

合肥市房屋建筑面积计算规则

合肥市房屋建筑面积计算规则

合肥市房地产管理局

二零一八

目录

1	总则.....	1
2	术语.....	2
2.1	房屋面积测算术语.....	2
2.2	建筑术语.....	2
3	房屋建筑面积计算通则.....	6
3.1	计算全部建筑面积的范围.....	6
3.2	计算一半建筑面积的范围.....	7
3.3	不计算建筑面积的范围.....	7
4	房屋建筑面积计算细则.....	9
4.1	层高及净高的计算.....	9
4.2	不计算建筑面积的范围.....	9
4.3	共有建筑面积分摊原则.....	10
4.4	不应分摊的共有建筑面积.....	13
4.5	阳台、露台（平台）的面积计算.....	13
4.6	楼（电）梯的面积计算.....	17
4.7	室外台阶、车道的面积计算.....	21
4.8	走廊（含挑廊、檐廊）、连廊、架空通廊、门廊、门斗、雨篷、加油站的面积计算.....	21
4.9	飘窗、凸窗、落地窗的面积计算.....	26
4.10	幕墙、墙体的面积计算.....	28
4.11	烟道、采光井、通风井的面积计算.....	31
4.12	特殊情形的房屋面积计算和要求.....	31

1 总则

为适应合肥市房屋面积测算工作发展的需要，根据《中华人民共和国测绘法》、《房产测量规范》（GB/T 17986-2000）等有关法律、法规、规范，结合建筑新结构、新技术以及合肥市房产测绘实际情况，制定本规则。

本规则统一了合肥市房屋面积测算的技术口径，适用于合肥市房屋管理工作中各类房屋的面积测算工作。

合肥市房屋面积测算工作除应遵守本规则外，应符合国家及合肥市现行相关标准的规定。

合肥市房屋建筑面积计算规则

2 术语

2.1 房屋面积测算术语

2.1.1 房屋面积测算的内容

面积测算系指水平面积测算。房屋面积测算包括房屋建筑面积、共有建筑面积、使用面积等测算。

2.1.2 房屋的建筑面积

房屋建筑面积系指房屋外墙(柱)勒脚以上各层的外围水平投影面积,包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等,且具备有上盖,结构牢固,层高 2.20m 以上(含 2.20m)的永久性建筑。

2.1.3 房屋的使用面积

房屋使用面积系指房屋户内全部可供使用的空间面积,按房屋的内墙面水平投影计算。

2.1.4 房屋的共有建筑面积

房屋共有建筑面积系指各产权主共同占有或共同使用的建筑面积。

2.2 建筑术语

2.2.1 自然层

按楼地面结构分层的楼层。

2.2.2 围护结构

围合建筑空间的墙体、门、窗。

2.2.3 建筑空间

以建筑界面限定的、供人们生活和活动的场所。

2.2.4 围护设施

为保障安全而设置的栏杆、栏板等围挡。

2.2.5 地下室

室内地平面低于室外地平面的高度超过室内净高的 $1/2$ 的房间。

2.2.6 半地下室

室内地平面低于室外地平面的高度超过室内净高的 $1/3$ ，且不超过 $1/2$ 的房间。

2.2.7 架空层

仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。

2.2.8 走廊

建筑物中的水平交通空间。

2.2.9 架空走廊

专门设置在建筑物的二层或二层以上，作为不同建筑物之间水平交通的空间。

2.2.10 结构层

整体结构体系中承重的楼板层。

2.2.11 落地橱窗

突出外墙面且根基落地的橱窗。

2.2.12 檐廊

建筑物挑檐下的水平交通空间。

2.2.13 挑廊

挑出建筑物外墙的水平交通空间。

2.2.14 门斗

建筑物入口处两道门之间的空间。

2.2.15 雨篷

建筑出入口上方为遮挡雨水而设置的部件。

2.2.16 门廊

建筑物入口前有顶棚的半围合空间。

2.2.17 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）、扶手以及相应的支托结构组成的作为楼层之间垂直交通使用的建筑部件。

2.2.18 阳台

附设于建筑物外墙，设有栏杆或栏板，可供人活动的室外空间。

2.2.19 主体结构

接受、承担和传递建设工程所有上部荷载，维持上部结构整体性、稳定性和安全性的有机联系的构造。

2.2.20 变形缝

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。

2.2.21 骑楼

建筑底层沿街面后退且留出公共人行空间的建筑物。

2.2.22 过街楼

跨越道路上空并与两边建筑相连接的建筑物。

2.2.23 建筑物通道

为穿过建筑物而设置的空间。

2.2.24 露台

设置在屋面、首层地面或雨篷上的供人室外活动的有围护设施的平台。

2.2.25 勒脚

在房屋外墙接近地面部位设置的饰面保护构造。

2.2.26 台阶

联系室内外地坪或同楼层不同标高而设置的阶梯形踏步。

合肥市房屋建筑面积计算规则

3 房屋建筑面积计算通则

3.1 计算全部建筑面积的范围

符合 GB/T 17986.1-2000 中 8.2.1 条规定的建筑空间，包括：

3.1.1 永久性结构的单层房屋，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。

3.1.2 房屋内的夹层、插层、技术层及其梯间、电梯间等其高度在 2.20m 以上部位计算建筑面积。

3.1.3 穿过房屋的通道，房屋内的门厅、大厅，均按一层计算面积。门厅、大厅内的回廊部分，层高在 2.20m 以上的，按其水平投影面积计算。

3.1.4 楼梯间、电梯(观光梯)井、提物井、垃圾道、管道井等均按房屋自然层计算面积。

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

3.1.6 挑楼、全封闭的阳台按其外围水平投影面积计算。

3.1.7 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。

3.1.8 与房屋相连的有柱走廊，两房屋间有上盖和柱的走廊，均按其柱的外围水平投影面积计算。

3.1.9 房屋间永久性的封闭的架空通廊，按外围水平投影面积计算。

3.1.10 地下室、半地下室及其相应出入口，层高在 2.20m 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。

3.1.11 有柱或有围护结构的门廊、门斗，按其柱或围护结构的外围水平投影面积计算。

3.1.12 玻璃幕墙等作为房屋外墙的，按其外围水平投影面积计算。

3.1.13 属永久性建筑有柱的车棚、货棚等按柱的外围水平投影面积计算。

3.1.14 依坡地建筑的房屋，利用吊脚做架空层,有围护结构的，按其高度在 2.20m 以上部位的外围水平面积计算。

3.1.15 有伸缩缝的房屋，若其与室内相通的，伸缩缝计算建筑面积。

3.2 计算一半建筑面积的范围

符合 GB/T 17986.1-2000 中 8.2.2 条规定的建筑空间，包括：

3.2.1 与房屋相连有上盖无柱的走廊、檐廊，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。

3.2.2 独立柱、单排柱的门廊、车棚、货棚等属永久性建筑的，按其上盖水平投影面积的一半计算。

3.2.3 未封闭的阳台、挑廊，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。

3.2.4 无顶盖的室外楼梯按各层水平投影面积的一半计算。

3.2.5 有顶盖不封闭的永久性的架空通廊，按外围水平投影面积的一半计算。

3.3 不计算建筑面积的范围

符合 GB/T 17986.1-2000 中 8.2.3 条规定的建筑空间，包括：

3.3.1 层高小于 2.20m 以下的夹层、插层、技术层和层高小于 2.20m 的地下室和半地下室。

3.3.2 突出房屋墙面的构件、配件、装饰柱、装饰性的玻璃幕墙、垛、勒脚、台阶、无柱雨篷等。

3.3.3 房屋之间无上盖的架空通廊。

3.3.4 房屋的天面、挑台、天面上的花园、泳池。

3.3.5 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。

3.3.6 骑楼、过街楼的底层用作道路街巷通行的部分。

3.3.7 利用引桥、高架路、高架桥、路面作为顶盖建造的房屋。

3.3.8 活动房屋、临时房屋、简易房屋。

3.3.9 独立烟囱、亭、塔、罐、池、地下人防干、支线。

3.3.10 与房屋室内不相通的房屋间伸缩缝。

4 房屋建筑面积计算细则

4.1 层高及净高的计算

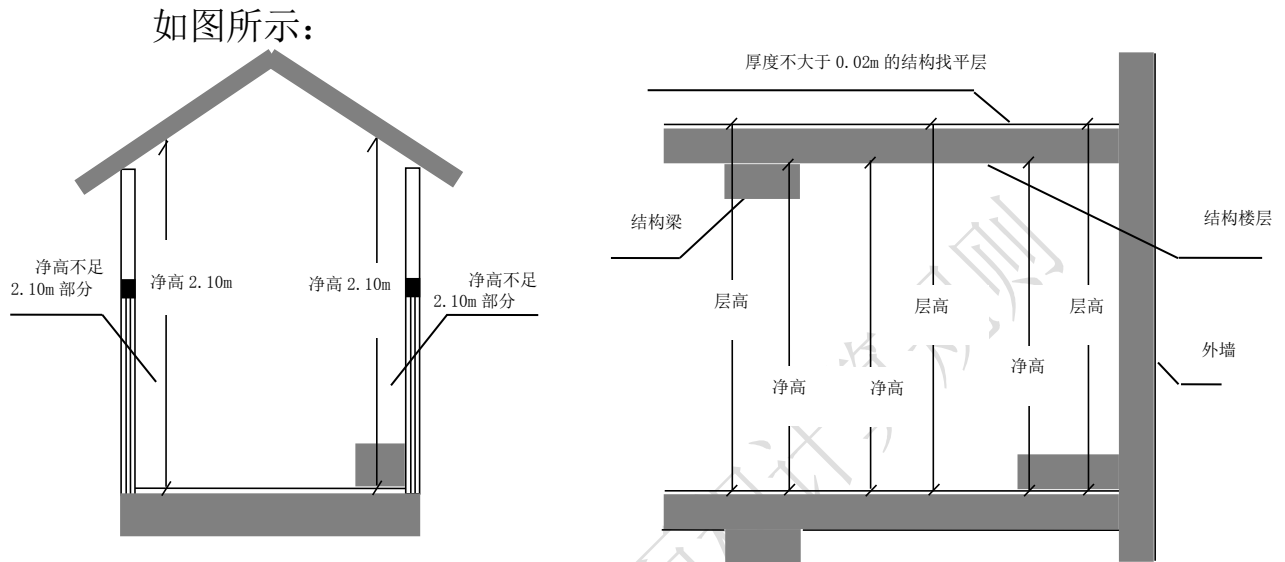


图 4.1 层高及净高的计算图示

4.1.1 层高取上下相邻楼层楼（地）板结构面之间的垂直距离，净高取楼（地）面至上部楼板底面之间的垂直距离。厚度不大于 0.02 米的结构找平层视作结构层一部分。

