

# DB4403

## 深圳市地方标准

DB4403/T XXX—XXXX

代替 SZJG 22-2015

### 房屋建筑面积测绘技术规范

Specifications for estate surveying and mapping

(送审稿)

XXXX-XX-XX 发布

XXXX-XX-XX 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 ..... 12

7 房屋建筑面积变更测绘 ..... 36

8 房屋建筑面积测绘成果报告书 ..... 37

附录 A （规范性） 房屋建筑面积测绘外业记录表与分割测绘说明 ..... 43

    A.1 《房屋建筑面积测绘外业测量检查记录》格式示例 ..... 43

    A.2 《点位、标高外业测绘记录表》格式示例 ..... 43

    A.3 《房屋分割测点点位略图》格式示例 ..... 43

    A.4 《房屋分割测点点位坐标表》格式示例 ..... 43

    A.5 《房屋分割测点点位测绘说明》格式示例 ..... 43

附录 B （规范性） 房屋建筑面积测绘成果报告书标准格式 ..... 49

    B.1 房屋建筑面积测绘报告 ..... 49

    B.2 房屋建筑面积分栋分类汇总表 ..... 63

    B.3 建设工程竣工测量报告 ..... 68

参考文献 ..... 86

## 前 言

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。

本规范代替《房屋建筑面积测绘技术规范》（SZJG 22-2015）。

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；

——第三章增加了楼梯、风井、连廊等部分术语的定义，修改了门廊、门厅、阳台等部分术语的定义，删除了门斗、桥等部分术语的定义；

——第四章总则中更新了坐标系统；

——第五章房屋数据采集中补充完善了建筑标高测量内容；

——第六章根据 GB 55031-2022 及近年来的实践，修改了阳台、楼梯、凸窗、外走廊、花池等建筑空间的建筑面积计算方法和半外墙等共有建筑空间的分摊方法；

——第八章中补充完善了《建设工程竣工测量报告》的成果内容；

——附录 B 中修改了《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》测绘成果报告的格式。

本规范由深圳市规划和自然资源局提出并归口。

本规范起草单位：深圳市规划和自然资源调查测绘中心

本规范主要起草人：

# 引 言

2015 年 12 月 1 日发布实施的《房屋建筑面积测绘技术规范》（SZJG 22-2015）（以下简称“原规范”）是对《房屋建筑面积测绘技术规范》（SZJG/T 22-2006）的修订和完善，规范了我市房屋建筑面积测绘工作。鉴于 2023 年 3 月 1 日起实施的国家标准《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022）与原规范存在部分规定上的不一致，为确保与国家标准的一致性，并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，现对原规范进行修订。

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处理标准与计算方法。

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）。

## 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，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本规范。

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

## 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）勒脚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，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占有或使用的建筑面积，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

#### 房屋专有部分

建筑区划内具有构造上的独立性，能够明确区分；具有利用上的独立性，可以排他使用；能够登记成为特定产权人的所有权的房屋。

### 3.7

#### 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。

### 3.8

#### 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设计文件所进行的房屋建筑面积测绘计算。

### 3.9

#### 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设计文件所进行的房屋建筑面积测绘计算。

### 3.10

#### 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设计文件所进行的房屋建筑面积测绘计算。

### 3.11

#### 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。

### 3.12

#### 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。

### 3.13

#### 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。

### 3.14

#### 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。

### 3.15

#### 建筑基底面积

平地建筑基底面积为建筑首层柱及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及围护结构等直接接触地面部分的结构外围水平投影面积之和。

### 3.16

#### 塔楼建筑基底面积

计算二级建筑覆盖率时，塔楼建筑基底面积为高层或超高层的自然层建筑外墙或结构外围的最大水平投影面积。

### 3.17

#### 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。

### 3.18

#### 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及地下各层规定建筑之和与建设用地面积的比值。

### 3.19

#### 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。

### 3.20

#### 规定建筑面积

在项目设计、实施阶段，经规划主管部门核定的建筑物地面以上、下部分实际使用地上、地下规定建筑面积指标的建筑面积。

### 3.21

#### 核增建筑面积

规划主管部门基于保证公众安全，方便公共活动、改善公共环境、鼓励配建机动车、自行车停车位等目的，经核定允许在地上、地下规定建筑面积指标以外增建的特定用途的地上、地下建筑面积。

### 3.22

#### 核减建筑面积

超过规定限值，占用规定建筑面积指标的建筑面积。

### 3.23

#### 建筑层数

层高在2.20米以上的楼板结构分层层数。

### 3.24

#### 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。

### 3.25

#### 裙楼、塔楼

带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。

### 3.26

#### 层高

相邻楼层楼（地）板结构面之间的垂直距离。

### 3.27

#### 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。

### 3.28

#### 自然层

按楼（地）板等结构分层的楼层。

3. 29

**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. 30

**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. 31

**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. 32

**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. 33

**结构转换层**

因建筑物上部与下部采用不同结构类型，而用于设置转换结构构件（包括转换梁、转换桁架、转换板等）的楼层。

3. 34

**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作用的楼层。

3. 35

**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. 36

**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. 37

**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. 38

**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时，其余部分露出室外地面的高度大于 1.50 米的楼层。

3. 39

**走廊（过道）**

建筑物内设置的水平交通空间。

3. 40

**挑廊**

挑出建筑物外墙的水平交通空间。

3. 41

**檐廊**

设置在建筑物挑檐下的水平交通空间。

3. 42

**连廊**

连接楼栋（单元）建筑的交通走廊。

3.43

**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。

3.44

**门廊**

建筑物入口前有顶棚的半围合空间。

3.45

**雨篷**

设置在建筑物进出口上部的用于挡雨、遮阳的板或篷。

3.46

**阳台**

附设于建筑物外墙,可供人活动的室外空间,设有安全防护措施。

3.47

**露台**

利用下层屋顶,作为本层户外活动空间的无顶盖室外平台。

3.48

**花池**

建筑物中设置的用于种植花草的建筑构件。

3.49

**凸窗**

凸出建筑外墙面的窗。

3.50

**围护结构**

围合建筑空间四周的墙体、门、窗等。

3.51

**围护物（设施）**

为保障安全而设置的栏杆、栏板等围挡。

3.52

**幕墙**

由面板与支承结构体系（支承装置与支承结构）组成的可相对主体结构有一定位移能力或自身有一定变形能力、不承担主体结构所受作用的建筑外围护墙。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。

3.53

**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。

3.54

**变形缝**

为防止建筑物在外界因素作用下,结构内部产生附加变形和应力,导致建筑物开裂、碰撞甚至破坏而预留的构造缝,包括伸缩缝、沉降缝和抗震缝。

3.55

**骑楼**

建筑底层沿街面后退且留出公共人行空间的建筑物。

3.56

**过街楼**

跨越道路上空并与两边建筑相连接的建筑空间。

3.57

**门厅**

位于建筑物入口处，用于人员集散并联系建筑室内外的枢纽空间。

3.58

**大堂**

具有休息、会客、接待、登记、商务等功能的较大的门厅。

3.59

**中庭**

建筑中贯通多层的室内大厅。

3.60

**楼梯**

由连续行走的梯级、休息平台和维护安全的栏杆（或栏板）、扶手以及相应的支承结构组成的作为楼层之间垂直交通用的建筑部件。

3.61

**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。

3.62

**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。

3.63

**核心筒**

建筑物中解决垂直交通、设备电气垂直管线、联系其他建筑空间的结构体系。

3.64

**管道井**

建筑物中用于布置竖向设备管线及设备的竖向井道。

3.65

**烟道**

排放各种烟气的管道、井道。

3.66

**风井**

排除室内不良气体或者输送新鲜空气的管道、井道。

3.67

**台阶**

连接不同标高的楼（地）面，供人行的阶梯式踏步。

3.68

**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。

3.69

**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。

## 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提供基础数据和资料。应用于不动产登记的房屋建筑面积测绘，应在查清权属、明确界址点界址线的基础上开展。

### 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 2000 国家大地坐标系，高程测量采用 1985 国家高程基准。

### 4.4 房屋建筑面积测绘的类型

- a) 施工图面积测算：主要用于建设工程设计与报建参考；
- b) 预售测绘：主要用于房地产项目的预售审批和交易、不动产登记等；
- c) 竣工测绘：主要用于建设工程的规划条件核实、地价核算、不动产登记等；
- d) 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、不动产登记等；
- e) 变更测绘（含分割测绘）：主要用于建设工程变更项目的规划条件核实、不动产登记等。

### 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 $\pm 0.025$  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 17986.1 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 测量仪器误差规定

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

——  $|\Delta D| \leq 1/1000$  ( $D > 10$  米时);

——  $|\Delta D| \leq 1/2000$  ( $D \leq 10$  米时)。

b) 采用手持测距仪、光电测距仪、全站仪测量时,一测回两次读数较差不应大于 $\pm 0.005$ 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:  $|\Delta D|$  (或  $|\Delta H|$ )  $\leq 0.005D$  (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:  $|\Delta D|$  (或  $|\Delta H|$ )  $\leq 0.015\sqrt{D}$  (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),房屋的边长可采用建筑设计文件上标注的尺寸。

——  $|\Delta D| \leq 0.03$  米 ( $D \leq 10$  米时);

——  $|\Delta D| \leq 0.003D$  ( $10 \text{ 米} < D \leq 30$  米时);

——  $|\Delta D| \leq 0.10$  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 $\pm 0.05$ 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 $\leq 0.6\%$ ;

—— 以建筑面积计,较差百分比 $\leq 1\%$ 。

### 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、GNSS 接收机等。

#### 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,有时也包括部分权属界线点。

#### 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:一是依据建筑设计文件和相应的电子数据,即从建筑设计文件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 从建筑设计文件上采集房屋边长数据时,应对对应边进行校核,对分段边长之和与总长度进行校核。校核不符时,应返回建设单位进行修正。

5.3.2.2 房屋的拐角无特殊注明或说明的,一般视为直角,其组成的房屋按矩形采集边长。

##### 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。
- 5.3.3.3 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。
- 5.3.3.4 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、弓形或其他不规则图形，且无建筑设计文件可获得相应的图形元素时，可使用全站仪进行边长数据采集。
- 5.3.3.8 当房屋的边长较长且直接测量有困难时，或需要校核总边长与分段之和而又无法直接测量总边长的，可采用全站仪进行边长数据采集。
- 5.3.3.9 鼓励采用三维激光扫描、无人机倾斜摄影测量等测绘新技术进行房屋边长数据采集，精度要求应符合 4.5 的相关规定。

#### 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。

#### 5.3.5 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。测量时应在斜面屋顶或墙体高度 2.20 米处量取相应的平面定位数据，难以测量时，可在室内净高 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。当贴面实测有困难时，可采用设计资料中有关贴面的厚度值，当两种情况均无法获得时，可将外墙装饰贴面统一取用 0.025 米的厚度值计算。房屋边长取值为不含外墙面装饰贴面和抹灰厚度的长度。

#### 5.3.7 地下空间的边长数据采集

对地下空间（含地下室）进行房屋边长测量时，因无法测至外墙面，可只实测室内边长，外墙厚度取建筑设计文件的设计值，据此推算地下空间边长值。

#### 5.3.8 房屋边长数据注记方式及测量草图内容要求

- 5.3.8.1 采集所得的边长数据必须注记在房屋分层平面图上；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 边长注记以米为单位，取位至 0.01 米。
- 5.3.8.3 边长数值平行于该边注记并紧靠该边线；东西走向的边长数字字体朝上（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，记录在墙体线上。

5.3.8.5 当个别边长因较短而难以在该边范围内注记时，可采用如下方法注记：

a) 在离该边较远处，注记一个包含该短边和一条与其相邻的较长边之和的总长度（图 1）；

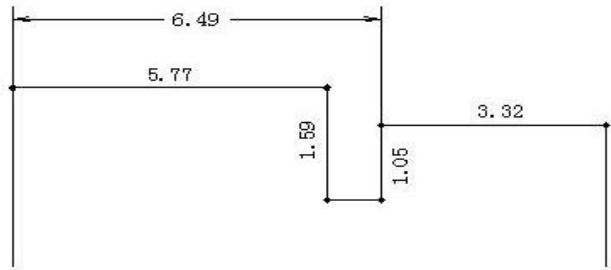


图 1 边长注记方式一图示

b) 局部地方短边较多，且难以采用包含长短边之和的注记方法时，应在该局部地方附近的空白处用一放大的略图注记，放大略图处于圆圈内，并用引线指示所代表的位置（图 2）。

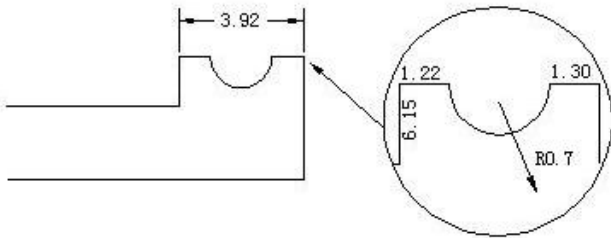


图 2 边长注记方式二图示

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、单元号、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设计文件的不符项；
- 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，注记房屋边长数据，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标示。

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绘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、GNSS 测量等方法实施。



5.3.9.2 建设工程竣工测量时，应对建筑物底层室内外地坪、裙楼顶部、塔楼顶部、女儿墙顶点等处标高进行实地测量。对于坡屋顶建筑，应实地测量建筑物檐口顶部、屋脊顶部标高；对于特殊造型屋顶建筑，应实地测量建筑物最高点标高。

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 平屋顶建筑高度按建筑物室外设计地坪至建筑物女儿墙顶点的高度计算，无女儿墙的建筑应按至其屋面檐口顶点的高度计算，无檐口的建筑计算至屋面的建筑完成面，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、通信设施及空调冷却塔等设备；
- c) 高度不超过《深圳市建筑设计规则》规定限值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 当屋面坡度小于等于 45 度时，坡屋顶建筑高度按建筑物室外设计地坪至檐口顶部高度计算；当屋面坡度大于 45 度时，坡屋顶建筑高度按建筑物室外设计地坪至屋脊顶部高度计算。

5.3.9.6 当建筑周边室外地面标高不一致时，建筑高度从计入地面以上层数的半地下室及地面层建筑外墙（或结构外围）接触室外地面（或地下室顶板面）的最低点处起算；当同一栋建筑有多个室外设计地坪时，建筑高度应分别计算后取其中最大值。

5.3.9.7 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) 特殊造型屋顶；
- b) 位于机场、导航台、电台、广播电视、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名镇名村、历史文化保护区、历史文化街区、文物保护单位、风景名胜区、自然保护区、历史建筑等保护规划区内。

5.3.9.8 当同一栋建筑物有多种屋面形式时，建筑高度应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绘时，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 有建筑设计文件的竣工房屋，实测层高平均值与设计值之差在  $\pm 0.03$  米范围内时，可认为竣工层高与设计层高相符；无建筑设计文件的竣工房屋，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，当核准的建筑设计文件上商铺为虚拟分割，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 分割测点布置的平面控制不能低于三级导线精度，可以从高级到低级，分级或越级布置；并在测绘报告中附所布置的控制网略图。

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。对未实测的其他一般地界点，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 17986.1 中规定要求。

5.3.11.4 分割测点中的界址钉布置应符合以下要求：

- 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置界址钉，并在建筑设计文件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土地及规划批复文件对宗地号或地块编号、宗地代码、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，可根据建设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：

- a) 实地布局未改变，空置的建筑空间其功能以核准的建筑设计文件的设计功能为准；
- b) 实地布局未改变，但实地已使用的建筑空间功能与核准的建筑设计文件不相符的，应注明实际使用功能；
- c) 实地布局已改变，且已使用的建筑空间，应注明实际使用功能及改变情况；
- d) 实地布局已改变，空置或无法明确功能的，应注明改变情况。

