

厦门市计容建筑面积计算与房产面积登记及地价收取对应关系表

建筑空间及判定条件			建筑面积 计算方式	计容建筑面 积计算方式	房产面积计算及登 记方式	地价计收方 式	备 注
1. 架空空 间	1.1 住宅类	1.1.1 同时满足以下条件的：1) 土地性质为住宅；2) 位于建筑底层（地面首层）；3) 地上层数大于7层（含7层）；4) 区分所有权的住宅房屋或非区分所有权的外口公寓；5) 满足住宅类公共开放架空空间条件	计建筑面 积；面积单 列	不计容	计建筑面积；区分所有权的，面积单列，不分摊，列为公共建筑空间，登记不发证；非区分所有权的，可与房屋一体，办理整体产权。	不收取地价	1、架空空间是指架空层中扣除核心筒和公共设备用房、楼梯间、门厅及其他功能用房后的剩余部分； 2、住宅类公共开放架空空间的认定应满足以下条件：1) 在建筑底层（地面首层）设置的永久性全天候为小区全体业主提供的开敞空间，作为公共休闲、交通、绿化场所等公共开放空间使用；2) 除结构柱、剪力墙等结构支撑外，应无外围围护结构，不得以任何形式进行围合、封闭，不得设置任何入户门（厅）；3) 小区业主均可随时穿行通达；4) 公共开放架空空间应在总平面图及建筑施工图中标示说明。
		1.1.2 除上述1.1.1条之外的住宅房屋	计建筑面积	全计容		收取地价	
	1.2 非住宅类	除上述1.1条之外	计建筑面积	全计容		收取地价	
2. 避难空 间	高层建筑按规定设置的避难层，扣除核心筒和公共设备用房、楼梯间及其他功能用房后的剩余避难空间		计建筑面 积；面积单 列	不计容	计建筑面积；区分所有权的，面积单列，不分摊，列为公共建筑空间，登记不发证；非区分所有权的，可与房屋一体，办理整体产权。	不收取地价	避难空间应在总平面图及建筑施工图中标示说明。

3. 建筑底层廊道	规划设计条件要求设置的属于公共开放空间的各类底层廊道、开敞空间。	不计建筑面积	不计容	不计建筑面积，不办理产权	不收取地价	建筑底层廊道应在总平面图及建筑施工图中标示说明。
4. 单一用途的半地下层	4.1 《关于实行厦门市建筑地下层开发管理细则的通知》（厦规[2008]93号）半地下室定义及计算细则表中，明确不计容的	计建筑面积	不计容	计建筑面积，按相关规定办理产权	不收取地价	混合用途的半地下层详见《关于实行厦门市建筑地下层开发管理细则的通知》（厦规[2008]93号）及《厦门市地价征收管理若干规定》（厦府[2013]310号）
	4.2 《关于实行厦门市建筑地下层开发管理细则的通知》（厦规[2008]93号）半地下室定义及计算细则表中，明确按一半计容的		半计容		按建筑面积计费，地价按地上价格的70%收取地价	
	4.3 《关于实行厦门市建筑地下层开发管理细则的通知》（厦规[2008]93号）半地下室定义及计算细则表中，明确按建筑面积计容的		全计容		按建筑面积计费，地价按地上一层的价格收取地价	
5. 单一用途的地下层	5.1 主要作为社会公共停车场所的	计建筑面积	不计容	计建筑面积，按相关规定办理产权	不收取地价	混合用途的地下层详见《关于实行厦门市建筑地下层开发管理细则的通知》（厦规[2008]93号）及《厦门市地价征收管理若干规定》（厦府[2013]310号）
	5.2 主要作为小区专用停车场所的				按50%收取地价	
	5.3 作为商业、办公、住宅、旅馆、工业等非停车场所的					
6. SOHO办公建筑	6.1 3.2米≤层高≤4.2米	按单层计建筑面积	按层建筑面积1倍计容	按单层计建筑面积，并按相关规定办理产权	按计容建筑面积收取地价	1、 层高大于8.6米的，以此类推。 2、公共建筑空间部位（如：门厅、大堂、中庭、内廊等，下同）不受层高及面积限制。 3、非公共建筑空间部位（如：会议室等，下同）按相关规范不受上述层高及面积限制时，应在建筑施工图中标
	6.2 4.2米<层高≤6.4（4.2+2.2）米，不论层内是否设有夹层		按层建筑面积2倍计容			

