

《房屋建筑面积测绘技术规范》 (送审稿)编制说明

一、项目背景

《房屋建筑面积测绘技术规范》(SZJG 22-2015)(以下简称“原规范”)实施以来,在规范深圳市房屋建筑面积测绘工作方面发挥了重要作用。但随着城市建设快速推进,建筑设计不断创新,新型建筑形式不断涌现,同时相关国家标准和地方规则持续更新,原规范在实际应用中已难以满足当前测绘工作多样化、精细化的需求。为进一步提升测绘工作的科学性、精确性和规范性,适应新形势发展,对原规范进行修订十分必要。

二、工作简况

(一)任务来源

根据深圳市市场监督管理局 2024 年 4 月 7 日发布的《深圳市市场监督管理局关于下达 2024 年深圳市地方标准计划项目任务的通知》,“《房屋建筑面积测绘技术规范》地方标准修订项目”获批立项。本规范的牵头、提出和归口单位为深圳市规划和自然资源局,起草单位为深圳市规划和自然资源调查测绘中心。

(二)主要起草过程

1.启动阶段

2024 年 4 月,深圳市规划和自然资源调查测绘中心召开编制启动会议,组建了修订工作组,成员由理论基础扎实、实践经

验丰富的专业技术人员构成。工作组制定了详细的工作方案和实施计划，明确了编制目标为形成符合国家要求、适应深圳实际、科学规范的房屋建筑面积测绘技术规范；工作内容包括资料收集、调研、各章节修订等；明确职责分工，确保各项工作有序推进；确定关键时间节点，保障项目按时完成；制定质量标准，保证规范修订的科学性和准确性。

2. 起草阶段

2024 年 5 月至 6 月，工作组广泛收集国内相关标准和技术资料，并深入调研深圳市房屋建筑面积测绘的实际情况，涵盖测绘过程中遇到的问题及不同利益相关者的需求。通过系统整理和深入分析收集到的资料，为后续修订工作提供了充分的数据支持和实践依据。

2024 年 7 月至 9 月，工作组依据收集的资料和调研成果，结合编制原则，对原规范各章节进行全面审视和修订，起草完成了规范修订初稿。

2024 年 10 月至 2025 年 2 月，工作组召开了三次技术讨论会议，对初稿的逻辑性、技术性和可操作性进行全面审查和细致改进。经过多轮修改，形成了征求意见稿。

3. 征求意见阶段

2025 年 3 月，面向深圳市规划和自然资源局所属各部门，以及测绘单位、房地产开发企业等关联行业单位开展意见征求，共收集反馈意见 36 条，经逐项研究与合理吸纳，形成了送审稿。

三、地方标准主要内容的依据以及与国内领先、国际先进标准的对标情况

（一）主要内容的依据

本规范按照 GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。在编写时注重以下编制原则：

1. 遵循国家标准

严格遵循《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022）《房产测量规范》（GB/T 17986-2000）等现行国家标准，确保修订后的地方标准与国家标准高度一致，增强规范的权威性和通用性，使深圳市房屋建筑面积测绘工作符合国家统一要求。

2. 贴合地方实际

充分考虑深圳市在城市建设、房地产市场管理、不动产登记等方面的实际情况，深入调研并聚焦解决实际工作中遇到的各类问题，使修订后的规范具有更强的针对性和可操作性，能够切实指导深圳市房屋建筑面积测绘工作。

3. 保障平稳过渡

在修订过程中，尽量维持原规范的整体框架和主要内容的连贯性与稳定性。对于确需修改的部分，进行合理、谨慎的调整，确保规范能够平稳过渡，减少对现有测绘工作流程和成果的影响，保障测绘工作的连续性。

（二）编制依据

本规范规范性引用文件包括：GB 55031 《民用建筑通用规范》、GB/T 17986.1 《房产测量规范 第1单元：房产测量规定》、GB/T 17986.2 《房产测量规范 第2单元：房产图图式》、GB/T 20257.1 《国家基本比例尺地图图式 第1部分：1:500 1:1000 1:2000 地形图图式》、GB/T 50353 《建筑工程建筑面积计算规范》、CJJ/T 8 《城市测量规范》、CJJ/T 73 《卫星定位城市测量技术标准》。

参考文献包括：GB 50352-2019 《民用建筑设计统一标准》、GB/T 50504-2009 《民用建筑设计术语标准》《深圳市建筑设计规则》（2024年）、《深圳市工程建设项目多测合一技术规程》（2024年）。

