ICS 07.040
A 78

SZJG

深 圳 经 济 特 区 技 术 规 范

SZJG 22—2015
代替SZJG/T 22-2006

房屋建筑面积测绘技术规范

Specifications for estate surveying and mapping

2015-11-10 发布　　2015-12-01 实施

深圳市市场监督管理局 发布

目　　次

前　　言 II
引　　言 III
1 范围 1
2 规范性引用文件 1
3 术语和定义 1
4 总则 7
5 房屋数据采集 8
6 房屋建筑面积计算 11
7 房屋建筑面积变更测绘 34
8 房屋建筑面积测绘成果报告书 35
附　录　A （规范性附录） 房屋建筑面积测绘外业记录表与分割测绘说明 40
A.1 《房屋建筑面积测绘外业测量检查记录》格式示例 40
A.2 《点位、标高外业测绘记录表》格式示例 40
A.3 《房屋分割测点点位略图》格式示例 40
A.4 《房屋分割测点点位坐标表》格式示例 40
A.5 《房屋分割测点点位测绘说明》格式示例 40
附　录　B （规范性附录） 房屋建筑面积测绘成果报告书标准格式 46
B.1 《深圳市房屋建筑面积测绘报告》 46
B.2 《深圳市房屋建筑面积分栋分类汇总表》 46
B.3 《深圳市建设工程竣工测量报告》 47

前　言

本规范代替《房屋建筑面积测绘技术规范》SZJG/T 22-2006。

本次修订的主要内容是：

——第二章中更新、增补了部分规范性引用文件；

——第三章修改了地下室、半地下室等部分术语的定义，增加了地上核减建筑面积等相关术语和定义；

——第四章将原第五章中的房产测绘精度要求的内容修改调整至第四章；

——第五章中增加了房屋属性数据采集内容；

——第六章中根据GB/T 50353-2013及近年来的实践，修改了阳台、室外楼梯、凸窗等建筑空间的建筑面积的计算方法，并将原第八章中的基底面积计算修改调整合并至第七章；

——附录B中增加了房屋建筑面积分栋分类汇总表等内容。

本规范由深圳市规划和国土资源委员会提出并归口。

本规范起草单位：深圳市地籍测绘大队。

本规范主要起草人：时晓燕、黄是佩、涂志勇、蔡恒刚、章淑君、夏辉、黄庆彬、费奎、罗和平、樊钟声、邹志平、文伟强、熊远社、周运林、龚代琼、杜绪奎、陶刚、刘勇。

引　言

2006年6月25日发布实施的《房屋建筑面积测绘技术规范》（SZJG/T 22-2006），规范和统一了深圳市房屋建筑面积的测绘计算。随着建筑设计的不断创新，原规范已不能涵盖许多新的建筑形式，且其中一些规定不够严谨的问题也凸显出来。为使房屋建筑面积测绘计算标准更加科学合理，进一步规范我市房屋建筑面积测绘工作，本次对《房屋建筑面积测绘技术规范》（SZJG/T 22-2006）进行修订。

此次修订严格遵循相关国家标准，广泛收集近年来出现的各种新建筑形式设计案例，认真总结多年来房屋建筑面积测绘方面的实践经验，充分考虑了我市在国土资源管理、城市规划管理、房地产权管理等方面的基本要求和特殊需要，并与已发布实施的相关规范充分衔接。

房屋建筑面积测绘技术规范

1 范围

本规范规定了深圳市房屋建筑面积测绘计算中的一般及特殊情况的计算标准与处理方法。

本规范适用于深圳市建筑工程设计、建设工程规划报建、建设工程规划验收、房地产开发与交易、房地产权登记、土地征收、城市更新、历史遗留房地产问题处理等活动中各类房屋建筑面积指标的计算和统计。

2 规范性引用文件

下列文件对于本规范的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件，仅注日期的版本适用于本规范。凡是不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本规范。

GB/T 17986-2000 房产测量规范

GB/T 20257.1-2007 1:500 1:1000 1:2000地形图图式

GB/T 50353-2013 建筑工程建筑面积计算规范

CJJ/T 8-2011 城市测量规范

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本规范。

3.1

房屋面积测绘

房屋各层水平投影面积的测量与计算。包括房屋建筑面积、房屋套内建筑面积、房屋使用面积、房屋共有建筑面积、房屋产权面积等的测量与计算。房屋建筑面积测绘计算分栋进行。

3.2

房屋建筑面积

房屋外墙（柱）勒角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，且层高在2.20米以上（含2.20米，以下同），有上盖，结构牢固的永久性建筑。

3.3

房屋套内建筑面积

房屋套门范围内由单个产权人占有和使用的建筑面积，包括套内使用面积、套内墙体面积及套内阳台面积。

3.4

房屋使用面积

房屋套内全部可供使用空间的面积，按房屋内墙面水平投影面积计算。

3.5

房屋共有建筑面积

建筑物内由多个产权人共同共有和按份共有的建筑面积，在房屋面积测绘中区分为应分摊的共有建筑面积和不分摊的共有建筑面积。

3.6

房屋专有建筑面积

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：

a.具有构造上的独立性，能够明确区分；

b.具有利用上的独立性，可以排他使用；

c.能够登记成为特定产权人的所有权。

3.7

房屋产权面积

产权人依法拥有所有权的房屋建筑面积。

3.8

房屋基本单元（户）

有固定界限、可以独立使用并且有明确、唯一编号（栋号、房号等）的房屋或者特定建筑空间。

3.9

房屋建筑施工图面积测算

依据未经相关行政主管部门核准的建筑施工图所进行的房屋建筑面积测绘计算。

3.10

房屋建筑面积预售测绘

依据经相关行政主管部门核准的建筑施工图所进行的房屋建筑面积测绘计算。

3.11

房屋建筑面积竣工测绘

依据竣工房屋的现状和经相关行政主管部门核准的建筑施工图所进行的房屋建筑面积测绘计算。

3.12

房屋建筑面积现状测绘

依据房屋现状进行的房屋建筑面积测绘计算。

3.13

房屋建筑面积变更测绘

因房屋的产权界线、房屋属性（如建筑名称、房屋编号、使用功能等）发生变化而进行的房屋建筑面积测绘计算。其中，将一个产权单位划分为多个产权单位而进行的房屋建筑面积的分割测绘属于变更测绘的一种。

3.14

用地面积

经市土地行政主管部门划定的用地范围内的土地面积。

3.15

建设用地面积

经市土地行政主管部门划定的建设用地范围内的土地面积。

3.16

建筑基底面积

平地建筑基底面积为建筑物首层柱、围护结构等结构外围水平投影面积；

坡地建筑基底面积为半地下室露出地面部分与建筑首层柱、围护结构等接触地面部分的结构外围水平投影面积叠加之和。

3.17

塔楼建筑基底面积

塔楼接触裙房屋顶的自然层柱、围护结构等结构外围水平投影面积。

3.18

建筑覆盖率

建设用地范围内所有建筑物建筑基底面积之和与建设用地面积的比率（%）。

当《建设用地规划许可证》中对建筑覆盖率有分级控制要求时：

a）一级建筑覆盖率：

一级建筑覆盖率=建筑基底面积/建设用地面积；

b）二级建筑覆盖率：

二级建筑覆盖率=塔楼建筑基底面积/建设用地面积（当裙楼高度≤24米时）

或：二级建筑覆盖率=裙楼24米处外围水平投影面积/建设用地面积（当裙楼高度＞24米时）

或：二级建筑覆盖率=裙楼规定标高处外围水平投影面积/计算用地面积（当《建设用地规划许可证》中有特别要求时）

3.19

容积率

在建设用地范围内，所有建筑物地面以上各层建筑面积之和与建设用地面积的比值。

3.20

总建筑面积

建设用地范围内单栋或多栋建筑物地面以上及地面以下各层建筑面积之总和。

3.21

规定建筑面积

相关行政主管部门在《建设用地规划许可证》和《土地使用权出让合同书》中规定允许建设的建筑面积。分为地上规定建筑面积和地下规定建筑面积。

3.22

核增建筑面积

相关行政主管部门为了公共安全，方便公共活动、改善公共环境、鼓励配建机动车停车位等目的，经核定允许在地上（下）规定建筑面积指标以外增建的特定用途的地上（下）建筑面积。

3.23

核减建筑面积

地面以上建筑室外或室内透空空间、凹槽、建筑层高、阳台面积等不按规定设置或超过相应规定限值时，应占用地上规定建筑面积指标的建筑面积。

3.24

建筑层数

层高在2.20米以上的楼板结构分层层数。

3.25

裙房

在高层或超高层建筑主体投影范围外，与建筑主体相连的附属建筑。

3.26

裙楼、塔楼

有裙房的高层或超高层建筑中，建筑主体位于裙房屋面以下的低楼层部分与裙房一起合称为裙楼；建筑主体位于裙房屋面以上的高楼层部分称为塔楼。

3.27

层高

相邻楼层楼（地）板结构面之间的垂直距离。

3.28

楼层净高

楼（地）面面层(完成面)至上方楼板结构底面之间的垂直距离。

3.29

梁底净高

从楼（地）面面层(完成面)至上方最大结构梁底面之间的垂直距离。

3.30

自然层

按楼（地）板等结构分层的楼层。

3.31

标准层

建筑物内主要使用功能与平面布置相同的各楼层。

3.32

夹层

在一个楼层内，以结构板形式局部增设的且投影面积不大于该楼层建筑面积1/2的楼层。

3.33

错层

室内按楼梯休息平台的标高而设置不同标高的楼层。

3.34

架空层

建筑物中仅以结构体作为支撑、无围合外墙的开敞空间层。

3.35

结构转换层

建筑物某楼层的上部与下部因采用不同的结构布局或型式，并通过该楼层进行结构转换，该楼层称为结构转换层。

3.36

设备层

建筑物中专为设置暖通、空调、给排水、配变电等设备和管道且供人员进入操作用的楼层。

3.37

避难层

按消防规范要求，为消防安全专门设置的供人们疏散避难的楼层。

3.38

屋面层

在房屋顶部，屋面楼板以上，由屋面梁、拱等大跨空间构件和支撑边缘构件组成的楼层。

3.39

地下室

平地或坡地建筑中设置的顶板面高于周边室外地面的高度均不大于1.50米的楼层。

3.40

半地下室

坡地建筑中设置的顶板面当超过1/4周长满足地下室的条件，其余部分露出室外地面的高度大于1.50米的楼层。

3.41

走廊（过道）

建筑物内设置的水平交通空间。

3.42

挑廊

挑出建筑物外墙的水平交通空间。

3.43

檐廊

设置在建筑物挑檐下的水平交通空间。

3.44

架空通廊

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。

3.45

门斗

在建筑物出入口设置的起分隔、挡风、御寒等作用的过渡性建筑空间。

3.46

门廊

位于建筑物出入口处的由上方建筑形成的有上盖、有廊台、且有支撑的开放式建筑空间。

3.47

雨篷

设置在建筑物进出口上部的用于挡雨、遮阳的板或篷。

3.48

阳台

附设于建筑物外墙，周边设有栏杆或栏板的平台，是室内外的过渡空间，供使用者晾晒衣物、休息及其它室外活动之用。

3.49

露台

建筑二层及以上利用下层屋顶，作为本层户外活动空间的无上盖室外平台。

3.50

花池

建筑物中设置的用于种植花草的建筑构件。

3.51

凸窗

为房间采光和美化造型而设置的凸出建筑外墙面的窗。

3.52

围护结构

围合建筑空间四周的墙体、门、窗等。

3.53

围护物（设施）

为保障安全而设置的栏杆、栏板等围挡。

3.54

幕墙

由金属构架与板材组成，不承担主体结构荷载作用的建筑外围护结构。分为直接作为建筑物外墙起围护作用的围护性幕墙和设置在建筑物墙体外起装饰作用的装饰性幕墙。

3.55

勒脚

建筑物的外墙与室外地面或散水接触部位墙体的加厚部分。

3.56

变形缝

伸缩缝(温度缝)、沉降缝和抗震缝的总称。

3.57

骑楼

建筑底层沿街面后退且留出公共人行空间的建筑物。

3.58

过街楼

跨越道路上空并与两边建筑相连接的建筑空间。

3.59

门厅

建筑物中位于入口处用于接待和分配人流、物流及联系各主要使用空间、辅助使用空间和其它交通空间的交通枢纽空间。

3.60

大堂

具有休息、会客、接待、登记、商务等功能的较大的门厅。

3.61

中庭

建筑物中设置的用于休闲和人流汇聚，超过一个层高的有盖建筑空间。

3.62

楼（电）梯间

用以容纳楼（电）梯，并由墙面或竖向定位平面限制的空间。

3.63

楼（电）梯前室

设于楼、电梯间与走廊之间用于分配、缓冲人流的过渡性建筑空间。

3.64

核心筒

建筑物中解决垂直交通、设备电气垂直管线、联系其它建筑空间的结构体系。

3.65

管道井

建筑物中用于布置竖向设备管线的竖向井道。

3.66

烟道

建筑物中设置的用于排放烟尘的竖向井道。

3.67

桥

与室外相连的有跨度的架空构筑物。

3.68

台阶

在室外或室内地坪或楼层不同标高连接处设置的供人行走的阶梯。

3.69

天井

建筑物内设置的四周均被建筑空间围合的用于解决建筑空间采光、通风的室外露天空间。

3.70

公共（消防）通道

为满足建筑物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的通道。

3.71

城市公共空间

具有一定规模、面向所有市民 24 小时免费开放并提供休闲活动设施的公共场所，一般指露天或有遮盖的室外空间，符合上述条件的建筑物内部公共大厅和公共通道也可作为城市公共空间。

4 总则

4.1 房屋建筑面积测绘的目的

房屋建筑面积测绘是指利用测绘技术和方法，采集和表述房屋及房屋用地的各相关信息，为建设工程设计、建设工程规划报建、建设工程规划验收、房地产开发与交易、房地产权登记、土地征收、城市更新、历史遗留房地产问题处理等提供基础数据和资料。

4.2 房屋建筑面积测绘的内容

房屋建筑面积测绘的内容包括房屋数据采集、房产图绘制和房屋建筑面积计算。

4.3 房屋建筑面积测绘的坐标系统

平面测量采用深圳独立坐标系，高程测量采用1956年黄海高程系，必要时转为1985国家高程基准。

4.4 房屋建筑面积测绘的类型

房屋建筑面积测绘的类型包括：

a）预售测绘：主要用于房地产项目的预售审批和交易。

b）竣工测绘：主要用于建设工程的规划验收、地价核算、房地产权登记等。

c）现状测绘：主要用于土地征收、城市更新、土地评估、补办用地手续或规划手续、办理房地产权登记等。

d）变更测绘（含分割测绘）：主要用于建设工程变更项目的规划验收、房地产变更登记等。

e）施工图面积测算：主要用于建设工程设计与报建参考。

4.5 精度要求

4.5.1 房产测绘平面控制网

4.5.1.1 房产平面控制点的布设原则

房产平面控制点的布设，应遵循从整体到局部、从高级到低级、分级布网的原则，也可越级布网。

4.5.1.2 房产平面控制点的内容

房产平面控制点包括二、三、四等平面控制点和一、二、三级平面控制点。

4.5.1.3 房产平面控制点的基本精度要求

末级相邻基本控制点的相对点位中误差不超过±0.025米。

4.5.1.4 房产平面控制点的密度

建筑物密集区的控制点平均间距在100米左右，建筑物稀疏区的控制点平均间距在200米左右。

4.5.2 房产界址点及房产面积精度要求

房产界址点和房产面积精度均采用GB/T 17986中的二级精度等级标准。

4.5.3 房产边长的精度要求

4.5.3.1 a）经检定的钢卷尺，同尺两次测量读数的较差相对误差△D 应满足：

—— |△D|≤1/1000(D＞10 米时)；

—— |△D|≤1/2000(D≤10 米时)。

b）采用手持测距仪、光电测距仪、全站仪测量时，一测回两次读数误差不应大于±0.005 米。

4.5.3.2 房屋边长、层高多次测量的限差规定

a）多次测量边长、层高结果较差绝对值应满足：|△D|（或|△H|）≤0.005D（或 H）（D、H 为实测值，小于 10 米按 10 米计）。

b）边长（层高）总尺寸与分尺寸之和的较差应满足|△D|（或|△H|）≤0.015 √D（或 H）（D、H 为实测值，小于 10 米按 10 米计）。

4.5.3.3 实测边长与经核准的图纸设计尺寸较差绝对值满足下式要求时，可认为实际房屋边长与设计值相符（其中 D 为实测边长，以米为单位）：

—— |△D|≤0.03 米 (D≤10 米时)；

—— |△D|≤0.003D (10 米＜D≤30 米时)；

—— |△D|≤0.10 米（D＞30 米时）。

4.5.4 **分割测点的精度要求**

分割测点的平面控制不应低于三级导线精度，相对于相邻控制点点位中误差不超过±0.05 米。

4.5.5 房屋面积测绘两次独立测算较差限值应符合如下规定：

—— 以套内建筑面积计，较差百分比≤0.6%；

—— 以建筑面积计，较差百分比≤1%。

5 房屋数据采集

5.1 房屋数据采集设备

房屋数据采集设备一般包括：经检定合格的钢卷尺、手持式测距仪、红外测距仪、全站仪、GPS 等。

5.2 房屋要素点数据采集

房屋要素点数据采集内容包括房屋界址点、房角点、房屋相关地物点，有时也包括部分权界线点。

5.3 房屋边长数据采集

5.3.1 房屋边长数据来源

房屋边长有两种不同的取得方式：一是依据建筑施工图和相应的电子数据，即从建筑施工图上获取房屋边长数据；二是依据实测，即通过对已竣工房屋或现有房屋进行现场实测取得房屋的边长数据。

5.3.2 房屋边长数据的图上采集

5.3.2.1 从建筑施工图上采集房屋边长数据时，应对对应边进行较核，对分段边长之和与总长度进行较核。较核不符时，应返回申请单位进行修正。

5.3.2.2 房屋的拐角无特殊注明或说明的，一律视为直角，其组成的房屋按矩形采集边长并计算面积。

5.3.3 房屋边长数据的实地采集

5.3.3.1 测量过程应遵循先整体后局部，先外部后内部的原则。

5.3.3.2 房屋外部测量，以外墙勒脚以上外围轮廓的水平投影为准；房屋内部测量，按房屋基本单元（户）进行数据采集。房屋外廓的全长与室内分段丈量之和（含墙身厚度）的较差在满足 4.5.3.2 时，应以房屋外廓数据为准，分段丈量的数据按比例配赋。超差须进行复测。

5.3.3.3 已竣工并且有建筑施工图的建筑，若实测边长与图纸边长之差绝对值满足本规范 4.5.3.3 条规定时，则该房屋的边长可采用建筑施工图上标注的尺寸。

5.3.3.4 共有建筑面积边长数据应分层采集。

5.3.3.5 实测房屋边长时，数据一般取位至 0.01 米；有特殊要求时，数据取位至 0.001 米。

5.3.3.6 当需要按柱外围计算面积，而柱子垂直上下由不同直径（截面）多节柱体构成时，边长以柱边离地面 2.20 米处进行测量。

5.3.3.7 已竣工房屋存在圆形、弓形或其它不规则图形，且无建筑施工图可获得相应的图形元素时，可使用全站仪沿该图形边线实测若干特征点或拐点的点位坐标，通过解析法计算面积。

5.3.3.8 当房屋的边长较长且直接测量有困难时，或需要较核总边长与分段之和时而又无法直接测量总边长的，可采用全站仪实测坐标后计算相应总边长值。

5.3.4 房屋基本单元（户）边长量取规定

5.3.4.1 一层有多个房屋基本单元时，应按房屋基本单元围合边界分别量取边长数据。户与户之间的共墙、户与共有空间的共墙、共有空间之间的共墙，均以墙中线为界分别计取房屋基本单元的套内建筑面积的边长和共有建筑面积的边长。

5.3.4.2 建筑物外墙(含山墙)按墙中线及外边线量取外半墙，内侧空间的边长均量取至墙中线。

5.3.4.3 房屋外廓的全长与室内分段丈量之和（含墙身厚度）的较差在限差内时，应以房屋外廓数据为准，分段丈量的数据按比例配赋，超差时必须进行复测。

5.3.5　倾斜屋（墙）面边长数据采集

5.3.5.1　当房屋的屋顶或墙体为向内倾斜的斜面，并分成层高在 2.20 米以上和以下两部分时，应分别测量两部分的边长数值并辅以略图说明。测量时应在室内净高 2.10 米处量取相应的平面定位数据。

5.3.5.2　当房屋的墙体为向外倾斜的斜面时，按房屋结构底板量取房屋边长数值。

5.3.6　房屋装饰贴面厚度处理

实测房屋外墙的边长时，除记录包含外墙装饰贴面厚度的总长外，还应现场记录装饰贴面厚度。装饰贴面厚度应根据现场具体情况尽可能实测，实测面实测有困难时，可采用设计资料中有关贴面的厚度值，当两种情况[illegible]可将[illegible]25米的厚度值计算。房屋边长取值为不含外墙面装饰[illegible]抹灰厚度的长度[illegible]

5.3.7　地下空间[illegible]长数据采集

5.3.7.1　对地下[illegible]含地下室）进行房屋边长测量时，[illegible]至外墙面，可只实测室内边长，外墙厚度取建筑施工图[illegible]

5.3.8　房屋边长数据注记[illegible]

5.3.8.1　采集所得的边长数据必须注记在房屋分层、分户平面图上；不得将外形不同的楼层数据记录在同一楼层的草图中。

5.3.8.2　边长注[illegible]

5.3.8.3　边长数[illegible]长数字字体朝上（北）方向注记；南北走向的边长数字字体朝左(西)方向注记。

5.3.8.4　墙厚尺寸以厘米为单位，外画圆圈，记录在墙体[illegible]

5.3.8.5　当个别边长因较短而难以在该边范围内注记时[illegible]如下方法注记：

a）在离该边较远处，注记一个包含该短边[illegible]的较长边之和的总长度（图 1）。

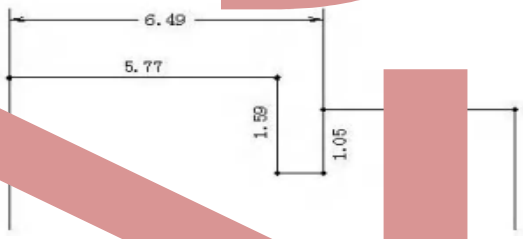
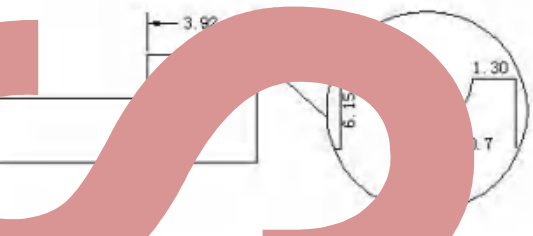