4.1.2 同一楼层外墙以内的建筑空间中，因结构梁、反梁、垫层等形成的局部净高不足 2.10 米的部分，其层高取所在楼层的层高值。

4.1.3 同一楼层外墙以内的建筑空间中，因结构梁、反梁、垫层等形成的局部净高不足 2.10 米的部分，其净高取所在楼层的净高值。

4.2 不计算建筑面积的范围

4.2.1 房屋顶层檐口以上用结构层封闭视为隔热层、闷顶。

4.2.2 穿过夹层、插层、技术层、跃层、阁楼层、结构转换层等与之不

相通的楼梯间、电梯间（观光电梯）、垃圾道、管道井等。

4.2.3 电梯下方的电梯机坑、地下室地面下的集水坑。

4.2.4 从地面至二层或二层以上的室外平台、露天广场的室外楼梯、自动扶梯和用于检修、消防的室外爬梯、挂梯。

4.2.5 最大进深为 0.60 米未封闭的阳台部位。

4.3 共有建筑面积分摊原则

4.3.1 依据经规划行政主管部门备案的建筑施工图，划分公共部位的使用功能和服务范围，其功能和名称以设计图纸的标注为依据进行确认。

4.3.2 底层建筑使用功能与上层建筑使用功能不同，但它们共用门厅、前室以及与其门厅相通的楼（电）梯等公共建筑部位时，底层建筑和上层建筑一起按其被服务范围在相应功能区或区间进行分摊。

4.3.3 斜面结构屋顶下面的建筑空间层高在 2.20 米以上（含 2.20 米）的部位应同住宅一起参与本幢内为此部位服务的共有建筑面积的分摊，但“与单元楼梯不直接相通的阁楼层不参加分摊公共楼梯面积”除外。

4.3.4 地下室功能用房和服务于本功能用房的专用走道，由使用该功能用房的“套内面积”进行分摊。地下室车道和专门服务于车位（库）的公共走道面积，由地下室各车位（库）按其套内面积进行分摊。在地下室中同时有战时人防和地下车位（库）的，地下战时人防不参与分摊专门为地下车位（库）服务的汽车公共过道面积。

4.3.5 从地面层的门厅、大堂、楼（电）梯（含顶层的电梯机房及供电梯机房使用的楼梯）等公共部位进入地上、地下各层时，先将整幢楼分成地上、地下两部分分别设置相应功能区，按位于地上、地下各层相应服务

功能计算分摊面积。

4.3.6 从地面层的门厅、大堂、步行楼梯（不含电梯、屋面层的电梯机房）等公共部位到达地上地下各层，但电梯均不到达地下各层时，分以下二种情况分别处理：

4.3.6.1 屋面层的步行楼梯间、电梯机房的外墙开门通往上人屋面，该建筑部位处理原则同前款 4.3.5，因本幢楼的所有业主都能通过楼梯享用公共的上人屋面。如图 4.3.6 的 a、b、c 所示。

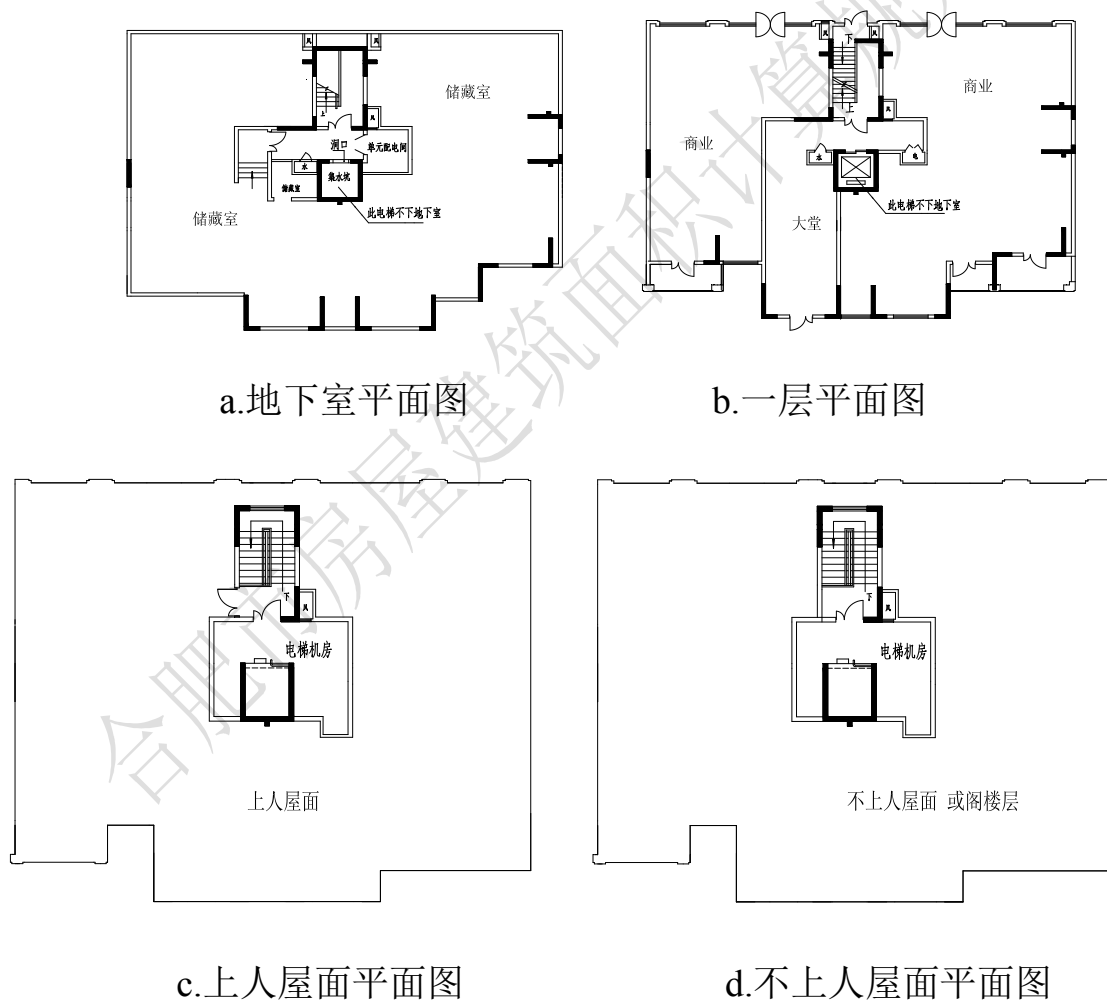


图 4.3.6 电梯均不下地下室面积计算图示

4.3.6.2 屋面层（含阁楼层的坡屋面）的步行楼梯间、电梯机房的外墙无出入口（即屋面不上人），步行楼梯间主要功能是为维修电梯机房服务的，

则地下各层不再分摊该步行楼梯间和电梯机房的共有建筑面积。如图 4.3.6 的 a、b、d 所示。

4.3.7 原设计为整体商场，后来分割成若干铺位，其通道的建筑面积由各相关层铺位按其套内面积比例分摊。

4.3.8 对于室内设有自动扶梯的商场、办公楼等，如需进行分层或分户建筑面积计算，必须在其出入口层留出连接扶梯与公共出入口的公共过道，在其它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出具总建筑面积(即整幢楼的建筑面积)。如图 4.3.8 所示。

