



团体标准

T/XXX XXXX—202X

不动产测绘 第1部分：房屋测量

Real estate surveying and mapping Part 1: Housing surveying

（征求意见稿）

（本草案完成时间：2024年6月5日）

在提交反馈意见时，请将您知道的相关专利连同支持性文件一并附上。

— XX — XX 发布

XXXX — XX — XX 实施

目 次

前言	III
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 基本规定	5
4.1 坐标系	5
4.2 精度	5
4.3 问题处理	6
4.4 测量内容	6
4.5 施测条件	6
5 房屋调查	7
5.1 房产编号	7
5.2 房屋坐落	7
5.3 房屋产别	7
5.4 房屋产权来源	7
5.5 房屋建筑结构	7
5.6 房屋建成年份	7
5.7 房屋用途	8
5.8 房屋墙体归属	8
6 房屋外业数据的采集、整理	8
6.1 数据采集	8
6.2 外业原始资料	8
6.3 外业数据采集	9
7 房产图绘制	10
7.1 分幅图	10
7.2 分丘图	10
7.3 分户图	10
7.4 楼位平面示意图	10
8 房屋建筑面积计算	10
8.1 计算建筑面积的基本条件	10
8.2 计算全部建筑面积的范围	11
8.3 计算一半建筑面积的范围	11
8.4 不计算建筑面积的范围	11
8.5 其他情况计算	12
9 共有建筑面积分摊	14
9.1 一般规定	14
9.2 共有建筑面积分摊的一般原则	15

9.3 共有建筑面积的分类.....	15
9.4 共有面积分摊关系的确定.....	15
9.5 共有建筑面积的分摊计算.....	16
9.6 共有面积分摊的计算.....	17
10 房产变更测绘.....	17
10.1 一般原则.....	17
10.2 变更测绘房号的编排.....	17
11 质量检查与验收.....	17
11.1 一般规定.....	17
11.2 检查、验收项目及内容.....	18
11.3 成果质量的评定.....	19
12 成果报告.....	19
12.1 一般规定.....	19
12.2 内容及格式.....	19
附录 A（资料性） 房产要素外业调查记录表	20
附录 B（资料性） 房产测绘成果报告	21

前 言

本文件按照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》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利，本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由陕西省测绘地理信息学会提出并归口。

本文件起草单位：（暂略）。

本文件主要起草人：（暂略）。

不动产测绘 第1部分：房屋测量

1 范围

本文件规定了房屋测量的基本规定、房屋调查、外业数据的采集整理、房产图绘制、房屋建筑面积计算、房产变更测绘等。

本文件适用于陕西省辖区内的房屋测量。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB/T 17986.1-2020 房产测量规范 第1单元：房产测量规定

GB/T 17986.2 房产测量规范 第2单元：房产图图式

GB/T 24356 测绘成果质量检查与验收

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

房屋 house

具有顶盖、有承重支柱或墙或围护物等，以钢、钢筋混凝土或以钢筋混凝土、砖、石、木等材料建造的，永久牢固的、可作为人们的生产、生活或经营场所的建筑物。

3.2

幢 building

独立的、包括不同结构和不同层次的建筑物整体。

3.3

顶盖 top cap

在竖直方向上为建筑物提供遮盖、支撑、防护作用的上盖。对多层建筑物的某一层，其相应上层的底板也用作该层的顶盖。

3.4

围护物 enclosure

对建筑物、建筑空间起到围护、分割作用的建筑部件，如墙、栏杆等。

3.5

围护结构 building enclosure

围合建筑空间的墙体、门、窗。（建筑工程建筑面积计算规范GB/T50353-2013）

3.6

围护设施 enclosure facilities

为保障安全而设置的栏杆、栏板等围挡。（建筑工程建筑面积计算规范GB/T50353-2013）

3.7

结构层高 structure story height

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。（建筑工程建筑面积计算规范GB/T50353-2013）

3.8

坡屋面房屋的层高 the floor height of a sloping roof house

由坡屋面房屋底板上面到坡屋面顶盖下面的垂直高度与坡屋面面板厚度之和。

3.9

自然层 floor

按楼地面结构分层的楼层。（建筑工程建筑面积计算规范GB/T50353-2013）

3.10

地下室 basement

室内地平面低于室外地平面的高度超过室内净高的1/2的房间。（建筑工程建筑面积计算规范GB/T50353-2013）

3.11

半地下室 semi-basement

室内地平面低于室外地平面的高度超过室内净高的1/3，且不超过1/2的房间。（建筑工程建筑面积计算规范GB/T50353-2013）

3.12

地上层数 number of aboveground floors

房屋的自然层数，室内地坪± 0.00 以上的按楼板结构分层的层高在 2.20 m以上的楼层数。地上层数用自然数表示。

3.13

地下层数 number of underground floors

室内层高在 2.20m以上的地下室（包括采光窗低于室外地坪的半地下室）的层数。地下室所在层数用F起首加层数表示，如F2表示地下第2层。

3.14

建筑物总层数 total number of floors of the building

建筑物的地上层数与地下层数之和。假层、夹层、插层、阁楼、装饰性塔楼，以及突出屋面的楼梯间、电梯间、水箱间、或屋面上各类房间及类似房间的部位，不计入建筑物的总层数。

3.15

假层 false bedding

设计上位于建筑物自然层之上，外墙高度低于正式楼层高度且层高不全部大于2.20m的非正式楼层。假层不计自然层。

3.16

夹层（附层） interlayer (attached layer)

位于房屋自然层内的局部楼层，或者范围与相邻楼层相同但层高相对较低的非正式楼层，多以空间相对封闭的形式出现。夹层不计自然层。

3.17

插层 intercalation

位于房屋自然层内未形成完整楼层结构的局部楼层，多以向建筑内部空间开敞的形式出现。插层不计自然层。

3.18

技术设备层（设备层） technical equipment layer (equipment layer)

专门用于安装布置水、电、风、暖、卫系统等各种设施的楼层。

3.19

消防避难层（避难层） fire shelter level (refuge level)

高层建筑中，为满足消防安全需要而设置的有一定安全防护功能的避难楼层。

3.20

结构转换层（转换层） structure conversion layer (conversion layer)

建筑物因上部与下部的建筑结构布局不同而在其间设置的改变上部荷载分布的缓冲层，设置于不同结构布局楼层间的箱式基础。结构转换层不能正常使用的不计建筑面积、不计自然层。

3.21

架空层 stilt floor

仅由结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。（建筑工程建筑面积计算规范GB/T50353-2013）

- 3.22
挑楼 outward overhanging floors
楼房房屋主体向外悬挑的楼层或房屋。
- 3.23
骑楼 arcade
临街的、底层有部分是人行道的房屋，或底层临街部分用做街巷、道路通行的房屋。
- 3.24
过街楼 street crossing tower
跨越街道，有道路穿过建筑物主体空间的楼房。
- 3.25
阁楼 attic
位于斜面结构房屋顶层，层高不是全部在 2.20 m 以上的非正式层部分的房屋。
- 3.26
廊 gallery
建筑物同一楼层内在水平方向上的交通通道，包括顶盖和维护结构。柱廊、檐廊、门廊、挑廊、架空通廊等，都是廊的不同形式。
- 3.27
柱廊 colonnade
长度在一个开间以上、按开间有柱、以柱为承重结构或一侧兼有墙体维护的廊。
- 3.28
檐廊 eaves gallery
建筑物挑檐下的水平交通空间。（建筑工程建筑面积计算规范GB/T50353-2013）
- 3.29
门廊 porch
建筑物入口前有顶棚的半围合空间。（建筑工程建筑面积计算规范GB/T50353-2013）
- 3.30
挑廊 overhanging corridor
挑出建筑物外墙的水平交通空间。（建筑工程建筑面积计算规范GB/T50353-2013）
- 3.31
架空通廊 aerial corridor
以两端房屋作支撑，有围护结构的空中通道。
- 3.32
门斗 air lock
建筑物入口处两道门之间的空间。（建筑工程建筑面积计算规范GB/T50353-2013）
- 3.33
楼梯 stairs
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。（建筑工程建筑面积计算规范GB/T50353-2013）
- 3.34
梯间（楼梯间、电梯间） staircase (staircase, elevator)
内部有电梯或楼梯，供载人、载物或人员上下的空间或房间。
- 3.35
屋面梯间 roof staircase
突出房屋屋面，有顶盖，有围护结构，供人上房屋屋面进行维修，或作为消防安全出口的梯间。
- 3.36
阳台 balcony
附设于建筑物外墙，设有栏杆或栏板，可供人活动的室外空间。（建筑工程建筑面积计算规范GB/T50353-2013）
- 3.37

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。（建筑工程建筑面积计算规范GB/T50353-2013）

3.38

露台 terrace

设置在屋面、首层地面或雨篷上的供人室外活动的有维护设施的平台。（建筑工程建筑面积计算规范GB/T50353-2013）

3.39

窗 window

用于采光、通风、隔离或沟通室内外环境的非结构性围护。

3.40

飘窗（凸窗） bay window(Bay-window)