图 1　边长[illegible]图示

b）局部地方[illegible]多，且难以采用包含长短边[illegible]时，应在该局部地方附近的空白处用一放大的略[illegible]记，放大略图处于圆圈内，并用引[illegible]代表的位置（图 2）。



边长注记方[illegible]

5.3.8.6　边长外业测量记录要求如下：

a）测量的原始数据不得涂改擦拭，外业记录图表中的汉字字头一律向北、数字字头向北或向西，按概略比例尺分层绘制，并标绘建筑物的实际指北方向线。

b）外业测量记录中应明确记录宗地号、栋号、座号、所在楼层、房号或建筑空间名称，标识实际开门处，并标注和记录与建筑施工图的不符项。

c）边长记录每页最多只记录一层的资料，每层中的不同部位（不同建筑空间）必要时可分多页记录，遇有地下室、复式房、夹层等应另外绘制草图。

d）需分户时则逐间实量，注记室内净空边长、墙体厚度，取位至0.01米。

e）室内墙体凸凹部位在0.10米以上者，如柱垛、烟道、垃圾道、通风道等，均应在外业记录资料中表示。

5.3.8.7 测量草图要求字迹工整，图面清晰。对于特殊情况应增加文字说明，如“阳台封闭、无盖室外楼梯、封闭空间”等。

5.3.8.8 每张草图必须记录净高实测数据，草图上应明确清晰注记建筑物名称、指北方向、所测楼层、测量日期、页码，并由测量人、检查人、记录人手写签名。

5.3.8.9 边长外业测量的记录应在实地完成，不得依据事后回忆或涂改。

5.3.8.10 对于竣工、现状测绘以及分割测点应现场拍摄建筑物实景照片。

5.3.9 建筑标高测量

5.3.9.1 房产高程测量可采用水准测量、三角高程测量、GPS测量等方法实施。

5.3.9.2 在建设工程竣工测量时，应对建筑物一层室内地面及室外地坪标高、建筑物裙楼顶部标高、建筑物塔楼顶部标高进行实地测量。

5.3.9.3 对地下空间建筑，应对其室外地坪标高及地下每一层的室内地坪标高进行实地测量。

5.3.9.4 建筑高度一般按建筑物室外地面至建筑物最高点的垂直高度计算，但满足以下条件的屋顶突出物可不计入建筑高度：

a）局部突出屋面，水平投影面积之和占屋顶平面水平投影面积不超过1/4且高度不超过12米的楼梯间、电梯机房、水箱间等辅助用房；

b）突出屋面的通风道、烟囱、通信设施等及空调冷却塔等设备；

c）高度不超过12米且不超过屋面高度10%的屋面构架及用以遮挡屋顶设备等屋顶突出物的幕墙。

d）高度不超过1.50米的女儿墙。

5.3.9.5 下列情况或相关行政主管部门有特殊要求时，建筑高度按建筑物室外地面至建筑物最高点的垂直高度计算：

a） 坡屋顶、特殊造型屋顶；

b）位于机场、电台、电信、微波通信、气象台、卫星地面站、军事要塞工程等周围，且处在各种技术作业控制区范围内；

c）位于国家或地方公布的各级历史文化名城、历史文化保护区、文物保护单位和风景名胜区等保护规划区内。

5.3.9.6 当同一栋建筑物有多种屋面形式时，建筑高度应按上述方法分别测绘计算后取其中最大值。

5.3.10 层高测量

5.3.10.1 在房屋建筑面积竣工测量时，必须对测绘项目的所有楼层，包括标准层、设备层、结构转换层、夹层、地下室层、半地下室层、架空层、避难层等进行层高测量。

5.3.10.2 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，并在备注栏中予以说明。

5.3.10.3 当建筑物设计层高小于2.10米或大于2.30米时，可只量测一个层高值；当设计层高在大于2.10米和小于2.30米之间范围时，应在不同位置测量3个以上层高值取平均值作为实测层高值。层高测量取位至0.01米。

5.3.10.4 有建筑施工图的竣工房屋，实测层高平均值与设计值之差在±0.03米范围内时，可认为竣工层高与设计层高相符；无建筑施工图的竣工房屋，必须全部实测，其层高以同一层不同位置实测层高数据的平均值为准。

5.3.11 分割测点

5.3.11.1　竣工或现状测绘时，当核准的建筑施工图上商铺为虚拟分割，或核准的设计图纸为实体分隔但现场因故未砌筑实体隔墙时，可采用分割测点方法进行测绘。

5.3.11.2　分割测点布设的平面控制不能低于三级导线精度，可以从高级到低级，分级或越级布设；并在测绘报告中附所布设的控制网略图。用极坐标法施测分割地界点坐标时，水平角观测须采用 DJ1、DJ2 等级系列经纬仪或电子经纬仪，测距用的光电测距仪应采用Ⅰ级。

5.3.11.3　对实测坐标必须严格校核，必要时应进行平差计算。对未实测的其它一般地界点，可采用图解法进行坐标解算，各地界点之间边长精度应符合 GB/T 17986 中规定要求。

5.3.11.4　分割测点中的界址钉布设应符合以下要求：

a）界址拐点必须设置界址钉；

b）拐点间直线段每隔 10 米界址钉宜不少于一个；

c）曲线的特征拐点处均应设置界址钉；

d）若拐点位于障碍物内，则应在界线与障碍物交界处布设界址钉，并在建筑施工图或示意图等图件上用虚线标注障碍物范围内的界线走势，同时标注交汇拐点的定位边长与尺寸；

e）对多个商铺组成的商业组团，可只在组团特征拐点处设置界址钉；

f）定位界址钉应清晰可视，不得随意损毁。

5.3.12　房屋属性数据采集

5.3.12.1　房屋建筑面积测绘时，一般应依据所测绘项目的《工程规划许可证》、《用地规划许可证》、《土地使用权出让合同书》等法律文件对宗地号或地块编号、土地用途、房屋用地单位或权利人、项目名称、建筑功能、建筑栋数、层数、房屋编号、用地坐落等房屋属性进行采集。当无相应的法律文件时，可根据申请单位提供的相关确认文件确定。

5.3.12.2　竣工测绘、现状测绘、变更测绘时，应现场复核房屋的建筑功能，并按以下原则执行：

（1）测绘项目建筑施工图已经相关部门核准时：

a）实地未使用或空置的建筑空间，其建筑功能以核准的建筑施工图的设计功能为准；

b）实地已使用，且实地格局及功能与核准图纸不一致的，测绘时建筑功能采用实际功能；

c）实地已使用，但未改变原建筑布局或实际功能无法明确的，其建筑功能仍采用设计功能；

——　对（b）、（c）两种情况，还应在备注中注明实际使用情况，并说明其最终功能由相关部门自行确认。

（2）建筑施工图未经相关部门核准或无建筑施工图时，建筑功能宜采用实际功能，并在备注中注明实际使用情况，由相关部门自行确认。

5.3.12.3　建设用地范围的界址数据应依据宗地（附）图、用地方案图等相关法律文件确定。建设用地范围内的幼儿园等公共设施的用地范围应依据经核准的建筑总平面图并实测确定。

5.3.12.4　建筑的栋号、座号、房号一般应依据建筑施工图中的编号确定，当建筑施工图中缺少相关编号或编号不符合相关规则时，由申请单位按规则重新编排，并提供编号确认图或函。

6　房屋建筑面积计算

6.1　计算通则

6.1.1　计算全部建筑面积的范围

6.1.1.1　永久性结构的单层房屋，其层高在 2.20 米以上（含 2.20 米，以下同）时，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建筑面积。

6.1.1.2　房屋自然层内设有局部楼层（如夹层、插层等），局部楼层及其楼（电）梯间的层高在 2.20 米以上的部分均计算建筑面积。

6.1.1.3　穿过房屋的通道，房屋内的门厅、大厅，均按一层计算建筑面积。门厅、大厅内的回廊部分，层高在 2.20 米以上的，按其水平投影计算建筑面积。

6.1.1.4　房屋内的楼梯间、电梯（观光梯）井、管道井、烟道、提物井、垃圾道等，均按房屋的自然层计算建筑面积。

6.1.1.5　房屋天面上，属永久性建筑，层高在2.20米以上的楼梯间、电梯机房、水箱间等，均按其外围水平投影计算建筑面积。

6.1.1.6　挑楼、全封闭的阳台、房屋间封闭的架空通廊，均按其外围水平投影计算建筑面积。

6.1.1.7　与房屋相连的有柱走廊，两房屋间有上盖和柱的走廊、连廊均按柱或围护结构或围护物外围水平投影计算建筑面积。

6.1.1.8　属永久性建筑的有柱（非独立柱、单排柱）的车棚、货棚、加油站、收费站等，均按其柱的外围水平投影计算建筑面积。

6.1.1.9　有柱或有围护结构的门廊、雨篷、门斗，按其柱或围护结构外围水平投影计算建筑面积。

6.1.1.10　以幕墙作为房屋外墙的，按其外围水平投影计算建筑面积。

6.1.1.11　地下室、半地下室及其相应出入口，层高在2.20米以上的，按其外墙（不包括采光井、防潮层、保护墙）外围水平投影计算建筑面积。

6.1.1.12　坡地建筑的吊脚架空层，设计利用且层高在2.20米以上的部位，按柱或其围护结构的外围水平投影计算建筑面积。

6.1.1.13　与室内任一边相通，具备房屋的一般条件，并能正常利用的变形缝，按外围水平投影计算建筑面积。

6.1.1.14　坡屋顶房屋，其楼层净高在2.10米以上（含2.10米，以下同）的部分均计算建筑面积

6.1.1.15　立体书库、立体仓库、立体车库，无结构层的按一层计算建筑面积，有结构层的按其层高在2.20米以上结构层建筑面积的总和计算建筑面积。

6.1.1.16　有围护结构或围护物的舞台灯光控制室、舞台天桥，层高在2.20米以上的按其围护结构或围护物外围水平投影面积计算建筑面积。

6.1.1.17　附属在建筑外的落地橱窗，层高在2.20米以上的，按其围护结构外围水平投影面积计算建筑面积。

6.1.2　计算一半建筑面积的范围

6.1.2.1　与房屋相连有上盖无柱不封闭的走廊、檐廊、挑廊，层高在2.20米以上的，按其围护结构或围护物外围水平投影面积的一半计算建筑面积。

6.1.2.2　属永久性建筑的独立柱、单排柱的门廊、雨篷、车棚、货棚、站台、加油站、收费站等，层高在2.20米以上的，均按上盖水平投影面积的一半计算建筑面积。

6.1.2.3　不封闭阳台，按其围护结构或围护物外围水平投影面积的一半计算建筑面积。

6.1.2.4　有上盖无柱不封闭的永久性架空通廊，层高在2.20米以上的，按其围护物外围水平投影面积的一半计算建筑面积。

6.1.2.5　室外楼梯，按其水平投影面积的一半计算建筑面积。

6.1.3　不计算建筑面积的范围

6.1.3.1　层高小于2.20米的夹层、插层、技术层、地下室、半地下室；

6.1.3.2　突出房屋墙面的构件、配件、装饰柱、装饰性幕墙、垛、勒脚、台阶、无柱雨篷等；

6.1.3.3　房屋间无上盖的架空通廊；

6.1.3.4　房屋的天面，天面上的露天花园、泳池；

6.1.3.5　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；

6.1.3.6　骑楼、过街楼的底层用作道路街巷通行的部分，临街楼房、挑廊下的底层用作公共道路街巷通行的部分，不计算建筑面积；

6.1.3.7　利用引桥、高架路、高架桥、路面作为上盖建造的房屋；

6.1.3.8　由高架桥、高架路、引桥、架空通廊等形成的下方室外空间；

6.1.3.9　活动房屋、临时房屋、简易房屋；

6.1.3.10　与室内不相通的房屋间变形缝；

6.1.3.11　独立烟囱、亭、塔、罐、池、地下人防干、支线；

6.1.3.12　楼梯已计算建筑面积的，其下方空间无论是否利用，均不计算建筑面积；

6.1.3.13　用于检修、消防的室外钢梯或爬梯，不计算建筑面积。

6.2　计算细则

6.2.1　层高计算

6.2.1.1　层高取相邻楼层楼（地）板结构面之间的垂直距离，结构面可包含厚度不大于0.02米的结构找平层（图1）。

6.2.1.2　一个楼层以内的建筑空间中结构梁、反梁、层等形成的局部高度不足2.20米的部分，其层高仍楼层的层高值（图

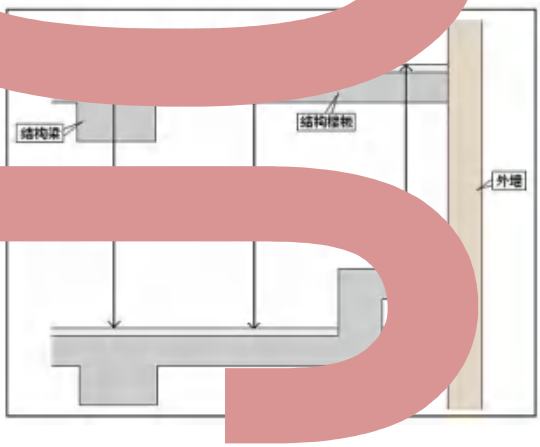


图3　层高计算图示

6.2.1.3　建筑自然层内设置的平台式落地窗（如图4中a所示），无论窗体空间本身的高度如何，上方空间是否封闭，为外墙，窗体部分视为套内的一层高取所在楼层的层高值；与平台式落地窗相类似的（如图4中b所示），层高与其相同。



图4　平台式落地窗及相似建筑空间层高计算图示

6.2.1.4　对因绿化、管线敷设等需要设置较厚覆土层的建筑，层高可自覆土层表面起算。

6.2.2　非普遍建筑面积计算

6.2.2.1　建筑物的墙体向外倾斜、弧形等非垂直墙体，其室内净高在2.10米以上部分的水平投影计算全部建筑面积。

6.2.2.2　建筑墙体向外倾斜，超出底板外沿的，按底板外沿计算建筑面积。

6.2.2.3　坡屋顶、穹型顶建筑，按其室内净高在2.10米以上部分的水平投影计算全部建筑面积。

6.2.2.4　多排柱的车棚、货棚、站台等，若柱为斜柱，以柱距离地面2.10米处的连线水平投影范围内的部分计算全部建筑面积。

6.2.2.5　除建筑变形缝以外的所有位于建筑内的封闭空间，当其层高在 2.20 米以上时，无论其是否使用，均计算全部建筑面积。

6.2.2.6　在建筑物中的层高 2.20 米以上的楼层内设置夹层的，当夹层及下方建筑空间的高度均小于 2.20 米时，夹层与下方空间合并计算层高，并计算全部建筑面积。

6.2.2.7　有上盖、有柱或围护结构的露天场馆看台，层高在 2.20 米以上的，按柱或围护结构的外围水平投影面积计算全部建筑面积；有上盖、无柱或围护结构的露天场馆看台，按上盖外围水平投影面积的一半计算建筑面积。场馆看台下方设计加以利用的室内空间，净高大于等于 2.10 米的部分计算全部建筑面积；与室内不相通且未设计加以利用的，不计算建筑面积。

6.2.3　阳台、露台的面积计算

6.2.3.1　阳台按其开敞面是否封闭分为封闭阳台和不封闭阳台。封闭阳台按其围护结构或围护物外围水平投影计算全部建筑面积。不封闭阳台按其围护结构或围护物外围水平投影计算一半建筑面积。

6.2.3.2　阳台进深大于 2.40 米，或阳台水平投影面积大于 12.0 平方米时，视为结构平台，按其围护结构或围护物外围水平投影计算全部建筑面积。

6.2.3.3　宽度不大于 1.50 米的阳台，当其开敞面的宽度小于阳台总周长的 1/6 时，阳台视为封闭阳台计算全部建筑面积；宽度大于 1.50 米的阳台，当其开敞面的宽度小于阳台总周长的 1/4 时，阳台视为封闭阳台计算全部建筑面积。

6.2.3.4　阳台向结构内延伸的方向与阳台开敞面不一致的，当延伸部分的进深大于 0.60 米时，该延伸部分计算全部建筑面积（图 5）。

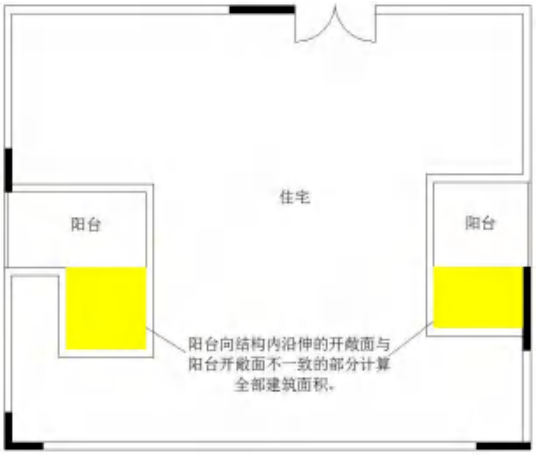


图 5　阳台向结构内延伸时面积计算图示

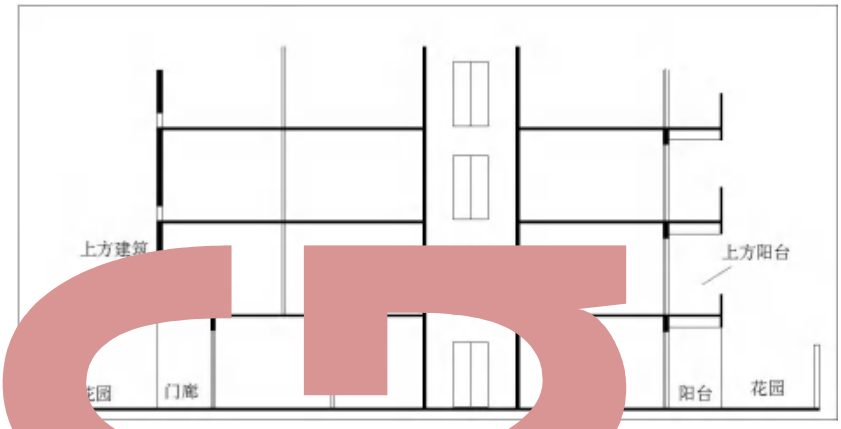
6.2.3.5　位于房屋天面、或因退层设计形成的露台，当其上方专设盖板或建筑宽度大于 0.60 米，或由屋檐形成的上盖宽度大于 1.20 米时，露台有盖部分按上盖水平投影面积的一半计算建筑面积。

6.2.3.6　住宅一层（地面层、裙楼顶层）设置的类似于阳台、门廊的建筑空间，有围护结构或围护物，且室内向其开门，如其上方为上一层的阳台，则视为阳台，按阳台规定计算建筑面积；如上方为非阳台结构建筑空间，且为进出户内的主出入口则视为门廊，按门廊规定计算建筑面积（图 6）。

6.2.3.7　以墙体作为围护的一层高阳台，当其开敞面上方设有围护性墙体或梁体，使得阳台垂直方向的开敞高度小于阳台高度的二分之一时，该阳台视为封闭阳台，计算全部建筑面积。

6.2.3.8　设置于建筑空间内部的阳台，视为结构内平台，计算全部建筑面积。

6.2.3.9　在建筑物中设置的与公共空间相通、具有一面以上直接对外开敞的、无必要交通功能的、用于绿化、休闲的公共建筑空间，视为公共阳台。公共阳台的计算规则与阳台相同。



界定图示

6.2.3.10　类似于阳台的[illegible]均视为阳台，按阳台规定计算建筑面积。

6.2.3.11　阳台指标计算：

a）阳台进深：以阳台主开敞面至外墙的垂直距离计。当阳台外接平台式花池和空调机位及两侧设有围护结构的[illegible]或空调机位的板边起算。

b）阳台水平投影面积：以阳台计建筑面积范围线的[illegible]面积计，包括与阳台相连的平台式花池和空调机位，或两侧有围护结构的花池和空调机位。

c）阳台宽度：以阳台主开敞面的长度计，其中含计入阳[illegible]的墙体厚度。

d）阳台开敞面宽度：以阳台开敞面净空长度计。开[illegible]线时，取弧线长度计算开敞面宽度；当阳台有两个以上连续开敞面时，取连续开[illegible]之和为阳台开敞面宽度。仅由柱间隔的开敞面也视为连续开敞。

e）阳台总周长：以阳台计建筑面积的范围线的总长度计。

6.2.4　室内楼梯[illegible]计算

6.2.4.1　位于建[illegible]筑外部但与建筑物内部相通[illegible]面设有围护结构的楼梯，视为室内楼梯（图 7）。



图 7　室内楼梯与室外楼梯图示

6.2.4.2　室内楼梯无论其本身如何设置梯间层，均按其通过建筑物的自然层数（不论自然层的高度）计算建筑面积，无盖时，最上一层室内楼梯计算一半建筑面积。

6.2.4.3　穿越夹层的楼梯，夹层不使用的，其位于夹层的梯间不计算建筑面积。

6.2.4.4　层高小于 2.20 米的架空层、结构转换层、消防避难层、设备层中设置的电（楼）梯间，不计算建筑面积。

6.2.4.5　与建筑物不相连的独立楼（电）梯，按其各出入口所在平面计算层数，并相应计算建筑面积（图 8 中 a）；在局部层与建筑物通过架空通廊等连通的独立楼（电）梯，按其对应的建筑物的自然层数计算建筑面积（图 8 中 b）。

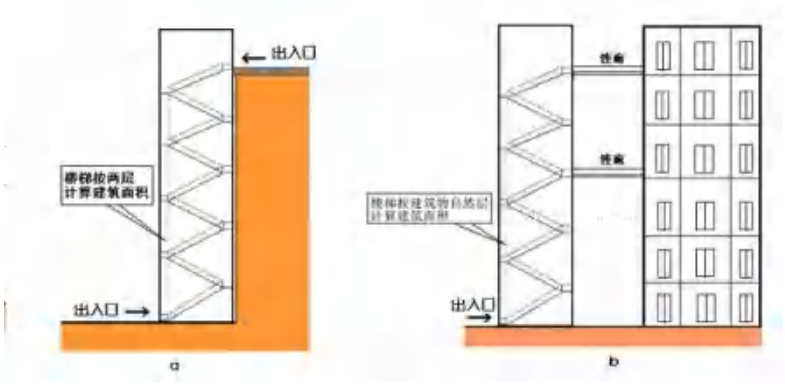


图 8　独立楼（电）梯面积计算图示

6.2.4.6　复式建筑的室内楼梯，按自然层计算建筑面积；跃层建筑的室内楼梯按一层计算建筑面积；错层建筑的室内楼梯，其上一层按上、下行楼梯水平投影计算全部建筑面积，下一层按下行楼梯的水平投影计算全部建筑面积(图 9)。

