

**佛山市建筑工程建筑面积计算标准**  
**（试行）**

**佛山市自然资源局**

**2019年6月**

## 前 言

为全面推进建设工程项目联合测绘工作，统一建设工程项目联合测绘技术标准，根据《佛山市建设工程项目联合测绘实施方案（试行）》的要求，编制组深入调查研究，认真总结实践经验，并在广泛征求意见基础上，制定了本标准。

本标准主要的技术内容包括：1.总则；2.规范性引用文件；3.术语；4.规划条件核实建筑工程面积及计容面积计算；5.房产建筑面积计算。

本标准由佛山市自然资源局提出并归口，执行过程中如有意见或建议，可及时反馈至佛山市自然资源局，以便今后修订时参考。

## 目 录

1. 总则.....	1
2. 规范性引用文件.....	2
3. 术语.....	3
3.1. 房屋面积测算 (Measurement of house area) .....	3
3.2. 房屋建筑面积 ( House Construction area) .....	3
3.3. 房屋共有建筑面积 (Construction area of common property house) ..	3
3.4. 房屋产权面积 (House property area) .....	3
3.5. 房屋使用面积 (Utilization area) .....	3
3.6. 房屋套内建筑面积 (House Comprising construction area) .....	3
3.7. 房屋套内墙体面积 (Inner wall area of house) .....	3
3.8. 用地面积 (Land area) .....	4
3.9. 建筑密度 (Building density) .....	4
3.10. 容积率 (Volume rate) .....	4
3.11. 绿地率 (Green rate) .....	4
3.12. 建 (构) 筑物高度 (Height of building (structure) ) .....	4
3.13. 层高 (Layer height) .....	4
3.14. 结构净高 (Net height) .....	4
3.15. 室内净高 (Ceiling height) .....	4
3.16. 地下室 (Basement) .....	4
3.17. 半地下室 (Semi-basement) .....	4
3.18. 幢 (A house) .....	4
3.19. 房屋的自然层数 (Numbers of natural storey) .....	4
3.20. 房屋总层数 (Total number of storey) .....	5
3.21. 标准层 (Standard layer) .....	5
3.22. 架空层 (Stile floor) .....	5
3.23. 避难层 (Refuge floor) .....	5
3.24. 转换层 (Conversion layer) .....	5

3.25.	夹层 (Inter layer)	5
3.26.	插层 (Intercalation layer)	5
3.27.	设备层 (Mechanical layer)	5
3.28.	外墙 (Exterior wall)	5
3.29.	幕墙 (Curtain wall)	5
3.30.	自有墙 (Self owned wall)	5
3.31.	共有墙 (Shared wall)	5
3.32.	借墙 (Borrowed wall)	6
3.33.	走廊 (Corridor)	6
3.34.	门斗 (Porch)	6
3.35.	门廊 (Porch)	6
3.36.	挑廊 (overhanging Corridor)	6
3.37.	檐廊 (Eaves gallery)	6
3.38.	回廊 (Cloister)	6
3.39.	架空通廊 (Elevated corridor)	6
3.40.	阳台 (Balcony)	6
3.41.	露台 (Terrace)	6
3.42.	飘窗 (Bay window)	7
3.43.	落地橱窗 (French window)	7
3.44.	雨篷 (Canopy)	7
3.45.	楼梯 (Stair)	7
3.46.	台阶 (Step)	7
3.47.	过街楼 (Overhang building)	7
3.48.	骑楼 (Overhang)	7
3.49.	阁楼 (Attic)	7
3.50.	勒脚 (Plinth)	7
3.51.	门厅 (Hall)	7
3.52.	中庭 (Atrium)	8
3.53.	变形缝 (Deformation joint)	8

3.54.	天井 (Courtyard)	8
3.55.	消防通道 (Fire exits)	8
3.56.	核心筒 (Core tube)	8
3.57.	复式房屋 (Duplex house)	8
3.58.	围护结构 (Building envelope)	8
3.59.	围护设施 (Building containment)	8
3.60.	建筑结构 (Building structure)	8
3.61.	建筑空间 (Architectural space)	8
3.62.	主体结构 (Main structure)	8
3.63.	公共绿地 (Public green space)	9
3.64.	裙房 (Podium)	9
3.65.	房屋主体结构 (Building main structure)	9
4.	规划条件核实建筑工程面积及计容面积计算	10
4.1.	建筑物主体	10
4.2.	建筑物架空层及坡地建筑物吊脚架空层	12
4.3.	建筑物内的局部楼层	12
4.4.	倾斜围护结构的楼层	13
4.5.	坡屋顶	14
4.6.	设备层、管道(夹)层、避难层、结构转换层等	14
4.7.	地下室、半地下室	15
4.8.	出入口外墙外侧坡道有顶盖的部位	15
4.9.	立体书库、立体仓库、立体车库	16
4.10.	骑楼、过街楼	16
4.11.	架空走廊(架空通廊)	17
4.12.	门厅、大厅	17
4.13.	室外走廊(挑廊)、檐廊	18
4.14.	门斗	18
4.15.	门廊	19
4.16.	雨蓬	19

4.17.	建筑物顶部的、有围护结构的楼梯间、水箱间、电梯机房等.....	19
4.18.	室内楼梯、管井等.....	19
4.19.	有顶盖的采光井.....	20
4.20.	室外楼梯.....	20
4.21.	自动扶梯、观光梯、旋转梯.....	21
4.22.	飘窗（凸窗）.....	21
4.23.	落地橱窗.....	21
4.24.	阳台、入户花园、空中花园等.....	22
4.25.	与建筑物内不相连通的建筑部件.....	23
4.26.	变形缝.....	23
4.27.	建筑天面构架、花架.....	24
4.28.	场馆看台.....	24
4.29.	车棚、货棚、站台、加油站、收费站等.....	24
4.30.	幕墙.....	25
4.31.	保温层.....	25
4.32.	舞台及后台悬挂幕布和布景的天桥、挑台等；.....	26
4.33.	露台、露天游泳池.....	26
4.34.	建筑物内的操作平台、上料平台、安装箱和罐体的平台.....	26
4.35.	勒脚、附墙柱（非结构性装饰柱）、垛、台阶、墙面抹灰、装饰面、 镶贴块料面层、装饰性幕墙、配件；.....	26
4.36.	建筑物以外的地下人防通道，独立的烟囱、烟道、地沟、油(水)罐、 气柜、水塔、贮油(水)池、贮仓、栈桥等构筑物.....	26
5.	房产建筑面积计算.....	27
5.1.	房产建筑面积计算通则.....	27
5.1.1	计算建筑面积的房屋应具备的条件.....	27
5.1.2	计算全部建筑面积的范围.....	27
5.1.3	计算一半建筑面积的范围.....	28
5.1.4	不计算建筑面积的范围.....	29
5.2.	房产建筑面积计算细则.....	30

5.2.1 阳台、挑廊的面积计算.....	30
5.2.2 管井、楼梯面积计算.....	31
5.2.3 中空、天井的面积计算.....	32
5.2.4 墙体的面积计算.....	32
5.2.5 架空层及避难层范围部分外墙段.....	33
5.2.6 公共建筑的墙体.....	34

## 1. 总则

1.1. 为规范佛山市建筑工程项目在联合测绘中建筑面积计算，统一计算方法，制定本标准。

1.2. 本标准适用于自 2019 年 7 月 1 日起本市范围内新建、改建、扩建工程建设项目，在竣工验收阶段涉及的规划条件核实测量、人防工程竣工测量、不动产测绘。

1.3. 本标准中“规划条件核实建筑工程面积及计容面积计算”适用于规划条件核实测量、人防工程竣工测量，“房产建筑面积计算”适用于不动产测绘。

1.4. 房产预测绘可参照“房产建筑面积计算”相关要求执行。



## 2. 规范性引用文件

- 1) 《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T 50353-2013）；
- 2) 《房产测量规范》（GB/T 17986.1-2000）；
- 3) 《民用建筑设计术语标准》（GB/T50504-2009）；
- 4) 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
- 5) 《住宅设计规范》（GB50096-2011）；
- 6) 《房屋面积测算规范》（DB4401/T 5-2018）；
- 7) 《佛山市城市规划管理技术标准》（2015年修订版）。

## 3. 术语

### 3.1. 房屋面积测算 (Measurement of house area)

房屋各层水平投影面积的测量与计算。包括房屋建筑面积、计容建筑面积、业主共有部分面积、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、人防建筑面积等的测量与计算。

### 3.2. 房屋建筑面积 (House Construction area)

建(构)筑物(包括墙体)所形成的楼地面面积,指建(构)筑物外墙(柱)各层外围结构面水平投影面积,包括地上和地下建筑面积,地上建筑面积为勒脚以上部分,地下建筑面积计算至结构外墙。主要是指房屋层高在 2.20 米(含 2.20 米,下同)以上,有顶盖,有维护,结构牢固的永久性建筑的外围水平投影面积。

