

长沙市工程建设项目“多测合一”技术规定

(2021 年修订版)

长沙市自然资源和规划局
长沙市住房和城乡建设局
长沙市人民防空办公室
长沙市消防救援支队

2021 年 9 月

目 次

目 次.....	1
前 言.....	1
1 范 围.....	1
2 规范性引用文件.....	2
3 基本规定.....	4
3.1 测绘基准.....	4
3.2 测绘精度.....	4
3.3 成果质量检查.....	7
3.4 成果数据要求.....	7
4 土地勘测定界及地籍调查.....	8
4.1 一般规定.....	8
4.2 地籍调查.....	8
4.3 土地勘测定界.....	8
4.4 成果制作.....	9
5 现状地形图测绘.....	14
5.1 一般规定.....	14
5.2 测绘内容及要求.....	15
5.3 成果制作.....	18
6 规划放线.....	20
6.1 一般规定.....	20
6.2 条件计算.....	21
6.3 实地放线.....	21
6.4 成果制作.....	22
7 房产面积预测算.....	24
7.1 一般规定.....	24
7.2 建筑面积计算规则.....	25
7.3 共有建筑面积分摊.....	44
7.4 预测算及成果制作.....	53
8 地籍测绘.....	57
8.1 一般规定.....	57
8.2 要素测量.....	57
8.3 成果制作.....	58
9 房产实测绘.....	60
9.1 一般规定.....	60
9.2 房屋调查.....	60
9.3 房产勘测.....	63
9.4 房产变更测量.....	68
9.5 成果制作.....	69
10 规划条件核实和土地核验测量.....	72
10.1 一般规定.....	72
10.2 建设项目用地复核测量.....	73
10.3 规划条件核实建（构）筑物测量.....	73
10.4 绿地测量.....	75
10.5 地下管线测量.....	78
10.6 成果制作.....	79
11 人防测量.....	83
11.1 一般规定.....	83
11.2 人防测量.....	83
11.3 人防面积计算.....	84

11.4 成果制作	85
12 消防测量.....	87
12.1 一般规定	87
12.2 消防测量	87
12.3 成果制作	92
13 成果组织.....	95
13.1 成果文件的组织.....	95
13.2 成果文件的要求.....	99
14 成果报告书格式	100
14.1 幅面要求	100
14.2 封面格式	100
14.3 扉页格式	100
14.4 目录格式	100
14.5 测绘声明格式	100
14.6 测绘责任人格式.....	101
14.7 成果说明格式	101
14.8 正文格式	101
15 成果图件制图标准	102
15.1 一般规定	102
15.2 规划放线、规划条件核实和土地核验测量.....	102
15.3 地籍调查及地籍测绘	110
15.4 房产面积预测算及房产实测绘	110
16 成果报告书格式附录	112
附录 A 测绘成果报告书通用格式	112
A.1 封面	112
A.2 扉页	113
A.3 测绘声明.....	114
A.4 测绘责任人.....	115
A.5 目录	116
A.6 成果说明.....	117
附录 B 土地勘测定界及地籍调查图、表.....	119
B.1 宗地界址点成果表	119
B.2 宗地图	120
B.3 不动产权籍调查表封面.....	121
B.4 不动产宗地基本信息表.....	122
B.5 宗地面积信息表	123
B.6 界址标示表.....	124
B.7 调查审核表.....	125
B.8 勘测定界表.....	126
B.9 土地勘测面积表	127
B.10 土地分类面积汇总表.....	128
B.11 土地分类面积汇总表（三大类）	129
B.12 界址点成果表	130
B.13 集体建设用地年限、地类等相关情况的说明.....	131
B.14 土地勘测定界图	132
B.15 土地利用现状图	133
B.16 土地利用规划图	134
附录 C 现状地形图测绘图、表.....	135
C.1 现状地形图.....	135
C.2 现状地形图分幅结合表.....	136
附录 D 规划放线图、表	137
D.1 工程建设项目放线结果报告单	137

D.2	规划放线技术联系单.....	138
D.3	规划放线回单附图	139
D.4	工程放线定位图	140
D.5	规划放线现场交桩登记表.....	141
附录 E	房产面积预测算图、表.....	142
E.1	扉页	142
E.2	预测绘声明.....	143
E.3	房产预测成果表	144
E.4	共有建筑面积分摊方案.....	145
E.5	楼层面积对照表	146
E.6	户室面积对照表	147
E.7	房屋分层平面图	148
附录 F	地籍测绘图、表	149
F.1	宗地界址点成果表	149
F.2	不动产宗地图	150
附录 G	房产实测绘图、表.....	151
G.1	房屋所有权登记四面墙界申报表.....	151
G.2	房屋实勘情况与规划审批图纸差异对照表	152
G.3	房屋实勘情况与施工图纸差异对照表	153
G.4	勘测成果表.....	154
附录 H	规划条件核实和土地核验测量图、表	155
H.1	建设项目用地竣工测量信息表	155
H.2	建设项目用地竣工测量情况说明.....	156
H.3	用地复核界址点成果表.....	157
H.4	用地复核竣工验收图.....	158
H.5	建（构）筑物主要技术指标竣工测量成果表.....	159
H.6	建设项目与规划审批差异对照表.....	160
H.7	规划竣工图.....	161
H.8	规划竣工定位比较图.....	162
H.9	绿地面积计算图	163
H.10	地下管线成果使用说明	164
H.11	地下管线成果表	167
H.12	地下综合管网竣工图.....	168
附录 I	人防测量图、表	169
I.1	人防测量成果表	169
I.2	人防工程竣工定位总平面图	170
I.3	地下室竣工人防核实面积测量图.....	171
附录 J	消防测量图、表	172
J.1	建筑类别测量表	172
J.2	总平面布局测量表	173
J.3	消防核实测量总平面图	174
J.4	建筑高度略图	175
J.5	地下室测量表	176
J.6	地上建筑测量表	177
J.7	防火分层平面略图	178
J.8	安全疏散测量表	179
J.9	防烟分隔测量表	180
J.10	安全疏散和防烟分隔略图	181
J.11	其他测量表.....	182
本技术规定用词用语说明.....		183