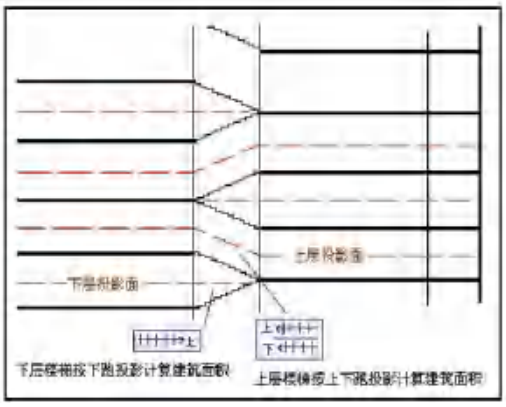


图 9　错层建筑楼梯建筑面积计算图示

6.2.4.7　住宅室内楼梯上下行之间间隔大于 0.20 米时，商业用房、办公用房、生产厂房等的室内扶梯、楼梯、旋转梯等的梯间间隔大于 0.40 米时，计算上一层梯间面积时，梯间的间隔空间按上空处理。

6.2.5　室外楼梯、台阶、车道的面积计算

6.2.5.1　按以下条件界定室外楼梯和室外台阶：

a）室外楼梯：位于建筑物外部，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且高度不小于 2.20 米；

b）室外台阶：位于建筑物外部，起终点高差小于一个自然层，或起终点高差不小于一个自然层但其下方为自然地形不设计利用。

6.2.5.2　直线型室外楼梯按其水平投影面积的一半计算建筑面积，往返型室外楼梯按其各层（含到达层）水平投影面积之和的一半计算建筑面积。

6.2.5.3　室外台阶不计算建筑面积，但若下方空间设计加以利用的，其层高在 2.20 米以上的部分计算全部建筑面积。

6.2.5.4　室内（结构内）车道参照室内楼梯按自然层计算全部建筑面积。

6.2.5.5　无上盖的室外（结构外）车道计算一半建筑面积，有上盖的室外车道计算全部建筑面积。

6.2.6　走廊的面积计算

6.2.6.1　走廊分为内走廊和外走廊。当走廊沿延伸方向有一侧不封闭并直接向室外开敞时，该走廊视为外走廊；当走廊为以下几种情况时视为内走廊（图 10）：

a）沿走廊延伸方向两侧均封闭；

b）走廊贯穿建筑内部，仅局部零星对外开敞；

c）走廊开敞侧外部接有进深大于 1.20 米的有盖建筑空间或框架结构空间；

d）走廊凹于结构之内超过 2.40 米；

e）走廊两侧交错式存在[illegible]体或[illegible]

f）走廊开敞侧[illegible]璃等[illegible]走廊长度的二分之一；或走廊开敞侧上下方设有[illegible]玻璃等围护物，[illegible]敞高度小于[illegible]一层高的。



图 10　走廊类型划分图示

6.2.6.2　内走廊两端无论是否封闭，均计算全部建筑面积。

6.2.6.3　外走廊[illegible]设有柱或其他结构支撑体时为有柱走[illegible]否则为无柱走廊：

a）开敞侧有[illegible]均连接为一体，类似柱（墙[illegible]走廊，视为有柱走廊；

b）开敞侧之[illegible]在柱[illegible]承重支撑体，且通过[illegible]与走廊相连的走廊，视为有柱走廊；

c）仅有附着[illegible]外侧的少量[illegible]墙）的走廊，[illegible]无柱走廊；

d）柱位于外[illegible]端的墙体内不专向[illegible]或柱可[illegible]其它建筑空间时，视为无柱走廊。

6.2.6.4　有柱外[illegible]柱外围水平投影计算全部建[illegible]走廊按围护物外围水平投影计算一半建筑面积。

6.2.6.5　位于地面一层与房屋相连的有盖、无柱、无围护结构及围护物、凸出建筑主体的走廊、檐廊，无论下方是否有台阶，均不计算建筑面积。凹入[illegible]的有盖、无柱的走廊、檐廊，当其上盖宽度大于 1.20 米时，按其[illegible]投影面积的[illegible]走廊在上盖水平投影范围内的地面设有围护物或二级[illegible]，则按围护[illegible]平投影面积[illegible]的一级台阶宽度的一半计算走廊的建筑面积。

6.2.6.6　位于顶[illegible]房屋相连的[illegible]无柱、无围护结构[illegible]护物的走廊、檐廊，如其宽度大于 1.20 米，按上盖的[illegible]计算建筑面积。

6.2.7　楼、电梯前室[illegible]

6.2.7.1　楼、电梯前室无论是否对外开敞，均计算全部建筑面积。

6.2.7.2　借用外走廊的一部分作为楼、电梯前室的，仍按外走廊计算建筑面积（图 11）。

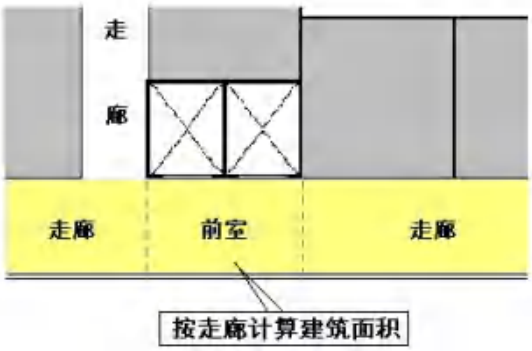


图 11　借用走廊作电（楼）梯前室图示

6.2.8　连廊、架空通廊的面积计算

6.2.8.1　位于地面一层的两建筑物之间的有盖连廊，按以下情况分别计算建筑面积：

a）双排柱或封闭连廊，按柱或围护物外围水平投影计算全部建筑面积。

b）单排柱及无柱连廊，按上盖水平投影面积一半计算建筑面积。

6.2.8.2　连接两建筑物的有盖架空通廊，全封闭或为柱廊时，通廊计算全部建筑面积；不封闭且无柱时，通廊计算一半建筑面积（图 12）。

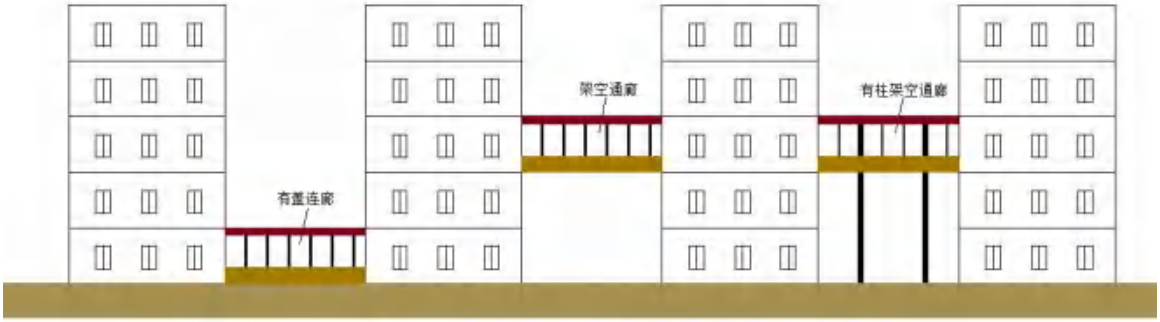


图 12　架空通廊图示

6.2.9　门廊、雨蓬的面积计算

6.2.9.1　建筑物出入口上方设置的遮雨、遮阳的上盖，当上方为建筑时，下方空间视为门廊；当为专设盖板时，则视为雨蓬。

6.2.9.2　凸出房屋外墙的门廊、雨蓬为凸出式门廊、雨蓬，凹入房屋外墙的为凹入式门廊、雨蓬；由凸、凹两部分组成的门廊、雨蓬，为复合式门廊、雨蓬。

6.2.9.3　进深不大于 0.60 米的门廊、雨蓬，不计算建筑面积。

6.2.9.4　进深大于 0.60 米的凸出式门廊、雨蓬：

a）无柱时，不计算建筑面积；

b）独立柱时，按上盖水平投影面积的一半计算建筑面积；

c）两根及以上柱时，按柱外围计算全部建筑面积。

6.2.9.5　进深大于 0.60 米的凹入式门廊、雨蓬：

a）无柱时，按上盖水平投影面积的一半计算建筑面积；

b）有柱时，按柱外围计算全部建筑面积。

6.2.9.6　凸凹复合式门廊、雨蓬，凹入部分计算全部建筑面积，凸出部分按凸出式门廊、雨篷计算建筑面积（图 13）。



算图示

6.2.9.7　与房屋不相通的单排柱雨篷，按上盖水平投影 半计算建筑面积。

6.2.9.8　建筑物室外设置的与房屋相连的有盖卸货平台， 计算规定计算建筑面积。

6.2.10　公共（消防）通道的面积计算

6.2.10.1　穿越建筑的公共（消防）通道属于市政道路或 的一部分时，通道不计算建筑面积；否则，通道计算全部建筑面积。

6.2.11　花池、空调机位的面积计算

6.2.11.1　位于建筑物围护结构外侧，与室内不相通的悬挑式花池和空调机位及进深不大于 0.60 米的平台式花池和空 不计算建筑面积。

6.2.11.2　位于 内的有盖花池、空调机位等， 相连的建筑空间一体计算建筑面积；与阳台相连的平 池和 不论大小均与阳台一 定计算建筑面积（图 14）。

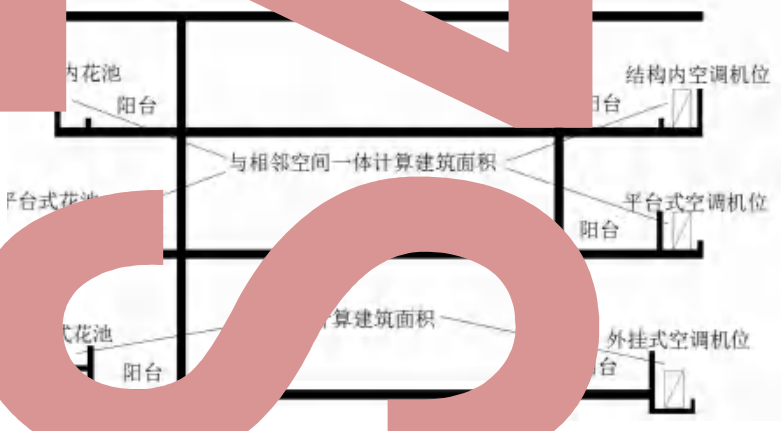


图 14　花池、 位图示

6.2.12　凸窗的面积计算

6.2.12.1　凸窗的窗台高度为房间室内地面（楼板结构板上缘）至窗台台面（窗台板上缘）的垂直距离；凸窗的高度为窗台台面至凸窗顶板板面（顶板上缘）的垂直距离；凸窗的进深为室外墙面（外墙外缘）至凸窗的外边沿的水平距离（图 15）。

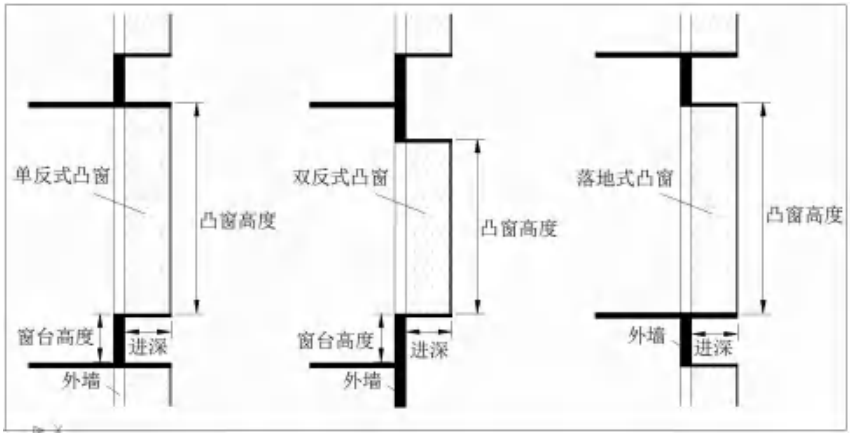


图 15　凸窗形式及其指标定义图示

6.2.12.2　当凸窗高度小于 2.20 米、窗台高度不小于 0.45 米且凸窗进深不大于 0.60 米时，凸窗不计算建筑面积，否则，凸窗应计算全部建筑面积。

6.2.12.3　窗体未凸出于外墙的窗（图 16 中 a、b）、或窗体上（下）方凹入部分的外侧以建筑材料（不包括百叶、穿孔板等装饰材料）封闭的窗（图 16 中 c）不视为凸窗，此时，窗体部分与套内其它部分一样计算层高，当层高在 2.20 米以上时，计算全部建筑面积。

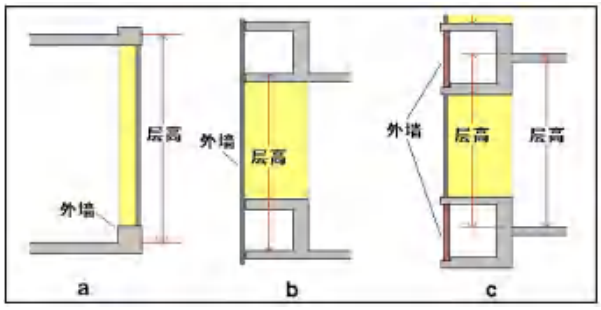


图 16　几类窗体外墙定义图示

6.2.12.4　不计面积的凸窗向阳台或花池内凸出时，凸窗所占用的阳台或花池的空间仍计入阳台或花池的范围，按阳台或花池规定计算建筑面积（图 17）。

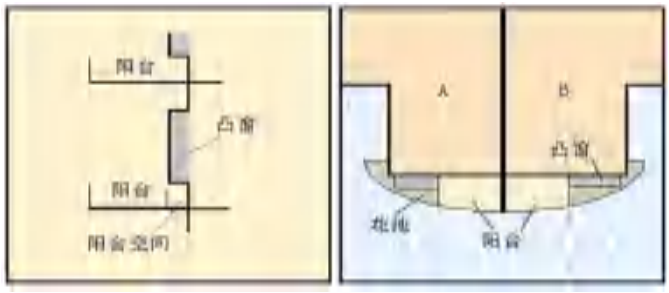


图 17　凸窗面积计算图示

6.2.12.5　不落地的橱窗参照凸窗规定计算建筑面积。

6.2.13　烟道、采光井、通风井的面积计算

6.2.13.1　位于建筑物结构内，或位于建筑结构外但设有围护结构的烟道，按自然层计算建筑面积。

6.2.13.2　附着于建筑物外墙的成品烟道不计算建筑面积。

6.2.13.3　当层内各套均有自用风井、烟道时，风井、烟道计入套内建筑面积。

6.2.13.4　位于阳台内设有围护的结构烟道所占用空间不计入阳台范围，成品烟道所占用空间计入阳台范围。

6.2.13.5　与独立剪力墙、柱相邻的管井、风井面积应不包含支撑体面积。

6.2.13.6　地下室或半地下室使用的采光井、通风井、烟道，地下部分按其通过的地下室或半地下室的层数计算建筑面积，地上部分：

a）当其独立于建筑物之外或附着于建筑外墙时，有围护结构和上盖，且高度在 2.20 米以上的，按围护结构外围水平投影计算全部建筑面积，并计入地下室或半地下室的建筑面积中；

b）当其位于建筑物内部时，地面部分按自然层计算建筑面积并计入地面以上建筑面积。若采光井、通风井、烟道的地面高度大于 2.20 米[illegible]积，其所占用的建筑面积不从所在地面建筑空间的[illegible]除，但[illegible]面积表的备注栏中对被占用的建筑面积予以说明[illegible]

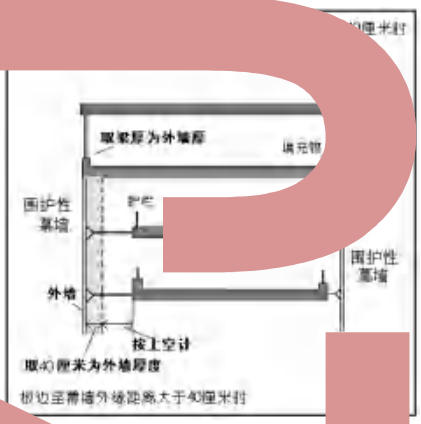
6.2.14　幕墙的[illegible]算

6.2.14.1　装饰性[illegible]不计算建筑面积。

6.2.14.2　围护性幕[illegible]18）：

a）当楼板边至幕墙外[illegible]距离为外墙厚度，并相应取半外墙；

b）当楼板边至幕墙外缘距离大于 0.40 米时，外墙厚度统一取 0.40 米（以幕墙外缘向内起算），并相应取半外墙，楼板边至外墙内缘的空间按上空计算；



[illegible]情况下围护性幕墙外[illegible]算图示

6.2.14.3　对局部[illegible]建筑，将主墙[illegible]墙部分分段，[illegible]算墙体面积（图 19a）；对全幕墙建筑，无论内侧[illegible]有局部主墙，均全部[illegible]幕墙计[illegible]墙，并相应计算外墙的墙体面积(图 19b)。

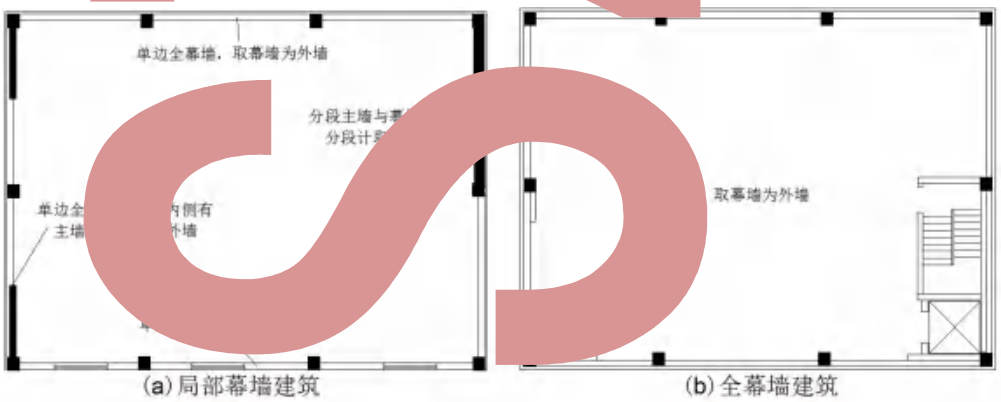


图 19　幕墙建筑外墙计算图示

6.2.14.4　倾斜玻璃幕墙，其层高指楼层结构板面至幕墙外侧的垂直距离。

6.2.15　墙体面积的计算

6.2.15.1　阳台、室外楼梯、凸窗、外走廊等与套内之间的分隔墙视为外墙；建筑物墙体外侧为架空空间时，该段墙体亦视为外墙；阳台与阳台之间的分隔墙视为阳台间的共有墙。

6.2.15.2　与外墙相连的结构柱，及挑出建筑室外长度不大于 0.60 米的剪力墙计入外墙墙体面积；与外墙相连，挑出建筑室外的普通墙体及挑出长度大于 0.60 米的剪力墙不计入外墙墙体面积（图 20）。

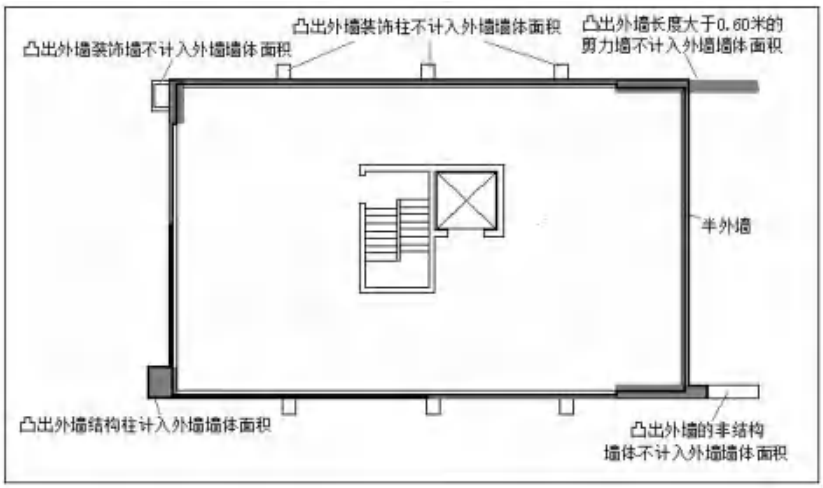


图 20　外墙墙体计算图示

6.2.15.3　外墙含有空心柱时，如为结构性空心柱，按实体结构柱计算方法计算建筑面积。如为装饰性空心柱，则取柱内侧部分为外墙并计算墙体面积，柱外侧部分视为装饰墙不计算建筑面积（图 21）。

6.2.15.4　外墙、共有墙的墙体面积均为其水平投影面积，其相应的半墙墙体面积取墙中线计算。

6.2.15.5　建筑物复式上空处的内半墙计入上空面积，外半墙按规定划分并相应计算建筑面积。多层高建筑空间上空处，按自然层计算外半墙建筑面积。

6.2.15.6　对下方有梁，墙体置于梁体之上的围护墙体，取梁厚作为外墙厚，并相应取半外墙；

6.2.15.7　上下均由玻璃和其他材料框架构成的围护性墙体，以材料框架的厚度作为墙厚，并相应取半外墙。

6.2.15.8　当墙体由上下两部分组成，而上下两部分墙体厚度不同时，一般取下部墙体厚度作为墙体厚度值，但当下部墙体厚度小于上部墙体厚度且高度小于等于 1.10 米时，则取上部墙厚为墙体厚度。