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设计文件实测确定。

5.3.12.4 建筑的栋号、单元号、房号一般应依据建筑设计文件中的编号确定，当建筑设计文件中缺少相关编号或编号不符合相关规则时，由建设单位按规则重新编排，并提供编号确认图或函。

5.3.12.5 当夹层存在专有部分时，房号应在夹层所属自然层内按顺序编排。

## 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，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，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，其坡屋顶高度在 2.20 米以上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计算建筑面积。
- 6.1.1.17 附属在建筑外的橱窗，层高在 2.20 米以上的，按其围护结构外围水平投影计算建筑面积。
- 6.1.1.18 以柱围合或部分围护结构与柱共同围合，不封闭的架空空间，按柱或围护结构外围水平投影计算建筑面积。

## 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、简易房屋等；
- 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、地下管廊和地下人防干、支线等；
- 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 屋面用于检修、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 3）。
- 6.2.1.2 一个楼层外墙以内的建筑空间中，因结构梁、反梁、垫层等形成的局部高度不足 2.20 米的部分，其层高仍取所在楼层的层高值（图 3）。

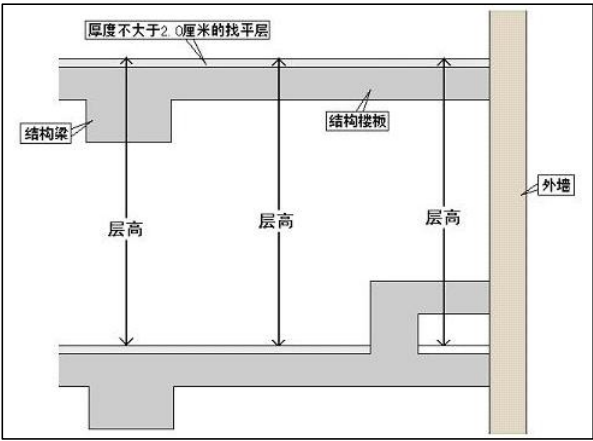


图 3 层高计算图示

- 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，均取窗面为外墙，窗体部分视为套内的一部分，层高取所在楼层的层高值；与平台式落地窗相类似的其他建筑空间（如图 4 中 b 所示），层高计算也与其相同。

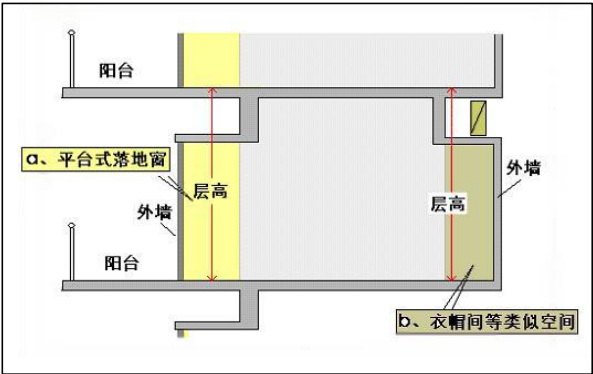


图 4 平台式落地窗及相似建筑空间层高计算图示

- 6.2.1.4 建筑首层或裙楼屋顶层用于公共绿化种植（含管线敷设）的覆土层厚度不超过 1.5 米，且建筑首层或塔楼底层室内地面完成面高出相邻室外覆土层表面不超过 0.3 米时，建筑首层或塔楼底层层高可由室内地面完成面起算。

6.2.1.5 用于公共绿化种植(含管线敷设)的覆土层厚度不超过 1.5 米时，位于主体结构外的风井、水井、电井、燃气井、排烟井、烟道等的层高可由地面完成面起算。

6.2.2 非普遍建筑空间的面积计算

6.2.2.1 建筑物的墙体由内倾斜、弧形等非垂直墙体构成，按其墙体高度在 2.20 米以上部分的水平投影计算全部建筑面积。

6.2.2.2 建筑墙体向外倾斜时，按楼（地）面处建筑外围计算建筑面积。

6.2.2.3 坡屋顶、穹型顶建筑，按其屋顶高度在 2.20 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 2.20 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，层高大于等于 2.20 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，当围护物超出其底板外沿时，以底板水平投影计算一半建筑面积。

6.2.3.2 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 0.80 米时，该延伸部分计算全部建筑面积（图 5）。

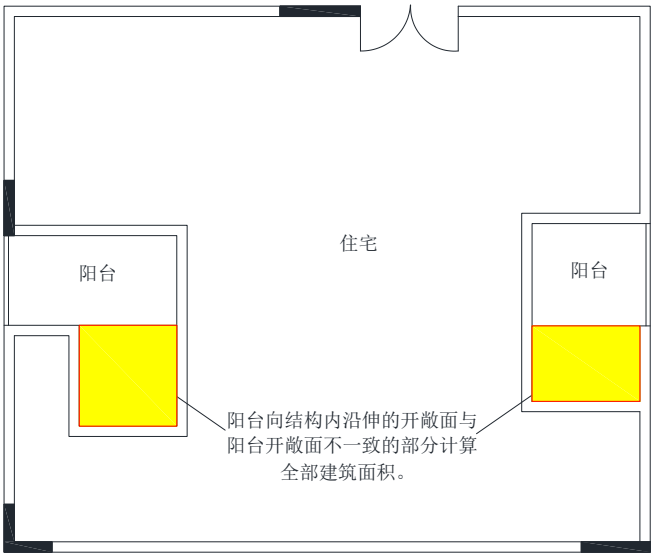


图 5 阳台向结构内延伸时面积计算图示

6.2.3.3 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 0.80 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。

6.2.3.4 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）。

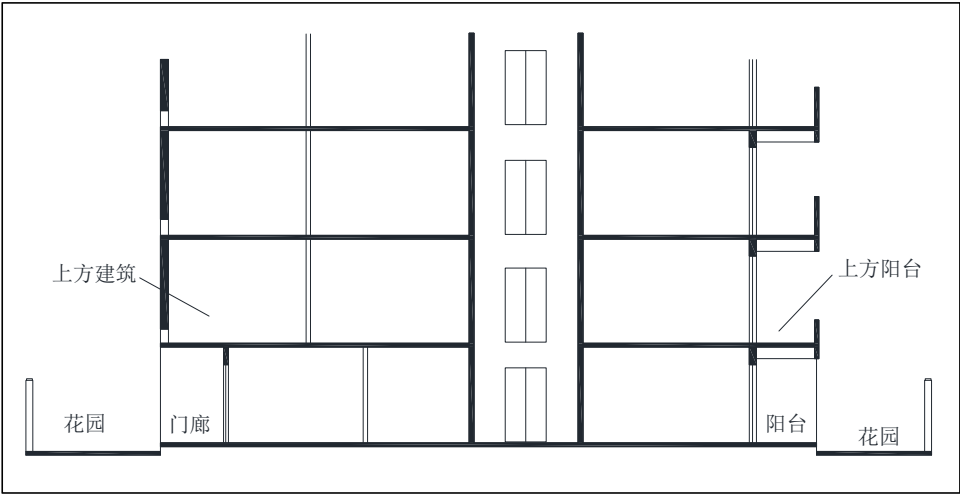


图6 住宅一层中阳台与门廊的界定图示

6.2.3.5 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，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。

6.2.3.6 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。

6.2.3.7 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。

6.2.3.8 类似于阳台的空中花园、入户花园等建筑空间，均视为阳台，按阳台规定计算建筑面积。

6.2.4 室内楼梯的面积计算

6.2.4.1 位于建筑内部或位于建筑外部但与建筑物内部相通且立面设有围护结构的楼梯，视为室内楼梯（图7）。

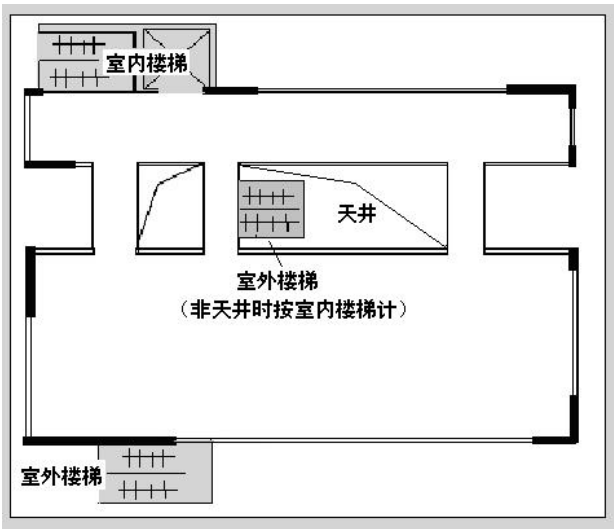


图7 室内楼梯与室外楼梯图示

- 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）计算全部建筑面积，到达的最上一层（含屋面）无上盖时不计算建筑面积。
- 6.2.4.3 穿越夹层的梯间，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、设备层中设置的楼（电）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）。

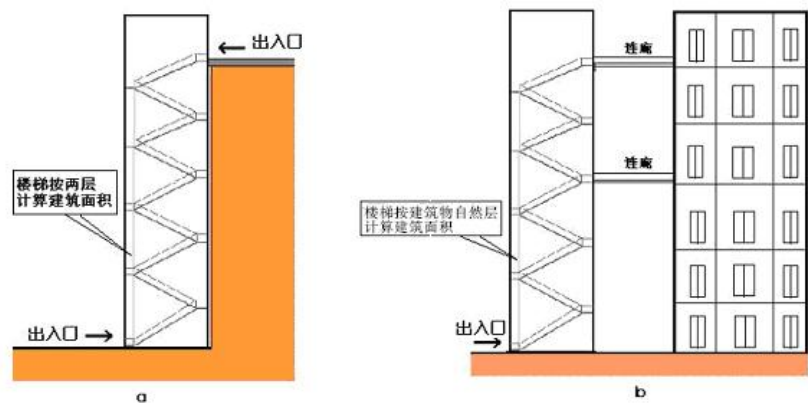


图 8 独立楼（电）梯面积计算图示

- 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)。

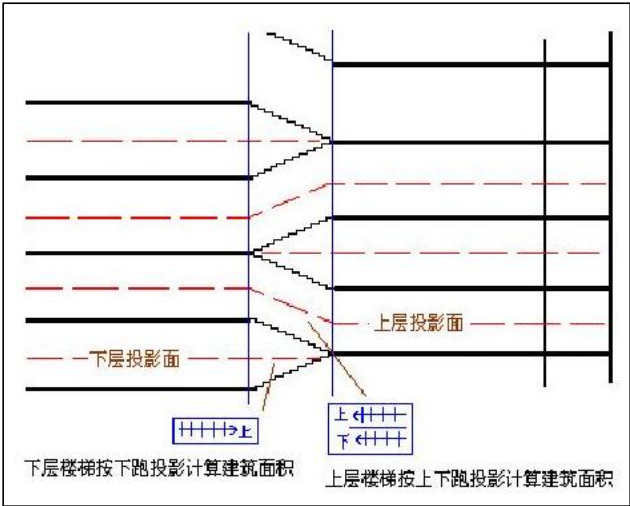


图 9 错层建筑楼梯建筑面积计算图示

- 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。
- 6.2.4.8 从室外下地下室（半地下室）的楼梯、车道，地面部分上盖高度小于 2.20 米或无上盖时，地面层不计算建筑面积，地下室（半地下室）层计算全部建筑面积。



6.2.4.9 观光电梯按其通过的自然层计算建筑面积，当其通过的楼层有围护结构时，按围护结构计算建筑面积，无围护结构时，按观光电梯计算建筑面积。

6.2.4.10 室内扶梯参照室内楼梯计算建筑面积。

### 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：

- 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；
- 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，到达的最上一层（含屋面）无上盖时不计算建筑面积。

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 室外楼梯的下方空间设计加以利用时，室外楼梯视为下方建筑空间的上盖，下方空间层高在 2.20 米以上的部分计算全部建筑面积，剩余部分按室外楼梯计算。

6.2.5.5 室内车道参照室内楼梯按自然层计算全部建筑面积，室外车道参照室外楼梯计算建筑面积。

6.2.5.6 下地下室的车道，其车道下方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，并计入地下室建筑面积中（图 10）。



图 10 下地下室车道图示

6.2.5.7 室外扶梯参照室外楼梯计算建筑面积。

### 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 11）：

- 沿走廊延伸方向两侧均封闭；
- 走廊贯穿建筑内部，仅局部零星对外开敞；
- 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；
- 走廊凹于结构之内超过 2.40 米；
- 走廊两侧交错式存在局部墙体或建筑空间；
- 走廊开敞侧局部用墙体、玻璃等间断封闭，封闭总长度超过走廊长度的二分之一；
- 走廊开敞侧上下方均设有墙体、幕墙等围护结构，剩余开敞高度小于层高的二分之一。



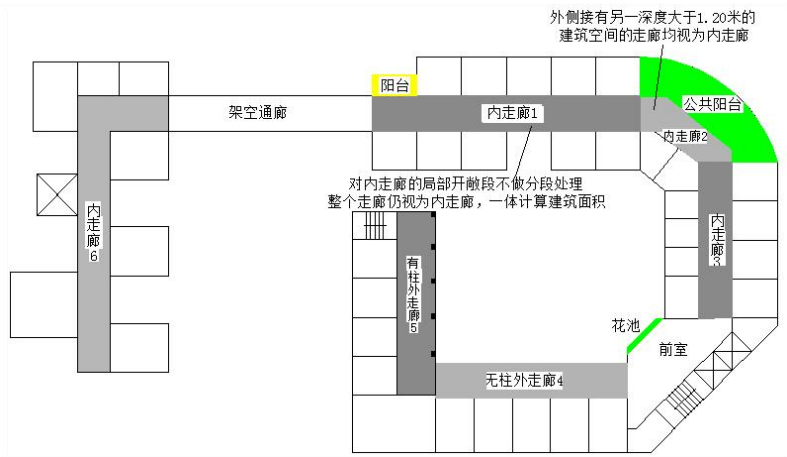


图 11 走廊类型划分图示

- 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 外走廊开敞侧设有柱或其他结构支撑体时为有柱走廊，否则为无柱走廊：
- a) 开敞侧有虽不承重但与结构连接为一体，类似柱（墙）的走廊，视为有柱走廊；
  - b) 开敞侧之外还存在柱或其他类型承重支撑体，且通过连接梁与走廊相连的走廊，视为有柱走廊；
  - c) 仅有附着于结构外侧的少量装饰性柱（墙）的走廊，视为无柱走廊；
  - d) 柱位于外走廊两端的墙体内且不专向走廊凸出，或柱可以划归其他建筑空间时，视为无柱走廊。
- 6.2.6.4 有柱外走廊按柱或围护物外围水平投影计算全部建筑面积；无柱外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。凹入建筑主体的有盖、无柱的走廊、檐廊，当其上盖宽度大于 1.20 米时，按其上盖水平投影面积的一半计算建筑面积；如走廊在上盖水平投影范围内的地面设有围护物或二级及以上台阶，则按围护物外围水平投影面积或临墙的一级台阶宽度的一半计算走廊的建筑面积。
- 6.2.6.6 开敞侧两端向内延伸的外走廊，向内延伸部分不超过 1.20 米时，延伸部分仍计入外走廊，超过 1.20 米时延伸部分按内走廊计算建筑面积。
- 6.2.6.7 位于屋面层的与房屋相连的有盖、无柱、无围护结构及围护物的走廊、檐廊，如其宽度大于 1.20 米，按上盖的水平投影面积的一半计算建筑面积。

6.2.7 楼、电梯前室的面积计算

- 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 12）。

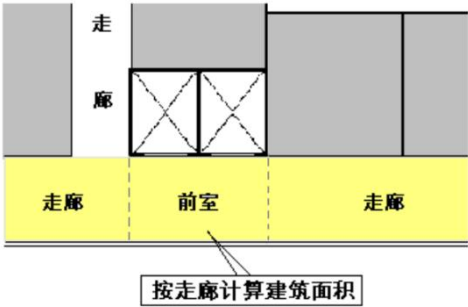


图 12 借用走廊作楼（电）梯前室图示

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，按柱或围护结构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 13）。架空通廊下方空间，有柱或围护物且设计利用的按连廊计算建筑面积。

