

DB4401

广 州 市 地 方 标 准

DB4401/T 5—2018

代替 DBJ440100/T 204—2014

房屋面积测算规范

Standard for building area measurement

2018 - 06 - 26 发布

2018 - 08 - 01 实施

广州市质量技术监督局 发布

目 次

前言 III

1 范围 1

2 规范性引用文件 1

3 术语和定义 1

4 总则 8

5 数据采集 12

6 房屋建筑面积测算 16

7 共有建筑面积的计算和分摊 25

8 房屋业主共有部分图表编制与面积测算 29

9 房屋测绘的主要成果 32

10 房屋建筑面积测绘成果报告书 33

附录 A（资料性附录）房屋建筑结构、业主共有部分分类与常用长度、面积单位的换算..... 34

附录 B（资料性附录）房屋建筑面积测绘成果报告书标准格式..... 39

附录 C（资料性附录）房屋专有、业主共有部分测绘成果报告书标准格式..... 70

前 言

本标准按GB/T 1.1—2009对原标准进行修订。

本标准代替DBJ440100/T 204—2014《房屋面积测算规范》。与DBJ440100/T 204—2014相比，除编辑性修改外，主要技术变化如下：

- 补充了业主共有部分面积测算相关内容（见第1章）；
- 增加了规范性引用文件（见第2章）；
- 增加了术语和定义（见第3章）；
- 增加了房屋面积测算内容（见4.2）；
- 增加了不动产单元编码内容（见4.4）；
- 增加了业主共有部分地物点的精度要求和面积计算单位与取位要求（见4.5.7/4.5.8）；
- 增加了数据采集要求和测量方法（见第5章）；
- 修改了房屋建筑面积测算（见6.2.1.4/6.2.10.15）；
- 修改了共有建筑面积的计算和分摊（见第7章）；
- 增加了房屋业主共有部分分布示意图与面积测算（见第8章）；
- 增加了房屋测绘的主要成果（见9.2）；
- 增加了房屋建筑面积测绘成果报告书（见10.2）；
- 增加了房屋业主共有部分要求（见附录A）；
- 增加了B11房屋各层各单元不动产单元代码表格式要求（见附录B）；
- 增加了对房屋专有、业主共有部分测绘成果报告书样式做出详细规定（见附录C）。

本标准由广州市住房和城乡建设委员会提出并归口。

本标准起草单位：广州市房地产测绘院。

本标准主要起草人：袁国辉、朱建伟、杨平、谭福初、谭燕萍、马学忠、潘敏青、刘萌伟、何红、温科技、徐薇、宋亮、余清霞、王蕾、文婷。

本标准代替DBJ440100/T 204—2014。

房屋面积测算规范

1 范围

本标准规定了房屋建筑和业主共有部分面积测算的数据采集、房屋建筑面积测算、共有建筑面积的计算和分摊、业主共有部分面积测算、房屋测绘和业主共有部分测绘的主要成果及报告格式等内容与基本要求。

本标准适用于广州市各类房屋和业主共有部分面积的测算。

2 规范性引用文件

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

GB/T 2260 中华人民共和国行政区划代码大全

GB/T 7027—2002 信息分类和编码的基本原则与方法

GB/T 17986.1—2000 房产测量规范 第1单元：房产测量规定

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 50096—2011 住宅设计规范

GB/T 50353—2013 建筑工程建筑面积计算规范

GB/T 50504—2009 民用建筑设计术语标准

GB/T 14912 1：500 1：1000 1：2000外业数字测图技术规程

CJJ/T 8—2011 城市测量规范

CJJ/T 73 卫星定位城市测量技术规范

DBJ440100/T 149—2012 地下空间产权测绘技术规范

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

不动产 real estate

土地、海域以及房屋、林木等定着物。

注：不动产登记暂行条例

3.2

不动产单元 real estate unit

定着物单元和其所在宗地（宗海）共同组成的不动产登记基本单位。

注：不动产单元设定与代码编制规则

3.3

不动产单元代码 identifier of real estate unit

按一定的规则赋予不动产单元的唯一和可识别的标识码，也可称为不动产单元号。

注：不动产单元设定与代码编制规则

3.4

业主共有部分面积 total area of the owner's common parts

建筑区划内按规定不需要权属移交、依法应属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所（架空层、避难层、文化体育场地等）、公用设施（供水、供电、消防设施设备等）和物业服务用房、出入口、停车位等房屋业主共有部分面状要素外围水平投影面积。

3.5

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、房屋套内建筑面积、房屋使用面积、房屋公用建筑面积等的测量与计算。

3.6

房屋面积预测算 pre measurement of house area

对未竣工的房屋，依据广州市城市规划行政主管部门核准的《建设工程规划许可证》附图所进行的房屋面积测量与计算。

3.7

房屋面积现状测算 current situation measurement of house area

依据房屋现状进行的房屋面积测量与计算。

3.8

房屋面积变更测算 measurement of house area change

因房屋的权属界址、结构、层数、使用功能、房屋属性（如地址、房屋编号）等发生的现状和权属变更而进行的房屋面积测量与计算。

3.9

房屋建筑面积 house construction area

房屋层高在2.20 m（含2.20 m，以下同）以上，有上盖，有围护，结构牢固的永久性建筑的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等。

注：改写GB/T 17986.1—2000，定义8.1.2。

3.10

建基面积 building base area

建筑物基底面积。建筑物接触地面的自然层建筑外墙或结构外围水平投影面积。

3.11

总建筑面积 total construction area

房屋地上和地下各层建筑面积的总和，包括不足计算自然层但又符合计算面积要求的阁楼、夹层、插层、技术层的建筑面积、按规定折算的建筑面积如阳台等以及所有符合计算面积要求的建筑面积的总和。

3.12

房屋套内建筑面积 construction area of inner house

由套内房屋使用面积、套内墙、柱体面积、套内阳台建筑面积组成。

注：改写GB/T 17986.1—2000，定义B1.1。

3.13

房屋套内墙体面积 inner wall area of house

套内使用空间周围的围护或承重墙体或其他承重支撑体如柱所占的面积。其中套内自有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。

[GB/T 17986.1—2000，定义B1.3]

3. 14

房屋使用面积 house use 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。内墙面装饰厚度计入使用面积。

注：改写GB/T 17986.1—2000，定义B1.2。

3. 15

房屋共有建筑面积 construction area of common property house

建筑物内由多个房地产权属人共同占有或共同使用的建筑面积。

3. 16

用地面积 land area

房地产权属人使用土地的范围，包括其地上建筑物、天井、庭园、通道等占地面积的总和。

3. 17

共用地面积 shared land area

两个以上房地产权属人共同使用的不能分割的土地范围的面积。

3. 18

房屋产权面积 house property area

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

[GB/T 17986.1—2000，定义8.1.4]

3. 19

房屋基本单元 house basic unit

有固定界限、可以独立使用并且有明确、唯一的编号（幢号、室号等）的房屋或者特定空间。

[2008. 7. 1起施行的中华人民共和国建设部令第168号房屋登记办法]

3. 20

房屋专有部分 house proprietary parts

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；能够登记成为特定业主所有权的客体的房屋；以及车位、摊位等特定空间。

[2009. 10. 1起施行的最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释]

3. 21

房屋共有部分 house shared parts

房屋专有部分以外的是共有部分。包括建筑区划内的建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分；其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施等；建筑区划内的土地，依法由业主共同享有建设用地使用权，但属于业主专有的整幢建筑物的规划占地或者城镇公共道路、绿地占地除外；法律、行政法规规定的共有部分。

[2009. 10. 1起施行的最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释]

3. 22

房屋要素点 house elements point

包括房屋界址点、房角点、房屋相关地物点，有时也包括部分权界点。

3. 23

层高 storey 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。

3.24

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。

3.25

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。

[GB 50096—2011, 定义2.0.23]

3.26

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。

[GB 50096—2011, 定义2.0.24]

3.27

幢 single building

一座独立的，包括不同结构和不同层次的房屋。

[GB/T 17986.1—2000, 定义5.4.1]

3.28

房屋的自然层数 numbers of natural storey

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2.20 m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。

3.29

房屋总层数 total number of storey

房屋地上层数与地下层数之和。

3.30

所在层次 location layer

本权属单元的房屋在该幢楼房的自然层数中的第几层。

[GB/T 17986.1—2000, 定义5.6.6.2]

3.31

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。

3.32

架空层 stile floor

仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。

[GB 50096—2011, 定义2.0.19]

3.33

避难层 refuge layer

高层建筑中，为消防避难安全专门设置的供人们疏散避难的楼层。

3.34

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。

3.35

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。

3.36

插层 intercalation

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。

3.37

设备层 equipment layer

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

[GB/T 50504—2009, 定义2.5.27]

3.38

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。

3.39

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。

[GB/T 50504—2009, 定义2.6.10]

3.40

自有墙 self owned wall

为房屋所有者所有的墙体。

3.41

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。

注:改写GB/T 17986.1—2000, 定义B1.3。

3.42

借墙 borrowed wall

毗邻房屋所有者所有的墙体。

3.43

走廊 corridor

建筑物中的水平通道。

注:改写GB/T 50504—2009, 定义2.5.16。

3.44

门斗 air lock

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。

3.45

门廊 porch

位于建筑物出入口处有顶盖且有支柱支撑顶盖的开放式建筑空间。

3. 46

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. 47

檐廊 eaves gallery

设置在建筑物檐下方,两端有支撑墙体、无柱的水平交通空间。

3. 48

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. 49

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. 50

阳台 balcony

有永久性上盖、有围护结构、有底板、与房屋相连、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。分为封闭和不封闭阳台,其中封闭阳台的实体围护结构以上全部围闭。

3. 51

露台 terrace

房屋屋顶平台或由于建筑结构退缩形成无上盖的空间。

3. 52

飘窗 bay window

凸出建筑物外墙面的窗户。

[GB/T 50353—2013, 定义2.0.15]

3. 53

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。

[GB/T 50504—2009, 定义2.5.37]

3. 54

骑街楼 overhead building

跨越道路上空并与两边建筑相连接的建筑物。

[GB/T 50504—2009, 定义2.5.36]

3. 55

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. 56

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。

[GB/T 50504—2009, 定义2.6.28]

3.57

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。

3.58

中庭 courtyard

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。

3.59

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，是伸缩缝(温度缝)、沉降缝和抗震缝的总称。

注：改写GB/T 50504—2009，定义2.6.34。

3.60

管道井 pipeline shaft

建筑物中用于布置设备管线的竖向井道。

[GB/T 50504—2009，定义2.5.25]

3.61

天井 patio

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。

注：改写GB/T 50504—2009，定义2.5.33。

3.62

屋顶水箱间 roof water tank

突出房屋屋面建有储水池及设备的房间。

3.63

公共通道 public passageway

为满足公共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，包括骑楼或骑街楼底层、底层楼房临街有柱或无柱走廊。

3.64

消防通道 fire exits

为满足建筑物消防需要而设置的与市政或小区道路连通的穿越建筑的通道。

3.65

核心筒 core tube

建筑物中央部分解决垂直交通、设备电气通风等垂直井道等设置、联系其它建筑空间与外围框架形成的一个外框内筒的结构体系。

3.66

复式房屋 duplex housing

套内跨跃两楼层（含两楼层）以上的房屋。

3.67

围护结构 enclosure structure

围合建筑空间的墙体、门、窗。

[GB/T 50353—2013, 定义2.0.2]

3.68

围护设施 envelopment facilities

为保障安全而设置的栏杆、栏板等围挡。

[GB/T 50353—2013, 定义2.0.7]

3.69

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。为房屋建筑结构的简称。

4 总则

4.1 房屋面积测算目的

房屋面积测算是利用测绘技术和方法,采集和表述房屋物权的有关信息,为房屋产权、产籍和物业管理、房地产开发利用、交易、征收税费及城镇规划建设提供数据和资料。

4.2 房屋面积测算内容

4.2.1 房屋面积测算内容包括房屋建筑面积测算和业主共有部分面积测算。

4.2.2 房屋建筑面积测算包括测量房屋的边长数据、房屋的墙体厚度数据、房屋要素点的位置数据等,并计算房屋各类面积。

4.2.3 房屋业主共有部分面积测算包括测量建筑区划内按规定不需要权属移交、依法应属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所(架空层、避难层、转换层、文化体育场地等)、公用设施(供水、供电、消防设施设备等)和物业服务用房、停车位(机动车、非机动车)、出入口(人行、车行)等业主共有部分面状要素的位置、形状及大小,并计算各业主共有部分面状要素外围水平投影平面面积。

4.3 坐标系统

采用国家坐标系或地方坐标系,采用的地方坐标系应与国家坐标系相联系。

4.4 不动产单元编码

在进行用于权属登记的房屋面积测算前,应取得相关不动产房屋单元的不动产单元代码。

4.4.1 代码结构

按照每个不动产单元应具有唯一代码的基本要求,依据 GB/T 7027—2002 规定的信息分类原则和方法,不动产单元代码采用七层 28 位层次码结构,由宗地(宗海)代码与定着物单元代码构成,分述如下:

a) 宗地(宗海)代码为五层 19 位层次码,按层次分别表示县级行政区划代码、地籍区代码、地籍子区代码、宗地(宗海)特征码、宗地(宗海)顺序号,其中宗地(宗海)特征码和宗地(宗海)顺序号组成宗地(宗海)号;

b) 定着物单元代码为二层 9 位层次码,按层次分别表示定着物特征码、定着物单元号。

不动产单元代码结构如图 1 所示:

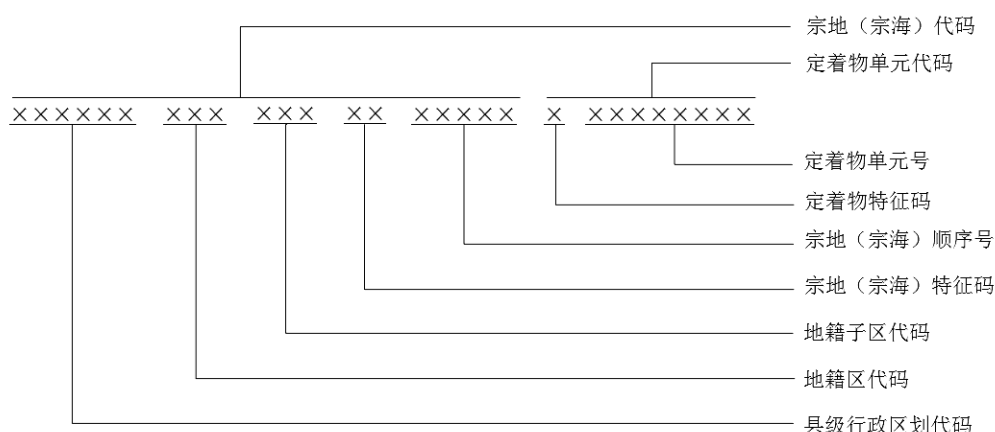


图1 不动产单元代码结构图

4.4.2 编码方法

4.4.2.1 县级行政区划代码编码方法

不动产单元代码的第一层次为县级行政区划代码，码长为6位，采用GB/T 2260规定的行政区划代码。其中：

- 国务院确定的重点国有林区的森林、林木和林地，行政区划代码应采用所在地县级行政区划代码；对于跨行政区的，行政区划代码可采用共同的上一级行政区划代码；跨省级行政区的，行政区划代码可采用“860000”表示；
- 国务院批准的项目用海、用岛，行政区划代码采用所在地县级行政区划代码；对于跨行政区的，行政区划代码可采用共同的上一级行政区划代码；跨省级行政区的，行政区划代码可采用“860000”表示。

4.4.2.2 地籍区代码编码方法

不动产单元代码的第二层次为地籍区代码，码长为3位，码值为000~999，不足3位时，用前导“0”补齐。具体方法如下：

- 地籍区代码在同一县级行政区划内应保持唯一性；
- 地籍区代码宜在县级行政区划内，从西北角开始，按照自左至右、自上而下的顺序编制；
- 开发区、经济新区等特殊区域，可采取设置特定码段的方式，编制地籍区代码；
- 线性地物地籍区代码可用“999”表示；
- 整建制的乡（镇）、街道级的“飞地”，采用“飞入地”所在行政辖区的行政区划，宜在“飞入地”所在行政辖区内统一编制地籍区代码；
- 依据土地出让合同等相关权源材料确定的范围设立国有建设使用权宗地（地下）的，其地籍区可与地表的地籍区保持一致，地籍区代码采用地表的地籍区代码；
- 海籍调查时，地籍区代码可用“000”表示。其中，国务院批准的项目用海、用岛地籍区代码用“111”表示；
- 国务院确定的重点国有林区的森林、林木和林地，地籍区代码用“900”表示。

4.4.2.3 地籍子区代码编码方法

不动产单元代码的第三层次为地籍子区代码，码长为3位，码值为000~999，不足3位时，用前导“0”补齐。具体方法如下：

- 地籍子区代码在同一地籍区内应保持唯一性；
- 地籍子区代码宜在地籍区内从西北角开始，按照自左至右、自上而下的顺序编制；
- 线性地物地籍子区代码可用“000”补齐；
- 村（居委会、街坊）级的“飞地”，宜在“飞入地”所在地籍区内统一编制地籍子区代码；
- 依据土地出让合同等相关权源材料确定的范围设立国有建设使用权宗地（地下）的，其地籍子区可与地表的地籍子区保持一致，地籍子区代码采用地表的地籍子区代码；

- f) 海籍调查时，地籍子区代码可用“000”表示。其中，国务院批准的项目用海、用岛地籍子区代码用“111”表示；
- g) 国务院确定的重点国有林区的森林、林木和林地，地籍子区代码用“900”表示。

4.4.2.4 宗地（宗海）特征码编码方法

不动产单元代码的第四层次为宗地（宗海）特征码，码长为2位。其中：

- a) 第1位用G、J、Z表示。“G”表示国家土地（海域）所有权，“J”表示集体土地所有权，“Z”表示土地（海域）所有权未确定或有争议；
- b) 第2位用A、B、S、X、C、D、E、F、L、N、H、G、W、Y表示。“A”表示土地所有权宗地；“B”表示建设用地使用权宗地（地表）；“S”表示建设用地使用权宗地（地上）；“X”表示建设用地使用权宗地（地下）；“C”表示宅基地使用权宗地；“D”表示土地承包经营权宗地（耕地）；“E”表示土地承包经营权宗地（林地）；“F”表示土地承包经营权宗地（草地）；“L”表示林地使用权宗地（承包经营以外的）；“N”表示农用地的使用权宗地（承包经营以外的、非林地）；“H”表示海域使用权宗海；“G”表示无居民海岛使用权海岛；“W”表示使用权未确定或有争议的宗地；“Y”表示其他使用权宗地，用于宗地特征扩展。

4.4.2.5 宗地（宗海）顺序号编码方法

不动产单元代码的第五层次为宗地（宗海）顺序号，码长为5位，码值为00001～99999，在相应的宗地（宗海）特征码后顺序编号。

4.4.2.6 定着物特征码编码方法

不动产单元代码的第六层次为定着物特征码，码长为1位，用F、L、Q、W表示。“F”表示房屋等建筑物、构筑物，“L”表示森林或林木，“Q”表示其他类型的定着物，“W”表示无定着物。

4.4.2.7 定着物单元号编码方法

不动产单元代码的第七层次为定着物单元号，码长为8位，具体方法如下：

- a) 定着物为房屋等建筑物、构筑物的，定着物单元在使用权宗地（宗海）内应具有唯一编号。前4位表示幢号；幢号在使用权宗地（或地籍子区）内统一编号，码值为0001～9999；后4位表示户号，户号在每幢房屋内统一编号，码值为0001～9999。其中，全部房屋等建筑物、构筑物归同一权利人所有，该宗地（宗海）内全部房屋等建筑物、构筑物可一并划分为一个定着物单元的，定着物单元代码的前5位可采用“F9999”作为统一标识，后4位户号从“0001”开始首次编号。每幢房屋等建筑物、构筑物的基本信息可在房屋调查表中按幢填写；
- b) 定着物为森林、林木的，定着物单元在使用权宗地（宗海）内应具有唯一的编号，码值为00000001～99999999；
- c) 定着物为其他类型的，定着物单元在使用权宗地（宗海）内应具有唯一的编号，码值为00000001～99999999；
- d) 集体土地所有权宗地以及使用权宗地（宗海）内无定着物的，定着物单元代码用“W00000000”表示。

4.4.3 过渡期编码

未完全实现房地信息挂接的过渡期内，对于不涉及界址界线变化且需要即时办结的变更、转移、查封、抵押、注销等不动产登记业务，可以采用不动产单元过渡期编码，不动产单元过渡期编码与不动产单元编码具有相同的功能和效力。同时，应尽快开展不动产权籍调查与不动产登记数据整合，按照不动产单元设定与代码编制相关技术规定，统一编制不动产单元代码，建立不动产单元过渡期编码与不动产单元代码的一一对应关系，并记录在电子登记簿和不动产登记信息数据库以及不动产权籍调查成果数据库中。不动产单元过渡期编码方法如下：

- a) 房屋等建筑物、构筑物暂时不能落在自然幢但能落宗的，不动产单元编码的幢号暂可按逻辑幢进行编码，户号在幢内统一编制，编制不动产单元过渡期编码；
- b) 房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木等定着物暂时不能落宗但能落在地籍区（地籍子区）内

的，宗地顺序号可暂使用“00000”标识，定着物单元从“00000001”起编号，编制不动产单元过渡期编码。

4.4.4 代码表示方法

不动产单元代码采用分段的表示，具体方法如下：

- a) 第一段表示县级行政区划代码；
- b) 第二段表示地籍区代码与地籍子区代码；
- c) 第三段表示宗地（宗海）号，由宗地（宗海）特征码和宗地（宗海）顺序号共同组成；
- d) 第四段表示定着物单元代码，由定着物特征码和定着物单元号共同组成；
- e) 不动产单元代码在表示时，段与段之间可用全角字符“空格”进行分隔，“空格”不占用不动产单元代码的位数。不动产单元代码在数据库中存储时，不应包含任何形式的“空格”。

代码表示方法如图 2 所示：

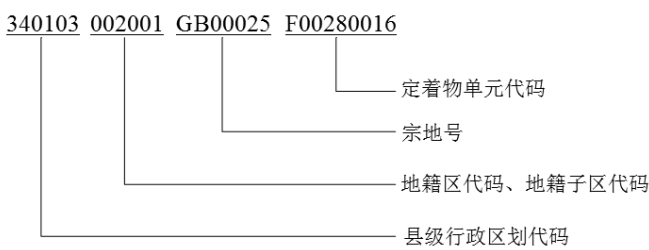


图 2 不动产单元代码分段示意图

4.5 基本精度要求

4.5.1 平面控制测量的基本精度要求

末级相邻基本控制点的相对点位中误差不超过±0.025 m。

4.5.2 房屋界址点的精度要求

房屋界址点（以下简称界址点）的精度分三级，各级界址点相对于邻近控制点的点位误差和间距超过 50 m 的相邻界址点的间距误差不超过表 1 的规定。间距未超过 50 m 的相邻界址点间距误差限差不应超过公式（1）的计算结果。

表 1 房屋界址点的精度要求

界址点等级	界址点相对于邻近控制点的点位误差和相邻界址点间的间距误差	
	限差（m）	中误差（m）
一	±0.04	±0.02
二	±0.10	±0.05
三	±0.20	±0.10

$$\Delta D = \pm(m_j + 0.02m_j D) \dots\dots\dots (1)$$

式中：

- ΔD ——界址点坐标计算的边长与实量边长较差的限差，m；
- m_j ——相应等级界址点的点位中误差，m；
- D ——相邻界址点间的距离，m。

4.5.3 房屋边长的精度要求

按二级（含二级）以下面积精度施测时，重复测量的房屋边长较差的限值应不大于边长测量设备标

称精度中误差的 2 倍。

4.5.4 房角点的精度要求

需要测定房角点的坐标时，房角点坐标的精度等级和限差执行与界址点相同的标准。

4.5.5 房屋面积的精度要求

房屋面积的精度分为三级，各级面积的限差和中误差应不超过表 2 计算的结果。

表 2 房屋面积的精度要求

房屋面积的精度等级	限差	中误差
一	$0.02\sqrt{S} + 0.0006 S$	$0.01\sqrt{S} + 0.0003 S$
二	$0.04\sqrt{S} + 0.002 S$	$0.02\sqrt{S} + 0.001 S$
三	$0.08\sqrt{S} + 0.006 S$	$0.04\sqrt{S} + 0.003 S$
注：S 为面积，以 m ² 为单位。		

4.5.6 房屋面积精度适用范围

广州地区采用二级精度等级标准。

4.5.7 业主共有部分地物点的精度要求

业主共有部分地物点精度参照GB/T 14912，其中地物点相对于邻近图根点的点位中误差不大于0.3 m，邻近地物点间距中误差不大于0.2 m。

4.5.8 面积计算单位与取位要求

面积计算单位均为m²；其中需权属移交的房屋面积计算取至0.0001 m²，其他面积计算取位至0.01 m²。

4.6 变更测算

4.6.1 变更测算分为现状变更和权属变更测算。

4.6.2 权属变更应有合法依据，不得随意更改已登记发证确认的权界位置、面积等合法数据和附图。

4.6.3 房地产分割或合并申请房屋测量的，应先对原房屋进行房地产登记。分割处应设有固定界标；位置毗连且权属相同的房屋及其用地可以合并。

4.6.4 房屋所有权发生变更或转移，其房屋土地使用权也随之变更或转移。

4.7 质量检查与验收

4.7.1 测绘成果应通过二级检查一级验收，即依次通过测绘单位作业部门的过程检查、测绘单位质量管理部门的最终检查和项目管理单位组织的验收或委托具有资质的质量检验机构验收。

4.7.2 用于不动产权属登记的房屋测绘成果（含业主共有部分测绘成果）应通过广州市房地产测绘成果审核部门审核后予以利用。

5 数据采集

5.1 平面控制测量方法

宜采用卫星定位测量、导线测量等方法。采用卫星定位测量方法应符合CJJ/T 73的要求；采用导线测量方法应符合CJJ/T 8—2011的要求。

5.2 数据采集设备

数据采集设备包括但不限于经检定合格的手持测距仪、全站仪、GNSS接收机等。

5.3 数据采集方法

5.3.1 房屋要素点和业主共有部分地物点测量方法可选择采用极坐标法、交会法、GNSS-RTK 等解析方法测定，其中房屋要素点精度应满足 4.5.2 的规定，业主共有部分地物点精度应满足 4.5.7 的规定。

5.3.2 有条件开展低空航空摄影测量的建筑区划内，宜采用无人机航测技术与常规测量技术相结合，以提高数据采集效率。

5.4 业主共有部分要素分类

5.4.1 业主共有部分要素包括不需要权属移交，依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所（架空层、避难层、转换层、文化体育场地等）、公用设施（供水、供电、消防等设施设备）用房、物业服务用房、出入口、停车位等 7 类。

5.4.2 业主共有部分要素名称根据《建设用地规划许可证》及附图、《建设工程规划验收合格证》及附图、规划总平面图的规划验收审批资料和物业基本情况说明等有关资料明确的具体名称确定。

5.5 房屋建筑面积预测算数据采集要求

用于预售的房屋建筑面积预测算，应根据经规划部门审批的《建设工程规划许可证》附图及对应的电子数据（.dwg 格式）进行各类建筑面积的计算。

5.6 房屋建筑面积实地数据采集要求

5.6.1 房屋实地应有永久性固定界标，房屋的界址应具备永久性围护结构界线，围护结构包括实体墙、卷闸、铁门、玻璃墙（门）等，或固定的带编号的界钉等。如规划或房地产管理部门另有规定的按其规定执行。