图 21　墙体面积计算图示

6.2.15.9　阳台、凸窗处墙体，按以下几种情况分别计算建筑面积（图 22）：

a）阳台、凸窗两侧的专有墙体（结构墙或非结构墙）的面积计入各自建筑空间；阳台或凸窗之间的共有墙体以墙中线划分，面积计入各自建筑空间。

b）挑出阳台或凸窗的结构墙体的面积计入各自建筑空间，非结构墙体不计算建筑面积。

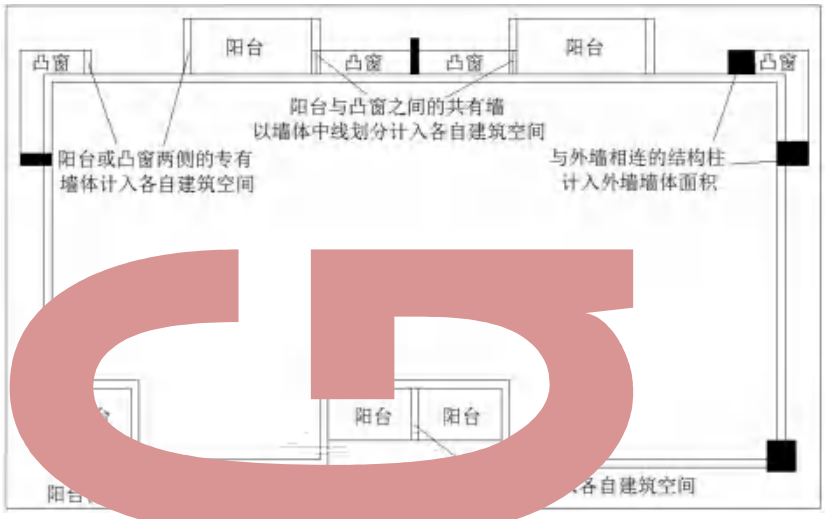


图 22　阳台、凸窗处墙体面积计算图示

6.2.15.10　建筑物内设置夹层的，当夹层的高度在 2.20 米以上时，夹层部分的外墙计算建筑面积。

6.2.15.11　对斜[illegible]层高小于等于 2.20 米部分时，应在层型图上标绘半外墙，但不计算外半墙的面积（图 23）。

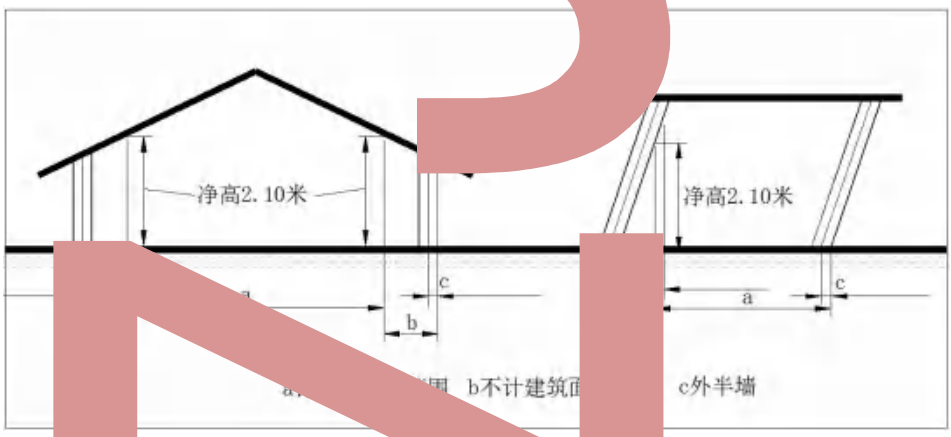


图 23　倾斜墙[illegible]

6.2.16　屋面上的建筑空间的面积计算

6.2.16.1　位于建筑屋面的梯间、电梯机房、水箱间等，层高在 2.20 米及以上的，均按其外围水平投影计算全部建筑面积。

6.2.16.2　位于建筑[illegible]间、电梯机[illegible]方设有缓冲层或隔层时，当缓冲层、隔层的层高高度[illegible]2.20 米时，缓[illegible]隔层无论是否[illegible]均计算全部建筑面积。无法区分缓冲层时，楼梯间[illegible]算建筑面积。

6.2.16.3　建筑[illegible]置有构架，[illegible]大于 2.20 米的构[illegible]的梯间，按自然层计算全部建筑面积。

6.2.16.4　位于建筑屋[illegible]架空空间和水[illegible]大于屋面水平投影面积 1/4 的非功能性架空空间，计算全部建筑面积。功能性架空空间包括与梯间相连的架空空间、连接屋面梯间的连廊、用于活动休闲或安置设备的架空空间等。由屋面造型板、屋檐等形成的零星分布散落的架空空间，由上方建筑、盖板等在下方公共屋面形成的凸出式公共空间，由塔楼屋面在裙楼屋面形成的多层高室外公共空间，均视为非功能性的。对不能认定是否属非功能性架空空间的，应按功能性架空相应计算建筑面积。

6.2.17　结构连接板

6.2.17.1　点式建筑在结构折转处因结构需要所设置的位于建筑外侧与室内不相通且不相邻，宽度不大于 2.00 米的结构连接板不计算建筑面积；当其宽度大于 2.00 米时，视为结构平台，应计算全部建筑面积。

6.2.17.2　位于住宅、宿舍、公寓式办公建筑室外，与室内不相通且进深大于 0.60 米的装饰性结构平台（板），位于其他公共建筑及工业建筑室外与室内不相通且进深大于 1.20 米的装饰性结构平台（板），计算全部建筑面积。

6.2.17.3　位于建筑室内的结构板，当层高在 2.20 米以上时，无论其宽度如何，是否使用，均计算全部建筑面积。

6.2.17.4　条（板）式建筑确因结构需要设置的结构连接板，当满足 6.2.17.1 款要求且两端为剪力墙时，不计算建筑面积。

6.2.18　其它

6.2.18.1　多层房屋中设置的技术层、结构转换层、避难层、设备层、架空层等，其层高在 2.20 米以上的部分均计算建筑面积。

6.2.18.2　厂房按各结构楼层外围水平投影计算全部建筑面积。厂房内设置的，可用作交通、办公等功能的平台，应计算建筑面积。

6.3　共有建筑面积的计算及分摊

6.3.1　共有建筑面积的分类及范围

6.3.1.1　共有建筑面积分为应分摊共有建筑面积和不分摊共有建筑面积。

6.3.1.2　应分摊的共有建筑面积包括：

a）相关权利人合法协议约定的应分摊的公共建筑空间；

b）建筑物内的公用核心筒、楼梯间、电梯间（井）、观光井（梯）、提物井、室外楼梯等垂直交通空间及各种管道井、烟道井、垃圾井道；

c）建筑物内公用的公共门厅、大厅、梯厅、过道、走廊、檐廊、门廊、门斗、雨蓬、大堂、疏散通道等水平交通空间；

d）套与公共建筑空间之间分隔墙墙体面积的一半、外墙（包括山墙）水平投影面积的一半；

e）地面以上为本栋服务的变（配）电室、消防控制室（监控室）、水泵房、设备用房及其附属用房、卫生间、工具间、值班警卫室等；

f）凸出屋面有围护结构的水箱间、电梯机房、楼梯间、设备用房及其附属用房、工具间等；

g）　架空层内的大堂、值班警卫室、门厅、设备间、电梯间、楼梯间等；

h）　地面以上层高在 2.20 米以上的消防避难层、结构转换层、设备层内的电梯间、楼梯间、设备间等。

6.3.1.3　不分摊的共有建筑面积包括：

a）相关权利人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公共通行、停车、绿化、休闲使用等的公共建筑空间；

c）建筑物屋面设置的人防报警（控制）室等；

d）建筑物内设置的用于消防避难的建筑空间；

e）建筑物内设置的结构转换层、设备层的建筑空间；

f）建筑物内设置的封闭空间、平台、结构板等建筑空间；

g）地下室、半地下室用于人防、公共停车、公用设备用房、防灾防护工程用房等建筑空间；

h）地面以上为地下车库、设备用房服务的风井、排烟井；

i）为多栋建筑服务的消防通道、工具间、警卫室、设备用房及其附属用房等建筑空间；

j）相关行政主管部门核准的地上核增建筑空间、地下核增建筑空间；

k）为它栋建筑所有权人使用上不可缺少的公共建筑空间；

1）《深圳市土地使用权出让合同》、《深圳市建设用地规划许可证》、《深圳市建设工程规划许可证》中指标单列的公共建筑空间。

6.3.1.4 对《深圳市土地使用权出让合同》、《深圳市建设用地规划许可证》、《深圳市建设工程规划许可证》中指标单列的公共配套建筑空间，如地铁出入口（风井）、公交场站、垃圾转运站等，不列为共有建筑面积。

6.3.2 共有建筑面积处理的一般原则

6.3.2.1 共有建筑面积的分摊计算以栋为单位进行，非本栋的共有建筑面积不在本栋分摊，本栋的共有建筑面积也不分摊到其它栋去。

6.3.2.2 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；无产权分割文件或协议的，按相关房屋建筑面积的比例进行分摊计算。

6.3.2.3 共有建筑面积分摊后，不划分各产权人在共有建筑面积上的产权界。

6.3.2.4 一栋建筑只有一个产权人时，如其不需分层或分户提供产权登记面积时，则该栋建筑可取各层外墙或结构外围水平投影面积之和计算该栋的建筑面积，不需进行共有建筑面积的划分与分摊计算。

6.3.2.5 凡计入不分摊的共有建筑面积，一律不参与分摊其它的共有建筑面积。

6.3.2.6 多功能综合楼，须按其使用功能和服务范围进行共有建筑面积的划分与分摊计算。

6.3.2.7 共有建筑面积分摊计算后，各分户的建筑面积之和应等于相应的栋、功能区、层的建筑面积。

6.3.2.8 一栋房屋或其局部，在进行变更测绘时，一般应遵循原测绘时相同的计算方法和分摊原则。

6.3.3 应分摊共有建筑面积的划分及优先级

6.3.3.1 应分摊共有建筑面积按其使用功能及服务范围可划分为：

a）整栋共有建筑面积。指为整栋服务（包括不同功能区）的公共建筑空间的面积，该面积在整栋范围进行分摊。

b）功能区间共有建筑面积。指仅为一栋建筑的某几个功能区服务的公共建筑空间的面积，该面积在相关的功能区范围内进行分摊。

c）功能区共有建筑面积。指专为一栋建筑的某一个功能区服务的公共建筑空间的面积，该面积在该功能区内进行分摊。

d）层间共有建筑面积。指仅为某一功能区内的两层或两层以上楼层服务的公共建筑空间的面积，该面积在相关楼层范围内进行分摊。

e）层内共有建筑面积。指专为本层服务的公共建筑空间的面积，该面积在本层内进行分摊。

6.3.3.2 应分摊的共有建筑面积优先级按服务范围由大到小、由整体到局部的顺序依次递减，即按照整栋、功能区、层等逐级分摊，整栋共有面积优先级最高，套间共有面积优先级最低。按照应分摊共有建筑面积的优先级高低，优先级低的共有建筑面积须参与分摊优先级高的共有建筑面积。

6.3.3.3 共有面积的划分确认依据是：

a）依据经相关行政主管部门核准的建筑施工图，划分公用部位的使用功能和服务范围，其功能和名称以设计图纸的标注为依据进行确认。

b）依据《深圳市土地使用权出让合同》、《深圳市建设工程规划许可证》中规定的地上核增建筑空间、地下核增建筑空间的各分项建筑面积指标，补充确定不分摊共有建筑空间内容与范围。

6.3.4 分摊系数的计算方法

6.3.4.1 共有建筑面积按比例分摊的计算公式

按相关建筑面积进行公用面积分摊，按下式计算：

$$K=\frac{\sum S_i'}{\sum S_i}$$

$$\delta S_i = K \cdot S_i$$

式中：K——面积的分摊系数；

S_i——各单元参加分摊的建筑面积，m^2；

S_i'——各单元应分摊的共有建筑面积，m^2；

δS_i——各单元参加分摊所得的分摊面积，m^2；

$\sum S_i'$——应分摊的共有建筑面积总和，m^2；

$\sum S_i$——参加分摊的各单元建筑面积总和，m^2。

6.3.4.2 整体分摊方法

一栋单一功能的建筑，如其各户对共有建筑面积的共用状况基本一致，可采用共有建筑面积整体分摊的方法进行分摊计算。

6.3.4.3 多级分摊方法

一栋建筑存在两个以上的功能区，或存在为局部服务的公用建筑空间时，应采用多级分摊的方法，按前述计算公式依优先级顺序逐级进行共有建筑面积的分摊计算。

6.3.4.3.1 上一级分摊——区（层）间分摊

区间分摊系数＝区间应分摊共有建筑面积总和/各区专有建筑面积总和

各区应分摊的共有建筑面积＝各区专有建筑面积×区间分摊系数

6.3.4.3.2 下一级分摊——区（层）内分摊

区内分摊系数＝（区内共有建筑面积＋区间应分摊共有建筑面积）/（功能区内的各套（单元）专有建筑面积总和）

各套（单元）应分摊面积＝套（单元）专有建筑面积×区内分摊系数

6.3.5 栋的划分

6.3.5.1 单体建筑，无论高度如何，均为一栋（含地面以上和地面以下两部分）。

6.3.5.2 地面以上有裙楼（含架空层）连接的建筑为一栋，同一栋中不同塔楼各自为一座。

6.3.5.3 由计地面以上建筑面积的半地下室相连接的建筑为一栋。

6.3.5.4 地面以上相互独立，但地面以下由商业、办公等计算规定建筑面积用途的地下室连通的建筑为一栋。

6.3.5.5 建筑结构和功能不同或高差较大的毗连房屋，当有明确界线且各自可独立使用时，可各自为一栋。

6.3.5.6 房屋扩建、改建、增建后，与原建筑形成整体，不能独立使用的，新建部分与原建筑作为一栋。

6.3.5.7 地面以上相互独立，地面以下连通共用一个公用停车库、设备房的，为多栋。

6.3.5.8 地面以上相互独立，仅通过交通连廊相互连接的，可视为多栋。

6.3.5.9 符合本规范第 6.3.5.2—6.3.5.4 条规定的建筑，因分期建设需要且经相关行政主管部门批准分期的，可按分期划分为多栋。

6.3.5.10 符合本规范第 6.3.5.2—6.3.5.4 条规定的大型综合体建筑，当塔楼功能不同且高差较大时，可划分为多栋。

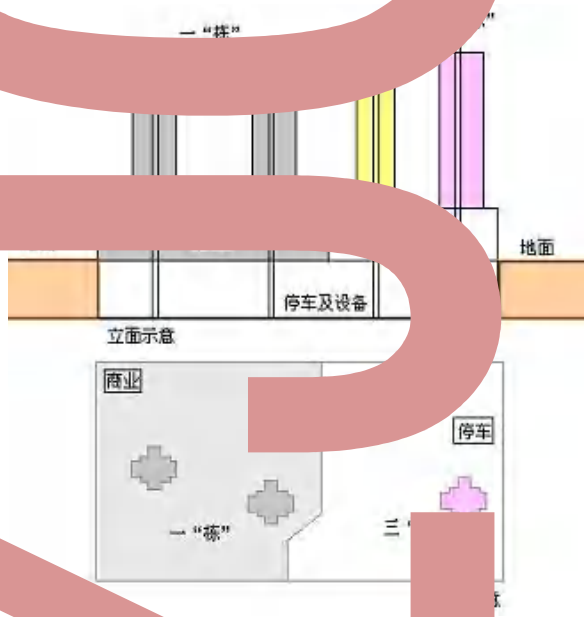
6.3.5.11 以下几种情况下，为明晰产权、方便使用，对栋的概念可做适度变通，由各“栋”使用的公共交通空间等共有建筑面积在“栋”内分摊：

a）当一栋有多个门楼的住宅，各门楼之间除地面或天面连通外，其他处均不连通时，将每一门楼作为一“栋”。

b）当连接多座塔楼的地面架空层全部为核增建筑空间，各个塔楼的主出入口位于架空层顶层，则可分别将各塔楼及其位于架空车库中的相关部分（如核心筒、电梯前室等）作为一“栋”。

c）当连接多座塔楼的大型裙楼，一部分为核增建筑空间，一部分为商业等计规定建筑面积的建筑空间，则与商业或其它功能建筑空间无关的各座塔楼及其在裙楼中的相应部分各自作为独立一“栋”，而由商业或其[illegible]建筑空[illegible]作为另一“栋”（图 24）。

d）一栋由多座[illegible]的建筑[illegible]防火卷帘或伸缩缝划分为二个及以上部分，且[illegible]有自己独立的交[illegible]和消防体系[illegible]算时，可以把不相通的各座塔楼及其相应裙楼[illegible]立的一“栋”。



“栋”的概念图

6.3.5.12　需要[illegible]设或功能不同且[illegible]由裙楼或[illegible]建筑面积的地下室连通的多塔楼建筑，在划分为多[illegible]符合以下规定：

a）应有明确[illegible]（分栋）界线，如伸缩缝、防[illegible]墙等；

b）各分期（分栋）应具有独立的交通体系和消防体系，可独立使用；

c）各分期（分栋）区域内的建筑空间不得跨界而设；

d）各楼层分期（分[illegible]在垂直方向宜[illegible]不宜相互交错。

6.3.5.13　已进行[illegible]测绘计算并[illegible]该房屋是何种结构型式已经确定为一栋的，仍将其[illegible]一栋；如需对已[illegible]测绘资料进行[illegible]更测绘的，不改变原测绘资料中对栋的划分。

6.3.6　共有建筑[illegible]摊计算细[illegible]

6.3.6.1　地下室

6.3.6.1.1　平地建筑的楼层，当其顶板面高于周[illegible]室外地面的高度大于 1.50 米时，其层数计入地面以上层数，建筑面积计入地上建筑面积中（图 25），此时，位于该楼层中的楼（电）梯间、住宅大堂、设备间等共有建筑面积，均计为应分摊的共有建筑面积。

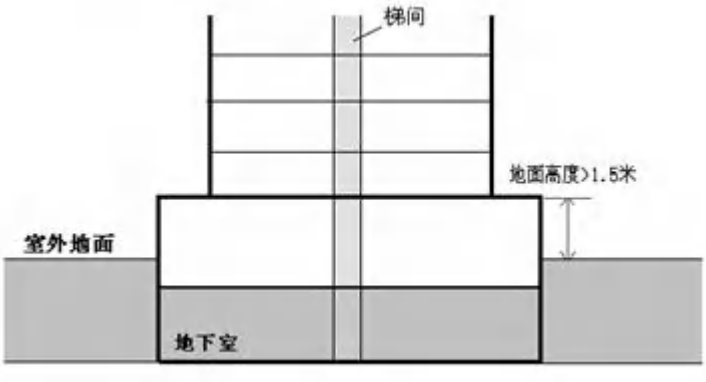


图 25　地下室图示

6.3.6.1.2　地下室中用作人防、公共设备用房、公共车库、公共通道用途部分的建筑面积，均计为不分摊的共有建筑面积。

6.3.6.1.3　若地下室有部分区域用作商业、办公等其它用途，则该部分应计入专有面积。位于该区域内主要供地下商业或办公使用的走廊、楼梯间、电梯间、扶梯、货梯、观光电梯、卫生间、通风井、烟道、管道井、设备用房及其附属用房等，均在地下室商业或办公部分进行分摊。

6.3.6.1.4　当地下停车场中的机动车位经相关行政主管部门批准可转让销售时，机动车位专有面积按各停车位实际占用面积计算。当地下停车场全部为准予销售的停车位时，可按专有面积加应分摊的共有建筑面积方式计算。此时，下地下室车道面积、其它专门服务于车位的公共通道面积和公共用房面积均计入各车位应分摊的共有建筑面积。

6.3.6.2　半地下室

6.3.6.2.1　当坡地建筑半地下室楼层全部用作城市公共通道、人防、公用设备房、共用停车库、防灾防护及材料存储室、架空公共空间、架空绿化、架空休闲等用途的建筑空间时，该层的层数不计入地面以上层数，建筑面积也不计入地面以上建筑面积，该半地下室楼层面积均计为不分摊的共有建筑面积。

6.3.6.2.2　当坡地建筑半地下室楼层全部或部分作为商业、办公等专有建筑面积时，位于专有面积区域范围内的核心筒、楼（电）梯、扶梯、设备用房、管井等根据其服务范围计为应分摊的共有建筑面积，位于车库等共有建筑面积区域内的核心筒、设备用房等计入不分摊的共有建筑面积（图 26）。

6.3.6.2.3　独立别墅、联排式别墅、低楼层住宅中为各户专用的层高在 2.20 米以上的半地下室，无论其作何使用，建筑面积计入各户专有建筑面积中。

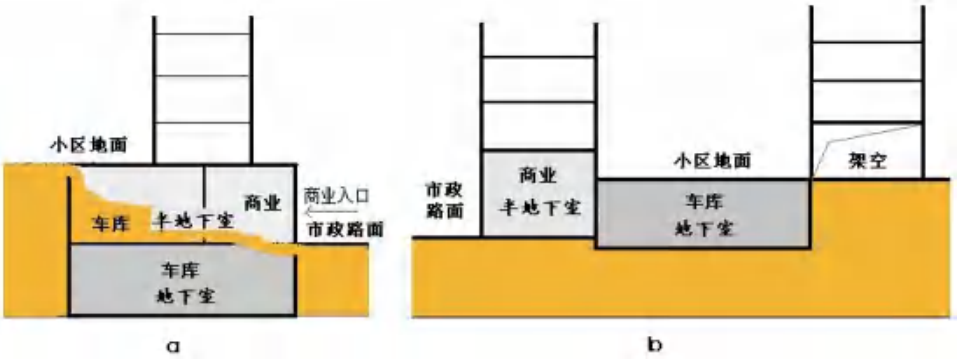


图 26　坡地建筑的地下室和半地下室图示

6.3.6.3　非专用楼梯、电梯及梯间

6.3.6.3.1　供整栋、或楼（电）梯通过的各功能区或层共同使用的楼（电）梯，或进口和出口处都是公共空间的楼（电）梯，视为非专用梯。

6.3.6.3.2　位于建筑结构内部（外墙以内）的非专用梯为室内非专用梯，位于建筑结构外部（外墙以外）的非专用梯为室外非专用梯。

6.3.6.3.3　一栋房屋的非专用楼梯或电梯，其服务范围为整栋或其通过的整个功能区或楼层。因管理所需对个别楼层或部分楼层不设停机或不开门的，不影响共有建筑面积的整体分摊，其中也包括不使用该楼梯或电梯的地面一层或二层复

6.3.6.3.4　一栋建筑

塔楼型

楼的楼（电）梯，无论在裙楼是否设计开门使用，其

楼部分的楼（电

的分摊范围

整栋，其位于塔楼部分的楼（电）梯间的分摊范围

塔楼。

6.3.6.3.5　高层

设置的高、低区电梯，其建筑面积应

栋或功能区的共有建筑面积，其分摊范围为高、低区电

接的缓冲电梯井道按自然层计入电梯间建筑面积，分摊范围与

6.3.6.3.6　从地面至二层（或以上）室外广场、平台的室外楼梯、自动扶梯，为多栋服务的，计为不分摊的共有建筑面积（图 27），为一栋或功能区服务的，计为整栋或功能区应分摊的共有建筑面积。