	6.3 6.4米<层高≤8.6(6.4+2.2)米,不论层内是否设有夹层			按层建筑面积 3倍计容			示说明。
7. 办公建筑	7.1 办公用房 按权属单元划分套每层套内建筑面积小于等于300平方米	7.1.1 3.6米≤层高≤4.5米	按单层计建筑面积	按层建筑面积 1倍计容	按单层计建筑面积,并按相关规定办理产权	按计容建筑面积收取地价	1、层高大于8.9米的,以此类推。 2、公共建筑空间部位不受层高及面积限制。 3、非公共建筑空间部位按相关规范不受上述层高及面积限制时,应在建筑施工图中标示说明。
		7.1.2 4.5米<层高≤6.7(4.5+2.2)米,不论层内是否设有夹层		按层建筑面积 2倍计容			
		7.1.3 6.7米<层高≤8.9(6.7+2.2)米,不论层内是否设有夹层		按层建筑面积 3倍计容			
	7.2 办公用房 按权属单元划分每层套内建筑面积大于300平方米	7.2.1 3.6米≤层高≤5.0米		按层建筑面积 1倍计容			1、层高大于9.4米的,以此类推。 2、公共建筑空间部位不受层高及面积限制。 3、非公共建筑空间部位按相关规范不受上述层高及面积限制时,应在建筑施工图中标示说明。
		7.2.2 5.0米<层高≤7.2(5.0+2.2)米,不论层内是否设有夹层		按层建筑面积 2倍计容			
		7.2.3 7.2米<层高≤9.4(7.2+2.2)米,不论层内是否设有夹层		按层建筑面积 3倍计容			
8. 住宅、外口公寓及宿舍建筑	8.1 层高(住宅、外口公寓)	8.1.1 建筑层高:2.8米≤层高≤3.2米	按单层计建筑面积	按层建筑面积 1倍计容	按单层计建筑面积,并按相关规定办理产权	按计容建筑面积收取地价	1、层高大于7.6米的,以此类推。 2、公共建筑空间部位不受层高及面积限制。 3、与跃层式住宅挑空的客厅相连的阳台不受层高和面积的限制。
		8.1.2 建筑层高:3.2米<层高≤5.4米(3.2+2.2),不论层内是否设有夹层		按层建筑面积 2倍计容			
		8.1.3 建筑层高:5.4米<层高≤7.6米(5.4+2.2),不论层内是否设有夹层		按层建筑面积 3倍计容			

	8.2 挑空（跃层式住宅）	8.2.1 客厅、餐厅的挑空空间面积占挑空空间所在层户内水平投影面积的比例不超过30%，且挑空空间层高小于等于6.4米	按各层实际计算建筑面积（挑空部分不计建筑面积）	按各层实际建筑面积计容	按各层实际计算建筑面积，并按相关规定办理产权	按计容建筑面积收取地价	1、若挑空空间层高大于6.4米，参照按本表第8.1条执行。 2、户内水平投影面积=套内建筑面积+挑空部位水平投影面积-阳台建筑面积
		8.2.2 客厅、餐厅的挑空空间面积占挑空空间所在层户内水平投影面积的比例超过30%，或挑空空间层高大于6.4米		按各层实际建筑面积与挑空超出部分的水平投影面积合并计容			
	8.3 阳台	8.3.1 阳台水平投影面积占该套套内建筑面积（含阳台）的比例未超过15%的	按实计建筑面积	按水平投影面积一半计容	按实计建筑面积，并按相关规定办理产权	按计容建筑面积收取地价	
		8.3.2 阳台水平投影面积占该套套内建筑面积（含阳台）的比例超过15%的	按实计建筑面积	未超出部位按水平投影面积一半计容，超出部分按水平投影面积全计容			
9. 商业建筑	9.1 商业用房 按权属单元划分每层套内建筑面积小于等于300平方米	9.1.1 层高不超过4.5米	按单层计建筑面积	按层建筑面积1倍计容	按单层计建筑面积，并按相关规定办理产权	按计容建筑面积收取地价	1、层高大于8.9米的，以此类推。 2、公共建筑空间部位不受层高及面积限制。
		9.1.2 4.5米<层高≤6.7（4.5+2.2）米，不论层内是否设有夹层		按层建筑面积2倍计容			
		9.1.3 6.7米<层高≤8.9（6.7+2.2）米，不论层内是否设有夹层		按层建筑面积3倍计容			
	9.2 商业用房 按权属单元划分	9.2.1 层高不超过6.0米	按单层计建筑面积	按层建筑面积1倍计容	按单层计建筑面积，并	按计容建筑面	1、层高大于10.4米的，以此类推。