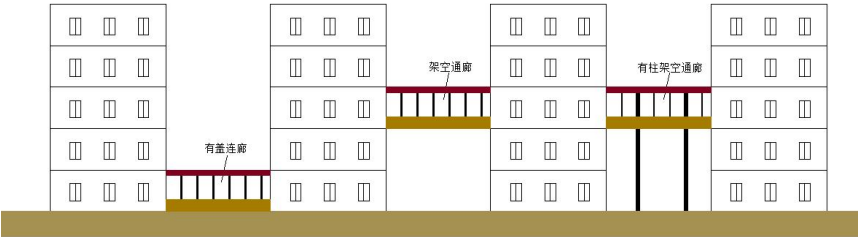


图 13 架空通廊图示

6.2.9 门廊、雨篷的面积计算

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，则视为雨篷。

6.2.9.2 凸出房屋外墙的门廊、雨篷为凸出式门廊、雨篷，凹入房屋外墙的为凹入式门廊、雨篷；由凸、凹两部分组成的门廊、雨篷，当凸出部分进深大于 0.80 米，为复合式门廊、雨篷。

6.2.9.3 进深不大于 0.80 米的门廊、雨篷，不计算建筑面积。

6.2.9.4 进深大于 0.80 米的凸出式门廊、雨篷：

- 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) 有两根及以上柱，按柱外围计算全部建筑面积。

6.2.9.5 进深大于 0.80 米的凹入式门廊、雨篷：

- 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、雨篷，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 14）。

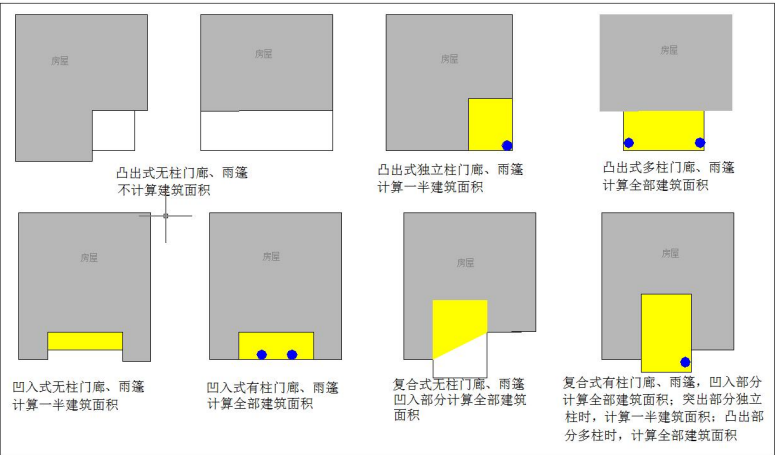


图 14 门廊、雨篷建筑面积计算图示

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

6.2.10 公共（消防）通道的面积计算

穿越建筑的公共（消防）通道属于市政道路或小区道路的一部分时，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、设备平台的面积计算

6.2.11.1 位于建筑物围护结构外侧，与室内不相通且进深不大于 0.80 米的花池和设备平台，不计算建筑面积。

6.2.11.2 位于不计面积凸窗外侧的花池和设备平台，当其于凸窗顶板或底板相连时，与凸窗合并计算花池和设备平台的进深。

6.2.11.3 位于建筑主体或阳台内的有盖花池、设备平台等，与其相连的建筑空间一体计算建筑面积；与阳台相连的花池和设备平台，不论大小均与阳台一体计算建筑面积。

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）。

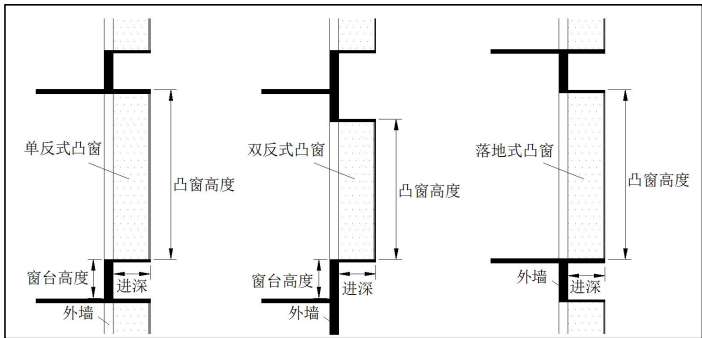


图 15 凸窗形式及其指标定义图示

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 0.80 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）、窗体上（下）方设置结构梁（图 16 中 d）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、留有不小于 0.15 米高缝隙与外界连通的透光装饰玻璃）封闭的窗（图 16 中 c）不视为凸窗，此时，窗体部分与套内其他部分一样计算层高，当层高在 2.20 米以上时，计算全部建筑面积。

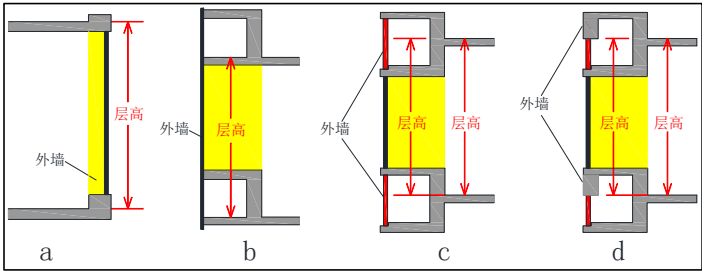


图 16 几类窗体外墙定义图示

6.2.12.4 不计面积的凸窗向阳台、花池、设备平台内凸出时，凸窗所占用的阳台、花池、设备平台的范围仍计入阳台、花池、设备平台的范围，按阳台、花池、设备平台规定计算建筑面积（图 17）。

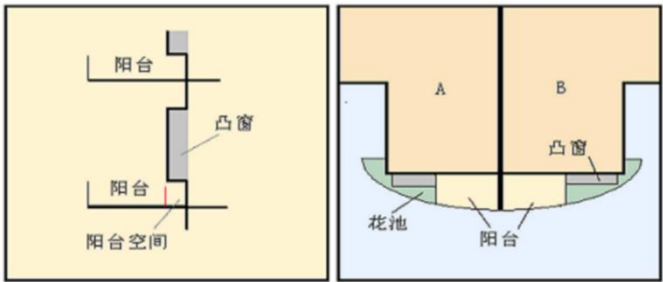


图 17 凸窗面积计算图示

6.2.13 烟道、采光井、通风井的面积计算

6.2.13.1 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。

6.2.13.2 架空层、避难层中与独立剪力墙、柱相邻的管井、风井面积不应包含承重支撑体面积。

6.2.13.3 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中。若采光井、通风井、烟道的地面高度小于 2.20 米，其上方平台高度在 2.20 米以上的，应计算其上方平台建筑面积；其上方平台高度在 2.20 米以下的，仍计算采光井、通风井、烟道建筑面积。

6.2.13.4 位于建筑物结构外、裙楼屋面、塔楼屋面的烟道、采光井、通风井从完成面计算建筑高度，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。

6.2.14 幕墙的面积计算

6.2.14.1 装饰性幕墙不计算建筑面积。

6.2.14.2 围护性幕墙，按以下几种情况分别计算建筑面积（图 18）：

- a) 当楼板边至幕墙外缘距离小于等于 0.40 米时，以该距离为外墙厚度，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。

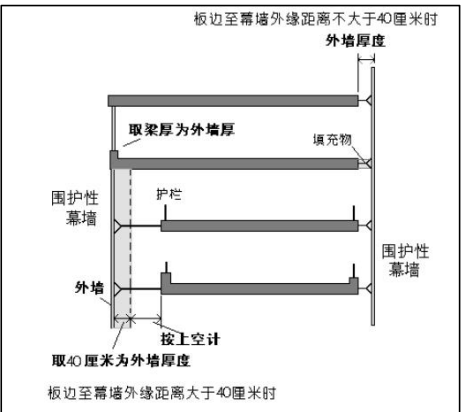


图 18 不同情况下围护性幕墙外墙计算图示

6.2.14.3 对局部幕墙建筑，将主墙部分和幕墙部分分段，分别计算墙体面积（图 19a）；对全幕墙建筑，无论内侧是否设有局部主墙，均全部按围护性幕墙计取外墙，并相应计算外墙的墙体面积(图 19b)。

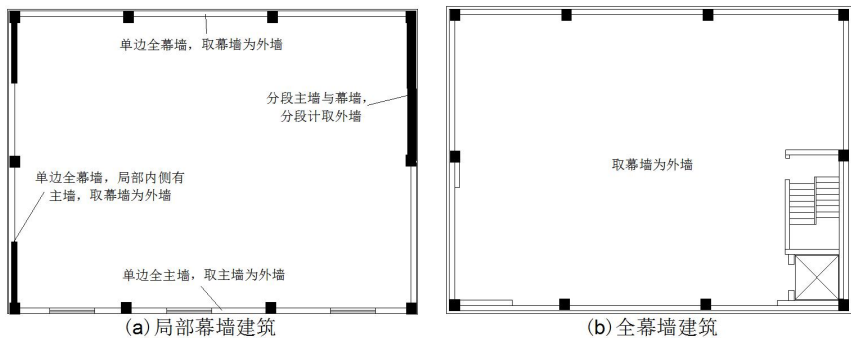


图 19 幕墙建筑外墙计算图示

6.2.15 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）。

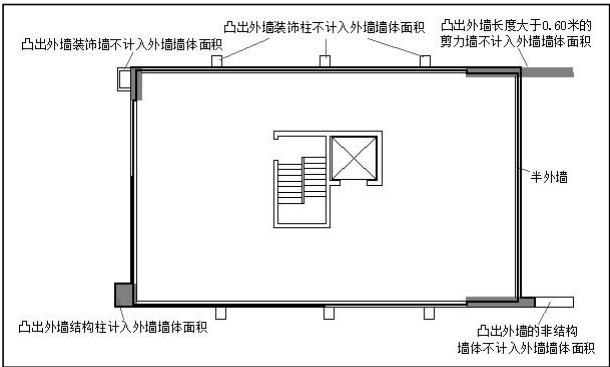


图 20 外墙墙体计算图示

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）。

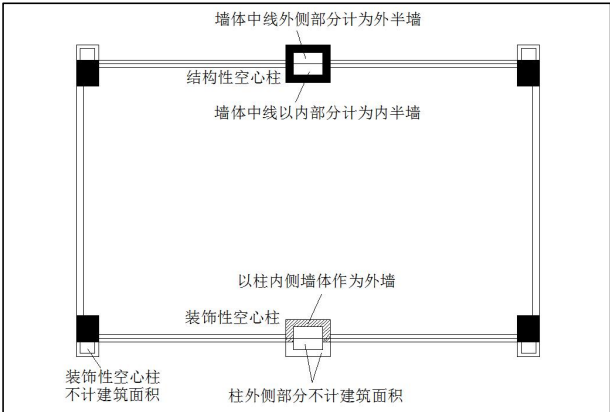


图 21 墙体面积计算图示

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。

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、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。

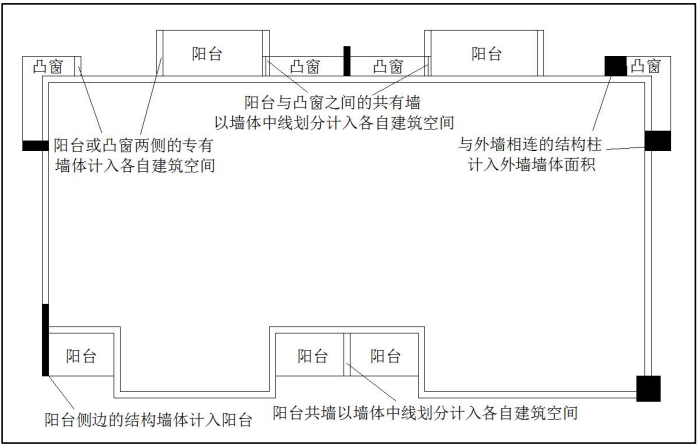


图 22 阳台、凸窗处墙体面积计算图示

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 对斜屋面、墙体向内倾斜等的建筑空间，外墙位于层高小于等于 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）。

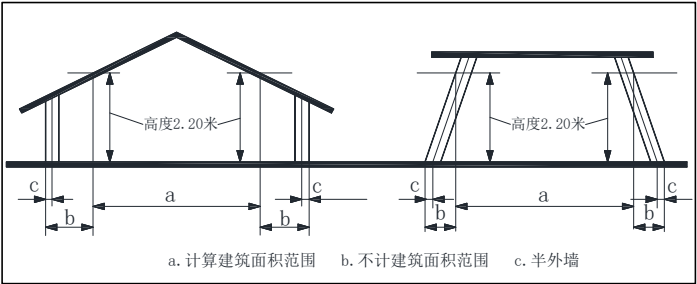


图 23 倾斜墙体计算图示

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 位于建筑屋面的梯间、电梯机房、水箱间等，当其下方设有缓冲层或隔层时，当缓冲层、隔层的层高大于等于 2.20 米时，缓冲层、隔层无论是否封闭，均计算全部建筑面积。无法区分缓冲层时，楼梯间一体计算建筑面积。

6.2.16.3 建筑屋面设置有构架，位于层高大于 2.20 米的构架层中的梯间，按自然层计算全部建筑面积。

6.2.16.4 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，应计算建筑面积。

6.2.16.5 位于建筑屋面上与梯间不相连、独立的、造型性的亭、阁等建筑空间，不计算建筑面积。

6.2.16.6 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，不超过屋面水平投影面积 1/4 时，不计算建筑面积。

### 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 0.80 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 其他

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公用管道井、通风井、烟道井、垃圾井道等；
- c) 建筑物内公用的公共门厅、大厅、梯厅、过道、走廊、檐廊、门廊、雨篷、大堂、疏散通道等水平交通空间；
- d) 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) 地面以上消防避难层、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) 建筑物公共区域内设置的封闭空间、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、变（配）电室、消防控制室、警卫室、工具间、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) 为他栋建筑所有权人使用上不可缺少的公共建筑空间；
- l) 土地及规划批复文件中指标单列的公共建筑空间。

6.3.1.4 对土地及规划批复文件中指标单列的物业服务用房以及需要产权移交的配套建筑空间，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他栋去。

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 一栋建筑不需分层或分户测绘时，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整栋的建筑面积，不需进行共有建筑面积的分摊计算。

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

6.3.2.6 对于多功能建筑物，须按其建筑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，应对整栋的建筑面积进行校核。

### 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；
- f) 套间共有建筑面积。指专为层内某几户服务的公共建筑空间的面积，该面积在相关户间进行分摊。

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) 依据建筑设计文件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文件的标注为依据进行确认；
- b) 依据经相关部门核准的建筑设计文件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及范围，补充确定不分摊共有建筑空间范围。

### 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共有面积分摊，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， $m^2$ ；

$\delta S_i$ ——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单元。
- 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：
- 当一栋有多个单元，各单元之间除地面或天面连通外，其他处均不连通时，可将每一单元作为一“栋”；
  - 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”；
  - 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、办公等计规定建筑面积的建筑空间，则与商业、办公等计规定建筑面积的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、办公等计规定建筑面积的建筑空间连接的一个或多个塔楼作为另一“栋”（图 24）；
  - 一栋由多座塔楼和裙楼组成的建筑，当裙楼部分可由隔墙、防火卷帘或伸缩缝划分为二个及以上部分，且各部分拥有自己独立的交通体系和消防体系，则计算时，可以把不相通的各座塔楼及其相应裙楼作为独立的一“栋”。
  - 一栋由多座塔楼和裙楼组成的建筑，若塔楼核心筒穿越裙楼的部分，除大堂层以外的均属于核增建筑面积时，该座塔楼及为其服务的核心筒作为独立一“栋”。

