的水平交通空间。

**2.2.25 回廊**      cloister

围绕中庭或庭院的走廊。

**2.2.26 门廊**      porch

建筑物出入口前，凸出于建筑主体，有廊台、且有顶盖支撑的半围合空间。

**2.2.27 连廊**      corridor; covered passage

连接建筑之间的走廊。

**2.2.28 门斗** foyer

凹入建筑物主体出入口，借助建筑物墙体为围护结构，有顶盖的过渡性建筑空间。

**2.2.29 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。

**2.2.30 大堂** hall

具有休息、会客、接待、商务等功能的门厅。

**2.2.31 中庭（共享空间）** atrium

建筑中贯通多层的室内大厅。

**2.2.32 前室** anteroom

房间及楼（电）梯间前用于分散、缓冲人流的过渡性建筑空间。

**2.2.33 雨篷** canopy

建筑出入口上方为遮挡雨水而设置的部件。

**2.2.34 建筑物** building

用建筑材料构筑的空间和实体，供人们居住和进行各种活动的场所。

**2.2.35 构筑物** construction

为某种使用目的而建造的、人们一般不直接在其内部进行生产和生活活动的工程实体或附属建筑设施。

**2.2.36 主体结构** major structure

接受、承担和传递建设工程所有上部荷载，维持上部结构整体性、稳定性和安全性的有机联系的构造。

**2.2.37 围护结构** building enclosure

围合建筑空间的墙体、门、窗。

**2.2.38 围护设施** enclosure facilities

为保障安全而设置的栏杆、栏板等围挡。

**2.2.39 建筑幕墙** building curtain wall

由金属构架与板材组成，不承担主体结构荷载作用的建筑以外的围护结构。

**2.2.40 围护性幕墙** enclosing curtain wall

直接作为外墙起围护作用的幕墙。

**2.2.41 装饰性幕墙** decorative faced curtain wall

设置在建筑物墙体外起装饰作用的幕墙。

**2.2.42 阳台** balcony; veranda

附设于建筑物外墙，有设计顶盖、平台、围护结构（设施），与房屋相连，可供人活动、晾晒衣物的室外空间。

**2.2.43 露台** terrace

设置在屋面、楼层内，因房屋退层所形成的屋面或层平面，供人室外活动的有围护设施的平台。

**2.2.44 平台** terrace

高出室外地面，供人们进行室外活动的平整场地，一般设有固定栏杆。

**2.2.45 落地（橱）窗** french window

窗框架与地板相连或突出外墙面且窗台高度小于 0.30m 的窗。

**2.2.46 凸窗（飘窗）** bay window

用于房间采光和美化造型而设置，窗台高度不小于 0.30m，凸出建筑物外墙面的窗。

**2.2.47 台阶** step

联系室内外地坪或楼层不同标高而设置的阶梯形踏步。

**2.2.48 勒脚** plinth

在房屋外墙接近地面部位特别设置的饰面保护构造。

**2.2.49 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。

**2.2.50 棚** shed

由单排或多排柱和顶盖构成的室外空间。

**2.2.51 天井** patio

被建筑围合的露天空间，主要用以解决建筑物的采光和通风。

**2.2.52 裙房** podium

与高层建筑相连的，建筑高度一般不超过 24m 的附属建筑。

**2.2.53 功能区** function area

根据房屋的用途而划分的使用范围（性质）称为功能区。

**2.2.54 核心筒** core tube

建筑物中集中解决垂直交通、设备电气、垂直管线等，联系其它建筑空间的结构体系。

**2.2.55 设备用房** equipment room machine room

独立设置或附设于建筑物中用于安置建筑设备的房间。

**2.2.56 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。

**2.2.57 管道井** pipe shaft

建筑物中用于布置竖向设备管线的竖向井道。

**2.2.58 烟道** smoke flue

排除建筑物内有害烟气的管道。

**2.2.59 公共（消防）通道** public (fire prevention) channel

建筑物内用于消防人员实施营救和被困人员疏散，需要设置与市政或小区道路连通的穿越建筑物通道。

**2.2.60 建筑物通道** passage

为穿过建筑物而设置的空间。

**2.2.61 公共绿地（开放空间）** public green area (open area)

满足规定的日光要求、适合于安排游憩活动设施的、供居民共享的集中绿地。

**2.2.62 楼梯** stairs; staircase

由连续行走的梯级、休息平台和维护安全的栏杆（或栏板）、扶手以及相应的

支托结构组成的作为楼层之间垂直交通使用的建筑部件。

**2.2.63 进深** depth

建筑物横向两个相邻的墙或柱中心线之间的距离。

**2.2.64 预制混凝土夹心保温外墙板** precast concrete sandwich façade panel

由内叶混凝土墙板（内叶墙）、外叶混凝土墙板（外叶墙）、夹心保温层和连接件组成的预制混凝土夹心保温外墙板，简称预制夹心外墙板。

### 3 房屋面积测算数据采集

#### 3.1 房屋预售测绘数据采集

**3.1.1** 房屋预售测绘数据采集应根据《建设工程规划许可证》及依法核准的建筑施工图进行。

**3.1.2** 在建筑施工图上采集房屋边长数据时，应对分段边长之和与总长度进行校核。校核不符时，应返回建设单位修正。

**3.1.3** 房屋预售测绘数据采集中，当建筑施工图上局部图形缺少尺寸数据且该部分面积小于 0.50 m<sup>2</sup>时，缺失的尺寸可在建筑施工图上量取或在其电子版上获取，同时在计算成果的附记中记录或作详细说明，否则应返回建设单位补充。

**3.1.4** 采用建筑施工图进行计算时，若设计未标注粉刷层厚度的，粉刷层厚度统一按 0.02m 计算。

**3.1.5** 建筑施工图发生变更的，须重新提供变更后建筑施工图，并及时办理房屋预售测绘变更手续。

#### 3.2 房屋竣工测绘数据采集

**3.2.1** 房屋竣工测绘数据采集应按以下规定执行：

1 房屋的竣工测绘应包含现状测绘、变更测绘、分割测绘等。

2 用于数据采集的工具与设备包括经检定合格的钢尺、经纬仪、测距仪、全站仪和卫星定位系统等。

3 采集内容一般指房屋的边长、层高、墙体厚度、特征点位置、房角点、界址点坐标和其他需表述的地物要素等。

4 使用钢尺测量水平距离时，钢尺两端应选取房屋相同高度的参考点，使钢尺处于水平位置且保持直伸。使用测距仪或全站仪测量时，应使测线紧贴墙角并离地面约 0.80m~1.20m 处，并使测线两端保持在同一水平面上。

5 形状规则房屋的数据采集，需进行总尺寸和分尺寸数据校核。当实测边长与设计边长的较差符合本规程 6.1.4.4 时，可采用设计边长，否则，应采用实测边长。

6 户室或楼层实测时，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。

7 当实测房屋有不规则形状或直接测量有困难时，可实测房屋几何要素或实测房屋特征点坐标计算面积。实测坐标点的点位中误差应不大于±0.05m。

**3.2.2** 层高测量应按以下规定执行：

1 在房屋建筑面积竣工测绘时，必须对测绘项目的标准层、架空层、结构转换层、夹层、地下层、半地下层等进行层高测量，并作相应记录。

2 同一楼层分为多个不同层高的建筑空间时，各空间必须分别测量与记录，

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/326215110010010125>