图　　外平台服务的楼　　示

6.3.6.3.7　对于

有扶梯的商场、办

需进行

分户建筑面积计算，须在主出入口层留出连接扶梯与

出入口的公共过道，在其已

回转上下的公共过道，否则该商场或办公用房只能按

房计算总建筑面积（图 28）。扶梯

过道时，该公共过道的分摊范围应与扶梯相一致。

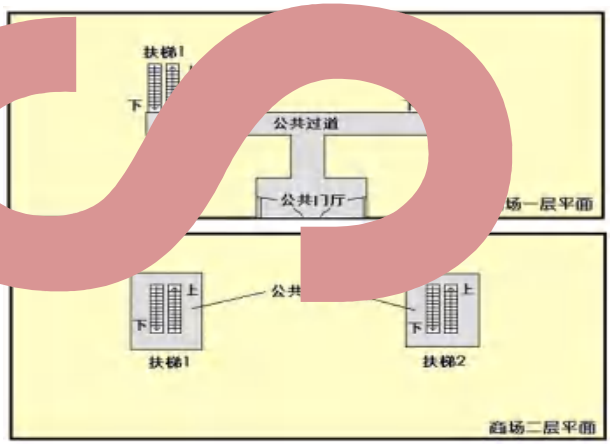


图 28　商场扶梯、公共过道图示

6.3.6.3.8　位于建筑裙楼部分设备层、转换层中的核心筒，计入整栋分摊的共有建筑面积；位于建筑塔楼部分避难层、转换层中的核心筒，计入所在塔楼的共有建筑面积。

6.3.6.4　专用楼梯、电梯及梯间

6.3.6.4.1　由建筑物上部的一户、一层或连续多层的楼层所专用，建筑物的下部各楼层均不设计使用（设计不开门）的楼（电）梯，视为专用梯。

6.3.6.4.2　位于建筑结构内部（外墙以内）的专用梯为室内专用梯，位于建筑结构外部（外墙以外）的专用梯为室外专用梯。

6.3.6.4.3　除裙楼加塔楼结构的建筑外，其他建筑的专用楼梯、电梯，其梯间建筑面积全部计入“使用”部分建筑的区内共有建筑面积。仅供一户使用的专用楼梯的建筑面积，计入该户套内建筑面积中。

6.3.6.4.4　由裙楼和多个塔楼组成的建筑，塔楼通过裙楼部分的楼（电）梯间，由裙楼和塔楼共同分摊；位于塔楼部分的楼（电）梯间，由所在塔楼分摊。

6.3.6.5　下地下室楼（电）梯、车道

6.3.6.5.1　由地面下地下室（空间）的地下室专用梯，当该专用梯地面出入口为独立出入口并位于建筑物外墙或主体之外时，若：

a）地下室为商业、办公等用途时，该专用梯及地面出入口的建筑面积计为地下室应分摊的公用面积；

b）地下室为人防、停车或设备用房等用途时，该专用梯及地面出入口的建筑面积计为不分摊公用面积，并计入地下室建筑面积中；

c）地下室既有商业、办公等用途空间，也有人防、停车或设备用房等用途空间时，如该专用梯仅为商业或办公服务，该专用梯及地面出入口的建筑面积计为商业、办公部分的应分摊共用面积；如该专用梯同时服务于地下室所有用途，该专用梯及地面出入口的建筑面积计入不分摊共用面积。

6.3.6.5.2　由地面下地下室（空间）的专用梯，当其地面出入口位于建筑物外墙或主体以内时，其地面梯间在其相应的服务范围进行分摊计算；当其出入口位于架空层内，且无墙体围合的梯间时，出入口范围可计入架空范围。

6.3.6.5.3　下地下室的车道，其坡道下方回填无建筑空间的，或设计为不可利用的建筑空间的，或车道下方直接为地下二层建筑空间的，该车道对应的地面一层有盖部分作上空处理，车道有盖部分只计一层建筑面积并计入地下一层建筑面积中；如车道下方在地下一层为可利用空间，那么车道计两层建筑面积，并计入均计入地下室建筑面积中（图 29）。



图 29　下地下室车道图示

6.3.6.5.4　通往地下各层的电梯间，当其通过半地下室时，如半地下室属不计容积率建筑面积，那么通过该半地下室的梯间面积与半地下室一起计入不分摊共有建筑面积中；如半地下室为计容积率建筑面积，则梯间面积与半地下室中其它共有建筑面积一起计入应分摊共有建筑面积中。

6.3.6.6　走廊（内走廊、外走廊、柱廊、檐廊）、通廊、过道（走道）

6.3.6.6.1　房屋除出入口层外的其它各层公用的走廊、过道，一般情况下，应作为本层应分摊的共有建筑面积，但对大型集中商业设置的多点连通的各层连廊，一般情况下应作为功能区应分摊的共有建筑面积。

6.3.6.6.2　一栋建筑的第二层以上有多个楼梯间（单元），并在第二层设有外走廊，从室外楼梯经走廊进各单元楼梯，则该走廊的建筑面积与各楼梯间面积一起计入第二层以上建筑的应分摊共有建筑面积。

6.3.6.6.3　位于建筑物第一层（地面层）的柱廊、檐廊，当与城市街道或本宗地外的公共通道、公共开放空间相邻，或两端不封闭并可在平行于街道方向上通行时，或已属相关行政主管部门批准的核增面积范围的，如计算建筑面积的，其面积计入不分摊的共有建筑面积。

6.3.6.6.4　一栋建筑物各塔楼之间的通廊（连廊）建筑面积，计入相应塔楼应分摊的共有建筑面积。两栋独立建筑物之间的通廊（连廊）建筑面积一般情况下计入不分摊的共有建筑面积。

6.3.6.6.5　整体商场分割成过道和若干铺位时，过道的建筑面积由各相关铺位按其建筑面积比例进行分摊。

6.3.6.7　花池、空调机位、室外平台、结构板

6.3.6.7.1　专有空调机位直接计入各户套内，共有空调机位按其服务范围进行分摊计算；不能明确服务范围的计入不分摊的共有建筑面积。

6.3.6.7.2　计算建筑面积的花池，与专有建筑空间相连时，计为各户专有建筑面积；不与专有建筑空间相连时，计为不分摊的共有建筑面积。

6.3.6.7.3　与室内不相通的计建筑面积的室外平台、结构板，均计为不分摊的共有建筑面积。

6.3.6.8　门廊（门斗）、雨蓬

6.3.6.8.1　为一户独立设置的门廊（门斗）、雨蓬，计算建筑面积的，其建筑面积计入该户的套内建筑面积中。

6.3.6.8.2　设置于公共大门口或楼梯口等处的门廊（门斗）、雨蓬，计算建筑面积的，建筑面积计入应分摊的共有建筑面积。

6.3.6.9　门厅、大堂、中庭

6.3.6.9.1　一户独立使用的门厅、大堂、中庭计入专有面积，计入该户的套内建筑面积；公共门厅、大堂、中庭计入应分摊的共有建筑面积，按其服务范围在相应的功能区间或区内进行分摊计算。

6.3.6.9.2　若酒店的接待处设于公共大堂中的某一部分并形成独立使用空间，该独立使用空间的建筑面积计入酒店部分的专有建筑面积。

6.3.6.10　公共阳台、公共花园

6.3.6.10.1　在建筑物底层、顶层架空设置的用于公共绿化、休闲的架空绿化空间，视为公共花园，均计入不分摊的共有建筑面积。

6.3.6.10.2　在建筑物某功能区内逐层设置的与公共通道连通的公共阳台，均计入层内应分摊的共有建筑面积。

6.3.6.10.3　在建筑物某功能区内隔层设置或不规则设置的公共花园、公共阳台，如经相关行政主管部门核准列入核增建筑空间的，均计入不分摊的共有建筑面积；未被列入核增建筑空间的，均作为功能区应分摊的共有建筑面积。

6.3.6.11　采光井、通风井、烟道

6.3.6.11.1　一户专用的烟道，计入该户的套内建筑面积；多户共用的烟道，计入应分摊的共有建筑面积。

6.3.6.11.2　经过塔楼为裙楼相应功能区服务的烟道，按自然层计算建筑面积并计为相应功能区应分摊的共有建筑面积。

6.3.6.11.3　公共停车、公共设备等用途的地下室使用的采光井、通风井、烟道位于地面的部分，均计入不分摊的共有建筑面积并计入地下室建筑面积中；商业、办公等用途的地下室使用的采光井、通风井、烟道位于地面的部分，计入应分摊的共有建筑面积。

6.3.6.12　物业服务用房、社区配套设施用房

6.3.6.12.1　在相关法律文件中明确的物业服务用房，如业主委员会办公用房、物业管理用房、物业设备用房等计为专有建筑面积。

6.3.6.12.2　设置于栋内的社区配套设施用房，如会所、娱乐活动室、老人活动中心、居委会、警务室、公厕、垃圾站等，均计为专有建筑面积。

6.3.6.12.3　对直接对外出入、或设有直接对外出入专用通道、专用室外楼梯的社区配套设施用房，可不参与该栋共有建筑面积的分摊计算。

6.3.6.13　值班警卫室、消防控制室

6.3.6.13.1　值班警卫室，是指设于一栋房屋门口附近，供警卫员、保安员值班守卫用的房屋，包括与警卫室相连的供值班员休息用的睡房、与警卫室合并使用的接待室或传达室、自动报警控制中心、监控室等。为一栋房屋服务的值班警卫室计入整栋应分摊的共有建筑面积；在一栋建筑之外独立设置的值班警卫室、为多栋建筑服务的值班警卫室，均计入不分摊的共有建筑面积。

6.3.6.13.2　宗地内仅建有一栋建筑时，设于其内的消防控制室计入本栋应分摊的共有建筑面积；宗地内建有多栋建筑，消防控制室仅设于其中的某一栋建筑内，该消防控制室计入不分摊的共有建筑面积。

6.3.6.13.3　如宗地内早期建设的建筑物内已设有消防控制室，新建的一栋建筑设有仅为本栋服务的消防控制室时，该消防控制室作为本栋应分摊的共有建筑面积；如宗地内早期建设的建筑物内未设有消防控制室，设于新建建筑内的消防控制室为整个小区的多栋建筑使用，则该消防控制室计为不分摊的共有建筑面积。

6.3.6.14　设备用房

6.3.6.14.1　配电室、变电室、有线电视间、网络间、空调机房、风机房、水泵房等，分别视为设备用房的一种。

6.3.6.14.2　在一宗地内规划有多栋建筑物时，设备用房及其附属用房仅设在其中一栋的，其建筑面积计入不分摊的共有建筑面积；当宗地内只规划设计一栋建筑时，设在该栋建筑的设备用房计入本栋应分摊的共有建筑面积。

6.3.6.14.3　宗地内规划有多栋建筑，每栋均设计有配电室，则每栋的配电室面积均计入本栋应分摊的共有建筑面积。

6.3.6.14.4　宗地内多栋建筑中设有配电室的一栋为新建的大厦，其余多栋为早期建设的旧房，则新建大厦中的配电室为本栋应分摊的共有建筑面积。

6.3.6.14.5　设于建筑中某一层供本层多户或多层共同使用的空调机房、风机房、水泵房等设备用房，虽其被某一户专有面积所包围，该设备房仍作为共有建筑面积在其相应服务范围内进行分摊。

6.3.6.15　半外墙

6.3.6.15.1　半外墙计入应分摊的共有建筑面积，按功能区进行分摊计算，如裙楼，塔楼等。当功能区细化分为层或同一层的某几户（如裙楼分为商业、会所、一层临街商铺、一层商场大空间内商铺等）时，半外墙仍按裙楼、塔楼等大功能区进行分摊计算。

6.3.6.15.2　属于一个独立产权人的一栋房屋，可以不取半外墙，如独立别墅或整栋出具建筑面积的其它建筑。

6.3.6.15.3　联排别墅及低密度住宅应取半外墙，并作为整栋分摊的共有建筑面积。

6.3.6.16　封闭建筑空间

6.3.6.16.1　位于专有区域内的封闭建筑空间，当其层高在2.20米以上时，计为不分摊的共有建筑面积。

6.3.6.16.2　与核心筒、楼梯间等公共建筑空间相邻的较小封闭空间，可计入与之相邻的公共建筑空间中。

6.3.6.16.3　与室内不相通的橱窗，凡计算建筑面积且无特殊说明的，均计入其相应功能区或服务范围应分摊的共有建筑面积。

6.3.6.17　**主楼、附楼**

当一栋建筑设计为具有主楼、附楼的形式，主、附楼仅通过消防通道或公共开放空间相连时，该建筑不视为一栋。此时，共用的消防控制室等应视为为多栋服务的共有建筑面积，计入不分摊的共有建筑面积；为主、附楼各自服务的梯间、门厅等共有建筑面积，应分别在主、附楼按各自功能划分的功能区内进行分摊计算。

6.4　**基底面积计算规定**

6.4.1　平地建筑基底面积为建筑物一层外围水平投影面积。

6.4.2　坡地建筑，当地面以建筑物半地下层及其各层接触地面部分的水平投影面（图 30a、图 30 当半地下层为地面以上层数时，其基底面积为其上方相邻建筑楼水平投影面积。

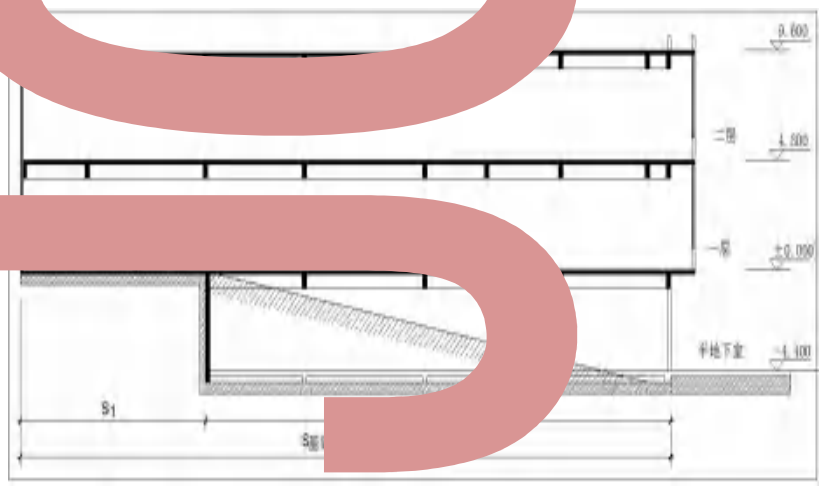


图 30a 坡地建筑基底面积计算图示一

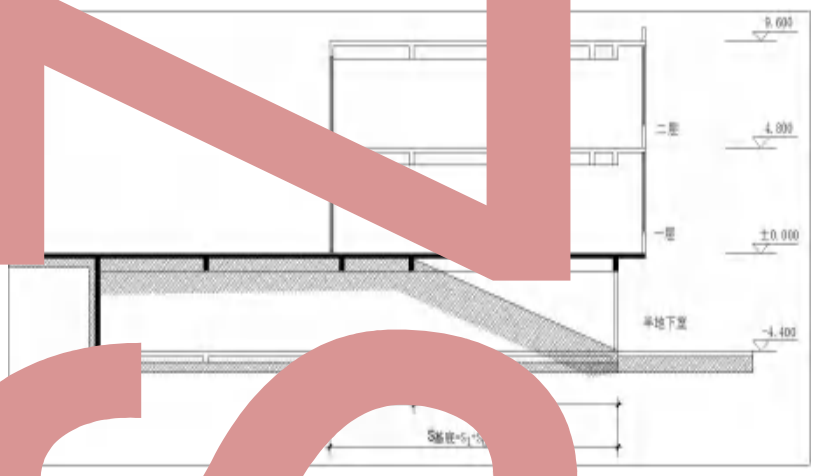


图 30b 坡地建筑基底面积计算图示二

6.4.3　当坡地建筑以上时，可以该层点的连线简单划分地面以上和地面以下部分，并相应计算，图 30c、图 30d

6.4.4　如接触地面的一层或半地下层设计为架空层，当架空层柱外围存在其它围护物（如围护栏杆）时，基底面积应取至围护物外围。

6.4.5　无柱架空连廊底面与室外地面净高大于 6.00 米时，其结构外围水平投影面积不计入建筑基底面积。

6.4.6　位于建筑外部的下地下室坡道，下方不加以设计利用的室外楼梯、台阶等，不计入建筑基底面积。

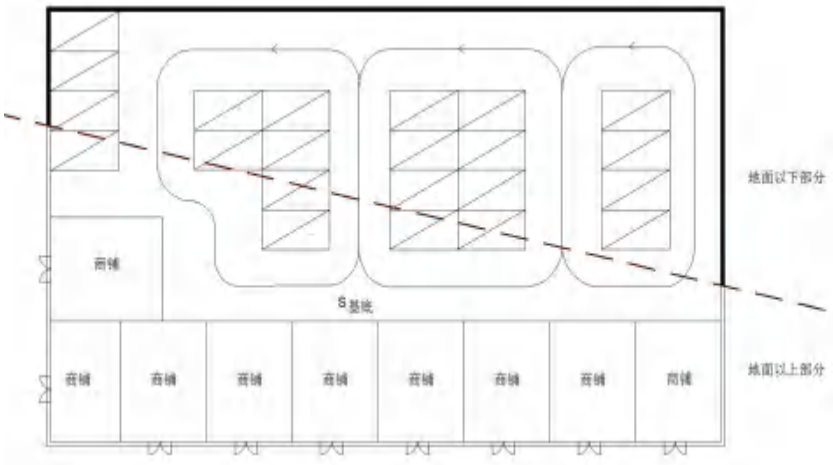


图 30c 坡地建筑基底面积计算图示三

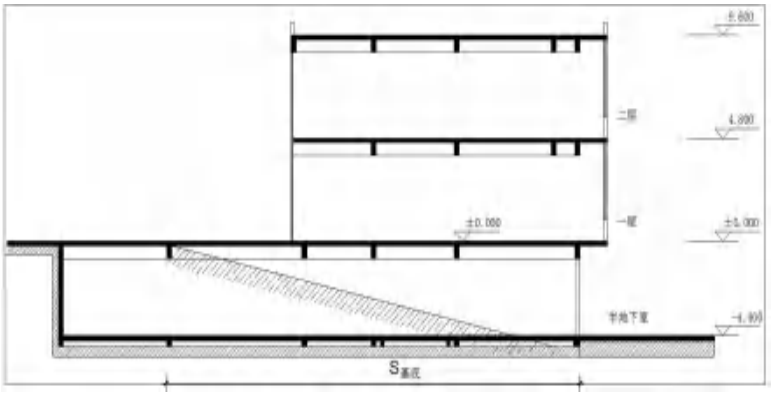


图 30d 坡地建筑基底面积计算图示四

7 房屋建筑面积变更测绘

7.1 变更测绘的一般原则

7.1.1 变更测绘适用于已竣工（建成）且已进行过房屋建筑面积测绘计算的建筑。

7.1.2 已竣工并完成测绘的房屋，其变更应经相关行政主管部门核准，测绘部门根据相关行政主管部门的相关批复和与之相符的建筑施工图进行变更测绘。

7.1.3 对已登记发证的房屋，在变更测绘时，除登记面积来源不明，或测绘方法确系错误的，一般情况下应维持原来的面积测绘成果。

7.1.4 一般情况下，变更测绘应采用原计算规则，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；如所有相关产权人书面同意，在不涉及其它产权人时，也可全部按现行规范进行。

7.1.5 由变更部分房屋的套内建筑面积、共有建筑面积重新分摊计算引起非变更部分建筑面积发生变化的，如变化在规定允许范围内时，则不必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。

7.2 变更测绘的处理方法

7.2.1 一栋房屋增加部分建筑空间，且增加部分不能成为独立的一栋，而是成为原有建筑的一部分，与原有建筑共享全部或部分公共空间时，整个建筑或相应的功能区应重新分摊计算。新增部分的房屋边长等应按现状进行测绘采集，对原有建筑部分，如现状无明显改变且原测绘无明显错误，可采用原测绘报告中的相关数据。

7.2.2　一栋房屋因部分套内建筑面积或分摊公用面积变化，使整栋或相应功能区的其它各户的共有建筑面积分摊系数发生变化的，若各户产生的建筑面积变化值最大不超过 0.3%，可不重新计算其它各户的建筑面积，但新增加（或减少的）的套内建筑面积，需按同功能区内的其它各户套内建筑面积相同的共有建筑面积分摊系数，计算并分摊相应的共有建筑面积值。

7.2.3　当各分户实地未砌筑分隔墙体时，产权人应按经核准的建筑施工图，在实地设立永久性的产权界址点标识（如钢制界址钉等）或永久性的产权界线标识（如嵌入地面的铜条等）。测绘部门按二级房产界址点的精度和深圳独立坐标系分别实测产权地界点的坐标。当深圳独立坐标系难以联测时，可采用建筑物功能区或楼层平面独立坐标系。

7.2.4　采用坐标实测值获得的边长值与实测边长值必须经过平差计算，当实测坐标反算边长和实量边长较核超过限差时，必须要重量和重测。当平差后的数值与建筑施工图相差较大时，说明实地未按建筑施工图设置产权界界址点，应要求产权人按建筑施工图重新设置产权界址点标识，并重新测绘；如产权人不重新设置产权界址点标识，则以实测为准，在建筑施工图上用红笔清晰标注，并在测绘说明中予以说明。

7.2.5　变更测绘中，因一户分割为多户新产生的共有建筑面积，如分割后形成的过道、本层使用的卫生间、空调机房等，应由原一户的专有面积范围内的新分割各户进行分摊，或按相关权利人共同签署的关于共有建筑面积的合法分割协议或文件进行分摊计算。

7.2.6　对实地存在加改建的建筑，加改建部分可暂不参与测绘分摊计算。但须在测绘说明中予以说明，并在分层平面图上将加改建部分专门标识。可在相关行政主管部门核准并确认予以保留后，将原测绘报告收回，重新分摊计算后出具新的测绘报告。

7.2.7　对变更测绘中发现功能变更的，应在测绘报告中对功能变更情况予以说明，并由相关部门自行认定最终功能。

7.2.8　设计图纸上设计为不封闭阳台，或无设计图纸，但申请单位提交书面说明并现场复核后可以认定系由业主入住后自行封闭的，可按原设计的不封闭阳台计算建筑面积。

7.2.9　各类测绘中，凡涉及商铺建筑面积计算的，当商铺中包含柱、剪力墙等建筑支撑体时，均须在测绘报告中的房屋建筑面积分户汇总表、房屋建筑面积分户平面图上加注套内建筑面积中所含承重支撑体面积的备注说明。

7.2.10　对变更测绘项目名称的，申请单位须提供经相关行政主管部门核发的《深圳市建筑物命名批复》，对已在相关行政主管部门预售备案的项目，必须同时提供相关行政主管部门的更名许可意见。对已登记发证的项目，不得进行测绘项目名称变更。

7.2.11　对于申请变更房号的，应提供该房屋尚未销售的相关证明，已预售、现售的房屋均不得进行房号变更。

8　房屋建筑面积测绘成果报告书

8.1　房屋建筑面积测绘报告

8.1.1　一般规定

8.1.1.1　用于房地产销售和房地产权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、文字说明、数据表和平面图在内的《深圳市房屋建筑面积测绘报告》（以下简称《测绘报告》）。

8.1.1.2　《测绘报告》以栋为单位独立成册。

8.1.1.3　《测绘报告》均应在封面上加注所属的测绘类型，即“施工图测算”、“预售测绘”、“竣工测绘”、“现状测绘”、“变更测绘”、“分割测绘”。

8.1.1.4　预售测绘《测绘报告》一式叁份：两份交申请单位（分别用于预售审批备案和房地产销售），一份由测绘部门存档；竣工测绘的《测绘报告》一式四份：三份交申请单位（分别用于规划验收和房