### 3.3. 房屋共有建筑面积 (Construction area of common property house)

产权主共同占有或共同使用的建筑面积。

### 3.4. 房屋产权面积 (House property area)

产权主依法拥有房屋所有权的房屋建筑面积。房屋产权面积由不动产登记主管部门登记确权认定。

### 3.5. 房屋使用面积 (Utilization area)

指房屋户内全部可供使用的空间面积,按房屋的内墙面水平投影计算。

### 3.6. 房屋套内建筑面积 (House Comprising construction area)

房屋套内全部可供使用的空间面积,按房屋内墙面水平投影面积计算。房屋的套内建筑面积一般由套内房屋使用面积、套内墙(柱)体水平投影面积和套内阳台建筑面积三部分组成。内墙面装饰厚度计入使用面积。

### 3.7. 房屋套内墙体面积 (Inner wall area of house)

套内使用空间周围的维护或承重墙体或其他承重支撑体所占的面积。其中套内自由墙体按水平投影面积全部计入套内墙体面积;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。

### **3.8. 用地面积 (Land area)**

包括房屋占地面积、其他用途的土地面积、各项地类面积，房屋的用地面积由市土地行政主管部门划定。

### **3.9. 建筑密度 (Building density)**

建筑密度的计算为建筑物基底面积之和占项目规划净用地面积的比例。

### **3.10. 容积率 (Volume rate)**

也称建筑容积率，指一定地块内计算容积率的总建筑面积与净用地面积的比值。

### **3.11. 绿地率 (Green rate)**

指一定地块内各类绿化用地总面积占净用地面积的比例（用百分比表示）。

### **3.12. 建（构）筑物高度 (Height of building/structure)**

建（构）筑物从室外地坪（或室外地面）开始计算至檐口、女儿墙、屋脊线或屋顶最高处等位置的垂直距离。

### **3.13. 层高 (Layer height)**

地面到楼面、楼面到楼面、楼面到屋顶面之间的垂直距离。但房屋的顶面或平台面不应包括隔热层厚度。

### **3.14. 结构净高 (Net height)**

楼面或地面结构层上表面至上部结构层下表面之间的垂直距离。

### **3.15. 室内净高 (Ceiling height)**

楼（地）面至上部楼板结构底面之间的垂直距离。

### **3.16. 地下室 (Basement)**

室内地面低于室外地平面的高度超过室内净高的 1/2 的空间。

### **3.17. 半地下室 (Semi-basement)**

室内地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 的空间。

### **3.18. 幢 (A house)**

一座独立的，包括不同结构和不同层次的房屋。

### **3.19. 房屋的自然层数 (Numbers of natural storey)**

房屋按楼板、地板结构分层的楼层数，宜从高出室外地平面的第一层室内地面起算；室内层高在 2.20m 以上的半地下室计算地上自然层数。假层、夹层、插

层、阁楼（暗楼）、装饰性塔楼，以及突出屋面的楼梯间、水箱间不计层数。

### **3.20. 房屋总层数（Total number of storey）**

房屋地上层数与地下层数之和。

### **3.21. 标准层（Standard layer）**

建筑物内主要使用功能与平面布置相同的各楼层。

### **3.22. 架空层（Stile floor）**

仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。

### **3.23. 避难层（Refuge floor）**

高层建筑中，为消防安全专门设置的供人们疏散避难的楼层。

### **3.24. 转换层（Conversion layer）**

建筑物某楼层因上部与下部的平面使用功能不同而采用不同建筑结构类型，通过该楼层进行结构转换。

### **3.25. 夹层（Inter layer）**

位于房屋自然层内的局部楼层，未形成完整楼层结构但属于房屋整体结构的一部分。

### **3.26. 插层（Intercalation layer）**

位于房屋两自然层之间，与房屋整体结构不相关联而加插进去的局部楼层。

### **3.27. 设备层（Mechanical layer）**

建筑物中专为设置暖通、空调、给水、排水和电气等设备和管道且供人员进入操作的空间层。

### **3.28. 外墙（Exterior wall）**

位于建筑物四周起着挡风、阻雨、保温、隔热等围护室内房间不受侵袭作用的外围结构。

### **3.29. 幕墙（Curtain wall）**

由金属构架与板材组成的，不承担柱体结构荷载与作用的建筑外围护结构。

### **3.30. 自有墙（Self owned wall）**

为房屋所有者所有的墙体。

### **3.31. 共有墙（Shared wall）**

独立房屋中是指与毗邻房屋所有者共同所有的墙体；多套楼房中是指各套间

的分隔墙和套与公共建筑空间的分隔墙（包括山墙）等的墙体。

### **3.32. 借墙 (Borrowed wall)**

毗邻房屋所有者所有的墙体。

### **3.33. 走廊 (Corridor)**

建筑物中的水平通道。

### **3.34. 门斗 (Porch)**

在建筑物出入口设置的起分隔、挡风、御寒、避光、隔音等缓冲作用的建筑过渡空间，其支撑顶盖的是实体墙，由建筑主体凹进形成，借助于建筑墙体形成围护。

### **3.35. 门廊 (Porch)**

建筑物入口前有顶棚的半围合空间。门廊是在建筑物出入口，无门，三面或二面有墙，上部有板（或借用上部楼板）围护的部位。

### **3.36. 挑廊 (overhanging Corridor)**

挑出建筑物墙体外，有顶盖、有围护结构无支柱的水平交通空间。

### **3.37. 檐廊 (Eaves gallery)**

建筑物挑檐下的水平交通空间。檐廊是附属建筑物底层外墙，有屋檐作为顶盖，其下部一般有柱或栏杆、栏板等的水平交通空间。

### **3.38. 回廊 (Cloister)**

在建筑物门厅、大厅内设置在二层或二层以上的回形走廊。

### **3.39. 架空通廊 (Elevated corridor)**

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。

### **3.40. 阳台 (Balcony)**

有永久性顶盖、有围护结构、有底板、与房屋相连通、供活动和利用的房屋附属设施，供居住者进行室外活动、晾晒衣物等的空间。

### **3.41. 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围护设施的平台。露台应同时满足四个条件：一是位置：设置在屋面、地面或雨篷顶；二是可出入；三是有围护设施；四是无盖。

