

# 《不动产测绘 第 1 部分：房屋测量》 编制说明

团体标准项目名称： 不动产测绘 第 1 部分：房屋测量

团体标准项目编号： \_\_\_\_\_

送审团体标准名称： 不动产测绘 第 1 部分：房屋测量

（此栏送审时填写）

报批团体标准名称： \_\_\_\_\_

（此栏报批时填写）

承担单位： 西安市房产测量事务所有限公司

当前阶段：  征求意见       送审稿审查       报批稿报批

编制时间： 2024 年 4 月

# 不动产测绘 第 1 部分：房屋测量 编制说明

## 一、概况

### 1.1 任务来源

2022 年 05 月，根据《陕西省测绘地理信息学会团体标准管理办法（试行）》的要求，陕西省测绘地理信息学会标准化工作办公室组织专家对《不动产测绘 第 1 部分：房屋测量》进行了立项评审，经审议，予以立项并公告。标准计划名称《不动产测绘 第 1 部分：房屋测量》。本标准由陕西省测绘地理信息学会归口，由西安市房产测量事务有限公司牵头起草。计划周期：24 个月。

### 1.2 目的意义

不动产测绘包括房产测绘、地籍测绘、行政区域界线测绘等，是测绘领域的一个专项分支，与群众的切身利益息息相关。为推动我地区不动产测绘科学、规范发展，需制定适用于我地区的不动产测绘系列团体标准，使相关人员在开展不动产测绘工作中作为共同使用和重复使用的准则和依据。

房产测绘是一项公开的社会性工作，主要是运用测绘仪器、测绘技术、测绘手段来测定房层的自然状况、权属状况、位置、数量、质量以及利用状况的专业测绘。房产测绘为不动产测绘中的重要组成部分，现行约束与指导房产测量的规范仅有一部国家标准（GB/T 17986.1-2000 《房产测量规范》），且发布于 2000 年。随着测绘技术的发展、房屋及建筑设计不断创新，我地区在开展房屋测绘具体工作中遇到的某些情况在现行的国家标准中未涵盖或细化，导致使用不同的计算方法产生不同的房屋测量结果，有时甚至会产生争议与纠纷。因此，为使房屋面积测绘计算更加科学合理、可操作性强，结合本地区实际情

况，急需制定本团体标准，并作为本系列团体标准的第一部分。

### 1.3 主要起草人及工作分工

编制任务下达后，西安市房产测量事务所有限公司、自然资源部测绘标准化研究所为牵头单位，西安大地测绘股份有限公司、西安高新区竣策勘测有限公司、西安安居筑成建筑科技集团有限公司、西安天穹勘测规划设计有限公司、广州南方测绘科技股份有限公司、榆林市不动产权籍调查中心（榆林市国土空间规划设计中心）、宝鸡市自然与资源不动产测绘有限公司、汉中市房地产测绘有限公司、铜川中测自然资源空间规划勘测设计有限公司等共同成立了编制组。编制组成员包括总体技术负责人和长期从事不动产测绘专业领域的专业技术人员和专家分工合作开展标准各章节的编写，编制组主要人员组成及分工见表1。

表1 编制组人员分工

序号	姓名	单位	任务分工	备注
1	(暂略)	西安市房产测量事务所有限公司	标准组织、协调、研制编写、整体内容汇总处理、成果提交等	
2	(暂略)	自然资源部测绘标准化研究所	1-4章研讨、编制、论证	
3	(暂略)	西安大地测绘股份有限公司	第5章房屋调查研讨、编制、论证	
4	(暂略)	西安高新区竣策勘测有限公司规划勘测设计有限公司	第6章房屋外业数据的采集、整理研讨、编制、论证	
5	(暂略)	西安安居筑成建筑科技集团有限公司	第7章房产图绘制研讨、编制、论证	
6	(暂略)	西安天穹勘测规划设计有限公司	第8章房屋建筑面积计算研讨、编制、论证	
7	(暂略)	广州南方测绘科技股份有限公司	第9章共有建筑面积分摊研讨、编制、论证	
8	(暂略)	榆林市不动产权籍调查中心（榆林市国土空间规划设计中心）	第10章房产变更测绘研讨、编制、论证	
9	(暂略)	宝鸡市自然与资源不动产测绘有限公司	第11章质量检查与验收研讨、编制、论证	
10	(暂略)	汉中市房地产测绘有限公司、铜川中测自然资源空间	第12章成果报告研讨、编制、论证	