前 言

为全面推进长沙市工程建设项目全流程“多测合一”改革工作，提高行政审批工作效率，统一工程建设项目在立项用地规划许可、工程建设许可、施工许可和竣工验收阶段的测量技术标准，规范“多测合一”行为，满足城乡现代化建设发展、信息化管理和信息资源共享应用的要求，确保测绘成果质量，制定本规定。

本规定编制组根据《中华人民共和国测绘法》和《关于整合工程建设项目全流程测绘事项的通知》（湘自然资规〔2021〕1号）的要求，在广泛调研和征求意见的基础上，结合相关技术标准和长沙市实际情况，整合2020年8月由长沙市自然资源和规划局、长沙市住房和城乡建设局联合发布的竣工验收阶段的《长沙市工程建设项目“多测合一”技术规定》（试行），编制了本规定。

本规定主要技术内容：1. 范围；2. 规范性引用文件；3. 基本规定；4. 土地勘测定界及地籍调查；5. 现状地形图测绘；6. 规划放线；7. 房产面积预测算；8. 地籍测绘；9. 房产实测绘；10. 规划条件核实和土地核验测量；11. 人防测量；12. 消防测量；13. 成果组织；14. 成果报告书格式；15. 成果图件制图标准；16. 成果报告书格式附录（附录A至J）。

本规定由长沙市自然资源和规划局、长沙市住房和城乡建设局、长沙市人民防空办公室、长沙市消防救援支队组织编制，执行过程中如有意见和建议，请反馈至组织编制单位。

本规定主编单位：长沙市规划勘测设计研究院。

本规定参编单位：长沙测绘有限公司。

本规定主要起草人员：刘鹏程 匡志威 向红梅 李甫群 肖淑红 王小辉
周晓卫 陈招华 林勇军 谭承谦 曾光清 秦 佐
汤开文 徐 景 邓治平 姜 柱 成国辉 黄江雄
杨志波 朱楚宏 赵莹莹 胡志超 田 旦 萧靖羲
王 琦 赵 秦 肖 冲 曾 义 张一真

本规定主要审查人员：匡翠林 伍百发 汤清伟 郭利华 周建新

1 范 围

1.0.1 本规定中“多测合一”是指在长沙市工程建设项目立项用地规划许可、工程建设许可、施工许可和竣工验收阶段涉及的土地勘测定界及地籍调查、现状地形图测绘、规划放线、房产面积预测算、地籍测绘、房产实测绘、规划条件核实和土地核验测量、人防测量、消防测量等测绘业务。

1.0.2 本规定适用于长沙市范围内工程建设项目“多测合一”的实施及测绘成果的编制、提交、管理等工作。

1.0.3 本规定中第 7 章建筑面积计算规则仅适用于房产测量的房产面积测算。设计、规划、报批的建筑面积和计容建筑面积按自然资源和规划主管部门制定的相关细则执行。

2 规范性引用文件

2.0.1 本规定参考下列文件进行编制，若本规定中相关内容与参考文件不一致的，以本规定为准。凡是注明日期的引用文件，仅注明日期的该版本适用于本规定。凡是不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本规定。

- 1 GB 50026 工程测量标准
- 2 GB/T 35644 地下管线数据获取规程
- 3 GB 50289 城市工程管线综合规划规范
- 4 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
- 5 GB/T 24356 测绘成果质量检查与验收
- 6 GB/T 18316 数字测绘成果质量检查与验收
- 7 GB/T 50353 建筑工程建筑面积计算规范
- 8 GB 50016 建筑设计防火规范
- 9 GB/T 50504 民用建筑设计术语标准
- 10 GB 50067 汽车库、修车库、停车场设计防火规范
- 11 GB 50038 人民防空地下室设计规范
- 12 GB 50096 住宅设计规范
- 13 GB/T 21010 土地利用现状分类
- 14 GB 50180 城市居住区规划设计标准
- 15 GB 50352 民用建筑设计通则
- 16 GB/T 37346 不动产单元设定与代码编制规则
- 17 GB/T 17986.1 房产测量规范 第 1 单元：房产测量规定
- 18 GB/T 17986.2 房产测量规范 第 2 单元：房产图图式
- 19 GB/T 788-1999 图书和杂志开本及其幅面尺寸
- 20 CH/T 2009 全球定位系统实时动态测量（RTK）技术规范
- 21 CJJ/T 73 卫星定位城市测量技术标准
- 22 CJJ/T 8 城市测量规范

- 23 CH/T 6002 管线测绘技术规程
- 24 CJJ 61 城市地下管线探测技术规程
- 25 JGJ 67 办公建筑设计规范
- 26 TD/T 1001 地籍调查规程
- 27 TD/T 1008 土地勘测定界规程
- 28 DBJ43/T 346-2019 湖南省建筑工程竣工综合测量和建筑面积计算技术规程
- 29 DBCJ002-2021 长沙市地下管线探测技术规程
- 30 不动产权籍调查技术方案（试行）（国土资发〔2015〕41号）
- 31 湖南省房产面积测算规则（湘建房〔2017〕42号）
- 32 《长沙市城市规划管理技术规定》
- 33 《长沙市工程建设项目“多测合一”技术规定（试行）》
- 34 《长沙市政府办公厅关于印发长沙市深化工程建设项目审批制度改革工作实施方案的通知》（长政办函〔2019〕49号）
- 35 《关于整合工程建设项目全流程测绘事项的通知》（湘自然资规〔2021〕1号）
- 36 《长沙市基础地理信息系统数据标准（1:500 1:1000 1:2000）》
- 37 《长沙市房产测绘实施细则》
- 38 《长沙市不动产数据库标准》

3 基本规定

3.1 测绘基准

3.1.1 平面坐标系应采用长沙 2000 独立坐标系。

3.1.2 高程系统应采用 1985 国家高程基准。

3.2 测绘精度

3.2.1 工程建设项目“多测合一”事项测绘精度必须满足相关标准、规范和规程的精度要求；所使用的测量仪器设备应检定合格并在计量检定有效期内。

3.2.2 全流程“多测合一”测量采用中误差作为测量精度的衡量标准，以二倍中误差作为极限误差。

3.2.3 界址点宜按测定精度分为一、二、三级，城镇开发边界内宜选用一级或二级，其中，明显界址点精度不低于一级，隐蔽界址点精度不低于二级，其他地区可选用三级。

1 国土界址点平面精度应满足表 3-1 的规定。

表 3-1 国土界址点平面精度要求

国土界址点等级	相对于邻近控制点的点位误差、相邻点间的间距误差（mm）	
	中误差	限差
一级	≤ 50	≤ 100
二级	≤ 75	≤ 150
三级	≤ 100	≤ 200