5.6.2 根据房屋状况实地采集房屋数据，以规划部门《建设工程规划许可证》附图、《建设工程规划验收合格证》附图作为工作底图，或现场绘制平面草图。

5.6.3 房屋界址、结构、层数、使用功能等房屋自然属性与地籍资料、规划报建或规划验收资料不符的地方应在图上标注并加以说明。

5.6.4 房屋结构分类参见附录 A 的表 A.1，历史资料比对常用的边长和面积单位换算参见附录 A 的表 A.3。

5.7 业主共有部分面积实地数据采集要求

5.7.1 实地数据采集前，应依据《建设用地规划许可证》及附图、《建设工程规划验收合格证》及附图、总平面规划验收资料和物业基本情况说明等有关资料对业主共有部分范围及要素进行调查确认。

5.7.2 实地数据采集以面状要素为主，线状要素为辅，按照 GB/T 17986.1—2000 的要求逐一进行采集，并现场绘制草图，取各面状要素边界、线状要素水平投影位置进行内业成图。采集内容包括房屋及附属设施、围墙、栅栏、道路、绿地、其他公共场所、出入口、停车位等房屋及附属设施和业主共有部分地形要素。

5.7.3 在业主共有部分面积实地数据采集中，原已采集房屋及附属设施数据的，经现场检核可以利用的，应充分利用原实测数据，未进行房屋及附属设施实地数据采集的应参照 5.6、5.7、5.8 采集房屋及附属设施外围边界；陆地交通铁路以轨距外缘为准、道路以路缘为准、桥梁以桥头和桥身外围为准测量；河流、湖泊、水库等水域以岸边线为准、沟渠和池塘以坡顶为准测量；其他面状地物要素均依外围边线进行测绘。

5.8 房屋面积实地数据采集通则

5.8.1 测量过程应遵循先整体、后局部，先外后内的原则。

5.8.2 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，以房屋基本单元数据为准。房屋外廓的全长与室内分段丈量之和（含墙身厚度）的较差在限差内时，应以房屋外廓数据为准，分段丈量的数据按比例配赋。超差应进行复量。

5.8.3 已竣工房屋存在不规则形状时，应采用解析方法实测该形状若干特征点或拐点的坐标。

5.8.4 当房屋的边长较长且直接测量有困难时,可选择采用 5.3 所列解析方法实测房角点坐标后通过解析法计算相应边长值。

5.8.5 房角点应选取房屋的相同参考点,位置宜选在位于墙体 $100\text{ cm} \pm 20\text{ cm}$ 高处,测量边长应处于水平状态。

5.8.6 房屋边长均应独立测量两次,两次读数较差在规定的限差以内,取中数作为最后结果;房屋各类建筑面积应独立测算两次,其较差应在规定的限差以内,取中数作为最后结果。各级边长和面积的限差不超过 4.4 的规定。

5.8.7 地下空间建筑的数据采集应符合 DBJ440100/T 149—2012 的要求。

5.9 房屋面积数据采集细则

5.9.1 房屋基本单元的数据采集

以房屋基本单元围合边界为准,套与套之间的共墙、套与公用建筑面积间的共墙、公用建筑面积之间的共墙,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公用建筑面积的边长。

5.9.2 层高的测量

5.9.2.1 层高取相邻楼层楼(地)板结构面之间或结构找平层之间的垂直距离。层高等于室内净高加上楼板厚度,楼板厚度包括不大于 0.02 m 的结构找平层。

5.9.2.2 当建筑物设计层高小于 2.10 m 或大于 2.30 m 时,可只测量一个层高值;当设计层高在大于 2.10 m 和小于 2.30 m 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 m 。

5.9.2.3 非平顶建筑空间高度可采集室内净高,按其室内净高在 2.10 m 以上部分的水平投影计算全部建筑面积。

5.9.2.4 有建设工程施工图的竣工房屋,实测层高平均值与设计值之差在 $\pm 0.02\text{ m}$ 范围内时,可认为竣工层高与设计层高相符,层高取设计值;无建设工程施工图的竣工房屋,应全部实测,其层高取同一层高度相同部分不同位置实测的层高数据的平均值。

5.9.2.5 同一楼层分为多个不同层高的建筑空间时,各空间应分别测量与记录,并加以备注说明。

5.9.3 斜坡屋顶及倾斜墙体房屋边长的数据采集

5.9.3.1 斜坡屋顶或房屋的墙体为向内倾斜的斜面,难以测量层高时,应在室内净高 2.10 m 处量取相应的平面定位数据,并辅以略图说明,略图参考图 3、图 18。

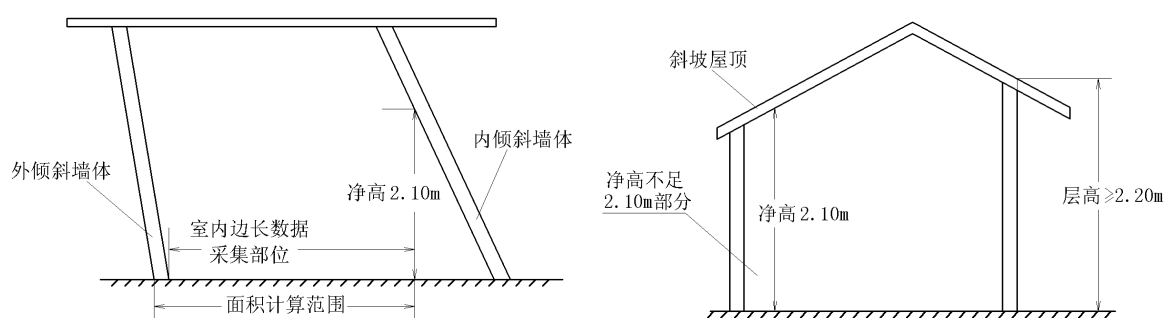


图 3 斜坡屋顶及倾斜墙体房屋净高图示

5.9.3.2 当房屋的墙体为向外倾斜的斜面时,边长尺寸量取到倾斜位置底部,结合倾斜墙体厚度通过解析法计算建筑面积。

5.9.4 阳台、平台、廊、窗的数据采集

5.9.4.1 阳台需采集的数据包括:阳台上盖水平投影尺寸、阳台围护结构或围护设施的尺寸、阳台上盖水平投影区域与阳台围护结构或围护设施水平投影域的相对位置关系、阳台上盖至底板的垂直距离。当阳台的围护结构或围护设施突出于阳台底板之外时,还应采集阳台底板的水平投影尺寸。

5.9.4.2 平台需采集的数据包括：平台下方建筑的外围尺寸、平台下方建筑外围与平台周边建筑外围的相对位置关系。

5.9.4.3 有柱走廊需量取廊柱之间、廊柱与廊的围护结构之间的相对位置关系；无柱走廊应量取廊的顶盖水平投影面积及位置数据。对于异型柱所构成的围护结构，若柱向计算建筑面积范围方向倾斜，量取异型柱 2.10 m 高度处的柱外围尺寸作为该围护的尺寸，该种形式的建筑多见于多排柱的车棚、货棚、站台等。

5.9.4.4 飘窗需要量取窗外侧与主体墙的位置关系，量取窗台与楼（地）面之间的位置关系、窗台面到上盖顶面之间的垂直距离。

5.9.5 墙体及以墙体起算的数据采集

5.9.5.1 采集建筑物内的边长及室内墙体厚度数据时，应取未进行装饰贴面处理的部位进行测量。

5.9.5.2 建筑物的外墙体包括结构墙体、保温层、找平层以及敷设于其外的贴面、挂层、幕墙等（用于装饰造型的除外）。实测建筑物外廓边长及外墙体的厚度时，应沿建筑物外墙体的最外层表面的勒脚以上量取数据。如规划报建审批资料已有外结构墙体的外贴面厚度数据，预测时应将外贴面厚度计入外墙体厚度尺寸内。

5.9.5.3 地下空间的边长测量，可实测室内边长及外墙厚度。外墙厚度无法测量时，可依据《建设工程规划验收合格证》附图确认。

5.9.6 车位、商业摊位等特殊房屋的数据采集

5.9.6.1 以界址点连线作为界线的车位，量取相邻界址点间直线距离及界址点相对位置关系。

5.9.6.2 车位、商业摊位有围护结构的，量取围护结构所围成的空间距离尺寸及围护结构厚度。地下车位、商业摊位等计算建筑面积的空间，与地下层外围护墙体相邻的，取地上层主墙体厚度的一半作为其围护体厚度。

5.9.7 使用界钉、界线为固定界址的数据采集

5.9.7.1 由房屋权利人或与产权相关的利害关系人提供符合界钉规格和钉界要求的界钉位置及其定位尺寸、编号的施工图或示意图，测量人员现场拍照，实地量取界址点连线尺寸，核对界址点编号，形成界钉点之记，并经房屋权利人或与产权相关的利害关系人签字确认。

5.9.7.2 界钉规格应符合以下要求：

- a) 界钉帽直径 ≥ 2 cm，界钉长 5 cm~8 cm，钉杆直径不限；
- b) 建筑物楼板设计厚度为 8 cm~12 cm，根据实际情况，对于住宅楼板，宜选用 5 cm 长度的界钉；公共场所如商场楼板等，宜选用 8 cm 长度的界钉；
- c) 每个界钉的钉帽上刻制编号。

5.9.7.3 钉界应符合以下要求：

- a) 界址拐点应打界钉；
- b) 曲线的起点、中点、终点均应打界钉；
- c) 拐点间直线段距离较长时应在直线段适当位置打界钉，界钉之间的长度不大于 10 m；
- d) 若拐点遭遇障碍物，则在界线与障碍物交界处打界钉，并在施工图或示意图等图件上用虚线标注障碍物范围内的界线走势，同时标注交汇拐点的定位边长与尺寸；
- e) 界址点应按编号顺序打界钉；
- f) 定位后的界钉应清晰并可视，不得任意损毁。

5.10 无人机航空摄影测量

5.10.1 无人机航空摄影测量适用范围

宜采用无人机航空摄影测量方法对建筑区划进行现状测量，并将生产的正射影像图作为房屋业主共有部分分布示意图的底图。

5.10.2 无人机航摄系统技术要求

采用适用于低空作业、能用于测绘成果生产的轻型无人机航摄系统,包括旋翼轻型无人机航摄系统、固定翼轻型无人机航摄系统等。

5.10.3 成果精度要求

- a) 无人机航空摄影测量生产按国家 1:500 或 1:1000 航空摄影测量精度要求执行;
- b) 航摄区域基准面的地面分辨率 $\leq 10\text{ cm}$;

5.10.4 数字影像成果生产流程

无人机航空摄影测量法生产数字正射影像图,按照技术准备、像控点布设及测量、空中三角测量、定向建模、数字高程模型采集、影像纠正、影像匀色与处理、镶嵌、裁切、相关文件制作、成果整理等流程进行。

5.11 野外解析法测量

野外解析法测量主要利用经检定合格的手持测距仪、全站仪、GNSS接收机等测绘仪器,借助平面控制点、像控点、像控内业加密点、界址点、房角点等,采用极坐标法、线交会法对建筑区划内各房屋要素和业主共有部分要素进行测量。

6 房屋建筑面积测算

6.1 计算通则

6.1.1 计算建筑面积的房屋的条件

计算建筑面积的房屋应具备以下条件:

- a) 有上盖;
- b) 有围护;
- c) 结构牢固、属于永久性的建筑物;
- d) 层高在 2.20 m 以上;
- e) 可作为人们生产或生活的场所。

6.1.2 计算全部建筑面积的范围

6.1.2.1 永久性结构的单层房屋,其层高在 2.20 m 以上时,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。

6.1.2.2 房屋内的阁楼、夹层、插层、设备层等局部楼层及其楼(电)梯间,层高在 2.20 m 以上的部位计算建筑面积。

6.1.2.3 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 m 以上的,按其水平投影面积计算。

6.1.2.4 房屋天面上,属永久性建筑,层高在 2.20 m 以上的楼梯间、水箱间、电梯机房及斜面结构屋顶高度在 2.20 m 以上的部位,按其外围水平投影面积计算。

6.1.2.5 挑楼、全封闭的阳台、房屋间永久性的封闭的架空通廊,均按其外围水平投影计算建筑面积。

6.1.2.6 属永久性结构有上盖的室外楼梯,按各层水平投影面积之和计算。

6.1.2.7 与房屋结构相连的有柱走廊,两房屋间有上盖、非独立柱或非单排柱的走廊,属永久性建筑的有柱(非独立柱、非单排柱)的车棚、货棚等,均按其柱的外围水平投影计算建筑面积。

6.1.2.8 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。

6.1.2.9 地下室、半地下室及其相应出入口,层高在 2.20 m 以上的,按其外墙(不包括采光井、防潮层及保护墙)外围水平投影面积计算。

6.1.2.10 以幕墙作为房屋外墙的,按其外围水平投影面积计算。

6.1.2.11 依坡地而建的房屋,利用吊脚做架空层,有围护结构的,按其层高在 2.20 m 以上部位的外围水平投影面积计算。

6.1.2.12 有变形缝的房屋,若其与室内相通,该变形缝计算建筑面积。

- 6.1.2.13 坡屋顶、穹型顶以及倾斜墙体的建筑，按其室内净高在 2.10 m 以上部分的水平投影面积计算。
- 6.1.2.14 多排柱的车棚、货棚、站台等，若柱向计算建筑面积范围方向倾斜，按柱距离地面 2.20 m 以上部位的水平投影面积计算。
- 6.1.2.15 除与房屋室内不相通的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 m 以上时，无论其是否使用，均计算建筑面积。
- 6.1.2.16 在建筑物中的层高 2.20 m 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 m 时，仅计算夹层下方空间的建筑面积。
- 6.1.2.17 建在水域上的架空房屋，经报建部门批准，可计算建筑面积，依法取得土地使用权的，计算建基面积、用地面积。
- 6.1.2.18 有永久性上盖，有围护结构的场馆看台，层高在 2.20 m 以上的，按围护结构外围水平投影面积计算。
- 6.1.2.19 立体书库、立体仓库、立体停车库，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 m 以上的结构层建筑面积总和计算。

6.1.3 计算一半建筑面积的范围

- 6.1.3.1 与房屋相连有上盖的无柱走廊、檐廊，层高在 2.20 m 以上的，按其围护结构、围护设施外围水平投影面积的一半计算。
- 6.1.3.2 独立柱的门廊，独立柱或单排柱的车棚、货棚、站台、加油站、收费站等属永久性开放式建筑空间，层高在 2.20 m 以上的，按其上盖水平投影面积的一半计算。
- 6.1.3.3 有顶盖且不封闭的阳台、挑廊，按其围护结构、围护设施外围水平投影面积的一半计算。
- 6.1.3.4 所在层无顶盖的室外楼梯按其水平投影面积的一半计算。
- 6.1.3.5 有顶盖不封闭的永久性架空通廊，层高在 2.20 m 以上的，按其围护结构、围护设施外围水平投影面积的一半计算。
- 6.1.3.6 有永久性上盖，无围护结构的场馆看台，层高在 2.20 m 以上的，按其上盖水平投影面积的一半计算。

6.1.4 不计算建筑面积的范围

- 6.1.4.1 具有以下特征之一的房屋及部位不计算建筑面积：
- 无上盖；
 - 无围护；
 - 装饰性建筑及构件；
 - 层高小于 2.20 m；
 - 沿街（巷）作为公共使用或通行的部位。
- 6.1.4.2 突出房屋墙面的构件、配件、装饰柱、装饰性的幕墙、垛、勒脚、台阶、无柱雨篷等不计算建筑面积。
- 6.1.4.3 房屋之间无上盖的架空通廊不计算建筑面积。
- 6.1.4.4 房屋的天面、挑台、天面上无上盖的花园、泳池不计算建筑面积。
- 6.1.4.5 建筑物内的操作平台、上料平台及利用建筑物的空间安置箱、罐的平台不计算建筑面积。
- 6.1.4.6 骑楼、骑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，不论其是否有柱、是否有围护结构，均不计算建筑面积。
- 6.1.4.7 利用引桥、高架路、高架桥、路面作为顶盖建造的房屋不计算建筑面积。
- 6.1.4.8 活动房屋、临时房屋、简易房屋不计算建筑面积。
- 6.1.4.9 独立烟囱、亭、塔、罐、池、地下人防干、支线不计算建筑面积。
- 6.1.4.10 与房屋室内不相通的房屋间的变形缝不计算建筑面积。
- 6.1.4.11 与房屋室内不相通的类似于阳台、挑廊、檐廊等的建筑不计算建筑面积。
- 6.1.4.12 用于检修、消防的室外钢梯或爬梯不计算建筑面积。
- 6.1.4.13 无实用功能的装饰性建筑部位不计算建筑面积。

6.2 计算细则

6.2.1 阳台的面积计算

6.2.1.1 不封闭阳台的上盖，位于不封闭阳台所在层起两层以外的视为无上盖；上盖镂空的视为无上盖；飘窗、空调位、花池等底板不视为有效上盖。

6.2.1.2 封闭阳台的上盖均为有效上盖。

6.2.1.3 未完全被有效上盖遮盖的不封闭阳台，按其围护结构、围护设施内上盖水平投影面积的一半计算。

6.2.1.4 用玻璃、钢（铁）栏等作为不封闭阳台围护设施的形式及其边长计算范围，如图4、图5所示。

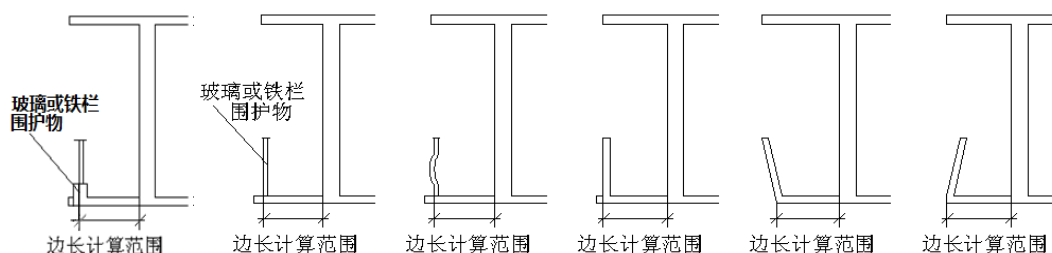


图4 不封闭阳台边长计算范围图示

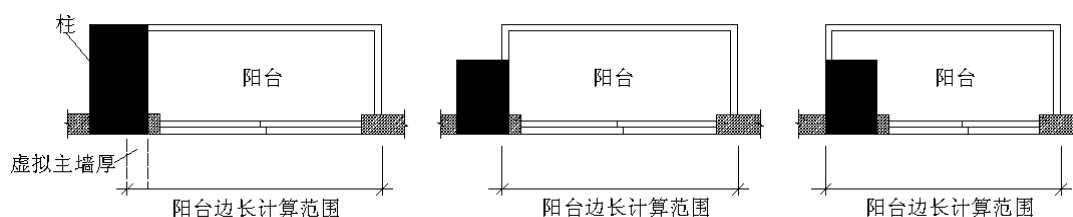


图5 不封闭阳台边长计算范围图示

6.2.2 空中花园、入户花园的面积计算

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，按其围护结构、围护设施内上盖水平投影面积的一半计算。

6.2.3 花台、花池、空调机位的面积计算

6.2.3.1 阳台围护栏外的花台、花池等不计算建筑面积。

6.2.3.2 悬挂于建筑主体结构外侧，与室内不连通的花池和空调机位不计算建筑面积。

6.2.3.3 位于阳台等建筑主体结构内的花池、空调机位，与阳台间有活动间隔的，计入阳台建筑面积；与阳台间有固定间隔的，不计算建筑面积。

6.2.4 飘窗、橱窗的面积计算

6.2.4.1 突于外墙的飘窗、橱窗，室内净高 2.10 m 以上的按其外围水平投影计算建筑面积。

6.2.4.2 飘窗、橱窗其台面与房屋地面持平（落地）且室内净高在 2.10 m 以上的，按照挑楼的规定计算建筑面积。

6.2.4.3 阳台范围内的飘窗、橱窗部分，室内净高在 2.10 m 以上的，按其水平投影计算建筑面积，此部分不再计入阳台建筑面积。

6.2.4.4 沿房屋外围护结构面向房屋内凹的窗体，其内凹部分的水平投影计入房屋面积。

6.2.5 公共通道的面积计算

6.2.5.1 公共通道的判别条件：与公共道路街巷或公共开放空间相邻，且两端不封闭的通道，可作为公共道路通行。

6.2.5.2 骑楼、骑街楼底层、底层楼房临街有柱或无柱走廊等公共通道的面积按以下规定计算：

- a) 临街楼房、挑廊下的底层作为公共道路街巷通行的，不论其是否有柱，是否有围护结构，均不计算建筑面积；
- b) 骑楼的底层计算建基面积和用地面积，但不计算建筑面积；如骑楼是单层永久性建筑，且原房地产证记载有骑楼地的，可计算建基面积和用地面积；
- c) 骑街楼的底层不计算建基面积、用地面积和建筑面积；
- d) 由多段构成的临街公共通道，如其中一端不相通，可在最近不通视的通道拐点处划分公共通道，不通视段按外走廊的有关规定计算建筑面积。

6.2.6 走廊等水平通道的面积计算

6.2.6.1 走廊类型的划分如下：

- a) 走廊可分为内走廊和外走廊。当走廊沿延伸垂直方向有一侧不封闭并直接向房屋外空间开敞时，该走廊为外走廊，其他情形属于内走廊；
- b) 外走廊按其外侧是否有结构体，划分为有柱走廊和无柱走廊。

6.2.6.2 内走廊无论其两端是否封闭、是否有柱，均计算全部建筑面积；外走廊分别按有柱走廊和无柱走廊的有关规定计算建筑面积。

6.2.6.3 位于首层的挑楼、挑廊、檐廊、雨篷下方，无围护结构和围护设施，无论下方是否有台阶或花基，无论是否为公共通道，均不计算建筑面积。

6.2.7 楼梯、电梯、自动扶梯、观光梯、旋转梯、坡道等垂直通道的面积计算

6.2.7.1 楼梯、电梯、自动扶梯、观光梯、旋转梯等垂直通道，无论其本身如何设置梯间层，均按房屋的自然层数计算建筑面积。无顶盖的室外楼梯，顶层按其外围水平投影面积的一半计算建筑面积。

6.2.7.2 地下室车道下方高度 2.20 m 以上区域内实地设置的车位，在不占用公建配套、消防通道以及不超规划核定车位个数前提下，计算车位建筑面积。

6.2.7.3 垂直通道下部空间已按自然层计算建筑面积的，其底部高度不论是否在 2.20 m 以上和是否利用，均不再另行计算建筑面积。

6.2.7.4 室内垂直通道包括设置于建筑物外墙之内的楼梯、电梯、自动扶梯等，其中：

- a) 复式单元套内楼梯按自然层数计算，其面积总和计入套内建筑面积，楼梯中空部分面积按中空面积计算规定测算；
- b) 穿越夹层的封闭式梯间不计算建筑面积。

6.2.7.5 室外垂直通道包括设置于建筑物外墙以外的楼梯、电梯（观光梯）等，其中：

- a) 室外楼梯结构包括踏步板、栏干的梯段和平台组成的沟通上下不同楼面的斜向部件，均应视为一个整体，按水平投影计算各层建筑面积；
- b) 位于建筑物外墙或主体结构以外，起终点高差小于一个自然层的无上盖楼梯视为台阶，不计算建筑面积。

6.2.7.6 无顶盖的室外楼梯的面积按以下规定计算：

- a) 有支承的无顶盖单层室外楼梯按其水平投影计算建基面积、用地面积，计算一半建筑面积；
- b) 从室外地坪起，直跑、并经几个楼层的室外无上盖悬臂踏步楼梯不计算建基面积，其外围水平投影于所在层的面积按一半计算建筑面积，超出规划红线范围的不计算用地面积。

6.2.7.7 有顶盖的室外楼梯的面积按以下规定计算：

- a) 属永久性结构有上盖的室外楼梯，按各层水平投影面积计算。当上层楼梯设计为下层楼梯的顶盖，或其上有挑板等且可以完全遮盖的，可视为该室外梯有顶盖；
- b) 首层有墙柱支承（包括独立柱、单排柱）的室外楼梯，按其水平投影计算建基面积、用地面积、建筑面积。

6.2.7.8 室外楼梯的表示和计算

室外楼梯所在层无顶盖的，绘制平面图时应在结构层数后括注无顶盖。如图6所示。

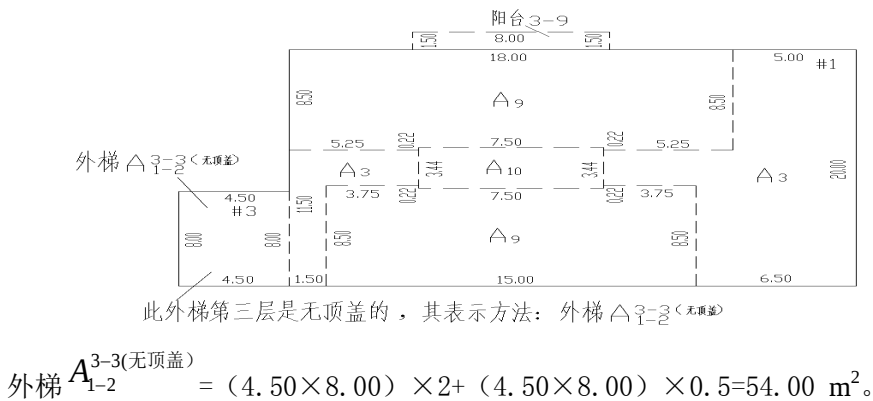


图 6 室外楼梯的表示和计算图示

6.2.8 管井、烟道、采光井、通风井、电梯井等竖向井道的面积计算

- 6.2.8.1 外置或内置的烟道、通风井等竖向井道，按自然层计算建筑面积。
- 6.2.8.2 有上盖的采光井、通风井、烟道等竖向井道的地面高度或突出房屋屋面高度小于 2.20 m 的，突出地面或房屋屋面的水平投影不计算建筑面积；突出地面在规划红线范围内的计算用地面积。
- 6.2.8.3 位于阳台的但不属于阳台配套使用的烟道等竖向井道不计入阳台建筑面积内，按该类竖向井道的使用功能计算相应建筑面积。
- 6.2.8.4 位于阳台的给排水管等属于阳台配套使用的竖向井道，其水平投影计入阳台建筑面积内。
- 6.2.8.5 室外的雨、污水管、空调冷凝水管等形成的竖向井道不计算建筑面积。

6.2.9 天井、通天、中空、中庭的面积计算

- 6.2.9.1 房屋内的回形楼梯，回形中空部分不计算建筑面积。
- 6.2.9.2 楼梯梯段水平间隙大于 0.30 m 的中空部分不计算建筑面积。
- 6.2.9.3 自动扶梯安全间隙大于 0.40 m 的中空部分不计算建筑面积。
- 6.2.9.4 复式房屋或跃式房屋内的中空部位不计算建筑面积。
- 6.2.9.5 有上盖的室内中空、中庭等建筑空间，按一层水平投影面积计入上盖下方建筑面积。
- 6.2.9.6 位于建筑物内部无上盖的中空，如天井、通天等不计算建筑面积，计算用地面积。