地产初始登记等），一份由测绘部门存档；其它测绘的《测绘报告》均一式叁份：两份交申请单位，一份由测绘部门存档。

8.1.1.5 《房屋建筑面积测绘报告》标准内容包括：

a）封面；

b）目录；

c）测绘项目平面位置示意图（对预售测绘）/测绘项目平面位置分布图、测绘项目现状影像图（对竣工测绘）/测绘项目用地范围现状图（对现状测绘）；

d）房屋建筑面积测绘和计算说明；

e）房屋建筑面积总表；

f）房屋建筑层高表（对竣工测绘、现状测绘）；

g）共有建筑面积分层汇总表；

h）房屋建筑面积分户汇总表；

i）房屋建筑面积分户平面图；

j）房屋建筑面积分户位置图；

k）共有建筑面积分层平面图；

l）房屋建筑面积分层平面图；

m）房屋层次及房号编号立面图。

8.1.2 测绘说明编写规定

测绘说明可视各个项目的测绘类型和具体情况略有不同或有所侧重，但应包括以下主要内容：

a）项目建设时间及项目概况；

b）项目前（几）次房屋建筑面积测绘情况说明，本次测绘的目的、原因；

c）本次测绘的依据：现场测绘时间（段）、相关行政主管部门的相关批文、测绘采用的图纸（图名、图号、出图日期、审图单位、审图时间、数量等）；

d）对项目的实地复核情况说明（与图纸不符之处，未建、加建及改建情况等）；

e）特殊情况说明（分割测点说明、特殊情况处理等）；

f）项目命名情况（曾用名、现用名、建筑物命名批复书）；

g）本项目是否有核减面积情况，如有，详见相关《建筑经济技术指标计算报告》；

h）报告的份数及生效日期。

8.2 建设工程竣工测量报告

8.2.1 一般规定

8.2.1.1 竣工测绘一般应在申请单位完成了经相关行政主管部门核准的总平面图上标注的各种建、构筑物的施工后，方可受理并进行实地测绘。

8.2.1.2 《建设工程竣工测量报告》是建设工程竣工测量的重要成果，也是相关行政主管部门进行建设工程规划验收、人防工程验收和房地产权初始登记的重要依据，因此，竣工测绘必须真实、准确地记载与反映建设工程竣工时的现状。

8.2.1.3 《建设工程竣工测量报告》应与该项目的《建设工程规划许可证》一一对应，即一份《建设工程规划许可证》中批准的项目，应同时进行竣工测量，并在一本《建设工程竣工测量报告》中予以记载与反映。

8.2.1.4 《建设工程竣工测量报告》主要内容包括建设项目已竣工的建（构）筑物的平面位置及形状、建（构）筑物主要拐角点的坐标、建（构）筑物最突出部分的拐角点至用地红线或其它指定位置的退让距离；房屋地面以上部分的层数及地下室层数；建筑工程竣工后具有代表性层面的标高；房屋分栋分类竣工建筑面积、建筑物的顶层标高和底层室内地坪标高、建筑物各层层高、建筑物某些特定位置的高程或净空高、建设用地范围内的地形和地物现状、测量技术说明及相关参数等。

8.2.1.5 《建设工程竣工测量报告》 一式四份：三份交申请单位，一份由测绘部门存档。

8.2.1.6 《建设工程竣工测量报告》内容与顺序为：

a）封面；

b）建设工程竣工测量报告书说明；

c）建筑物拐角点坐标表；

d）建设工程竣工测量数据表；

e）建筑物至用地红线或其他指定位置的退让距离；

f）建筑物及拐角点略图；

g）房屋层数；

h）宗地建设全部竣工后容积率及覆盖率计算；

i）房屋建筑面积分栋分类汇总表；

j）竣工复核简要说明；

k）竣工测量技术说明；

l）控制测量略图。

8.2.2 测绘说明

测绘说明主要内容为本次测绘的承办依据（办文号）、测绘项目所在宗地的宗地号、测绘项目名称、竣工测量的具体内容等。

8.2.3 建筑物拐点与房角点测量

8.2.3.1 建、构筑物拐点和房角点应突出表示，且加绘红色圆圈，并应标注点号。房角点（拐角点）编号按流水号编写，流水号前面加“F”。

8.2.3.2 竣工房屋拐点与房角点坐标必须实测取得。

8.2.4 退红线计算

竣工测量时，应根据《深圳市建设用地规划许可证》、《深圳市土地使用权出让合同书》的规定，量取建筑物最突出部分的特征点至最近宗地红线的垂直距离进行退红线计算。退红线点的选择应遵循以下原则：

a）选择与经相关行政主管部门核准的总平面图标注的退红线位置相对应的点；

b）选择离用地红线最近的建、构筑物拐点与房角点；

c）选择离用地红线最近的距地面的高度小于6.00米的阳台、挑廊等各种挑出物在地面的水平投影点；

d）选择压红线或超红线的建、构筑物的拐点与房角点。

8.2.5 建筑指标与分栋汇总表

建筑指标包括宗地内各竣工房屋的层数、宗地建设全部竣工后的容积率及覆盖率、竣工房屋的建筑面积分栋、分类面积指标及汇总。分类指标统计计算时应参考《深圳市土地使用权出让合同书》、《深圳市建设工程规划许可证》中的相关内容，在上述两项法律文书中单列的指标，均应在本表中单列。对于宗地内分期建设的项目，在最后一期竣工测绘报告中，应对整个宗地的各项指标进行汇总和计算。

8.2.6 竣工复核说明

8.2.6.1 竣工复核说明应说明复核日期。

8.2.6.2 竣工复核中，除对竣工测绘对象与经相关行政主管部门核准的建筑施工图纸不一致之处用红笔在图纸上认真标注清楚外，对较大的不符之处还应在竣工复核说明栏中清晰说明。

8.2.6.3 如竣工测绘对象与建筑施工图一致，应在复核说明栏中加注“实地与核准的建筑施工图相符”。

8.2.7 技术说明

8.2.7.1 技术说明中应包含控制点坐标来源及坐标系统、高程系统。

8.2.7.2 技术说明中应包含地界点坐标来源。

8.2.7.3　技术说明中应包含使用控制及检查情况。

8.2.7.4　控制测量宜在城市各等级控制点下进行，可采用卫星定位测量、导线测量和电磁波测距极坐标法等方法，精度指标应符合 CJJ8 要求。采用卫星定位测量方法布设控制点时，应符合 CJJ/T 73 的有关规定。

8.2.7.5　技术说明中应包含碎部点施测方法及检查情况。

8.2.8　建设工程竣工现状图

8.2.8.1　除测绘时建设用地范围内的全部项目（含园林景观）均已完成的情况外，一般情况下，建设工程竣工图的测图时间与竣工测量报告的出具时间相隔不应超过半个月，否则，应现场复核修测重新测绘建设工程竣工图。

8.2.8.2　竣工测量地形图宜选用 1:500 比例尺；标准幅面为 50cm×50cm。当建（构）筑物密集且 1:500 比例尺不能满足要求时，可选用 1:200 比例尺。当建设用地面积较大超过一个 1:500 标准图幅时，测图比例尺可采用 1：1000，幅面为 50cm×50cm。当超过一个 1:1000 标准图幅时，可采用非标准图幅。

8.2.8.3　建设工程竣工图测图与成图，应严格执行 CJJ/T 8、GB/T 20257 的规定。

8.2.8.4　建设工程竣工测图的范围为建设用地红线以内范围及红线外围 30 米以内范围，如该范围内无市政道路，则应扩大测区范围至市政道路。

8.2.8.5　建设工程竣工图图名应与测绘项目名称一致，图号为建设项目所在建设用地的宗地号。

8.2.8.6　所有已竣工的建筑物都必须测绘并标注第一层室内地坪标高、裙楼及塔楼顶层标高，室外也应有一定数量的高程，高程注记保留两位小数点。未竣工房屋应予以测绘并标注在建说明。

8.2.8.7　图内房屋不须注建筑结构，只注层次，标在房屋右上角。

8.2.8.8　竣工测量地形图的主要地物点相对临近图根点的点位中误差不应大于 0.05 米，次要地物点相对临近图根点的点位中误差不应大于 0.07 米，地物点间距中误差不应大于 0.05 米；困难地区地物点相对临近图根点的点位中误差和地物点间距中误差不应大于 0.10 米。高程点相对临近图根点的高程中误差不应大于 0.04 米。

8.2.8.9　本次布设的控制点要在图上表示。

8.3　房屋建筑面积分栋分类汇总表

8.3.1　一般规定

8.3.1.1　预售测绘、现状测绘还应出具测绘项目的《房屋建筑面积分栋分类汇总表》，将项目用地内全部建筑物的栋号、层次、基底面积、建筑面积指标分栋分类列出并汇总。

8.3.1.2　《房屋建筑面积分栋分类汇总表》应与《测绘报告》同时出具并同时使用。

8.3.1.3　《房屋建筑面积分栋分类汇总表》应在封面加注“预售测绘”、“现状测绘”。

8.3.1.4　项目分期进行测绘的，应在《房屋建筑面积分栋分类汇总表》中说明相应情况及本次测绘的内容；最后一期测绘应将前期各次测绘的内容汇总统计于该次《房屋建筑面积分栋分类汇总表》中，并相应备注说明。

8.3.1.5　《房屋建筑面积分栋分类汇总表》一式三份，一份深圳市地籍测绘大队存档，贰份提交申请单位。

8.3.1.6　《房屋建筑面积分栋分类汇总表》标准内容包括：

a）封面

b）目录

c）测绘项目平面位置示意图（对预售测绘）/测绘项目用地范围现状图（对现状测绘）

d）房屋建筑面积测绘简要说明

e）房屋建筑面积分栋、分类汇总表

8.3.2　测绘说明编写规定

预售测绘项目与现状测绘项目的具体情况和说明侧重点略有不同，但应包括以下主要内容：

a）项目建设时间及项目概况（现状侧重用地与报建情况/建设使用情况/产权核查情况等）；

b）项目前期房屋建筑面积测绘情况说明，本次测绘的目的、原因；

c）本次测绘的依据：现场测绘时间（段）、相关行政主管部门的相关批文、测绘采用的图纸（图名、图号、出图日期、审图单位、审图时间、数量等）等；

d）对项目的实地复核情况说明（与图纸不符之处，未建、加建及改建情况，水平投影面积说明等）；

e）项目位置、名称、栋号、房号、用途的确定依据（对现状测绘）

f）特殊情况说明（分割测点说明、无报建手续的现状测绘项目的报告使用说明、特殊情况处理等）；

g）项目命名情况（曾用名、现用名、建筑物命名批复书）；

h）本报告与《测绘报告》同时出具、同时使用有效的说明；

i）报告的生效日期；

8.3.3 建筑面积分栋分类汇总表

应将测绘项目的全部建筑物的栋号、层次、基底面积、建筑面积指标分栋分类列出并汇总。

SZJG

附 录 A
（规范性附录）
房屋建筑面积测绘外业记录表与分割测绘说明

A.1 《房屋建筑面积测绘外业测量检查记录》格式示例

《房屋建筑面积测绘外业测量检查记录》格式示例见图A-1。

A.2 《点位、标高外业测绘记录表》格式示例

《点位、标高外业测绘记录表》格式示例见表A-2。

A.3 《房屋分割测点点位略图》格式示例

《房屋分割测点点位略图》格式示例见图A-3。

A.4 《房屋分割测点点位坐标表》格式示例

《房屋分割测点点位坐标表》格式示例见表A-4。

A.5 《房屋分割测点点位测绘说明》格式示例

《房屋分割测点点位测绘说明》格式示例见A-5。

图 A-1 房屋建筑面积测绘外业测量检查记录

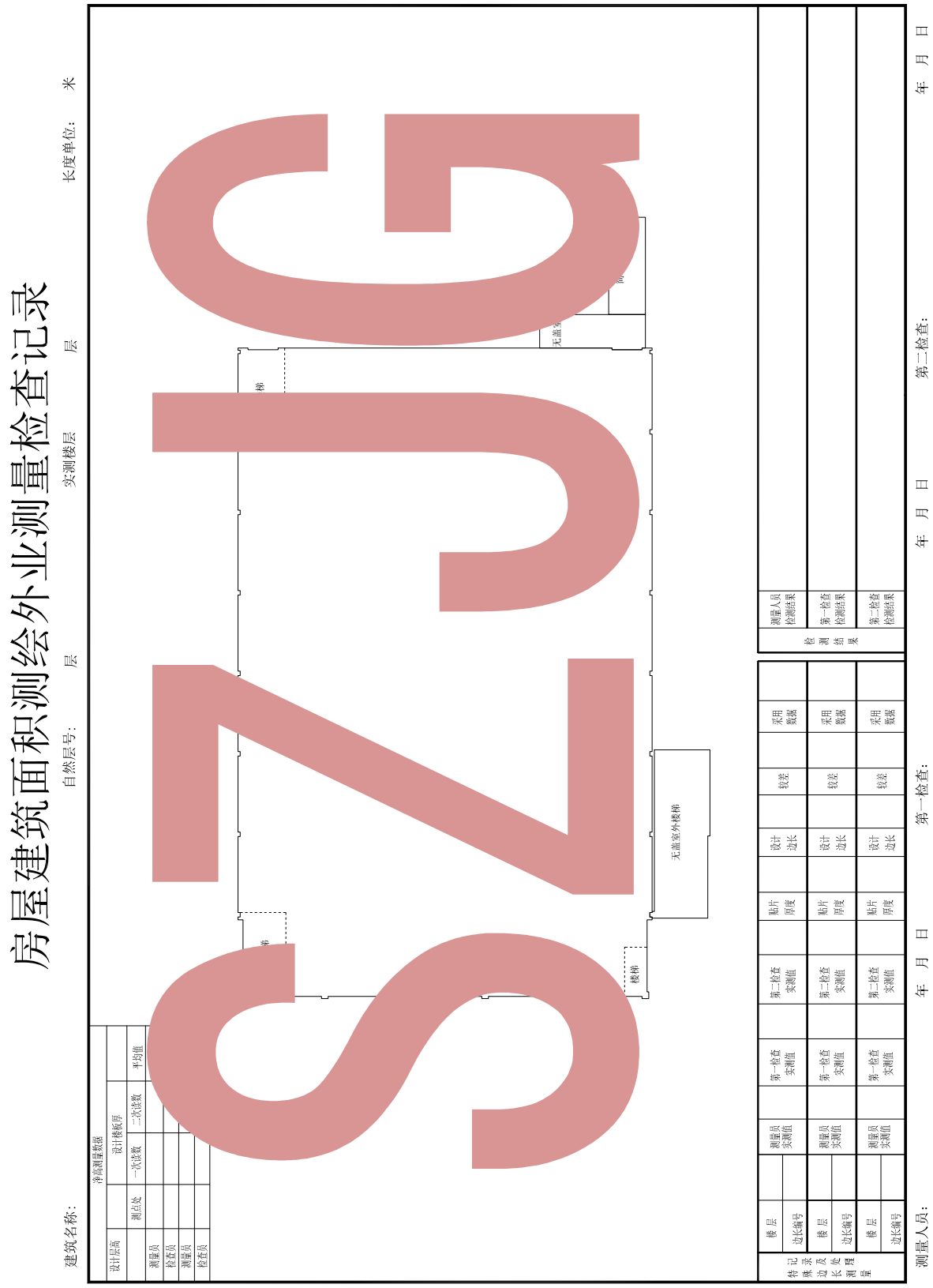


表 A-2　点位、标高外业测绘记录表

点位、标高外业测绘记录表

项目名称：_____　地点：_____　作业组：_____

序号	属性	原始坐标	检查坐标	⊿S	⊿Z	备注

图 A-3 房屋分割测点点位略图



SZJG

表 A-4　房屋分割测点点位坐标表

房屋分割测点点位坐标表

建筑名称：

点　　号	X	Y	备　　注
F101	××795.90	×××051.18	实测钢钉标记
F102	××792.95	×××020.53	实测钢钉标记
F103	××797.87	×××016.78	实测钢钉标记
F104	××800.76	×××046.20	实测钢钉标记
F105	××810.70	×××045.21	实测钢钉标记
F106	××807.81	×××015.74	实测钢钉标记
F107	××812.53	×××010.60	实测钢钉标记
F108	××816.30	×××049.19	实测钢钉标记
J 109	××822.04	×××048.65	图　　解
J 110	××816.14	×××047.11	图　　解
J 111	××815.91	×××044.72	图　　解
J 112	××815.68	×××042.43	图　　解
J 114	××821.28	×××040.88	图　　解
J 115	××815.99	×××041.44	图　　解
J 116	××815.36	×××039.15	图　　解
J 117	××815.13	×××036.76	图　　解
J 118	××814.90	×××034.47	图　　解
J 119	××820.60	×××033.92	图　　解
J 120	××820.50	×××032.92	图　　解

注：坐标系为深圳独立坐标系

测量员：_____　　年　月　日　检查员：_____　　年　月　日

A-5　房屋分割测点点位测绘说明

房屋分割测点点位测绘说明

××××年××月××日，[illegible]××××来[illegible]××××××××），对××××××××项目进行分割测绘。

××××年××[illegible]，经现场复核，[illegible]××××项目××[illegible]××层各商铺（或部分商铺）实地未砌筑分隔[illegible]申请单位已按经相关行政主管部[illegible]准备案（或审批）的建筑施工图，在实地设[illegible]与分户、分户与分户之间部分[illegible]界点的界址钉（或其它分户标识物），符合进[illegible]程分割测绘[illegible]。

房屋分割的重要分[illegible]端点或拐点，圆弧的端点、中点、斜线方向指示点等）是房屋分割和分户定界定位的重要依据，本次测绘对已设置界址钉（或其它分户标识物）的重要点位现场实测其点位坐标，并据此图解出其余无实体分界标识的分户分界点[illegible]》及《房屋分割测点点位坐标表》）。

实测房屋分割重要分界点点位坐标的具体作[illegible]采用深圳独立坐标系，利用××××型全站仪，以×××—×××为测站点，以×××—×××为定[illegible]以×××—×××为闭合点，以×××—×××为闭合检查点，布设一条三级电磁波测距附合[illegible]，路线总长为×××．×××米，共布设导线点×××个，导线全长相对闭合差为：1/[illegible]方位角闭合差为××″，成果精度符合《城市测量规范》的要求。导线点[illegible]，在导线点上布设支导线点并实测出各层过道与分户、分户与分户之间的各重要分界点点位坐标。