### **3.42. 飘窗 (Bay window)**

为房间采光和美化造型而设置的凸出房屋主体结构的窗。

### **3.43. 落地橱窗 (French window)**

落地橱窗是指在商业建筑临街面设置的下槛落地(可落在室外地坪也可落在室内首层地板)用来展览各种样品的玻璃窗。

### **3.44. 雨篷 (Canopy)**

建筑物出入口上方、凸出墙面、为遮挡雨水而单独设立的建筑部件。雨篷划分为有柱雨篷(包括独立柱雨篷、多柱雨篷、柱墙混合支撑雨篷、墙支撑雨篷)和无柱雨篷(悬挑雨篷)。

### **3.45. 楼梯 (Stair)**

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。

### **3.46. 台阶 (Step)**

联系室内外地坪或同楼层不同标高而设置的阶梯形踏步。

### **3.47. 过街楼 (Overhang building)**

跨越道路上空并与两边建筑相连接的建筑物。过街楼是指当有道路在建筑群穿过时为保证建筑物之间的功能联系,设置跨越道路上空使两边建筑相连接的建筑物。

### **3.48. 骑楼 (Overhang)**

建筑底层沿街面后退且留出公共人行空间的建筑物。骑楼是指沿街二层以上用承重柱支撑骑跨在公共人行空间之上,其底层沿街面后退的建筑物。

### **3.49. 阁楼 (Attic)**

位于自然层内,利用房屋内的上部空间或人字屋架添、加建的使用面积不足该层面积的暗楼。

### **3.50. 勒脚 (Plinth)**

在房屋外墙接近地面部位特别设置的饰面保护构造。

### **3.51. 门厅 (Hall)**

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。

### **3.52. 中庭 (Atrium)**

建筑物中设置的用于休闲、人流汇聚的超过一个层高的有盖建筑空间。

### **3.53. 变形缝 (Deformation joint)**

防止建筑物在某些因素作用下引起开裂甚至破坏而预留的构造缝，一般分为伸缩缝、沉降缝、抗震缝三种。

### **3.54. 天井 (Courtyard)**

四面有房屋，或三面有房屋另一面有围墙，或两面有房屋另两面有围墙，被围合的用于房屋采光、通风的露天空间。

### **3.55. 消防通道 (Fire exits)**

为满足建筑物消防需要而设置的与市政或与小区道路连通的穿越建筑的通道。

### **3.56. 核心筒 (Core tube)**

核心筒就是在建筑的中央部分，由电梯井道、楼梯、通风井、电缆井、公共卫生间、部分设备间围护形成中央核心筒，与外围框架形成一个外框内筒结构，以钢筋混凝土浇筑。

### **3.57. 复式房屋 (Duplex house)**

套内跨跃两楼层（含两楼层）以上的房屋。

### **3.58. 围护结构 (Building envelope)**

围合建筑空间的墙体、门、窗。

### **3.59. 围护设施 (Building containment)**

为保障安全而设置的栏杆、栏板等围挡。

### **3.60. 建筑结构 (Building structure)**

组成工业与民用房屋建筑包括基础、梁、柱、墙等在内的承重骨架体系。

### **3.61. 建筑空间 (Architectural space)**

以建筑界面限定的、供人们生活和活动的场所。具备可出入、可利用条件的围合空间，均属于建筑空间。

### **3.62. 主体结构 (Main 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。

### **3.63. 公共绿地 (Public green space)**

为居住区配套建设、可供居民游憩或开展体育活动的公园绿地。公共绿地是为各级生活圈居住区配建的公园绿地及街头小广场。对应城市用地分类 G 类用地（绿地与广场用地）中的公园绿地(G1)及广场用地(G3)，不包括城市级的大型公园绿地及广场用地，也不包括居住街坊内的绿地。

### **3.64. 裙房 (Podium)**

在高层建筑主体投影范围外，与建筑主体相连且建筑高度不大于 24 米的附属建筑，超过 24 米的，按高层建筑处理。

### **3.65. 房屋主体结构 (Building main structure)**

房屋中由梁、板、柱等主要构件相互连接而构成的能承载房屋荷载的空间体系，主体结构要具有符合要求的强度、韧性和稳定性，以确保承受房屋本身及其附属设施的各种荷载。



## 4. 规划条件核实建筑工程面积及计容面积计算

### 4.1. 建筑物主体

建筑物的建筑面积应按自然层外墙结构外围水平面积之和计算。

#### 1) 建筑面积的计算:

当建筑物结构层高 $\geq 2.20\text{m}$ 时, 建筑物计算全部建筑面积;

当建筑物结构层高 $< 2.20\text{m}$ 时, 建筑物计算 1/2 建筑面积。

#### 2) 计容面积的计算:

根据建筑性质划分, 计容面积计算方式见表 4-1, 具体条文说明见《佛山市城市规划管理技术标准(2015 修订版)》附录三 3(9)(10)(11)。

表 4-1 计容面积计算方式

建筑类型 (层性质)	高度 (结构层高 h)	计容系数	备注
住宅建筑	$h \leq 3.6\text{m}$ 时	1.0	系数 X: 当层高超过 5.0m 时, 其建筑面积计算值在相应倍数的基础上, 按层高每增加 2.2m 即增加 1 层计算, 若层高增加不足 2.2m 时, 按增加 0.5 层计算, 依此类推。
	$3.6\text{m} < h \leq 5.0\text{m}$ 时	1.5	跃层住宅中层高超过 3.6m 的中空客厅(起居室)、餐厅的水平投影总面积不应超过 $30\text{m}^2$ , 且开洞率不应大于 30% (开洞率为洞口水平投影面积/该套型住宅套内水平投影面积(不含阳台部分))。小于或等于 $30\text{m}^2$ 且开洞率小于
	$h > 5.0\text{m}$ 时	$1.5 + X$	30% 的部分, 其计容建筑面积按该套型住宅水平投影面积的 1 倍计算, 超出部分的计容建筑面积需按

			照住宅建筑超高计容计算。
办公、酒店建筑	$h \leq 4.5\text{m}$ 时	1.0	<p>系数 X：当层高超过 6.0m 时，其建筑面积计算值在相应倍数的基础上按层高每增加 2.2m 即增加 1 层计算，若层高增加不足 2.2m 时，按增加 0.5 层计算，依此类推。</p> <p>当门厅、中庭等公共空间的开洞率（注：开洞率为洞口水平投影面积/楼层建筑面积）大于 50% 时，须计入超高范围。</p>
	$4.5\text{m} < h \leq 6.0\text{m}$ 时	1.5	
	$h > 6.0\text{m}$ 时	$1.5 + X$	
商业建筑 (适用范围见注)	$h \leq 6.0\text{m}$ 时	1.0	<p>系数 X：当层高超过 8.2m 时，其建筑面积计算值在相应倍数的基础上按层高每增加 2.2m 即增加 1 层计算，若层高增加不足 2.2m 时，按增加 0.5 层计算，依此类推。</p>
	$6.0\text{m} < h \leq 8.2\text{m}$ 时	2.0	
	$h > 8.2\text{m}$ 时	$2.0 + X$	
工业 (生产性低层、多层工业建筑、物流仓储建筑物)	$h \leq 8.0\text{m}$ 时	1.0	无
	$h > 8.0\text{m}$ 时	2.0	
工业 (生产性高层工业建筑)	$h \leq 6.0\text{m}$ 时	1.0	无
	$h > 6.0\text{m}$ 时	2.0	
非生产性工业建筑物 (如配套行政办公用房、研发用房、创意产业用房、都市型产业用房)	$h \leq 4.5\text{m}$ 时	1.0	无
	$h > 4.5\text{m}$ 时	2.0	

注：1) 商业建筑原则上仅适用于非高层商业建筑、高层建筑的商业裙房（城市综合体项目不大于室外地面以上 6 层，其他项目不大于室外地面以上 4 层）和最小分割单元不小于 500 平方米的高层大型商业建筑。不符合上述要求的，容积率的建筑面积计算值应符合以下要求：a. 建筑平面

设计为类住宅形式的，参照住宅建筑计容面积进行计算；b. 建筑平面设计为其他形式的，参照商业建筑计容面积进行计算；

2) 跃层式住宅“开洞率”说明：“该套型住宅套内水平投影面积（不含阳台部分）”是指“该套型住宅结构板洞口（包括上开洞口或下开洞口）所在楼层套内水平投影面积（不含阳台部分）”。

#### 4.2. 建筑物架空层及坡地建筑物吊脚架空层

建筑物架空层及坡地建筑物吊脚架空层，应按其顶板水平投影计算建筑面积。

1) 建筑面积的计算：

当结构层高 $\geq 2.20\text{m}$ 时，计算全部建筑面积；

当结构层高 $< 2.20\text{m}$ 时，计算 1/2 建筑面积。

2) 计容面积的计算：

建筑底层或塔楼首层（裙楼和塔楼使用功能不同的综合楼）设架空层（层高 $\geq 3\text{m}$ ）用作人行通道、布置绿化小品、居民休闲设施等公共用途的（架空层中的门厅、楼梯间等为楼层服务的围合空间除外）不计容。架空层不得改变用途，也不得围合封闭改作他用或作为出售、出租等商业用途。

架空层中的门厅、楼梯间等为楼层服务的围合空间，计容面积根据建筑性质具体划分，与建筑主体计容方式一致。

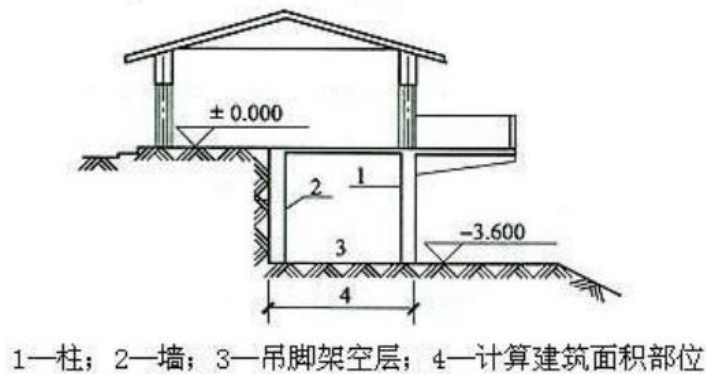


图 4-1 建筑物吊脚架空层

#### 4.3. 建筑物内的局部楼层

建筑物内设有局部楼层时，对于局部楼层的二层及以上楼层，有围护结构的应按其围护结构外围水平面积计算，无围护结构的应按其结构底板水平面积计算

面积。

1) 建筑面积的计算:

当结构层高 $\geq 2.20\text{m}$ 时, 计算全部建筑面积;

当结构层高 $< 2.20\text{m}$ 时, 计算 1/2 建筑面积。

2) 计容面积的计算:

计容面积根据建筑性质具体划分, 与建筑主体计容方式一致。

局部楼层示意图 4-2 如下:

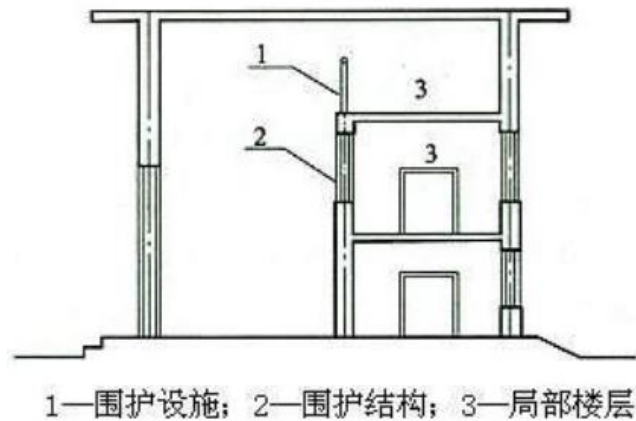


图 4-2 局部楼层示意图

#### 4.4. 倾斜围护结构的楼层

围护结构不垂直于水平面的楼层(对向内倾斜、向外倾斜均适用), 应按其底板面的外墙外围水平面积计算面积。

1) 建筑面积的计算:

结构净高 $\geq 2.10\text{m}$ 的部位, 应计算全面积;

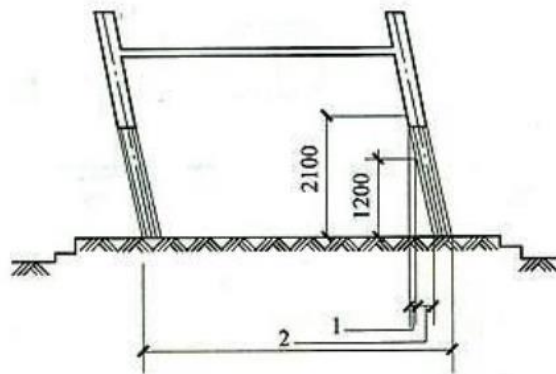
$1.20\text{m} \leq$ 结构净高 $< 2.10\text{m}$ 的部位, 应计算 1/2 面积;

结构净高 $< 1.20\text{m}$ 的部位, 不应计算建筑面积。

2) 计容面积的计算:

计容面积根据建筑性质具体划分, 与建筑主体计容方式一致。

具体图示如下:



1—计算1/2建筑面积部位；2—不计算建筑面积部位

图 4-3 斜围护机构

#### 4.5. 坡屋顶

1) 建筑面积的计算应按其水平投影面积，根据结构净高分段计算：

结构净高 $\geq 2.10\text{m}$ 的部位，应计算全面积；

$1.20\text{m} \leq$ 结构净高 $< 2.10\text{m}$ 的部位，应计算 1/2 面积；

结构净高 $< 1.20\text{m}$ 的部位，不应计算建筑面积。

2) 计容面积的计算：

坡屋顶存在结构板分隔的，结构板下建筑空间根据建筑性质具体划分，与建筑主体计容方式一致；结构板上空间若未超高（依据建筑性质划分高度），则计容面积=规划建筑面积，若超高，则按照需与建筑主体计容方式一致。

坡屋顶不存在结构板分隔的，根据建筑性质具体划分，与建筑主体计容方式一致。

#### 4.6. 设备层、管道（夹）层、避难层、结构转换层等

1) 建筑面积的计算：

a. 设备层、管道（夹）层、避难层、结构转换层中的主体功能部分：

当结构层高 $\geq 2.20\text{m}$ 时，计算全部建筑面积；

当结构层高 $< 2.20\text{m}$ 时，计算 1/2 建筑面积。

b. 避难层、设备层、设备管道夹层和结构转换层内的楼梯间、电梯井、其他功能性用房等功能空间按照水平投影面积计算建筑面积。

2) 计容面积的计算：

a. 按照规范要求合理设置的避难层、设备管道（夹）层、结构转换层层高不高于标准层层高时，不计算计容面积；

b. 层高大于标准层层高的，视同建筑标准层，计容面积根据建筑性质具体划分，与建筑主体计容方式一致；

c. 超出设计规范要求设置的其他夹层空间(如住宅、办公和酒店建筑中设置的设备管道夹层等封闭空间等)和结构转换层，不论其是否被利用，均叠加计入下层建筑层高，计容面积根据建筑性质具体划分，与建筑主体计容方式一致；

d. 避难层、设备层、设备管道夹层和结构转换层内的楼梯间、电梯井、其他功能性用房等功能空间的计容面积，计容面积根据建筑性质具体划分，与建筑主体计容方式一致。

#### **4.7. 地下室、半地下室**

地下室、半地下室应按其结构外围水平面积计算面积。

1) 建筑面积的计算：

当结构层高 $\geq 2.20\text{m}$ 时，计算全部建筑面积；

当结构层高 $< 2.20\text{m}$ 时，计算 1/2 建筑面积。

2) 计容面积的计算：

地下室、半地下室室外地面起算基准点：规划条件已明确有效的基准点。

地下室、半地下室的计容面积根据其各个结构顶板露出室外地面起算基准点或室外地面的高度  $H$  区分：

$H \leq 1.5\text{m}$  时，不计算计容面积；

$H > 1.5\text{m}$  时，计容面积=建筑面积。

#### **4.8. 出入口外墙外侧坡道有顶盖的部位**

4.8.1 出入口外墙外侧坡道有顶盖的部位，应按其外墙结构外围水平面积计算面积。

1) 建筑面积的计算

按其外墙结构外围水平面积计算 1/2 建筑面积。

2) 计容面积的计算

地下室、半地下室室外地面起算基准点：规划条件已明确有效的基准点。

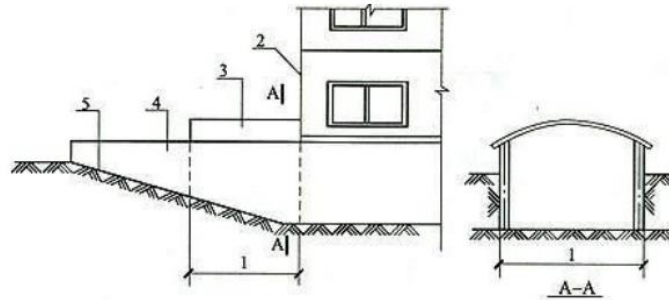
计容面积根据出入口所属的出地下室、半地下室露出室外地面起算基准点或室外地面的高度区分：

$H \leq 1.5\text{m}$  时，不计算计容面积；

$H > 1.5\text{m}$  时，计容面积=建筑面积。

4.8.2 无顶盖的部位不计算建筑面积与计容面积。

地下室出入口示意图如下：



1—计算1/2投影面积部位；2—主体建筑；3—出入口顶盖；4—封闭出入口侧墙；5—出入口坡道

图 4-4 地下室出入口

#### 4.9. 立体书库、立体仓库、立体车库

4.9.1 本条主要规定了图书馆中的立体书库、仓储中心的立体仓库、大型停车场的立体车库等建筑的建筑面积计算规则。

4.9.2 起局部分隔、存储等作用的书架层、货架层或可升降的立体钢结构停车层均不属于结构层，故该部分分层不计算建筑面积与计容面积。

4.9.3 对于立体书库、立体仓库、立体车库，有围护结构的，应按其围护结构外围水平面积计算面积；无围护结构、有围护设施的，应按其结构底板水平投影面积计算面积。无结构层的应按一层计算，有结构层的应按其结构层面积分别计算。

1) 建筑面积的计算：

当结构层高 $\geq 2.20\text{m}$ 时，计算全部建筑面积；

当结构层高 $< 2.20\text{m}$ 时，计算 1/2 建筑面积。

2) 计容面积的计算：

计容面积=建筑面积。

#### 4.10. 骑楼、过街楼

4.10.1 骑楼、过街楼底层的开放公共空间和建筑物通道，不计算建筑面积和

计容面积。

4.10.2 建筑底层设置沿街面（城市道路）后退且留出公共人行空间的骑楼时，骑楼净高不应小于 3.6m，步行通道最窄处净宽不应小于 2.4m，骑楼地面与人行道高差宜控制在 10cm 以内；无人行道时应高出道路边界处 10~20cm，并应有防撞和安全措施，符合上述条件的骑楼底层面积不计算计容面积；否则计容面积根据建筑性质具体划分，与建筑主体计容方式一致。