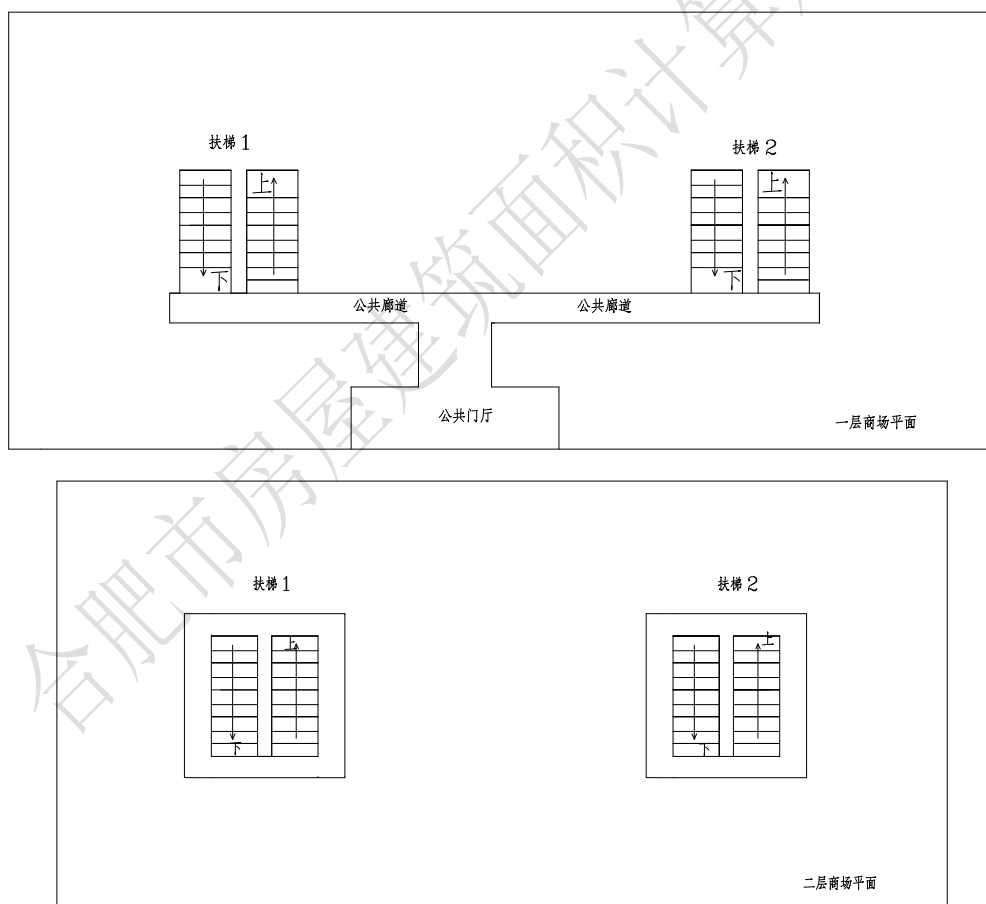


图 4.3.8 室内自动扶梯公共过道图示

4.4 不应分摊的共有建筑面积

4.4.1 用作公共休憩用的亭、塔；道路旁供人行走的廊。

4.4.2 建筑中用作消防避难层、设备层以及结构转换层的建筑面积。

4.4.3 作为绿化、小品、通道、休闲等功能的架空层或公共开放的建筑空间。

4.4.4 两栋独立建筑物（指分别办理两个规划许可证）之间的连廊、架空通廊等建筑面积。

4.4.5 位于本幢建筑物内的储藏室、使用功能和服务范围或用途不明（如：预留设备房）的建筑空间。

4.4.6 建设单位按规定建设的独立使用的建筑部位(如：物业用房、社区用房、活动中心、社区居家养老服务用房和设施用房等)。

4.5 阳台、露台（平台）的面积计算

4.5.1 阳台（含各类形式的阳台、入户花园、空中花园、活动平台等非公共活动空间。百叶窗视作不封闭。以下同）与露台：无论底板是借助于下层屋面还是独立悬挑，也无论台下方是房间还是阳台，台上方有顶盖者为阳台，无顶盖者为露台。露台不计算建筑面积。如图 4.5.1 所示。

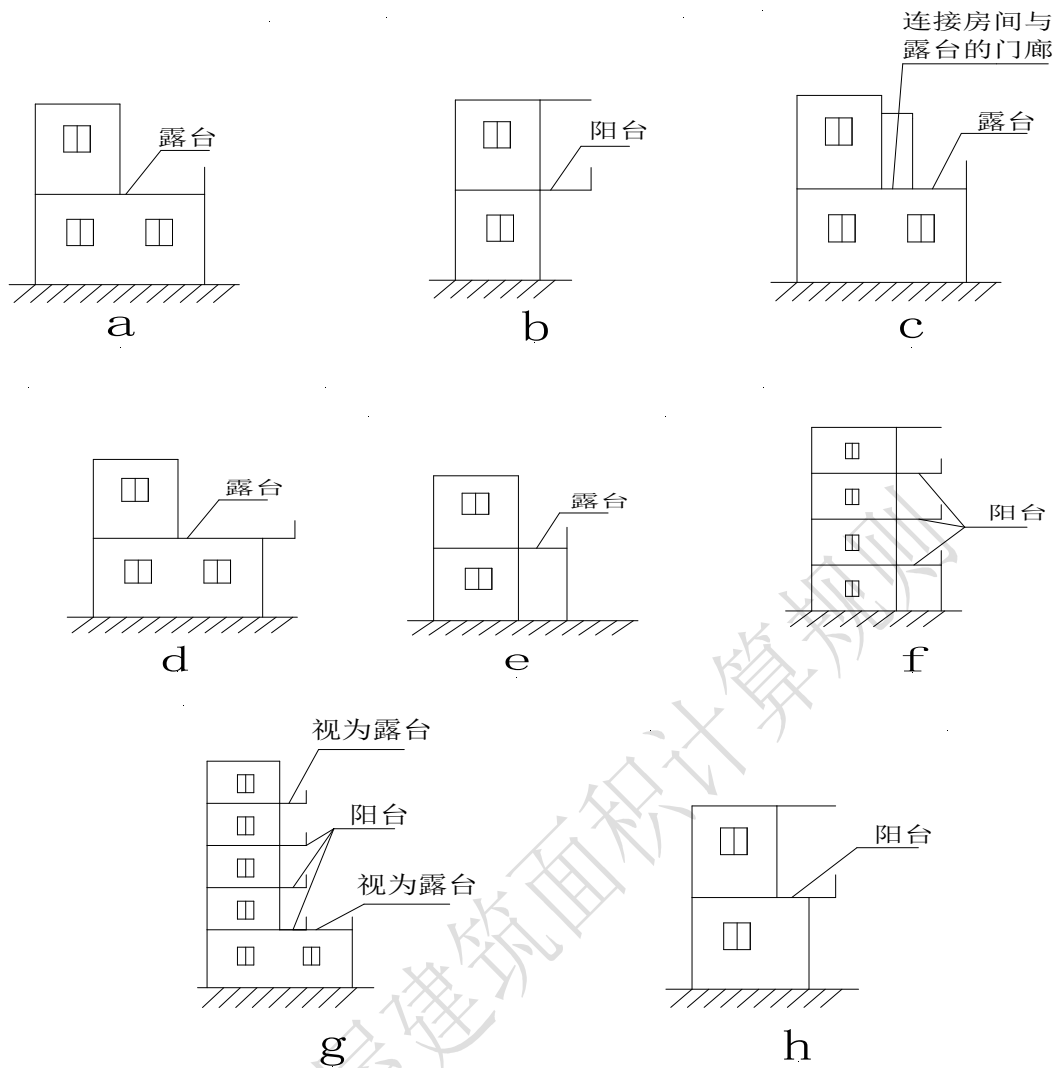
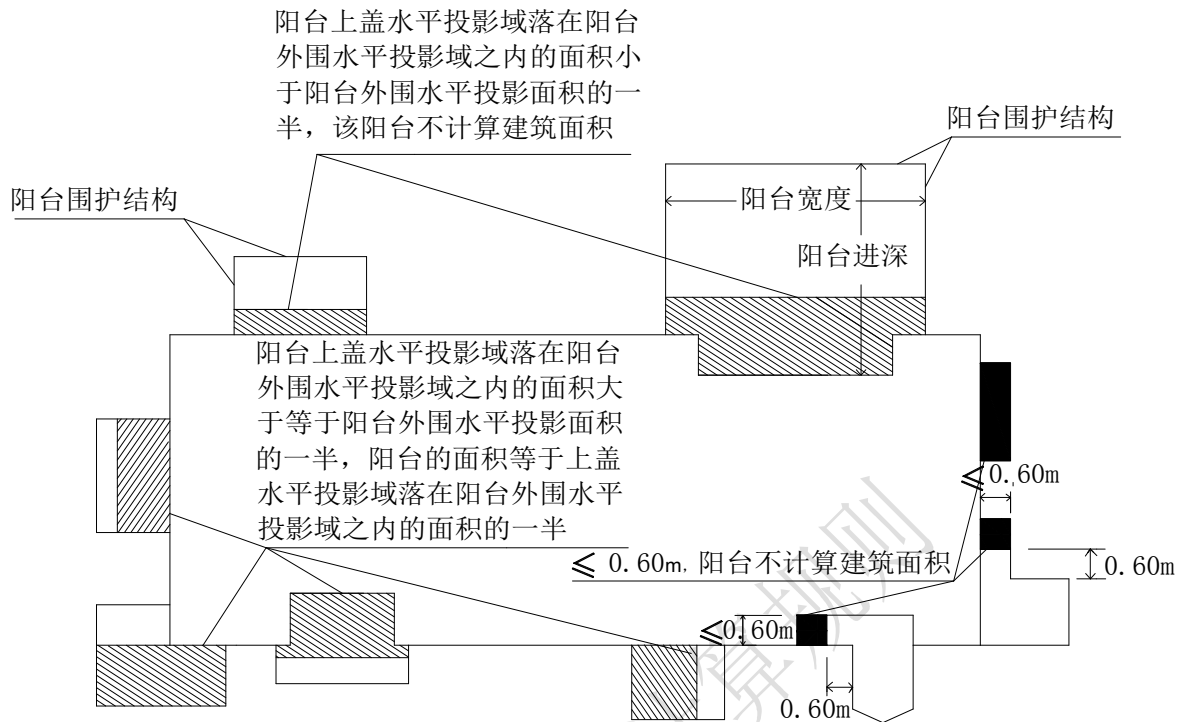