6.2.10 墙体的面积计算

- 6.2.10.1 建筑物墙体分外部墙体和内部墙体。外部墙体的外半墙体厚度的水平投影面积计入共有建筑面积。

6.2.10.2 剪力墙与柱面积计算的区分如下：

- a) 剪力墙与柱按单向划分，分别按剪力墙或矩形柱计算；
- b) 单向尺寸小于等于 1.50 m 的按柱计算，大于 1.50 m 的按墙计算。

剪力墙与柱面积计算的区分如图7所示。

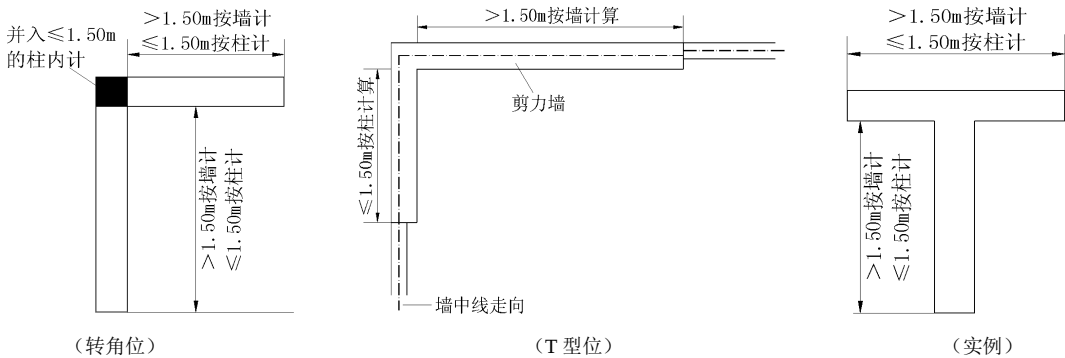


图 7 剪力墙与柱面积计算的区分图示

6.2.10.3 幕墙墙体的面积按以下规定计算：

- 同一楼层外墙，既有主墙，又有幕墙的，分层分别计算；
- 同一面全部为围护性的承重墙或框架填充墙，其外再悬挂的幕墙视为装饰性幕墙，装饰性幕墙不计算建筑面积；
- 同一面外墙，其围护墙体部分为主墙、部分为幕墙时，主墙体和幕墙分段确定墙厚、分别计算墙体面积；
- 全围护性幕墙建筑，幕墙内侧局部设有主墙体的，仍按围护性幕墙墙厚计算墙体面积；
- 悬挂式玻璃幕墙或金属幕墙作为房屋围护性外墙的，结构楼板外沿至幕墙外围的垂直距离视为外墙厚度。

6.2.10.4 不同材质组合的围护体的面积按以下规定计算：

- 同一面外墙，上部是玻璃下部是墙体的组合形式的围护，其墙体厚度按以下确定：
 - 当下部墙体高度小于或等于 0.80 m 的，视上部的玻璃为主要围护物，边长测量至玻璃（含玻璃厚度），玻璃厚度不需作扣除外半墙的处理；
 - 当下部墙体高度大于 0.80 m 的，视墙体为主要围护物，边长测量至墙体外缘，并按墙体厚度作扣除外半墙的处理。
 - 有 a) 列项所述形式的房屋内部共有墙的墙中线绘制方法可参照处理。
- 墙与玻璃组合围护的边长计算范围如图8所示：

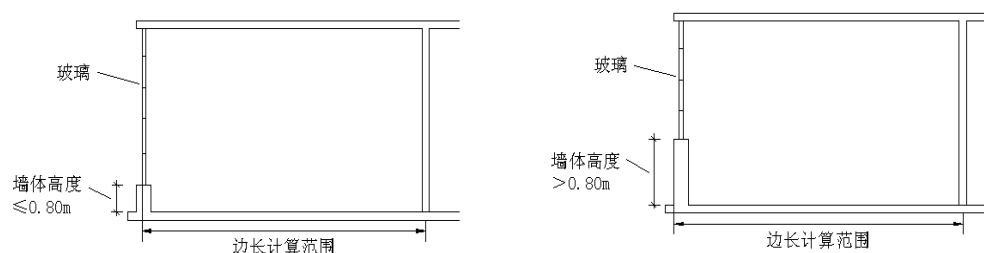


图8 墙与玻璃组合围护的边长计算范围图示

- 以玻璃作为填充墙性质外墙的，无论是否有玻璃肋，均视为无墙厚，无需作扣除外半墙处理。

6.2.10.5 房屋外围局部活动围护体的确定：房屋外围局部无墙体的活动围护，如底层楼梯出入口、车库出入口、首层商铺的卷闸门玻璃门、阳台推拉门等，其外围墙体厚度可参照本层其它主体填充外墙或承重外墙的墙体厚度确定。

6.2.10.6 房屋内部间隔活动围护体的确定：房屋内部间隔如商场商铺的防火卷帘、钢化玻璃等围护体的厚度取围护构架的厚度。

6.2.10.7 架空层范围部分外墙段按以下确定：

- 架空层计算建筑面积时，按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，从架空层定性整体考虑，其外墙段不作扣除外半墙处理，如图9的外墙段（1）所示；位于架空层，但不属于架空层性质的公设（图示电房），其外墙需作扣除外半墙的处理，如图9的外墙段（2）所示；

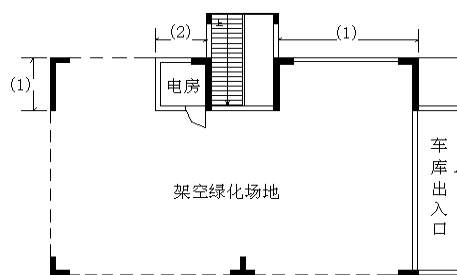


图9 架空层部分墙体围护的图示

b) 房屋局部架空部分参照架空层，架空部分视为无外墙。

6.2.10.8 架空转换层的外围护体按以下确定：

- a) 当转换层的上层投影范围小于转换层，按转换层的柱体外围水平投影内有效上盖范围计算建筑面积；
- b) 当转换层与其上层的投影范围完全重叠或上层的投影范围大于转换层，按转换层围护范围的水平投影计算建筑面积；
- c) 转换层的围护范围参照架空层，视为无外墙。

6.2.10.9 地下室、半地下室外墙体的确定：地下室、半地下室外墙厚可按规划部门审批的《建设工程规划许可证》或《建设工程规划验收合格证》附图确认的外墙体结构厚度计算建筑面积。与地下室、半地下室外墙体相邻的商铺、车位，其相邻墙体厚度按该房屋主体外墙厚度的一半计入套内建筑面积，地下室、半地下室外墙体结构厚度的剩余部分计入相应共有建筑面积。

6.2.10.10 消防通道、有柱走廊外墙体按以下确定：

- a) 计算建筑面积的消防通道两侧墙体视为共有墙，消防通道的两个主要出入口视为无外墙，不需作扣除外半墙的处理，如图 10 所示；

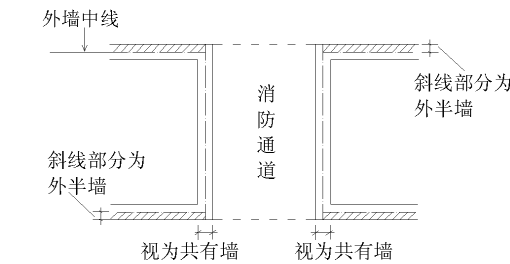


图 10 消防通道两侧墙体的处理图示

- b) 计算建筑面积的有柱走廊，其柱的外围视为架空，按无外墙处理，如图 11 所示。

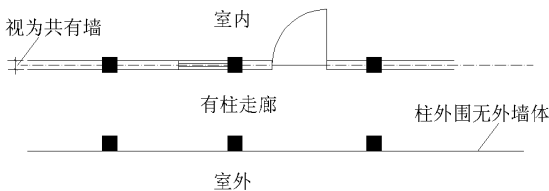


图 11 有柱走廊外墙体的处理图示

6.2.10.11 不计算建筑面积的首层公共通道、骑楼、骑街楼底层外墙体的确定：首层公共通道、骑楼的底层，与房屋接壤的墙体视为外墙，作扣除外半墙的处理；骑街楼底层公共通道的两侧墙体视为外墙，作扣除外半墙的处理，如图 12 所示。

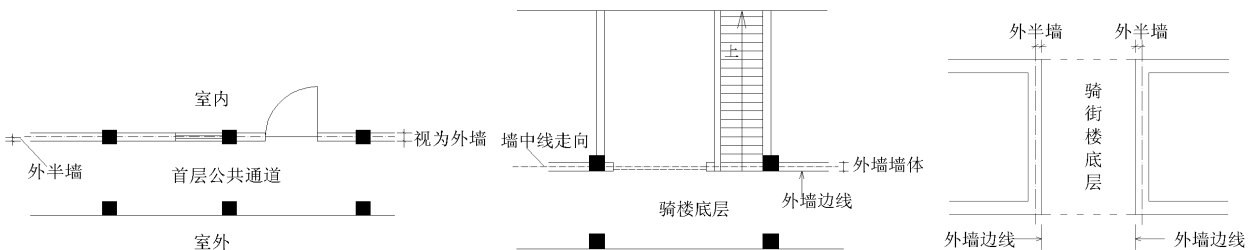


图 12 首层公共通道、骑楼、骑街楼外墙体的处理图示

6.2.10.12 符合面积计算规定的非自然层外墙体的确定：符合面积计算规定的非自然层如夹层、阁楼、天面防空报警房等，有外墙的，其外墙作扣除外半墙的处理。

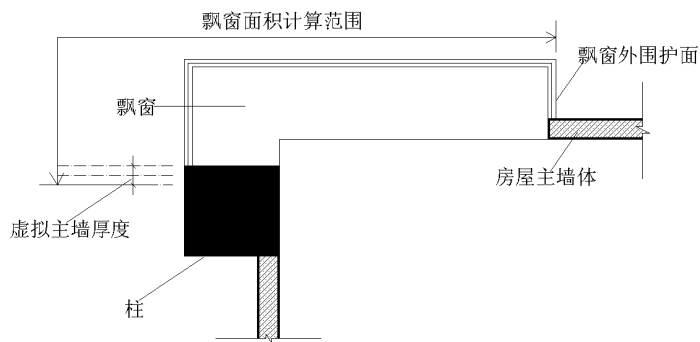


图 16 飘窗与柱相邻的图示

- 6.2.10.17 房屋内相邻单元之间墙体等围护体中含柱或其它承重支撑体时，按墙体中线划分相邻单元间隔。当多个单元相邻处有柱，取各墙墙中线的延长线分割柱体水平投影面积，分割后面积分别计入相关单元的套内建筑面积。
- 6.2.10.18 外墙含有装饰性空心柱时，取柱内侧部分及承重结构体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。
- 6.2.10.19 位于外墙两个拐角点之间，且外墙围护结构仅以承重柱组成的，统一按主墙体厚度确定外半墙体的划分，如图 17 所示。

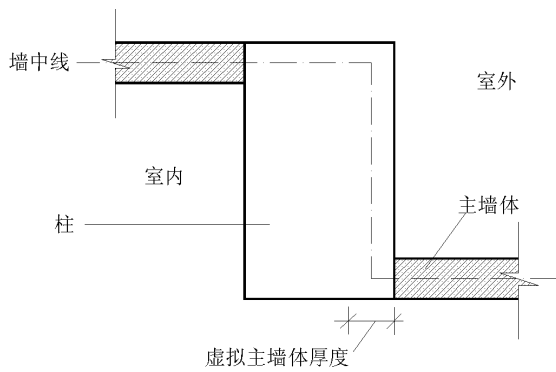


图 17 外墙中线走势图示

6.2.11 斜面建筑的面积计算

斜面建筑有效边长数据采集按5.7.3规定执行，斜面建筑的建筑面积以层高大于2.20 m的区域范围在楼面上的水平投影计算。如图18，投影边长X可按公式（2）计算。

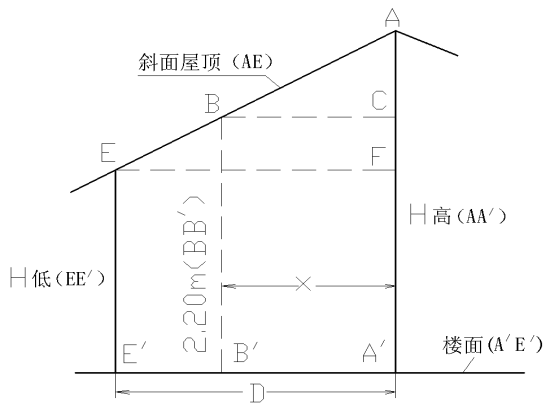


图 18 斜面建筑的面积计算图示

$$X = D \frac{H_{\text{高}} - 2.20}{H_{\text{高}} - H_{\text{低}}} \dots\dots\dots (2)$$

式中：

X ——斜面屋顶高点 A 与楼面至斜面屋顶高度超过 2.20 m 以上部位在楼面投影点之间的水平距离，为设定值；

D ——斜面屋顶高点 A 与低点 E 在楼面投影点之间的水平距离，需要实地测量；

$H_{\text{高}}$ ——楼面至斜面屋顶最高点 A 的高度，需要实地测量， $H_{\text{高}} = AA'$ ；

$H_{\text{低}}$ ——楼面至斜面屋顶最低点 E 的高度，需要实地测量， $H_{\text{低}} = EE'$ 。

6.2.12 用地面积的计算

用地面积的计算原则如下：

- 用地面积以宗地为单位进行测算，包括宗地内房屋占地面积、其他用途的土地面积、各项地类面积的测算；
- 以《房地产权证》、《国有土地使用证》或《集体土地使用证》确认的土地权属界址及其面积为准；
- 如建筑区划被城镇公共道路分割为两个以上（含两个）地块时，该建筑区划的宗地界址及其面积按分割后形成的地块依照 b) 测算原则确定；
- 用地界址与地籍资料、《国有土地使用证》或《建设用地批准书》确定的权属界址不一致的，应在实测图中标注并加以说明。

下列土地不计入用地面积：

- 无明确使用权属的冷巷、巷道或间距地；
- 市政管辖的道路、街道、巷道、绿化用地等公共用地；
- 公共使用的河涌、水沟、排污沟；
- 已征收、划拨或者属于原房地产证记载的范围，经规划部门核定需要作市政建设的用地；
- 其他按规定不计入用地的面积。

7 共有建筑面积的计算和分摊

7.1 共有建筑面积测算规定

7.1.1 基本条件

用于房屋权属登记的，房屋建筑面积预测算中的共有建筑面积测算以《建设工程规划许可证》附图等报建审批资料为依据；房屋竣工实测中的共有建筑面积测算以《建设工程规划验收合格证》附图等规划验收审批资料为依据。报建或验收审批的有关资料，未注明使用功能名称的不作为共有建筑面积分摊，按独立单元计算建筑面积。

委托测算的单位应提供经建筑设计部门确认的房屋共有部位使用情况说明，并负相应的法律责任。

7.1.2 测算原则

7.1.2.1 房屋共有部分的建筑面积按幢总建筑面积扣除该幢房屋专有部分建筑面积，包括住宅、经营性用房、按规定需要权属移交的公共服务设施等符合房屋专有部分界定规则的房屋面积之和后测算。

7.1.2.2 如区分所有人通过合法文件或协议约定某些专有部分为共有部分，该共有部分的建筑面积不在专有部分建筑面积中扣除，但予以附注。

7.1.2.3 建筑区划内的依法属于业主共有的，包括独立用地建设和非独立用地建设而依附于幢内建筑的公共场所、公用设施和物业服务用房，参见附录 A 的表 A.4 的分类单独测绘并汇总。

7.1.2.4 公共场所、公用设施和物业服务用房，应分别编写唯一且稳定的楼层号、房号，从当层最后一个基本单元的房号后续编。

7.1.3 共有建筑明细

共有建筑明细参见附录 A 的表 A. 4。

7.2 共有建筑面积分摊规定

7.2.1 分摊原则

- 7.2.1.1 两个以上产权方有合法权属分割文件或协议的，按文件或协议进行分摊。
- 7.2.1.2 产权各方无合法权属分割文件或协议的，按建筑面积比例进行分摊。
- 7.2.1.3 房屋共有建筑面积分摊以幢为单位，位于本幢房屋内并为本幢服务的共有建筑面积，由本幢房屋分摊。
- 7.2.1.4 为本幢房屋服务但不在本幢房屋内的共有建筑面积，或在本幢房屋内但为两幢以上房屋服务的共有建筑面积，均不进行分摊。
- 7.2.1.5 房屋产权转移、分割或合并中应采用原有分摊方法。
- 7.2.1.6 超出《建设工程规划验收合格证》附图共有建筑范围的部位，作为独立单元出图，不作为应分摊的共有建筑面积，但参与其所在功能区相关的共有建筑面积分摊。
- 7.2.1.7 改变已分摊的共有建筑面积的位置或使用功能，应经相关审批部门审批同意后，再予以变更测算。
- 7.2.1.8 未经规划部门报建或验收审批的房屋共有建筑面积测算以《建筑工程施工图》或房屋实际状况为准，房屋建筑面积测绘成果中应根据申请测绘单位所申请的成果用途作相应的说明和注记。

7.2.2 分摊公式

共有建筑面积按比例分摊的计算见公式（3）、公式（4）。

$$\delta S_i = K \cdot S_i \dots\dots\dots (3)$$

$$K = \sum \delta S_i / \sum S_i \dots\dots\dots (4)$$

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 ；
 δS_i ——各单元参加分摊所得的分摊面积， m^2 ；
 $\sum \delta S_i$ ——需要分摊的分摊面积总和， m^2 ；
 $\sum S_i$ ——参加分摊的各单元建筑面积总和， m^2 。

7.2.3 分摊范围

7.2.3.1 下列设施不计入应分摊共有建筑面积，如在幢内设置的，应分摊所在幢相关的共有建筑面积。其中属于业主共有的，计入业主共有部分面积：

- a) 作为人防工程的建筑面积；
- b) 独立使用的地下室、半地下室、车库、车棚；
- c) 位于首层、顶层或裙楼顶层设置，用于公共休息和通行的亭、走廊、塔、绿化和停车的公共建筑空间；
- d) 避难层、避难间、转换层、电信机房、联通机房、网络机房、人防通信、警报工作间；
- e) 用作公共事业的市政建设的建筑物；
- f) 作为配套公共服务设施移交项目：
 - 1) 医疗设施：社区卫生服务中心、残疾人康复服务中心等；
 - 2) 行政管理设施：街道办事处、社区服务中心、派出所等警务用房、消防站、社区居委会等；
 - 3) 邮政及市政公用设施：公交站场、垃圾压缩站、公共厕所、环境卫生站、邮政所等；
 - 4) 市场经营设施：肉菜市场等。
- g) 《建设工程规划许可证》附图或《建设工程规划验收合格证》附图等规划报建、验收审批资料中列为公共服务设施的项目。

7.2.3.2 下列设施不计入共有建筑面积进行分摊，不分摊所在幢相关的共有建筑面积。其中属于业主共有的，计入业主共有部分面积：

- a) 穿过房屋首层的消防通道；
- b) 为地铁服务的通风井、地铁商铺、地铁出入口等；

- c) 公共设施内形成的封闭空间；
- d) 作为配套公共服务设施移交项目：
 - 1) 市政公用设施：110 KV 变电站、220 KV 变电站；
 - 2) 教育设施：中学、小学。

7.2.4 分摊步骤

具体分摊步骤如下：

- a) 确定一幢房屋共有建筑面积的范围和名称；
- b) 对共有建筑面积进行分类，确定应分摊的共有建筑面积和不应分摊的共有建筑面积；
- c) 按使用功能划分功能区；
- d) 按共有建筑面积的服务范围自上而下、由整体到局部的顺序，即按幢共有建筑面积、功能区间共有建筑面积、功能区共有建筑面积、层间共有建筑面积、层内共有建筑面积、层内局部共有建筑面积的顺序逐级分摊，下一级的共有建筑面积参与上一级的共有建筑面积分摊。

7.2.5 总体分摊方式

共有建筑面积各级分摊方式具体如下：

- a) 第一级分摊：幢共有建筑面积分摊。建在本幢内为整幢服务的共有建筑面积，由全幢分摊。分摊系数的分母 $\sum S_i$ 为功能区间共有建筑面积、功能区共有建筑面积、层间共有建筑面积、层内共有建筑面积、层内局部共有建筑面积、幢内各单元套内面积之和；
- b) 第二级分摊：功能区间共有建筑面积分摊。为本幢内多个功能区服务的共有建筑面积，由相关功能区分摊。分摊系数的分母 $\sum S_i$ 为功能区共有建筑面积、层间共有建筑面积、层内共有建筑面积、层内局部共有建筑面积、功能区间各单元套内面积之和；
- c) 第三级分摊：功能区共有建筑面积分摊。为本幢内某一功能区服务的共有建筑面积，由该功能区分摊。分摊系数的分母 $\sum S_i$ 为层间共有建筑面积、层内共有建筑面积、层内局部共有建筑面积、功能区内各单元套内面积之和；
- d) 第四级分摊：层间共有建筑面积分摊。为本幢内相关楼层共同服务的共有建筑面积，由相关楼层分摊。分摊系数的分母 $\sum S_i$ 为层内共有建筑面积、层内局部共有建筑面积、层间各单元套内面积之和；
- e) 第五级分摊：层内共有建筑面积分摊。专为本层服务的共有建筑面积，由本层分摊。分摊系数的分母 $\sum S_i$ 为层内各单元套内面积之和；
- f) 第六级分摊：层内局部共有建筑面积分摊。专为本层局部服务的共有建筑面积，由本层局部分摊。分摊系数的分母 $\sum S_i$ 为局部单元套内面积之和。

7.3 功能区的划分与局部分摊方式

7.3.1 幢的划分

幢的划分类型简图参见附录 A 的表 A.6。

7.3.2 幢内功能区的划分

功能区以《建设工程规划许可证》附图或《建设工程规划验收合格证》附图等规划报建、验收审批资料为依据，根据规划部门确认的房屋使用功能进行划分。

7.3.2.1 按房屋使用功能划分功能区，具体如下：

- a) 主要功能为住宅、商业、办公、厂房等；
- b) 其他功能为地下机动车库、地下非机动车库、地上汽车库、地上非机动车库、首层架空层、其它层架空部分、避难层、转换层、设备层等；
- c) 配套公共服务设施移交项目。

7.3.2.2 按房屋平面结构划分功能区，具体如下：

- a) 塔楼：住宅塔楼视为一个功能区；每座独立的商业、办公或综合性塔楼按不同的使用功能划分功能区；
- b) 裙楼：每层裙楼按不同的使用功能划分功能区；

c) 地下室：每层地下室按不同的使用功能划分功能区。

7.3.3 幢内功能区的局部分摊方式

7.3.3.1 住宅功能区，采用垂直分摊方式：住宅各层共有建筑面积之和，在该功能区内作垂直分摊。

7.3.3.2 商业功能区，采用功能区层内分摊方式：商业功能区层内使用的楼梯、电梯、自动扶梯、走廊、过道、卫生间、茶水间、管道井、烟道、设备房等作为层内共有建筑面积，进行功能区层内分摊。

7.3.3.3 办公功能区，采用垂直分摊和功能区层内分摊两种方式：

a) 垂直分摊：各层核心筒内为办公服务的楼梯间、电梯间、为梯间服务的通风井等垂直通道，其共有建筑面积之和，在该功能区内作垂直分摊；

b) 功能区层内分摊：办公功能区层内使用的走廊、过道、卫生间、茶水间、管道井、设备房等作为层内共有建筑面积，进行功能区层内分摊。

7.3.3.4 其他功能区，如地下机动车库、地下非机动车库、地上汽车库、地上非机动车库、其它层架空部分、避难层、转换层、设备层等功能区，采用功能区层内分摊方式：本层使用的楼梯间、电梯间、走廊、卫生间、管道井、设备房等作为层内共有建筑面积，进行功能区层内分摊。首层架空层内梯间、电梯间由其通往的相关功能区进行分摊。

7.4 共有建筑面积的分摊细则

7.4.1 大堂、门厅

临街的出入口所在层的门厅、过道、大堂按其服务范围进行功能区层间分摊。如《建设工程规划许可证》或《建设工程规划验收合格证》附图上标注为：住宅大堂、商业大堂、办公大堂、酒店大堂等，分摊给相应的功能区。

7.4.2 楼梯、电梯、自动扶梯

7.4.2.1 室外专用楼梯由专用的单元进行分摊。

7.4.2.2 室内楼梯的下方无论是否有实际使用功能，均按上一层楼梯或自动扶梯的平面投影计算该层的梯间面积。

7.4.2.3 房屋实测时，现场没有安装但预留位置的自动扶梯、复式单元的预留楼梯均视为中空，不计算建筑面积和应分摊的建筑面积。

7.4.2.4 房屋实测时，临街出入口所在层的楼梯、电梯设置在功能区内部的，应留设连接临街出入口和楼梯、电梯的公共通道，没有实体围护结构的分界参照 5.9.7 处理。在分层或分单元测绘时，留设的公共通道及其连接的楼梯、电梯的建筑面积由相关功能区分摊。

7.4.2.5 房屋预测时，如无法分层或分单元，未预留设公共通道的，按功能区整体测算建筑面积。

7.4.2.6 房屋顶层单元套内设置上房屋天面的梯间视为该单元的专用公设。

7.4.2.7 临街的出入口所在层的楼梯、电梯、自动扶梯由相关功能区进行层间分摊。

7.4.2.8 房屋各层不开门的或封闭的垂直通道由相关功能区进行层间分摊。

7.4.3 地下室

7.4.3.1 首层下地下室的楼梯、电梯、自动扶梯，当其为独立出入口并位于房屋主体之外时，应计算建基面积、用地面积，并分摊给地下室。

7.4.3.2 地下室车库出入口，由地下车库分摊；地下室非机动车库出入口，由地下非机动车库分摊。

7.4.4 门廊、门斗、中庭

7.4.4.1 专用的门廊、门斗由专用的单元进行分摊。

7.4.4.2 公共门廊、公共门斗、中庭按其相关服务范围进行分摊。

7.4.4.3 首层梯间出入口内凹形成的空间，有有效上盖的，该上盖无论是二楼梯间底板或挑板，其下方梯前空间作门斗处理计入首层梯间建筑面积内。

7.4.5 外走廊、架空通廊

7.4.5.1 首层计算建筑面积的外走廊，若连接商业、办公功能区，此外走廊由首层商业、办公功能区进行层内分摊。

7.4.5.2 首层计算建筑面积的外走廊，若连接商业、办公功能区以及楼梯、电梯、自动扶梯，此外走廊由首层商业、办公功能区及经此楼梯、电梯、自动扶梯的相关功能区进行分摊。

7.4.5.3 同期规划、同期建设的两座建筑物之间相通的计算建筑面积的架空通廊由相关功能区进行分摊。

7.4.5.4 非同期规划、同期建设的两座建筑物之间的计算建筑面积的架空通廊，作为独立单元出图，不作为应分摊的共有建筑面积，不参与功能区共有建筑面积分摊。

7.4.6 公共花园、公共阳台

7.4.6.1 在某功能区内逐层设置的与公共通道连通的公共花园作为层内共有建筑面积进行分摊；非逐层设置的公共花园如计算建筑面积，则作为该功能区的共有建筑面积进行层间分摊。

7.4.6.2 专为层内局部单元设置的公共阳台，由层内相关单元进行分摊。

7.4.7 设备用房、管理用房

7.4.7.1 《建设工程规划许可证》或《建设工程规划验收合格证》附图上没有明确具体使用性质的设备用房，经建筑设计部门确认属于共有建筑面积的由相关功能区分摊。若建筑设计部门无法确认设备用房的使用性质和服务范围的，则设备用房不计入共有建筑面积，不分摊所在幢的共有建筑面积，作为独立单元出图。