2 房产界址点的精度指标应符合表 3-2 的规定。

表 3-2 房产界址点平面精度要求

房产界址点等级	相对于邻近控制点的点位误差、相邻点间的间距误差（mm）	
	中误差	限差
一级	≤ 20	≤ 40
二级	≤ 50	≤ 100
三级	≤ 100	≤ 200

3 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房产界址点相同的标准。

3.2.4 地形测量地物点平面精度应符合表 3-3 的规定。森林、隐蔽等特殊困难地区，可按表 3-3 规定值放宽 0.5 倍。

表 3-3 地物点平面精度要求

地形类别	地物点相对于邻近平面控制点的点位中误差 (图上 mm)	地物点相对于邻近地物点的间距中误差 (图上 mm)
平地、丘陵地	≤ 0.5	≤ 0.4
山地、高山地	≤ 0.75	≤ 0.6

3.2.5 地形测量高程精度应符合下列规定：

1 城市建筑区和基本等高距为 0.5m 的平坦地区，高程注记点相对于邻近图根点的高程中误差不应大于 0.15m。

2 其他地区高程精度应以等高线插求点的高程中误差来衡量。等高线插求点相对于邻近图根点的高程中误差应符合表 3-4 的规定，困难地区可按表 3-4 的规定值放宽 0.5 倍。

表 3-4 等高线插求点的高程中误差

地形类别	平地	丘陵地	山地	高山地
高程中误差 (m)	$\leq 1/3 \times H$	$\leq 1/2 \times H$	$\leq 2/3 \times H$	$\leq 1 \times H$

注：H 为基本等高距。

3.2.6 建（构）筑物规划放线测定的中线点、轴线点、拨地定桩点与相邻控制点的点位中误差不应大于 50mm。

3.2.7 规划条件核实和土地核验测量建筑物细部点精度应满足表 3-5 的规定。

表 3-5 规划条件核实和土地核验测量建筑物细部点精度要求

细部点点类别	相对于邻近控制点点位中误差、高程中误差 (mm)	
	点位中误差	高程中误差
建筑物主要拐点	≤ 50	≤ 40
建筑物一般拐点	≤ 70	

3.2.8 建筑面积测量时，房屋边长测量精度应满足表 3-6 的规定。

表 3-6 房屋边长测量精度要求

精度等级	中误差 (m)	限差 (m)	适用范围
一级	$\leq (0.007+0.0002D)$	$\leq (0.014+0.0004D)$	特殊要求
二级	$\leq (0.014+0.0007D)$	$\leq (0.028+0.0014D)$	一般房屋
三级	$\leq (0.028+0.002D)$	$\leq (0.056+0.004D)$	其 他

注：D为边长，以 m 为单位；当 $D < 10m$ 时以 10m 计。

3.2.9 建（构）筑物底层室内外地坪的标高测量中误差不应大于 0.03m，高度测量中误差不应大于 0.05m。

3.2.10 房产面积的精度应满足表 3-7 的规定。

表 3-7 建筑面积测量精度要求

精度等级	中误差 (m ²)	限差 (m ²)	适用范围
一级	$\leq 0.01 \cdot \sqrt{S} + 0.0003 \cdot S$	$\leq 0.02 \cdot \sqrt{S} + 0.0006 \cdot S$	特殊房屋
二级	$\leq 0.02 \cdot \sqrt{S} + 0.001 \cdot S$	$\leq 0.04 \cdot \sqrt{S} + 0.002 \cdot S$	一般房屋
三级	$\leq 0.04 \cdot \sqrt{S} + 0.003 \cdot S$	$\leq 0.08 \cdot \sqrt{S} + 0.006 \cdot S$	其他房屋

注：S为房产面积，m²。

商品房、保障性住房应采用二级精度；异形房屋、其他房屋可采用三级精度。

各类面积测算必须独立测算两次，其较差应在规定的限差以内，取中数作为最后结果。

3.2.11 建筑工程地下管线竣工测量的精度应符合下列规定：

1 明显管线点测量精度：平面位置中误差不应大于 50mm，高程中误差不应大于 30mm，埋深量测中误差不应大于 25mm。

2 隐蔽管线点的探测精度：平面位置中误差不应大于 0.05H，埋深中误差不应大于 0.075H。H 为地下管线的中心埋深，单位为 mm；当 $H \leq 1000mm$ 时以 1000mm 代入计算。

3.2.12 人防地下室顶板底部与室外地坪的高差两次测量值较差不应大于 50mm，人防面积测量精度应符合本规定表 3-7 中的二级精度规定，掩体最小厚度两次测量值较差不应大于 100mm。

3.2.13 消防测量精度应符合下列规定：

1 建筑高度的测量精度按本规定第 3.2.9 条执行。

2 疏散楼梯净宽及疏散门、疏散走道和安全出口的宽度两次测量值较差应小于 20mm，其余的长度、宽度和距离的两次测量值较差应小于本规定表 3-6 二级精度限差。

3 面积两次测量值较差应小于建筑面积设计值的 5%。

3.3 成果质量检查

3.3.1 测绘成果质量检查、验收与监督抽查的技术标准应按现行国家标准《测绘成果质量检查与验收》GB/T24356 和《数字测绘成果质量检查与验收》GB/T18316 的规定执行。