窗台及窗框等围护部分挑出至房屋墙面以外的窗。

3.41

落地窗 french window

用于大面积采光的一种窗框下沿基本与地面齐平的窗。落地窗在地面有较低的、高度与地面接近的窗台。

3.42

幕墙 curtain

安装在建筑物结构外侧，以玻璃、金属等材料作为外部装饰的墙体，或者以玻璃、金属等材料作为建筑主体维护物的墙体。

3.43

跃层房屋 duplex apartment

套内空间跨跃两个或两个以上自然层，有室内或套内楼梯通行的房屋。

3.44

错层房屋 staggered apartment

套内部分地面与其余部分存在高差，但其套内空间水平投影仍在一层的房屋。

3.45

复式房屋（住宅） duplex apartment (residential)

套内部分地面与其余部分存在高差，但其套内空间水平投影仍在一层的房屋。

3.46

空调机位 air conditioning unit

建筑物为了外观效果而统一预设的放置空调室外机的位置。空调机位宜有明确的范围界线。

3.47

空中花园 hanging garden

在建筑物主体结构以内设计的绿化空间。包括入户空中花园和公共空中花园。

3.48

功能区 functional area

享有相同或相似共有共用部位的产权单元与其共有共用部位的整体称为功能区。功能区可以包含子功能区。

3.49

子功能区 sub functional areas

某一功能区内在不同层级上享有相同或相似共有共用部位的产权单元及其共有共用部位的整体形成的功能区，相对于包含它的上一级功能区。

3.50

基本功能区 basic functional area

不包含子功能区的功能区称为基本功能区。

3.51

套（户） set (household)

具有配套厨卫设施的成套住宅；广义可指任何满足产权登记条件的独立产权单元，也可称为户。

3.52

房屋的使用面积 the usable area of house

房屋的套内使用面积，即房屋户内全部可供使用空间的净面积，按房屋内墙面水的平投影面积计算，不包括墙体、柱等结构构造和保温层的面积。

3.53

套内墙体面积 internal wall area

套内使用空间周围的围护墙体、承重墙体或承重支撑体所占的面积。其中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）等共有墙，均按水平投影面积的一半计入套内墙体面积；套内自有墙体按水平投影面积全部计入套内墙体面积。

3.54

套内阳台面积 area of balcony inside the suite

全封闭阳台外围与房屋外墙之间的水平投影面积，或半封闭阳台外围与房屋外墙之间水平投影面积的一半。

3.55

房屋的套内建筑面积 the interior construction area of the house

由房屋的套内使用面积与套内墙体面积以及套内阳台面积三部分构成的建筑面积之和。

3.56

房屋的共有建筑面积 the shared building area of the house

一幢建筑物内各产权人共同占有或共同使用的建筑面积，也称共有共用面积。

3.57

成套房屋的建筑面积 the construction area of a complete set of houses

房屋的套内建筑面积和其分摊的共有建筑面积之和。

3.58

房屋的产权面积 the property ownership area of the house

产权人依法拥有房屋所有权的房屋建筑面积。房屋产权面积由市、县房地产行政主管部门登记确权认定。

4 基本规定

4.1 坐标系

平面坐标系统应采用 2000 国家大地坐标系或依法批准的相对独立的坐标系统。相对独立的坐标系统应满足测区内边长投影长度变形不大于 25mm/km 的要求，并应与 2000 国家大地坐标系建立精密的坐标转换关系。

4.2 精度

4.2.1 量距精度要求

房屋测量外业测量应使用经检定合格的钢尺、手持测距仪、全站仪或其他符合精度要求的测绘工具及仪器。各环节精度指标，执行以下要求：

- 外业测量数据集中的房屋边长数据以米（m）为单位，取位至 0.001m；同种量测工具二次量距读数较差应满足 $|\Delta D| \leq 0.005m$ ；
- 房屋产权面积计算采用的边长数据取位至 0.01m；产权面积计算结果以平方米（m²）为单位，取位精确至 0.01 m²；
- 共有面积分摊系数取位至 0.000001；
- 数据取位按“四舍六入、五前奇进偶不进”的原则；
- 测量房屋面积的房屋边长测量误差，应符合表 1 的要求。

表1 房屋边长精度要求

房产面积精度等级	限差	中误差
一级	$\pm (0.014+0.0004D)$	$\pm (0.007+0.0002D)$
二级	$\pm (0.028+0.0014D)$	$\pm (0.014+0.0007D)$
三级	$\pm (0.056+0.004D)$	$\pm (0.028+0.002D)$

4.2.2 房产面积的精度要求

房屋面积测算的精度等级见表2，各等级的精度应符合表3的规定。

表2 房屋面积精度测算等级的要求

精度等级	不同房屋选用的等级
一级	特殊房屋或委托人特殊要求的房屋
二级	商品房、经济适用房、房改房或进入房地产市场的各类房屋
三级	居民自建房、其它房屋

表3 房屋面积精度测算等级的要求

房产面积的精度等级	限差	中误差
一	$0.02\sqrt{S} + 0.0006S$	$0.01\sqrt{S} + 0.0003S$
二	$0.04\sqrt{S} + 0.002S$	$0.02\sqrt{S} + 0.001S$
三	$0.08\sqrt{S} + 0.006S$	$0.04\sqrt{S} + 0.003S$

注：S为房屋产权面积，以平方米（m²）为单位。

4.3 问题处理

房屋测量工作应同时兼顾实测原则和合法原则；若测绘工作中出现问题时，应按以下情况处理：

- 实测项目，若竣工状态与设计图纸不一致的，应对不一致的部分出具设计单位的变更图纸或变更资料，使设计与现状一致，或改造现状使之与设计一致；
- 预测项目和实测项目，若有涉及规划控制指标（如建筑物的层数、外形尺寸、临街外立面等）的变更，需提供经相关部门审核批准的资料。

4.4 测量内容

房屋测量包含以下内容：

- 房屋外业数据的采集、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。

4.5 施测条件

4.5.1 实测项目应在建筑物完全竣工后进行实测。

4.5.2 分丘测量的竣工条件为：

- a) 建筑物封顶;
- b) 外立面装修完成, 脚手架拆除;
- c) 建筑物主体及其附属物的竣工状态与设计图纸一致;

4.5.3 分层分户测量除应满足分丘测量竣工条件外, 还应满足:

- a) 分摊的共有共用设备用房中, 设备应安装到位;
- b) 功能区和功能区内各产权单元的产权界线明确、标志牢固、显著。

5 房屋调查

5.1 房产编号

5.1.1 图幅号、丘号、幢号的含义和编号规则按 GB/T 17986.1 规定执行。

5.1.2 房号在一幢建筑物内唯一表示某一产权单元的编号。房屋的房号一般应由 5 位阿拉伯数字构成, 具体如下:

- a) 第 1 位为单元号。测量时业主已编单元号或已有产权证书的, 应与其编排保持一致; 在一幢楼内单元号应从 1 起编, 不应跨幢连编; 无单元结构的房屋, 默认其单元号为 1。
- b) 第 2、3 位为房屋所在层次。层次不足两位数的, 前一位补 0; 地下室的层次, 前一位补大写字母 F, 后一位为房屋所在地下层次。
- c) 第 4、5 位为户号。户号不足两位数的, 前一位补 0; 户号宜在同一单元、同一层内从 1 起编。
- d) 产权人有特殊要求的, 可在同一单元内从 1 起跨层向后续编房号, 但不应跨单元续编。
- e) 单元号达到两位数时, 房号由 6 位阿拉伯数字构成。

5.1.3 房屋位于假层、夹层、插层, 其房号随其附属层房号续编。

5.1.4 突出屋面的阁楼、装饰性塔楼等, 房号层次按其所在实际层次编排。

5.1.5 房屋的层次按自然数顺序从底层向上续编, 不应跨层、跳层。

5.1.6 房屋的户号应在层内按照自然数顺序依次编排, 不宜跨号、跳号; 当同类房屋有个别层不同而需上下对齐一致时, 可上下对齐编号。

5.2 房屋坐落

5.2.1 房屋的坐落按相关部门编制的地名、门牌号调查记录。

5.2.2 同一处房屋坐落有新旧门牌号的, 应在备注栏内注明原号; 同一幢房屋有两个以上街道门牌号的, 应全部注明; 房屋坐落没有门牌号的, 借用毗连房屋门牌号或近邻的标志性建筑物名称加注东、西、南、北方位表示, 也可用小区名称(或地名)及楼号来表示。