（三）国内领先、国际先进标准的对标情况

本规范严格遵循《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022）和《房产测量规范》（GB/T 17986-2000）等现行国家标准，在术语定义、数据采集和计算方法等方面与国家标准保持一致，确保规范的权威性和通用性。同时，本规范与《深圳市建筑设计规则》紧密衔接，在凸窗、花池及设备平台控制等方面保持协调，满足了地方房屋建筑面积测绘工作的特殊需求。本规范与现行相关法律、规范、规章不相冲突，与相应现行国家标准和地方规则相协调。

四、主要条款的说明以及主要技术指标、参数、试验验证的论述

（一）标准的适用范围

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设工程设计、建设工程规划报建、建设工程规划条件核实、房地产开发与交易、不动产登记、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（深汕特别合作区参照执行）。

（二）有关条款的说明

1. 规范性引用文件

主要包括了标准文件中规范性引用的文件。

2. 术语和定义

为了更好地理解和使用本规范，参照国内相关标准、文献，确定了房屋面积测绘、房屋建筑面积、房屋套内建筑面积、房屋使用面积等 69 个术语和定义。

3. 总则

规定了房屋建筑面积测绘的目的、内容、坐标系统、类型和精度要求等。

4. 房屋数据采集

规定了房屋数据采集设备、方法和内容等。

5. 房屋建筑面积计算

规定了房屋建筑面积计算通则、细则、共有建筑面积的计算与分摊，以及基底面积计算规定。计算通则明确计算全部、一半

及不计算建筑面积的范围；计算细则针对不同建筑空间如阳台、楼梯、走廊等给出具体计算方法；共有建筑面积分为应分摊和不分摊两类，按栋分摊，有明确的划分及分摊方法；基底面积规定明确了平地、坡地建筑基底面积的计算要求和其他常见情形的处理原则。

6. 房屋建筑面积变更测绘

规定了变更测绘的一般原则和处理方法。

7. 房屋建筑面积测绘成果报告书

规定了《房屋建筑面积测绘报告》《房屋建筑面积分栋分类汇总表》和《建设工程竣工测量报告》具体内容和要求。

8. 附录

规定了“房屋建筑面积测绘外业记录表与分割测绘说明”格式示例，以及各类“成果报告书”的标准格式。

五、主要修订内容

（一）规范性引用文件

增补《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022）《卫星定位城市测量技术标准》（CJJ/T 73-2019）等文件，使规范在实际应用中能更好地参考最新国家标准和行业规范，确保测绘工作与时俱进，符合最新技术要求，提高测绘工作的准确性和规范性。

（二）术语和定义

1. 新增术语

增加楼梯、风井、连廊等部分术语的定义。明确这些建筑部

件的准确概念，使测绘人员在面对复杂建筑结构时，能够依据清晰的定义进行测绘操作，确保测绘成果的准确性。

2. 修改术语

对门廊、门厅、阳台等部分术语的定义进行修改。使定义更加简洁概括、精准明确，更好地适应实际工作的需要。

3. 删除术语

删除门斗、桥等部分在实际工作中较少使用或定义不够清晰明确的术语，使术语体系更加简洁明了，突出核心术语，提高规范的适用性。

（三）总则

更新坐标系统。将原规范中平面测量采用的深圳独立坐标系更新为 2000 国家大地坐标系，高程测量采用的 1956 年黄海高程系更新为 1985 国家高程基准。这一调整使深圳市房屋建筑面积测绘的坐标系统与国家统一标准接轨，提高测绘数据的通用性和兼容性。

（四）房屋数据采集

1. 建筑标高测量

在建设工程竣工测量时，扩大建筑标高测量范围，增加对坡屋顶建筑檐口顶部、屋脊顶部，特殊造型屋顶建筑最高点等部位标高的测量要求，明确不同屋面形式建筑高度的计算规则，为建筑规划管理提供更可靠的数据依据。

2. 其他采集内容

对房屋边长数据采集、房屋属性数据采集等内容进行优化。在房屋边长数据采集中，细化了倾斜屋（墙）面边长数据采集具体要求；在房屋属性数据采集中，明确了不同测绘类型下房屋属性数据的采集依据和现场复核原则，使数据采集工作更加规范、有序，提高数据的准确性和可靠性。

（五）房屋建筑面积计算

1. 计算通则

根据《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022）以及近年来的实践经验，对部分建筑空间的建筑面积计算方法进行修订。调整坡屋顶房屋面积计算规则，新增架空空间面积计算规则，使建筑面积计算更加科学合理，符合实际情况，避免因计算规则不明确导致的争议。