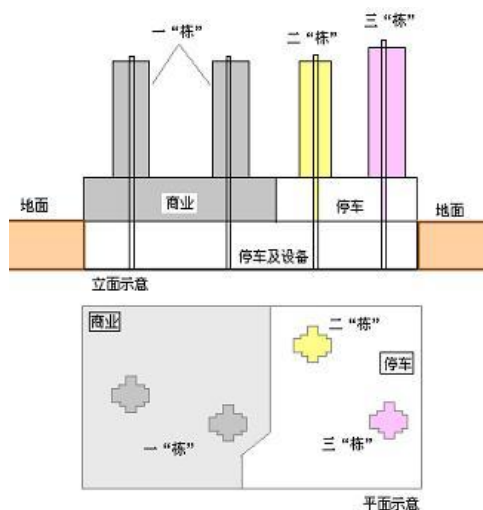


图 24 “栋”的概念图示

6.3.5.12 需要分期建设或功能不同且高差较大的由裙楼或计规定建筑面积的地下室连通的多塔楼建筑，在划分为多栋时应符合以下规定：

- a) 应有明确的分期（分栋）界线，如伸缩缝、防火卷帘、分隔墙等；
- 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（分栋）界在垂直方向宜相互重合，即分期不宜相互交错。

6.3.5.13 已进行过建筑面积测绘计算并经有关部门认定的，不论该房屋是何种结构形式已经确定为一栋的，仍将其划分为一栋；如需对已出具的测绘资料进行局部变更测绘的，不改变原测绘资料中对栋的划分。

6.3.6 共有建筑面积分摊计算细则

6.3.6.1 地下室

6.3.6.1.1 平地建筑的楼层，当其顶板面高于周边各处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。

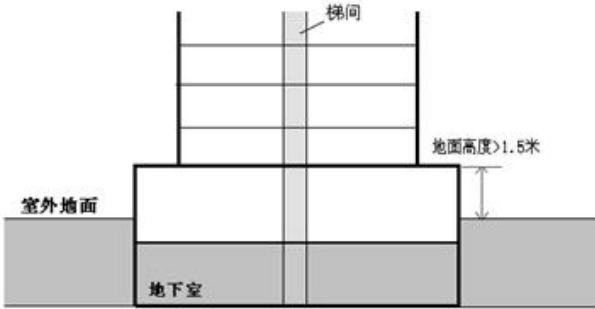


图 25 地下室图示

6.3.6.1.2 若地下室有部分区域用作商业、办公等其他用途，则该部分应计入套内建筑面积。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，均在相应功能区进行分摊。

6.3.6.1.3 如地下轨道交通空间在轨道交通运营时段内免费向所有市民开放，该地下空间的商业（不得转让）及公共服务配套设施，可不参与共有建筑面积分摊计算。

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，机动车位套内建筑面积按各停车位实际占用面积计算。当地下停车场机动车位全部准予销售时，机动车位建筑面积可按套内建筑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、其他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、防灾减灾防护及材料存储室、架空公共空间、架空绿化、架空休闲、轨道交通附属设施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、办公等其他用途时，位于商业、办公等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）。

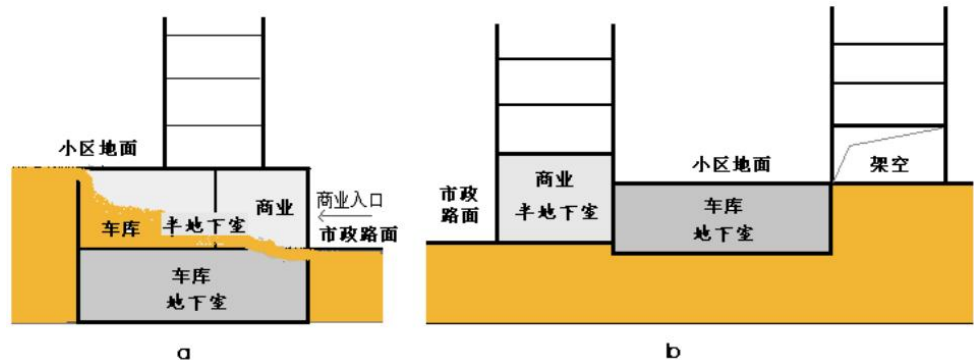


图 26 坡地建筑的地下室和半地下室图示

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，建筑面积计入各户套内建筑面积中。

6.3.6.3 非专用楼梯、电梯及梯间

6.3.6.3.1 供整栋使用或楼（电）梯通过的各功能区（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 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。

6.3.6.3.3 一栋建筑，如为裙楼加塔楼型建筑时，其贯穿裙楼与塔楼的核心筒，无论在裙楼是否设计开门使用，其位于裙楼部分的核心筒由裙楼和塔楼共同分摊，其位于塔楼部分（含塔楼底层及屋面）的核心筒由所在塔楼分摊。

6.3.6.3.4 高层建筑中设置的高、低区电梯，其建筑面积应作为整栋或功能区的共有建筑面积，其分摊范围为高、低区电梯通过的所有楼层。与高、低区电梯机房连接的缓冲电梯井道按自然层计入电梯间建筑面积，分摊范围与高、低区电梯相一致。

6.3.6.3.5 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。

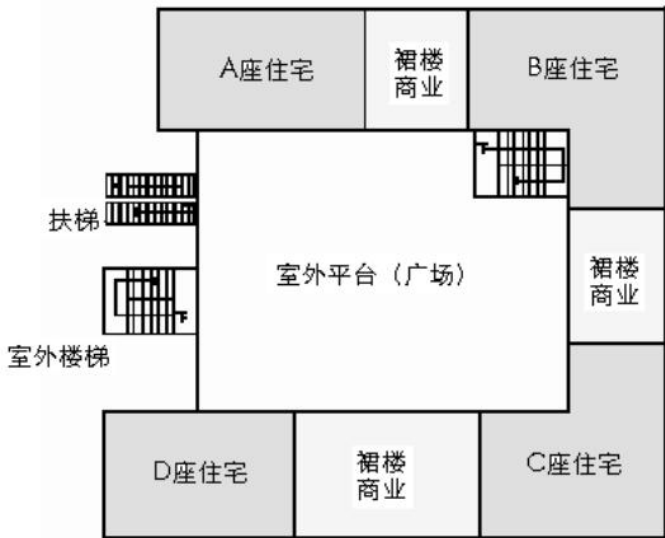


图 27 为室外平台服务的楼梯图示

6.3.6.3.6 对于内部设有扶梯的商场、办公楼等，如需进行分层或分户建筑面积计算，须在主出入口层留出连接扶梯与公共出入口的公共过道，在其他层留出用于扶梯回转上下的公共过道，否则该商场或办公用房只能按复式房计算总建筑面积（图 28）。扶梯留设公共过道时，该公共过道的分摊范围应与扶梯相一致。

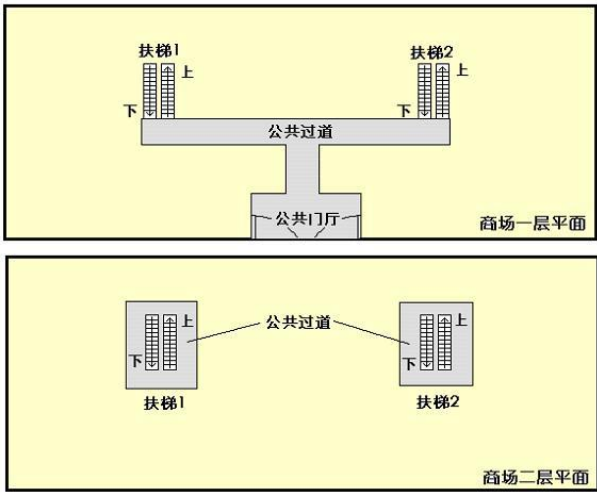


图 28 商场扶梯、公共过道图示

6.3.6.3.7 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 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。

### 6.3.6.5 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商业、办公等部分应分摊的共有建筑面积；
- 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的共有建筑面积，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等部分服务，该专用梯及地面出入口的建筑面积计为商业、办公等部分的应分摊的共有建筑面积；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的共有建筑面积。

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 通往地下各层的梯间，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他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他各层公用的走廊、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、设备平台、室外平台、结构板

6.3.6.7.1 计算建筑面积的花池、设备平台等，与专有部分相连时，计为各户套内建筑面积；不与专有部分相连时，计为不分摊的共有建筑面积。

6.3.6.7.2 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、雨篷

6.3.6.8.1 为一户独立设置的门廊、雨篷，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、雨篷，计算建筑面积的，其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 层内一户专用的烟道、通风井等，计入该户的套内建筑面积；层内多户共用的烟道、通风井等，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、通风井等，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；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、配套用房

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套内建筑面积。

6.3.6.12.2 设置于栋内的配套用房，在土地及规划批复文件中约定需进行权属移交的，计为套内建筑面积，否则，计为不分摊的共有建筑面积。

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（楼梯）的配套用房，可不参与该栋公共交通空间的分摊计算。

#### 6.3.6.13 值班警卫室、消防控制室

6.3.6.13.1 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建筑，其余多栋为早期建筑，则新建建筑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，虽其被某一户专有部分所包围，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，按裙楼、塔楼、地下室（半地下室）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他建筑。

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，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 与室内不相通的广告位、橱窗，凡计算建筑面积且无特殊说明的，均计入不分摊的共有建筑面积。

#### 6.3.6.17 主楼、附楼

对于主楼、附楼形式的建筑，当主、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首层柱及围护结构等结构外围水平投影面积。

6.4.2 坡地建筑，当半地下层为计地面以上层数时，其基底面积为建筑物半地下层及其各层接触地面部分的水平投影面积之和（图 29、图 30）；当半地下层为不计入地面以上层数时，其基底面积为其上方相邻建筑楼层外围水平投影面积。



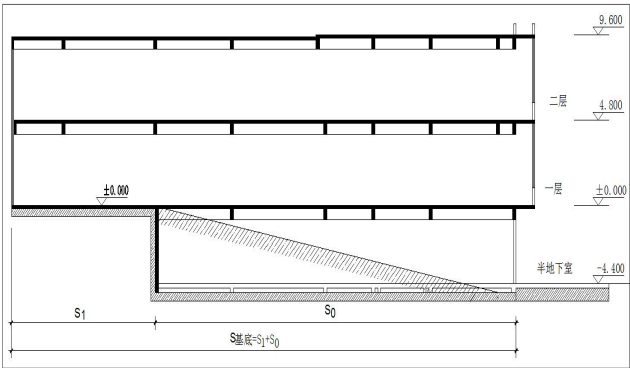


图 29 坡地建筑基底面积计算图示一

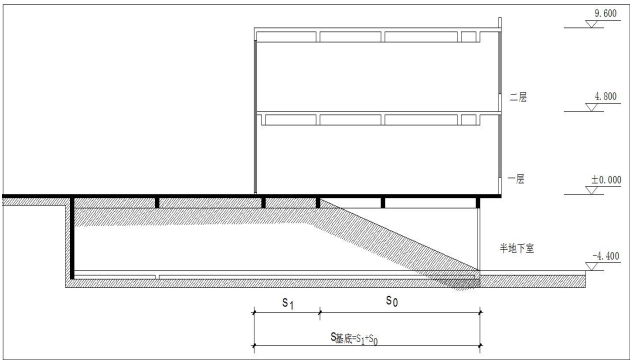


图 30 坡地建筑基底面积计算图示二

6.4.3 当坡地建筑的一层部分位于地面以上时，可以该层露出地面点的连线简单划分地面以上和地面以下部分，并相应计算基底面积（图 31、图 32）。

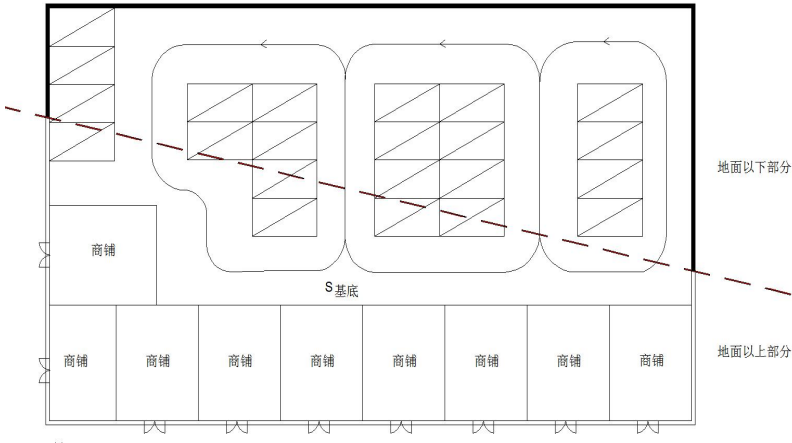


图 31 坡地建筑基底面积计算图示三

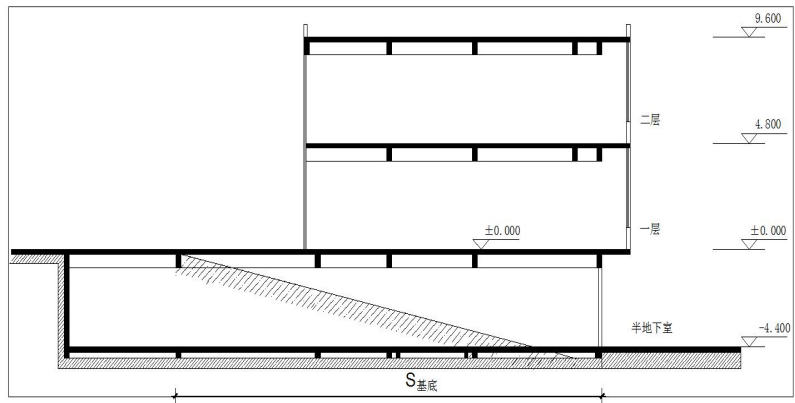


图 32 坡地建筑基底面积计算图示四

- 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他围护物（如围护栏杆）时，基底面积应取至围护物外围。
- 6.4.5 位于建筑外部的地下室坡道，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。
- 6.4.6 基底面积计算的其他规定，参照《深圳市建筑设计规则》执行。

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设计文件进行变更测绘。
- 7.1.3 对已登记发证的房屋，变更测绘必须由变更所涉及的所有相关产权人共同申请。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、属于变更范围内分摊的共有建筑面积，按现行规范进行分摊计算。
- 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，则不必改变其他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共有建筑面积变化，使整栋或相应功能区的其他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%，可不重新计算其他各户的建筑面积，但新增加（或减少的）的套内建筑面积，需按同功能区内的其他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设计文件，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 2000 国家大地坐标系分别实测产权地界点的坐标。当 2000 国家大地坐标系难以联测时，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校核超过限差时，必须重测和重测。当平差后的数值与建筑设计文件相差较大时，说明实地未按建筑设计文件设置产权界址点，应要求产权人按建筑设计文件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，在建筑设计文件上用红笔清晰标注，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，应由原一户的套内建筑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 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或竣工验收的项目，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。

7.2.10 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 用于房地产销售和不动产登记的各类房屋建筑面积测绘和计算，均应按规定标准格式形成包括封面、文字说明、数据表和平面图在内的《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 《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（预售测绘）/测绘项目平面位置分布图（竣工测绘）/测绘项目用地范围现状图（现状测绘）；
- d) 测绘项目现状影像图（竣工测绘、现状测绘）；
- e) 房屋建筑面积测绘和计算说明；
- f) 房屋建筑面积总表；
- g) 房屋层次及房号编号立面图；
- h) 房屋建筑共有面积分类汇总表（竣工测绘）；

- i) 共有建筑面积分层汇总表;
- j) 房屋建筑面积分户汇总表;
- k) 房屋建筑面积分户平面图;
- l) 房屋建筑面积分户位置图;
- m) 共有建筑面积分层平面图;
- n) 房屋建筑面积分层平面图;
- o) 房屋建筑层高表(竣工测绘、现状测绘)。