5.3 房屋产别

房屋产别根据产权占有不同而划分, 具体分类标准按 GB/T 17986.1-2000 附录 A4 执行。

5.4 房屋产权来源

产权来源有两种以上的, 应全部注明。

5.5 房屋建筑结构

5.5.1 房屋建筑结构根据房屋的梁、柱、墙等主要承重构件的建筑材料来划分, 具体分类标准按 GB/T 17986.1-2020 附录 A5 执行。

5.5.2 一幢房屋有两种以上建筑结构的, 应分别注明。

5.6 房屋建成年份

房屋建成年份是指房屋实际竣工年份。拆除翻建的，应以翻建竣工年份为准。一幢房屋有两种以上建成年份的，应分别注明。

5.7 房屋用途

5.7.1 房屋用途应参考规划审批和设计图纸说明，按 GB/T 17986.1-2000 附录 A6 执行

5.8 房屋墙体归属

房屋墙体归属是房屋四面墙体所有权的归属，分自有墙、共有墙和借墙等三类。

6 房屋外业数据的采集、整理

6.1 数据采集

6.1.1 观测基准

6.1.1.1 建筑物总建筑面积测量，以房屋外墙外侧勒脚以上墙面为界测量，内部中空须扣除的，以中空部分外围墙体勒脚以上墙面为界测量。

6.1.1.2 建筑物墙面挑空悬挂的各类装饰，不计入墙体面积。

6.1.1.3 建筑物分层分户面积测量，外墙、共有墙以墙体中线为界，测至墙体厚度 1/2 处；借墙测至墙体内侧；自有墙体测至墙体外侧，并在草图上用相应符号表示。

6.1.1.4 附属设施：柱廊以柱外围为准；阳台以围护结构的外围为准；门廊以柱或围护结构外围为准；檐廊、挑廊、门斗以围护结构外围为准。

6.1.1.5 异形房屋观测，可增加必要的辅助线施测。

6.1.1.6 墙体的厚度应包括外保温层厚度。

6.1.2 数据采集方法

6.1.2.1 对实测项目，计算面积所需的所有数据均应进行实地观测采集。

6.1.2.2 观测读数时，应独立量取两次数据，读数至 0.001m；两次数据较差满足精度要求时方可记录，记录至 0.01m。

6.1.2.3 实测项目施测时可参考经规划城建部门审查批准的施（竣）工图纸。

6.1.2.4 成套住宅对每种户型都应随机均匀抽样进行实际观测；非住宅应对每个产权单元尺寸进行观测。

6.1.2.5 如观测数据与图纸标示数据的误差在限差允许范围以内，可采用图纸数据进行制图和面积测算；如误差超出限差允许范围，应采用实际观测数据进行制图和面积测算。

6.1.2.6 实测数据的采集应严格按照“走到、看到、量到”的原则施测，尤其对地下室、底层和屋面。

6.1.2.7 采集实测数据时，对套型或墙体厚度不同的房屋均应入户观测。

6.1.2.8 数据采集完后，应在测量现场检查、验算，确认观测数据无误后，方可收工撤离现场。

6.1.2.9 对预测项目，计算面积所需的所有数据，均应从经规划城建部门批准、由设计单位出具的施工或结构图纸原件上直接读取或推算得出。

6.2 外业原始资料

6.2.1 外业测量草图绘制要求

6.2.1.1 外业草图应以概略比例尺绘制在 A4 规格专用草图纸上。

6.2.1.2 外业草图的绘制应尽量保持线条的美观，相对比例协调，字迹清晰、工整；在内容较集中的地方可绘制局部放大图。

6.2.1.3 草图上应注明项目名称、施测日期，并有测量员（记录）、辅助测量员（观测）姓名（本人签字）。

6.2.1.4 草图上应标注指北针方向，并表示出单元号、房号的排列关系，并标明产权界限门户的实际开门位置。

6.2.1.5 丘图和户图的测量数据应在不同的草图图版上分别表示。

6.2.1.6 根据所测项目类型不同，草图上应表示房屋及其附属物的外围、中空尺寸和相对定位尺寸等，或分层表示的各产权单元、公共部位的产权界线尺寸。

6.2.1.7 测量草图应在实地绘制，不应凭记忆补记数据；测量的原始数据不应涂改和擦拭，现场需要更改时只能划改。

6.2.1.8 草图上房屋边长的尺寸单位为米，标注时应字头向上或向左，并与所标注的边尽量保持平行。

6.2.1.9 对于丘图上外到外的尺寸数据、户图上中到中的尺寸数据可直接记录、不做标识。户图上内到内的尺寸应在尺寸数据后加注“+”号，如“4.35+”；户图上外到外的尺寸应在尺寸数据后加注“-”号，如“8.73-”。其它特殊的数据应用汉字加以说明。

6.2.1.10 草图上需注明墙厚，墙厚数据单位为厘米，外加注“○”号表示。

6.2.1.11 草图允许使用按设计图纸数据绘制的底图（草图底图）。实测数据如与底图数据一致，应在底图数据上打“√”或记录所测数据；如不一致，应划掉原数据，并记录观测数据。另外也可以用施工图纸作为草图底图使用。

6.2.1.12 草图上应对建筑物的各种特殊的、不规则的具体情况，做出详细、准确的注记和说明。

6.2.2 房产要素外业调查表

6.2.2.1 房产要素外业调查表的内容应包括：产权人、委托人名称，房屋坐落，图丘幢号，建筑物名称，房屋用途、结构、竣工时间、地面地下层次，单元号、房号的编排方式，阳台的封闭情况，丘界四邻名称等，其格式见附录A。

6.2.2.2 测量员应在外业现场调查并填写房产要素外业调查表。

6.2.2.3 外业调查结束后，测量人员应现场检查调查资料是否完整准确，并要求委托方指界人在《房产要素外业调查表》上签字确认。

6.3 外业数据采集

确定观测和计算建筑面积的范围时，优先采用墙体和围护结构，没有墙体或围护结构时方可用柱。墙体的厚度指墙体的结构厚度，不包括粉刷抹灰层和外保温层厚度。基本要求如下：

- a) 建筑物总建筑面积测量，以房屋外墙外侧勒脚以上墙面为界测量，内部中空须扣除的，以中空部分外围墙体勒脚以上墙面为界测量；
- a) 建筑物分层分户面积测量，外墙自有墙体测至墙体外侧，界墙测至墙体内侧，共有墙计至墙体中线位置；
- b) 附属设施：柱廊以柱外围为准；阳台以其围护结构的外围为准；门廊以柱或围护结构外围为准；檐廊、挑廊、门斗以围护结构外围为准；
- c) 实测项目，计算面积所需的所有数据均应进行实地观测采集，施测时可以参考经规划建设部门审查批准的施（竣）工图纸或直接下载工程建设项目审批管理系统中的联合审图（数字化联合审图）平台上经过“联合审图”的施（竣）工图纸（平、立、剖）；
- d) 预测项目，计算面积所需的所有数据，均应来源于经施工图审查合格并加盖审技术审查专用章的施工图纸（平、立、剖）或直接下载工程建设项目审批管理系统中的联合审图（数字化联合审图）平台上经过“联合审图”的施（竣）工图纸（平、立、剖）；

- e) 观测数据与图纸标示数据的较差在测量限差或施工误差允许范围以内，可采用图纸数据进行制图和面积测算；较差超出限差允许范围，应采用实际观测数据进行制图和面积测算；
- f) 实测房屋边长时，应独立量测两次。为校核测量数据的正确性，提高测量结果的准确度，施测时应有充分的冗余观测；
- g) 应核实项目现场实际竣工状态与规划审批及建筑竣工图的一致性。

7 房产图绘制

7.1 分幅图

分幅图的规格、技术要求、基本内容及编号等执行GB/T 17986.1 之规定，相关图式执行GB/T 17986.2 的规定。

7.2 分丘图

分丘图的规格、技术要求、基本内容及编号等执行 GB/T 17986.1 的规定，相关图式执行 GB/T 17986.2 的规定。

7.3 分户图

分户图的规格、技术要求、基本内容等除执行GB/T 17986.1 之规定，相关图式执行GB/T 17986.2 之规定外，按下例要求执行：

- a) 为满足不动产统一登记业务的要求，应明确标注不动产代码，编制房屋不动产单元号，应符合所在区域不动产部门的编制规定。
- b) 未封闭的阳台、檐廊等计算半面积区域，用虚线示意。
- c) 装饰阳台、露台等不计算面积的附属区域，用点划线示意。
- d) 图中消防水池、空等不计算面积的区域，宜在图中打折线示意。
- e) 建筑空间内有局部层高不足2.20米的区域，需截高计算时，应用点划线分隔表示。
- f) 门厅、大堂、封闭式门斗等顶盖设计在2、3层之间，原则上参考设计图示意。
- g) 如需示意下层房屋顶盖时，用点划线示意。
- h) 地下室通往他幢的通道独立成户，画法同阳台、分摊同人防。

7.4 楼位平面示意图

7.4.1 楼位平面示意图是反映楼幢所处宗地用地界线、楼幢位置、楼幢轮廓、楼幢幢号、楼幢建筑面积、楼幢代码（共6位，第1位为产别代码、第2位为结构代码、第3、4位为自然层数、第5、6为竣工年代后两位。）、楼幢各分块区域的层次等要素信息的示意图。

7.4.2 楼位平面示意图中，通常用实线示意宗地界线，若丘界线与宗地界线不一致时，需用实线示意丘界线；

- a) 当丘界线和宗地界线不符或丘界线包含两个或两个以上宗地时，丘界线范围内楼幢未压占宗地界线，仅示意丘界线。
- b) 当丘界线和宗地界线不符或丘界线包含两个或两个以上宗地时，丘界线范围内楼幢压占宗地界线，需用虚线示意所压占的宗地界线，同时备注宗地信息。

7.4.3 楼位平面示意图中，绘制楼幢外围轮廓线时，1层以实际外轮廓线示意，2层以上在1层轮廓内的范围按虚线示意，2层以上在1层轮廓外的范围按实线，地下室用虚线示意。