3.3.2 测绘成果实行“两级检查、一级验收”制度。两级检查应包括过程检查和最终检查，测绘机构应对测绘工程成果资料进行全面的检查和审核。

3.3.3 各级检查验收工作应独立、依次进行，不得省略、代替或颠倒顺序，质检人员和成果验收人员应签署并保留各自相关检查记录。

3.3.4 测绘机构和工程项目负责人对所承担的“多测合一”项目测绘成果质量终身负责。

3.3.5 “多测合一”测绘项目应接受长沙市测绘主管部门组织的监督检查，并符合测绘行业管理要求。

3.3.6 质量检查、验收与监督抽查中，不合格的测绘成果经整改后，应重新进行检查。

3.4 成果数据要求

3.4.1 测绘成果报告书应提交电子文档，报告内容应符合本规定各章要求，格式宜符合本规定第 16 章成果报告书格式附录的要求。

3.4.2 测绘成果数据应提交电子文件，数据格式应满足本规定第 13 章成果组织的要求。

4 土地勘测定界及地籍调查

4.1 一般规定

4.1.1 土地勘测定界及地籍调查成果包括日常地籍测绘成果和土地勘测定界成果。

4.1.2 土地勘测定界及地籍调查实施前应收集下列资料：

- 1 用地调查红线。
- 2 规划依据图（含电子光盘）。
- 3 选址意见书。
- 4 规划要点。
- 5 其他资料。

4.2 地籍调查

4.2.1 依据用地调查红线和规划依据图等资料确定地籍调查范围、核定范围内地块土地用途。

4.2.2 调查红线范围内及相邻单位的权属调查按《地籍调查规程》TD/T 1001 执行。

4.3 土地勘测定界

4.3.1 依据调查红线范围确定征地红线，并将征地红线与土地利用总体规划图、土地利用现状图、永久基本农田保护图等图件进行套合。技术要求参照《土地勘测定界规程》TD/T 1008 执行。

4.3.2 地类认定应符合下列规定：

- 1 以历次土地调查、年度土地变更调查数据为基础，结合土地勘测定界资料，按就高不就低的原则进行地类认定。地类从高到低的顺序为：农用地、未利用地、建设用地，其中农用地、未利用地按《土地利用现状分类》GB/T 21010

及附录 B 的排列顺序来认定地类的高低。

2 属于依法变化的地类（如：经依法批准的农用地征收或转用、灾毁及重大生态环境整治、退耕还林）应及时变更土地利用现状图。若因特殊原因，未及时变更的，则应提供相关批准文件，方可依照当前的地类进行认定。对不符合相关规定的情况，如：耕地抛荒、乱掘地、临时用地未恢复原状等，则按原地类认定。

3 对于土地利用现状图或土地勘测定界图上显示为建设用地地类，如果能够合法用地审批依据（如：农用地转用审批单或土地所有权证等）的，按建设用地进行认定。如果不能提供合法用地审批依据的，经调查若是 1999 年 1 月 1 日前的集体建设用地，可按集体建设用地认定；经调查若是 1999 年 1 月 1 日后（含当日）的集体建设用地，则先由相关行政执法部门进行处罚后，再恢复至违法之前的原地类。

4 因取土、堆土、平整等原因导致地表发生变化，但没有实质性建设的，在土地勘测定界图中用裸地符号进行表示，按原地类认定。

5 在土地调查数据库“地类备注”字段中，属性值标注为 K，表示为可调整地类，按原地类：水田、旱地和水浇地认定。

6 设施农用地按原地类认定。

4.3.3 土地权属的认定应符合下列规定：

1 认定权属单位时，应将集体土地所有者，填写至村（组）。若属乡镇集体所有的，填写到乡镇。国有土地有具体的土地使用者的，填写国有土地使用者名称；无具体土地使用者的（如国有河流、公路等），填写为人民政府。

2 认定权属性质时，认定为“集体”或“国有”。涉及城区内的未经征收土地（城中村），应按实际情况确定为“集体”。

3 土地分类面积表分地块按权属单位统计数据。

4.4 成果制作

4.4.1 土地勘测定界及地籍调查成果主要包括：

- 1 日常地籍测绘成果。
- 2 土地勘测定界成果。

4.4.2 日常地籍测绘成果制作

4.4.2.1 宗地图制作要求应符合下列规定：

1 比例尺和幅面应根据宗地的大小和形状确定，一般采用不小于 1:2000 比例尺表示。

2 宗地图要注明地块土地权属性质。

3 宗地图要注明地块土地用途。

4 宗地面积按如下要求进行计算和汇总：

1) 面积量算采用坐标解析法。

2) 面积统计依据土地用途进行分块统计。

3) 面积量算宜独立进行两次，当采用软件计算时可只计算一次，但应校核输入数据。

4.4.2.2 不动产权籍调查表应包括以下内容：

1 本宗地不动产单元号及其所在图幅号。

2 土地坐落、权属证明、宗地四至、土地权利人名称。

3 权利类型、权利性质。

4 法人代表或者户主姓名、身份证号码和电话号码。

5 批准用途、实际用途和使用期限。

6 界址调查记录。

7 宗地图。

8 权属调查记事。

9 权籍测量记事。

10 审核意见。

11 其他事项。

4.4.2.3 不动产权籍调查表具体填写应参照《地籍调查规程》TD/T 1001 执行（参照附录 B.3—B.7）。

4.4.2.4 日常地籍测绘报告主要包括下列内容：

1 封面（参照附录 A.1）。

2 扉页（参照附录 A.2）。

3 测绘声明（参照附录 A.3）。

- 4 测绘责任人（参照附录 A.4）。
- 5 目录（参照附录 A.5）。
- 6 成果说明（参照附录 A.6）。
- 7 宗地界址点成果表（参照附录 B.1）。
- 8 宗地图（参照附录 B.2）。
- 9 不动产权籍调查表（参照附录 B.3 - B.7）。

4.4.3 土地勘测定界成果制作

4.4.3.1 土地勘测定界技术报告应符合下列规定：

- 1 土地勘测定界技术说明中应说明采用的坐标系。
- 2 土地分类面积表的地类按《土地利用现状分类》GB/T 21010 出具，表格中的权属单位名称要和土地勘测定界图一致，盖测绘单位成果章，数据以公顷为单位，精确到小数点后 4 位。
- 3 界址点成果表应按地块逐个出具并盖测绘单位成果章，应标明各地块的面积。
- 4 如果征地红线范围内存在只征不转、只转不征的土地，应将该部分面积统计在土地分类面积表中。