### 1.4 主要工作过程

#### 1.4.1 立项启动

2022年5月23日，根据《陕西省测绘地理信息学会关于2022年团体标准立项的公告》（陕测学〔2022〕13号），团体标准《不动产测绘 第1部分：房屋测量》获批，成功立项，要求牵头单位严格按照陕西省测绘地理信息学会团体标准工作要求及流程，会同参编单位共同做好标准编制工作。工作过程中，严格标准制定程序、广泛征求意见、保证标准质量。

#### 1.4.2 起草阶段

牵头单位对该标准的编写十分重视，确定了标准编制模式：采用重要环节会议讨论、分工协作和及时沟通的工作模式，由牵头单位负责统筹与协调项目的分工和进度，筹划工作会议，充分发挥参编单位的技术优势，分别负责标准相应章节的编写，有问题通过微信、QQ、电话等及时沟通协商解决，保障了标准编写的质量和进度。具体工作过程包括：

2022年5月-2022年7月，标准申报、标准获批、前期工作展开、资料收集。

2022年7月1日-2023年3月31日，搜集整理相关资料和标准；完成工作组草案。

2023年4月1日-2023年10月31日，开展必要的调研和研讨；形成标准草案。

2023年11月1日-2024年3月15日，修改完善工作组草案，编写编制说明。

#### 1.4.3 征求意见稿阶段

2024年3月-2024年4月，编制组开展了大量的调研工作，包括国内外有关现有标准，以及陕西省域内房屋测绘的实际实施情况，编制组开始起草标准

草案。

2024年4月-2024年5月，以标准草案为基础，编制组又以电话、社交软件、电子邮件和视频会议的形式与相关领域生产作业单位、大学、科研院所的多位技术专家和生产专家进行多次交流探讨，并根据专家意见对标准草案进行修改完善，于2024年5月完成了标准征求意见稿和编制说明。

2024年6月-2024年7月，按照陕西省测绘地理信息学会团体标准管理办法（试行）的相关要求，征求意见稿发至XXX全体委员、相关测绘单位和相关单位的专家，并在XX平台开始广泛征求有关单位及专家的意见。收到的回函单位数XX个，回函并有建议或意见的单位数XX个。共收到XX条意见，其中采纳意见XX条，部分采纳意见XX条，未采纳意见XX条。编制组按照专家的意见对标准征求意见稿进行了详细的修改，形成送审讨论稿。

#### 1.4.4 送审稿阶段

2024年XX月XX日，由牵头单位组织召开了标准预审会，来自XXXX、XXXX、XXXX的专家参加预审会，专家对标准送审讨论稿和编制说明提出了针对性意见，意见主要集中在XXXX、XXXX、XXXX等方面。会后，编制组根据预审会专家提出的意见，对标准及其编制说明进行了认真修改，并于XXXX年XX月形成送审稿。

#### 1.4.5 报批稿阶段

XXXX年XX月XX日，由陕西省测绘地理信息学会召开了标准审查会，参加审查会的有XXX、XXXX、XXXX的共XX位专家。会议对标准送审材料进行了认真审查，给出了审查结论。

XXXX年XX月，编制组根据审查会意见，对标准送审稿进一步修改完善，形成标准报批稿。

## 二、 标准编制原则和确定标准主要内容的依据

### 2.1 标准编制原则

#### (1) 全面性

房屋测绘是不动产测绘的重要组成部分。本标准在编制时，既参考和借鉴了国内外的相关标准内容，同时也充分考虑了当前我国不动产测绘的实际水平和行业应用需求，确保标准的技术要求和内容详细、正确，能够比较全面、客观地反映当前我国房产测绘的基本特征和技术水平，以保证标准的全面性。