图 4.5.1 阳台与露台的区分图示

4.5.2 有顶盖的不封闭阳台，当独立矩形阳台的进深或开间不大于 0.60 米，该阳台不计算建筑面积。在主体阳台旁因造型等需要而设置突出主体阳台之外的局部建筑空间，当其局部建筑空间的进深不大于 0.60 米时，距离该阳台进深变化交接处 0.60 米以外部位的局部建筑空间，不计算建筑面积。如图 4.5.2 所示。



注：图示阴影部分为阳台上盖水平投影域落在阳台外围水平投影域之内的面积

图 4.5.2 不封闭阳台面积计算图示

4.5.3 当不封闭阳台上盖（有多块不相连的结构板构成，按最大的上盖板为准，以下同）水平投影域落在阳台外围水平投影域之内的面积小于阳台外围水平投影面积一半，该阳台不计算建筑面积；如阳台上盖水平投影域落在阳台外围水平投影域之内的面积大于等于阳台外围水平投影面积一半，阳台面积按上盖水平投影域落在阳台外围水平投影域之内的面积一半计算。如上图 4.5.2 所示。

4.5.4 居住类建筑不封闭阳台的进深不大于 2.00 米按其上盖和底板结构外围的水平投影面积计算一半建筑面积；进深超出 2.00 米的部分应按其水平投影面积计算全部建筑面积。住宅类上盖高度达到或超过两个自然层的有顶盖阳台参照本款执行。

4.5.5 在建筑物中设置的与公用过道、楼梯等公共部位相通、具有一面以上（含一面）直接对外开敞的、用于绿化、休闲、放置设备等公共建筑

空间，且结构与阳台类似，称为公共阳台，公共阳台按水平投影面积计算一半建筑面积。

4.5.6 住宅建筑的第一层（含地面层、裙楼顶层）类似于阳台的建筑空间，有围护结构或围护物、通达室内且位于上方建筑形成上盖的下方时，如上盖为上一层的阳台底板，则该空间视为阳台，按照阳台规定计算建筑面积；如上盖为上一层的非阳台建筑底板，该空间视为门廊或门斗，按门廊、门斗的规定计算建筑面积。如图 4.5.6 所示。

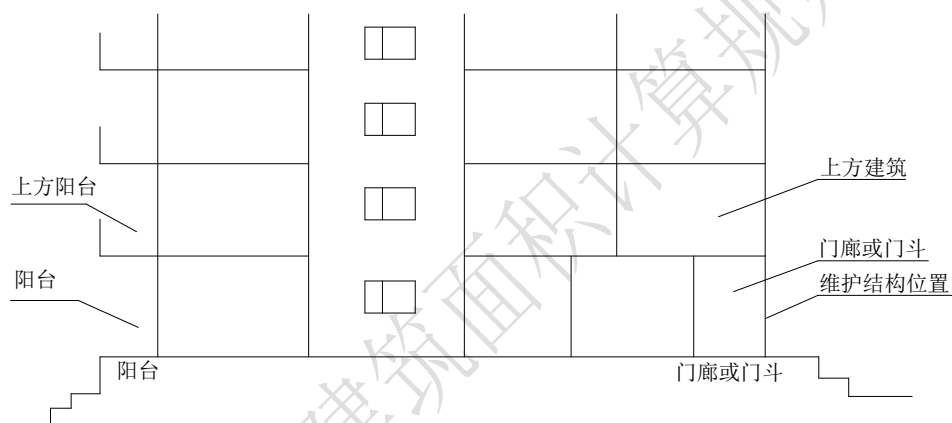


图 4.5.6 住宅第一层中阳台与门廊的界定图示

4.5.7 不封闭的阳台外侧设计有明显实物分界或隔断的空调机位，所占空间不计算建筑面积。在不封闭的阳台里，单独设计的专用空调机位后剩余的阳台空间按前款 4.5.2 处理；

阳台或房屋主体其内部局部空间设置了可放空调机部位的，该空调机部位应与其相连的建筑空间一体计算建筑面积；

单独设计的空调机位向建筑内部空间（含封闭阳台）的顶部凹进时，空调机位所占空间不计算建筑面积；其下方空间当结构高度达到 2.20 米时计算建筑面积，否则不计算建筑面积；

单独设计的空调机位向阳台及建筑内部空间的底部凹进时，空调机位

所占空间不计算建筑面积。空调机位上方空间按飘窗（凸窗）的规定计算建筑面积。

悬挂于建筑主体结构外侧的外挂式空调机位或独立于建筑主体结构外侧的空调机位不计算建筑面积。如图 4.5.7 所示（图中的虚线为非结构体或非主要墙体）。

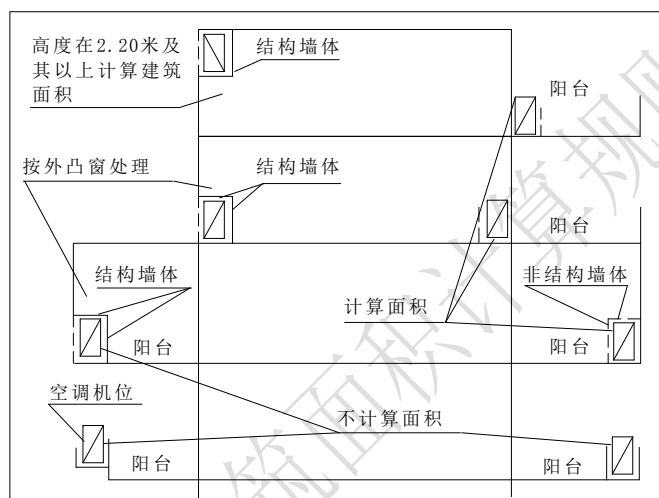


图 4.5.7 空调机位面积计算图示

4.6 楼（电）梯的面积计算

4.6.1 位于屋面的电梯机房（含屋面的步行楼梯），当其下方设有缓冲层（不开门）时，该缓冲层和电梯基坑一样起缓冲作用，不论其高度多少，不应计算建筑面积。

4.6.2 对于高低联跨的建筑物，其高低联跨内部连通并共同使用楼（电）梯的，按楼（电）梯设计开门侧所在跨计算层数，并相应计算建筑面积。

4.6.3 只为某功能区服务的楼（电）梯、管道井，按其各出入口所在平面计算层数，并相应计算建筑面积，如图 4.6.3 中 a、b 所示；在局部层与

建筑物通过架空通廊等连通的独立楼（电）梯，按其各出入口及架空通廊所在平面计算层数，并相应计算建筑面积，如图 4.6.3 中 c 所示；从建筑物外的地面层直接通向较高层次的单层斜跨楼梯计算一层建筑面积，如图 4.6.3 中 d 所示。