7.4.7.2 室内游泳池的泳池机房列为室内游泳池应分摊的共有建筑面积；室外无上盖的游泳池，其泳池机房符合计算建筑面积规定的，列为不应分摊的共有建筑面积。

7.4.7.3 供本层或多层使用的空调机房、风机房、中央制冷机房，按其服务范围进行功能区分摊。

7.4.7.4 变电室、高低压配电房、发电机房、开关房等供、变电设备间，水箱间、水泵房、水池等供水设备，消防控制室（中心）、智能监控室（中心）、值班室、警卫室、物业管理用房等在本幢内并为本幢服务的公用设施，列为幢共有建筑面积或功能区共有建筑面积。其中值班室、警卫室、物业管理用房等本幢管理用房由全幢分摊。

7.4.7.5 若干设备房集中设计为一个区域，该区域内设置有连接各个设备房的水平通道，如各设备房均为同一分摊级别的共有建筑面积，则设备房的整个区域视为同一分摊级别的共有建筑面积；如该区域内的各设备房不是同一分摊级别的共有建筑面积，则此水平通道应随同该区域内最高分摊级别的设备房进行共有建筑面积分摊。

7.4.7.6 房屋测绘时，实地空置的设备用房，其功能以《建设工程规划许可证》附图或《建设工程规划验收合格证》附图等规划报建、验收审批资料为依据进行确认，但不计入应分摊的共有建筑面积。

7.4.7.7 为多幢服务的供变电、供水、消防、空调、监控等设备房，不参与所在幢或多幢的共有建筑面积分摊，但应分摊专为该类设备房设置的水平通道、通风、排烟等设施的共有建筑面积。

7.4.7.8 房屋各层的幕墙检修道作为幢共有建筑面积由地面以上全幢分摊。

7.4.8 外半墙

7.4.8.1 房屋地上各层外半墙的面积作为幢共有建筑面积，由地上各层分摊。其中独立别墅无需作扣除外半墙处理；联排别墅地上各层的外半墙由地上各层分摊。

7.4.8.2 地下室及半地下室的外墙，在扣除地上层主墙体的内半墙厚后，剩余的外部墙体厚度的建筑面积由地下各层分摊。

7.4.9 无具体用途的封闭空间

7.4.9.1 房屋内无具体用途的封闭空间以《建设工程规划许可证》或《建设工程规划验收合格证》附图等规划审批资料为依据进行确认，不计入房屋套内建筑面积或共有建筑面积，不分摊所在幢的共有建筑面积，计入房屋总建筑面积，单独编号并作相应注记和说明。

7.4.9.2 房屋测绘时，如无具体用途的封闭空间已作他用，仍应以规划审批资料为依据参照 7.4.9.1 处理，如实地没有实体围护结构的分界参照 5.9.7 处理。

8 房屋业主共有部分图表编制与面积测算

8.1 房屋业主共有部分分布示意图绘制

8.1.1 基本要求

房屋业主共有部分分布示意图编绘的基本要求如下：

- a) 依据《建设工程规划验收合格证》及附图、竣工测量总图等权源资料进行编绘；未取得规划验收、未竣工的建筑区划，其业主共有部分分布示意图按现状采集相关要素后进行编绘；
- b) 分期规划分期建设的建筑区划应在各期建设完成并竣工验收后再进行测绘；
- c) 一个完整建筑区划内的业主共有部分分布示意图选择合适比例表示；
- d) 业主共有部分分布示意图宜采用现场采集或与现状一致的高分辨率正射影像图作为基础底图，在底图上编制建筑区划内各类业主共有部分要素及相关辅助要素。

8.1.2 房屋业主共有部分分布示意图表示的基本内容

8.1.2.1 业主共有部分分布示意图应表示的内容主要有用地范围线、房屋及附属设施（围墙、栅栏）、道路、绿地、停车位、出入口、设施设备等相关的房屋及各类地形要素和图例、图表等，具体样式参见附录C图C.22。

8.1.2.2 业主共有部分分布示意图各要素应按下列规定表示，未列入下列条款规定的，应按GB/T 20257.1的要求执行。

8.1.2.3 业主共有部分分布示意图地上部分属于建筑区划范围外部分只表示相邻建筑区划名称或相邻产权单位（或法人）名称、道路名称等。

8.1.3 用地范围线

8.1.3.1 用地范围线依照国土规划行政主管部门审批通过的规划报建或规划验收、土地报批文件、图件确定，图上用红色实线表示。

8.1.3.2 用地范围线旁应使用随线或引线标注范围线名称，标注名称颜色随线确定。

8.1.4 房屋及附属设施

8.1.4.1 房屋应逐栋采集外围轮廓线的水平投影线，内部注记楼栋门牌号或编号、结构、层数，并进行填充，填充样式详见附录A表A.2。

8.1.4.2 房屋内部业主共有部分要素应列入建筑物内业主共有部分分布明细表及示意图明细表中，示意图中不表示。

8.1.4.3 房屋结构注记包括M、N、A、B、C、S、T、Z、E等，参见附录A表A.1。

8.1.5 共有道路

按相应边界用实线表示边线，必要时可进行填充，填充样式详见附录A表A.2。

8.1.6 共有绿地

按相应边界用实线表示边线，必要时可进行填充，填充样式详见附录A表A.2。

8.1.7 其他公共场所

按相应边界用实线表示范围，内部注记名称（依附于建筑物内的，只在图表及建筑物内业主共有部分分布明细表中列明，不在示意图中表示），必要时可进行填充，填充样式详见附录A表A.2。

8.1.8 公用设施用房

按相应边界用实线表示范围，内部注记名称（依附于建筑物内的，只在图表及建筑物内业主共有部分分布明细表中列明，不在示意图中表示），必要时可进行填充，填充样式详见附录A表A.2。

8.1.9 物业服务用房

物业服务用房按相应边界用实线表示范围，内部注记名称（依附于建筑物内的，只在图表及建筑物内业主共有部分分布明细表中列明，不在示意图中表示），必要时可进行填充，填充样式详见附录A表A.2。

8.1.10 停车位

停车位分机动车停车位和非机动车停车位，按相应边界用实线表示范围，内部注记（依附于建筑物内的，只在图表及建筑物内业主共有部分分布明细表中列明，不在示意图中表示）名称（机动车、非机动车），属于业主共有的应填充，填充样式详见附录A表A.2。

8.1.11 出入口

出入口分机动车出入口和人行出入口，均按相应边界用实线表示范围，内部注记名称，必要时可进行填充，填充样式详见附录A表A.2。

8.2 业主共有部分分布示意图图层设置

业主共有部分分布图宜采用AutoCAD软件进行编绘，图层按用地范围线、房屋、业主共有部分范围、注记、填充、图廓、辅助划分为7大类，具体内容及特性设置参见表3。

表3 业主共有部分分布示意图图层特性表

序号	大类	CAD 图层名称	图层内容	要素类型	颜色索引号
1	范围线	用地范围线	用地范围线	闭合多线段	1
2	房屋	房屋轮廓线	房屋外部轮廓	闭合多线段	6
3		房屋分层线	房屋分层线	多线段	1
4	辅助	辅助	房屋范围外非业主共有部分地形要素、引线、非共有的停车位边线等	多线段	7
5	业主共有部分范围	共有道路	共有道路	闭合多线段	4
6		共有绿地	共有绿地	闭合多线段	3
7		其他公共场所	其他公共场所	闭合多线段	42
8	业主共有部分范围	公用设施	供水、供电等设施设备用房、消防控制室、监控室、值班室、警卫室等	闭合多线段	32
9		物业服务用房	物业服务用房	闭合多线段	141
10		共有停车位	机动车停车位、非机动车停车位	闭合多线段	21
11		出入口	人行出入口、车行出入口	闭合多线段	202
12	填充	填充-房屋	房屋范围填充	图案填充	254
13		填充-共有道路	共有道路填充	图案填充	4
14		填充-绿地	共有绿地填充	图案填充	3
15		填充-其有公共场所	其他公共场所填充	图案填充	42
16		填充-公用设施	公用设施用房填充	图案填充	32
17		填充-物业服务用房	物业服务用房填充	图案填充	141
18		填充-共有停车位	共有停车位填充	图案填充	21
19		填充-出入口	人行和车行出入口填充	图案填充	202

表3 业主共有部分分布示意图图层特性表（续）

序号	大类	CAD 图层名称	图层内容	要素类型	颜色索引号
20	注记	业主共有部分要素名称注记	业主共有部分要素名称注记	多行文字	1
21		其他注记	业主共有部分分布示意图上其他房屋、道路名称、建筑区划范围外相邻范围相关要素注记	多行文字	6
22	图廓	图廓	图廓	/	7
23		图例	图例	/	7
24		图表	图表	/	7

8.3 房屋业主共有部分分布附图绘制

因房屋业主共有部分不动产登记需要,可在房屋业主共有部分分布示意图基础上绘制房屋业主共有部分分布附图,具体样式参见附录C图C.23。

8.4 建筑物内业主共有部分分布明细表编制

当建筑物内(非独立的业主共有部分建筑物)含有业主共有部分要素时,应编制建筑物内业主共有部分分布明细表,列入建筑区划内建筑物内所有业主共有部分要素。建筑物内业主共有部分分布明细表采用图表一体化形式表示,具体样式参见附录C图C.24。

8.5 房屋业主共有部分面积测算

业主共有部分面积测算内容包括共有道路、共有绿地、其他公共场所、公用设施用房、物业服务用房、共有停车位、出入口等业主共有部分要素的面积测算。

9 房屋测绘的主要成果

9.1 房屋测绘的主要成果

房屋测绘的主要成果参见表4。

表4 测绘成果一览表

成果	存储介质	数据格式	用途
宗地图(分丘图)	纸质、电子	Cad	提交,存档
分层图	纸质、电子	Cad	提交,存档
分户图	纸质、电子	Cad	提交,存档
房产测绘专业技术设计书	纸质、电子	Word	提交,存档
房产测绘专业技术总结	纸质、电子	Word	提交,存档
最终质量检查报告	纸质、电子	Word	提交,存档
测绘成果报告书	纸质、电子	Word	提交,存档

表4 测绘成果一览表(续)

成果	存储介质	数据格式	用途
地籍入库数据	电子	Shp	存档, 数据入库
房产入库数据	电子	Shp	存档, 数据入库
测量仪器检定证书	纸质、电子	pdf	提交, 存档

9.2 房屋专有、业主共有部分测绘主要成果

房屋专有、业主共有部分测绘主要成果参见表5。

表5 房屋专有、业主共有部分测绘成果一览表

成果	存储介质	数据格式	用途
业主共有部分分布示意图	纸质、电子	Cad	提交, 存档
业主共有部分分布附图	纸质、电子	Cad	提交, 存档
高分辨率正射影像图	电子	Tif 或 jpeg	提交, 存档
最终质量检查报告	纸质、电子	Word	提交, 存档
房屋专有、业主共有部分测绘成果报告书	纸质、电子	Word	提交, 存档
房屋专有、业主共有部分测绘成果入库数据	电子	Shp	存档, 数据入库
业主共有部分面积汇总表	电子	excel	提交, 存档
测量仪器检定证书	纸质、电子	pdf	提交, 存档

10 房屋建筑面积测绘成果报告书

10.1 房屋建筑面积测绘成果报告书

房屋建筑面积测绘成果报告书标准格式参见附录B。

10.2 房屋专有、业主共有部分测绘成果报告书

房屋专有、业主共有部分测绘成果报告书标准格式参见附录C。

附 录 A
(资料性附录)
房屋建筑结构、业主共有部分分类与常用长度、面积单位的换算

A.1 房屋建筑结构分类

房屋建筑结构的分类见表A. 1。

表 A. 1 房屋建筑结构分类表

分 类			内 容
编号	名称	代码	
1	钢结构	M	承重的主要构件是用钢材料建造的，包括悬索结构。
2	钢、钢筋混凝土结构	N	承重的主要构件是用钢、钢筋混凝土建造的。如一幢房屋一部分梁柱采用钢、钢筋混凝土构架建造。
3	钢筋混凝土结构	A	承重的主要构件是用钢筋混凝土建造的。包括薄壳结构、大模板现浇结构及使用滑模、升板等建造的钢筋混凝土结构的建筑物。
4	混合结构	B	承重的主要构件是用钢筋混凝土和砖木建造的。如一幢房屋的梁是用钢筋混凝土制成，以砖墙为承重墙，或者梁是用木材建造，柱是用钢筋混凝土建造。
5	砖木结构	C	承重的主要构件是用砖、木材建造的。如一幢房屋是木制房架、砖墙、木柱建造的。
6	条石或岩石结构	S	承重的主要构件是用条石或岩石建造的。如窑洞等。
7	三合土结构	T	承重的主要构件是用三合土建造的。如用三合土建造的地下空间建筑物。
8	普通粘土砖结构	Z	承重的主要构件是用普通粘土砖建造的。
9	其他结构	E	承重的主要构件是用竹、木材建造的。如竹结构、木结构等。

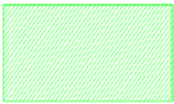
A.2 业主共有部分分布示意图填充样式

业主共有部分分布示意图填充样式见表A. 2

表 A. 2 业主共有部分分布示意图填充样式

序号	图层名称	填充样式	填充说明	颜色
1	填充-房屋		类型：预定义 图案：SOLID 角度：0 比例：1	255

表 A.2 业主共有部分分布示意图填充样式（续）

序号	图层名称	填充样式	填充说明	颜色
2	填充-共有道路		类型：预定义 图案：ANSI38 角度：0 比例：8	4
3	填充-共有绿地		类型：预定义 图案：ANSI31 角度：0 比例：2	3
4	填充-其他公共场所		类型：预定义 图案：ANSI37 角度：0 比例：4	42
5	填充-公用设施		类型：预定义 图案：SOLID 角度：0 比例：1	32
6	填充-物业服务用房		类型：预定义 图案：SOLID 角度：0 比例：1	141
7	填充-共有停车位		类型：预定义 图案：BOX 角度：0 比例：0.2	21
8	填充-出入口		类型：预定义 图案：AR-HBONE 角度：0 比例：0.02	202

A.3 常用长度、面积单位的换算

常用长度、面积单位的换算见表A.3。

表 A.3 常用长度、面积单位换算表

长度单位换算
1 米=10 分米=100 厘米=1000 毫米
1 公里=1 千米=1000 米
1 米=3 市尺=3.2808 英尺
1 英尺=0.3048 米=0.9144 市尺
1 市尺=0.3333 米=1.0936 英尺

表 A.3 常用长度、面积单位换算表（续）

面积单位换算
1 平方公里=100 万平方米
1 平方米=9 平方市尺=10.7636 平方英尺
1 平方英尺=0.0929 平方米=0.8361 平方市尺
1 平方市尺=0.1111 平方米=1.1960 平方英尺
1 市井=1 平方丈=0.7944 华井=11.1111 平方米=100 平方市尺
1 华井=1.2589 市井=13.9876 平方米=125.8884 平方市尺
1 市亩=60 平方丈=666.6667 平方米=6.6667 公顷
1 公顷=100 公亩=15 市亩=10000 平方米
1 公亩=100 平方米

A.4 房屋测绘共有建筑明细表

房屋测绘共有建筑明细表见表A.4。

表 A.4 房屋测绘共有建筑明细表

类别	共有建筑明细	备注
共有建筑	公共门厅（大堂、中庭）	1. 此处所指的公共场所、公用设施和物业服务用房是为本幢服务或为建筑区划内服务，并按规定不需要权属移交，属于建筑物的共有部分。如有移交和接收合同或协议的则按专有部分测绘。 2. 共有建筑的名称及功能参照规划部门审批的规划报建或规划验收的文件、图件确认。
	走廊、过道	
	车道	
	消防通道	
	管道井	
	通风井	
	提物井	
	垃圾道	
	电梯、自动扶梯	
	楼梯间（室内、室外楼梯）	
	屋顶梯屋	
	其他	
	墙 体	
	外半墙体水平投影建筑面积	
	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（水箱间、水泵房、水池）	
	人防通信、警报工作间	
	消防控制室（中心）	
	智能监控室（中心）	
	室内非机动的车库、车位（地上或地下）	
	设备层（技术层）	
	值班室	
	警卫室	
	其他公用设施	
	公共场所	
	架空层的架空部分	

表 A.4 房屋测绘共有建筑明细表（续）

类别	共有建筑明细	备注
共有建筑	公共场所	
	避难层	
	转换层	
	其他公共场所	
	物业服务用房	物业服务用房

A.5 业主共有部分分类及明细表

业主共有部分分类及明细表见表A.5

表 A.5 业主共有部分分类及明细表

序号	类别	名称	内容	备注
1	共有道路	共有道路	共有道路	1. 表中业主共有部分的建筑物要素均为按规定不需要权属移交,属于建筑物的共有部分,如有移交和接收合同或协议的则按专有部分测绘。 2. 业主共有部分各要素名称及功能参照规划部门审批的规划报建或规划验收的文件、图件确认。
2	共有绿地	共有绿地	草地、林地、非硬化沙土地	
3			独立树、行树	
4			花圃、花坛	
5			其他绿地	
6	其他公共场所	架空层	架空层	
7		避难层	避难层	
8		转换层	转换层	
9		文化体育场地	游泳场、健身场、足球场、蓝球场等各类文化体育场地	
10		其他	其他公共场所	
11	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	
12		电梯机房	电梯机房	
13		空调机房	空调机房	
14		供水设备	水箱间、水泵房、水池	
15		工作间	人防通信、警报	
16		消防控制室（中心）	消防控制室（中心）	
17		智能监控室（中心）	智能监控室（中心）	
18		设备层（技术层）	设备层（技术层）	
19		值班室	值班室	
20		警卫室	警卫室	
21		排风井	排风井	
22		其他公用设施	其他公用设施	
23	物业服务用房	物业服务用房	物业服务用房	
24	共有停车位	机动车停车位	地上室内、地上室外、地下机动车车位、车库	
		非机动车停车位	地上室内、地上室外、地下非机动车车位、车库	
25	出入口	人行出入口	人行出入口	
		车行出入口	车行出入口	

A.6 幢的类型简图

幢的类型简图见表A.6。

表 A.6 幢的类型简图

类型		简 图	
有裙楼	1. 裙楼上各塔楼以伸缩缝相连		
	2. 裙楼上各塔楼间有一定间距		
	3. 裙楼上各塔楼间有伸缩缝相连也有一定间距		
无裙楼	1. 地面上幢内以伸缩缝相连		
	2. 以连廊相连		
区内组团	1. 地面上各幢间有一定间距		
	2. 大院式		注：简图所注层数为示意层数。

有裙楼的建筑，无论有多少个塔楼、塔楼的使用性质是住宅、商业、办公，均视为一幢建筑。

1. 若《建设工程规划许可证》许可同期规划、同期建设的，应视为一幢建筑。
2. 若《建设工程规划许可证》非许可同期规划、同期建设的，可视为多幢建筑。

视为多幢建筑

附 录 B
(资料性附录)
房屋建筑面积测绘成果报告书标准格式

B.1 房屋建筑面积测绘成果报告书封面格式

房屋建筑面积测绘成果报告书封面格式示例见图B. 1。

B.2 技术说明书格式

B.2.1 房屋建筑面积预测技术说明书格式示例见图B. 2。

B.2.2 房屋建筑面积实测技术说明书格式示例见图B. 3。

B.3 房屋基本情况表格式

房屋基本情况表格式示例见图B. 4。

B.4 房屋层高表格式

房屋层高表格式示例见图B. 5。

B.5 房屋建筑面积测绘总平面图格式

B.5.1 商品房测绘案件的房屋建筑面积测绘总平面图格式示例见图B. 6。

B.5.2 带阁楼公、私房测绘案件的房屋建筑面积测绘总平面图格式示例见图B. 7。

B.5.3 大院式公房测绘案件的房屋建筑面积测绘总平面图格式示例见图B. 8。

B.6 房屋建筑面积测绘层平面图格式

B.6.1 商品房测绘案件的房屋建筑面积测绘层平面图格式示例见图B. 9。

B.6.2 公、私房测绘案件的房屋建筑面积测绘层平面图格式示例见图B. 10。

B.7 房屋分层面积表格式

房屋分层面积表格式示例见图B. 11。

B.8 房屋共有建筑面积分摊后的分层面积表格式

房屋共有建筑面积分摊后的分层面积表格式示例见图B. 12。

B.9 房屋各层建筑功能面积表格式

示例见图B. 13。

B.10 房屋各层各单元面积表格式

房屋各层建筑功能面积表格式示例见图B. 14。

B.11 房屋各层各单元不动产单元代码表格式

房屋各层各单元不动产单元代码表格式示例见图B. 15。

B.12 房屋各层各单元分摊明细表格式

房屋各层各单元分摊明细表格式示例见图B. 16。

B.13 房屋共有建筑分布平面图格式

B.13.1 房屋共有建筑分布平面图（1层）格式示例见图B. 17。

B.13.2 房屋共有建筑分布平面图（2层）格式示例见图B. 18。

B.13.3 房屋共有建筑分布平面图（3—15层）格式示例见图B. 19。

B.13.4 房屋共有建筑分布平面图（天面层）格式示例见图B. 20。

B.14 共有建筑面积参加分摊说明格式

共有建筑面积参加分摊说明格式示例见图B. 21。

B.15 楼盘明细表格式

楼盘明细表格式示例见图B. 22。

B.16 审核意见表格式

审核意见表格式示例见图B. 23。

B.17 房地产平面附图格式

B.17.1 分层或分单元测绘案件的房地产平面附图格式示例见图B. 24。

B.17.2 按幢测绘案件的房地产平面附图格式示例见图B. 25。

B.17.3 大院式公房测绘案件的房地产平面附图格式示例见图B. 26。

B.18 测量仪器检定证书格式

房屋建筑面积实测使用测量仪器检定证书格式示例见图B. 27。



测：

房屋建筑面积测绘成果报告书

测绘编号：_____

项目名称：_____

项目座落：_____

委托人（单位）：_____

测绘类型：_____

成果用途：_____

（测绘单位）

年 月 日

图B.1 房屋建筑面积测绘成果报告书封面格式

房屋建筑面积预测技术说明书  测：		
_____委托人（单位）于_____年____月____日向我单位委托 （自编：_____）房屋面积预测。现根据委托单位提供的规划部门审批的《建设工程规划许可证》附图，依据国家质量技术监督局于 2000-2-22 发布的 GB/T 17986.1—2000《房产测量规范》、广州市质量技术监督局于****-**-**发布的 DB4401/T 5—2018《房屋面积测算规范》进行套内面积以及公共面积预测。本报告书适用于广州市商品房买卖合同网上备案，预测成果仅供预售商品房使用，不作产权依据。若预售面积、房号等数据发生变更的，贵单位应及时提供有效变更依据，我单位将及时对数据进行变更。竣工测绘时，因没有严格按报建图施工而造成实测面积与预测面积不相符，我单位不负相关责任。		
委 托 预 测 的 文 件		
规划报建批文文号：		批文日期：
名 称	内 容	备 注

（测绘单位）绘制 年 月 日

图B.2 房屋建筑面积预测技术说明书格式

房屋建筑面积实测技术说明书



測:

委托人（单位）于____年__月__日向我单位委托_____房屋面积测算。现根据委托人提供规划部门审批的《建设工程规划许可证》/或《建设工程规划验收合格证》附图、文件，依据国家质量技术监督局于2000-2-22发布的GB/T 17986.1—2000《房产测量规范》、广州市质量技术监督局于****-**-**发布的DB4401/T 5—2018《房屋面积测算规范》进行套内建筑面积以及共有建筑面积测算。若测算面积、房号等数据发生变更的，贵单位应及时按《房产测绘管理办法》提供有效变更依据，委托变更测算。本次测绘成果通过广州市房地产测绘成果审核部门审核，可用于不动产权属登记。

测量仪器类型、型号和检定证书编号:

成图软件:

委托实测的文件

规划报建批文文号:

批文日期:

规划验收批文文号:

批文日期:

[illegible]

(测绘单位) 绘制 年 月 日

注：如房屋测绘成果用于不动产权属登记，则在此说明书中需列明测绘成果是否通过审核的说明，详见表中前述加粗文字部分。

图B.3 房屋建筑面积实测技术说明书格式

房屋基本情况表



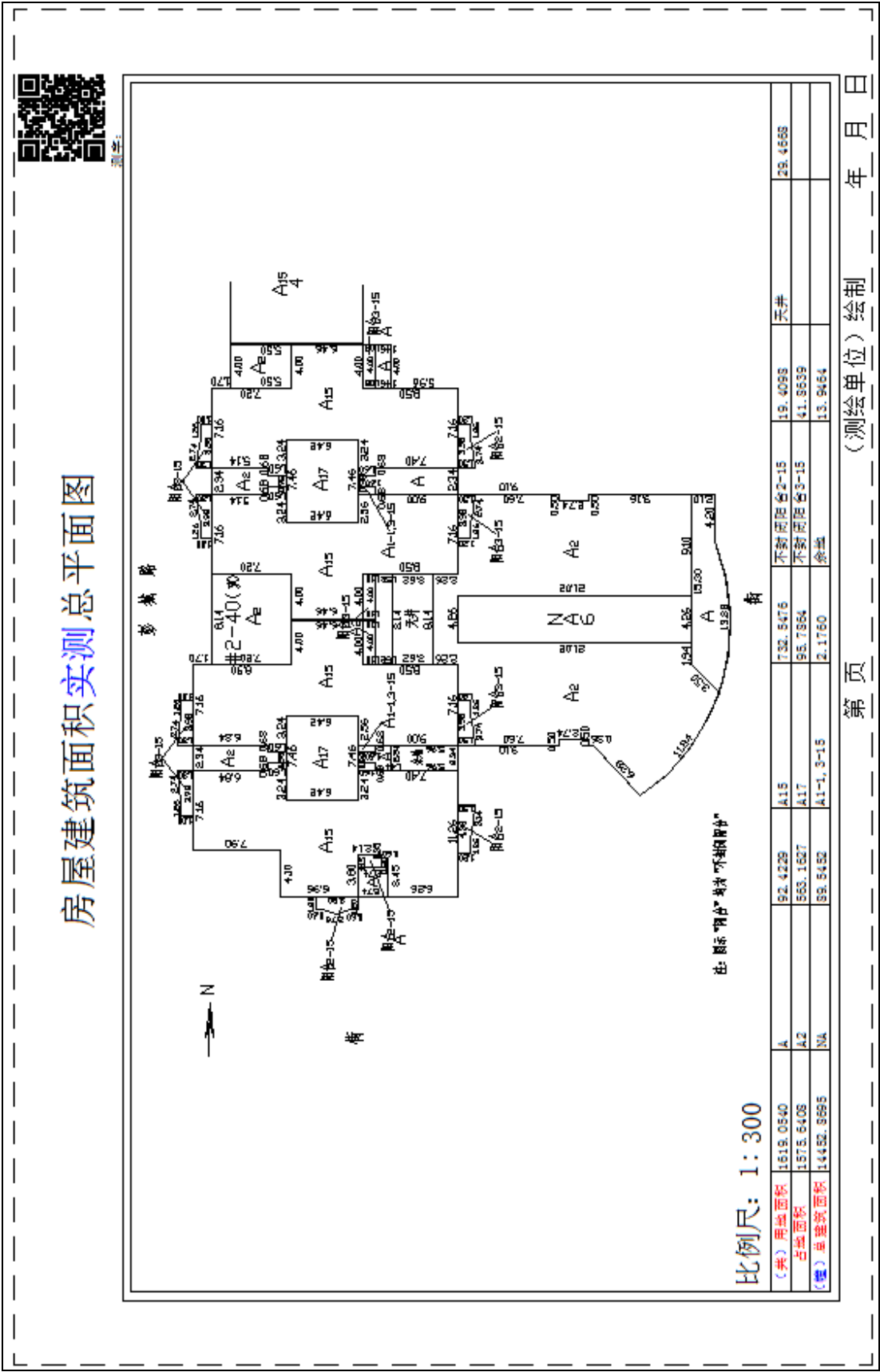
测:

房屋座落	行政区				
	地址	现在			
		原来			
	宗地代码				
	数字地籍图		图	幅	地号 幢
	编制地籍图		图	幅	地号 幢
	原测量区段		区	段	幅 地号
用地四至墙界归属				建筑种类及层数	面积 (m ²)
方向	规格	占有	备注		
东					
南					
西					
北					
地上层数					
地下层数					
(共)用地面积 (m ²)					
占地面积 (m ²)					
(幢)总建筑面积 (m ²)					
说明: 1. 用地四至墙界归属中的备注栏目按: 1) 业主自报; 2) 经相邻业主确认; 3) 根据地籍资料判定; 4) 临街; 5) 其他各项选择填写, 可单选或多选; 其他情况自行填写。 2. 建筑结构种类: 1) M_钢结构; 2) N_钢、钢筋混凝土结构; 3) A_钢筋混凝土结构; 4) B_混合结构; 5) C_砖木结构; 6) S_条石或岩石结构; 7) T_三合土结构; 8) Z_普通粘土砖结构; 9) E_其他结构。					
				备注:	

(测绘单位) 绘制

年 月 日

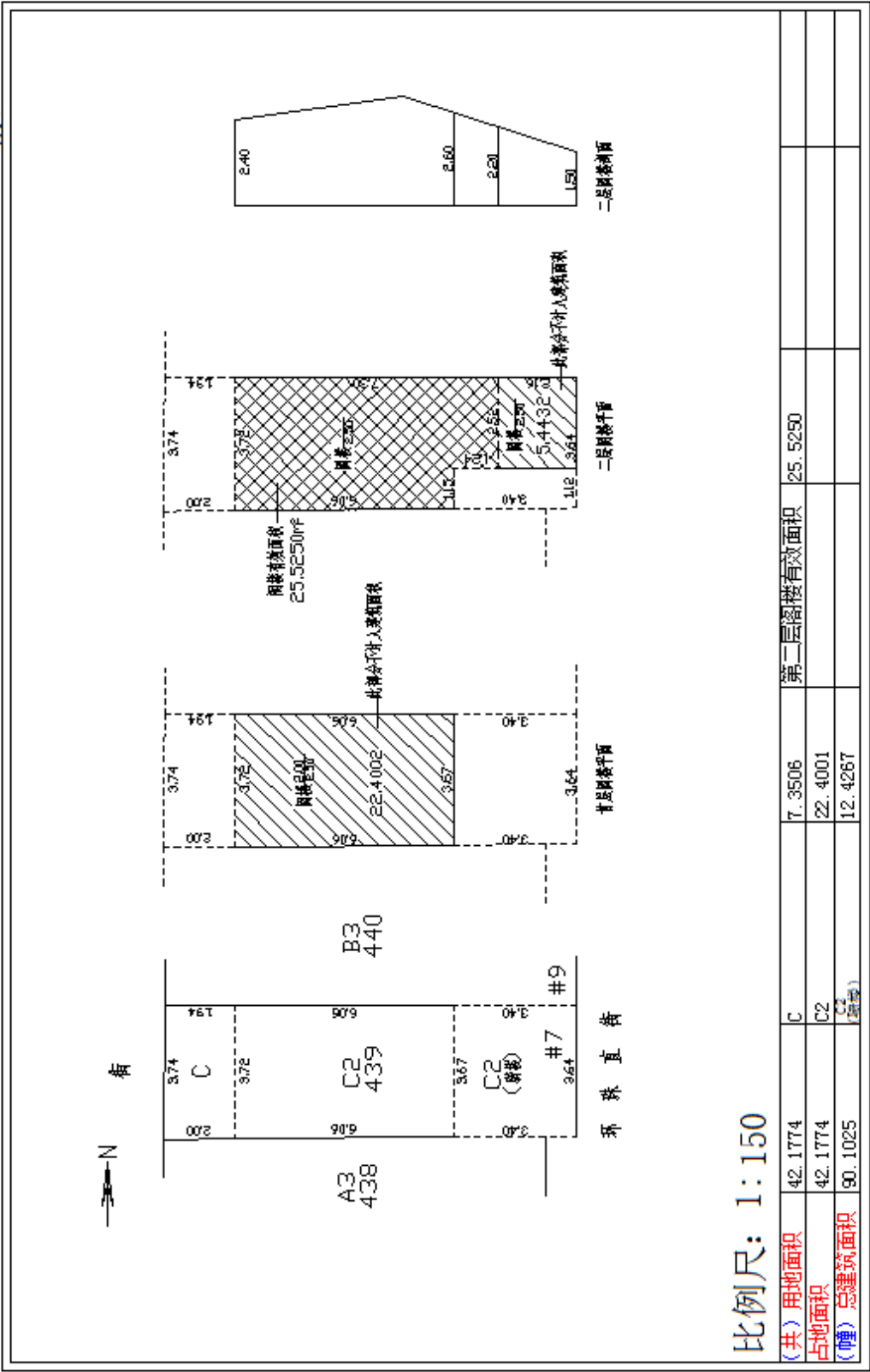
图B.4 房屋基本情况表格式



图B.6 商品房测绘案件的房屋建筑面积测绘总平面图格式



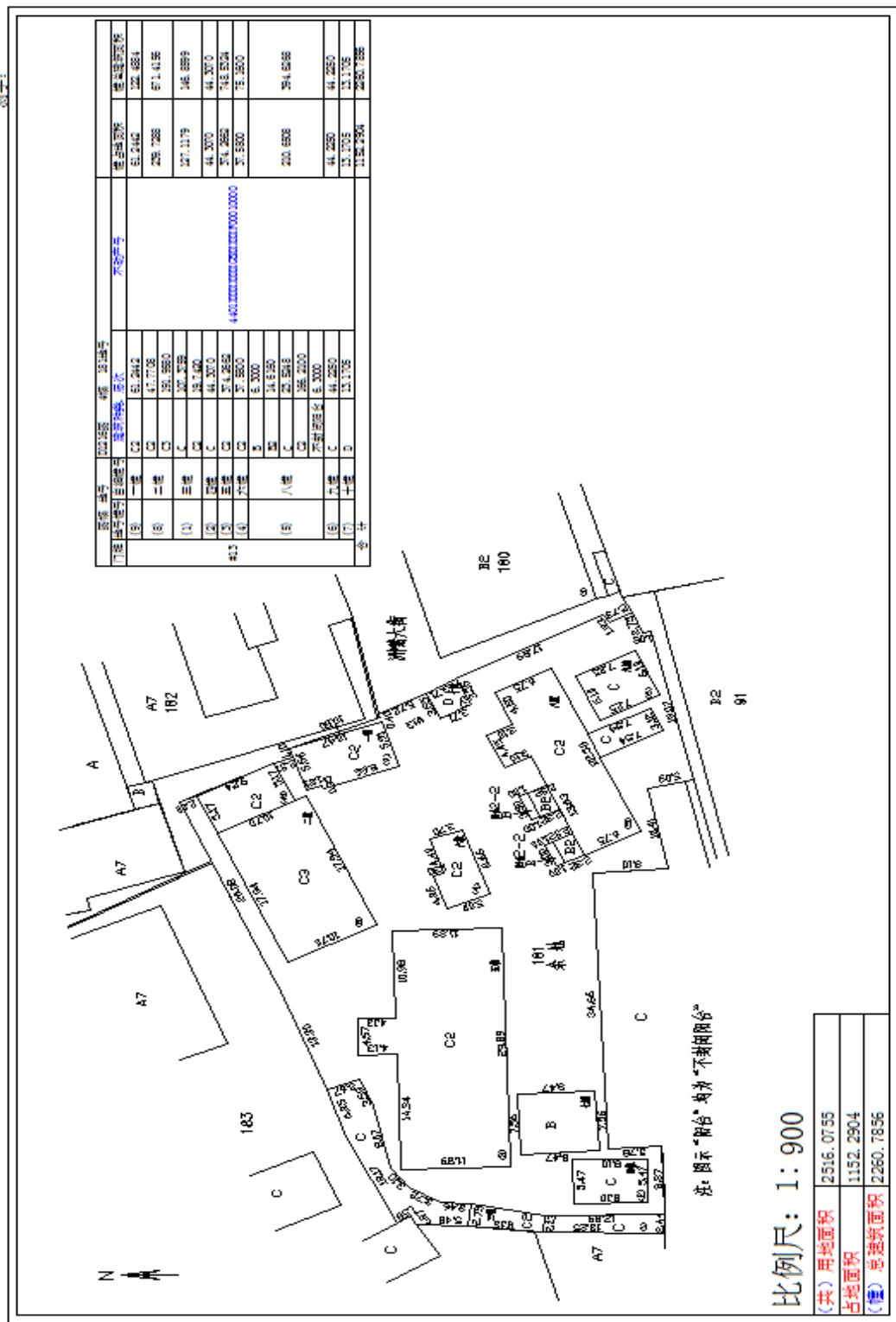
房屋建筑面积实测总平面图



图B.7 带阁楼公、私房测绘案件的房屋建筑面积测绘总平面图格式



房屋建筑面积实测总平面图

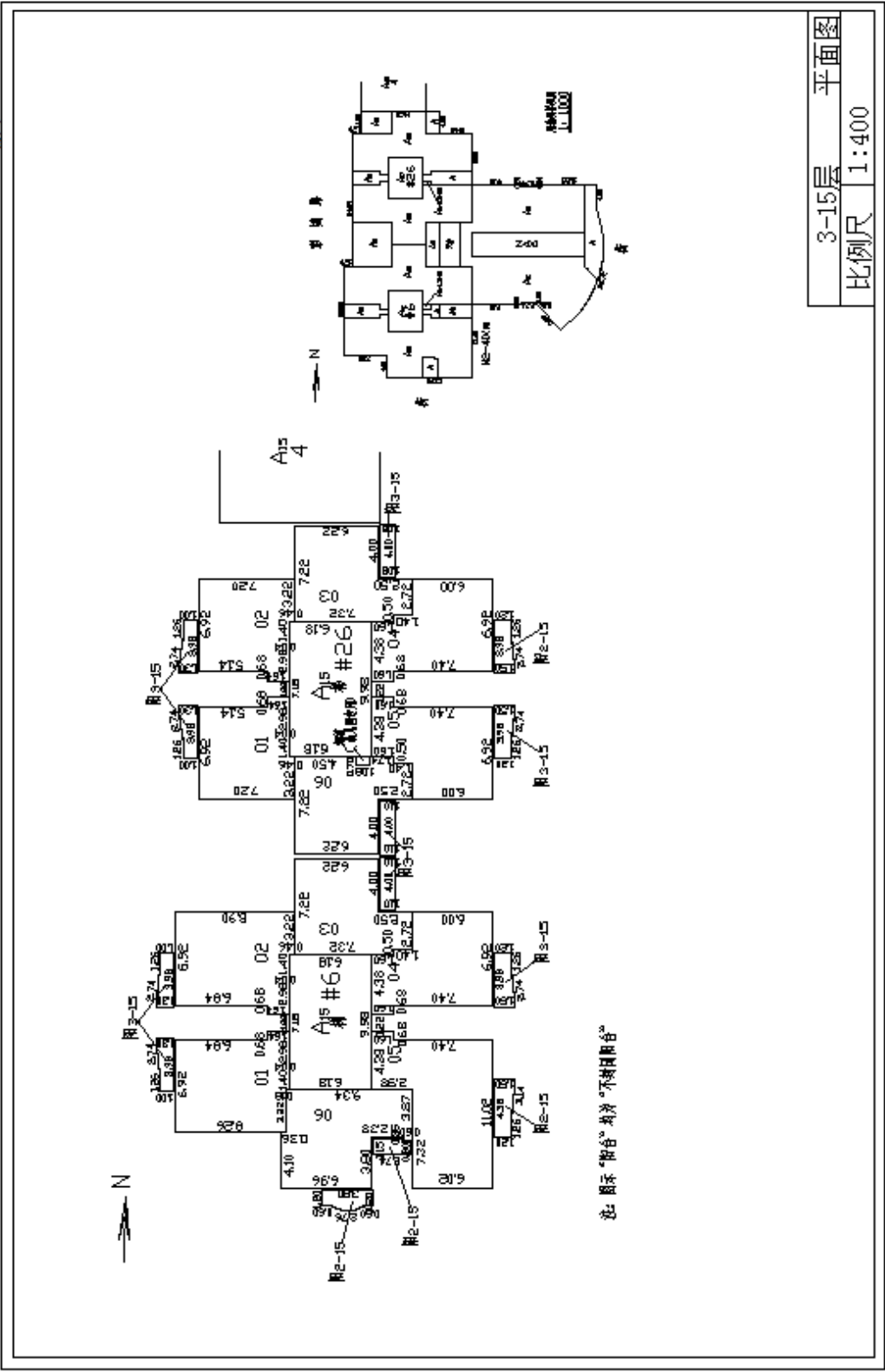


图B.8 大院式公房测绘案件的房屋建筑面积测绘总平面图格式

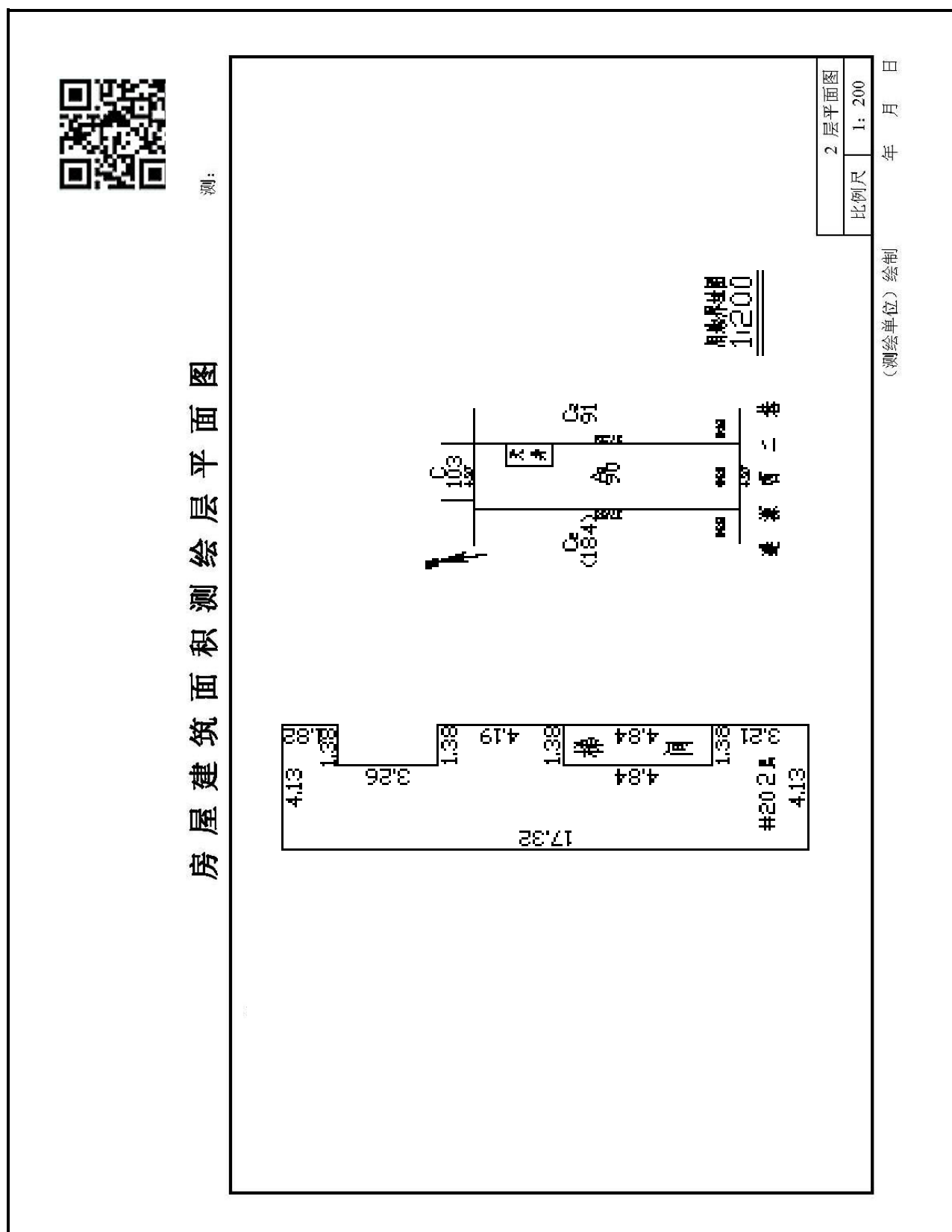


房屋建筑面积实测(预测)层平面图

图注:



图B.9 商品房测绘案件的房屋建筑面积测绘层平面图格式



图B.10 公、私房测绘案件的房屋建筑面积测绘层平面图格式

房屋各层各单元面积表											
(单位：平方米)											测：
地址	门牌	房号	An	不封闭 阳台	套内 面积	分摊 面积	总面积	实用 率	功能 名称	房号 备注	名义 层
() 至 () 层各单元面积											
合计											
() 至 () 层各单元面积											
合计											
() 至 () 层各单元面积											
合计											
() 至 () 层各单元面积											
合计											

(测绘单位) 绘制 年 月 日

图B. 14 房屋各层各单元面积表格式

房屋各层各单元分摊明细表



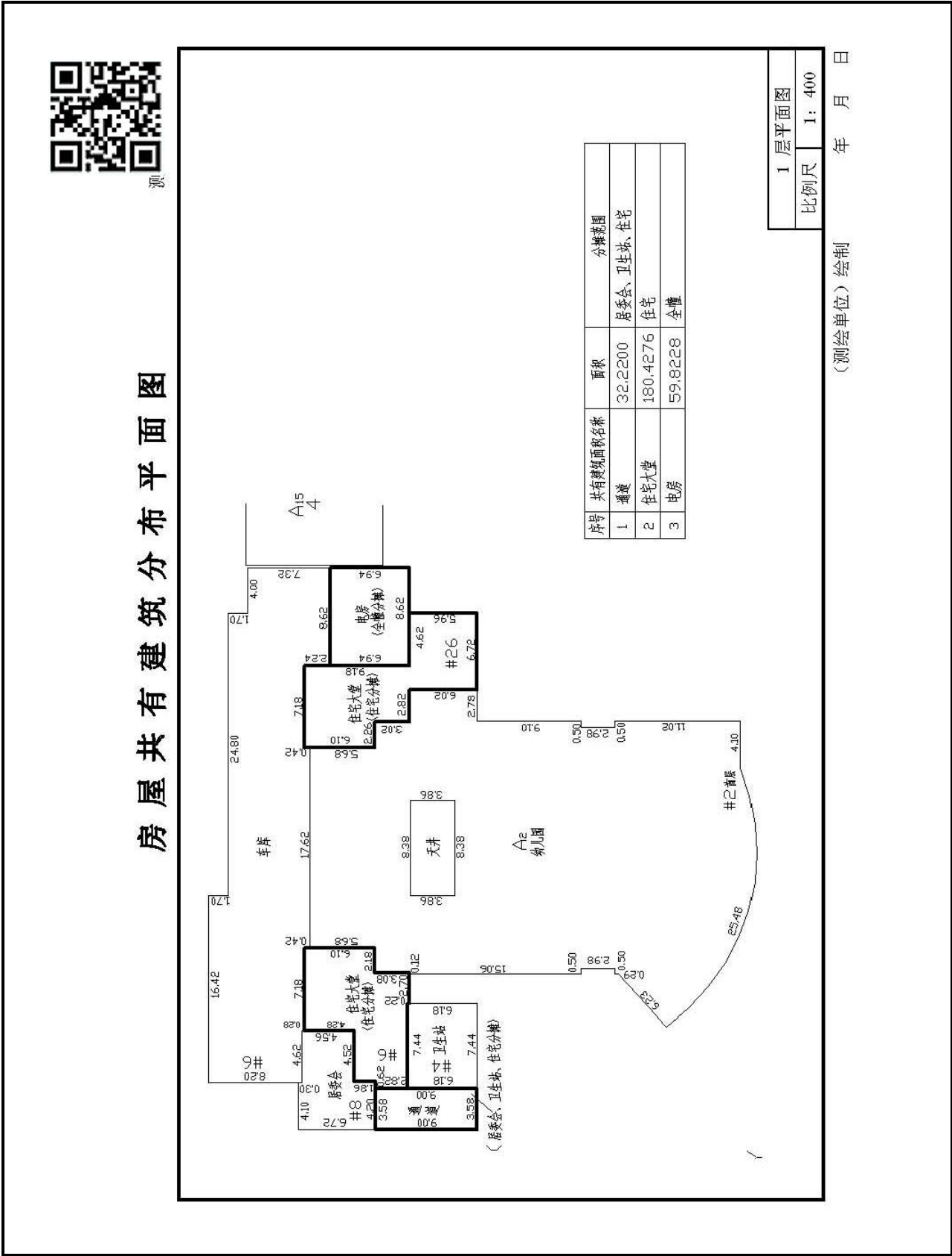
(单位：平方米)

测：

地址	门牌	房号	套内面积	分摊项目 1	分摊项目 2	分摊项目 3	分摊项目 4	分摊项目 5	分摊项目 6	分摊项目 n	分摊面积和
() 至 () 层各单元分摊面积											
合计											
() 至 () 层各单元分摊面积											
合计											
() 至 () 层各单元分摊面积											
合计											
() 至 () 层各单元分摊面积											
合计											
注：分摊项目包括楼梯间、大堂、供、变电设备间、供水设备、外半墙等共有共用建筑面积。											