8 房屋建筑面积计算

8.1 计算建筑面积的基本条件

计算建筑面积的建筑物应具备以下基本条件：

- a) 应具有顶盖；
- b) 应有围护物；

- c) 结构牢固, 属永久性的建筑物;
- d) 层高在 2.20m 以上(含 2.20m);
- e) 可作为人们生产或生活的场所。

8.2 计算全部建筑面积的范围

- 8.2.1 永久性结构的单层房屋, 按一层计算建筑面积; 多层房屋按各层建筑面积的总和计算。
- 8.2.2 房屋内的夹层、插层、技术层及其梯间、电梯间等其高度在 2.20m 以上部位计算建筑面积。
- 8.2.3 穿过房屋的通道, 房屋内的门厅、大厅, 均按一层计算面积。门厅、大厅内的回廊部分, 层高在 2.20m 以上的, 按其水平投影面积计算。
- 8.2.4 主体内楼梯、楼梯间、电梯(含观光梯)井、提物井、垃圾道、管道井、通风井、排气井等均按房屋自然层计算面积。
- 8.2.5 房屋天面上, 属永久性建筑, 层高在 2.20m 以上的楼梯间、水箱间、电梯机房及斜面结构屋顶高度在 2.20m 以上的部位, 按其外围水平投影面积计算。
- 8.2.6 挑楼、封闭的挑廊、封闭的阳台按其外围水平投影面积计算。
- 8.2.7 室外楼梯有永久性结构上盖的各层, 按其水平投影面积计算。
- 8.2.8 与房屋相连的有柱走廊, 两房屋间有上盖和柱的走廊, 均按其柱的外围水平投影面积计算。
- 8.2.9 房屋间永久性的封闭的架空通廊, 按外围水平投影面积计算。
- 8.2.10 地下室、半地下室及其相应出入口, 层高在 2.20m 以上的, 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。
- 8.2.11 有柱或有围护结构的门廊、全封闭的门斗按其柱或围护结构的外围水平投影面积计算。
- 8.2.12 对于装有玻璃幕墙、金属幕墙以及其它材料幕墙的建筑物: 若幕墙内有主墙时, 以主墙外围为准计算建筑面积; 若幕墙内没有主墙而直接以幕墙作为外墙时, 幕墙整体结构紧靠底板外沿的计算至幕墙, 幕墙整体结构与底板外沿有中空或间距的, 计算至底板外沿。
- 8.2.13 属永久性建筑的有柱的车棚、货棚等(非单排柱)按柱的外围水平投影面积计算。
- 8.2.14 依坡地建筑的房屋, 利用吊脚做架空层, 有围护结构的, 按其高度在 2.20m 以上部位的外围水平投影面积计算。
- 8.2.15 与室内任意一边相通, 具备房屋的一般条件, 并能正常利用的伸缩缝、沉降缝变形缝计算建筑面积。

8.3 计算一半建筑面积的范围

- 8.3.1 与房屋相连有上盖无柱的走廊、檐廊, 按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。
- 8.3.2 敞开式门斗按其维护结构水平投影面积的一半计算。
- 8.3.3 独立柱、单排柱的门廊、车棚、货棚等属永久性建筑的, 按其上盖水平投影面积的一半计算。
- 8.3.4 未封闭的阳台、挑廊, 未封闭的入户或户内花园、空中花园等, 按其围护结构内上盖水平投影面积的一半计算。
- 8.3.5 室外楼梯的无顶盖的各层按其水平投影面积的一半计算。
- 8.3.6 有顶盖不封闭的永久性的架空通廊, 按外围水平投影面积的一半计算。

8.4 不计算建筑面积的范围

- 8.4.1 层高低于 2.20m 的房屋、夹层、插层、技术层、架空层及其相应的楼梯间、电梯间等, 和层高小于 2.20m 地下室、半地下室及其相应的楼梯间、电梯间等。

- 8.4.2 突出房屋墙面的构件、配件、梁、柱、装饰性的幕墙、垛、勒脚、台阶、无柱雨篷等。
- 8.4.3 房屋之间无上盖的架空通廊。
- 8.4.4 房屋的天面、挑台、露台，天面上的花园、泳池。
- 8.4.5 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。
- 8.4.6 骑楼、过街楼的底层用作道路街巷通行的部分。
- 8.4.7 利用引桥、高架路、高架桥、斜坡道、桥面作为顶盖建造的房屋。
- 8.4.8 活动房屋、临时房屋、简易房屋。
- 8.4.9 独立烟囱，独立的亭、塔、罐、池和地下人防干、支线等。
- 8.4.10 与房屋室内不相通的伸缩缝、沉降缝、变形缝等。
- 8.4.11 各类用途的室内外爬梯。
- 8.4.12 与室内不相通的类似于阳台、挑廊、檐廊、柱廊的建筑。
- 8.4.13 楼梯已计算建筑面积的，其下方空间不论是否利用的部分。
- 8.4.14 楼梯梯段安全间隙、自动扶梯安全间隙宽度大于 0.30m 的。
- 8.4.15 走廊外的台阶踏步，底层室内楼梯延伸出室外的部分。
- 8.4.16 无顶盖的斜坡式人行或车行通道等。
- 8.4.17 不能正常使用的结构转换层或箱式基础空间。

8.5 其他情况计算

- 8.5.1 确定观测和计算建筑面积的基准时，优先采用墙体和围护物；没有墙体或围护物时方可用柱。
- 8.5.2 计算面积条件中所谓的相通指可供人正常出入、通行。
- 8.5.3 飘窗的面积计算：窗台台面与房屋地面持平或略低于房屋地面（高差小于等于 20cm）的飘窗，具有与房屋相同的使用功能、层高在 2.20m 以上，按外墙的外边线与飘窗围护之间范围内的水平投影计算面积；窗台台面高于房屋地面的飘窗，不计算建筑面积。
- 8.5.4 阳台的尺度标准：挑出主体外且仅以挑梁承重的凸阳台，其短边最大尺度不超过 1.8m；位于主体结构以内的凹阳台，以及有墙、柱、梁等其他结构承重的阳台，其短边最大尺度不超过 2.4m；超出上述尺度的应视为房屋主体。
- 8.5.5 阳台顶盖覆盖问题的处理：对于顶盖不能全部覆盖维护物范围的未封闭单阳台、挑廊，如果顶盖的最小长、宽均超过围护物最大长、宽的一半，且其顶盖在阳台、挑廊围护物内水平投影面积大于维护物维护面积的二分之一，则按顶盖在围护物内水平投影面积的一半计算建筑面积；上述指标不足一半时则不计建筑面积。顶盖不能全部覆盖维护物范围的未封闭通阳台可以视为多个相通的单阳台分别处理。
- 8.5.6 阳台顶盖高度问题的处理：未封闭阳台的顶盖不论高度，都应与其所附属房间的顶盖相对应；若顶盖与其他层房间的顶盖相对应时，则视该“阳台”为无顶盖之露台。对于全封闭阳台，不论其上方的顶盖高度如何，与其附属房间结构板面的关系如何，均认为该空间具备顶盖。
- 8.5.7 倾斜栏杆等围护物的处理：阳台、挑廊、架空通廊围护物的外围水平投影超过其底板外沿的，按底板外沿水平投影计算建筑面积。阳台、挑廊、架空通廊维护物的外围水平投影小于其底板外沿的，按维护物上沿的外围水平投影计算建筑面积。
- 8.5.8 倾斜墙体的处理：墙体向外倾斜的房屋，按底板水平投影计算建筑面积；墙体向内倾斜的房屋，按距底板净高 2.10m 以上部位的水平投影面积计算建筑面积。
- 8.5.9 倾斜屋面的处理：屋顶为斜面结构的房屋，自层高 2.20m 处计算面积时，若外墙高度小于 2.20m

则只计纯套内面积，不计外墙体面积。

8.5.10 梯间层数的计算：电梯间、楼梯间计算面积的层数，以其相邻建筑部位的自然层(结构层)层数为准；梯间两侧相邻层数不同的，以楼梯所服务的一侧为准；楼梯同时为两侧服务的，以层数多的一侧为准。

8.5.11 台阶、踏步与楼梯的区分：台阶、踏步是在一个自然层范围内不同标高之间的过渡设施；而楼梯是建筑物不同楼层之间的垂直交通通道，其垂直高度与相应的楼层层高相同或接近，其结构应为与建筑物主体相当的建筑结构，不能利用自然地形加工的踏步构成。

8.5.12 室外楼梯顶盖的判断：对于室外楼梯，当其踏步在竖直、水平方向连续成一个整体，且能为下方楼梯起到遮挡风雨作用的，视下方楼梯为有顶盖；楼梯踏步在竖直方向不连续、或不能为下方楼梯遮挡风雨的，视下方楼梯为无顶盖。

8.5.13 跃层房屋室内楼梯的处理：预测时应要求委托方书面明确竣工时由谁负责建造，由开发方统一建造的计算建筑面积，由业主自建的不计面积。实测时楼梯未建造的不计楼梯面积；实测时在合同或补充协议中明确约定了关于楼梯的处理方案并经房产管理部门批准、备案的，可按约定方案处理；实测时尚未销售或已销售但未约定楼梯处理方案的，楼梯未建造则不计楼梯面积。

8.5.14 上人孔式特殊房屋的处理：设计上以爬梯、活动梯或简易楼梯作为上下通道的设备间、检修间、工具间等，上人孔洞部分不计建筑面积，但其上方的房间满足其他计算面积条件的，可计算建筑面积。