#### (2) 适用性

本标准制定过程中，课题组充分了解和调研了当前房屋测量的实际状况、应用现状以及标准需求，同时深入分析和研究了现行不动产测量的相关国家标准和行业标准，明确了本标准的技术内容定位，规定了房屋测量的坐标系、精度、问题处理、测量内容、施测条件等基本规定，以及房屋调查、房屋外业数据采集、整理、房产图绘制、房屋建筑面积计算、共有建筑面积分摊、房产变更测绘、质量检查与验收、成果报告等的内容和要求，保障了标准的可操作性和适用性。

#### (3) 可操作性

本标准的制定旨在让不动产测绘的内容进一步细化、涵盖面进一步扩大，从而适应不断发展更新的测绘技术及不断创新的房屋及建筑设计。由与房屋测绘、测绘标准化工作有关的生产、应用、科研人员和专家共同组建编制组。基于当前的新技术发展、现有标准、国内外技术和标准发展情况，制定本标准来规定房产测量的一般规定、房产面积的计算、共有公用面积分摊等内容。本标准的制定是有制定目标的，方案是具体的，实际可行的，且能够跟随实际情况

的变化调整。

#### (4) 先进性

不动产测绘包括房产测绘、地籍测绘、行政区域界线测绘等，是测绘领域的一个专项分支，与群众的切身利益息息相关。房产测绘是一项公开的社会性工作，主要是运用测绘仪器、测绘技术、测绘手段来测定房屋的自然状况、权属状况、位置、数量、质量以及利用状况的专业测绘。房产测绘为不动产测绘中的重要组成部分，其测绘内容和测绘要求应保持前瞻性和先进性，本标准在编制时充分考虑了当前我省不动产测绘的情况和房屋测绘的技术特点。

## 2.2 国内外调研情况

欧美国家和地区房产测绘管理高度信息化。美国房地产行业进行信息化管理，市里与各个区的政府机构、政府机构与开发商、政府机构各个行业协会之间，都是互联互通的。工作人员将建筑物的基本情况、在建工程数据、施工单位的进度状况等信息全部录入，网络中的各类角色均可以按照既定的权限查阅各种数据，项目的报建、审批、抵押、竣工验收等各项工作均在线上进行处理，实现了房产的全生命周期的管理。

国内的房产测绘主要由具有不动产测绘资质的测绘部门完成，房产测绘的技术和信息化水平也相对较高。国家在房产面积测算方面出台了一系列的规范与规定，2000年出版了《房产测量规范》，建设部2002年74号发布文件《关于房屋建筑面积的计算与房屋权属登记有关问题的通知》，对房产面积测算进行严格规范。各地市也相继出台了基于国家规范与本地具体情况相结合的适用于本区域的房产测绘地方规定。如：2000年北京市出台了《北京市房产测绘细则》，2010年四川省出台了《四川省房产测绘实施细则》，2011年厦门市出台了《厦门市房产面积测算细则》，2013年济南市出台了《济南市房产测绘实施

细则，此外，还有天津市、长沙市、郑州市、武汉市等。2018 年以来，我国多地实施“联合测绘”模式，即将包含房产测绘、竣工规划测量在内的多项测绘业务合并为一个综合任务。在此情景下，为了进免房屋面积出现不同数据，部分地区重新制定了当地的面积计算技术标准，如浙江省发布了《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》等。

### 2.3 主要技术内容的说明

本标准以国家法律法规为主要依据，参考和引用了房产测绘国家标准及书籍、房产测绘相关地方、团体标准、房产测绘相关文档资料等，包括：

房产测量规范与房地产测绘技术—房产测量规范有关技术说明

- 1) GB/T 17986.1-2000 房产测量规范 第一单元：房产测量规定
- 2) GB/T 17986.2-2000 房产测量规范 第2单元：房产图图式
- 3) DB11\_T 661-2009 房屋面积测算技术规程 北京市
- 4) DB22\_T 2573-2016 房产面积计算规则 吉林省
- 5) DB32\_T 3695-2019 房屋面积测算技术规程 江苏省
- 6) DB41 \_T 2315-2022 农村房屋不动产测量规范 河南省
- 7) DB42\_T 1049-2015 房产测绘技术规程 湖北省
- 8) D051\_T 2275-2016 房产测绘成果质量检验技术规程 四川省
- 9) DB3301\_T 0241-2018 房产档案利用服务规范 杭州市
- 10) DB4401\_T 5-2018 房库面积测算规范 广州市
- 11) T/QGCML 1211-2023 房产测绘成果质量检查技术规范 全国城市工业品贸易中心联合会
- 12) T/LSAS 0019-2023 房产测绘技术规范 临沂市兰山区标准化协会
- 13) 西安市房产测绘实施细则（送审稿）