4.4.3.2 土地勘测定界图应符合下列规定：

- 1 图名应与项目名称一致。
- 2 应依据面积大小选择合适的比例尺，常用比例尺为 1:500、1:1000 或 1:2000。
- 3 测量范围为征地红线图上外扩不少于 5cm。
- 4 需准确清晰标识权属界线，征地红线范围内权属界线应封闭、醒目（颜色用蓝色），并在征地红线范围内和外、权属界线的两侧准确标识当前的权属单位；征地红线范围内没有权属界线通过的，也应标注权属单位。
- 5 图幅应矩形分幅。
- 6 征地红线范围内若存在只征不转、只转不征的土地时，应在图上准确标注，并标注该部分的面积。
- 7 涉及两个以上地块的，需标明地块序号和面积；所标地块序号应与土地利用现状图和土地勘测定界技术报告中界址点成果表中的地块序号一一对应。

8 在土地勘测定界图中应标注“征地红线范围内总面积公顷，拟同意征收公顷，农用地转用公顷，请上级审批”字样。同一项目有多幅土地勘测定界图的，只需在第一幅图中标注。

9 土地勘测定界图左下角应注明测绘采用的平面坐标系、高程坐标系，下方中间注明采用的比例尺，右下角注明测绘人员及测量时间。

4.4.3.3 1:1 万标准分幅土地利用现状图应符合下列规定：

- 1 依据最新的土地调查数据库出图。
- 2 拟用地位置须与土地勘测定界图一致。
- 3 标注权属单位名称，权属界线需连续、封闭，权属界线表示方式正确，在征地红线旁边标注项目名称，不标识地类面积数据。
- 4 项目用地中有多个地块时，应按从西到东、从北到南的顺序依次标注地块号。

4.4.3.4 土地利用规划图应符合下列规定：

- 1 采用经行政部门依法审批的最新的土地利用规划图。
- 2 将拟用地范围在土地利用规划图上标示，核实是否符合土地利用总体规划。

4.4.3.5 集体建设用地年限、地类等相关情况的说明

应说明集体建设用地批准或建设年份，土地利用现状图与土地勘测图地类不一致的原因及可调整地类等情况。

4.4.3.6 土地勘测定界技术报告书主要包括下列内容：

- 1 封面（参照附录 A.1）。
- 2 扉页（参照附录 A.2）。
- 3 测绘声明（参照附录 A.3）。
- 4 测绘责任人（参照附录 A.4）。
- 5 目录（参照附录 A.5）。
- 6 成果说明（参照附录 A.6）。
- 7 勘测定界表（参照附录 B.8）。
- 8 土地勘测面积表（参照附录 B.9）。
- 9 土地分类面积汇总表（参照附录 B.10）。

- 10 土地分类面积汇总表（三大类）（参照附录 B. 11）。
 - 11 界址点成果表（参照附录 B. 12）。
 - 12 集体建设用地年限、地类等相关情况的说明（参照附录 B. 13）。
 - 13 土地勘测定界图（参照附录 B. 14）。
 - 14 土地利用现状图（参照附录 B. 15）。
 - 15 土地利用规划图（参照附录 B. 16）。
- 4.4.4** 地形图数据应按照《长沙市基础地理信息系统数据标准（1:500 1:1000 1:2000）》提交相应内容和标准的*.mdb（或*.edb）文件。土地勘测定界和地籍调查数据应按照《长沙市不动产数据库标准》提交相应内容和标准的*.mdb（或*.edb）文件。

5 现状地形图测绘

5.1 一般规定

5.1.1 现状地形图测绘实施前应收集下列资料：

- 1 建设用地批准文件及相关资料。
- 2 工程建设项目规划条件书。
- 3 测量范围内已有的地形图资料。
- 4 测量范围内已有的地下管网资料。
- 5 测区内等级控制点资料。

5.1.2 现状地形图测绘的范围应符合下列规定：

1 无日照分析要素测量要求的，按照建设项目用地红线或规划边线外扩 50m，若遇道路应测完整，如图 5-1。

2 有日照分析要素测量要求的，测量范围应符合表 5-1 的规定，若遇建筑物应测绘完整。具体情况见图 5-1，5-2，5-3，5-4。

表 5-1 现状地形图测绘范围外扩控制表（日照分析）

建筑高度	北向	南向	东、西向
$H \leq 45\text{m}$	50m		
居住建筑 $H > 45\text{m}$	1. 1H, 最大不超过 150m		
非居住建筑 $H > 45\text{m}$	1. 1H, 最大不超过 150m	50m	1. 1H, 最大不超过 150m
注：1、H 为拟建建筑物高度；外扩指从项目用地红线或规划边线外扩。 2、拟建建筑为幼儿园、托儿所、医院住院楼、中小学教学楼等有日照要求的非居住建筑，其南向、东向、西向地形图测绘范围按外扩 150m 控制。			