(测绘单位) 绘制 年 月 日

图B. 16 房屋各层各单元分摊明细表格式

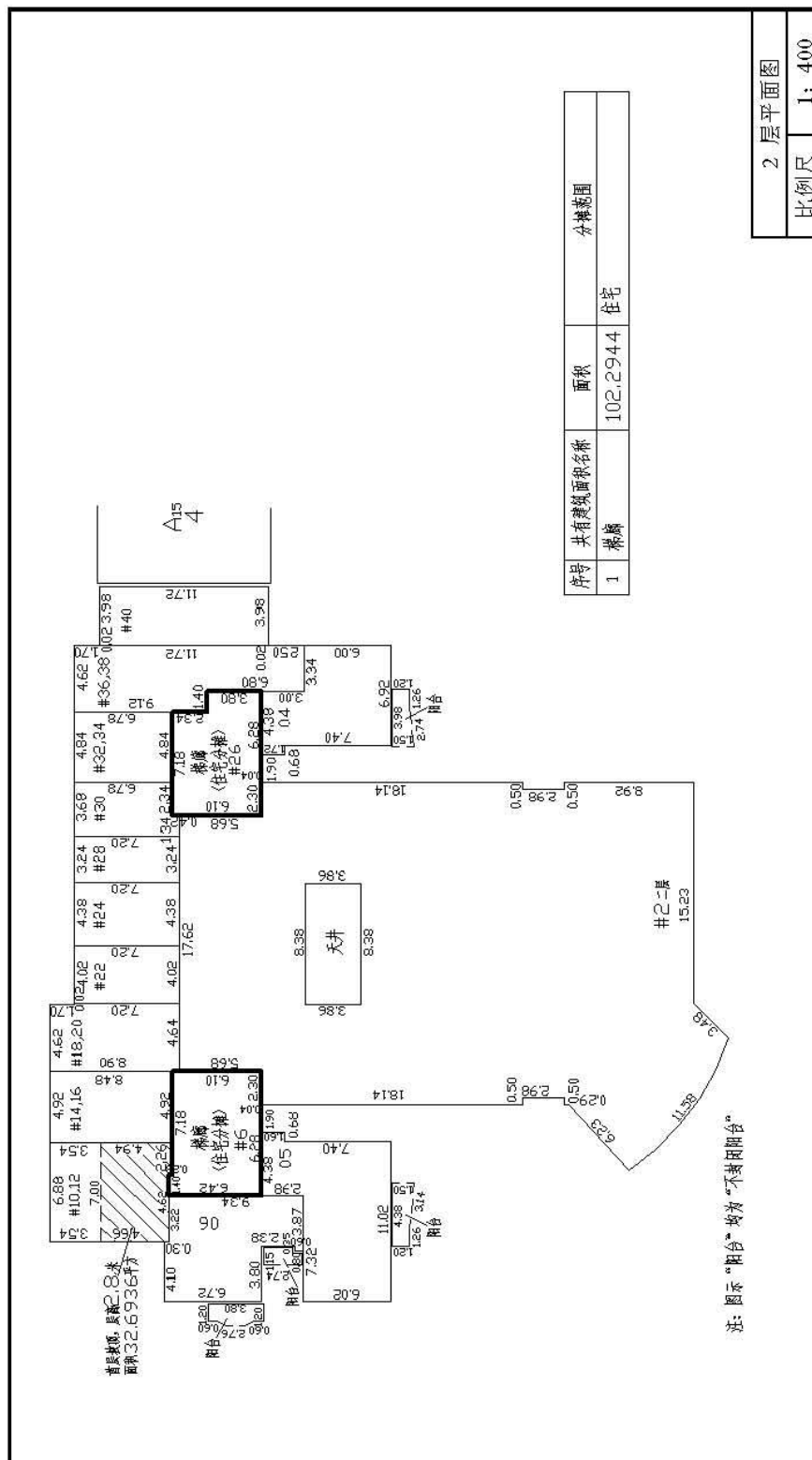


图B.17 房屋共有建筑分布平面图（1层）格式



房屋共有建筑分布平面图

浪

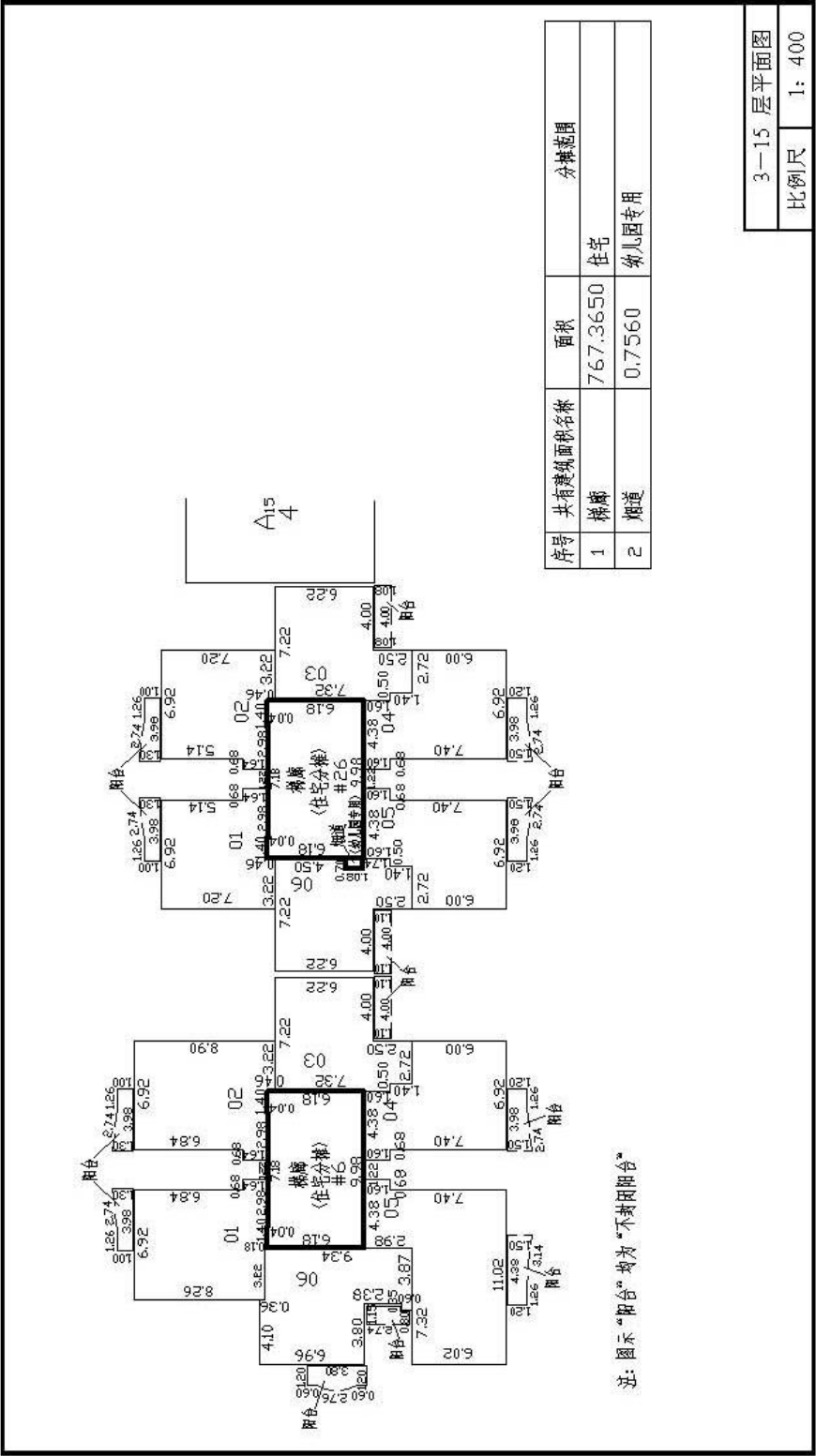


图B.18 房屋共有建筑分布平面图(2层)格式

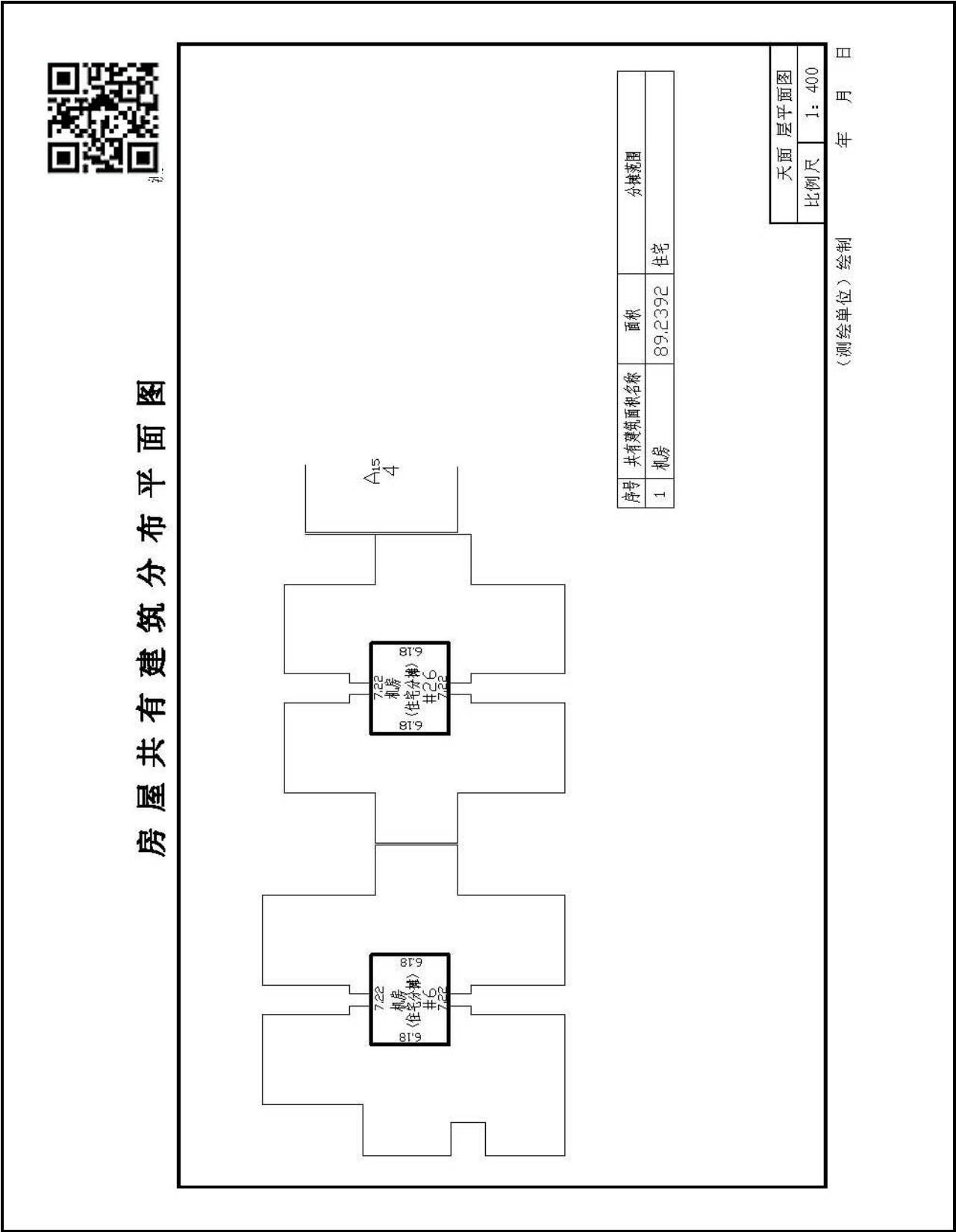


测

房屋共有建筑分布平面图



图B.19 房屋共有建筑分布平面图（3-15层）格式



图B. 20 房屋共有建筑分布平面图（天面层）格式

楼盘明细表



測:

门牌地址:

○****街*号() ○****街*号() ○****街*号() ○****街*号() ○****街*号()
○****街*号() ○****街*号() ○****街*号() ○****街*号() ○****街*号()

★-未纳入预售 △-回迁房 □-自用房 ☆-公建配套 ▲-直管房 二-分成 ◆-抵押 ●-查封
◎-已签约 ■-已备案

[illegible]

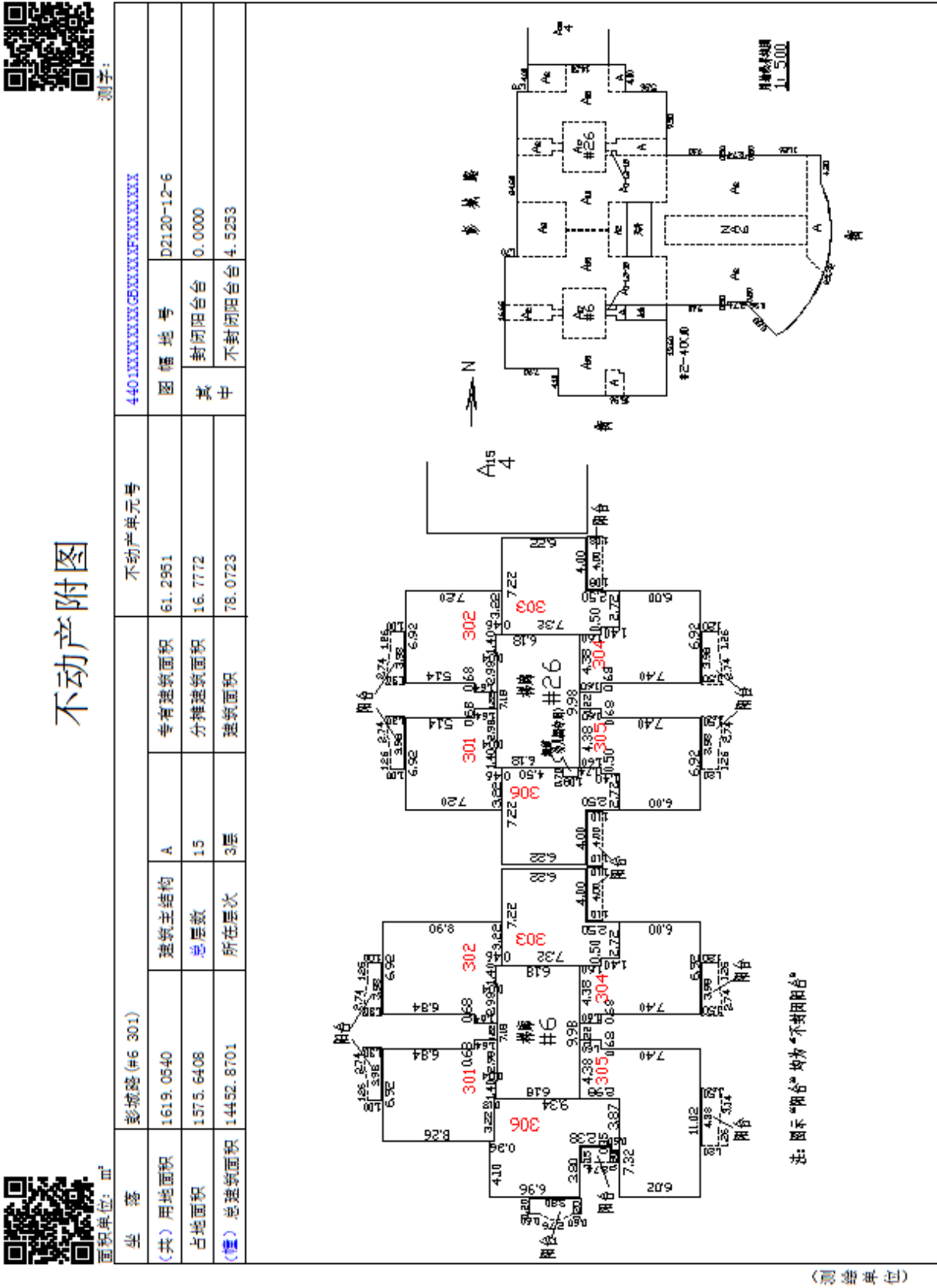
注: **表示所在层次

图B.22 楼盘明细表格式

审核意见表		
测：		
经办意见	经办人： 年 月 日	
过程检查意见	检查人： 年 月 日	
最终检查意见	检查人： 年 月 日	
审核意见	审核人： 年 月 日	
审批意见	审批人： 年 月 日	

(测绘单位) 绘制 年 月 日

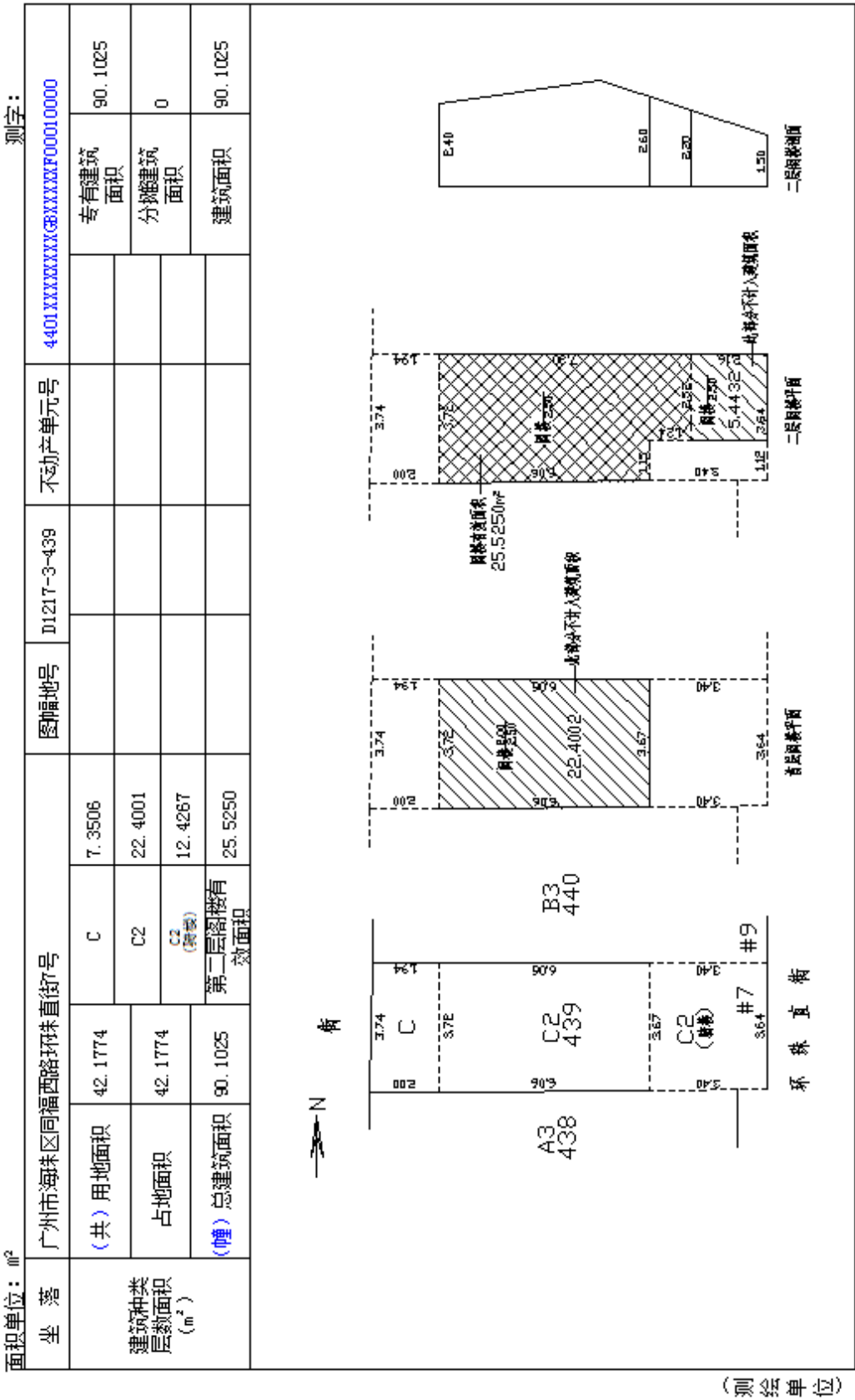
图B. 23 审核意见表格式



图B.24 分层或分单元测绘案件的房地产平面附图格式



不动产附图



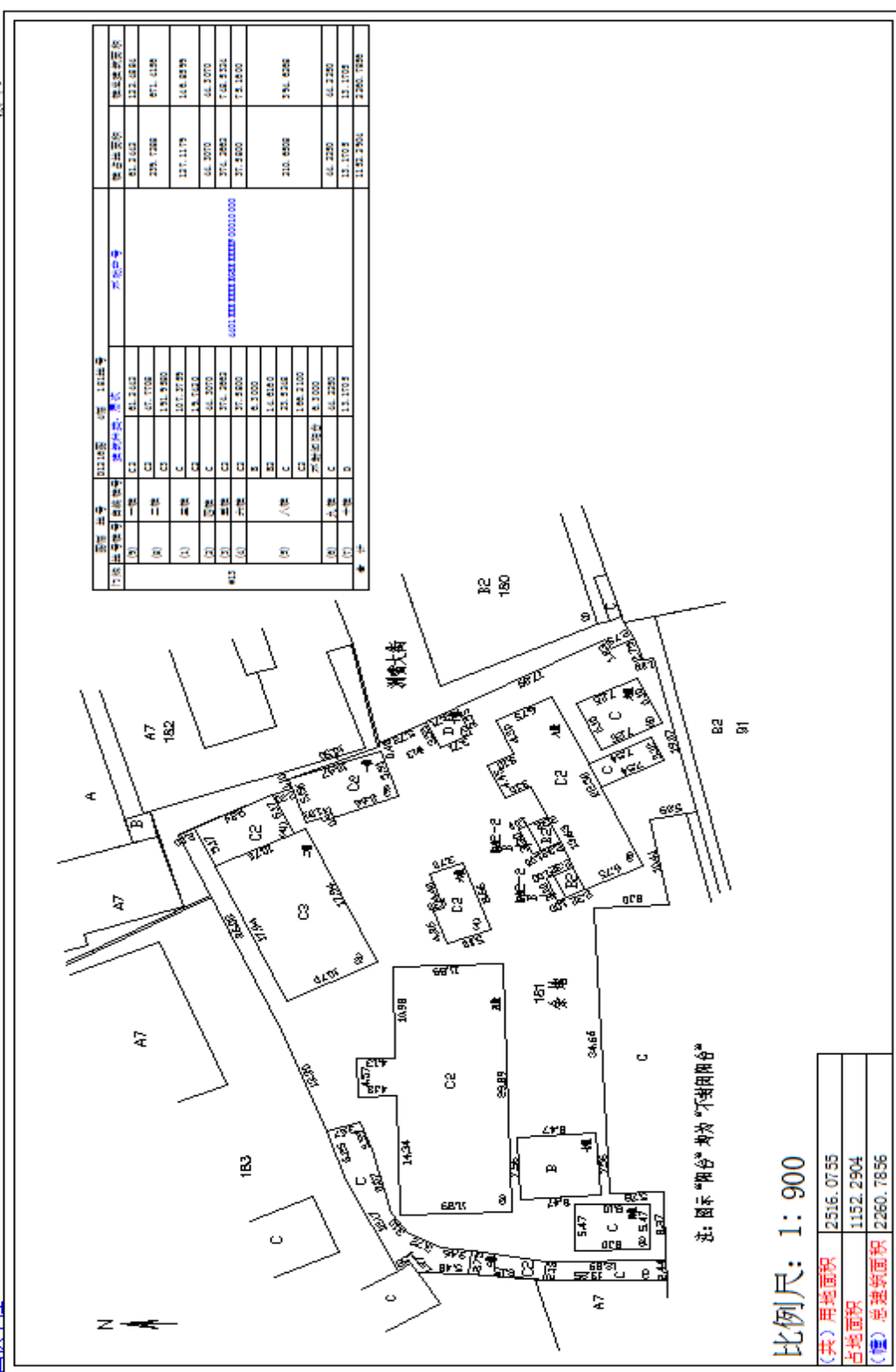
图B.25 按幢测绘案件的房地产平面附图格式



不动产附图



面积单位: m^2



第 页 (测绘单位) 绘制 年 月 日

图B.26 大院式公房测绘案件的房地产平面附图格式



华南国家计量测试中心
广东省计量科学研究所
SOUTH CHINA NATIONAL CENTER OF METROLOGY
GUANGDONG INSTITUTE OF METROLOGY

检定证书

VERIFICATION CERTIFICATE

证书编号 CYQ201715971
Certificate No.

第 1 页, 共 3 页
Page of

委托方 广州市房地产测绘院
Client

委托方地址
Add. of Client

计量器具名称 手持式激光测距仪
Description

型号规格 UT 393+
Model/Type

制造厂 UNI-T
Manufacturer

出厂编号 C160084126
Serial No.

设备编号
Equipment No.

接收日期 2017 年 10 月 12 日
Date of Receipt Y M D

结论 2级合格
Conclusion Qualified for Grade 2

检定日期 2017 年 10 月 24 日
Date of Verification Y M D

依据检定规程, 被检仪器检定周期为 壹 年
The verification interval is 1 Year (s)

批准人
Approved Signatory

核 验
Checked by

检 定
Verified by

检定专用章
Stamp



扫一扫查真伪

本中心地址: 中国广州市广园中路松柏东街30号 邮政编码: 510405
电话: (8620) 86594172 传真: (8620) 86590743 投诉电话: (8620) 26296063 E-mail: scm@scm.com.cn
Add: No.30, Songbai East Street, Guangyuan Middle Road, Guangzhou, Guangdong, China
Post Code: 510405 Tel: (8620) 86594172 Fax: (8620) 86590743 Complaint Tel: (8620) 26296063
证书真伪查询: www.scm.com.cn; www.mtsp.com Certificate Authenticity Identify: www.scm.com.cn; www.mtsp.com

7171012116 8



华南国家计量测试中心
广东省计量科学研究所

SOUTH CHINA NATIONAL CENTER OF METROLOGY
GUANGDONG INSTITUTE OF METROLOGY

说明书

DIRECTIONS

证书编号 CYQ201715971
Certificate No.

第 2 页, 共 3 页
Page of

1. 本中心是国家质量监督检验检疫总局在华南地区设立的国家法定计量检定机构, 计量授权证书号是: (国) 法计 (2012) 01043 号、(国) 法计 (2012) 01032 号。本中心质量管理体系符合 ISO/IEC 17025:2005 标准的要求。
This laboratory is the National Legal Metrological Verification Institution in southern China set up by the General Administration of Quality Supervision, Inspection and Quarantine of the People's Republic of China (AQSIQ) under authorization certificates No.(2012)01043 & (2012)01032. The quality system is in accordance with ISO/IEC 17025:2005.

2. 本中心所出具的数据均可溯源至国家计量基准和国际单位制 (SI)。
All data issued by this laboratory are traceable to national primary standards and International System of Units (SI).

3. 本次检定的技术依据:
Reference documents for the verification:
JJG 966-2010 手持式激光测距仪检定规程 V.R. of Hand-held Laser Distance Meters

4. 本次检定所使用的主要计量标准器具:
Major standards of measurement used in the verification:

设备名称 Name of Equipment	编号 Serial No.	证书号/有效期 Certificate No. /Due Date	计量特性 Metrological Characteristic
手持式激光测距仪室内 检定设备	201401	CJC201705954 /2018-04-13	$U=0.020\text{ mm}(k=2)$
标准钢卷尺 Standard Steel Tape	9210001	CJC201616529 /2017-10-27	允差: $\pm(0.03\text{ mm}+3\times10^{-5}\text{ L})$ MPE: $\pm(0.03\text{ mm}+3\times10^{-5}\text{ L})$

5. 检定地点、环境条件:
Place and environmental conditions of the verification:
地点 本中心精密测量实验室及光学实验室
Place

温度 $(20\pm1)^{\circ}\text{C}$
Temperature

相对湿度 $\leq 60\%$
R.H.

6. 被检仪器限制使用条件:
Limiting condition of the instrument verified:

注: 1. 本证书检定结果只与受检定仪器有关。
2. 未经本机构书面批准, 不得部分复制此证书。
Note: 1. The results relate only to the items verified.
2. This certificate shall not be reproduced except in full, without the written approval of our laboratory.

68

 华南国家计量测试中心 广东省计量科学研究院 SOUTH CHINA NATIONAL CENTER OF METROLOGY GUANGDONG INSTITUTE OF METROLOGY		
检 定 结 果 RESULTS OF VERIFICATION		
证书编号: CYQ201715971 Certification No.	原始记录编号: 020171431 Record No.	第 3 页, 共 3 页 Page of
1 外观质量及各项功能: 合格 Appearance and functions: pass		
2 各基准面测量的一致性: 0.6 mm Coherence of measurement at each base		
		[允差(MPE): 1.0 mm]
3 测量重复性(标准偏差): 0.5 mm Repeatability of measurement (experimental standard deviation)		
		[允差(MPE): 1.5 mm]
4 示值误差: +5.0 mm Indication error		
		[允差: $\pm(5.0\text{mm} + 5 \times 10^{-3} D)$]
说明: Note:		
1 最大示值误差出现在24 m处 Maximum indication error occurs at 24 m		
2 "仪器示值误差"测量结果的扩展不确定度: $U = 1.4 \text{ mm} + 1.4 \times 10^{-5} D$ (D 为测量长度) Expanded uncertainty of measurement for "indication error of instrument"		
包含因子 $k=2$ Coverage factor		
依据 "JJF1059.1-2012《测量不确定度评定与表示》" In accordance with "JJF1059.1-2012 Evaluation and Expression of Uncertainty in Measurement".		
3 检测距离: (0-60)m Detect distance: (0-60)m		

图B. 27 测量仪器检定证书格式

附 录 C
(资料性附录)
房屋专有、业主共有部分测绘成果报告书标准格式

C.1 房屋专有、业主共有部分测绘成果报告书封面格式

房屋专有、业主共有部分测绘成果报告书封面格式示例见图C. 1。

C.2 房屋专有、业主共有部分测绘成果技术说明书格式

房屋专有、业主共有部分测绘成果技术说明书格式示例见图C. 2。

C.3 房屋基本情况表格式

房屋基本情况表格式示例见图C. 3。

C.4 房屋层高表格式

房屋层高表格式示例见图C. 4。

C.5 业主共有部分情况表格式

业主共有部分情况表格式示例见图C. 5。

C.6 商品房测绘案件的房屋建筑面积测绘总平面图格式

商品房测绘案件的房屋建筑面积测绘总平面图格式示例见图C. 6。

C.7 商品房测绘案件的房屋建筑面积测绘层平面图格式

商品房测绘案件的房屋建筑面积测绘层平面图格式示例见图C. 7。

C.8 房屋分层面积表格式

房屋分层面积表格式示例见图C. 8。

C.9 房屋共有建筑面积分摊后的分层面积表格式

房屋共有建筑面积分摊后的分层面积表格式示例见图C. 9。

C.10 房屋各层建筑功能面积表格式

房屋各层建筑功能面积表格式示例见图C. 10。

C.11 房屋各层各单元面积表格式

房屋各层各单元面积表格式示例见图C. 11。

C.12 房屋各层各单元不动产单元代码表格式

房屋各层各单元不动产单元代码表格式示例见图C. 12。

C.13 房屋各层各单元分摊明细表格式

房屋各层各单元分摊明细表格式示例见图C. 13。

C.14 房屋共有建筑分布平面图格式

C.14.1 房屋共有建筑分布平面图（1层）格式示例见图C. 14。

C.14.2 房屋共有建筑分布平面图（2层）格式示例见图C. 15。

C.14.3 房屋共有建筑分布平面图（3—15层）格式示例见图C. 16。

C.14.4 房屋共有建筑分布平面图（天面层）格式示例见图C. 17。

C.15 共有建筑面积参加分摊说明格式

共有建筑面积参加分摊说明格式示例见图C. 18。

C.16 楼盘明细表格式

楼盘明细表格式示例见图C. 19。

C.17 审核意见表格式

审核意见表格式示例见图C. 20。

C.18 分层或分单元测绘案件的房地产平面附图格式

分层或分单元测绘案件的房地产平面附图格式示例见图C. 21。

C.19 房屋业主共有部分分布示意图

房屋业主共有部分分布示意图示例见图C. 22。

C.20 房屋业主共有部分分布附图

房屋业主共有部分分布附图示例见图C. 23。

C.21 建筑物内业主共有部分分布明细表

建筑物内业主共有部分分布明细表示例见图C. 24。

C.22 测量仪器检定证书格式

房屋专有、业主共有部分面积测算使用测量仪器检定证书格式示例见图C. 25。



测：

房屋专有、业主共有部分测绘成果报告书

测绘编号： _____

项目名称： _____

项目座落： _____

委托人（单位）： _____

测绘类型： _____ 房屋专有、业主共有部分 _____

成果用途： _____

（测绘单位）
年 月 日

图C.1 房屋专有、业主共有部分测绘成果报告书封面格式

房屋专有、业主共有部分测绘技术说明书



测：

_____（单位或委托人）于_____年_____月_____日向我单位委托开展房屋专有、业主共有部分测绘。现根据委托人提供的《国有土地使用证》和规划部门审批的《建设工程规划许可证》/或《建设工程规划验收合格证》附图、文件，依据国家质量技术监督局于 2000-2-22 发布的 GB/T 17986.1—2000《房产测量规范》、广州市质量技术监督局于****-**-**发布的 DB4401/T 5—2018《房屋面积测算规范》进行房屋专有、业主共有部分测绘。

若测算面积、房号等数据发生变更的，贵单位应及时按《房产测绘管理办法》提供有效变更依据，申请变更测算。本次测绘成果通过广州市房地产测绘成果审核部门审核，可用于不动产权属登记。