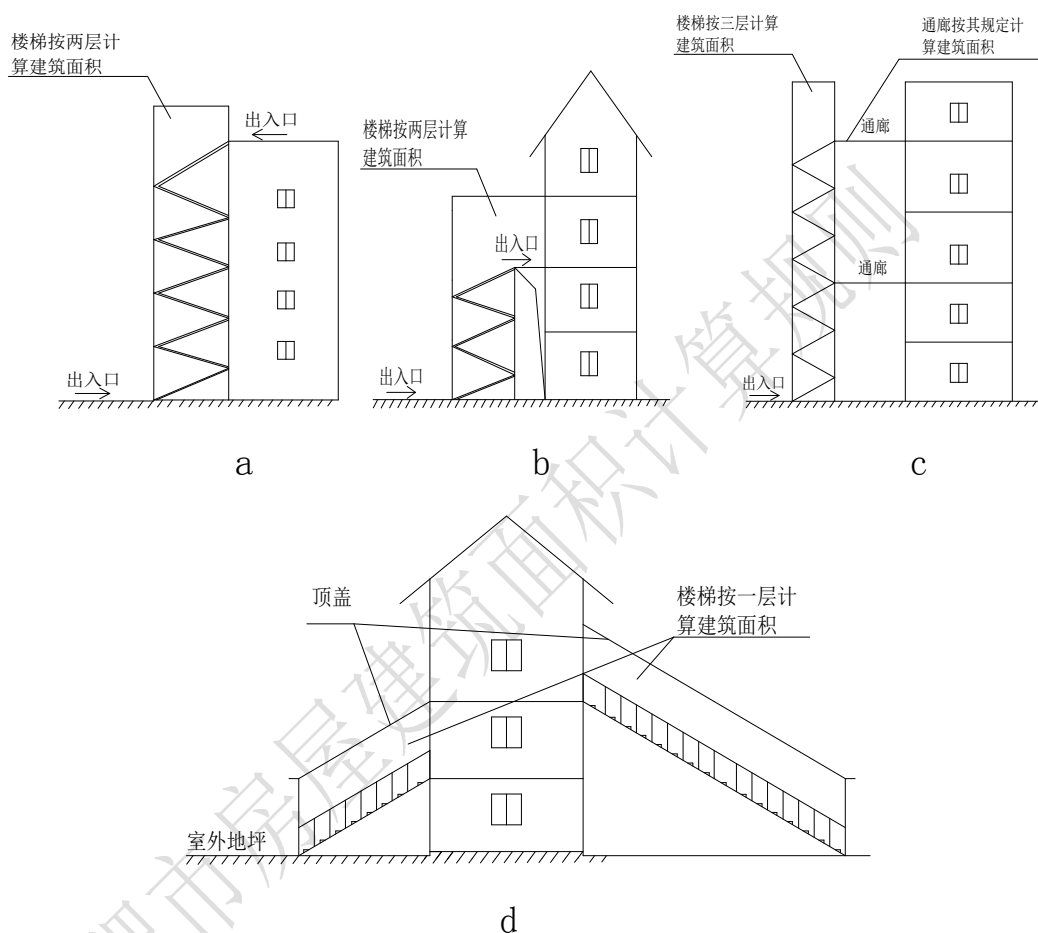


图 4.6.3 独立楼（电）梯面积计算图示

4.6.4 楼梯上下行之间有间隔，当踏步式楼梯的间隔达到 0.20 米、自动扶梯的间隔达到 0.40 米，计算上一层梯间面积时，梯间的间隔空间不计算建筑面积。

4.6.5 商场、写字楼等室内设置的楼梯、自动扶梯按其通达的层计算层数，并相应计算建筑面积。如图 4.6.5 所示。

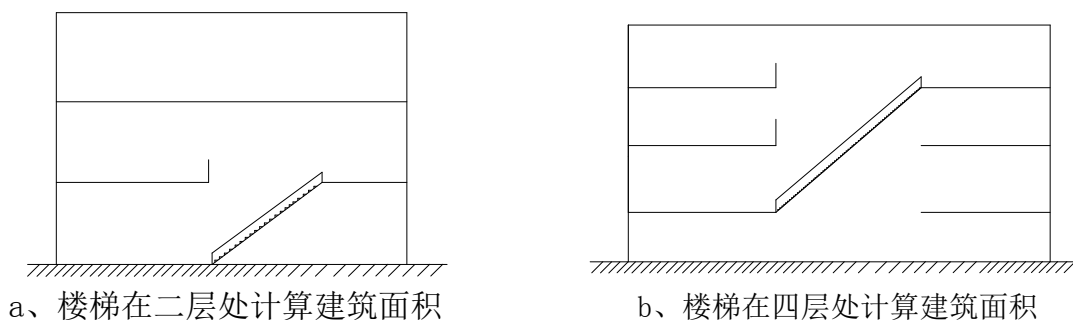


图 4.6.5 室内楼（电）梯面积计算图示

4.6.6 室内楼（电）梯投影至上层楼板结构面时，若投影面与上顶板间层高不足 2.20 米，则室内楼（电）梯在投影面与上顶板间层高不足 2.20 米的部分不计算建筑面积。如图 4.6.6 所示。

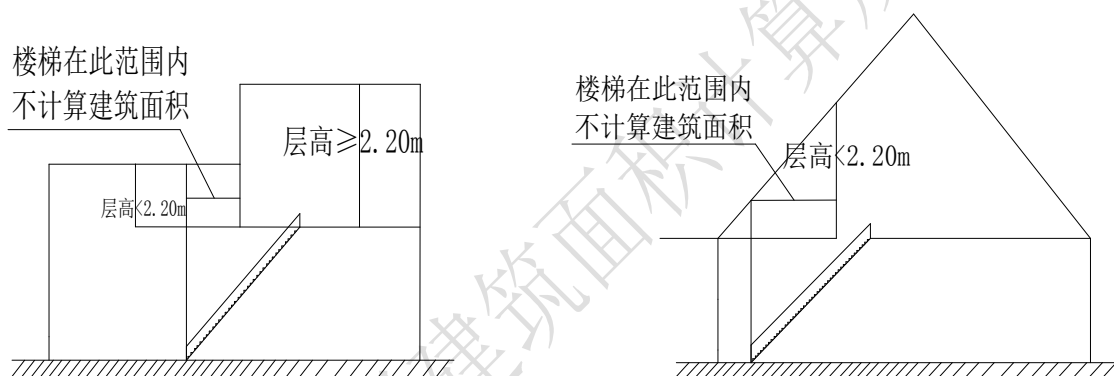


图 4.6.6 室内楼（电）梯投影后考虑层高的面积计算图示

4.6.7 为二层或二层以上功能区服务的楼（电）梯（含该梯前室及与该楼（电）梯间直接相通的走廊，以下同）为专用梯的，位于其二层或二层以下的梯间建筑面积（包括该梯前室及与该楼（电）梯间直接相通的走廊）应计入二层或二层以上功能区应分摊的共有建筑面积。

4.6.8 阁楼或复式房屋的楼梯，若只预留洞口而未做楼梯时，则洞口不计算建筑面积。

4.6.9 底层楼梯一部分伸出建筑物外墙，无盖时视作台阶不计算建筑面积。

4.6.10 二层及二层以上楼梯一部分（多为休息平台）伸出建筑物外墙，

分以下二种情况分别处理：

4.6.10.1 有盖无柱时计算一半建筑面积；

4.6.10.2 有盖有柱时计算全部建筑面积。

4.6.11 以房屋的平屋面兼做楼梯的休息平台，分以下四种情况分别处理：

4.6.11.1 楼梯休息平台上面无盖，不计算建筑面积；

4.6.11.2 楼梯休息平台上面的顶盖达到或超过两个自然层的，不计算建筑面积；

4.6.11.3 楼梯休息平台上面的顶盖虽不超过两个自然层但无柱的，即无柱雨篷，不计算建筑面积；

4.6.11.4 楼梯休息平台上面的顶盖不超过两个自然层且有柱或有墙体的，按门廊、门斗、雨篷的有关规定计算建筑面积。

4.6.12 计算室外楼梯建筑面积应满足以下两个条件：

4.6.12.1 室外楼梯的起点（相当于地面）到终点（进门）的高差不小于一个楼层的高度；

4.6.12.2 室外楼梯的下面不是与坡地连成一体的实体，而是室外楼梯的水平投影范围内形成一个建筑空间，视为室外楼梯。

4.6.13 室外楼梯按其联结的不同高度的出入口计算层数，并按水平投影计算建筑面积；当上层楼梯设计为下层楼梯的顶盖，且可以完全遮盖的可视为该层室外楼梯的顶盖，若最上层楼梯无顶盖或顶盖不能完全遮盖楼梯时，最上一层室外楼梯视为无顶盖，此顶层楼梯计算一半建筑面积；位于地面层或其他楼层的室外楼梯仅有承重的结构柱但无围护墙体的不计算建筑面积。

4.6.14 室内楼梯、自动扶梯下方空间及室外楼梯下方有围护墙体的空间：若其层高在 2.20 米以下的或净高在 2.10 米以下的应计算为楼梯建筑面积，其下方空间不论是否利用均不再计算建筑面积；若其下方空间设计加以利用，且其层高在 2.20 米以上（含 2.20 米）的或净高在 2.10 米以上（含 2.10 米）的空间按套内建筑面积计算，该层楼梯所占用空间不可重复计算建筑面积。

4.7 室外台阶、车道的面积计算

4.7.1 室外台阶不计算建筑面积，但若其下方空间设计加以利用的，且其层高在 2.20 米以上（含 2.20 米）的或净高在 2.10 米以上（含 2.10 米）的部分应计算全部建筑面积。

4.7.2 无上盖的室外车道不计算建筑面积，有永久性上盖的室外车道计算全部建筑面积。室内车道按整层数计算建筑面积。在车道所设置的层内，若车道下方空间设计加以利用，且其层高在 2.20 米以上（含 2.20 米）的或净高在 2.10 米以上（含 2.10 米）的空间应计算为相应的套内建筑面积，该层车道所占用空间不可重复计算建筑面积。