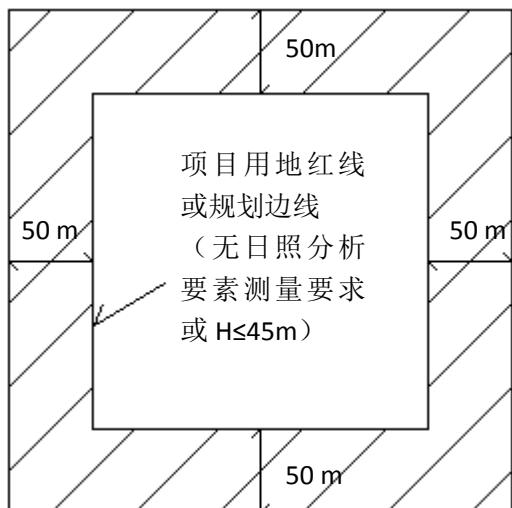


图 5-1 外扩范围示意图

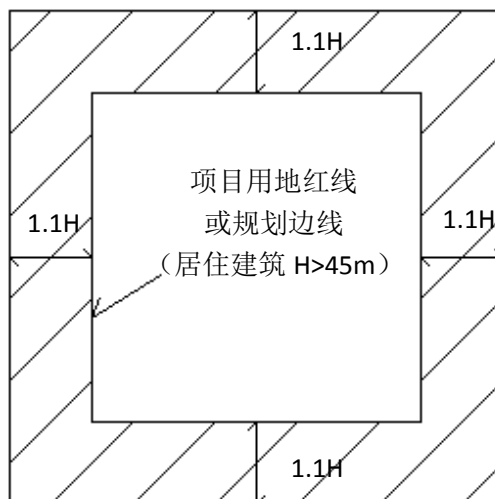


图 5-2 外扩范围示意图（居住建筑）

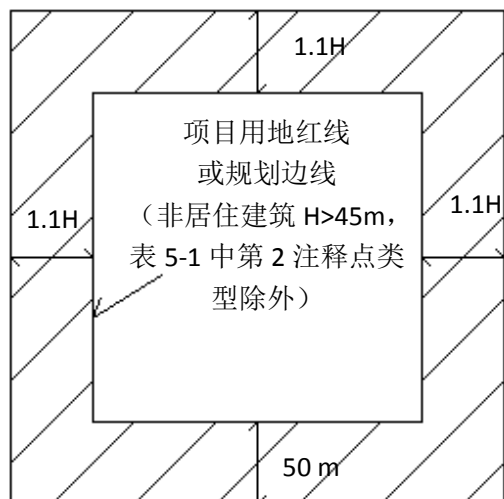


图 5-3 外扩范围示意图（非居住建筑）

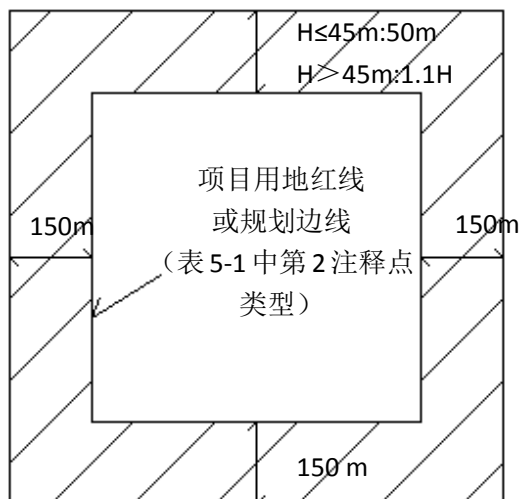


图 5-4 外扩范围示意图（幼儿园、托儿所等）

5.1.3 现状地形图的比例尺采用 1:500。

5.1.4 现状地形图各要素的分类与代码、要素的定义和描述应符合《长沙市基础地理信息系统数据标准（1:500 1:1000 1:2000）》的有关规定。

5.1.5 现状地形图测绘可采用全野外测量法、摄影测量法等，应符合《城市测量规范》的相关规定。当采用无人机倾斜摄影测量技术、三维激光扫描技术等新技术、新方法时，测量精度应满足本规定要求。

5.2 测绘内容及要求

5.2.1 现状地形图测绘内容应包括测区范围内的测量控制点、水系、居民地及设施、交通、管线、境界、地貌、植被与土质、注记等要素，并应着重表示与城

市规划、建设有关的各项要素。

5.2.2 现状地形图各要素的测绘及表示应符合《城市测量规范》CJJ/T 8 的相关规定。

5.2.3 现状地形图基本等高距 0.5m 或 1m。

5.2.4 现状地形图测绘精度应按国家现行标准《城市测量规范》GJJ/T 8 和本规定第 3 章的相关规定执行。

5.2.5 对有日照分析要素测量要求的现状地形图项目，应测量项目范围内建筑物的正负零标高、屋面标高和女儿墙净高（大于或等于 1.5m）。

5.2.5.1 建筑物主要包括：

- 1 居住类建筑：包括住宅、公寓、宿舍等。
- 2 养老类建筑：老年人居住建筑，老年人照料设施（ ≥ 20 床或人）的生活用房。
- 3 文教和卫生类建筑：中、小学校的普通教室，幼儿园、托儿所的活动室及寝室，医院病房类的病房，休（疗）养院的寝室等。
- 4 三层及以上（或建筑高度 $>10\text{m}$ ）的厂房、仓库等非居住建筑。
- 5 有关法律、法规和工程建设标准规定有日照要求的其他建筑或场地。

5.2.5.2 屋面标高测量应符合下列规定：

- 1 平顶建筑测至屋顶面位置。
- 2 有坡屋顶或弧屋顶的建筑，测量檐口上沿标高和屋脊顶标高。
- 3 有斜屋顶的建筑，测量斜屋顶最高檐口处和最低檐口处的标高。
- 4 同一栋建筑中的不同单元或不同位置，正负零或建筑高度不一致时，应分别测量。屋面标高实测位置及现状地形图注记如图 5-5 至图 5-8 所示。