8.5.15 柱廊檐廊衔接问题的处理：一幢建筑物围合形成的院子，其内部合围的走廊某边为按开间有柱时，则该边为柱廊（有柱走廊）；其某边不按开间有柱时，则该边为檐廊（无柱走廊）。内部围合的有柱与无柱走廊连接时，若廊的宽度小于柱间距，则交汇处计入柱廊；若廊的宽度大于柱间距，则交汇处计入檐廊。一幢建筑物四面设有外走廊或檐廊时，可参考本条处理。

8.5.16 底层临街通廊的处理：临街楼房、挑廊下的底层可以作为公共道路街巷通行的，不论其是否有柱，是否有维护结构，均不计算建筑面积。需要注明通廊面积的，可以将其建筑面积单独列出，但不参与共有面积分摊。

8.5.17 风井、烟道的面积计算：风井、烟道在建筑物主体外的，不计算建筑面积；在建筑物主体内的，按其通过的自然层数计算建筑面积。

8.5.18 建筑物附属雨棚的面积计算：一边或相邻两边与建筑物主体相连、由建筑物墙体支撑的悬挑雨篷，一边或相邻两边与建筑物主体相连、由受力拉杆或钢索牵引的悬挂雨篷，不计建筑面积；一边或两边与建筑物主体相连的独立柱雨篷，按其上盖水平投影面积一半计算建筑面积；一边与建筑物主体相连、由两根柱子支撑的有柱雨篷，按柱外围与相邻边的水平投影范围计算建筑面积。

8.5.19 坡地架空层的面积计算：可以正常使用的坡地建筑物的底层架空层，当该层的地面为平地时，不论有无围护结构，其层高大于2.20m的，按柱或围护物外围水平投影面积计算建筑面积；当架空层的地面一部分为平地且层高大于2.20m、另一部分为坡地的，平地部分按柱外围和坡地交界线范围计算面积。

8.5.20 空中花园的判定标准：空中花园（或入户花园）应为开敞的未封闭建筑物主体空间；仅有一段开敞面的，开敞面宽度不应小于空中花园自身的宽度；有多段开敞面的，其开敞面宽度之和不应小于空中花园自身周长的四分之一。

8.5.21 空中花园的面积计算：建筑物主体内设计的半封闭的空中花园（或入户花园），按其水平投影范围的一半计算面积。

8.5.22 空调机位的面积计算：有明确范围和物理界线的专用空调机位，不计算建筑面积。

8.5.23 消防水池等建筑面积的计算：消防水池、蓄水池、化粪池以及上方空间不能正常使用或通行的集水坑等，不论在建筑物主体内外，均不计建筑面积。

8.5.24 电梯机坑的面积计算如下：

- a) 电梯可到达建筑物的最底层时，低于最底层地坪的电梯机坑部分不计建筑面积。
- b) 电梯到达最底层的上一层时，包含在最底层层内的电梯基坑部分，按以下情况分别处理：
 - 电梯机坑在底层开门，可以利用，且层高大于等于 2.2m 的，计入最底层的建筑面积；
 - 电梯机坑在底层不开门，或开门而层高小于 2.2m 的，电梯机坑作为电梯井的组成部分计入电梯井的建筑面积。

8.5.25 机械车位的面积计算：不设结构层的立体车库，以传动式的机械设备作为停车位，在车库的中间部位设非固定停车位的，按一层计算建筑面积。以传动机械设备或专用电梯使汽车到达多层的停车库，其各层为结构层且层高大于 2.20m 的，其传动机械设备间或专用电梯间按立体车库结构层数计算建筑面积。

8.5.26 建筑物附属单列面积的处理：对于单列的地下人防、消防避难层、空中花园或绿化架空层，其外墙全部计入人防、避难层或架空层等面积，人防、避难层、空中花园或架空层与其他部位的隔墙按中线为界分别计入各自面积；对于单列的临街通廊，以其内侧主墙体为建筑物外墙，临街通廊的面积从建筑物外墙外侧计至廊的维护物或柱的外围；对于单列的为多幢配套服务的公共用房等，应视为独立的产权单元参与本楼的分摊，再以其建筑面积单列。

9 共有建筑面积分摊

9.1 一般规定

9.1.1 房屋基本单元

房屋基本单元宜用“户”表示，应具备以下三个基本条件：

- a) 有确定、封闭的界线；
- b) 有独立的通向建筑物外部或建筑物内公共通道的门或出口；
- c) 应具备独立的经济、使用价值。

9.1.2 基本单元的划分

房屋的局部满足成为独立产权单元条件时，可以划分为一个房屋基本单元。具体情况如下：

- a) 成套住宅，以套为基本单元；
- b) 独立使用和出售的商业用房、办公用房、库房按其产权界线划分房屋基本单元；
- c) 一幢房屋属同一产权人的，一幢房屋可划分为一个房屋基本单元；
- d) 独立使用的地下室按其权界线划分为基本单元；
- e) 建筑物内具备独立产权单元条件的公用部位不被分摊时，应作为独立的基本单元处理；
- f) 权利人房屋产权范围为建筑物内某一区域时（如：一个或多个单元、一个或多个楼层等），可按一个区域划分为基本单元；
- g) 无实际分隔墙体的商铺、车位与写字间等，如有明确的界址线，且界址线的界点埋设有界桩或界钉、施工图纸上标有相应明确位置、尺寸数据的，可按其界址线分户；当界址线的界点与现场的剪力墙、结构柱及其他墙体的位置、端头、拐点、角点等特征点一致时，可以直接将特征点作为界址点使用。
- h) 整幢建筑物规划用途为酒店、非标准厂房的，宜以幢为房屋基本单元；规划中以一幢中部分区域为酒店用途的，规划的酒店区域应单独划分为房屋基本单元。

9.1.3 幢的划分

楼幢划分标准，在宗地范围内，按照以下原则进行：

- a) 地面上建筑物为由裙楼连接成一个整体的多栋塔楼，且同其他建筑在空间上相对独立的作为一幢进行面积测算；
- b) 如裙楼体量较大，经规划、建设等相关行政主管部门批准分期建设，且设计、施工上有明确结构界线、功能界线或分区界线的，可依次按照相应的结构、功能、分区界线划分楼幢；
- c) 地面上建筑物为独立一幢，其地下部分与地上部分投影范围重合程度较高，且结构、功能关系密切的，其地上部分与地下部分作为一幢进行面积测算；

- d) 建筑物不同主体之间，以空中、地面或地下的连廊、通道连通的，应分别独立划幢，连廊、通道面积不计入分幢总建筑面积，但应另行注记或说明；
- e) 建筑物地上部分为独立多幢，地下部分为一整体的，以规划标高±0 为界，将地下部分另行划幢。

9.1.4 功能区的划分

功能区的划分，在尽量简单、概括的同时兼顾公平、合理，按照以下原则进行：

- a) 房屋按设计功能的不同划分功能区，如商业、住宅、办公等；
- b) 某功能区内不同部位的不同产权单元，其所使用和享有的设备用房、竖直或水平通道、管理用房等共有共用部位明显不同、差异较大的，应在该功能区内将享有相同或相似共有共用部位的产权单元及其共有共用部位的整体划分为子功能区。

9.2 共有建筑面积分摊的一般原则

共有建筑面积分摊的一般原则如下：

- a) 共有建筑面积的分摊以幢为单位分户进行。本幢内为他幢或多幢配套服务以及本幢外为本幢配套服务的房屋面积，均不得给本幢分摊；
- b) 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；
- c) 无产权分割文件或协议的，根据相关房屋的套（户）内建筑面积按比例进行分摊；
- d) 共有建筑面积在功能区（或子功能区）之间分摊时应按谁使用谁分摊的原则处理；共有建筑面积在基本功能区内分摊时，应按功能区的同一性和整体性原则处理；
- e) 共有建筑面积分摊后，不划分各功能区或各产权人在共有建筑面积上的产权界线；
- f) 对人防、临街通廊等不计建筑面积的情况，可以另外单独标明其实际的套内建筑面积，但不参与本幢共有面积分摊；
- g) 幢内确定为不可分摊的公共部位，满足独立成户条件的，应作为独立的产权单元处理，并参与本幢的共有面积分摊。

9.3 共有建筑面积的分类

根据共有建筑面积的服务范围不同，可分为以下四类：

- a) 幢共有建筑面积：为整幢建筑物服务的共有共用建筑面积，该类共有建筑面积由整幢进行分摊。
- b) 功能区共有建筑面积：为某功能区或子功能区服务的共有共用建筑面积。这一类共有建筑面积，应由相应的某功能区或子功能区分摊。
- c) 层共有建筑面积：层仍相当于功能区或子功能区。当各层的共有建筑面积不同时，应区分各层的共有建筑面积，由各层分别进行分摊。例如各层的卫生间、公共走道等各不相同，按层各自分别进行分摊。
- d) 其他共有建筑面积。

9.4 共有面积分摊关系的确定

9.4.1 设备管理等用房的使用关系确认

9.4.1.1 新竣工建筑，应要求委托方提供由建筑设计单位出具的书面材料，对设计图纸上各设备、物业、管理用房的用途、服务对象、服务范围做出相应的说明；

9.4.1.2 对于无法联系设计单位的老旧房屋，由房屋建设单位在正式设计图纸上对上述公共部位进行标识，并做出相应的说明，然后房产测绘人员依据图纸在现场调查，逐一校准核实，并确认其使用功能；