- 14) 西安市国土空间规划测量技术规程
- 15) 北京市房地产测绘细则
- 16) 四川省房产测绘实施细则
- 17) 厦门市房产面积测算细则
- 18) 济南市房产测绘实施细则

### 三、 验证试验的情况和结果

本标准规定了房产测量的一般规定、房产面积的计算、共有公用面积分摊等。适用于本市行政区域内与房屋权属登记、交易、租赁、拆迁等相关的房屋面积测算以及商品房销售面积的预测算，具体内容如下：

第一章 范围，对本文件规定的内容和适用范围进行了明确和限定。

第二章 规范性引用文件，对标准正文中引用到的标准进行了罗列。

第三章 术语和定义，对本标准中出现的术语和定义进行描述和界定。

第四章 基本规定，对房屋测量的坐标系、精度、问题处理、测量内容、施测条件进行了规定。

第五章 房屋调查，对房产编号、房屋坐落、房屋产权人、房屋产别、房屋产权来源、房屋产权结构、房屋竣工年份、房屋用途、房屋墙体归属进行了规定、要求。

第六章 房屋外业数据的采集、整理，对数据采集的观测基准、数据采集方法，外野原始资料绘制、房产要素外业调查表、外业数据采集进行了要求和规定。

第七章 房产图绘制，对分幅图、分丘图、分户图的规格、技术要求、基本内容、编号等进行了 规定和要求。

第八章 房屋建筑面积计算，对计算建筑面积的基本条件、全部建筑面积范围、一半建筑面积范围、不计算建筑面积范围、其他情况计算进行了说明和规定。

第九章 共有建筑面积分摊，对共有建筑面积分摊的一般规定、一般原则、分类、分摊关系、共有建筑面积的分摊计算、共有面积分摊计算进行了规定。

第十章 房产变更测绘，对房产变更测绘的一般原则、变更测绘房号的编排进行了规定。

第十一章 质量检查与验收，说明和规定了房屋测绘质量检查与验收的一般规定和检查、验收项目及内容。

第十二章 成果报告，规定了成果报告的要求、内容及格式。

#### 四、采用国际标准和国外先进标准的程度，以及与国际、国外同类标准水平的对比情况

##### 1. 标准的符合性和一致性

###### 1) 标准的符合性

本标准符合《中华人民共和国测绘法》、《中华人民共和国测绘成果管理条例》等法律法规的规定。标准的体例格式符合 GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的要求。

###### 2) 标准的一致性

本标准的主要技术内容和指标方面，与现行的标准《房产测量规范 第1单元：房产测量规范》（GB/T 17986.1）、《房产测量规范 第2单元：房产图图式》（GB/T 17986.2）、《测绘成果质量检查与验收》（GB/T 24356）等相关标准保持一致性。

## 2. 采用国际标准和国外先进标准的程度

无

## 五、 与现行法规、标准的关系

本标准严格遵循《中华人民共和国测绘法》和有关法律法规，是对有关测绘法律法规相关规定内容的具体化，为目前和今后一段时间内规范房屋测量工作提供必要的依据。未与其他强制性标准存在矛盾。

## 六、 重大分歧意见的处理经过和依据

无

## 七、 废止现行有关标准的建议

无

## 八、 实施标准的要求和措施建议

建议开展行业内的标准贯标，标准的起草单位召集相关行业内的技术人员进行系统性的标准宣贯和培训。应设立专门的答疑或咨询部门，跟踪服务对贯标中出现的技术问题，做好贯标记录，进行长期监督，并及时反馈问题至答疑或咨询部门。

## 九、 其他应予说明的事项

无

## 十、 参考文献

无