4.8 走廊（含挑廊、檐廊）、连廊、架空通廊、门廊、门斗、雨篷、加油站的面积计算

4.8.1 房屋除一层（或相当地面层，以下同）外的其他各层的内、外走廊列为该层应分摊的共有建筑面积。

位于一层与房屋相连的有盖、无柱、无围护结构或无围护物的外走廊，均不计算建筑面积。

若一层各户均向可计算公摊建筑面积的走廊（含檐廊）开门时，则其建筑面积列为第一层各户应分摊的共有建筑面积。否则，列为幢内相应功能区应分摊的共有建筑面积。

4.8.2 建筑物内走廊无论其延伸方向两端是否封闭，均计算全部建筑面积。

4.8.3 楼房底层的走廊设有两端不封闭消防通道的，视为公共道路不计算建筑面积。

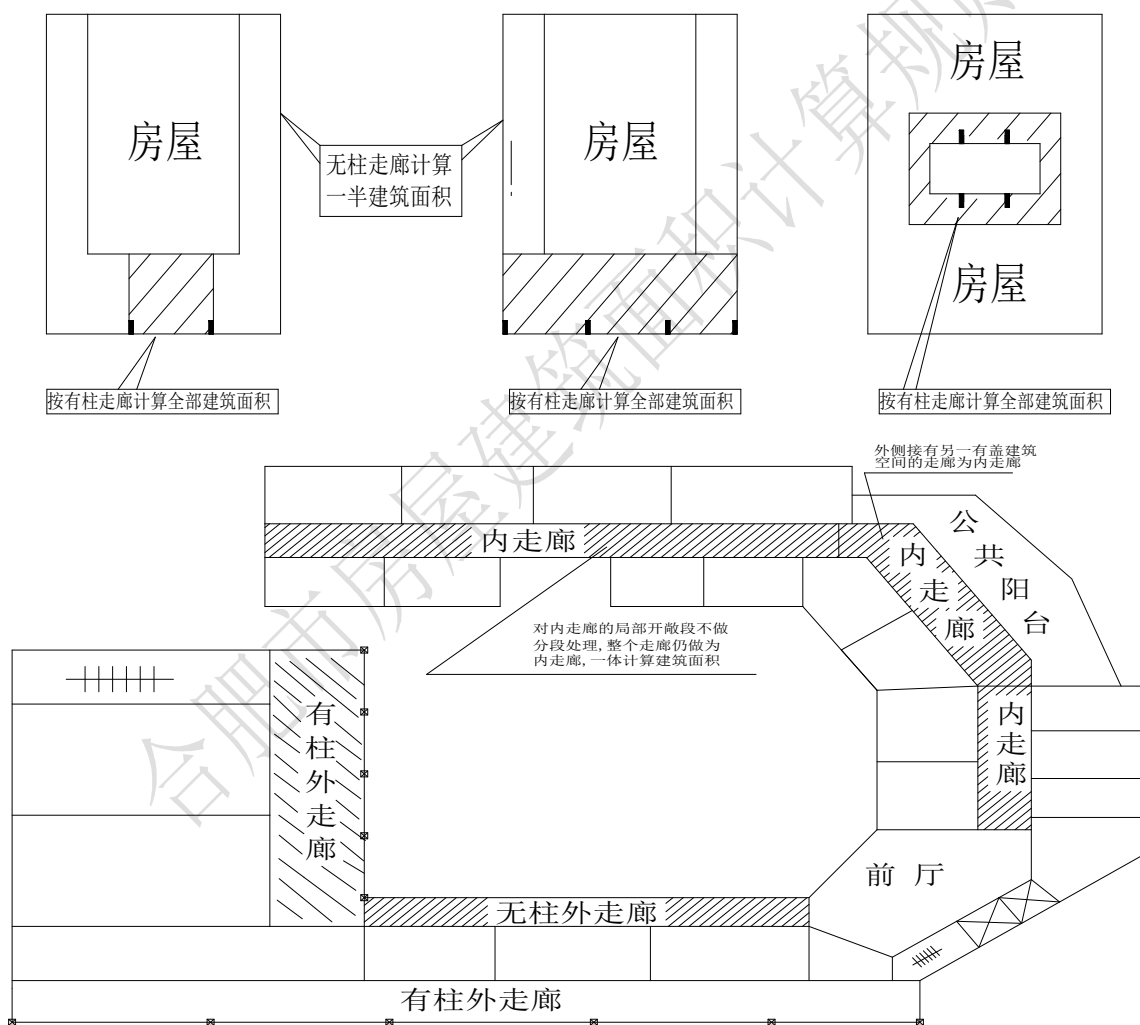


图 4.8.4 走廊类型划分图示

4.8.4 当走廊沿延伸垂直方向有一侧不封闭并直接向室外开敞时，该走廊为外走廊。外走廊按其开敞侧是否有结构体划分为有柱走廊和无柱走廊。

如上图 4.8.4 所示，包括：

4.8.4.1 开敞侧围护之外还存在柱或其它类型承重支撑结构体的走廊，视为有柱走廊；

4.8.4.2 仅有附着于结构外侧的装饰性柱（墙）的走廊，视为无柱走廊；

4.8.4.3 柱位于外走廊两端的墙体内不专向走廊凸出，或柱可以划归其它建筑空间时（如：构造柱），视为无柱走廊；

4.8.4.4 走廊开敞侧柱外还有围护的，柱内按有柱走廊处理，柱与围护之间部分按无柱走廊处理。

4.8.5 有柱（包含以剪力墙等异型柱）走廊，均按柱外围水平投影计算全部建筑面积。

无柱走廊当层高小于两个自然层时，按其围护结构外围水平投影计算一半建筑面积；当层高达到或超过两个自然层时，不计算建筑面积。

无柱走廊与楼电梯前室直接相通的建筑部位视为无柱走廊的延伸，按其围护结构外围水平投影计算一半建筑面积。

4.8.6 位于地面与房屋相连的有盖、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。

4.8.7 位于地面层的两建筑物之间的有盖连廊，按以下三种情况分别计算建筑面积：

4.8.7.1 双排柱连廊，按柱外围水平投影计算全部建筑面积；

4.8.7.2 单排柱连廊，当其上盖檐口高度小于两个自然层时，按上盖水平投影面积一半计算建筑面积；当上盖檐口高度达到或超过两个自然层时，不计算建筑面积；

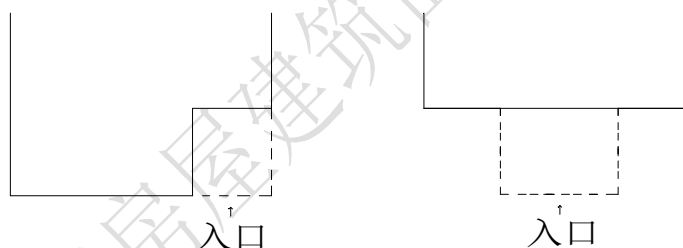
4.8.7.3 无柱连廊，不计算建筑面积。

4.8.8 有盖架空通廊，全封闭时，通廊计算全部建筑面积；不封闭时，若上盖高度小于两个自然层，通廊计算一半建筑面积，否则，通廊不计算建筑面积。

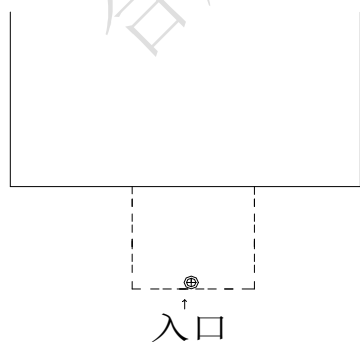
4.8.9 全封闭的门廊、门斗，按其围护结构计算全部建筑面积。

在上盖高度小于两个自然层的情况下：开敞式的门廊、门斗、雨篷，无柱时不计算建筑面积；开敞式的门廊、雨篷，有独立柱时按其上盖水平投影面积的一半计算建筑面积；含两根及两根以上柱的门廊，按柱外围计算全部建筑面积；三面临墙的门斗按其临墙范围内的上盖水平投影面积的一半计算建筑面积；门斗有柱时，计算全部建筑面积；复合结构开敞式的门廊、门斗，有柱时，计算全部建筑面积。如图 4.8.9 所示。

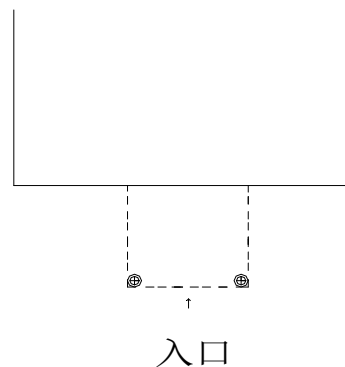
上盖高度大于等于两个自然层不封闭的门廊、门斗不计算建筑面积。



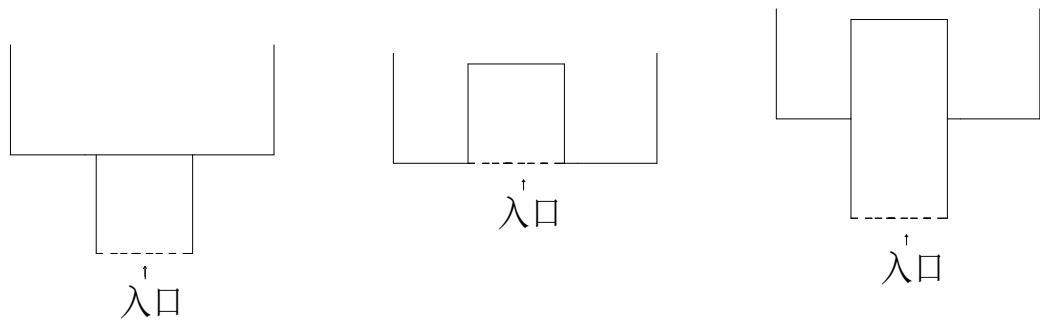
(1) 开敞式无柱门廊、门斗、雨篷不计算面积（虚线为上盖投影线）



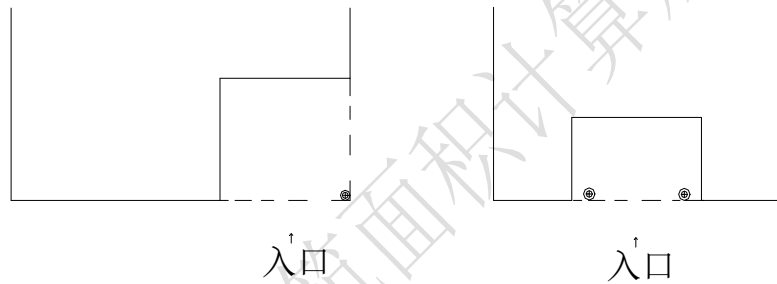
(2) 开敞式门廊、雨篷独立柱时按其上盖水平投影面积的一半计算建筑面积（虚线为上盖投影线）



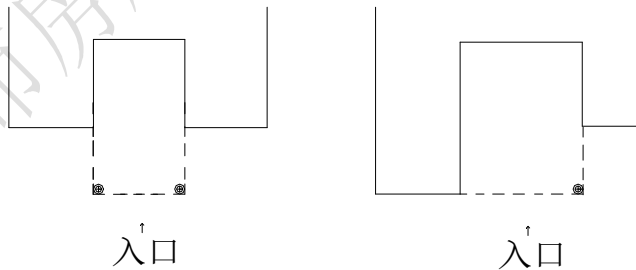
(3) 开敞式门廊、雨篷两根以上柱时，按柱外围计算全部建筑面积（虚线为计算建筑面积范围线）