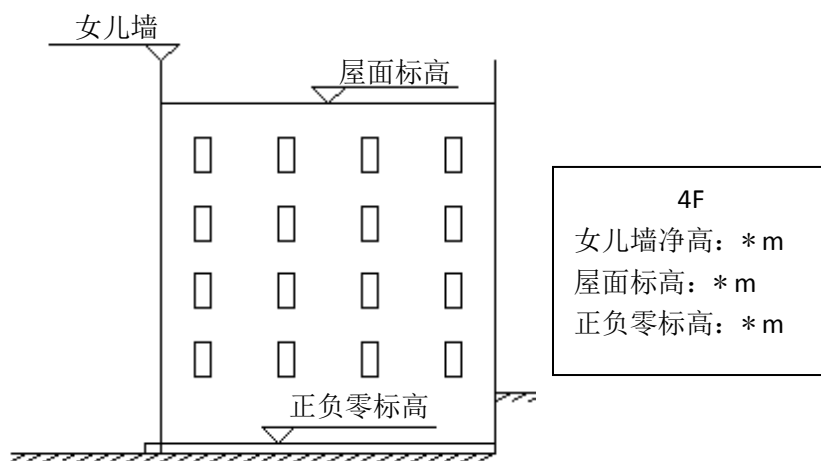


图 5-5 平顶建筑

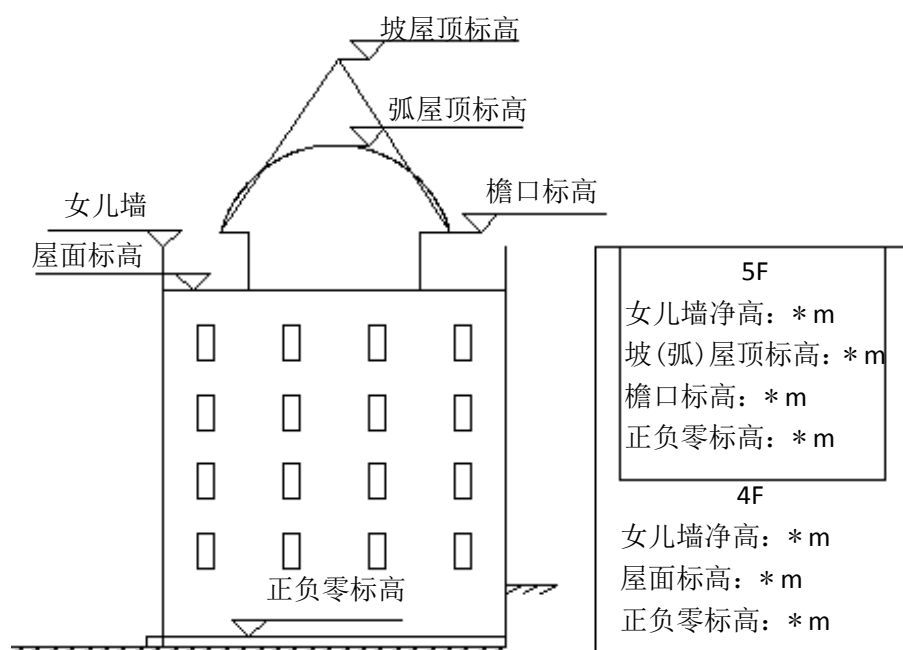


图 5-6 坡屋顶或弧屋顶建筑

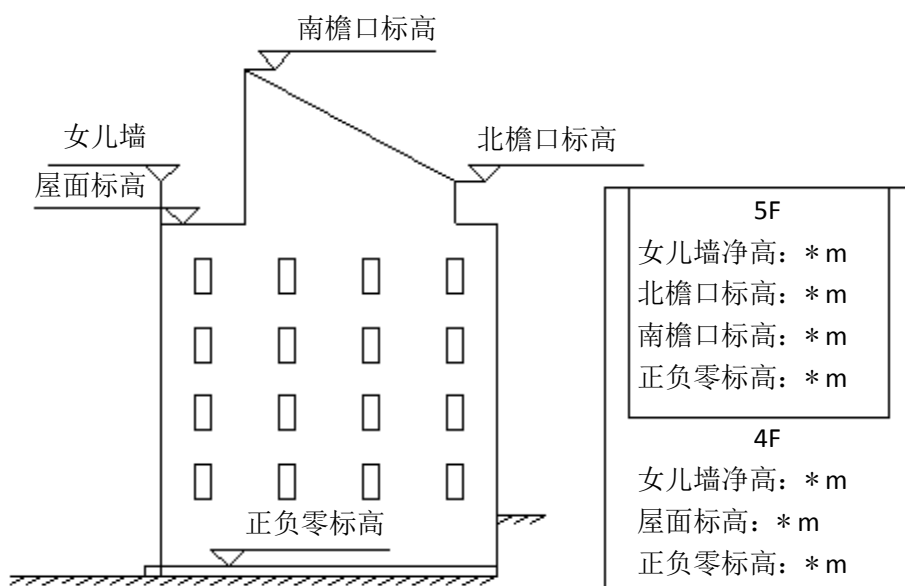


图 5-7 斜屋顶建筑

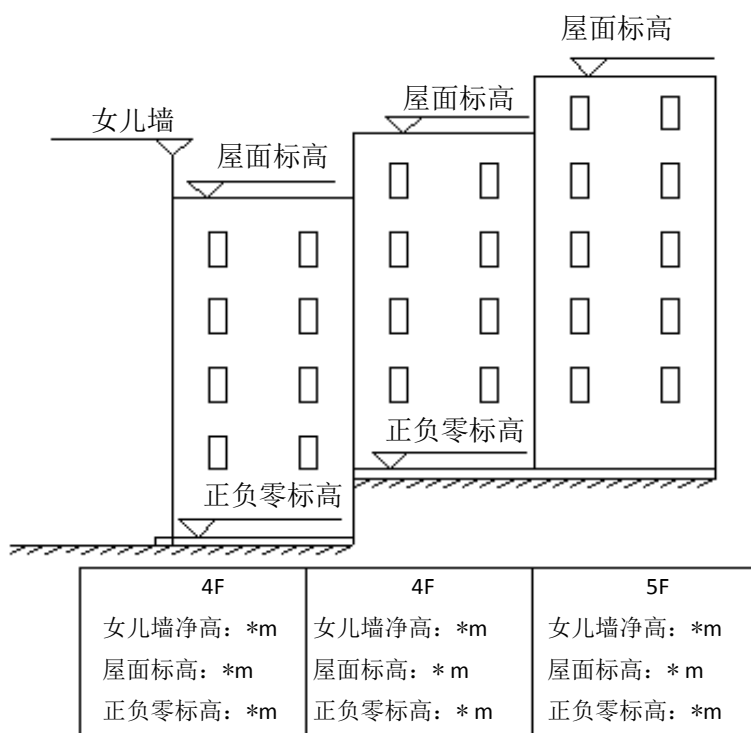


图 5-8 不同正负零或高度的建筑

5.3 成果制作

5.3.1 现状地形图各要素的图式表达应符合现行国家标准《国家基本比例尺地

图图式第 1 部分：1:500 1:1000 1:2000 地形图图式》GB/T 20257.1 的规定。

5.3.2 现状地形图采用矩形分幅，一般为 500mm×400mm。当图幅面积较大时应分幅表示，最大尺寸应不大于 914mm×1500mm，并绘制图幅结合表。

5.3.3 测区范围内已有的地下管网数据应按照《长沙市地下管线探测技术规程》生成地下管网图，并叠加在现状地形图上。

5.3.4 测区范围内需要实测现状地下管网数据的，按照本规定中地下管线测量的相关规定执行。

5.3.5 现状地形图测绘结束后需归档提交测量报告书，主要包括以下内容：

- 1 封面（参照附录 A.1）。
- 2 扉页（参照附录 A.2）。
- 3 测绘声明（参照附录 A.3）。
- 4 测绘责任人（参照附录 A.4）。
- 5 目录（参照附录 A.5）。
- 6 成果说明（参照附录 A.6）。
- 7 现状地形图（参照附录 C.1）。
- 8 现状地形图分幅结合表（如有，参照附录 C.2）。