8.1.1.5 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。

## 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) 项目历史测绘情况说明,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、版次、出图日期、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)、地址依据情况;
- g) 项目核减面积情况;
- h) 报告的生效日期。

## 8.2 建设工程竣工测量报告

### 8.2.1 一般规定

8.2.1.1 《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条件核实、人防工程验收和不动产登记的重要依据,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。

8.2.1.2 《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。

8.2.1.3 《建设工程竣工测量报告》主要内容包括控制测量、竣工复核、规划面积指标核实、容积率计算、覆盖率计算、建(构)筑物拐角点测量、建(构)筑物至用地红线或其他指定位置的退让距离测量、其他规划要求的场地测量、建筑标高及建筑高度测量、层高测量、竣工现状图测绘、绿化测量、车位测量等。

8.2.1.4 《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) 目录;
- d) 竣工测量技术说明;
- e) 竣工复核简要说明;
- f) 项目经济技术指标核实成果表;
- g) 房屋建筑面积分栋、分类汇总表;

- h) 宗地建设全部竣工后容积率计算表；
- i) 宗地建设全部竣工后覆盖率计算表；
- j) 建（构）筑物拐角点坐标表；
- k) 建（构）筑物至用地红线或其他指定位置的退让距离；
- l) 建（构）筑物及拐角点略图；
- m) 其他规划要求的场地；
- n) 建筑标高及建筑高度；
- o) 房屋建筑层高表；
- p) 绿化面积表和绿化范围示意图；
- q) 车位统计表和停车位位置示意图；
- r) 测量控制点点位略图；
- s) 建设工程竣工现状图。

### 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、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 技术说明

- 8.2.3.1 技术说明中应包含控制点坐标来源及坐标系统、高程系统。
- 8.2.3.2 技术说明中应包含地界点坐标来源。
- 8.2.3.3 技术说明中应包含使用仪器情况。
- 8.2.3.4 技术说明中应包含使用控制及检查情况。
- 8.2.3.5 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 CJJ/T 8 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。
- 8.2.3.6 技术说明中应包含碎部点施测方法及检查情况。
- 8.2.3.7 技术说明中应包含建筑物标高测绘方法及说明。

### 8.2.4 竣工复核说明

- 8.2.4.1 竣工复核说明应说明复核日期。
- 8.2.4.2 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设计文件不一致之处用红笔在图纸上标注清楚外，对较大的不符之处还应在竣工复核说明栏中清晰说明。
- 8.2.4.3 如竣工测绘对象与建筑设计文件一致，应在复核说明栏中加注“经实地复核，各层实测边长、高度与经核准的建筑分层平面图基本相符”。

### 8.2.5 规划面积指标核实

- 8.2.5.1 竣工测量应进行规划面积指标核实，并编制《项目经济技术指标核实成果表》和《房屋建筑面积分栋、分类汇总表》。
- 8.2.5.2 《项目经济技术指标核实成果表》内容应包括项目总建筑面积、计容积率建筑面积、不计容积率建筑面积、计规定容积率建筑面积、地上（地下）核增建筑面积、不同建筑功能的建筑面积（应单列）、规划有管控的住宅户型比例等。

8.2.5.3 《房屋建筑面积分栋、分类汇总表》内容应包括分栋建筑面积、基底面积、地上（地下）建筑面积、地上（地下）规定建筑面积、地上（地下）核减建筑面积、地上（地下）核增建筑面积、不同建筑功能的建筑面积（应单列）。

8.2.5.4 上述表中竣工建筑面积数据应采用《房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》和《建筑技术经济指标测算报告（竣工测绘）》中的数据。

#### 8.2.6 容积率、覆盖率计算

8.2.6.1 对于宗地内分期建设的项目，应在最后一期竣工测量报告中进行容积率、覆盖率计算，并编制《宗地建设全部竣工后容积率计算表》和《宗地建设全部竣工后覆盖率计算表》。

8.2.6.2 容积率、覆盖率的计算应符合《深圳市建筑设计规则》及相关文件的规定。

#### 8.2.7 建筑物拐点与房角点测量

8.2.7.1 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”。

8.2.7.2 竣工房屋拐点与房角点坐标必须实测取得。

#### 8.2.8 退红线计算

竣工测量时，应根据《建设用地规划许可证》《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4.50米的悬挑雨篷、遮阳板、屋顶挑檐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。

#### 8.2.9 其他规划要求的场地测量

竣工测量应对规划有管控的其他指标进行测绘，一般包括：

- a) 规划要求的独立占地的配套公共设施的位置及面积；
- b) 规划要求的公共绿地、道路、公共空间、社区体育活动场地等的位置及面积；
- c) 城市公共通道、骑楼、风雨连廊等规划有管控要求的核增空间的净高、净宽。

#### 8.2.10 建筑标高及建筑高度测量

竣工测量应进行建筑标高及建筑高度测量，并编制《建筑标高及建筑高度》表，内容应包括栋号或名称、建筑高度、核验位置、设计标高、核验标高等。

#### 8.2.11 层高测量

竣工测量应进行层高测量，并编制《房屋建筑层高表》，内容应包括栋号、自然层号、楼层编号、净高、层高等。

#### 8.2.12 绿化测量

竣工测量应进行绿化测量，并编制《绿化面积表》和《绿化范围示意图》，技术要求应符合《深圳市工程建设项目多测合一技术规程》的相关规定。

#### 8.2.13 车位测量

竣工测量应进行车位测量，并编制《车位统计表》和《停车位位置示意图》，技术要求应符合《深圳市工程建设项目多测合一技术规程》的相关规定。

#### 8.2.14 建设工程竣工现状图

8.2.14.1 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，应重新测绘建设工程竣工图。

8.2.14.2 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。

8.2.14.3 建设工程竣工图测图与成图，应严格执行 CJJ/T 8、GB/T 20257.1 的规定。

8.2.14.4 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。

8.2.14.5 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。

8.2.14.6 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。室外及裙楼屋面无障碍设施必须测绘并标注。未竣工房屋应予以测绘并标注在建说明。

8.2.14.7 图内房屋不须注建筑结构，只注层次，标在房屋右上角。

8.2.14.8 竣工测量地形图的主要地物点相对邻近图根点的点位中误差不应大于 0.05 米，次要地物点相对邻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邻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。高程点相对邻近图根点的高程中误差不应大于 0.04 米。

8.2.14.9 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 《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（预售测绘）/测绘项目用地范围现状图（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；
- f) 房屋层次及房号编号立面图。

#### 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) 项目历史测绘情况说明，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、版次、出图日期、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，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（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。



附 录 A

(规范性)

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。

房屋建筑面积测绘外业测量检查记录

图 A-1 房屋建筑面积测绘外业测量检查记录

建筑名称：

自然层号：层

实测楼层：层

长度单位：米

| 房产测量数据 |      |      |     |
|--------|------|------|-----|
| 设计层高   | 测点处  | 设计楼厚 | 平均值 |
| 测量员    | 一次读数 | 二次读数 |     |
| 检查员    |      |      |     |
| 测量员    |      |      |     |
| 检查员    |      |      |     |

楼梯

楼梯

楼梯

无盖室外楼梯

无盖室外楼梯

简易棚

| 特 记 录 边 及 处 测 量 | 楼 层  |     | 测量员<br>实测值 | 第一检查<br>实测值 | 第二检查<br>实测值 | 设计<br>边长 | 较差 | 采用<br>数据 | 检 测 结 果 |  | 测量人员<br>包测结果 |
|-----------------|------|-----|------------|-------------|-------------|----------|----|----------|---------|--|--------------|
|                 | 边长编号 | 楼 层 |            |             |             |          |    |          |         |  |              |
| 第一检查            |      |     |            |             |             |          |    |          |         |  | 第一检查<br>包测结果 |
|                 |      |     |            |             |             |          |    |          |         |  | 第二检查<br>包测结果 |

测量人员：年 月 日 第一检查：年 月 日 第二检查：年 月 日

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：_____ |    |    |    |
| 序号           | 属性 | 原始坐标 | 检查坐标     | ΔS | ΔZ | 备注 |
|              |    |      |          |    |    |    |
|              |    |      |          |    |    |    |
|              |    |      |          |    |    |    |
|              |    |      |          |    |    |    |
|              |    |      |          |    |    |    |
|              |    |      |          |    |    |    |
|              |    |      |          |    |    |    |
|              |    |      |          |    |    |    |
|              |    |      |          |    |    |    |
|              |    |      |          |    |    |    |
|              |    |      |          |    |    |    |
|              |    |      |          |    |    |    |
|              |    |      |          |    |    |    |
|              |    |      |          |    |    |    |
|              |    |      |          |    |    |    |
|              |    |      |          |    |    |    |
|              |    |      |          |    |    |    |
|              |    |      |          |    |    |    |
|              |    |      |          |    |    |    |
|              |    |      |          |    |    |    |
|              |    |      |          |    |    |    |

注：本表为 2000 国家大地坐标系，适用于控制点、房角点、地物特征点、分割测点、标高的测绘与检查。

作业员：\_\_\_\_\_ 检查员：\_\_\_\_\_ 年 月 日

( / 页)

图 A-3 房屋分割测点点位略图

房屋分割测点点位略图

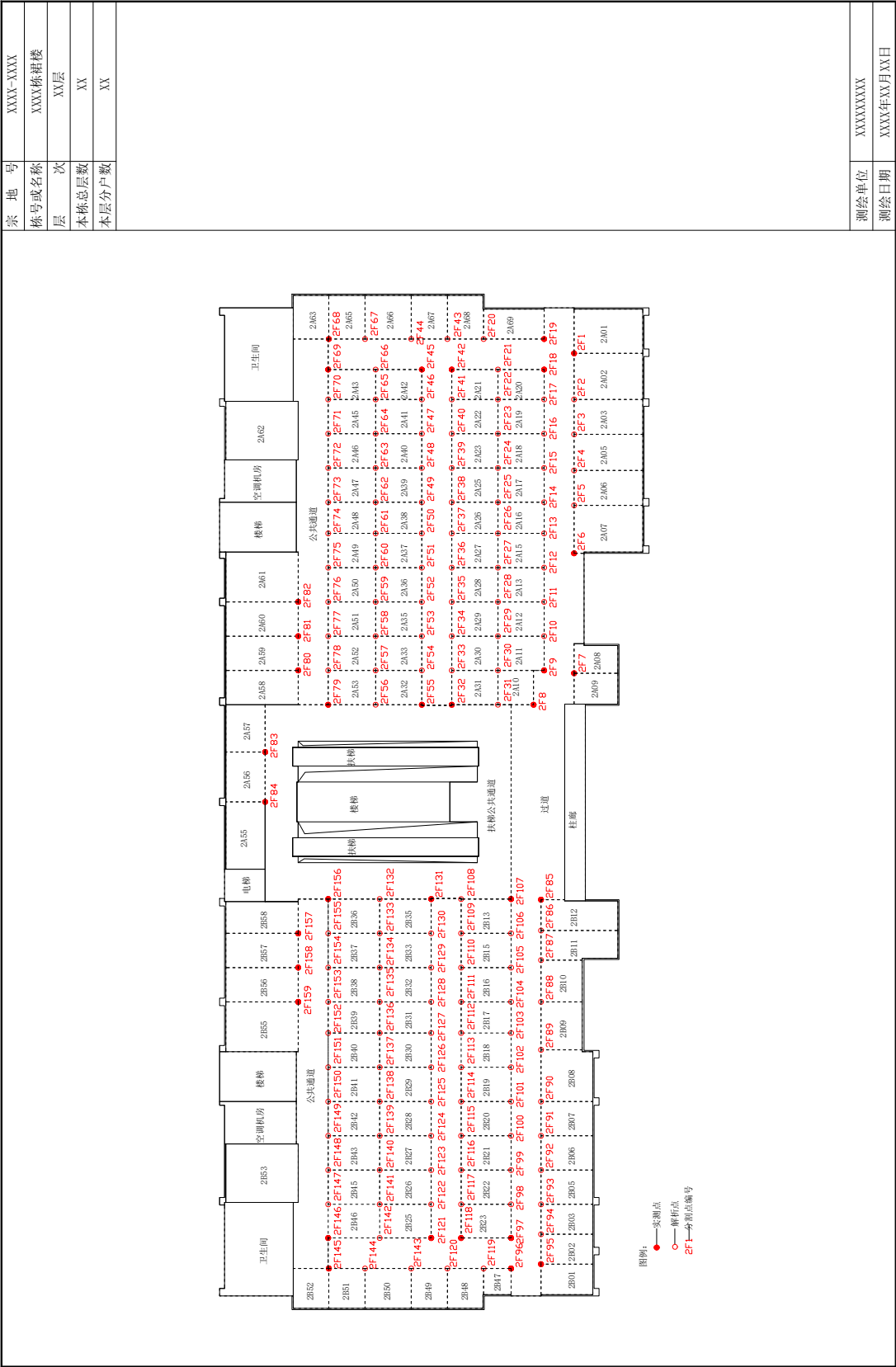


表 A-4 房屋分割测点点位坐标表

### 房屋分割测点点位坐标表

建筑名称:

[illegible]

注：坐标系为 2000 国家大地坐标系

测量员：\_\_\_\_\_ 年 月 日      检查员：\_\_\_\_\_ 年 月 日

房屋分割测点点位测绘说明

××年××月××日，受××委托，对××项目进行分割测绘。

××年××月××日，经现场复核，××项目××层至××层各商铺（或部分商铺）实地未砌筑分隔墙体，委托单位已按经相关行政主管部门核准的建筑施工图，在实地设置过道与分户、分户与分户之间部分重要分界点的界址钉（或其他分户标识物），符合进行房屋建筑面积分割测绘的基本要求。

房屋分割的重要分界点位（如各商铺的直线端点或拐点，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（或其他分户标识物）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点位坐标（详见《房屋分割测点点位略图》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法是：……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。

附 录 B  
(规范性)  
房屋建筑面积测绘成果报告书标准格式

B.1 房屋建筑面积测绘报告

报告编号 号

深圳市房屋建筑面积测绘报告

(××测绘)

宗 地 号: \_\_\_\_\_

宗地代码: \_\_\_\_\_

建筑物名称: \_\_\_\_\_

地 址: \_\_\_\_\_

建设单位: \_\_\_\_\_

(测绘单位)


年 月 日

# 目 录

|     |                        |   |
|-----|------------------------|---|
| 一、  | 测绘项目平面位置分布图及现状影像图····· | 页 |
| 二、  | 房屋建筑面积测绘和计算说明·····     | 页 |
| 三、  | 房屋建筑面积总表·····          | 页 |
| 四、  | 房屋层次及房号编号立面图·····      | 页 |
| 五、  | 房屋建筑共有面积分类汇总表·····     | 页 |
| 六、  | 共有建筑面积分层汇总表·····       | 页 |
| 七、  | 房屋建筑面积分户汇总表·····       | 页 |
| 八、  | 房屋建筑面积分户平面图·····       | 页 |
| 九、  | 房屋建筑面积分户位置图·····       | 页 |
| 十、  | 共有建筑面积分层平面图·····       | 页 |
| 十一、 | 房屋建筑层高表·····           | 页 |



测绘项目平面位置分布图

|   |   |  |  |  |  |  |
|---|---|--|--|--|--|--|
| 宗地号   |  |  |  |  |  |  |
| 宗地代码  |   |  |  |  |  |  |
| 建筑物名称   |   |  |  |  |  |  |
| 测绘项目概况说明:   |   |  |  |  |  |  |
| “×××”是由×××公司设计，×××公司开发的×××（主要功能）项目，位于×××（地址），共有建筑物×××栋。本栋建筑地上×××层，地下×××层。 |   |  |  |  |  |  |
|   |   |  |  |  |  |  |
|   |   |  |  |  |  |  |
| 测绘单位  |   |  |  |  |  |  |
| 测绘时间  |   |  |  |  |  |  |