	分每层套内建筑面积大于300平方米	9.2.2 6.0米<层高≤8.2(6.0+2.2)米,不论层内是否设有夹层		按层建筑面积2倍计容	按相关规定办理产权	积收取地价	2、公共建筑空间部位不受上述层高及面积限制。
		9.2.3 8.2米<层高≤10.4(8.2+2.2)米,不论层内是否设有夹层		按层建筑面积3倍计容			
10. 工业建筑厂房	层高超过8米(含8米)		按单层计建筑面积	按层建筑面积2倍计容	按单层计建筑面积,并按相关规定办理产权	专用厂房,按层建筑面积1倍收取地价;通用厂房,按层建筑面积2倍收取地价	
11. 筒仓、油罐等构筑物	11.1 附建工作塔或塔架的筒仓		按工作塔或塔架对应层数折算建筑面积	按工作塔或塔架对应层数折算计容建筑面积	认定为构筑物,不计建筑面积;不办理产权	不收取地价	
	11.2 无附建工作塔或塔架的筒仓和油罐等构筑物		按5米一个层高折算建筑面积,超过5米倍数的高度,大于等于2.5米计一层,小于2.5米不计层数。	按5米一个层高折算计容建筑面积,超过5米倍数的高度,大于等于2.5米计一层,小于2.5米不计层数。			
12. 各类非规范性建筑空间	12.1 建筑结构范围外的空调板:分户式空调外机搁板进深宽度大于0.6米,集中式空调外机搁板进深宽度大于1米		整体按水平投影计建筑面积	整体按水平投影面积计算计	认定为构筑物,不计建筑面积;不办理产权	按计容建筑面积收取地价	公共部位:指同一楼层内,建筑平面的漏空,存在于两个或多个独立销售单元之间,用于公共采光通风之用的
	12.2 建筑结构范围外的花池:进深宽度大于0.6米						

	12.3 建筑平面设置的任何形式的水平联系板		容面积			部位。
	12.4 由梁、柱、墙支撑形成的漏空空间，位于公共部位的漏空空间除外。	不计建筑面积	按自然层水平投影面积计算容面积			
13. 骑楼	骑楼描述的是沿城市道路、广场、小区道路两侧或一侧的建筑形态，为建筑楼层部分跨建至道路、广场边界处，为柱廊式公共通行空间，骑楼净宽不得小于 3.6 米，净高不得小于 4 米。	不计建筑面积	不计容	不计建筑面积；不办理产权	不收取地价	
14. 规划审批文件明确认定其建筑空间属于建筑造型要求的挑檐、闷顶、装饰性柱	14.1 坡屋顶建筑其檐口出挑宽度大于 0.9 米，在房屋独立使用的晒台、退台上的投影面积部分。	不计建筑面积	不计容	属造型空间，不计建筑面积；不办理产权	不收取地价	1、属于建筑造型要求的挑檐、闷顶、装饰性柱，应在规划审批文件中明确，并在总平面图及建筑施工图中标示说明。 2、建筑物中“闷顶”是指坡屋面房屋顶层结构面和坡屋面之间净高大于 2.1 米且人不能进出，为建筑造型而建造，无实用功能的装饰性建筑密闭空间。
	14.2 坡屋顶建筑其闷顶空间室内净高大于 2.1 米的部分。	不计建筑面积	不计容	属造型空间，不计建筑面积；不办理产权	不收取地价	
	14.3 与房屋相连的以加设装饰柱体现建筑造型需要的挑廊、檐廊（有两根柱以上柱），则该部分面积可视为无柱的挑廊、檐廊。	按规定计算相应的建筑面积	按建筑面积计容	按规定计算相应的建筑面积；并按相关规定办理产权	按计容建筑面积收取地价	
15. 机械立体停车库	在建筑物中以结构楼板划分若干层次的机械立体停车库，其层高小于 2.2 米的部分。	不计建筑面积	不计容	不计建筑面积；不办理产权	不收取地价	
说明： 1. 本文自发布之日起施行，尚不明确的，由厦门市规划委员会与厦门市国土资源与房产管理局在各自职责范围内负责解释。 2. 本表适用我市范围内新、改、扩建的建筑工程项目。 3. 我市范围内未取得建设工程规划许可证的项目，均按本表规定执行。						