测量仪器类型、型号和检定证书编号：

成图软件：

委托实测的文件

《国有土地使用证》编号：		核发日期：
规划报建批文文号：		批文日期：
规划验收批文文号：		批文日期：
名称	内 容	备注
备注		

（测绘单位）绘制_____年_____月_____日

注：如此测绘成果用于不动产权属登记，则在此说明书中需列明测绘成果是否通过审核的说明，详见表中前述加粗文字部分。

图C.2 房屋专有、业主共有部分测绘成果技术说明书格式

房屋基本情况表						 测：	
房屋座落	行政区						
	地址	现在					
		原来					
	宗地代码						
	数字地籍图		图	幅	地号	幢	
	编制地籍图		图	幅	地号	幢	
	原测量区段		区	段	幅	地号	
用地四至墙界归属				建筑种类及层数	面积		
方向	规格	占有	备注				
东							
南							
西							
北							
地上层数							
地下层数							
(共)用地面积							
建基面积							
(幢)总建筑面积							
说明： 1. 用地四至墙界归属中的备注栏目按：1) 业主自报；2) 经相邻业主确认；3) 根据地籍资料判定；4) 临街；5) 其他各项选择填写，可单选或多选；其他情况自行填写。 2. 建筑结构种类：1) M_钢结构；2) N_钢、钢筋混凝土结构；3) A_钢筋混凝土结构；4) B_混合结构；5) C_砖木结构；6) S_条石或岩石结构；7) T_三合土结构；8) Z_普通粘土砖结构；9) E_其他结构。							
				备注：			

(测绘单位) 绘制 年 月 日

图C.3 房屋基本情况表格式

业主共有部分情况表



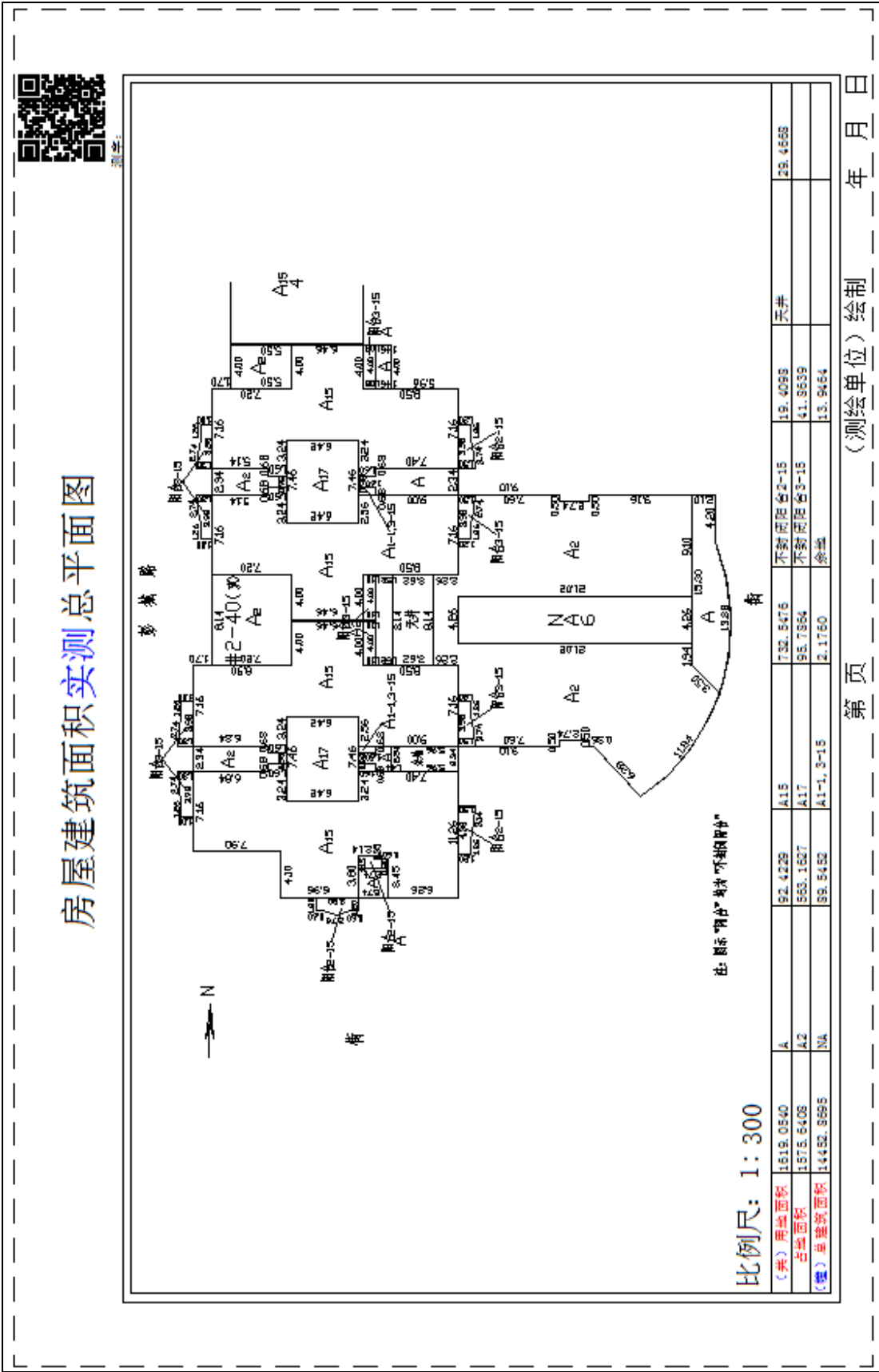
测:

小区座落					
小区名称					
开发商名称					
国有土地使用证					
土地使用证载面积 (m ²)					
业主共有部分面积情况 (m ²)					
建筑物外情况					
共有道路		共有绿地		其他公共场所	
/		/		合计	
建筑物内情况					
其他公共场所	架空层		公用设施 用房	工作间	
	转换层			消防控制室 (中心)	
	避难层			智能监控室 (中心)	
	文化体育场地			设备层 (技术层)	
	其他			值班室	
	小计			警卫室	
共有停车场	共有非机动车库			排风井	
	共有机动车库			其他公用设施	
	小计			物业管理用房	
公用设施 用房	供、变电设备间			/	
	电梯机房			/	
	空调机房			/	
	供水设备			小计	
合计					
小区四至情况					
东					
南					
西					
北					
备注					

(测绘单位) 绘制

年 月 日

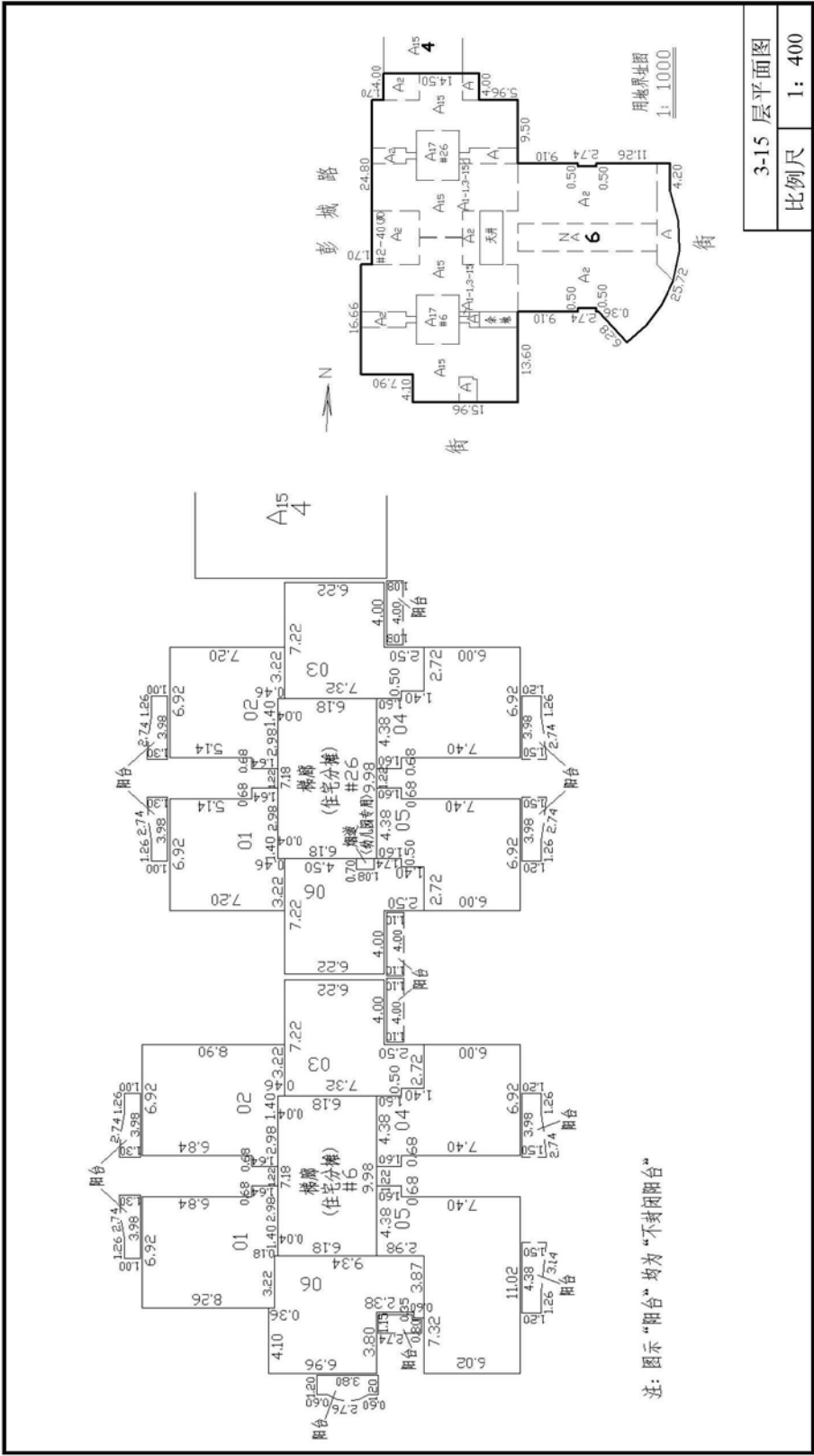
图C.5 业主共有部分情况表格式



图C.6 商品房测绘案件的房屋建筑面积测绘总平面图格式



房屋建筑面积实测层平面图



图C.7 商品房测绘案件的房屋建筑面积测绘层平面图格式

房屋各层建筑功能面积表



(单位: 平方米)

测：

[illegible]

(测绘单位) 绘制 年 月 日

图C.10 房屋各层建筑功能面积表格式

房屋各层各单元面积表



(单位：平方米)

测：

地址	门牌	房号	An	不封闭 阳台	套内 面积	分摊 面积	总面积	实用 率	功能 名称	房号 备注	名义 层
() 至 () 层各单元面积											
合计											
() 至 () 层各单元面积											
合计											
() 至 () 层各单元面积											
合计											
() 至 () 层各单元面积											
合计											

(测绘单位) 绘制 年 月 日

图C.11 房屋各层各单元面积表格式

房屋各层各单元分摊明细表



(单位：平方米)

测：

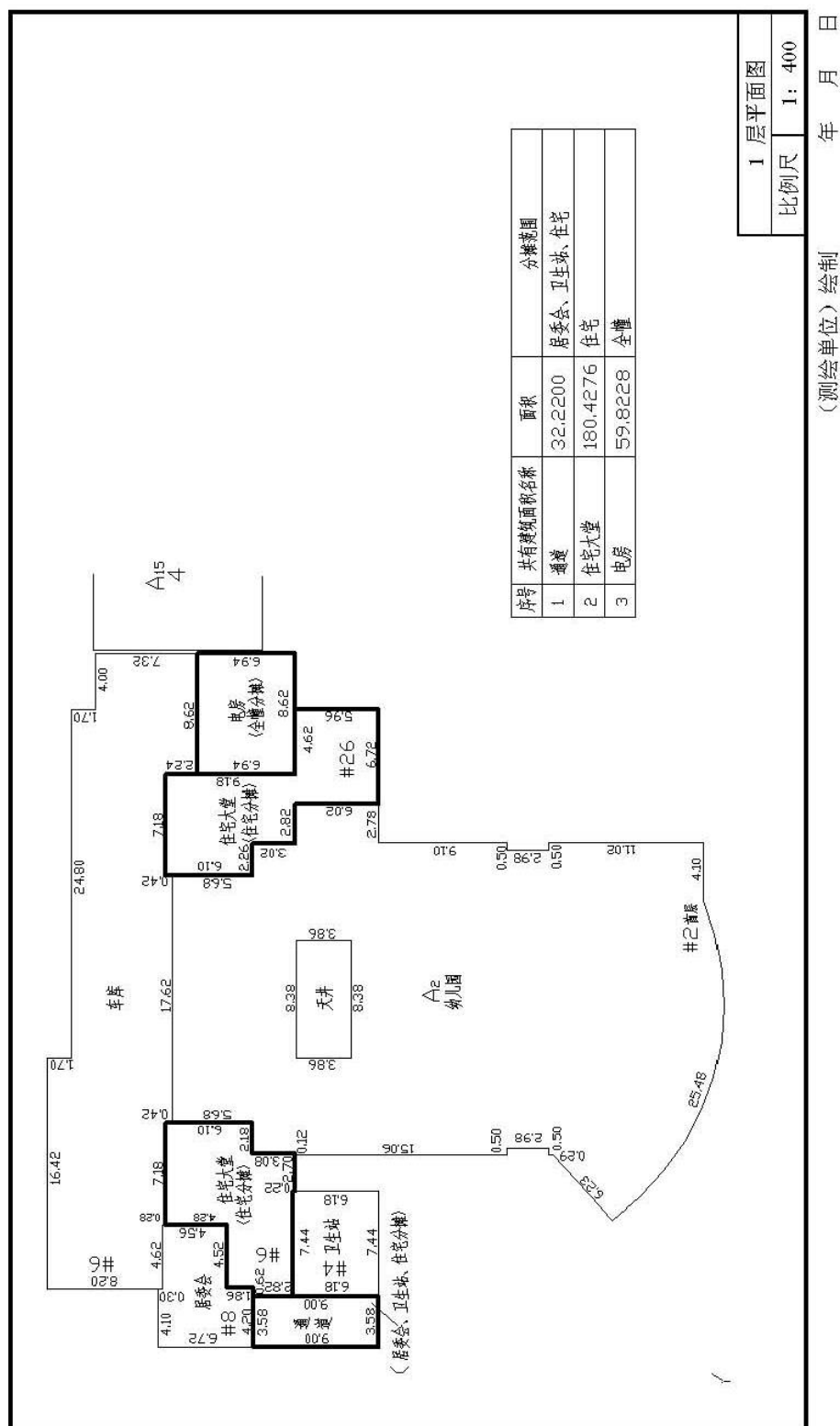
地址	门牌	房号	套内面积	分摊项目 1	分摊项目 2	分摊项目 3	分摊项目 4	分摊项目 5	分摊项目 6	分摊项目 n	分摊面积和
() 至 () 层各单元分摊面积											
合计											
() 至 () 层各单元分摊面积											
合计											
() 至 () 层各单元分摊面积											
合计											
() 至 () 层各单元分摊面积											
合计											
注：分摊项目包括楼梯间、大堂、供、变电设备间、供水设备、外半墙等共有共用建筑面积。											

(测绘单位) 绘制 年 月 日

图C. 13 房屋各层各单元分摊明细表格式



房屋共有建筑分布平面图

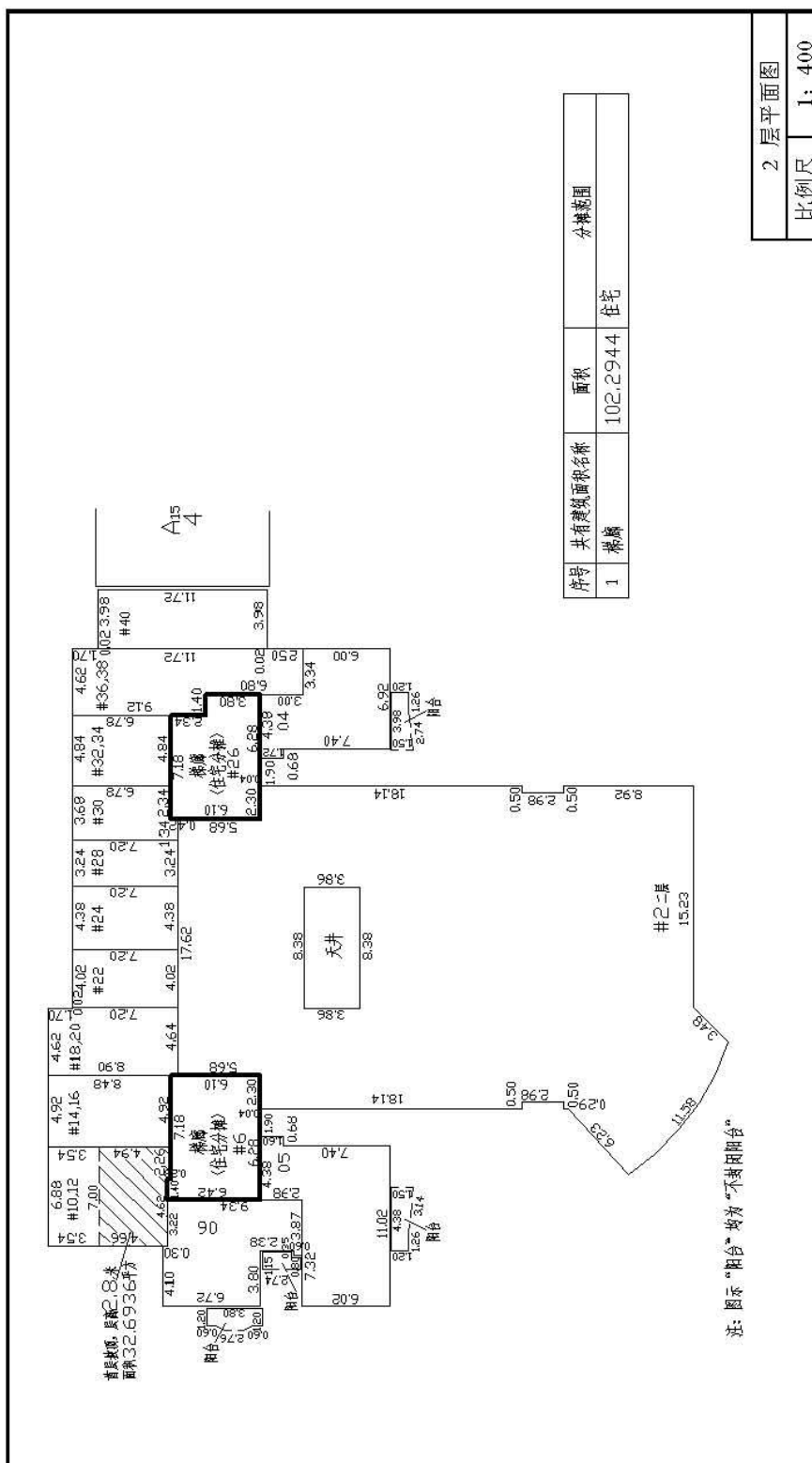


图C.14 房屋共有建筑分布平面图(1层)格式



真

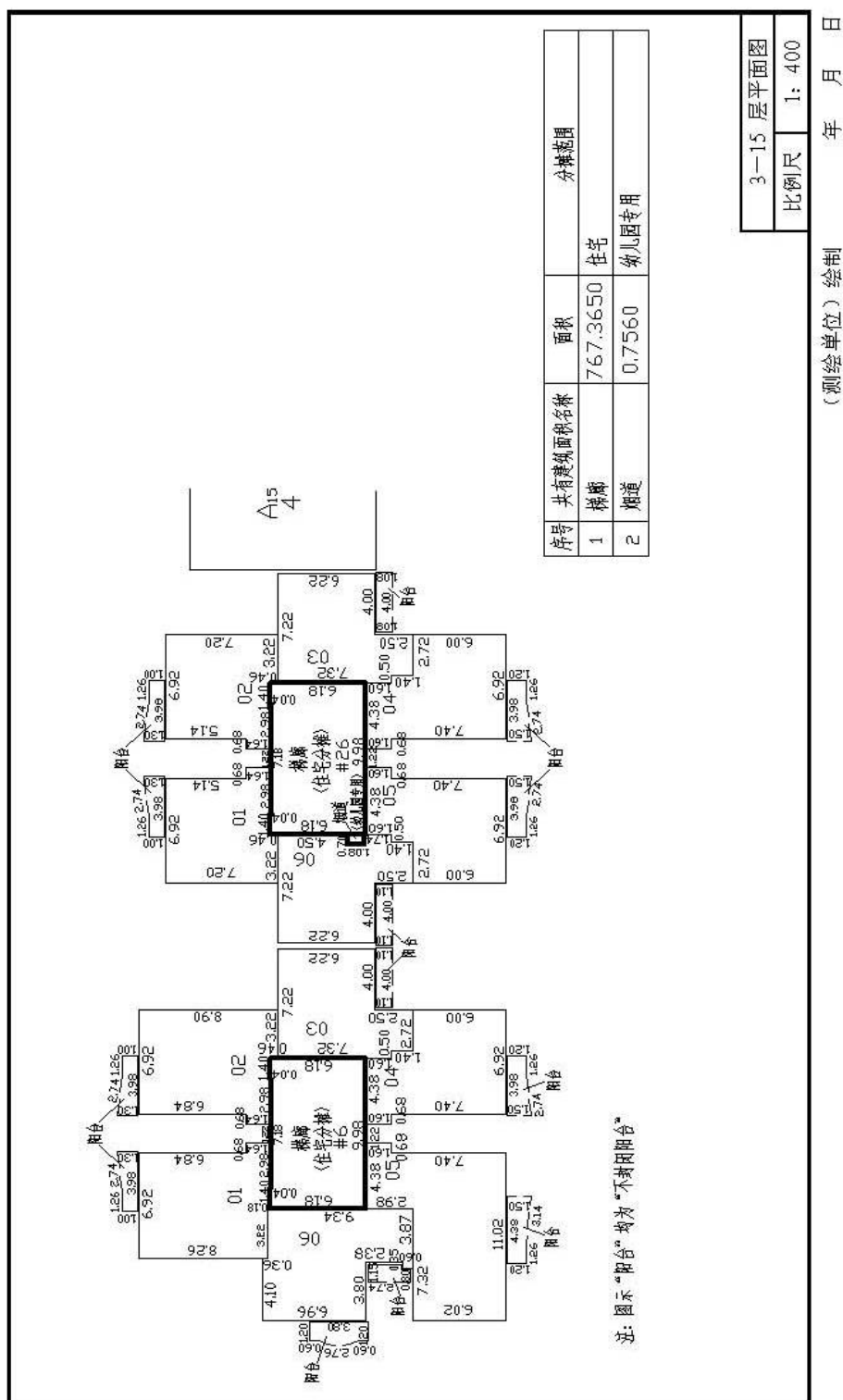
房屋共有建筑分布平面图



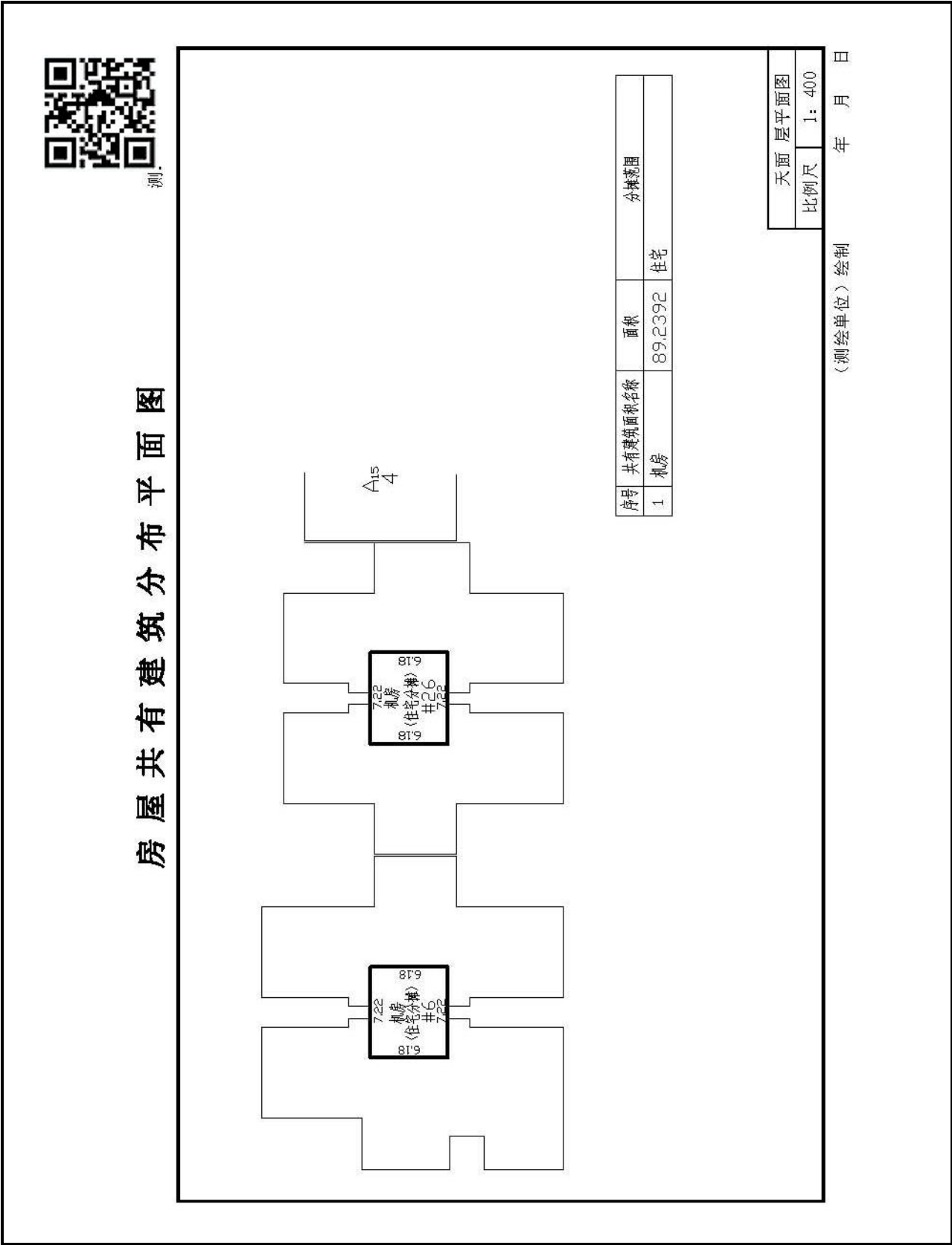
图C.15 房屋共有建筑分布平面图(2层)格式



房屋共有建筑分布平面图



图C.16 房屋共有建筑分布平面图(3-15层)格式



图C.17 房屋共有建筑分布平面图（天面层）格式

共有建筑面积参加分摊说明



(单位: 平方米)

测：

[illegible]

(测绘单位) 绘制

年 月 日

图C.18 共有建筑面积参加分摊说明格式

楼盘明细表



測：

门牌地址:

○****街*号() ○****街*号() ○****街*号() ○****街*号() ○****街*号()
○****街*号() ○****街*号() ○****街*号() ○****街*号() ○****街*号()

★-未纳入预售△-回迁房□-自用房☆-公建配套▲-直管房▬-分成◆-抵押●-查封
◎-已签约■-已备案

[illegible]

注: **表示所在层次

(测绘单位) 绘制 年 月 日

图C.19 楼盘明细表格式

审核意见表		
测：		
经办意见	经办人：年 月 日	
过程检查意见	检查人：年 月 日	
最终检查意见	检查人：年 月 日	
审核意见	审核人：年 月 日	
审批意见	审批人：年 月 日	