2. 计算细则

（1）建筑层高计算规则优化

明确建筑首层或裙楼屋顶层用于公共绿化种植（含管线敷设）时，覆土层厚度不超过 1.5 米且室内外高差 ≤ 0.3 米时，层高可从室内地面完成面起算；位于主体结构外的各类井道（风井、烟道等），层高可由完成面起算，解决了实际测绘中层高计算的争议问题。

（2）阳台与露台计算规则简化

删除阳台进深、水平投影面积和周长比限制条款，与《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022）有关规定衔接；调整延伸进

深，阳台向内延伸部分进深限值由 0.6 米放宽至 0.8 米；露台分类优化，删除“房屋天面”条件，仅保留退层设计形成的露台面积计算规则，使阳台和露台面积计算更加简洁明了，符合实际使用情况。

（3）楼梯与走廊计算规则完善

明确室内楼梯最上层无上盖时不计算面积，室外地下室楼梯的地面无盖部分不计算面积；明确外走廊垂直方向开敞限制条件中的围护材料由“玻璃”改为“幕墙”；明确外走廊开敞侧两端向内延伸不超过 1.2 米时，延伸部分仍计入外走廊，避免在楼梯和走廊面积计算过程中出现理解不一致的情况。

（4）花池与设备平台计算规则调整

删除“悬挑式”“平台式”，进深限值由 0.6 米放宽至 0.8 米；明确阳台外接花池与设备平台的合并计算规则，减少计算争议。

（5）凸窗计算规则细化

新增了“窗体上（下）方设置结构梁”“留有小于 0.15 米高缝隙与外界连通的透光装饰玻璃封闭的窗”等不视为凸窗的内容，完善了凸窗的界定条件；凸窗进深限值由 0.6 米调整为 0.8 米，使凸窗面积计算更加准确合理。

（6）屋面架空空间分类简化

取消“功能性”与“非功能性”架空空间的分类，明确与梯间相连的连廊、设备空间需计算面积，独立造型亭阁不计算面积，

简化了屋面架空空间面积计算，提高了计算效率和准确性。

3. 共有建筑面积计算及分摊

对共有建筑面积的分类与范围、划分原则以及分摊计算方法进行优化调整。增加通风井、变（配）电室、消防控制室等常见的共有建筑面积类别，明确土地及规划批复文件中指标单列且需产权移交的配套建筑空间不计入共有建筑面积，增加套间共有建筑面积的条款；优化裙塔楼建筑分摊计算规则，明确塔楼核心筒穿越裙楼的部分批准为核增时的分摊原则，明确塔楼底层及屋面核心筒的分摊范围；增加地下轨道交通空间商业及公共服务配套设施分摊计算条款；简化半外墙分摊计算方式等，使共有建筑面积计算及分摊更加科学合理，保障各方权益。

4. 基底面积计算规定

对基底面积计算规定进行补充，增加“参照《深圳市建筑设计规则》执行”的条款，为建筑规划管理提供更准确的数据支持。

（六）测绘成果报告书

1. 《建设工程竣工测量报告》内容补充

对《建设工程竣工测量报告》的成果内容进行补充和完善，增加绿化测量、车位测量等项目，全面展现建设工程竣工时的状况。

2. 报告格式修改

在附录 B 中对《房屋建筑面积测绘报告》《房屋建筑面积分栋分类汇总表》和《建设工程竣工测量报告》的测绘成果报告格

式进行修改。

六、是否涉及专利等知识产权问题

无。

七、重大意见分歧的处理依据和结果

无。

八、实施地方标准的措施建议

（一）加强宣传培训

组织开展规范的宣传培训活动，针对测绘单位、房地产开发企业、相关行政主管部门等不同对象，制定有针对性的培训方案。通过举办培训班、线上讲座、发放宣传资料等方式，深入解读规范的修订内容和重要意义，确保相关人员准确理解和掌握规范要求，提高规范的执行力度。

（二）强化监督检查

建立健全监督检查机制，加强对房屋建筑面积测绘工作的日常监督检查。相关行政主管部门定期或不定期对测绘项目进行抽查，检查测绘单位是否按照规范要求进行测绘作业，测绘成果是否符合标准。对不符合规范要求的行为，及时进行纠正和处理，确保规范的有效实施。

（三）建立反馈机制

设立专门的反馈渠道，收集规范实施过程中各方的意见和建议。定期对反馈信息进行整理和分析，根据实际情况及时对规范进行修订和完善，使规范能够持续适应城市建设发展和技术进步

的需求。

九、其他需要说明的事项

无。

标准编制组

2025 年 4 月