9.4.1.3 对于没有设计图纸的老旧房屋，由测量员现场测量时对公共部位进行观测、调查和记录；委托单位确认后应出具书面的公共部位使用情况说明。

9.4.2 共有面积的分摊关系确认

9.4.2.1 设备管理等用房，由测量员根据已确认的使用和服务关系，依据《规范》及细则的相关规定和有关协议或约定文件，确定其分摊关系；

9.4.2.2 建筑物墙体、楼梯、走廊、公共厅堂等公共部位，由测量员参考设计，调查、分析其使用和服务关系，依据有关协议或约定文件，确定其分摊关系；

9.4.2.3 确认分摊关系时，消防门应视为可以正常通行使用的出入口，但设计上已明确标示为平时锁闭不用，仅在紧急情况下开启的除外。

9.5 共有建筑面积的分摊计算

9.5.1 纯住宅楼的处理

9.5.1.1 纯住宅楼存在多个单元（或其他单一功能区建筑物有不同区域）时，应以幢为单位统一分摊全幢共有面积，但如有下列功能差异较大的各种情况，应划分为不同的子功能区处理：

- a) 有的单元设电梯、有的单元不设电梯，按设电梯和不设电梯的单元划分子功能区。
- b) 有的单元为有回廊或通廊梯间、有的单元为简单楼梯间，按梯间不同的单元划分子功能区。
- c) 有的单元为多层、有的单元为高层，按多、高层单元划分子功能区。
- d) 有的单元楼梯间有空走层，有的单元没有空走层时，按有无空走层划分子功能区。
- e) 底层房屋在设计上不使用楼梯间的，应单独划分子功能区。

9.5.2 楼梯（或层间通道）的处理

9.5.2.1 为某功能区服务的楼梯、电梯或消防梯，在该功能区内个别或部分楼层设门通行的，仍由该功能区分摊。

9.5.2.2 楼梯间、核心筒的分摊，按以下情况分别处理：

- a) 楼梯间或核心筒在某层仅服务于人防、避难层或设备间时，应将其水平横切计入人防、避难层或设备间面积；
- b) 楼梯间或核心筒在某层同时且仅为人防、避难层和设备间服务时，应将其水平横切计入人防、避难层或设备间面积；
- c) 楼梯间或核心筒在某层除人防、避难层和设备间外，还同时服务于其他功能区或产权单元时，不应将楼梯间或核心筒水平横切，而应将其作为一个整体分摊到相应的各功能区或产权单元。

9.5.2.3 其他层不开门、直达某层的专用楼梯，作为该层的专有楼梯处理。

9.5.2.4 商业用房各层间设置有数量、位置、起止层数不同的多部楼梯，其层内各楼梯可以相互通行的，可以合并各楼梯面积整体分摊到相应各层。

9.5.3 廊（或通道）的处理

9.5.3.1 除底层连接楼梯与建筑物外部的走廊（或其他作为建筑物主要出口的走廊）外，其他在层内通行的走廊按所在层的层共有建筑面积处理。

9.5.3.2 建筑物底层的临街通廊可以用作社会公共通道通行的，不参与本幢共有面积分摊。

9.5.3.3 穿过建筑物底层、用于本丘出入的通道，应单独作为一户计算面积，并参与本幢的分摊。

9.5.3.4 两幢独立建筑物之间的通廊或架空通廊，其建筑面积应单列并加备注说明，不参与分摊。

9.5.4 其他情况的处理

9.5.4.1 由两户共用的风井、管井、排气孔、垃圾道等，等分计入两户的套内建筑面积，不再另行提出分摊。

9.5.4.2 公用的空中花园、绿化架空层、消防避难层，以及底层的临街通廊等，其建筑面积应单列并备注，不参与本幢的共有面积分摊。

9.5.5 共有面积分摊预处理

9.5.5.1 某一公共部位(A)同时服务于某子功能区(B)和其上级功能区的某公共部位(C),且该子功能区(B)与其上级功能区公共部位(C)的面积在同一数量级。此时应在按正常顺序分摊C前进行分摊预处理,即先由C、B共同分摊掉A,再进行其后的分摊。

9.5.5.2 当B与C的面积数值相差悬殊不在同一数量级时,可将A直接计入B、C中面积大的一方。

9.6 共有面积分摊的计算

9.6.1 单一功能区建筑物的分摊

9.6.1.1 设计功能单一、各户对建筑物内公共部位的共有共用情况一致或基本一致的建筑物,可以整体作为一个基本功能区进行分摊处理。

9.6.1.2 各户分摊的共有建筑面积=共有建筑面积分摊系数×套内建筑面积
共有建筑面积分摊系数=共有建筑面积÷套内建筑面积之和

9.6.2 多功能区建筑物的分摊

9.6.2.1 设计有多种功能、各户对建筑物内公共部位的共有共用情况有多种不同情况的建筑物,应根据具体情况划分为多个具有功能区——子功能区关系的基本功能区,然后根据各功能区之间的包含、并列等关系,按照从整体到局部,从功能区到子功能区的顺序,逐级进行分摊计算,具体如下:

- a) 第一级分摊。根据建筑物不同部位的使用功能和各共有建筑部位的服务范围,按住宅、办公、商业、车库、仓库等不同设计功能或共有部位的不同,将建筑物划分为多个功能区。各功能区区间共有建筑面积,即幢共有建筑面积,按各功能区的自有建筑面积依比例分摊至各功能区。
功能区分摊的共有面积=第一级分摊系数×该功能区自有建筑面积 (1)
第一级分摊系数=功能区区间共有建筑面积÷各功能区自有建筑面积之和 (2)
- c) 第二级分摊。某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各子功能区之间的共有建筑面积,即为该功能区的共有建筑面积,依照第一级分摊的方法,按各子功能区自有建筑面积依比例分摊至各子功能区。
- d) 对包含子功能区的功能区重复第二步的分摊过程,至全部分摊到基本功能区为止。

10 房产变更测绘

10.1 一般原则

房产变更测绘应遵循以下原则:

- a) 变更测绘适用于已有同类房产测绘成果的房屋;
- b) 对已经用于登记,产生法律效力的测绘成果,在变更测绘时,在房屋未出现翻建、扩建的情况下,应坚持原成果生产时适用的技术标准、技术方法和技术线路,并维持原成果数据的稳定性;但由变更引起的新产生的、属于变更范围内部分摊的共有建筑面积,按现行规范进行分摊计算;
- c) 因房屋的部分户室发生分割合并,导致套内建筑面积,共有建筑面积重新分摊计算引起非变更部分户室建筑面积发生变化的,如变化值在规定允许范围内时,不应改变其它功能区各户原有的房屋建筑面积,否则,整栋应重新分摊计算。

10.2 变更测绘房号的编排

房产进行合并与分割后,如原房号未发生任何交易、登记等使用情形,则原房号可沿用,新增房号续编最大号。否则原房号作废,续编最大房号。

11 质量检查与验收

11.1 一般规定

11.1.1 成果检查、验收的制度

房屋测量成果实行二级检查一级验收制度,一级检查为过程检查,在全面自检、互查的基础上,由作业组的专职或兼职检查人员承担。二级检查由施测单位的质量检查机构和专职检查人员在一级检查的基础上进行。

11.1.2 检查、验收中问题的登记和处理

各级检查验收中发现的问题,必须做好记录并提出处理意见。

11.1.3 检查、验收报告书

11.1.3.1 检查验收工作应在二级检查合格后由房产测绘单位的主管机关实施。二级检查和验收工作完成后应分别写出检查、验收报告。

11.1.3.2 产品成果最终验收工作由任务的委托单位组织实施。验收工作结束后应写出检查报告和验收书。

11.1.4 上交成果资料

上交成果资料内容包括:

- a) 房产测绘技术设计书;
- b) 成果资料索引及说明;
- c) 控制测量成果资料;
- d) 房屋及房屋用地调查表、界址点坐标成果表;
- e) 图形数据成果和房产原图;
- f) 技术总结;
- g) 检查验收报告。

11.2 检查、验收项目及内容

11.2.1 控制测量

控制测量检查验收内容包括:

- a) 控制测量网的布设和标志埋设是否符合要求;
- b) 各种观测记录和计算是否正确;
- c) 各类控制点的测定方法、扩展次数及各种限差、成果精度是否符合要求;
- d) 起算数据和计算方法是否正确,平差的成果精度是否满足要求。

11.2.2 房产调查

房产调查检查验收的内容包括:

- a) 房产要素调查的内容与填写是否齐全、正确;
- b) 调查表中的用地略图和房屋权界线示意图上的用地范围线、房屋权界线、房屋四面墙体归属,以及有关说明、符号和房产图上是否一致。

11.2.3 房产要素测量

房产要素测量检查验收的内容包括:

- a) 房产要素测量的测量方法、记录和计算是否正确;
- b) 各项限差和成果精度是否符合要求;
- c) 测量的要素是否齐全、准确,对有关地物的取舍是否合理。

11.2.4 房产图绘制

房产图检查验收的内容包括:

- a) 房产图的规格尺寸,技术要求,表述内容,图整饰等是否符合要求 b) 房地产要素的表述是否齐全、正确,是否符合要求。
- b) 对有关地形要素的取舍是否合理。
- c) 图面精度和图边处理是否符合要求。