#### 4.11. 架空走廊（架空通廊）

4.11.1 有顶盖和围护结构的。

1) 建筑面积的计算：

按其围护结构外围水平面积计算全部面积。

2) 计容面积的计算：

计容面积=建筑面积。

特殊情况：当建筑物之间因公共交通需要，架设穿越城市道路的空中人行廊道的，应报规划和交通等主管部门批准。符合下列标准的廊道，不计容：

a. 廊道的净宽度不宜大于 6m，廊道下的净空高度应不小于 5.5m；但穿越宽度 15m 以下且不通行公交车辆的城市支路的廊道下的净空高度可不小于 5m；

b. 廊道内不得设置商业设施。

4.11.2 无围护结构、有围护设施的，应按其结构底板水平投影面积计算面积。

1) 建筑面积的计算：

按其结构底板水平投影面积计算 1/2 面积。

2) 计容面积的计算：

与有顶盖和围护设施的架空走廊（架空通廊）一致。

#### 4.12. 门厅、大厅

4.12.1 建筑物的门厅、大厅应按一层计算建筑面积。

当结构层高 $\geq 2.20\text{m}$ 时，计算全部建筑面积；

当结构层高 $< 2.20\text{m}$ 时，计算 1/2 建筑面积。

4.12.2 建筑物内的门厅、大厅（包括门厅、大厅内设置的走廊）计容面积根据建筑性质具体划分，与建筑主体计容方式一致。



### 4.13. 室外走廊（挑廊）、檐廊

#### 4.13.1 有围护设施的室外走廊(挑廊)

1) 建筑面积的计算:

计算 1/2 结构底板水平投影面积。

2) 计容面积的计算:

计容面积=建筑面积。

计容面积的特殊情况：当此通道为提供对外开放的全天候步行空间或通道，将周边建筑物与城市街道、广场、游园、购物中心等公共空间体系联系在一起且其有效宽度不小于 4 米的建筑面积，不计容。

#### 4.13.2 有围护设施（或柱）的檐廊

1) 建筑面积的计算:

计算 1/2 围护设施（或柱）外围水平面积。

2) 计容面积的计算:

计容面积=建筑面积。

### 4.14. 门斗

门斗应按其围护结构外围水平面积计算面积。

1) 建筑面积的计算:

当结构层高 $\geq 2.20\text{m}$ 时，计算全部建筑面积；

当结构层高 $< 2.20\text{m}$ 时，计算 1/2 建筑面积。

2) 计容面积的计算:

计容面积根据建筑性质具体划分，与建筑主体计容方式一致。

门斗示意图见下图 4-5:

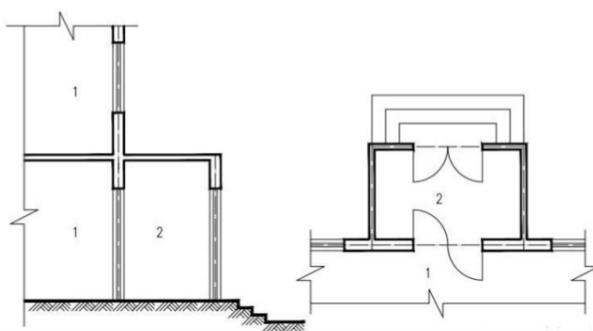


图 4-5 门斗示意图：1-室内；2-门斗；

#### 4.15. 门廊

1) 建筑面积的计算:

计算 1/2 顶板的水平投影面积。

2) 计容面积的计算:

计容面积=建筑面积。

#### 4.16. 雨篷

雨篷分为有柱雨篷和无柱雨篷。出挑宽度，系指雨篷结构外边线至外墙结构外边线的宽度，弧形或异形时，取最大宽度。其建筑面积与计容面积的如表 4-2 计算:

表 4-2 雨篷建筑面积与计容面积计算表

分类	出挑宽度	建筑面积与计容面积	备注
有柱雨篷	不区分	计算 1/2 结构板水平投影面积	没有出挑宽度的限制，也不受跨越层数的限制，均计算建筑面积与计容面积。
无柱雨篷	$\geq 2.10\text{m}$	计算 1/2 结构板水平投影面积	其结构板不能跨层，顶盖高度达到或超过两个楼层时不计算建筑面积与计容面积。
	$< 2.10\text{m}$	不计算建筑面积与计容面积	

#### 4.17. 建筑物顶部的、有围护结构的楼梯间、水箱间、电梯机房等

设在建筑物顶部、有围护结构的楼梯间、水箱间、电梯机房等，按其水平投影面积计算面积。

1) 建筑面积的计算:

当结构层高 $\geq 2.20\text{m}$ 时，计算全部建筑面积;

当结构层高 $< 2.20\text{m}$ 时，计算 1/2 建筑面积。

2) 计容面积的计算:

屋顶层设备用房(含公共楼梯间)总建筑面积不超过标准层建筑面积 1/8 的，不计算计容面积;超出 1/8 时，超出部分需纳入容积率计算。

#### 4.18. 室内楼梯、管井等

建筑物的室内楼梯、电梯井、提物井、管道井、通风排气竖井、烟道，应并入建筑物的自然层计算建筑面积。

1) 建筑面积的计算:

当结构层高 $\geq 2.20\text{m}$ 时, 计算全部建筑面积;

当结构层高 $< 2.20\text{m}$ 时, 计算 1/2 建筑面积。

2) 计容面积的计算:

计容面积根据建筑性质具体划分, 与建筑主体计容方式一致。

#### 4.19. 有顶盖的采光井

有顶盖的采光井(包括建筑物中的采光井和地下室采光井)应按一层计算面积

1) 建筑面积的计算:

当结构净高 $\geq 2.10\text{m}$ 时, 计算全部建筑面积;

当结构净高 $< 2.10\text{m}$ 时, 计算 1/2 建筑面积。

2) 计容面积的计算:

计容面积=建筑面积

地下室采光井如图所示:

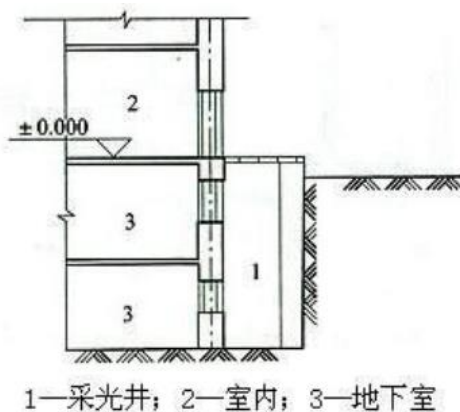


图 4-6 地下室采光井

#### 4.20. 室外楼梯

4.20.1 室外楼梯应并入所依附建筑物自然层, 并应按其水平投影面积计算建筑面积。

1) 建筑面积的计算(非室外爬梯、室外专用消防钢楼梯):

计算 1/2 水平投影面积。

2) 计容面积的计算:

计容面积=建筑面积

4.20.2 室外爬梯、室外专用消防钢楼梯不计算建筑面积与计容面积。（室外钢楼梯如果是建筑物唯一通道，兼用于消防，则需要按室外楼梯计算建筑面积与计容面积。）

4.20.3 利用室外楼梯下部的建筑空间不得重复计算建筑面积与计容面积；

4.20.4 室外楼梯层数为室外楼梯所依附的楼层数，即梯段部分投影到建筑物范围的层数。

4.20.5 利用地势砌筑的为室外踏步（台阶），不计算建筑面积与计容面积。

#### **4.21. 自动扶梯、观光梯、旋转梯**

4.21.1 根据其位置区分，若在室内则参考室内楼梯计算；若在室外则参考室外楼梯计算。

4.21.2 无围护结构的观光电梯不计算建筑面积与计容面积。

#### **4.22. 飘窗（凸窗）**

4.22.1 窗台与室内楼地面高差在 0.45m 以下且结构净高在 2.10m 及以上的凸（飘）窗。

1) 建筑面积的计算：

计算 1/2 围护结构外围水平面积。

2) 计容面积的计算：

计容面积=建筑面积

特殊情况：在建筑凸（飘）窗外同时设置花池、结构板、空调外挂机搁板等建筑外墙附属物的，飘窗应按其水平投影面积的 1/2 计算计容面积。

4.22.2 建筑凸（飘）窗凸出外墙结构边线不大于 0.6m 且窗台与室内地面高差在 0.45m 以下且结构净高在 2.10m 以下的凸（飘）窗的，或者窗台与室内地面高差在 0.45m 及以上的，不计算建筑面积和计容面积。

特殊情况：在建筑凸（飘）窗外同时设置花池、结构板、空调外挂机搁板等建筑外墙附属物的，飘窗应按其水平投影面积的 1/2 计算计容面积。

#### **4.23. 落地橱窗**

附属在建筑物外墙的落地橱窗，应按其围护结构外围水平面积计算。

1) 建筑面积的计算：

当结构层高 $\geq$ 2.20m 时，计算全部建筑面积；

当结构层高 $<2.20\text{m}$ 时，计算 $1/2$ 建筑面积。

2) 计容面积的计算：

计容面积根据建筑性质具体划分，与建筑主体计容方式一致。

#### 4.24. 阳台、入户花园、空中花园等

阳台指附设于建筑物外墙，设有栏杆或栏板，可供人活动的室外空间，房屋结构范围内标注阳台、空中花园、入户花园等建筑空间，无论其名称如何，符合前款形式的，均按阳台计算建筑面积与计容面积。