(4) 三面临墙的门斗按其三面临墙范围内的上盖水平投影面积的一半计算建筑面积（虚线为上盖投影线）



(5) 门斗有柱时，按柱外围计算全部建筑面积（虚线为计算建筑面积范围线）



(6) 开敞式的门廊、门斗复合结构，有柱时，计算全部建筑面积（虚线为计算建筑面积范围线）

图 4.8.9 门廊、门斗、雨篷面积计算图示

4.8.10 加油站的罩棚及与其结构类似的建筑，若其由独立柱或单排柱支撑，或者由多柱支撑，但沿柱外围围合的建筑面积不足上盖水平投影面积

的一半，按其上盖水平投影面积的一半计算建筑面积；由多柱支撑，且沿柱外围围合的建筑面积大于等于上盖水平投影面积的一半，按柱外围计算全部建筑面积。

4.9 飘窗、凸窗、落地窗的面积计算

4.9.1 飘窗是与房屋室内相连通，为房间采光、美化造型而设置的突出建筑主体外墙的窗。位于建筑主体外墙以内的窗不是飘窗，作为房间计算全部建筑面积。

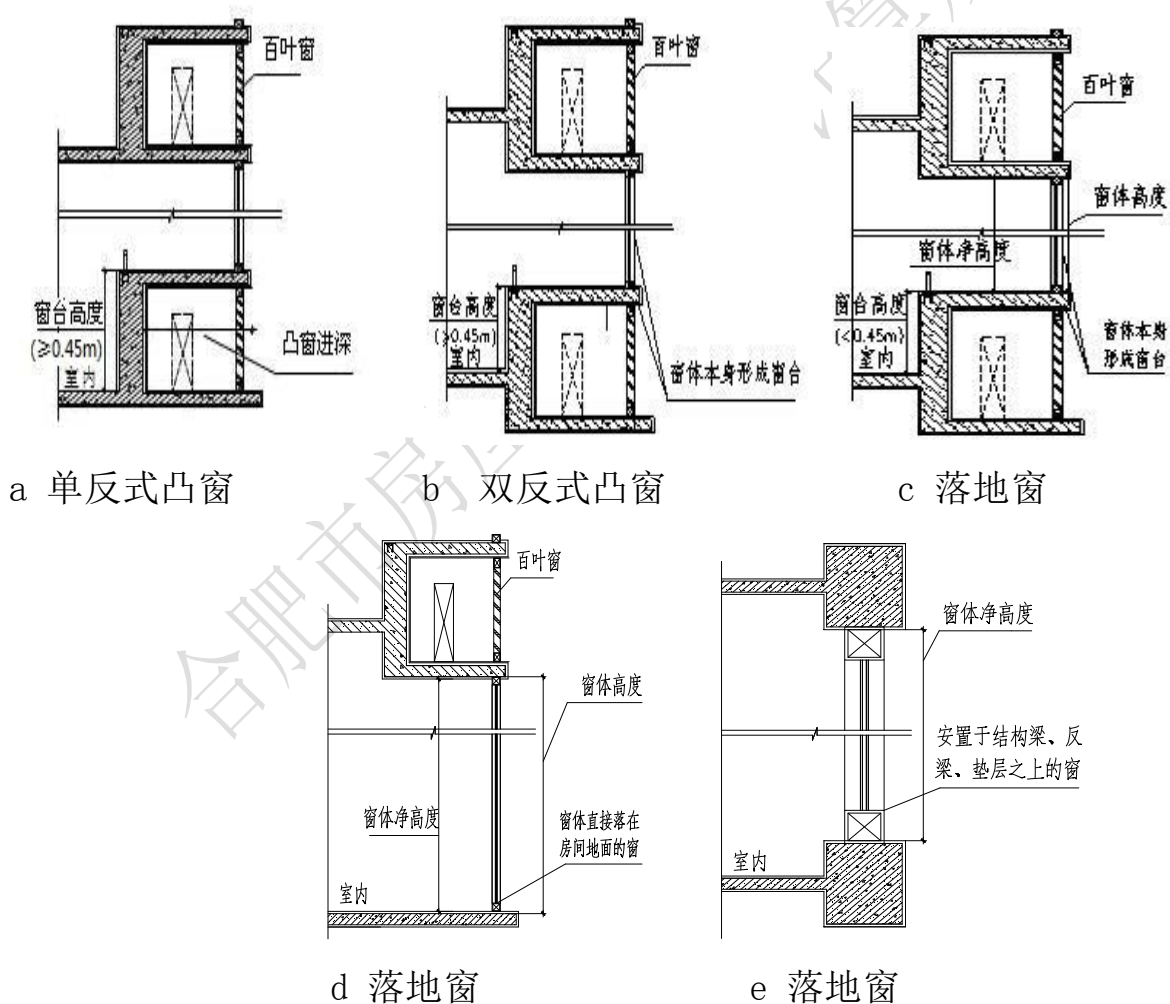


图 4.9.1 凸窗、落地窗及其指标定义图示

飘窗窗台高度小于 0.45 米或进深大于 0.60 米，且飘窗窗台上方空间的

结构高度不小于 2.20 米时，按挑出外墙部分的水平投影面积计算全部建筑面积。

窗体本身形成的窗台高度大于等于 0.45 米的窗视为凸窗，也称不落地飘窗，分为单反式凸窗（如图 4.9.1 中 a 所示）和双反式凸窗（如图 4.9.1 中 b 所示）两类。窗体本身形成的窗台高度小于 0.45 米的窗（如图 4.9.1 中 c 所示）、窗体直接落在房间地面的窗（如图 4.9.1 中 d 所示）、窗体落在结构梁、反梁、垫层等结构之上的窗（如图 4.9.1 中 e 所示），都视为落地飘窗。

4.9.2 窗的窗台高度为房间室内地面（楼板上缘）至窗台台面（窗台板上缘）的垂直距离；飘窗上方空间的结构高度为窗台台面至窗顶板板面（顶板上缘）的垂直距离；飘窗进深为室外墙面（建筑主体外墙外缘）至飘窗的外边沿的水平距离。窗台下方的外立面部位应为非结构体或非主要墙体，如：采用百叶窗。如图 4.9.1 所示。

4.9.3 飘窗向阳台内凸出时，飘窗所占用阳台的空间仍计入阳台的建筑面积。如图 4.9.3 所示。

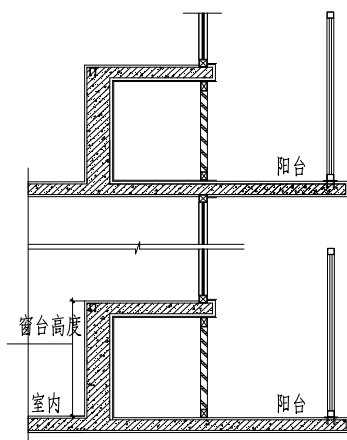


图 4.9.3 向阳台凸出的飘窗图示

4.10 幕墙、墙体的面积计算

4.10.1 装饰性幕墙不计算建筑面积。

4.10.2 围护性幕墙，按以下三种情况分别计算建筑面积，如图 4.10.2 所示：

4.10.2.1 以玻璃等幕墙材料构成的围护性幕墙，结构楼板外缘至幕墙（含框架）内缘的空间（即洞口）按上空处理不计算建筑面积，取玻璃等幕墙（含框架）的厚度作为外墙厚，并相应取半外墙；



图 4.10.2 不同情况下围护性幕墙外墙面积计算图示

4.10.2.2 当下方有梁，幕墙安放于梁体之上的围护性幕墙，取梁厚作为外墙厚，并相应取半外墙；

4.10.2.3 上下均由玻璃和其他材料框架构成围护性玻璃幕墙，以玻璃等幕墙及其框架的厚度作为外墙厚，并相应取半外墙。

4.10.3 同一楼层既有主墙又有幕墙且主墙、幕墙不重叠时，分以下二种情况计算外墙的墙体面积，如图 4.10.3 所示。

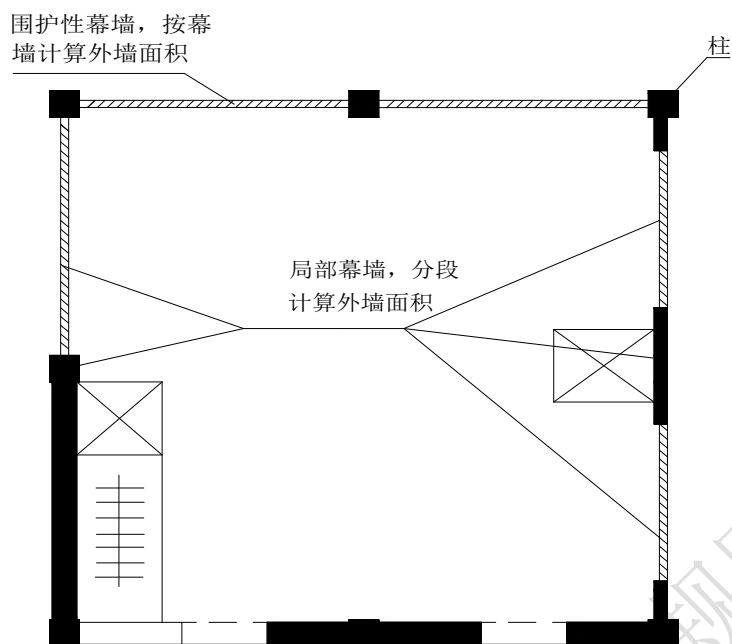


图 4.10.3 既有主墙又有幕墙时外墙面积计算图示

4.10.3.1 一面外墙，当其全部为围护性幕墙时，按幕墙计算该外墙的墙体面积；

4.10.3.2 一面外墙，当其围护墙体部分为主墙、部分为幕墙时，将主墙部分和幕墙部分分段，分别计算墙体面积。

4.10.4 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为其水平投影面积的一半。当外墙或分户隔墙中含有柱或其它承重结构体时，取墙中心线向柱或承重结构体内延伸交汇，按划分后的柱体相应位置分别计入所属相应部位的建筑面积；当墙中心线向柱或承重结构体内延伸不能交汇时，按柱或承重结构体的轴线与墙中心垂直相交后，划分的柱体相应位置分别计入所属相应部位的建筑面积，如图 4.10.4 所示。