11.2.5 面积测算

房屋面积测算检查验收的内容包括：

- a) 房产面积的计算方法是否正确,精度是否符合要求;
- b) 用地面积的测算是否正确,精度是否符合要求;
- c) 共有与共用面积的测定和分摊计算是否合理。

11.2.6 变更与修测

房产变更与修测检查验收的内容包括：

- a) 变更与修测的方法,测量基准、测绘精度等是否符合要求;
- b) 变更与修测后房地产要素编号的调整与处理是否正确。

11.3 成果质量的评定

成果质量由专职或兼职检查验收人员评定。成果质量实行优级品、良级品和合格品三级。成果质量评定标准可参照GB/T 24356执行。

12 成果报告

12.1 一般规定

用于房产销售和房屋权属登记的各类房屋建筑面积测绘和计算,均应按规定的标准格式形成包括封面、报告使用说明、数据成果表和平面图在内的房产测绘成果报告,其格式和内容参见附录C。

房产测绘成果报告以幢为单位编绘,标准内容包括:报告使用情况、楼幢基本情况、产权单元分摊情况、已分摊共有共用配套用房情况、分户明细情况、分层分户图等。

12.2 内容及格式

房产测绘成果报告的内容,根据测绘类型选取对应的测绘报告模板。房产测绘成果报告的电子版格式宜为*.arc 或 *.dwg。

附 录 A
(资料性)
房产要素外业调查记录表

表A.1给出了房屋要素外业调查表的内容与要求。

表A.1 房屋要素外业调查记录表

共 页 第 页

产 权 单 位 (人)								图 丘 号	
测 量 委 托 单 位 (人)								文 件 代 码	
丘 地 址 坐 落								调 查 时 间	
幢号	楼 号 (建筑物名称)	用途	结构	竣工 时间	地面 层次	地下 层次	单元号、户室号编排方式	阳台封闭情况	备 注
丘 界 四 邻 及 街 道 名 称		东 邻					南 邻		
		西 邻					北 邻		
以上调查记录情况，请测量委托单位经办人现场核实并签字确认。							调查记录人：		

测量委托单位经办人：_____ 年__月__日

附录 B
(资料性)
房产测绘成果报告

图C.1给出了不同类型(实测、预测、实测变更、预测变更)房屋测绘成果报告的封面。表C.1~表C.8给出了不同类型房屋测绘的测算成果表及情况说明。图C.2给出了建筑物实测(建筑物实测变更)分户平面图示例。图C.3给出了楼位平面示意图。

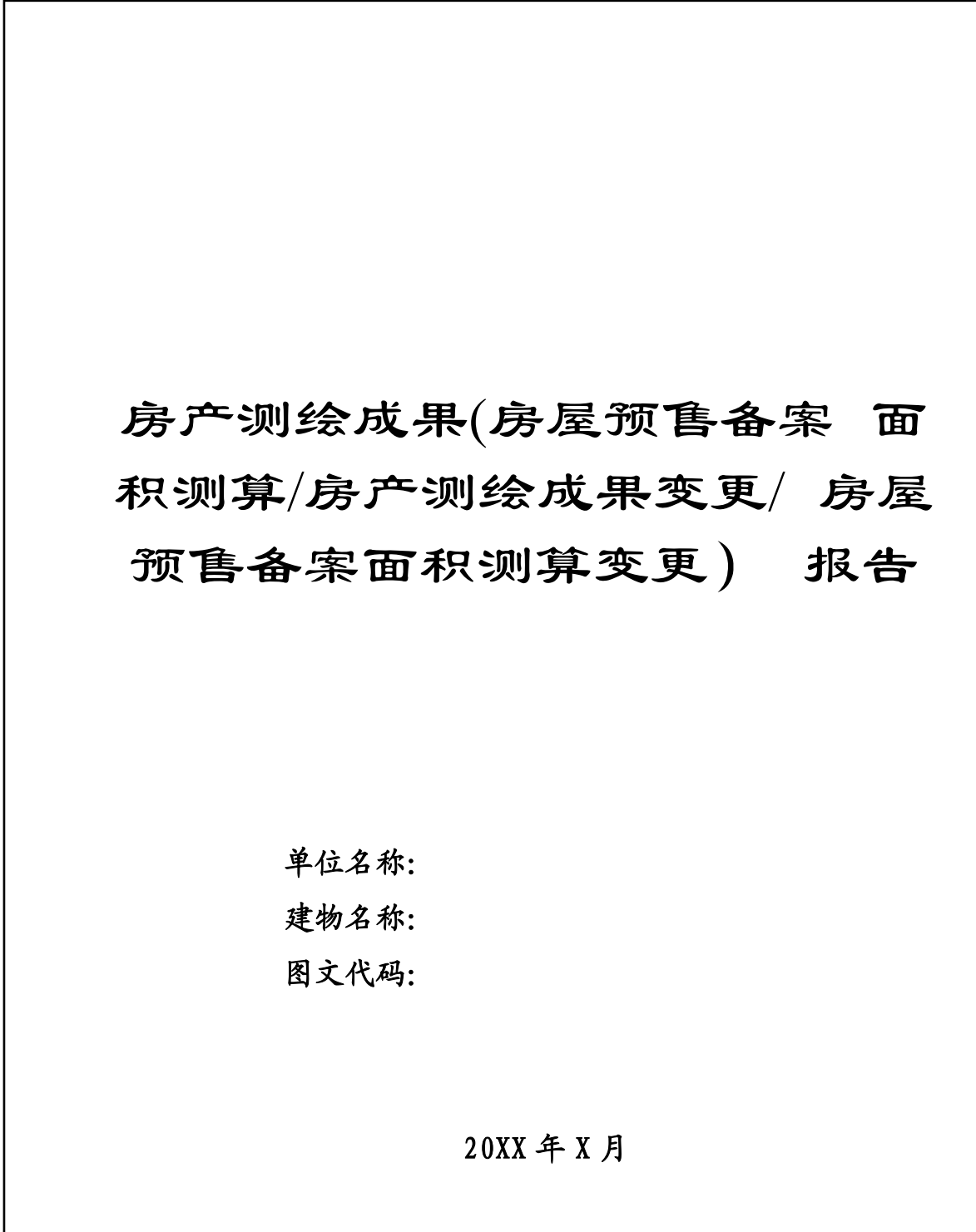


图 B.1 房屋测绘成果报告封面

表 B.1 建筑物实测(预售备案面积测算)成果表

项目概况	图幅号		丘号		幢号	
	单位名称					
	建筑物坐落					
	建筑物名称			图文		
	幢不动产代					
项目基本情况	建筑物基本情况	建筑物竣工时间:	年	建筑物规划用途:		
		建筑物结构:	类			
		建筑物地面层数:	层			
		建筑物地下层数:	层			
项目基本情况	建筑物面积属性	建筑物总建筑面积:				
		m^2 其中配套公共用房(含人防)建筑面积: m^2 人防建筑面积: m^2 注: 1、建筑物总建筑面积中, 不包含设计报建时未计建筑面积的部位(□闷顶、 <input type="checkbox"/> 设备管道夹层、 <input type="checkbox"/> 地下室回填层)建筑面积 平方 米。 2、建筑物总建筑面积扣除建筑物外粉刷层面积 平方				
用途分类统计	用途分类统计	本幢建筑物总户数为:		户, 其中		
		包含: 住宅类用房户数:		户		
		商业服务类用房户数:		户		
		办公写字类用房户数:		户		
		公寓类用房户数:		户		
		工业仓储类用房户数:		户		
		车库车位类用房户数:		户		
		其他各种用途房屋户数:		户		
其他各种配套公用房屋户数:		户				
备注						
	日期:	测算:		检查:		

表B.2 建筑物实测(预售备案面积测算/建筑物实测变更/预售备案面积测算变更)项目情况说明

单位名称			
建筑物坐落			
建筑物名称		图文代码	
本次报告概况	<input type="checkbox"/> 首次 <input type="checkbox"/> 变更	<input type="checkbox"/> 实测 <input type="checkbox"/> 预测	<input type="checkbox"/> 分丘 <input type="checkbox"/> 分户
原有报告概况	<input type="checkbox"/> 有原报告 <input type="checkbox"/> 无原报告	<input type="checkbox"/> 实测 <input type="checkbox"/> 预测	<input type="checkbox"/> 分丘 <input type="checkbox"/> 分户 原报告日期: _ 年 _ 月 原报告图文代码:
项目变化情况说明			
房产要素变化情况	<input type="checkbox"/> 产权人、产别变更 <input type="checkbox"/> 地址坐落变更 <input type="checkbox"/> 建筑结构变更 <input type="checkbox"/> 丘界线范围变更	<input type="checkbox"/> 房产编号变更 <input type="checkbox"/> 四邻名称变更 <input type="checkbox"/> 房屋用途变更 <input type="checkbox"/> 其他图面要素变更	
产权单元变化情况	<input type="checkbox"/> 产权单元拆分变更	<input type="checkbox"/> 产权单元合并变更	
公共部位变化情况	<input type="checkbox"/> 公共通道面积或位置变更 <input type="checkbox"/> 公共通道服务对象或范围变更	<input type="checkbox"/> 设备、管理、物业用房面积或位置变更 <input type="checkbox"/> 设备、管理、物业用房服务对象或范围变更	
层次面积变化情况	<input type="checkbox"/> 建筑物总层数变更 <input type="checkbox"/> 阳台封闭情况变更 <input type="checkbox"/> 地下人防变更	<input type="checkbox"/> 建筑物轴线尺寸变更 <input type="checkbox"/> 房屋阳台数量或尺寸变更 <input type="checkbox"/> 其他影响建筑面积或分摊系数的变更	
变化详情说明			
日期:	测算:	检查:	