1) 建筑面积的计算：

主体结构内阳台：按其结构外围水平面积计算全面积。

主体结构外阳台：按其结构底板水平投影面积计算 $1/2$ 面积。

2) 计容面积的计算：

住宅建筑：

a. 套内阳台面积不超过套内使用面积与套内墙体面积之和的 $18\%$ 时，套内阳台面积的 $1/2$ 即为套内阳台计容面积。套内阳台面积超过套内使用面积与套内墙体面积之和的 $18\%$ 时，则 $18\%$ 以内折半计算，超过 $18\%$ 部分全部计算，二者合计为套内阳台计容面积。

b. 不同顶盖高度的阳台，均需纳入套内阳台面积进行计容。

c. 阳台顶盖与阳台围护结构外围的水平投影线不完全一致时，按顶盖或阳台围护结构较少的水平投影计入套内阳台计容面积；当顶盖飘板水平投影宽度不大于 $0.6$ 米时，阳台不计入套内阳台面积和套内使用面积。

d. 封闭式阳台按水平投影计算计容面积。

e. 每套住宅只能设置一处进深尺寸大于 $2.1$ 米的阳台（或空中花园、入户花园等）且每处水平投影面积不大于 $12$ 平方米。超出以上标准设置的阳台，按水平投影面积全额计入计容面积。

除住宅建筑以外的其他居住建筑及非居住建筑：

除住宅建筑以外的其他居住建筑的阳台、入户花园、设备间以及非居住建筑的阳台、空中花园、活动平台等半开敞空间，按其结构底板水平投影面积计算计容面积。

#### 4.25. 与建筑物内不相连通的建筑部件

与建筑物内不相连通的建筑部件（依附于建筑物外墙外不与户室开门连通，起装饰作用的敞开式挑台（廊）、平台，以及不与阳台相通的空调室外机搁板（箱）等设备平台部件），装饰性结构构件。

1) 不计算建筑面积。

2) 计容面积的计算：

凸出建筑外墙结构边线小于或者等于 0.6m 且无围护结构的花池（高度不得大于 0.5m）、结构板、空调外挂机搁板、挑廊和各类装饰性阳台、构架或联系梁等建筑外墙附属物不需计算计容面积，有下列情形之一的，按其水平投影面积计算计容面积。

a. 有维护结构、维护设施；

b. 同时设置；

c. 在住宅阳台(包括入户花园、空中花园等)围护结构外设置花池、空调外挂机搁板等；

d. 居住、办公、酒店等建筑平面各类开口外设非结构抗震需要的结构梁（板）或围护结构而形成的各类挖空（天井）围合空间；

e. 建筑内设置的中空部位，现场预留有钢筋的；

f. 设置其他有悖正常使用功能、尺度和外观造型需要的建筑外墙附属物或天面女儿墙等；

g. 建设工程规划许可已明确参与计容的。

#### 4.26. 变形缝

与室内相通的变形缝（指暴露在建筑物内，在建筑物内可以看得见的变形缝），应按其自然层合并并在建筑物建筑面积内计算。对于高低联跨的建筑物，当高低跨内部连通时，其变形缝应计算在低跨面积内。

1) 建筑面积的计算：

当结构层高 $\geq 2.20\text{m}$ 时，计算全部建筑面积；

当结构层高 $< 2.20\text{m}$ 时，计算 1/2 建筑面积。

2) 计容面积的计算：

计容面积根据建筑性质具体划分，与建筑主体计容方式一致。

#### 4.27. 建筑天面构架、花架

建筑天面各类承重结构构架或装饰性构架、花架。

1) 不计算建筑面积。

2) 计容面积的计算：

平面上透光率小于 80%时，按照其水平投影面积的 1/2 计算计容面积；

透光率=中空部分面积之和/构架外围投影面积（包括中空部分面积）。

#### 4.28. 场馆看台

1) 建筑面积的计算：

a. 场馆看台下的建筑空间，按其水平投影面积计算面积。

结构净高 $\geq 2.10\text{m}$ 的部位，应计算全部面积；

$1.20\text{m} \leq$ 结构净高 $< 2.10\text{m}$ 的部位，应计算 1/2 面积；

结构净高 $< 1.20\text{m}$ 的部位，不应计算建筑面积。

b. 室内单独设置的有围护设施的悬挑看台。

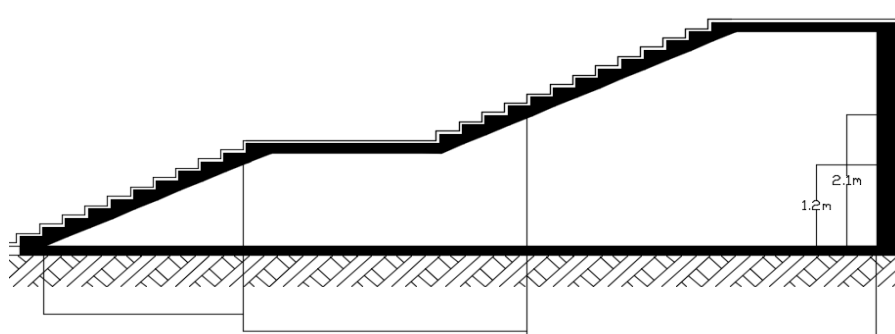
按看台结构底板水平投影面积计算全部建筑面积。

c. 有顶盖无围护结构的场馆看台。

按看台结构底板水平投影面积计算 1/2 建筑面积。

2) 计容面积的计算：

计容面积根据建筑性质具体划分，与建筑主体计容方式一致。



不计算面积的部分      计算1/2面积的部分      计算全部面积的部分

图 4-7 场馆看台计容面积计算

#### 4.29. 车棚、货棚、站台、加油站、收费站等

1) 建筑面积的计算：

计算 1/2 顶盖水平投影面积。

2) 计容面积的计算:

计容面积=建筑面积

#### 4.30. 幕墙

4.30.1 直接作为外墙起围护作用的幕墙。

1) 建筑面积的计算:

按幕墙外边线水平投影面积按其外边线计算建筑面积;

2) 计容面积的计算:

计容面积根据建筑性质具体划分, 与建筑主体计容方式一致。

4.30.2 设置在建筑物墙体外起装饰作用的幕墙。

不计算建筑面积与计容面积。

#### 4.31. 保温层

1) 建筑面积的计算:

a. 建筑物的外墙外保温层, 按其保温材料的水平截面积计算建筑面积。保温隔热层以保温材料的净厚度乘以外墙结构外边线长度按建筑物的自然层计算建筑面积, 其外墙外边线长度不扣除门窗和建筑物外已计算建筑面积构件(如阳台、室外走廊、门斗、落地橱窗等部件)所占长度。保温隔热层的建筑面积是以保温隔热材料的厚度来计算的, 不包含抹灰层、防潮层、保护层(墙)的厚度。

当结构层高 $\geq 2.20\text{m}$ 时, 计算全部建筑面积;

当结构层高 $< 2.20\text{m}$ 时, 计算 1/2 建筑面积。

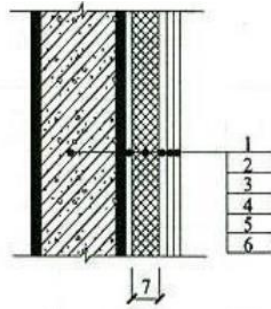
b. 当建筑物外已计算建筑面积的构件(如阳台、室外走廊、门斗、落地橱窗等部件)有保温隔热层时, 其保温隔热层也不再计算建筑面积;

c. 外墙是斜面者, 按楼面楼板处的外墙外边线长度乘以保温材料的净厚度计算。外墙外保温以沿高度方向满铺为准, 某层外墙外保温铺设高度未达到全部高度时(不包括阳台、室外走廊、门斗、落地橱窗、雨篷、飘窗等), 不计算建筑面积。

2) 计容面积的计算:

保温层需计算建筑面积时, 计容面积根据建筑性质具体划分, 与建筑主体计容方式一致。不需计算建筑面积时, 计容面积不计算。建筑外墙外保温见下图:





1—墙体；2—黏结胶浆；3—保温材料；4—标准网；5—加强网；6—抹面胶浆；7—计算建筑面积部位

图 4-8 建筑外墙外保温

#### 4.32. 舞台及后台悬挂幕布和布景的天桥、挑台等；

不计算建筑面积与计容面积。

本款指影剧院的舞台及为舞台服务的可供上人维修、悬挂幕布、布置灯光及布景等搭设的天桥和挑台等构件设施。

#### 4.33. 露台、露天游泳池

不计算建筑面积与计容面积。

露台需完全符合露台定义，如不符合露台定义，需归入阳台计算建筑面积及计容面积。

#### 4.34. 建筑物内的操作平台、上料平台、安装箱和罐体的平台

不计算建筑面积与计容面积。

建筑物内不构成结构层的操作平台、上料平台（工业厂房、搅拌站和料仓等建筑中的设备操作控制平台、上料平台等），其主要作用为室内构筑物或服务设施的独立上人设施，因此不计算建筑面积。

#### 4.35. 勒脚、附墙柱（非结构性装饰柱）、垛、台阶、墙面抹灰、装饰面、镶贴块料面层、装饰性幕墙、配件；

不计算建筑面积与计容面积。

#### 4.36. 建筑物以外的地下人防通道，独立的烟囱、烟道、地沟、油（水）罐、气柜、水塔、贮油（水）池、贮仓、栈桥等构筑物

不计算建筑面积与计容面积。

## 5. 房产建筑面积计算

### 5.1. 房产建筑面积计算通则

#### 5.1.1 计算建筑面积的房屋应具备的条件

- 1) 有顶盖;
- 2) 有维护;
- 3) 结构牢固的永久性建筑;
- 4) 层高 $\geq 2.20\text{m}$ ;
- 5) 可作为人们生产或生活的场所。

#### 5.1.2 计算全部建筑面积的范围

- 1) 永久性结构的单层房屋，其层高 $\geq 2.20\text{m}$ 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;
- 2) 房屋内的阁楼、夹层、插层、技术层、结构转换层、避难层、设备管道（夹）层及楼梯间、电梯间，层高 $\geq 2.20\text{m}$ 的部位计算建筑面积;
- 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 $\geq 2.20\text{m}$ 的，按其水平投影计算面积;
- 4) 楼梯间、电梯（观光梯）井、提物井、垃圾道、管道井、通风井、排气井等均按房屋的自然层计算面积;
- 5) 房屋天面上，属于永久性建筑的，层高 $\geq 2.20\text{m}$ 的楼梯间、水箱间、电梯机房、设备用房及斜面结构屋顶高度 $\geq 2.20\text{m}$ 的部分，按照外围水平投影面积计算;
- 6) 挑楼、全封闭的阳台按其外围水平投影计算建筑面积;
- 7) 属永久性结构有顶盖的室外楼梯，按照各层水平投影面积之和计算;
- 8) 与房屋结构相连的有柱走廊，两房屋间有顶盖、非独立柱或者非单排柱的走廊，均按其柱的外围水平投影面积计算;
- 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;
- 10) 地下室、半地下室及其相应出入口，层高 $\geq 2.20\text{m}$ 时，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;
- 11) 与房屋结构相连且有非独立柱或围护结构的永久性门廊、门斗，按其柱

或围护结构的外围水平投影面积计算；

12) 属永久性建筑有柱的（不含独立柱、单排柱）车棚、货棚等，按其柱外围水平投影面积计算；

13) 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 $\geq 2.20\text{m}$ 的部位的外围水平投影面积计算；

14) 玻璃幕墙等作为房屋外墙的，按其外围水平投影面积计算；

15) 有变形缝的房屋，若其与室内相通的，伸缩缝、沉降缝计算建筑面积；

16) 房屋屋顶为斜面结构（坡顶屋）的，对倾斜、弧状等非垂直墙体的房屋，净高 $\geq 2.10\text{m}$ 的部位计算建筑面积，房屋墙体向外倾斜，超出底板外沿的，以底板投影计算建筑面积；

17) 在建筑物中的层高 $\geq 2.20\text{m}$ 的楼层设置夹层的，当夹层及下方建筑空间的高度均小于 $2.20\text{m}$ 时，仅计算夹层下方空间的建筑面积；

18) 建在水域上方的架空房屋，可以计算建筑面积。但不计算建基面积，用地面积；

19) 有永久性顶盖，有围护结构的场馆看台，层高 $\geq 2.20\text{m}$ 的，按照顶盖投影下的围护结构外围水平投影面积计算；

20) 立体停车库、仓库等建筑物，无结构层的如果层高 $\geq 2.20\text{m}$ 时，按照一层计算建筑面积，有结构层的按照层高 $\geq 2.20\text{m}$ 的结构层建筑面积总和计算。中空区域不计算建筑面积；

21) 净空高 $\geq 2.10\text{m}$ ，且窗台高度 $\leq 0.45\text{m}$ 的飘窗计算建筑面积。

### 5.1.3 计算一半建筑面积的范围

1) 与房屋相连，有顶盖无柱的走廊、檐廊，若层高 $\geq 2.20\text{m}$ 时，其顶盖挑出墙外 $\geq 0.60\text{m}$ 时，按其顶盖水平投影面积的一半计算；

2) 独立柱、单排柱的门廊，独立柱或者单排柱的车棚、货棚、收费站等永久性开放式建筑空间，层高 $\geq 2.20\text{m}$ 的，按其顶盖水平投影面积的一半计算；

3) 顶盖挑出墙外 $\geq 0.60\text{m}$ 且不封闭的阳台、挑廊、按照顶盖投影下的围护结构、维护设施外围水平投影面积的一半计算；

4) 无顶盖的室外楼梯按各层水平投影面积的一半计算；

5) 有顶盖不封闭的永久性的架空通廊，层高 $\geq 2.20\text{m}$ 的，按照其外围水平

投影一半计算；

6) 有永久性顶盖，无围护结构的场馆看台，层高 $\geq 2.20\text{m}$ 的，按其顶盖水平投影面积的一半计算；

7) 有墙且无柱的门斗，其上盖宽度 $\geq 1.20\text{m}$ 的，按上盖水平投影面积的一半计算；若上盖水平投影面积未超过外墙线延长线所围成的面积，按照其上盖水平投影面积的一半计算；若上盖水平投影面积超过外墙线及外墙延长线所围成的面积，则按照外墙线及外墙延长线所围成的面积的一半计算。

#### 5.1.4 不计算建筑面积的范围

1) 层高 $< 2.20\text{m}$ 的夹层、插层、技术层、结构转换层、避难层、设备管道（夹）层、地下室和半地下室；

2) 突出房屋墙面的构件、配件、装饰柱、装饰性的玻璃（金属或其他材质）幕墙、台阶垛、勒脚、台阶、无柱雨篷等；

3) 房屋之间无顶盖的架空通廊；

4) 房屋的露台、天面、挑台、天面上的花园、泳池；

5) 不满足净空高 $\geq 2.10\text{m}$ ，窗台高度 $< 0.45\text{m}$ 的任意一个条件的飘窗；

6) 顶盖距底板的高度在两个自然层以上的未封闭阳台、挑廊、无柱走廊；

7) 顶盖或围护结构宽度（突出结构主体） $< 0.60\text{m}$ 的未封闭的阳台、挑廊；

8) 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；

9) 骑楼、过街楼的底层用作道路街巷通行的部分；

10) 利用引桥、高架路、高架桥、路面作为顶盖建造的房屋；

11) 活动房屋、临时房屋、简易房屋等临时建（构）筑物；

12) 独立烟囱、亭、塔、罐、池和地下人防干、支线；

13) 与房屋室内不相通的房屋间变形缝；

14) 与室内不相通的类似于阳台、挑廊、檐廊的建筑；

15) 楼梯已计算建筑面积的，其下方空间不论是否利用均不再计算建筑面积；

16) 电梯下方的电梯机坑；

17) 穿越夹层的楼梯，若夹层不利用该楼梯作为上下通道的，其位于夹层的梯间不计算建筑面积；

- 18) 无顶盖时的最上一层室内楼梯；
- 19) 复式房屋或跃式房屋内的中空部位；
- 20) 无永久性顶盖的架空走廊，用于检修、消防的室外钢梯或爬梯；
- 21) 无顶盖的斜坡式人行或车行通道；
- 22) 墙体外侧的抹灰层、粉刷层、贴面等墙体的保护层。

## 5.2. 房产建筑面积计算细则

### 5.2.1 阳台、挑廊的面积计算

1) 不封闭阳台的上盖，位于不封闭阳台所在层两个自然层以上（不含两层）的视为无上盖。顶盖镂空，以飘窗、空调位、花池等底板作为顶盖的均不视为有效顶盖；

2) 顶盖面积大于其围护结构外围水平投影面积的且围护结构宽度 $\geq 0.60\text{m}$ 的未封闭阳台、挑廊，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。当围护结构向内倾斜时，按围护结构上沿外围水平投影面积的一半计算建筑面积；当围护结构向外倾斜或外凸时，按底板外沿水平投影面积的一半计算；