(测绘单位) 绘制年 月 日

图C. 20 审核意见表格式

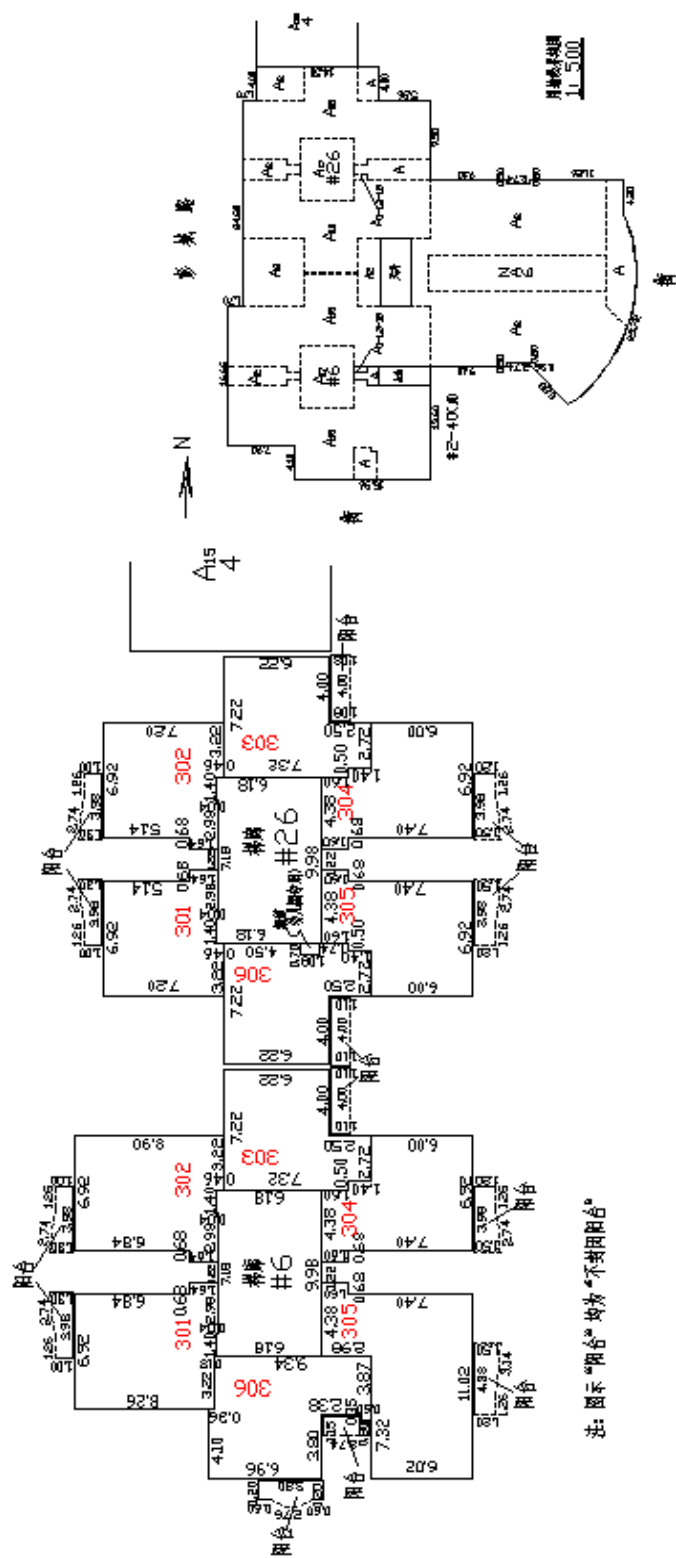


不动产附图



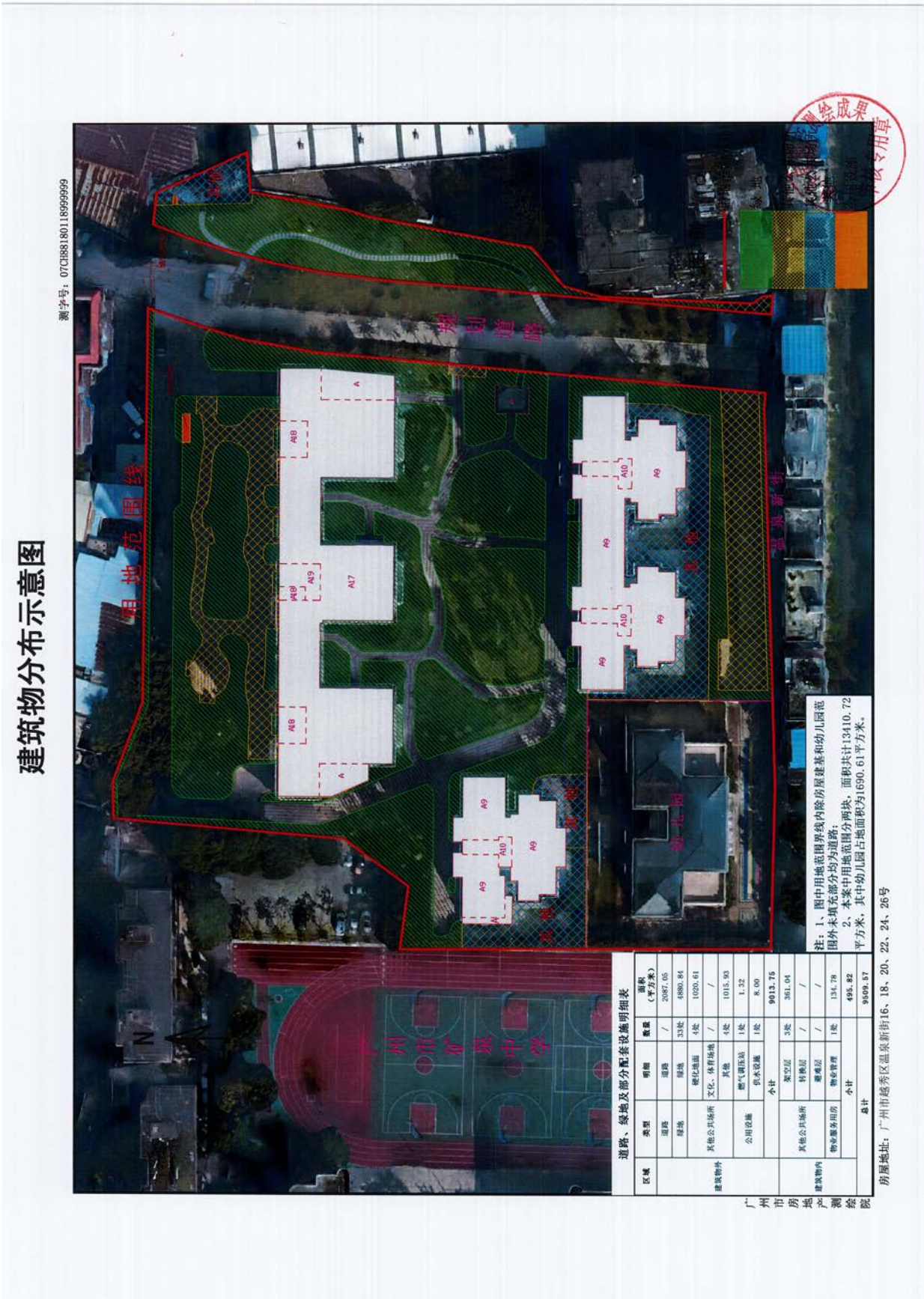
面积单位: m²

坐落		彭城路(46 301)		不动产单元号		4401XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
(共)用地面积		1619.0540	建筑主体结构	A	专有建筑面积	61.2951	图幅地号
占地面积		1575.6408	总层数	15	分摊建筑面积	16.7772	其中
(幢)总建筑面积		14452.8701	所在层数	3层	建筑面积	78.0723	不封闭阳台
							4.5253

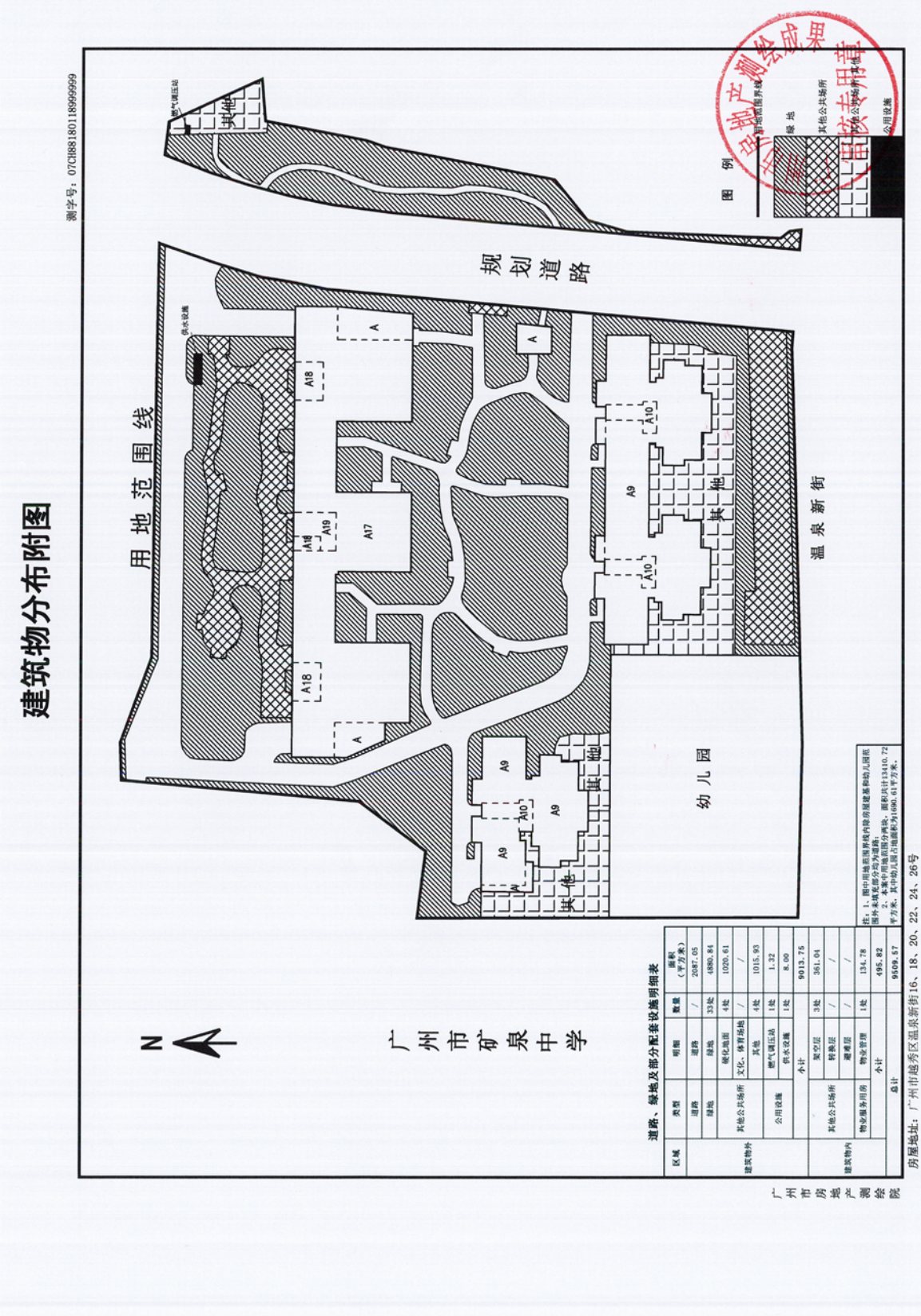


(頁 第 三)

图C.21 分层或分单元测绘案件的房地产平面附图格式

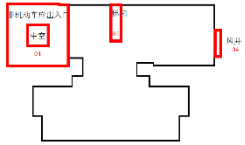
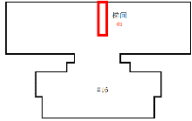
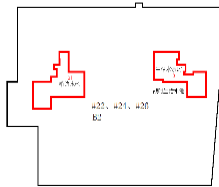
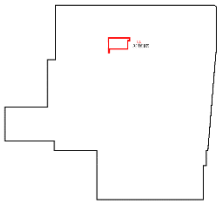
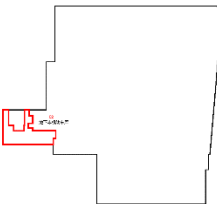
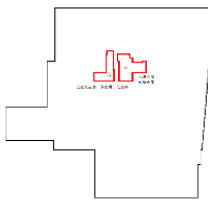
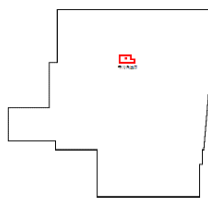


图C. 22 房屋业主共有部分分布示意图 (样例)

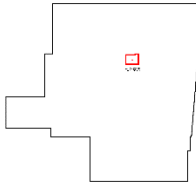
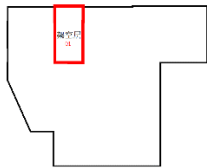
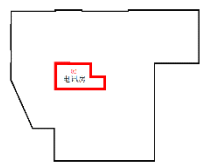
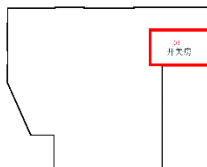
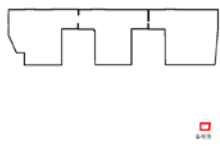
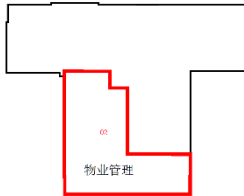
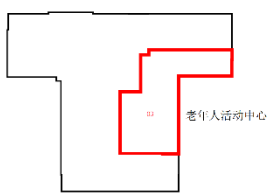


图C. 23 房屋业主共有部分分布附图（样例）

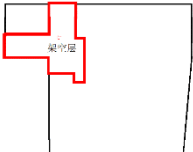
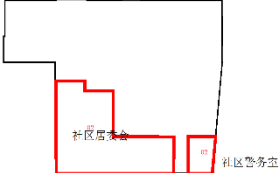
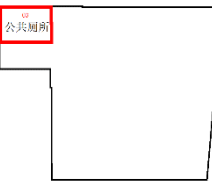
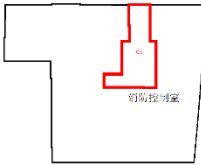
建筑物内业主共有部分分布明细表

序号	名称	门牌号	楼层	房号	类型	建筑面积	所在层（区域）位置示意图	备注
1	非机动车库出入口、梯间、风井等	#20	1	04	其他功能	64.2760		
2	梯间	#16	1	05	其他功能	6.5000		
3	梯间	#18	1	05	其他功能	6.5000		
4	水池、泵房	#22、 #24、#26	B2	01	其他功能	429.351		消防水池、水泵房、战时生活水池、生活水泵房
5	发电机房	#22、 #24、#26	B1	01	其他功能	72.1715		发电机房
6	地下非机动车库	#22、 #24、#26	B1	02	其他功能	416.6624		地下非机动车库
7	电房	#22、 #24、#26	B1	04	其他功能	202.5599		公变低压房、专变房、电表间、#1综合房、#2综合房
8	专用低压房	#22、 #24、#26	B1	05	其他功能	33.8081		专用低压房

建筑物内业主共有部分分布明细表

序号	名称	门牌号	楼层	房号	类型	建筑面积	所在层（区域）位置示意图	备注
9	#1 公变房	#22、 #24、#26	B1	06	其他功能	50.7767		#1 公变房
10	首层架空层	#22	1	01	其他功能	31.2027		架空层
11	电讯房	#22	1	02	其他功能	23.809		电讯房
12	开关房	#22	1	03	其他功能	37.0392		开关房
13	首层架空层	#22、#24	1	01	其他功能	256.4778		架空层
14	备用房	#22、 #24、#26	1	01	其他功能	9.4592		备用房
15	物业管理	#24	1	02	公共服务设施	134.7835		物业管理
16	老年人活动中心	#24	1	03	公共服务设施	101.9173		老年人活动中心

建筑物内业主共有部分分布明细表

序号	名称	门牌号	楼层	房号	类型	建筑面积	所在层（区域）位置示意图	备注
17	公共厕所	#24	1	04	公共服务设施	46.6415		公共厕所
18	首层架空层	#26	1	01	其他功能	73.3654		架空层
19	社区居委会、社区警务室	#26	1	02	公共服务设施	141.6812		社区居委会、社区警务室
20	公共厕所	#26	1	03	公共服务设施	29.3629		公共厕所
21	消防控制室	#26	1	04	其他功能	48.2844		消防控制室
22	人防警报室	#24	19	01	其他功能	57.6435		天面人防警报室

图C. 24 建筑物内业主共有部分分布明细表（样例）



华南国家计量测试中心
广东省计量科学研究所
SOUTH CHINA NATIONAL CENTER OF METROLOGY
GUANGDONG INSTITUTE OF METROLOGY

检定证书

VERIFICATION CERTIFICATE

证书编号 CYQ201715971
Certificate No.

第 1 页, 共 3 页
Page of

委托方 广州市房地产测绘院
Client

委托方地址
Add. of Client

计量器具名称 手持式激光测距仪
Description

型号规格 UT 393+
Model/Type

制造厂 UNI-T
Manufacturer

出厂编号 C160084126
Serial No.

设备编号
Equipment No.

接收日期 2017 年 10 月 12 日
Date of Receipt Y M D

结论 2级合格
Conclusion Qualified for Grade 2

检定日期 2017 年 10 月 24 日
Date of Verification Y M D

依据检定规程, 被检仪器检定周期为 壹 年
The verification interval is 1 Year (s)

批准人
Approved Signatory

核 验
Checked by

检 定
Verified by

检定专用章
Stamp



扫一扫查真伪

本中心地址: 中国广州市广园中路松柏东街30号 邮政编码: 510405
电话: (8620) 86594172 传真: (8620) 86590743 投诉电话: (8620) 26296063 E-mail: scm@scm.com.cn
Add: No.30, Songbai East Street, Guangyuan Middle Road, Guangzhou, Guangdong, China
Post Code: 510405 Tel: (8620) 86594172 Fax: (8620) 86590743 Complaint Tel: (8620) 26296063
证书真伪查询: www.scm.com.cn; www.mtsp.com Certificate Authenticity/Identify: www.scm.com.cn; www.mtsp.com

7171012116 8



华南国家计量测试中心
广东省计量科学研究院
SOUTH CHINA NATIONAL CENTER OF METROLOGY
GUANGDONG INSTITUTE OF METROLOGY

说明

证书编号 CYQ201715971
Certificate No.

DIRECTIONS

第 2 页, 共 3 页
Page of

1. 本中心是国家质量监督检验检疫总局在华南地区设立的国家法定计量检定机构, 计量授权证书号是: (国) 法计 (2012) 01043号、(国) 法计 (2012) 01032号。本中心质量管理体系符合 ISO/IEC 17025: 2005 标准的要求。

This laboratory is the National Legal Metrological Verification Institution in southern China set up by the General Administration of Quality Supervision, Inspection and Quarantine of the People's Republic of China (AQSIQ) under authorization certificates No.(2012)01043 & (2012)01032. The quality system is in accordance with ISO/IEC 17025:2005.

2. 本中心所出具的数据均可溯源至国家计量基准和国际单位制 (SI)。

All data issued by this laboratory are traceable to national primary standards and International System of Units (SI).

3. 本次检定的技术依据:

Reference documents for the verification:

JJG 966-2010 手持式激光测距仪检定规程 V.R. of Hand-held Laser Distance Meters

4. 本次检定所使用的主要计量标准器具:

Major standards of measurement used in the verification:

设备名称 Name of Equipment	编号 Serial No.	证书号/有效期 Certificate No. /Due Date	计量特性 Metrological Characteristic
手持式激光测距仪室内 检定设备	201401	CJC201705954 /2018-04-13	$U=0.020\text{ mm}(k=2)$
标准钢卷尺 Standard Steel Tape	9210001	CJC201616529 /2017-10-27	允差: $\pm(0.03\text{ mm}+3\times 10^{-5}\text{ L})$ MPE: $\pm(0.03\text{ mm}+3\times 10^{-5}\text{ L})$

5. 检定地点、环境条件:

Place and environmental conditions of the verification:

地点 本中心精密测量实验室及光学实验室

Place

温度 $(20\pm 1)^{\circ}\text{C}$

Temperature

相对湿度

R.H.

$\leq 60\%$

6. 被检仪器限制使用条件:

Limiting condition of the instrument verified:

注: 1. 本证书检定结果只与受检定仪器有关。

2. 未经本机构书面批准, 不得部分复制此证书。

Note: 1. The results relate only to the items verified.

2. This certificate shall not be reproduced except in full, without the written approval of our laboratory.



华南国家计量测试中心
广东省计量科学研究所
SOUTH CHINA NATIONAL CENTER OF METROLOGY
GUANGDONG INSTITUTE OF METROLOGY

检定结果

RESULTS OF VERIFICATION

证书编号: CYQ201715971
Certification No.

原始记录编号: 020171431
Record No.

第 3 页, 共 3 页
Page of

1 外观质量及各项功能: 合格
Appearance and functions: pass

2 各基准面测量的一致性: 0.6 mm
Coherence of measurement at each base

[允差(MPE): 1.0 mm]

3 测量重复性(标准偏差): 0.5 mm
Repeatability of measurement (experimental standard deviation)

[允差(MPE): 1.5 mm]

4 示值误差: +5.0 mm
Indication error

[允差: $\pm(5.0\text{mm} + 5 \times 10^{-5}D)$]

说明:
Note:

1 最大示值误差出现在 24 m 处
Maximum indication error occurs at 24 m

2 "仪器示值误差"测量结果的扩展不确定度: $U = 1.4 \text{ mm} + 1.4 \times 10^{-5}D$ (D 为测量长度)
Expanded uncertainty of measurement for "indication error of instrument"

包含因子 $k=2$
Coverage factor

依据 "JJF1059.1-2012《测量不确定度评定与表示》"
In accordance with "JJF1059.1-2012 Evaluation and Expression of Uncertainty in Measurement".

3 检测距离: (0-60)m
Detect distance: (0-60)m



华南国家计量测试中心
广东省计量科学研究所
SOUTH CHINA NATIONAL CENTER OF METROLOGY
GUANGDONG INSTITUTE OF METROLOGY

检定证书

VERIFICATION CERTIFICATE

证书编号 CYQ201717554
Certificate No.

第 1 页, 共 3 页
Page of

委托方 广州市房地产测绘院
Client

委托方地址
Add. of Client

计量器具名称 测地型GPS接收机
Description

型号规格 GS15

Model/Type

制造厂 Leica

Manufacturer

出厂编号 1504498

Serial No.

设备编号

Equipment No.

接收日期

Date of Receipt

2017 年 12 月 12 日
Y M D

结论 合格
Conclusion Qualified

检定日期

Date of Verification

2017 年 12 月 21 日
Y M D

依据检定规程, 被检仪器检定周期为

The verification interval is

壹 年

1 Year(s)

批准人
Approved Signatory

核 验

Checked by

检 定

Verified by

检定专用章
Stamp



扫一扫查真伪

本中心地址: 中国广州市广园中路松柏东街30号

邮政编码: 510405

电话: (8620)86594172 传真: (8620)86590743 投诉电话: (8620)26296063 E-mail: scm@scm.com.cn

Add: No.30, Songbai East Street, Guangyuan Middle Road, Guangzhou, Guangdong, China

Post Code: 510405 Tel: (8620)86594172 Fax: (8620)86590743 Complaint Tel: (8620)26296063

证书真伪查询: www.scm.com.cn; www.mtsp.com Certificate Authenticity Identify: www.scm.com.cn; www.mtsp.com

7171212123 1



华南国家计量测试中心
广东省计量科学研究所

SOUTH CHINA NATIONAL CENTER OF METROLOGY
GUANGDONG INSTITUTE OF METROLOGY

说明

DIRECTIONS

证书编号 CYQ201717554
Certificate No.

第 2 页, 共 3 页
Page of

1. 本中心是国家质量监督检验检疫总局在华南地区设立的国家法定计量检定机构, 本中心的质量管理体系符合 ISO/IEC 17025:2005 标准的要求。
This laboratory is the National Legal Metrological Verification Institution in southern China set up by the General Administration of Quality Supervision. The quality system is in accordance with ISO/IEC 17025:2005.

2. 本中心所出具的数据均可溯源至国家计量基准和国际单位制 (SI)。
All data issued by this laboratory are traceable to national primary standards and International System of Units (SI).

3. 本次检定的技术依据:
Reference documents for the verification:
JJF1118-2004 全球定位系统 (GPS) 接收机 (测地型和导航型) 校准规范 C.S. for Global Positioning System (GPS) Receiver

4. 本次检定所使用的主要计量标准器具:
Major standards of measurement used in the verification:

设备名称 Name of Equipment	编号 Serial No.	证书号/有效期 Certificate No. /Due Date	计量特性 Metrological Characteristic
GPS 检定场超短基线场 baseline field for GPS receiver tset (ultrashort)	GAW1 等	CDJX2016-13 号 /2019-06-19	绝对精度: MPE=±0.02mm MPE=±0.02mm
GPS 接收机检定场 baseline field for GPS receiver tset	GA01~GA08	GPS2016-20 号 /2019-06-16	相对精度: ≤1/4110000 relative accuracy: 1/4110000

5. 检定地点、环境条件:
Place and environmental conditions of the verification:

地点 本中心测绘仪器实验室 (Survey Instrument Place Lab.)	温度 (20±1) °C Temperature	相对湿度 ≤60 % R.H.
---	-----------------------------	--------------------

6. 被检仪器限制使用条件:
Limiting condition of the instrument verified:

注: 1. 本证书检定结果只与受检仪器有关。
2. 未经本机构书面批准, 不得部分复制此证书。
Note: 1. The results relate only to the items verified.
2. This certificate shall not be reproduced except in full, without the written approval of our laboratory.



华南国家计量测试中心
广东省计量科学研究所
SOUTH CHINA NATIONAL CENTER OF METROLOGY
GUANGDONG INSTITUTE OF METROLOGY

检 定 结 果

RESULTS OF VERIFICATION

证书编号: CYQ201717554
Certification No.

原始记录编号: 020171199
Record No.

第 3 页, 共 3 页
Page of

- 1 外观及一般性能检查: 合格
Appearance and performance: Pass

- 2 GPS接收机锁定卫星能力: 32 s
Ability of GPS receiver fix the position.

- 3 天线相位中心一致性: 2.3 mm [允差(MPE): 5 mm]
Coherence of antenna phasic center.

- 4 静态测量基线误差:
Baseline error of static survey.
 当 $D \leq 2$ km时, 允差: $\pm(a + b \times D)$; 当 $2 \text{ km} < D \leq 5$ km时, 允差: $\pm\sqrt{a^2 + (b \times D)^2}$;
 当 $D > 5$ km时, 允差: $\pm 2\sqrt{a^2 + (b \times D)^2}$.
 ($a = 5 \text{ mm}$, $b = 1 \times 10^{-6}$, D 的单位为 km)

测量值(m) Measurement	4	6	7	2427	7262	9597
误差(mm) Error	+1.3	-0.4	+0.2	-1.8	-3.1	-4.8

说明:
Note:

- 1 本次室外检定地点: 岑村标准长度检定场
Field place of the verification: Cencun standard baseline
环境条件: 温度: 16℃
Environmental condition Temperature
- 2 “测地型GPS接收机”静态基线测量结果的扩展不确定度: $U = 3.0 \text{ mm} + 4 \times 10^{-9} D$
Expanded uncertainty of static baseline measurement for geodetic GPS receiver.
包含因子 $k=2$
Coverage factor
依据“JJF1059.1-2012《测量不确定度评定与表示》”。
In accordance with “JJF1059.1-2012 Evaluation and Expression of Uncertainty in Measurement”.

图C. 25 测量仪器检定证书格式