表 B.3 幢共用部位说明

项	图幅号	丘号	幢号
目	单位名称		
概	建筑物坐落		
况	建筑物名称	图文代码	
<p>一、本幢建筑物(除人防区域外)共用部位分摊情况:</p> <p>(一)纳入分摊的共用部位</p> <p>纳入分摊的共用部位,仅限于本幢建筑物内的下列部位:</p> <p>(二)未纳入分摊的共用部位</p> <p>本幢建筑物范围内未纳入分摊的共用部位(或社区公建配套部位)如下:</p> <p>二、本幢建筑物人防区域范围内共用部位分摊情况:</p> <p>本幢人防区域范围内纳入分摊的共用部位,仅由该区域范围内的人防房屋单元分摊。</p> <p>无</p>			
日期:		测算:	检查:

表 B.4 分摊共用部位一览表

项 目 概 况	图幅号		丘号		幢号	
	单位名称					
	建筑物坐落					
	建筑物名称			图文代码		
日期:		测算:		检查:		

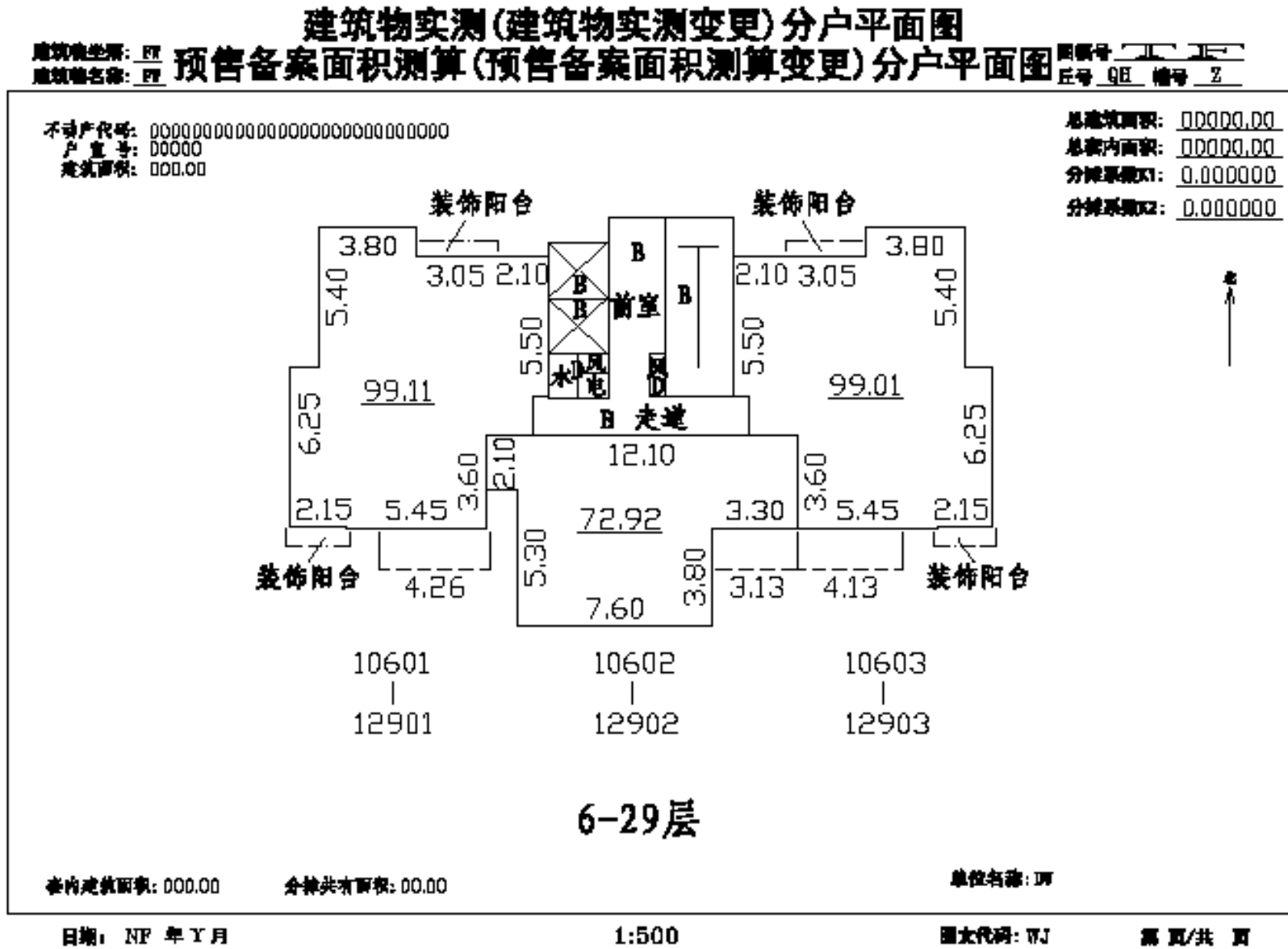
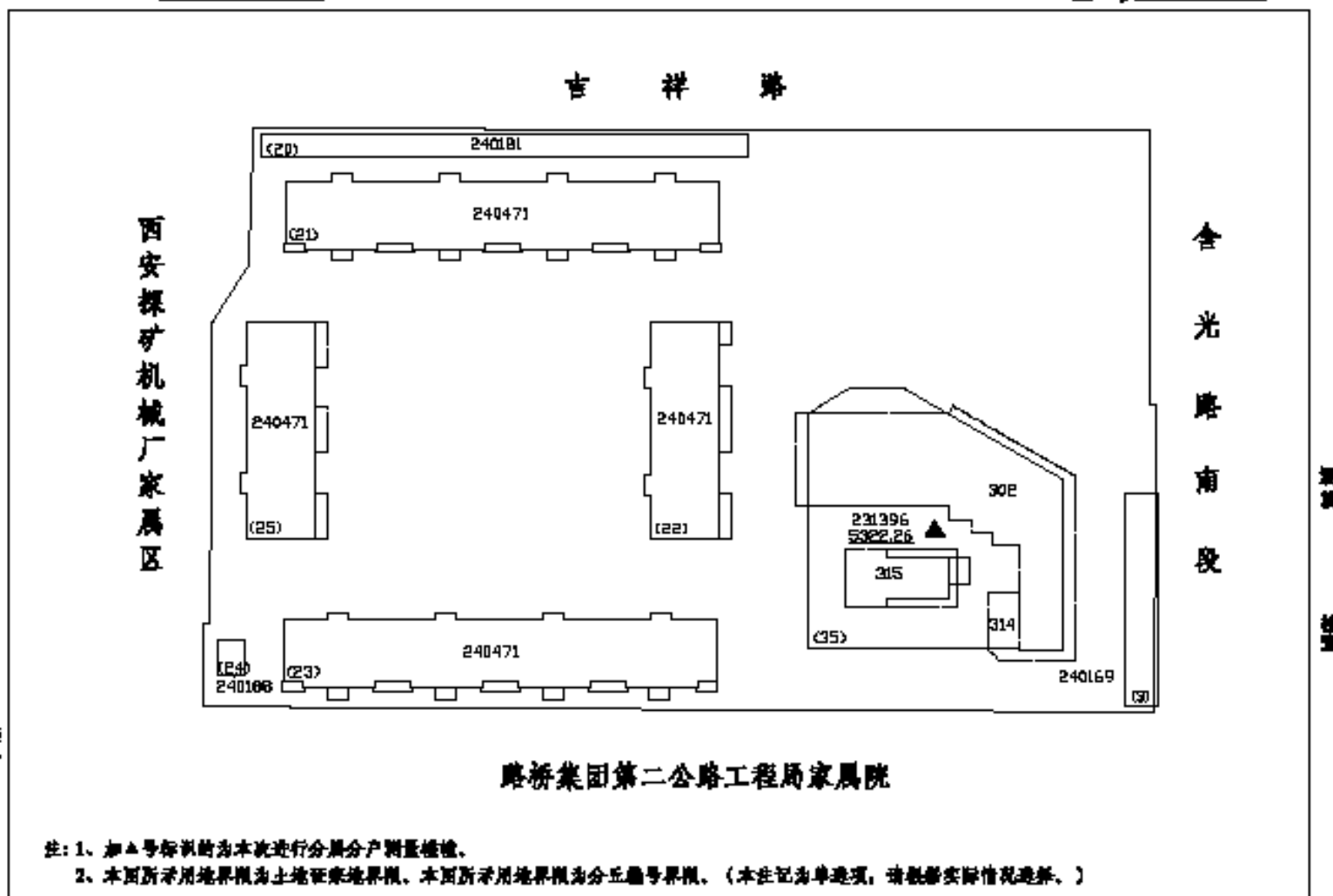


图 B.2 建筑物实测(建筑物实测变更)分户平面图(示例)

楼位平面示意图

图幅号:

丘号:



日期: NF年Y月

图文代码: WJ

第 页/共 页

图 B.3 楼位平面示意图