3) 顶盖面积小于其围护结构外围水平投影面积的且顶盖宽度 $\geq 0.60\text{m}$ 的，按其顶盖投影面积的一半计算建筑面积；

4) 空中花园、入户花园等不封闭形式的建筑空间，有有效上盖的，按照其围护结构、围护设施内上盖水平投影面积的一半计算；

5) 二层阳台下方，与一层室内相通有围护结构不封闭的部分、规划报建审批为阳台的，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算；

6) 阳台边缘与柱子完全相交，以与柱子相连的套内主墙边缘作为阳台的边缘；

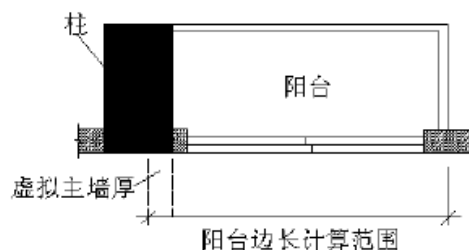


图 5-1 阳台边长计算 1

7) 若阳台边缘与柱子相交，但阳台边缘突出柱子的范围，以阳台边缘为作为阳台的范围。



图 5-2 阳台边长计算 2

8) 柱子完全在阳台内的, 将柱子计入阳台范围;

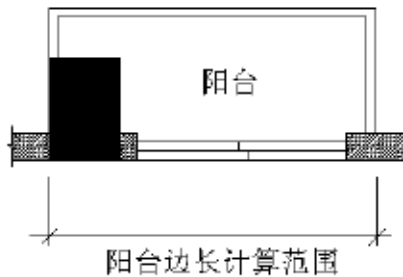


图 5-3 阳台边长计算 3

9) 阳台与空调位、花池、镂空等不计算建筑面积的部分共用墙体时, 该墙体面积全部计入阳台。

### 5.2.2 管井、楼梯面积计算

1) 建筑物外置或内置的烟道、通风井、电梯井等竖向井道, 按照自然层计算建筑面积;

2) 天面层不依附于梯间、机房等建筑物的独立烟道、管道(井)等不计算建筑面积;

3) 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自然层数计算建筑面积, 地上部分按以下规则计算:

a. 当其独立于建筑物之外或附着于建筑外墙时, 有围护结构和顶盖, 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、烟道的地面高度小于 2.20 米, 地面部分不计算建筑面积, 其所占用的建筑面积不从所在地面建筑空间的建筑面积中扣除, 但须在相应建筑空间的分户面积表的备注栏中对被占用的建筑面积予以

说明。

4) 位于阳台内但不属于阳台使用的竖向井管不计入阳台建筑面积内，按照该竖向井管的使用功能计入相应功能区。供阳台使用的给排水管等竖向管道按照水平投影计入阳台建筑面积；

5) 室外且非阳台内的雨污管道、空调冷凝管等形成的竖向管井不计入建筑面积。

### 5.2.3 中空、天井的面积计算

1) 房屋内大于 1.0 m<sup>2</sup> 的回形楼梯的回形中空部分不计算建筑面积；

2) 自动扶梯安全间隙大于 0.40m 的中空部分不计算建筑面积；

3) 复式房屋的中空部位不计算建筑面积。与其相连的墙壁的内半墙并入中空部分；

4) 位于建筑物内部无顶盖的中空不计算建筑面积。

### 5.2.4 墙体的面积计算

建筑物的外围墙体由中线分为外半墙体、内半墙体。外半墙体的水平投影面积计入共有建筑面积进行分摊，内半墙体的水平投影面积计入套内面积。如果没有权属分割文件或协议的，或者特殊要求，两个不同功能区也按照中墙线划分各自范围。

1) 中墙线位置确定方法

a. 一段墙壁如果由厚度不同的墙体构成，且在相交处有墙壁将其分为两个空间，分别按照每段墙壁的墙厚进行中线划分；

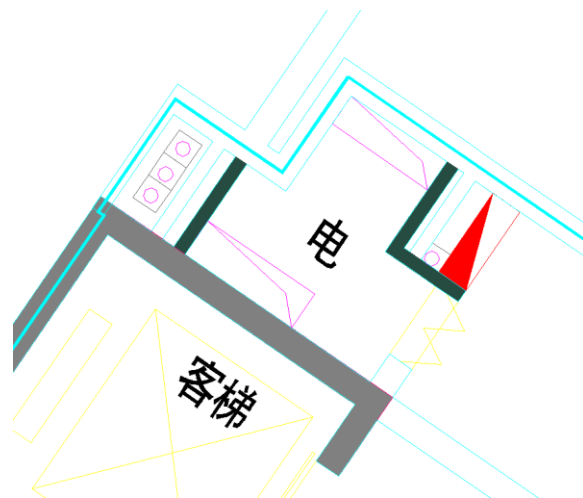


图 5-4 不同厚度墙壁中墙线连接方式 1

b. 如果剪力墙与主体墙组成一面墙壁，且在相交处没有墙体将其分为两个空间，则将剪力墙视为柱子，中墙线依照主体墙的厚度、位置进行划分。

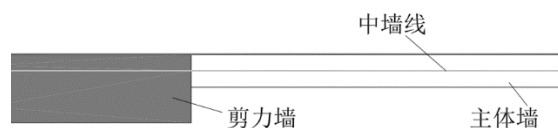


图 5-5 不同厚度墙壁中墙线连接方式 2

## 2) 幕墙墙体面积计算方式

- a. 同一楼层外围墙体，既有主墙，又有幕墙，分段分别计算；
- b. 同一面全部为围护性的承重墙，再外挂的幕墙视为装饰性幕墙，不计算建筑面积；
- c. 同一面外围墙体，若全围护性幕墙内侧局部有部分主墙体时，按照主墙体计算墙体面积。

## 3) 不同厚度、材质组合的围护体的面积计算

- a. 同一面墙体，上部份厚度与下部份厚度不一时，墙体厚度及位置以主要围护结构为准；
  - 下部份墙体高度 $\leq 0.8\text{m}$ 时，视上部份墙体为主要围护结构；
  - 下部份墙体高度 $> 0.8\text{m}$ 时，视下部份墙体为主要围护结构。
- b. 同一面外墙，上部份为玻璃下部份为墙体。依据 a. 中判定依据，若视玻璃为主要围护结构，测量范围至玻璃外围（含玻璃厚度），且玻璃厚度无需扣除外半墙壁处理。

## 5.2.5 架空层及避难层范围部分外墙段

1) 架空层计算建筑面积时，按照柱的外围水平投影计算，架空层视为无外墙。如有部分外墙段的架空层，从整体性考虑，仍然视作无墙体，不作扣除外半墙处理；





图 5-6 有墙体的公共架空层仍然不分内外半墙

2) 位于架空层,但不属于架空层且要参与分摊的公共设施,如设备用房等,其外围墙体需要扣除外半墙的处理;



图 5-7 需要设施内外半墙的架空层

- 3) 避难层的外墙计算方式与架空层相同;
- 4) 房屋局部架空部分参照架空层, 架空部分视为无外墙;
- 5) 位于架空层的管井, 与架空层外围墙体相连的部分视作无墙体, 无需作扣除半墙处理。

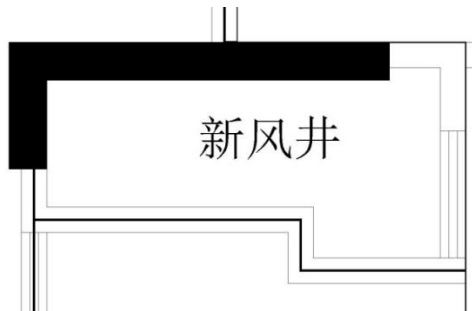


图 5-8 架空层的风井不设置外半墙

### 5.2.6 公共建筑的墙体

- 1) 不分摊公建不设置内外半墙, 外墙线内全部归为不分摊公建;
- 2) 计算建筑面积的有柱走廊, 其柱与室外侧墙壁中线之间的空间视为架空, 按照无外墙处理。

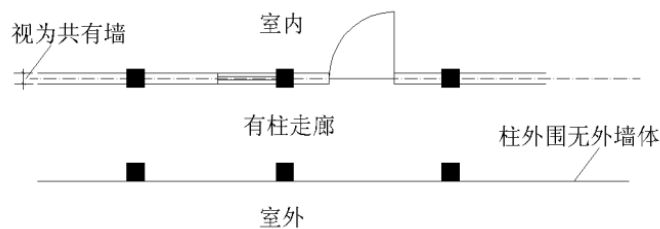


图 5-9 计算面积的有柱走廊视为无墙