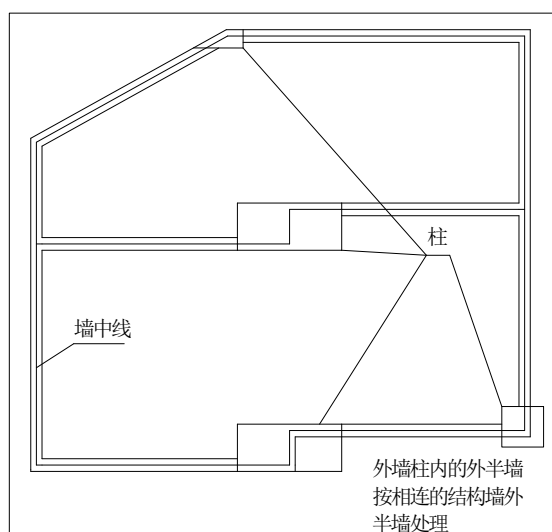


图 4.10.4 包含垛柱的墙体图示

4.10.5 建筑物内的中空部分及其中空部位的外墙不计算建筑面积。如图 4.10.5 所示。

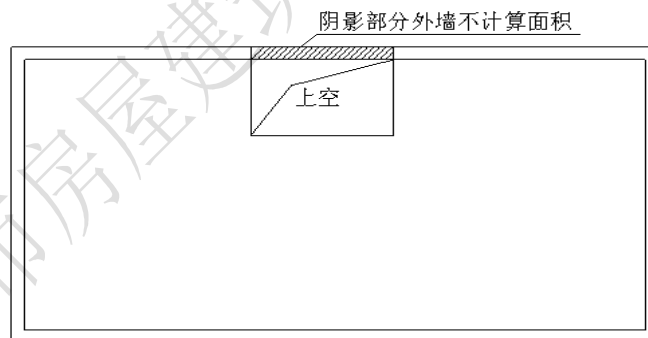


图 4.10.5 建筑物中空处的面积计算图示

4.10.6 商场、商铺以防火卷帘、钢化玻璃等直接落地作为共有墙或外墙的，墙体厚度取其围护构架的厚度；如系安装于梁体或墙垛之上，墙体厚度取梁体或墙垛厚度。

墙体由上下两部分组成，而上下两部分墙体厚度不同时，取下半部分墙厚为墙体厚度。

4.10.7 当某一层商铺、车库设置卷闸门（玻璃门）和阳台、窗等部位既有矮墙又有栏杆的，以墙水平投影建筑面积计算。

4.10.8 平时关闭不使用的应急防火门应视为房屋基本单元的固定界限。

4.11 烟道、采光井、通风井的面积计算

4.11.1 烟道、通风井等位于建筑物主体之内的供各自然层使用，按照自然层计算建筑面积。

4.11.2 设计专为某若干层使用的烟道、通风井等只计算与之相通使用层的建筑面积。

4.11.3 单户独自使用的内置烟道、通风井等均计入该户的套内建筑面积；烟道、通风井等外置时，取其与室内的隔墙为外墙。

4.11.4 地下室或半地下室使用的无顶盖采光井不计算建筑面积。地下室或半地下室使用的有上盖的烟道、通风井等，其地下部分应按其通过使用层的地下室或半地下室的楼层数计算建筑面积。

4.11.5 设置于建筑物之内或附着于建筑物之外的供地下室或半地下室使用的烟道、通风井等的地面部分，有上盖的按一层计算建筑面积，并计入地下室或半地下室的公摊建筑面积中，地面上其通过的各层应除去该部分的面积值。

4.12 特殊情形的房屋面积计算和要求

4.12.1 多排柱的车棚、货棚、站台、加油站、收费站等棚柱结构的建筑按柱外围水平投影计算建筑面积；若柱为内倾斜柱，以柱内侧距离地面 2.10 米处的连线水平投影范围内的部分计算全部建筑面积；若柱为外倾斜柱，

则以柱最低端外侧连线水平投影范围内的部分计算全部建筑面积。如图 4.12.1 所示。

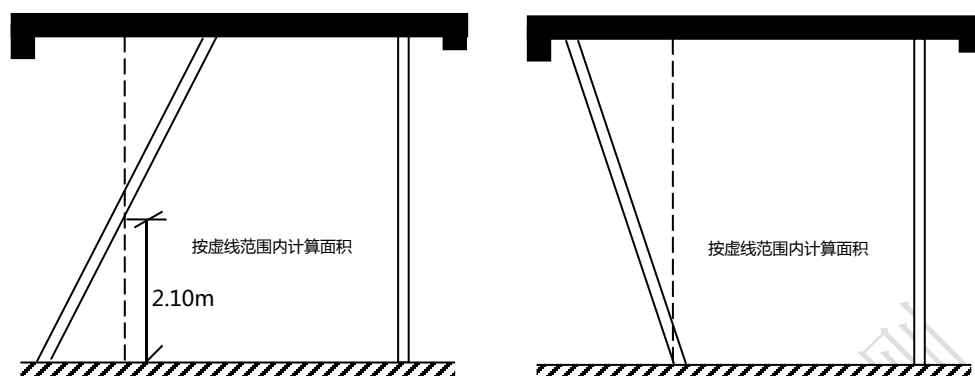


图 4.12.1 棚柱结构建筑面积计算图示

4.12.2 在建筑物中的楼层内设置局部夹层的，当夹层或其下方建筑空间的层高小于 2.20 米时，本楼层计算一层建筑面积。

4.12.3 在全封闭的体育场内，有永久性上盖且层高在 2.20 米以上（含 2.20 米）的看台，按其上盖水平投影面积的一半计算建筑面积。

体育场（馆）看台下方空间设计加以利用的，且其层高在 2.20 米以上（含 2.20 米）的或净高在 2.10 米以上（含 2.10 米）的部分应计算建筑面积。

4.12.4 立体书库、立体仓库、立体机械停车库，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 米以上（含 2.20 米）结构层分别计算建筑面积。

4.12.5 人防工程的建筑面积计算以战时平面图为准。

4.12.6 设备平台是指供空调外机、热水机组等设备搁置、检修且与建筑内部空间及阳台空间无出入口连通的对外敞开的室外空间。当每套住宅用于放置集中设备平台的结构外檐水平投影面积不大于 4.0 平方米，不计算建筑面积；当每套住宅用于放置集中设备平台的结构外檐水平投影面积大于

4.0 平方米，超出部分按其水平投影面积计算全部建筑面积。

4.12.7 有围护结构的舞台灯光控制室，层高达到 2.20 米以上（含 2.20 米），按其围护结构外围水平投影面积计算。

4.12.8 位于坡屋顶层高 2.20 米以下部位的老虎窗不论其高度多少，该老虎窗部位不计算建筑面积。

4.12.9 建筑物内，带电梯的单元与不带电梯的单元应分别计算公摊，电梯数、层数、户型、户室数和公摊面积不一样的单元也分别计算公摊。

4.12.10 房屋层高低于 2.20 米的阁楼、跃层、凸窗等不计算建筑面积的部位及屋面、可使用的露台，应以房屋产权归属界址为界绘制房产分层或分户平面图，其图形以虚线表示，无需标注边长，但在其权属范围内须注记“ $h < 2.20\text{m}$ ”及“屋面”、“XX 户室的露台”等示意，有权利归属的应用文字说明其相应的权利归属。

4.12.11 房产测绘成果资料应当与房产自然状况保持一致，各类面积的测算必须独立测算两次。

4.12.12 对于商品房的公共建筑面积要求分摊到户或室；对于非商品房（包括自建房、存量房等）的公共建筑面积分摊到层，非商品房的层公摊建筑面积可以并入层中套内建筑面积。

4.12.13 房屋用途依据建筑工程规划许可证批准的用途，按《房产测量规范》规定进行分类；不宜分类的，应该依据建筑工程规划许可证批准的用途，在《房屋测绘报告》中标注。

4.12.14 仅通过户室内部楼梯到达其它层（包含楼上楼下的层）的，该户室与其它层的建筑空间按跃层处理。

4.12.15 位于房屋内的类似夹层、插层、技术层，有楼梯等交通部位直接通达的有维护结构的层高达2.20米以上（含2.20米）的或净高在2.10米以上（含2.10米）的永久性建筑部位按规定计算建筑面积，否则不计算建筑面积。

合肥市房屋建筑面积计算规则