测绘项目现状影像图

| 宗地号  |  | 宗地代码 |  | 建筑物名称 |  | 拍摄时间: |
|------|--|------|--|-------|--|-------|
| ×××侧 |  |      |  | ×××侧  |  |       |
|      |  |      |  |       |  |       |

# 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、《房屋建筑面积测绘技术规范》（        ）
- 3、建设工程规划许可证： \_\_\_\_\_
- 4、土地使用合同： \_\_\_\_\_
- 5、房产分割协议： \_\_\_\_\_
- 6、其他依据： \_\_\_\_\_

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 | _____ 页； | 房屋建筑面积分户平面图  | _____ 页； |
| 房屋建筑面积测绘和计算说明     | _____ 页； | 房屋建筑面积分户位置图  | _____ 页； |
| 房屋建筑面积总表          | _____ 页； | 共有建筑面积分层平面图  | _____ 页； |
| 房屋建筑共有面积分类汇总表     | _____ 页； | 房屋建筑面积分层平面图  | _____ 页； |
| 共有建筑面积分层汇总表       | _____ 页； | 房屋建筑层高表      | _____ 页； |
| 房屋建筑面积分户汇总表       | _____ 页； | 房屋层次及房号编号立面图 | _____ 页； |

四、 其他说明

- 1、项目历史测绘情况说明，本次测绘的目的、原因。

2、本次测绘依据为：

① ××年××月××日—××年××月××日的现状。（仅竣工测绘、现状测绘）

② 盖有“××章”的建筑施工图，工程名称：××，图号：××，版次：××，图纸日期：××，共计××张。

3、经实地复核，现场与××的建筑施工图不符之处主要有：（仅竣工测绘、现状测绘）

①

②

上述变化修改之处详见盖有“××章（××测绘）”的建筑施工图红笔标示。

4、特殊情况说明。

5、项目命名、地址依据情况。

6、项目核减面积情况。

7、本测绘报告出具日期以封面盖章日期为准。

五、 各负责人签名和公章

- |       |          |
|-------|----------|
| 测绘计算： |          |
| 第一检查： | 审     核： |
| 第二检查： | 审     定： |

房屋建筑面积总表

|  |      |  |  |              |     |     |    |
|--|------|--|--|--------------|-----|-----|----|
| 建筑物名称  |      |  |  |              |     |     |    |
| 宗地号  |      |  |  | 宗地代码         |     |     |    |
| 地址   |      |  |  | 坐标           |     | X=  | Y= |
| 建设单位   |      |  |  | 用途           |     |     |    |
| 面 积 统 计  |      |  |  | 层 数 统 计      |     |     |    |
| 基底面积   |      |  |  | 地面以上<br>层 数  |     | 裙楼  |    |
| 总建筑面积  |      |  |  |              |     | 塔楼  |    |
| 其<br>中   | 地面以上 |  |  | 其<br>中       | 架空层 |     |    |
|  | 半地下室 |  |  |              | 转换层 |     |    |
|  | 地下室  |  |  |              | 设备层 |     |    |
| 共有建筑面积总计   |      |  |  |              | 避难层 |     |    |
| 其<br>中   | 应分摊  |  |  | 地下室层数(含半地下室) |     |     |    |
|  | 不分摊  |  |  | 半地下室的地面高度    |     | (米) |    |
| <p>注：</p> <p>1、地面以上建筑面积××平方米，其中：</p> <p>2、地下室建筑面积××平方米，其中：</p> |      |  |  |              |     |     |    |

检查：

审核：

审定：



房屋建筑共有面积分类汇总表

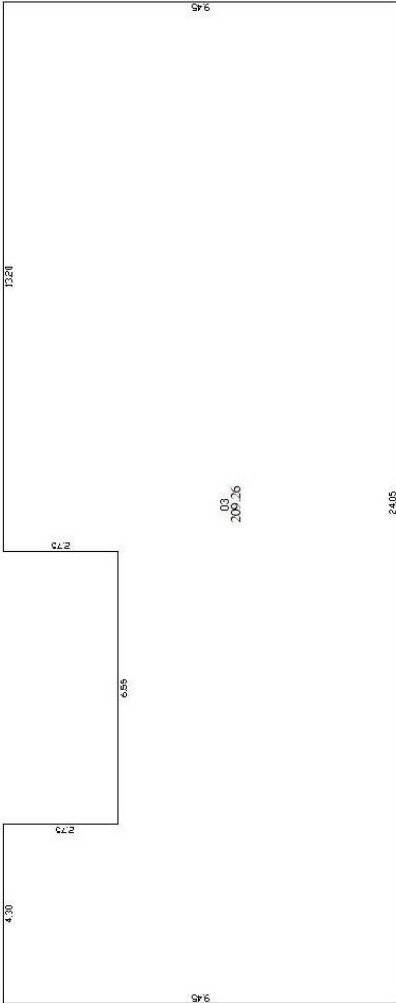
|         | 建筑物共有部分名称                     | 面积（平方米） | 备注 |
|---------|-------------------------------|---------|----|
| 水平／垂直通道 | 公共门厅（大堂、中庭）                   |         |    |
|         | 走廊、过道                         |         |    |
|         | 车道                            |         |    |
|         | 消防通道                          |         |    |
|         | 管道井                           |         |    |
|         | 通风井                           |         |    |
|         | 提物井                           |         |    |
|         | 垃圾道                           |         |    |
|         | 电梯、扶梯                         |         |    |
|         | 楼梯间（室内、室外）                    |         |    |
|         | 屋顶楼层                          |         |    |
|         | 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                          |         |    |
|         | 空调机房                          |         |    |
|         | 供水设备间（水箱间、水泵房、水池）             |         |    |
|         | 人防通信、警报工作间                    |         |    |
|         | 消防控制室（中心）                     |         |    |
|         | 智能控制室（中心）                     |         |    |
|         | 警卫室                           |         |    |
|         | 技术（设备层）                       |         |    |
|         | 室内非机动的车库、车位（地上或地下）            |         |    |
|         | 其他公用设施                        |         |    |
| 公共场所    | 架空层的架空部分                      |         |    |
|         | 避难层                           |         |    |
|         | 转换层                           |         |    |
|         | 其他公共场所                        |         |    |
| 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      |                               |         |    |



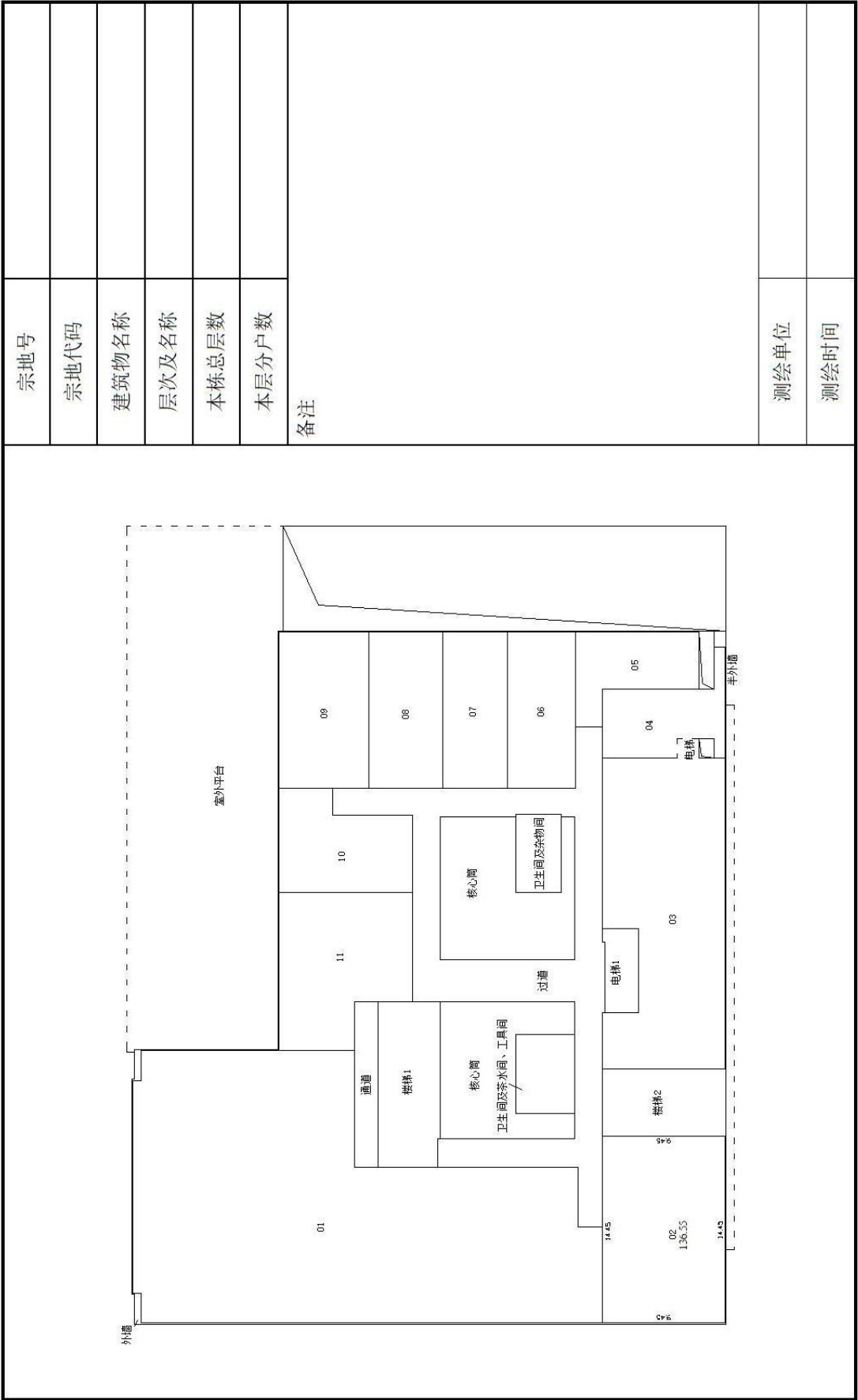




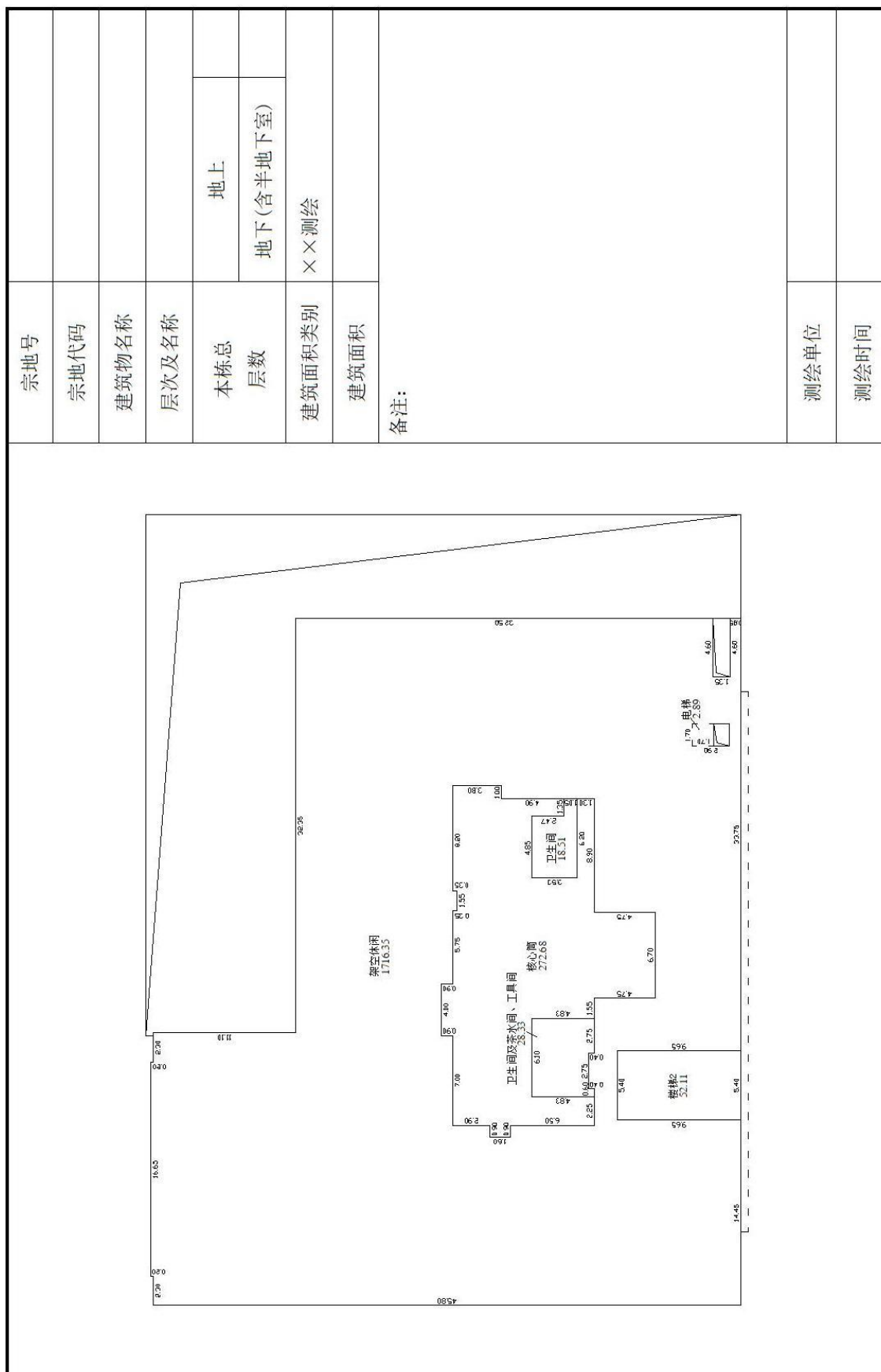
房屋建筑面积分户平面图

|        |   |   |  |  |  |
|--------|---|---|--|--|--|
| 宗地号    |  |   |  |  |  |
| 宗地代码   |   |   |  |  |  |
| 建筑物名称  |   |   |  |  |  |
| 层 次    |   |   |  |  |  |
| 房 号    |   |   |  |  |  |
| 建筑面积类别 | ××测绘  | 备注：<br>共有建筑面积包括：<br>应分摊的共有建筑面积；<br>不分摊的共有建筑面积。<br>具体内容参见：<br>《共有建筑面积分层汇总表》；<br>《共有建筑面积分层平面图》；<br>《房屋建筑面积分户位置图》。 |  |  |  |
| 建筑面积   |   |   |  |  |  |
| 其 中    | 套内建筑面积  |   |  |  |  |
|        | 分摊共有面积  |   |  |  |  |
| 测绘单位   |   |   |  |  |  |
| 测绘时间   |   |   |  |  |  |

房屋建筑面积分户位置图



# 共有建筑分层平面图





B.2 房屋建筑面积分栋分类汇总表

报告编号 号

深圳市房屋建筑面积分栋分类汇总表

(××测绘)

宗地号:

宗地代码:

项目名称:

地 址:

建设单位:

(测绘单位)  
年 月 日

# 目 录

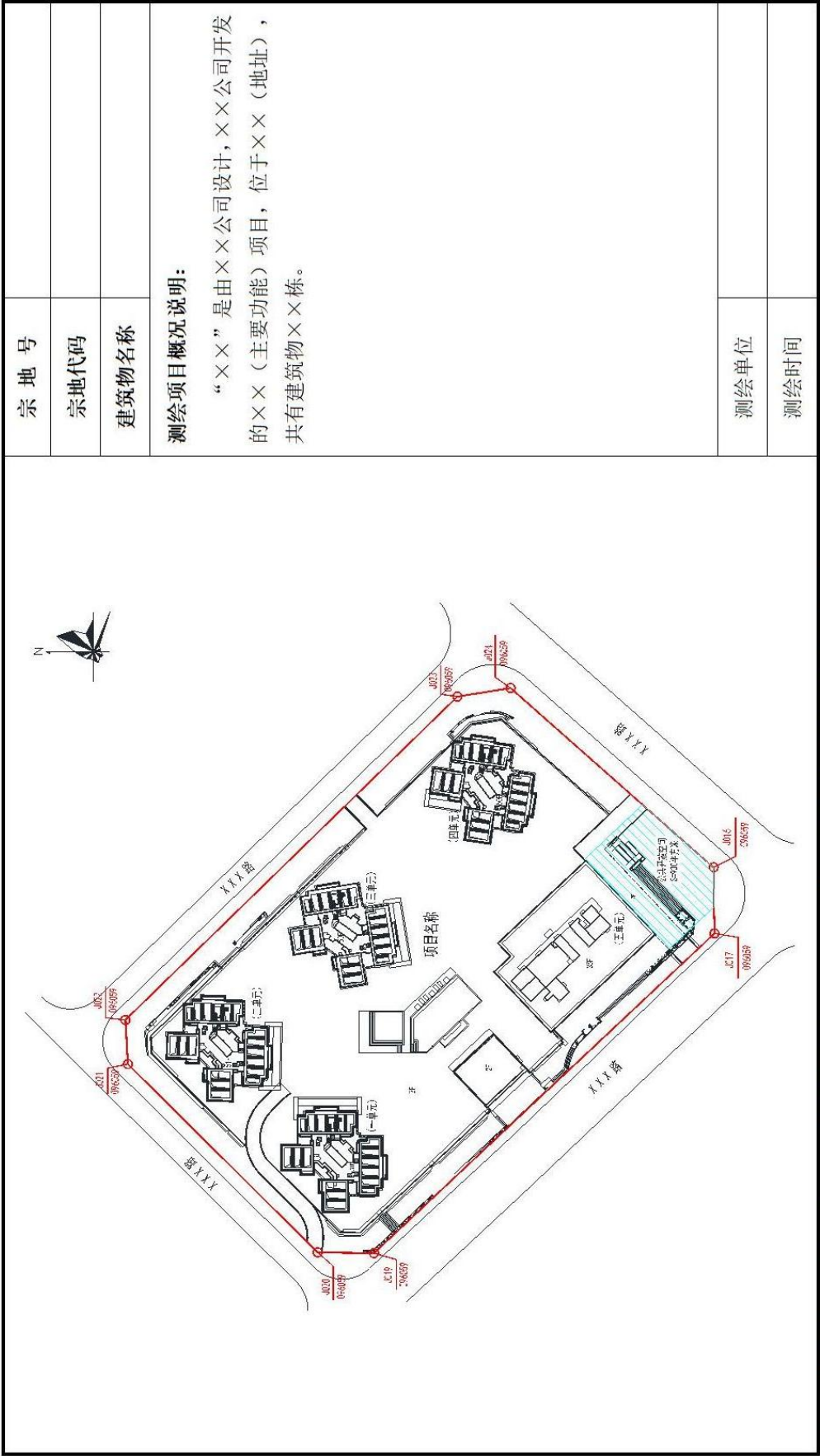
一、 测绘项目平面位置示意图 ..... 页

二、 房屋建筑面积测绘简要说明 ..... 页

三、 房屋建筑面积分栋、分类汇总表 ..... 页

四、 房屋层次及房号编号立面图（参照附录 B.1 中格式） ..... 页

测绘项目平面位置示意图



注：现状测绘出具《测绘项目用地范围现状图》，现状地形图按 1:500 比例尺绘制。

# 房屋建筑面积测绘简要说明

- 1、项目历史测绘情况说明，本次测绘的目的、原因。
- 2、本次测绘依据为：
  - ① ××年××月××日—××年××月××日的现状。（仅现状测绘）
  - ② 盖有“××章”的建筑施工图，工程名称：××，图号：××，版次：××，图纸日期：××，共计××张。
- 3、经实地复核，现场与××的建筑施工图不符之处主要有：（仅现状测绘）
  - ①
  - ②上述变化修改之处详见盖有“××章（××测绘）”的建筑施工图红笔标示。
- 4、本表与本项目的《深圳市房屋建筑面积测绘报告》（××测绘）相对应并同时出具，亦同时使用有效。
- 5、本表出具日期以封面盖章日期为准。

测绘计算:

第一检查:

审核:

第二检查:

审 定:



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 |
|-------|----|------|------|-----|
|       |    |      |      |     |
|       |    |      |      |     |
|       |    |      |      |     |
|       |    |      |      |     |
|       |    |      |      |     |
|       |    |      |      |     |
| 合计    |    |      |      |     |
| 备注：   |    |      |      |     |

报告编号

号

# 建设工程竣工测量报告

宗地号:

宗地代码:

项目名称:

工程地点:

建设单位:

(测绘单位)

年 月 日

# 建设工程竣工测量报告书说明

本报告书所提供的测量资料是受\_\_\_\_\_委托，对宗地号为\_\_\_\_\_宗地内的\_\_\_\_\_进行竣工测量的结果，主要包括测量技术说明；建（构）筑物竣工复核情况说明；建筑物竣工后建设用地主要经济技术指标；房屋分栋分类竣工建筑面积；项目容积率、覆盖率；房屋地面以上层数、地下室及半地下室层数、建筑高度；建筑层高；建（构）筑物部分拐角点（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；绿化范围及面积；机动车位、非机动车位的位置及数量；基地车行出入口位置；该建设用地范围内已竣工的建（构）筑物的竣工现状图。

对于规划要求的独立占地的配套公共设施的位置及面积、规划要求的公共绿地、道路、公共空间、社区体育活动场地等的位置及面积，进行测量。

测绘计算：

检查：

审 核：

审 定：

(测绘单位)

目 录

一、 竣工测量技术说明.....页

二、 竣工复核简要说明.....页

三、 项目经济技术指标核实成果表.....页

四、 房屋建筑面积分栋、分类汇总表.....页

五、 宗地建设全部竣工后容积率计算表.....页

六、 宗地建设全部竣工后覆盖率计算表.....页

七、 建（构）筑物拐角点坐标表.....页

八、 建（构）筑物至用地红线或其他指定位置的退让距离.....页

九、 建（构）筑物及拐角点略图.....页

十、 其他规划要求的场地.....页

十一、 建筑标高及建筑高度.....页

十二、 房屋建筑层高表.....页

十三、 绿化测量.....页

十四、 车位测量.....页

十五、 测量控制点点位略图.....页

十六、 建设工程竣工现状图.....页

一、竣工测量技术说明

|   |
|---|
| <p>1、控制点坐标来源及坐标、高程系统：</p> <p>深圳市规划和自然资源局：2000 国家大地坐标系；</p> <p>1985 国家高程基准。</p> <p>2、地界点坐标来源：</p> <p>依据建设单位提供的××（宗地代码：××）宗地附图中界址点确定。</p> <p>3、使用仪器：</p> <p>（1）××GNSS 接收机，检定证书编号为××，有效期至××年××月××日；</p> <p>（2）××全站仪，检定证书编号为××，有效期至××年××月××日；</p> <p>（3）××手持测距仪，检定证书编号为：××，有效期至××年××月××日。</p> <p>4、使用控制及检查情况：</p> <p>此次竣工测量采用基于深圳市北斗连续运行卫星定位参考站系统（SZBDCORS）的实时动态网络 RTK 作业模式，使用××GNSS 接收机进行图根控制测量。其主要观测技术参数为：同步观测健康卫星数≥××，PDOP≤××，卫星截止高度角≥××。</p> <p>作业中首先使用上述 GNSS 接收机接入 SZBDCORS，施测已知点××进行检核，施测成果与已知成果较差分别为 <math>\Delta x = \times\times</math>（米），<math>\Delta y = \times\times</math>（米），<math>\Delta h = \times\times</math>（米），检核精度符合规范要求，然后依次施测图根控制点××，获取平面成果及高程成果，成果精度符合《卫星定位城市测量技术标准》（CJJ/T 73-2019）及《城市测量规范》（CJJ/T 8-2011）的要求。</p> <p>5、碎部施测方法及检查情况：</p> <p>使用××全站仪，采用极坐标法施测建筑物拐角点坐标。室内、室外都进行了 100% 的全面检查，其精度符合《城市测量规范》（CJJ/T 8-2011）的要求。</p> <p>6、建筑物标高测绘方法及说明：</p> <p>本报告中建筑核验位置标高为实测值，其中“××”为项目中建构筑物最高点，本次所测该最高点高程（海拔）为××米。见所附标高测绘现状影像图。</p> |
|---|

二、竣工复核简要说明

|   |
|---|
| <p>一、本项目现场测绘时间为××年××月××日～××年××月××日。</p> <p>二、经实地复核，各层实测边长、高度与经核准的建筑分层平面图相比较，主要不符之处有：</p> <p>①</p> <p>②</p> <p>上述变化之处详见盖有“××章（竣工测绘）”的建施图中红笔标示。</p> |
|---|



四、房屋建筑面积分栋、分类汇总表

(单位: 平方米)

| 栋号或名称<br>地上层数/<br>地下层数 | 建筑面积 | 分类建筑面积        |                |      | 建筑功能 | 建筑面积 |    |    |
|------------------------|------|---------------|----------------|------|------|------|----|----|
|                        | 基底面积 |               |                |      |      | 规定   | 核减 | 合计 |
|                        |      | 计容积率<br>建筑面积  | 计规定容积率<br>建筑面积 | 地上   |      |      |    |    |
|                        |      |               |                |      |      |      |    |    |
|                        |      |               |                |      |      |      |    |    |
|                        |      |               |                |      |      |      |    |    |
|                        |      |               |                |      |      |      |    |    |
|                        |      |               |                |      |      |      |    |    |
|                        |      |               |                |      |      |      |    |    |
|                        |      |               |                |      |      |      |    |    |
|                        |      |               |                |      |      |      |    |    |
|                        |      |               |                |      | (合计) |      |    |    |
|                        |      |               | 地下             |      |      |      |    |    |
|                        |      |               |                | (合计) |      |      |    |    |
|                        |      | 地上核增<br>建筑面积  | 地上             |      |      |      |    |    |
|                        |      |               |                |      |      |      |    |    |
|                        |      |               |                |      |      |      |    |    |
|                        |      |               |                |      |      |      |    |    |
|                        |      | 不计容积率<br>建筑面积 | 地下核增<br>建筑面积   | 地下   |      |      |    |    |
|                        |      |               |                |      |      |      |    |    |
|                        |      |               |                |      |      |      |    |    |
|                        |      |               |                |      |      |      |    |    |
|                        |      |               |                |      |      |      |    |    |
|                        |      |               |                |      |      |      |    |    |
|                        |      |               |                |      |      |      |    |    |
|                        |      |               |                |      |      |      |    |    |
|                        |      |               |                |      |      |      |    |    |
|                        |      |               |                |      |      |      |    |    |
|                        |      |               |                |      |      |      |    |    |
| 备注                     |      |               |                |      |      |      |    |    |

五、宗地建设全部竣工后容积率计算表

(单位: 平方米)

|            |  |          |  |
|------------|--|----------|--|
| 建设用地面积     |  | 总建筑面积    |  |
| 地上规定建筑面积   |  | 地下规定建筑面积 |  |
| 地上核减建筑面积   |  | 地下核减建筑面积 |  |
| 地上核增建筑面积   |  | 地下核增建筑面积 |  |
| 计规定容积率建筑面积 |  | 规定容积率    |  |
| 计容积率建筑面积   |  | 容 积 率    |  |
| 备注:        |  |          |  |

六、宗地建设全部竣工后覆盖率计算表

(单位: 平方米)

|                   |  |         |  |
|-------------------|--|---------|--|
| 建设用地面积            |  | 总建筑基底面积 |  |
| 计建筑覆盖率的<br>建筑基底面积 |  | 一级建筑覆盖率 |  |
| 塔楼建筑基底面积          |  | 二级建筑覆盖率 |  |
| 备注:               |  |         |  |



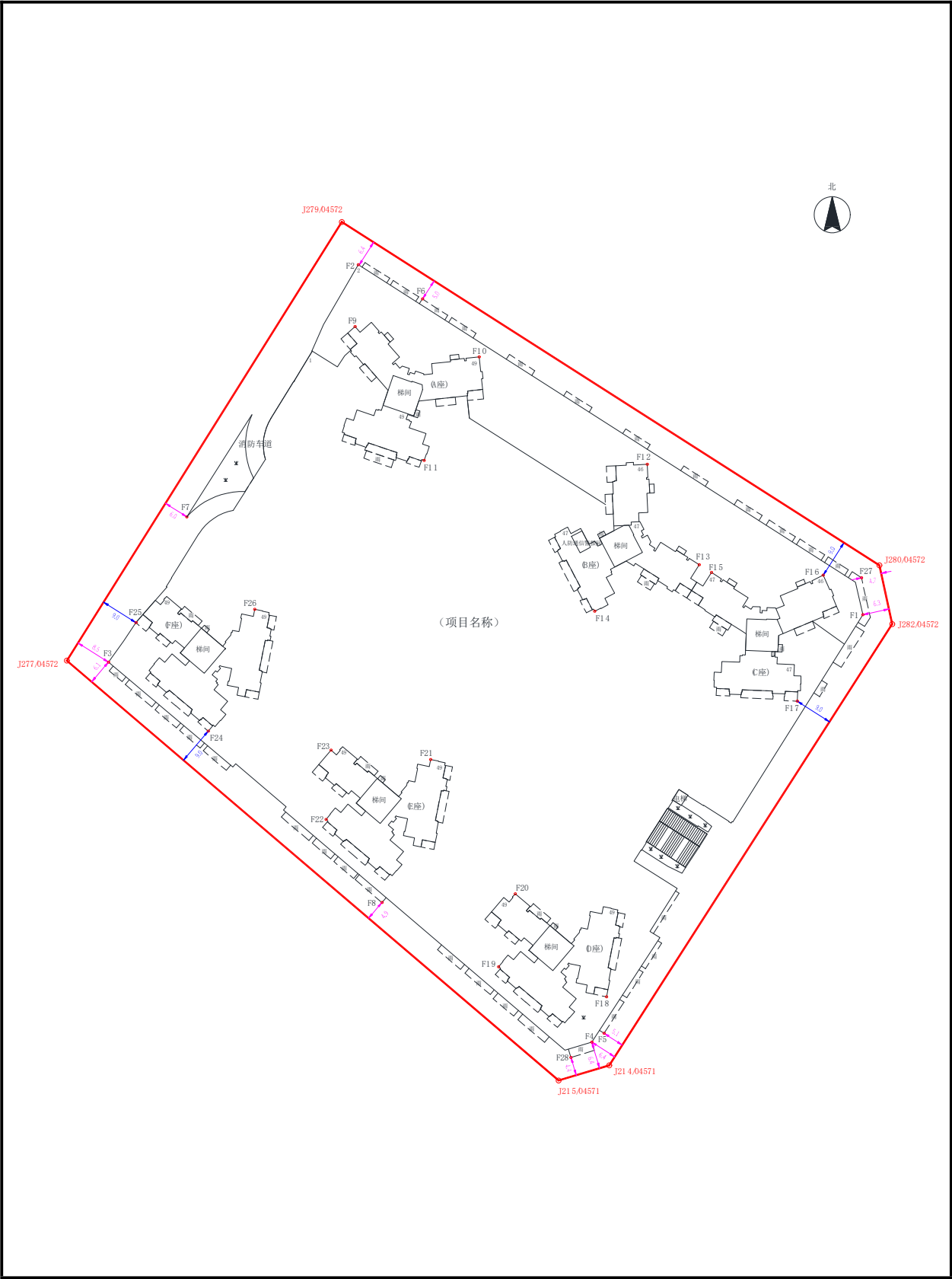
七、建（构）筑物拐角点坐标表

|     |    |    |    |     |  |  |  |
|-----|----|----|----|-----|--|--|--|
| 点号  | F1 | F2 | F3 | ... |  |  |  |
| X   |    |    |    |     |  |  |  |
| Y   |    |    |    |     |  |  |  |
| 点号  |    |    |    |     |  |  |  |
| X   |    |    |    |     |  |  |  |
| Y   |    |    |    |     |  |  |  |
| 备注： |    |    |    |     |  |  |  |