SZJG

附 录 B
（规范性附录）
房屋建筑面积测绘成果报告书标准格式

B.1 《深圳市房屋建筑面积测绘报告》

B.1.1 《封面》格式示例
《封面》格式示例见B1-1。

B.1.2 《目录》格式示例
《目录》格式示例见B1-2。

B.1.3 《测绘项目平面位置分布图及现状影像图》格式示例
《测绘项目平面位置分布图》格式示例见表B1-3。
《测绘项目现状影像图》格式示例见表B1-4。

B.1.4 《房屋建筑面积测绘和计算说明》格式示例
《房屋建筑面积测绘和计算说明》格式示例见B1-5。

B.1.5 《房屋建筑面积总表》格式示例
《房屋建筑面积总表》格式示例见表B1-6。

B.1.6 《房屋层次及房号编号立面图》格式示例
《房屋层次及房号编号立面图》格式示例见表B1-7。

B.1.7 《房屋建筑共有面积分类汇总表》格式示例
《房屋建筑公用面积分类汇总表》格式示例见表B1-8。

B.1.8 《共有建筑面积分层汇总表》格式示例
《共有建筑面积分层汇总表》格式示例见表B1-9。

B.1.9 《房屋建筑面积分户汇总表》格式示例
《房屋建筑面积分户汇总表》格式示例见表B1-10。

B.1.10 《房屋建筑面积分户平面图》格式示例
《房屋建筑面积分户平面图》格式示例见图B1-11。

B.1.11 《房屋建筑面积分户位置图》格式示例
《房屋建筑面积分户位置图》格式示例见图B1-12。

B.1.12 《共有建筑面积分层平面图》格式示例
《共有建筑面积分层平面图》格式示例见图B1-13

B.1.13 《房屋建筑层高表》格式示例
《房屋建筑层高表》格式示例见表B1-14。

B.2 《深圳市房屋建筑面积分栋分类汇总表》

B.2.1 《封面》格式示例
《封面》格式示例见B2-1。

B.2.2 《目录》格式示例
《目录》格式示例见B2-2。

B.2.3 《测绘项目平面位置示意图》格式示例
《测绘项目平面位置示意图》格式示例见表B2-3。

B.2.4 《房屋建筑面积测绘简要说明》格式示例
《房屋建筑面积测绘和计算说明》格式示例见B2-4。

B.2.5 《房屋层次及房号编号立面图》格式示例

《房屋层次及房号编号立面图》格式示例见表B2-5。

B.3 《深圳市建设工程竣工测量报告》

B.3.1 《封面》格式示例

《封面》格式示例见表B3-1。

B.3.2 《建设工程竣

《建设工程

B.3.3 《建设

《建设工

B.3.4 《建设

《建设工程竣

B.3.5 《建设工程竣工测

《建设工程竣工测量数据表之第四、五、六项》格式示例见表B3-5。

B.3.6 《建设

《建设工

B.3.7 《建设工程竣工测量数据表之第八项房屋建筑层

《建设工程竣工测量数据表之第八项房屋建筑层高表

B.3.8 《建设工程竣工测量数据表之第八项竣工测量技

《建设工程竣工测量数据表之第八项竣工

B.3.9 《建设工程竣工测量数据表之第九项

《建设工程竣工测量数据表之第九项控制导线略图》格式示例见图B3-8。

B.3.10 《建设工程竣工现状图》格式示例

《建设工程

B1-1 深圳市房屋建筑面积测绘报告封面

深测房（） B2-2013XXXX 号

深圳市房屋建筑面积测绘报告

（XX 测绘）

宗 地 号：_____

项目名称：_____

地　　址：　　区　　路　　号

申请单位：_____

深圳市地籍测绘大队
ShenZhen
Cadastral Surveying & Mapping Office

年　月　日

B1-2　深圳市房屋建筑面积测绘报告目录

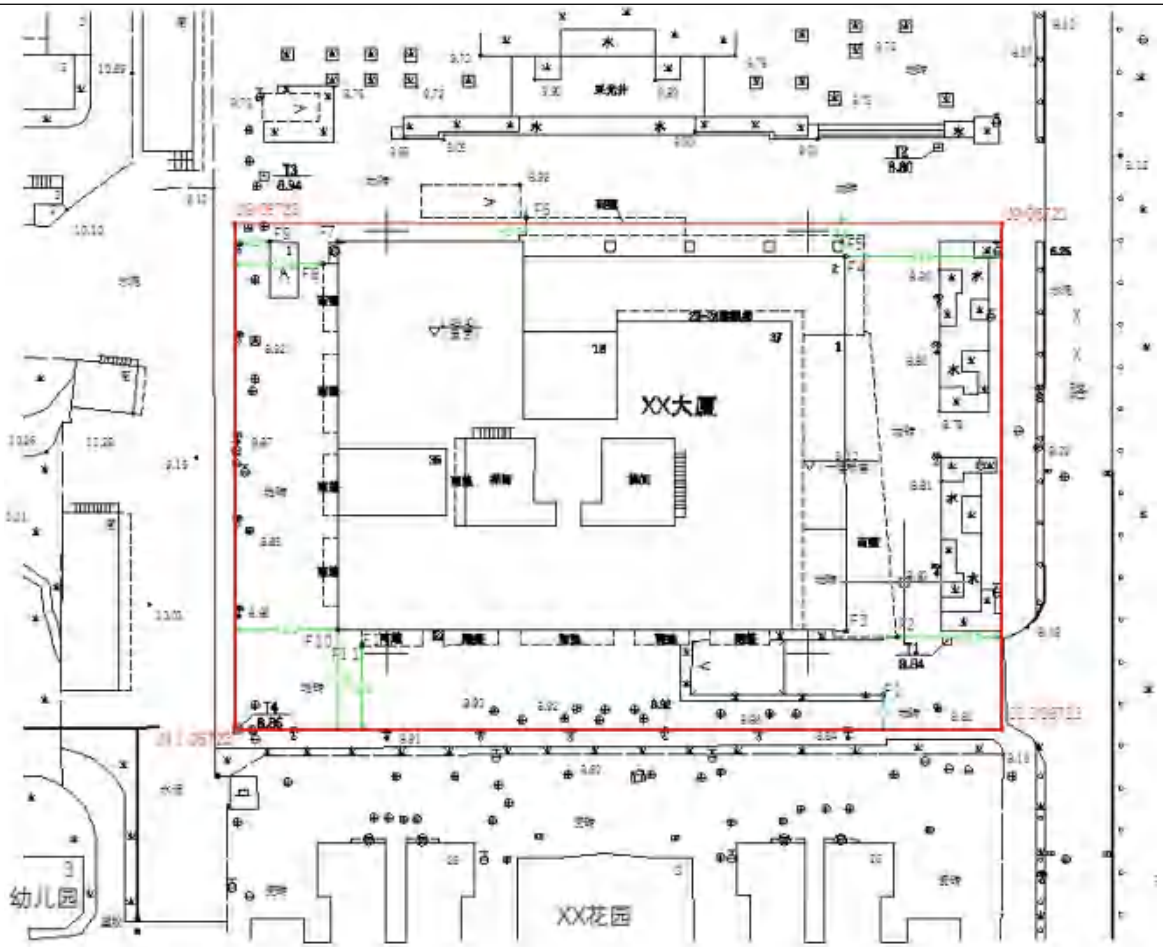
目 录

一、测绘项[illegible]分布图[illegible] …… A0－（1－　）
二、房屋[illegible]面积测绘和计算[illegible] …… A－（1－　）
三、房屋[illegible]积总表 …… B1－（1－　）
四、房屋层次[illegible] …… B2－（1－　）
五、房屋建筑公用面积分类汇总表 …… B3－（1－　）
六、共有[illegible] …… C－（1－　）
七、房屋建筑面积分户汇总表 …… D－（1－　）
八、房屋建筑面积分户平面图 …… E－（1－　）
九、房屋建筑面积分户位置图 …… F－（1－　）
十、共有建筑面积分层平面图 …… G－（1－　）
十一、房屋建筑面积层高表 …… H－（1－　）

SZJG

深圳市地籍测绘大队
ShenZhen Cadastral Surveying & Mapping Office

图 B1-3 测绘项目平面位置分布图



宗 地 号	BXXX-XXXX
栋号或名称	XX 大厦

测绘项目概况说明：

“XX大厦”是由XXXX有限公司设计，XXXX有限公司开发建设的综合楼，位于福田区XX路。本栋建筑地上XX层，地下X层，属XX结构。

测绘单位	深圳市地籍测绘大队 ShenZhen Cadastral Surveying & Mapping Office
测绘日期	年 月 日

A0 – (1)

图 B1-4 测绘项目现状影像图

宗地号	BXXX-XXXX	项目名称	XX 大厦	拍摄时间：　　年　月　日
东南侧			东北侧	
				

A0 – (2)

SZJG

B1-5　房屋建筑面积测绘和计算说明

房屋建筑面积测绘和计算说明

一、建筑面积测绘和计算依据

1、《房产测量规范》（GB/T 17986.1-2000）

2、《深圳市房屋建筑面积测绘技术规范》（SZJG/T 22—2006）

3、建设工程规划许可证：深规建字 ×××××× 号（复印件）

4、土地使用合同：深规许字 ×××××× 号、深地合字××××××号及第××××××补充协议

5、房产分割协议：××××××

6、其他依据：办文编号××-××××××××××

二、此份资料使用的长度单位为米，面积单位为平方米。

三、此份资料共 ×× 页，包括：

测绘项目平面位置分布图及现状影像图 1 页；　房屋建筑面积测绘和计算说明 1 页；

房屋建筑面积总表 ×× 页；　房屋层次及房号编号立面图 ×× 页；

房屋建筑共有面积分类汇总表 ×× 页；　共有建筑面积分层汇总表 ×× 页；

房屋建筑面积分户汇总表 ×× 页；　房屋建筑面积分户平面图 ×× 页；

共有建筑面积分户位置图 ×× 页；　共有建筑面积分层平面图 ×× 页；

房屋建筑面积层高表 ×× 页；　房屋新旧房号对照表 ×× 页。

四、**其他说明**

1、本项目曾于××××年×月×日进行过预售测绘并出具了《深圳市房屋建筑面积测绘报告（预售测绘）》。此次为本项目应申请单位申请(办文号：××-××××××××)所进行的第一次竣工测绘。

2、本次测绘依据为：

①、××××年×月×日—××××年×月×日的现状。

②、申请单位提供的盖有“深圳市规划和国土资源委员会第一直属管理局查档专用章“的建筑施工图，工程名称：XX 大厦，图号：DB1-A020200、DR2-A020101、DR2-A020502~ DR2-A020802，共计 9 张。

3、经实地复核，现场与经核准的建筑施工图不符之处主要有：

①、1 层住宅大堂外墙改变，且 1 层风井、水管井取消；

②、2 层泛会所改为会所；

③、3 层储藏间与阳台之间隔墙改为同标准层一致；

④、3-24 层电梯厅外墙外移 0.20 米。

上述变化修改之处详见盖有"深圳市地籍测绘大队图纸采用章（竣工测绘）"的建筑施工图红笔标示。

4、本项目名称依据申请单位提供的"深圳市建筑物更名批复书（深地名许字 ZSXXXX 号）（复印件）"确定。

5、本报告出具日期以封面盖章日期为准。

6、本报告一式四份，一份由深圳市地籍测绘大队存档，三份提交申请单位。

五、**各负责人签名和公章：**

测绘计算：＿＿＿＿＿＿　年　月　日

第一检查：＿＿＿＿＿＿　年　月　日　　审　核：＿＿＿＿＿＿　年　月　日

第二检查：＿＿＿＿＿＿　年　月　日　　审　定：＿＿＿＿＿＿　年　月　日

A - (1)

表 B1-6　房屋建筑面积总表

房屋建筑面积总表

宗 地 号	B×××-××××		建筑物名称	××大厦	
地　　址	××××区××××××路		坐　　标	X=××095	Y=×××195
申请单位	深圳市××公司			商业、办公、商务公寓及社区配套	
面积统计			层数统计		
总建筑面	93032.33		地面以层	24	裙楼
					塔楼
其中	地面以上		其	架空层	1
				转换层	0
				设备层	0
共有建筑面积	42199.86			避难层	1
				以上半地下室层	0
其中	应分摊	20118.18		数	4
			其中	计地面以下半地下室	
		22081.68		地下室	4
基底面			半	的地面高度	（米）

注：

1、地面以上建筑面 08.83 ㎡,其中：商业建 81 ㎡（ 间 17.37 ㎡），办公建筑面积 21644.79 ㎡，商务公寓建筑面积 26 ㎡，警务室建筑面积 43.70 115.55 ㎡，邮政所建筑面积 208.58 ㎡，文化活动室建筑面积 ㎡，物业服务用房建筑面积 150.11 ㎡， 积 2048.17 ㎡（其中 01 层架空休闲建筑面积 331.82 ㎡、04 层架空休闲建筑面积 1716.35 ㎡），避难区建筑面积 1973.57 ㎡（其中 16 层避难区建筑面积 1309.54 ㎡、27 层避难区建筑面积 664.03 ㎡），24 小时开放楼梯 积 198.28 ㎡，屋面人防报警室建筑面积 20.79 ㎡。

2、地下室建筑面积 17 其中：地下车 7767.95 ㎡，01 层风井建筑面积 34.10 ㎡,01 层人防主入口建筑面 。

检查：_____　　审核：_____　　审定：_____

日期：　　年　　月　　日　　日期：　　年　　月　　日　　日期：　　年　　月　　日

图 B1-7　房屋层次及房号编号立面图

房屋层次及房号编号立面图

24层	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
23层	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
22层	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
21层	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
20层	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
19层	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
18层	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
17层	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
16层	01	02	03	04	避难区																		
15层	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
14层	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
13层	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
12层	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
11层	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
10层	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
09层	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
08层	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
07层	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
06层	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
05层	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21		
04层	架空																						
03层	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11												
02层	01(警务室)	02(居委会)	03(文化活动室)	04(邮电所)	05(物业服务用房)	06（复式2层）																	
01层	01	02	03	04	05	06（复式1层）																	
-1层	地下车库及设备用房																						
-2层	地下车库及设备用房																						
-3层	地下车库及设备用房																						
-4层	地下车库及设备用房																						

注：本图仅为房号立面示意图，仅供房号索引使用，不作为各套平面定位的依据。

B2 -（1）

表 B1-8　房屋建筑共有面积分类汇总表

房屋建筑共有面积分类汇总表

	建筑物共有部分名称	面积（平方米）	备注
水平/垂直通道	公共门厅（大堂、中庭）	492.77	
	走廊、过道	9009.32	
	车道		
	消防		
	管道		
	通风		
	提物井	--	
	垃圾道、烟道	--	
	电梯、扶梯	7903.51	
	楼梯	366.62	
	屋顶		
	其他		
墙体	外半墙体水平投影面积		
公用设施	供、变电设备间（变电室、高低压配电房、发电机房、开关房等）		
	电梯机房	121.55	
	空调机房		
	供水间、水泵房、水池）		
	人防 警		
	消防 室（中心）		
	智能 室（中心）		
	警卫		
	技术（设备层）		
	室内非机动的车库、车位（地上或地下）	17767.95	
	其他公用设施	586.42	
公共场所	架空	7	
	避难	1	
	转换		
	其他		
物业服务用房	物业办公用房	--	
	物业清洁用房	--	
	其他物业服务用房	--	
合计		42199.86	

SZJG 22—2015

表 B1-9　共有建筑面积分层汇总表

共有建筑面积分层汇总表

建筑物名称：××大厦

层　次	共有建筑面积名称	面积		分摊范围
		应分摊	不分摊	
地下车库-4 层	地下车库及设备用房		4458.70	不分摊
地下车库-3 层	地下车库及设备用房		4392.83	不分摊
地下车库-2 层	地下车库及设备用房		4469.90	不分摊
地下车库-1 层	地下车库及设备用房		4446.52	不分摊
商业 01 层	人防主入口		21.45	不分摊
	架空休闲		331.82	不分摊
	楼梯 2		47.33	不分摊
	风井		1.64	不分摊
	风井		3.96	不分摊
	风井		2.99	不分摊
	风井		25.51	不分摊
	本层公用	28.21		层内分摊
	核心筒	276.62		整栋分摊
	消防控制中心	57.56		整栋分摊
	通道 2	67.08		整栋分摊
……				
商务公寓 23 层	本层公用	310.89		层内分摊
	核心筒	201.55		整栋分摊
	半外墙	21.72		商务公寓分摊
商务公寓 24 层	本层公用	309.74		层内分摊
	核心筒	201.32		整栋分摊
	半外墙	18.60		商务公寓分摊
汇总		20118.72	22081.69	应分摊共有面积分摊后合计为：20118.18

C — （1）

表 B1-10 房屋建筑面积分户汇总表

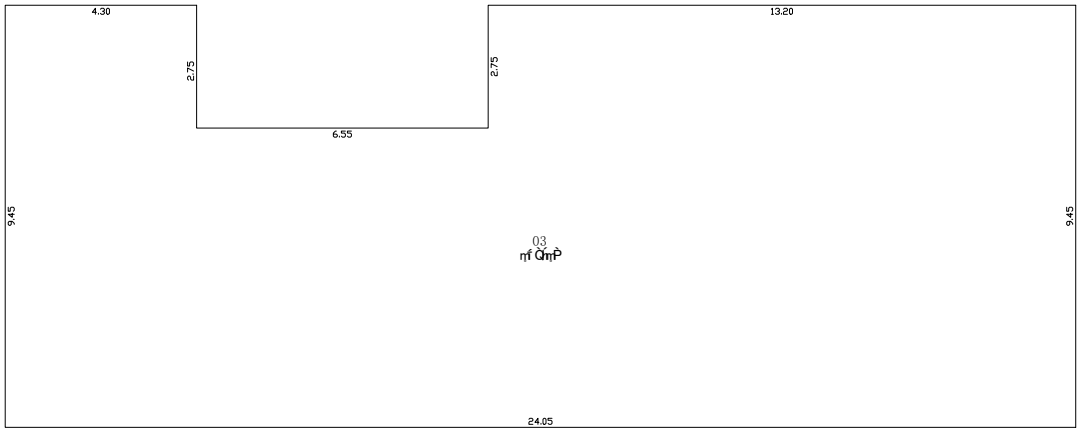
房屋建筑面积分户汇总表

建筑物名称：××大厦.04－08 层

房　　号	套内建筑面积	分摊共有面积	建筑面积	备　　注
01		4		面积乘以 6
02		4	265.	面积乘以 6
汇　　总	448.	81.68	2	面积乘以 6

图 B1-11 房屋建筑面积分户平面图

屋建筑面积分户平面图



宗地号		B201-0007
栋号及名称		XX 大厦 3 层办公
层　次		03
房　号		03
建筑面积类		竣工测绘
建筑面积		298.31
其中	套内建筑面积	209.26
	分摊公用面积	89.05

备注：

共有建筑面积包括：

应分摊的共有建筑面积；

不分摊的共有建筑面积。

具体内容参见：

《共有建筑面积分户汇总表》；

《共有建筑面积分层平面图》；

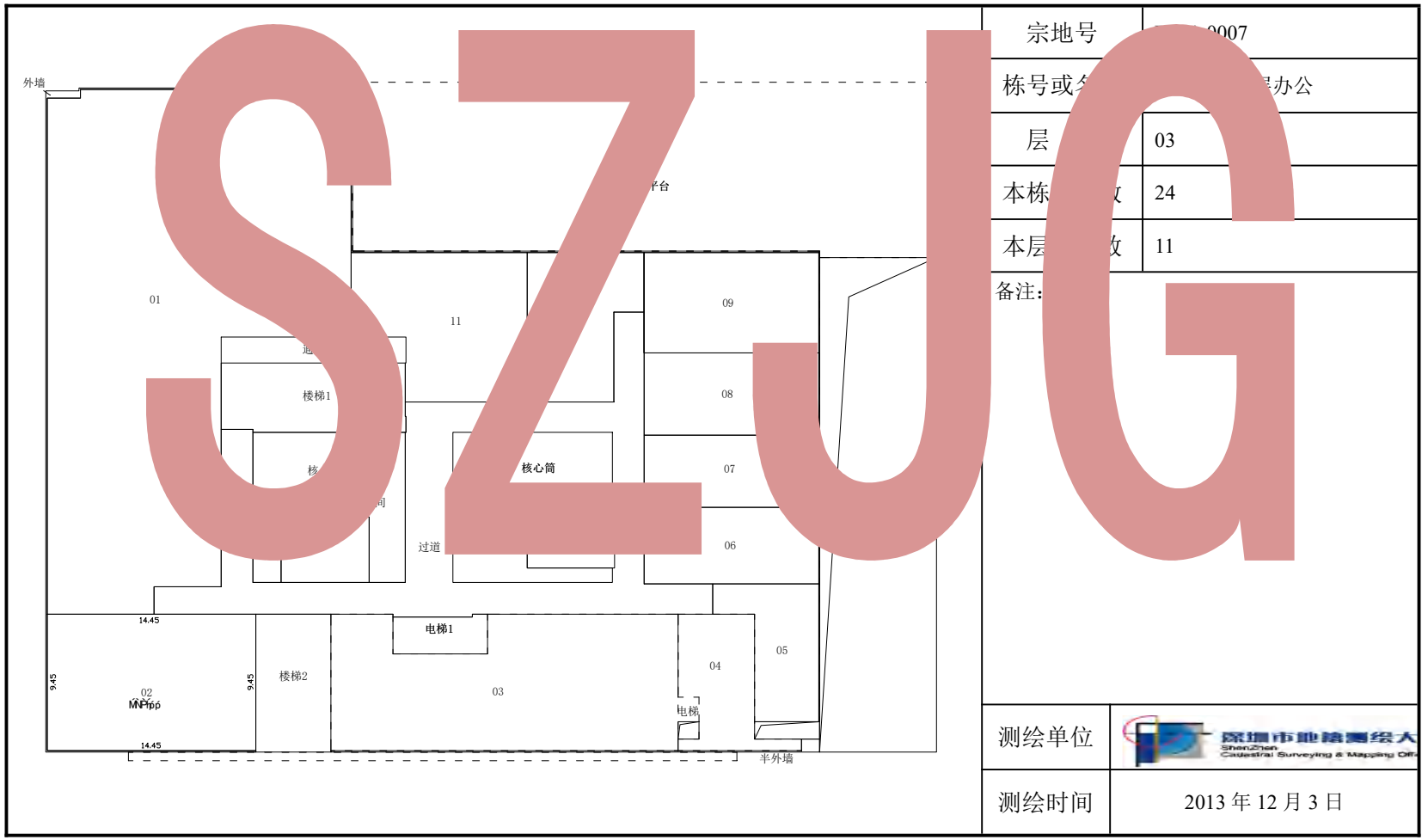
《房屋建筑面积分户位置图》。

测绘单位	深圳市地籍测绘大队 ShenZhen Cadastral Surveying & Mapping Office
测绘日期	2013 年 12 月 3 日

E —（1 ）

图 B1-12 房屋建筑面积分户位置图

房屋建筑面积分户位置图



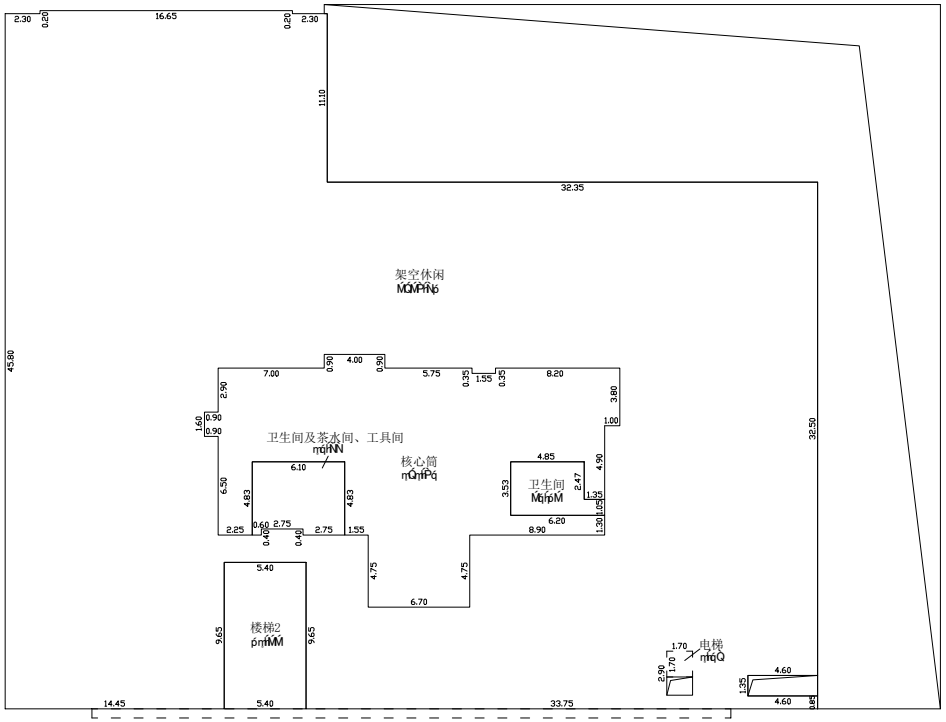
宗地号	0007
栋号或名	办公
层	03
本栋 数	24
本层 数	11
备注：	
测绘单位	深圳市地籍测绘大 ShenZhen Cadastral Surveying & Mapping Off
测绘时间	2013 年 12 月 3 日

F —（ 1 ）

SZJG

图 B1-13 共有建筑面积分层平面图

共有建筑面积分层平面图



宗地号	BXXX-XXXX	
栋号和名称	XX 大厦	
层次及名称	架空 04	
本栋总层数	地上	24
	地下(含半地下室)	4
建筑面积类别	竣工测绘	
建筑面积	0	
备注：		
测绘单位	深圳市地籍测绘大队 ShenZhen Cadastral Surveying & Mapping Office	
测绘日期	2013 年 12 月 3 日	

G —（ 1 ）

表 B1-14　房屋建筑层高表

房屋建筑层高表

（单位：米）

栋　号	自然层号	楼层编号	净　高	层　高	备　注
XX 大厦	地下室-1 层	地下室-1	4.12	4.50	
	地下	地下室-			
	层	地下室-	2.70		
	室-4 层	地下室-	3.50		
		01	5.96		
				0	净高实测位置为 XXXX
	03 层			4.50	净高实测位置为 XXXX
	04 层	04	4.27	4.50	净高实测位置为 XXXX
				25	净高实测位置为 XXXX
					净高实测位置为 XXXX
	07 层	07	3.09		净高实测位置为 XXXX
	08 层	08	3.08		净高实测位置为 XXXX
	09 层	09			净高实测位置为 XXXX
	10 层	10		3.25	净高实测位置为 XXXX
	11 层	11	3.08	3.25	净高实测位置为 XXXX
		12	3.12		净高实测位置为 XXXX
		13	3.10		净高实测位置为 XXXX
	层		3.08		净高实测位置为 XXXX
	层		10		净高实测位置为 XXXX
	层	16			净高实测位置为 XXXX
	层	17	3.08		净高实测位置为 XXXX
	18 层	18	3.09	3.25	净高实测位置为 XXXX
	19 层	19		3.25	净高实测位置为 XXXX
		20			净高实测位置为 XXXX
		2	3.12		净高实测位置为 XXXX
	层		3.10		净高实测位置为 XXXX
			3.10		净高实测位置为 XXXX
			2		

注：层高=净高+楼板厚（抹灰估算值+设计楼板厚）

B2-1 深圳市房屋建筑面积分栋分类汇总表封面

深测房（预）B2-2013XXXXX 号

深圳市房屋建筑面积分栋分类汇总表

（预售测绘）

宗 地 号：_____

项目名称：_____

地　　址：_____

申请单位：_____

深圳市地籍测绘大队
ShenZhen
Cadastral Surveying & Mapping Office

年　　月　　日

B2-2 深圳市房屋建筑面积分栋分类汇总表目录

目　　录

测绘项目位置示意图 …… A－（1 － ）

房屋建筑面积分栋、分类汇总表 …… B－（1 － ）

房屋建筑面积分栋、分类汇总表 …… C－（1 － ）

房屋层次 …… D－（1 － ）

SZJG

B2- 3 房屋建筑面积测绘简要说明

房屋建筑面积测绘简要说明

1、此次为本项目应申请单位申请（办文编号：B2-2013XXXXX）所进行的第一次预售测绘。

2、本表与本项目的《深圳市房屋建筑面积测绘报告（预售测绘）》相对应并同时出具，亦同时使用有效。

3、本表出具日期以封面盖章日期为准，一式三份，一份由深圳市地籍测绘大队存档，两份提交申请单位。

测绘计算：　　年　月　日

第一检查：　　年　月　日　　审 核：　　年　月　日

第二检查：　　年　月　日　　审 定：　　年　月　日

B －（1）

表 B2- 4 房屋建筑面积分栋、分类汇总表

房屋建筑面积分栋、分类汇总表

栋 号 或 名 称	层数	基底面积	建筑面积	备　　注
XX 花园 1 栋				积 14838.32 平方米（含 01 层雨水收集用 方米），社区居委会建筑面积 201.72 平 方米，老 心建筑面积 309.46 平方米， 01 层架空绿 化建筑面积 平方米。
XX 花园 2 栋	28	580.67	12670.00	其中：住宅 积 12218.53 平方米，物业管理建筑面积 302.40 平 层架空绿化建筑面积 149.07 平方米。
XX 花园 3 栋	30			筑面积 11836.33 平方米，01 层架空花园建筑 10.14 平方米，屋面架空建筑面积 7.26 平方米。
XX 花园 4 栋				其中：住宅建筑面积 11787.34 平方米，01 层架空花园建筑 平方米，屋面架空建筑面积 7.26 平方米。
XX 花园 5 栋	30	541.80	12255.41	其中： 积 11829.68 平方米，01 层架空花园建筑 面积 418.4 ，屋面架空建筑面积 7.26 平方米。
XX 花园 6 栋	29	1095.60	25371.9	其中：住 积 22526.76 平方米（含 01 层消防控制室 方米，商铺建筑面积 2024.32 平方米，屋 建筑面积 8.71 平方米），01 层架空花园建筑面 积 820.90 平方米。
XX 花园地下	2		58990.56	其中：地下室车库及设备用房建筑面积 58838.68 平方米，1 栋 01 层地 建筑面积 5.03 平方米，2 栋 01 层地下室 风井建筑面 平方米，3 栋 01 层地下室风井建筑面积 17.53 平方 01 层地下室风井及烟道建筑面积 18.03 平方米，5 地下室风井建筑面积 19.40 平方米，6 栋 01 层地下室 筑面积 47.17 平方米，7 栋 01 层地下室 井建筑面 2 平方米。 栋-6 栋连通共用。
合计		322.45		积 150478.80 平方米，其中：商铺建筑面 积 2024.3 住宅建筑面积 85036.96 平方米（含 01 层雨水收集用房建筑面积 67.40 平方米、01 层消防控制室建 筑面积 28.94 平方米、屋面防空警报室建筑面积 8.71 平方 建筑面积 302.40 平方米、社区居委会建筑面 老年活动中心建筑面积 309.46 平方米、 01 层架空 空花园建筑面积 2673.17 平方米、屋面架 空建筑面积 平方米。 2.地下室建 8990.56 平方米，其中：地下室车库及设 备用房建 3838.68 平方米，1-7 栋 01 层地下室风井 151.88 平方米。

B3-1 《建设工程竣工测量报告》封面

深测房（竣）B2-XXXXXX 号

建设工程竣工测量报告

宗 地 号：_____

项目名称：_____

工程地点：_____区_____路_____号_____

申请单位：_____

深圳市地籍测绘大队
ShenZhen
Cadastral Surveying & Mapping Office

年 月 日

B3-2 建设工程竣工测量报告书说明

建设工程竣工测量报告书说明

本报[illegible]的测[illegible]深圳市规划和国土资源委员会的办文[illegible]_____的通知[illegible]地号为_____宗地内的_____进行竣工测量的[illegible]主要包括该建设用地范[illegible]竣工的建（构）筑物的平面位置及形状[illegible]（房角点）的坐标；建（构）筑物最突出部分的拐角点（房角点）至用地红线或其他指定位置的退让距离；建筑[illegible]标高；建（构）筑物竣工复核情况说明；房屋地面以上部分的层数、地[illegible]地下室层数；房屋分栋分类竣工建筑面积；建设用地主要经济技术[illegible]。

对于某些指定建筑物的总高[illegible]些特定位置的高程、净空高等，则根据特殊要求进行测量。

竣工[illegible]提供的资料为“建设工程[illegible]测量数据表”、“建设工程竣工现[illegible]技术说明。

房屋[illegible]面积竣工复核[illegible]详细资[illegible]《深圳市房屋建筑面积测绘报告》[illegible]。

测量计算[illegible]：

检　　查[illegible]：

年　　月　　日

表 B3-3 建设工程竣工测量数据表之第一、二项

建设工程竣工测量数据表

一、建筑物房角点坐标

点 号	F1	F2	F3	F4	F5
X	×××70.74	×××05.29	×××02.84	×××03.09	×××76.89
Y	×××558.46	×××558.21	×××600.66	×××647.71	×××602.56
点 号	F6	F7	F8	F9	F10
X	×××50.34	×××01.40	×××22.86	×××43.23	×××46.56
Y	×××258.46	×××258.21	×××400.66	×××447.71	×××402.56

二、建筑物至用地红线或其他指定位置的退让距离

方　　向	南	东	东北	北
房角点至用地红线或其他指定位置	F1 至 J35，J36	F2 至 J33，J34	F5 至 J38，J35	F6 至 J41，J38
距　　离	12.9	10.0	10.7	12.9
方　　向	西北	西	西南	
房角点至用地红线或其他指定位置	F6 至 J40，J41	F7 至 J37，J40	F10 至 J36，J37	
距　　离	10.2	10.1	15.5	

说明：①距离为负者表示超红线。

表 B3-4 建设工程竣工测量数据表之第三项

三、建、构筑物及房角点号略图

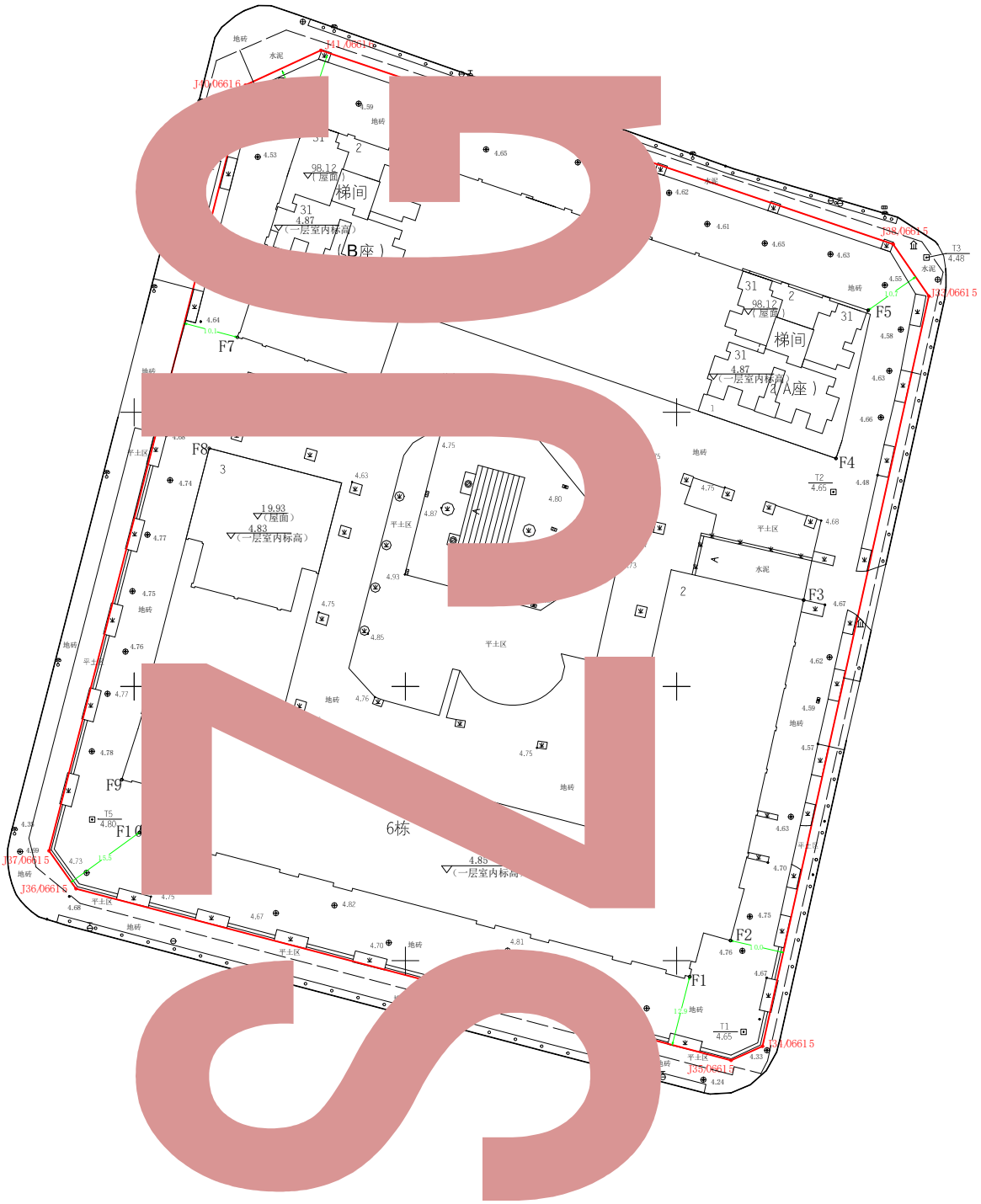


表 B3-5 建设工程竣工测量数据表之第四、五、六项

四、房屋层数

栋号或名称	××花园	
层　　数	32	
备　　注	地下 3 层	

五、宗地建设全部竣工后容积率及覆盖率计算

单位：平方米

用地面积	8192.04	总建筑占地面积	4985.04	计容积率 总建筑面积	112704.03
建筑容积率		13.76	建筑覆盖率		61%
备　　注					

六、房屋建筑面积分栋分类汇总表

单位：平方米

栋号或名称	基底面积	建筑面积	备　注
×××××大厦	4985.04	112704.03	其中：商业面积 8050.89 平方米、办公面积 98543.31 平方米、骑楼面积 967.40 平方米、架空面积 1670.05 平方米、公共通道面积 526.73 平方米、储藏室及工具房面积 219.49 平方米、避难区面积 2696.38 平方米、天面人防工作间面积 23.00 平方米、室外梯面积 6.78 平方米.
地下室		21045.04	其中：1-3 层地下室面积共 20641.59 平方米、1 层风井面积 72.57 平方米、1 层地下车道出入口面积 330.88 平方米。
合　计	4985.04	133749.07	

表 B3-6 建设工程竣工测量数据表之第七项竣工复核简要说明

七、竣工复核简要说明

一、该项目 2015 年 3 月 2 日~3 月 26 日现状。

二、经现场复核，实地与盖有“深圳市规划和国土资源委员会第一直属管理局与存档图纸一致专用章”和“[illegible]规划局直[illegible]专用章”的建筑施工图相比主要不符之处：

①、01 层：[illegible]轴~F 轴与 3 轴相交处压缩站位置[illegible]改变。

②、01 层：[illegible]层商业 9 轴~10 轴交 B 轴处[illegible]墙内移 2.70 米。

③、04 层：E 轴与[illegible]内移 0.50 米。

④、08 层：12 轴与 G 轴相交处庭院入户门处墙体向 G 轴方向移 0.55 米。

以上变化详[illegible]工测绘）”的建筑施工图中红笔标示。

SZJG

表 B3-7 建设工程竣工测量数据表之第八项房屋建筑层高表

八、房屋建筑层高表

建筑物名称：XX 花园

（单位：米）

栋　　号	自然层号	楼层编号	净　高	层　高	备　　注
XX 花园	地下室-02 层	地下室-02	3.65	3.90	
	地下室-01 层	地下室-01	3.72	3.90	
	裙楼 01 层	裙楼 01	10.85	10.95	大堂上空处
			5.81	5.95	商业
	裙楼 02 层	裙楼 02	4.88	5.00	
	物业管理用房 03 层	物业管理用房 03	5.20	5.80	层高含设计垫层 0.40 米
	塔楼 04 层	塔楼 04	2.85	3.35	层高含设计垫层 0.40 米
	塔楼 05 层	塔楼 05	2.85	2.95	
	塔楼 06 层	塔楼 06	2.86	2.95	
	塔楼 07 层	塔楼 07	2.85	2.95	
	塔楼 08 层	塔楼 08	2.86	2.95	
	塔楼 09 层	塔楼 09	2.85	2.95	
	塔楼 10 层	塔楼 10	2.85	2.95	
	塔楼 11 层	塔楼 11	2.86	2.95	
	塔楼 12 层	塔楼 12	2.85	2.95	
	塔楼 13 层	塔楼 13	2.85	2.95	
	塔楼 14 层	塔楼 14	2.85	2.95	
	塔楼 15 层	塔楼 15	2.86	2.95	
	塔楼 16 层	塔楼 16	2.85	2.95	
	塔楼 17 层	塔楼 17	2.85	2.95	
	塔楼 18 层	塔楼 18	2.84	2.95	
	塔楼 19 层	塔楼 19	2.85	2.95	
	……				
	塔楼 30 层	塔楼 21	2.85	2.95	
	塔楼 31 层	塔楼 22	2.86	2.95	
	塔楼 32 层	塔楼 23	2.85	2.95	

注：层高=净高+楼板厚（抹灰层厚估算值+楼板厚设计值）

表 B3-8 建设工程竣工测量数据表之第九项竣工测量技术说明

九、竣工测量技术说明

1：控制点坐标来源及坐标、高程系统：

深圳市[规]土资源委[员]：深[圳]标系；

1956 黄[海]程系。

2：地界点坐[标]

据××××-××××宗地图确定。

3：使用控[制]

利用××××型全站仪，以×××-×××为[起]点，以×××-×××为定向点，以×××-×××为闭合点、[以]×为闭合检查点；布设一条三级电磁波测距附合导线 ，路线总长为×××米，共布设导线点××个，方位[闭]为：1/×××××，方位[角]合差为××＂。成果精度符合 CJJ[100]2011 的[要]

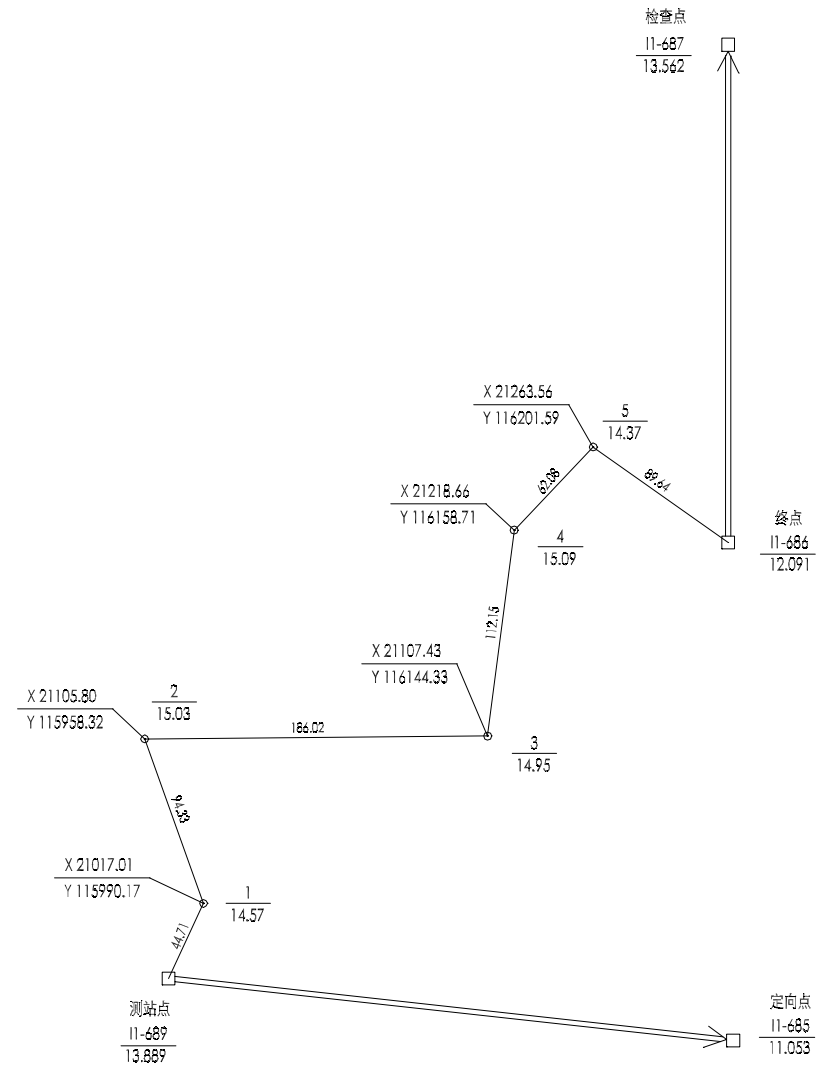
4：碎部施[测]法及检查情况：

使用××××全站仪，采用极坐标法施[测]物拐角点（房角点）坐标，配合钢尺[量]周红线距[离]室外都进行了１００％的全面检查，[精]度符合 CJJ[100]011 的要求

5：层高及[其]标高测[量]法及说明：

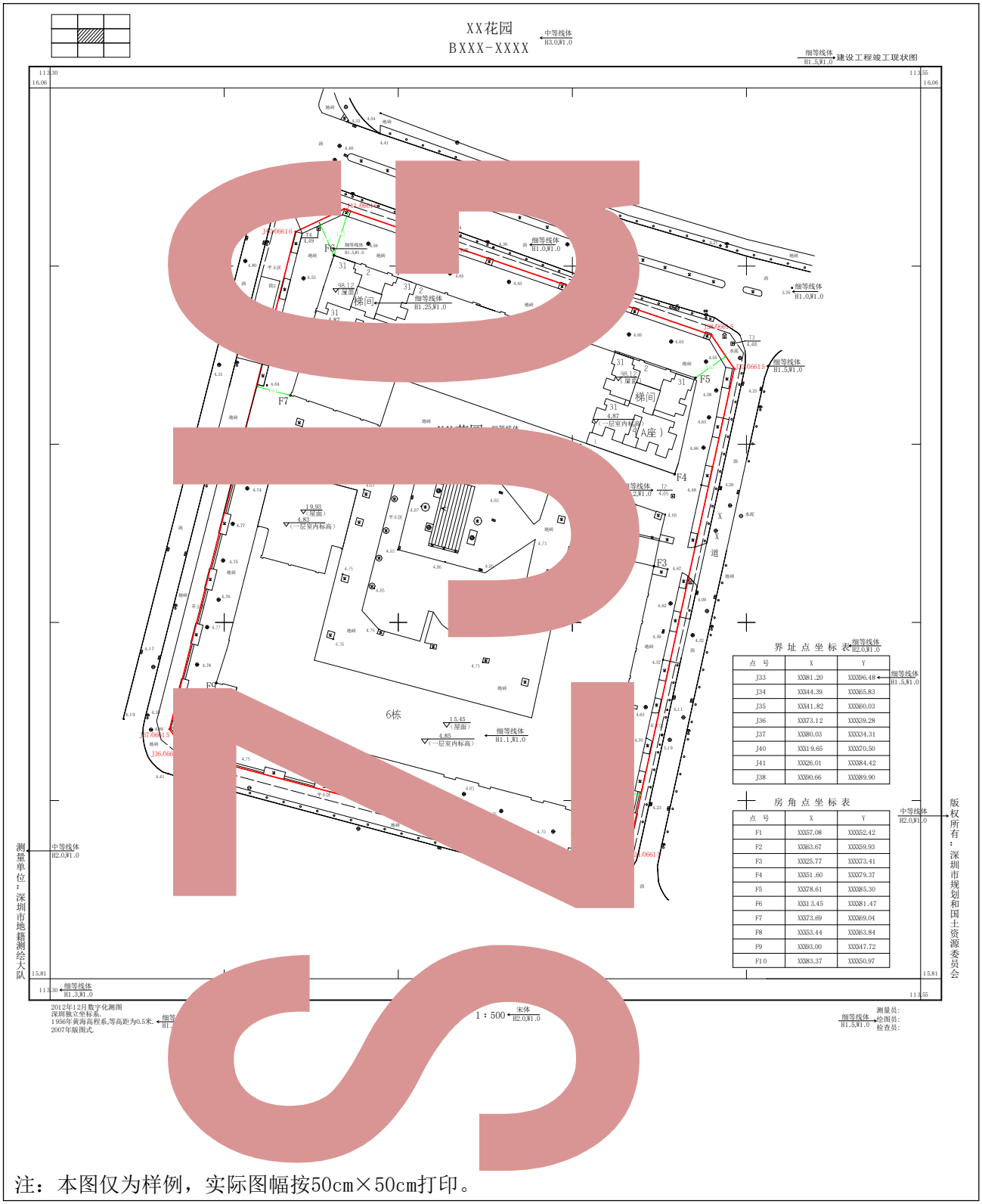
图 B3-9 建设工程竣工测量数据表之第九项控制导线略图

九、控制导线略图



导线长	588.93 米	方位角闭合差	12″	相对闭合差	1/15000

图 B3-10 建设工程竣工现状图



注：本图仅为样例，实际图幅按50cm×50cm打印。