八、建（构）筑物至用地红线或其他指定位置的退让距离

| 一级建筑退线                             |  |  |  |  |  |
|------------------------------------|--|--|--|--|--|
| 方 向                                |  |  |  |  |  |
| 拐角点至用地<br>红线或其他指<br>定位置            |  |  |  |  |  |
| 距 离                                |  |  |  |  |  |
| 方 向                                |  |  |  |  |  |
| 拐角点至用地<br>红线或其他指<br>定位置            |  |  |  |  |  |
| 距 离                                |  |  |  |  |  |
| 二级建筑退线                             |  |  |  |  |  |
| 方 向                                |  |  |  |  |  |
| 拐角点至用地<br>红线或其他指<br>定位置            |  |  |  |  |  |
| 距 离                                |  |  |  |  |  |
| 说明：                                |  |  |  |  |  |
| ①二级建筑退线指：住宅建筑四层及以上，非住宅建筑 24 米以上部分。 |  |  |  |  |  |
| ②距离为负数者表示超红线。                      |  |  |  |  |  |

九、建（构）筑物及拐角点略图



十、 其他规划要求的场地

| 场地名称 | 测绘情况说明 |
|------|--------|
|      |        |
|      |        |
|      |        |
| 备注：  |        |

十一、 建筑标高及建筑高度

| 序号                             | 栋号或名称<br>建筑高度 | 核验位置 | 绝对标高<br>(设计标高) | 核验标高 | 备注 |
|--------------------------------|---------------|------|----------------|------|----|
| H1                             |               |      |                |      |    |
| H2                             |               |      |                |      |    |
| H3                             |               |      |                |      |    |
| ...                            |               |      |                |      |    |
|                                |               |      |                |      |    |
| 备注：                            |               |      |                |      |    |
| 1、H1～H×位置详见竣工现状图。              |               |      |                |      |    |
| 2、建筑高度按建筑物室外地坪至建筑物屋面标高的垂直高度计算。 |               |      |                |      |    |

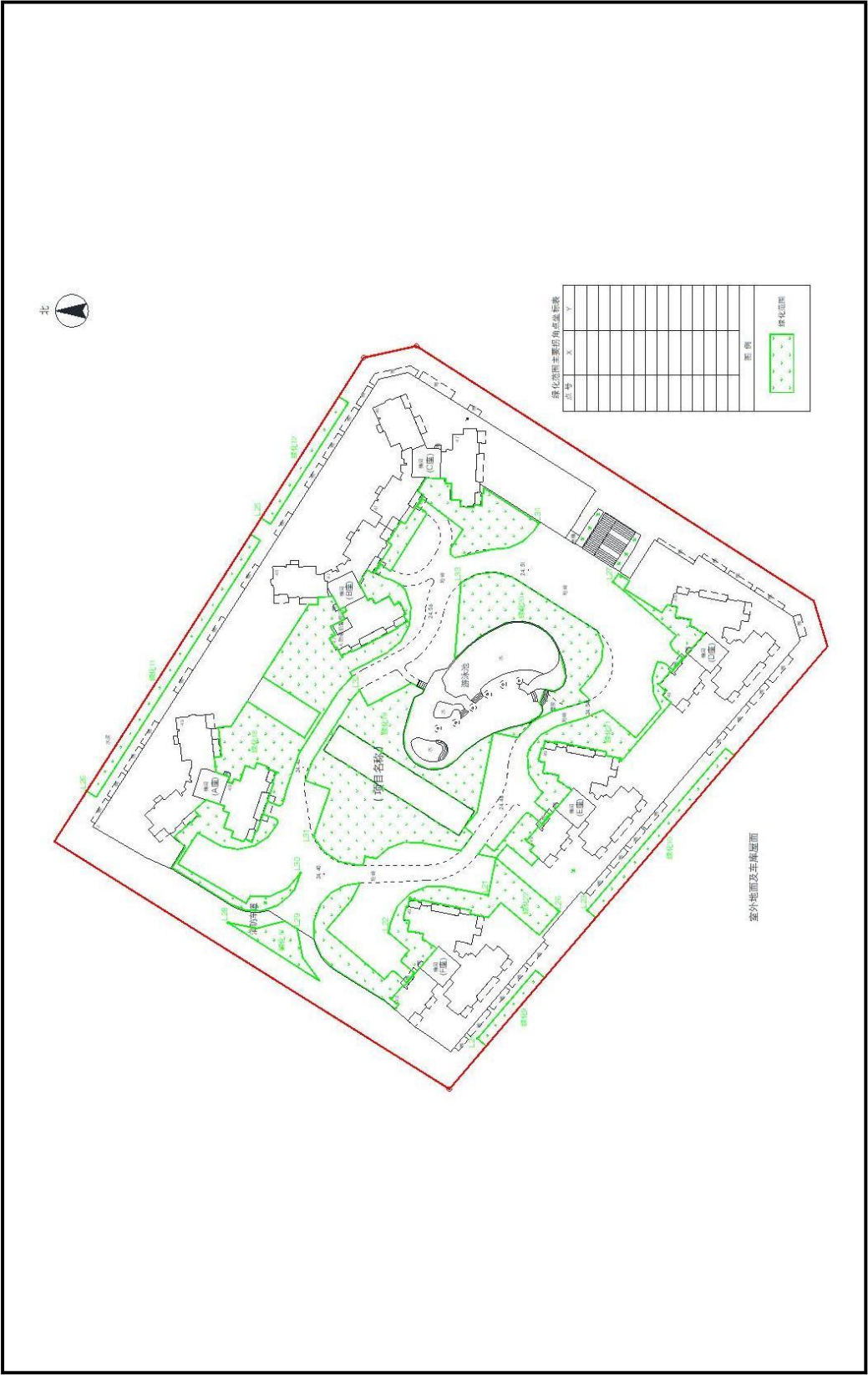
标高测绘现状影像图

|  |  |             |
|--|--|-------------|
| 项目名称   |  | 拍摄时间： 年 月 日 |
| 所测（最高点）位置（××）  |  |             |
|   |  |             |
| 最高点位置所在房屋的外立面  |  |             |
|  |  |             |





绿化范围示意图



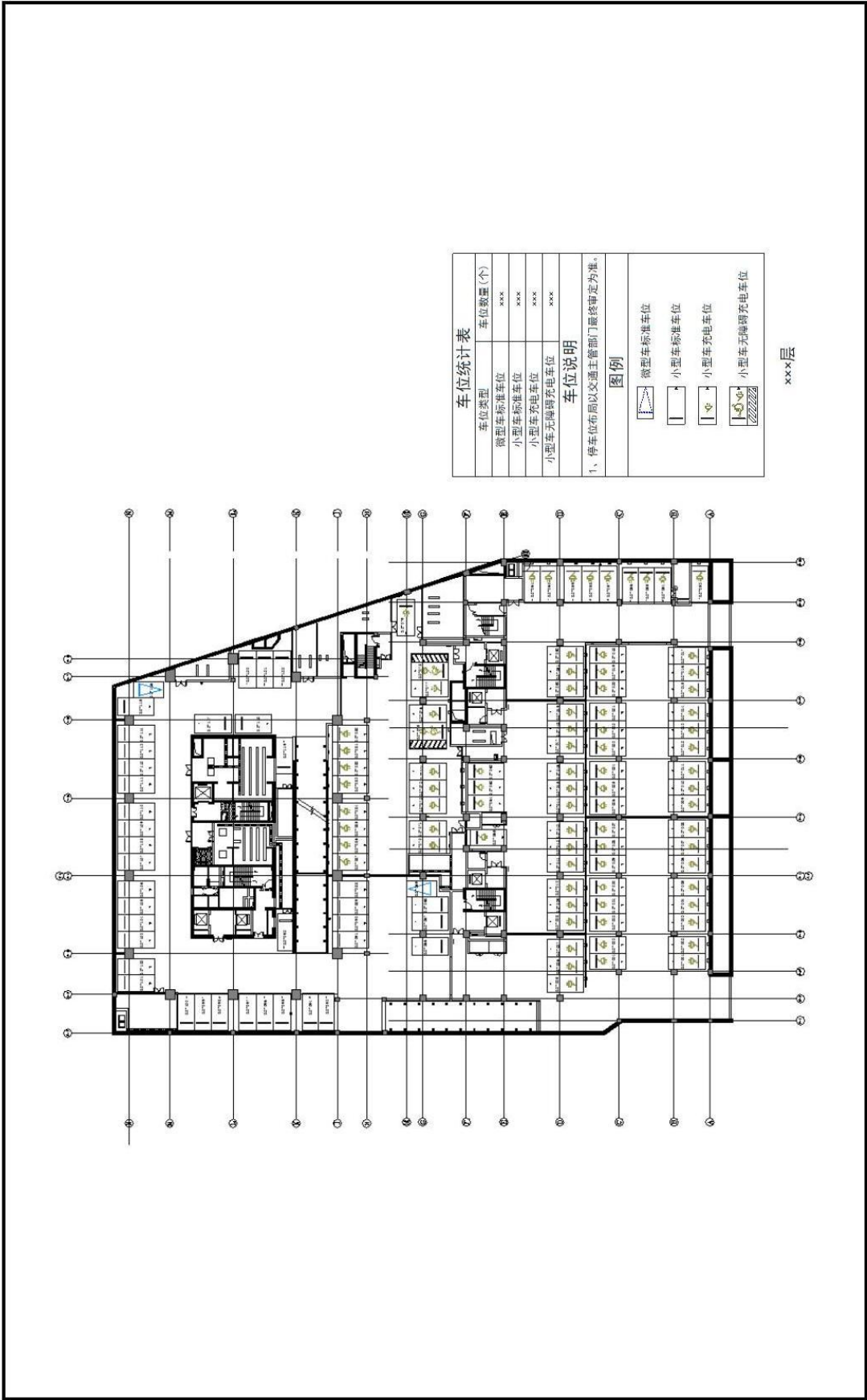
十四

### 车位统计表

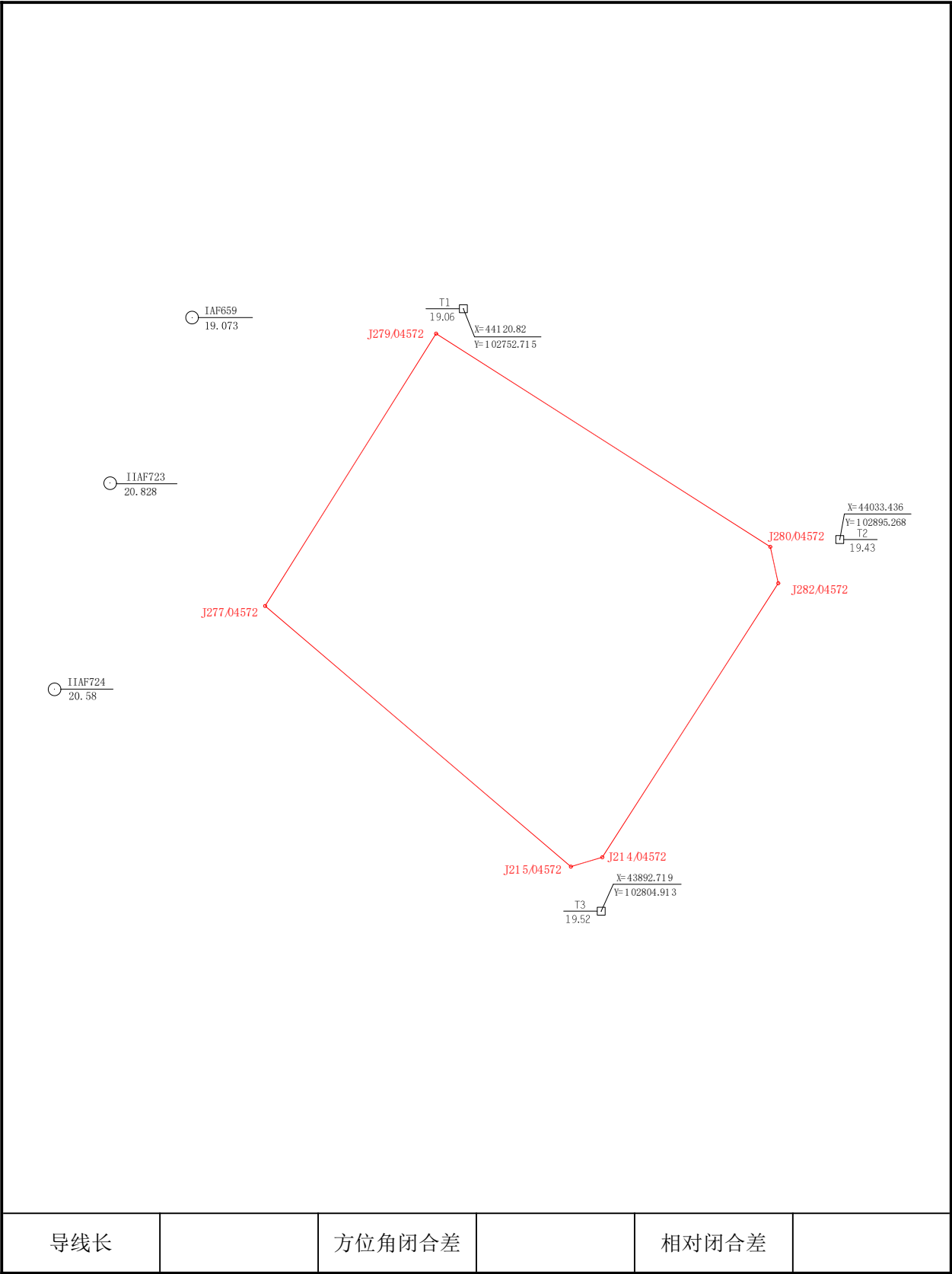
| 楼层  | 微型车停车位(个) |       | 小型车停车位(个) |       |       | 机械式停车位(个) | 轻型车停车位(个) |       | 中型车停车位(个) |       | 大型车停车位(个) |       | 非机动车停车车库(个) |       |
|-----|-----------|-------|-----------|-------|-------|-----------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-------------|-------|
|     | 标准车位      | 充电桩车位 | 标准车位      | 充电桩车位 | 无障碍车位 |           | 标准车位      | 充电桩车位 | 标准车位      | 充电桩车位 | 标准车位      | 充电桩车位 | 标准车位        | 充电桩车位 |
|     |           |       |           |       |       |           |           |       |           |       |           |       |             |       |
|     |           |       |           |       |       |           |           |       |           |       |           |       |             |       |
|     |           |       |           |       |       |           |           |       |           |       |           |       |             |       |
| 汇总  |           |       |           |       |       |           |           |       |           |       |           |       |             |       |
| 说明: |           |       |           |       |       |           |           |       |           |       |           |       |             |       |



停车位位置示意图



十四、 测量控制点点位略图





参 考 文 献

- [1] GB 50352-2019. 民用建筑设计统一标准 [S]. 北京：国家市场监督管理总局，中华人民共和国住房和城乡建设部，2019.
- [2] GB/T 50504-2009. 民用建筑设计术语标准 [S]. 北京：国家质量监督检验检疫总局，中华人民共和国住房和城乡建设部，2009.
- [3] 深圳市建筑设计规则 [Z]. 深圳：深圳市规划和自然资源局，2024.
- [4] 深圳市工程建设项目多测合一技术规程 [Z]. 深圳：深圳市规划和自然资源局，2024.
-