5.3.6 现状地形图的入库数据应按照《长沙市基础地理信息系统数据标准（1:500 1:1000 1:2000）》提交相应内容和标准的*.mdb（或*.edb）文件。

6 规划放线

6.1 一般规定

6.1.1 规划放线主要包括以下内容：

- 1 放线回单附图编制。
- 2 实地放线。
- 3 工程放线定位图制作。

6.1.2 规划放线实施应具备下列条件：

- 1 有效期内附加地下管线数据的现状地形图（原件或复印件）。
- 2 自然资源和规划主管部门开具的规划放线测量通知单（原件）。
- 3 经自然资源和规划主管部门批准加盖审核章的总平面图（原件）、单体报建图（原件）。
- 4 有效的用地红线数据（原件或复印件）。
- 5 有效期内的规划道路数据（原件或复印件）。
- 6 规划放线需要的其他资料。
- 7 在长沙市“多规合一”投资项目在线审批监管平台进行申报，应上传相应的电子资料。

6.1.3 工程放线定位图制作应具备下列条件：

- 1 有效期内附加地下管线数据的现状地形图（原件或复印件）。
- 2 自然资源和规划主管部门签署意见并审批盖章的放线回单附图。
- 3 自然资源和规划主管部门开具的工程放线定位图通知单（原件）。
- 4 经自然资源和规划主管部门批准加盖审核章的单体报建图（原件）。
- 5 工程放线定位图制作需要的其他资料。
- 6 在长沙市“多规合一”投资项目在线审批监管平台进行申报，应上传相应的电子资料。

6.2 条件计算

6.2.1 规划放线条件计算前应核对以下内容：

- 1 核对用地红线数据的法定性、正确性、完整性和权属单位的一致性。
- 2 核对规划道路数据的法定性、正确性、完整性、是否在有效期内。
- 3 核对单体报建图中尺寸和标注的一致性、正确性、完整性。
- 4 核对规划审批定位条件（包含定位坐标、给定间距等）的正确性。

5 核对过程中若发现不能满足规划设计条件时，应填写《规划放线技术联系单》（参照附录 D.2），反馈给建设单位和规划审批部门，以规划审批部门出具的书面意见作为最终的条件计算依据。

6.2.2 根据定位条件进行图上定位，求取建（构）筑物主要角点坐标、单体建筑物的尺寸，并求取总平面图上尺寸标注处对应位置的尺寸，包括：建（构）筑物角点或特征点与用地红线、规划道路线、河道蓝线、绿地绿线、绿化控制绿线、轨道橙线等之间的距离，以及相邻建（构）筑（含已建和未建）和对规划审批有影响地物之间的距离。

6.3 实地放线

6.3.1 建（构）筑放线点位选取应遵循有效、经济、合理的原则，并尽量控制建筑工程在实地的几何布置。

6.3.2 建（构）筑放线点应选择主要角点或轴线（交）点；涉及规划条件的点，应实地放线；每个单体建（构）筑至少四点，复杂建（构）筑物可适当增加放线点。

6.3.3 放线点位宜采用中心标志清晰的材料进行实钉，桩位应稳固，编号应清晰；水泥等坚固地面可采用刻“十”字表示。放线点遇障碍物、水域等不能实钉时，可采用平移轴线测设放线点或测设指示桩。

6.3.4 实地放线应采用同精度进行校核，可采用坐标校核和边长校核等，应符合以下规定：

- 1 校核数量应不少于放线点总数的 20%。

2 采用全站仪极坐标法时，校核点测量应使用与放线时不同的测站点或起始方向。

6.3.5 校核精度应符合以下规定：

1 坐标校核：检测坐标与条件坐标的较差不大于 ± 50 mm。

2 边长校核：放线点之间的检测边长与条件边长较差的相对误差不大于 $1/2500$ ；边长小于 50m 时，检测边与条件边的较差应不大于 ± 20 mm。

6.3.6 实地放线时应对项目规划审批有影响的周边重要地形进行测绘。

6.3.7 实地放线完成后测绘单位应向建设单位现场交桩，编制现场交桩登记表（参照附录 D.5），一式两份，双方各执一份。

6.4 成果制作

6.4.1 规划放线成果报告书，主要包括以下内容：

- 1 封面（参照附录 A.1）。
- 2 扉页（参照附录 A.2）。
- 3 测绘声明（参照附录 A.3）。
- 4 测绘责任人（参照附录 A.4）。
- 5 目录（参照附录 A.5）。
- 6 成果说明（参照附录 A.6）。
- 7 工程建设项目放线结果报告单（参照附录 D.1）。
- 8 放线回单附图（参照附录 D.3）。
- 9 工程放线定位图（参照附录 D.4）。
- 10 其他。

6.4.2 成果图件应采用矩形分幅，宜采用 1:500 基本比例尺进行编绘，1:500 比例尺无法满足需求时，可采用 1:250 或 1:1000 比例尺，并注明比例尺。

6.4.3 放线回单附图和工程放线定位图采用矩形分幅，当图幅面积较大时应分幅表示，且每幅图尺寸应不大于 914mm $\times$ 1500mm。

6.4.4 规划放线回单附图应包括现状地形图要素、规划要素、放线要素和整饰要素。

1 规划要素包括用地红线、道路红线、规划道路边线、河道蓝线、绿地绿线、绿化控制绿线、轨道橙线、建筑外轮廓线、地下室轮廓线、定位轴线、地下室轴线、市政要素、定位条件等，规划数据及标注包括规划条件数据、轴线标注、宽度标注、建筑幢号等。规划要素的表示内容应当与规划审批后的总平面图、单体报建图的相关内容一致。定位条件要素用红色表示，求取的距离用绿色表示。

2 放线要素包括放线桩、未定桩、指示桩、放线标注等，放线标注包括标注线、桩号、条件距离、周边关系校核数据等。

3 整饰要素包括图例和图廓整饰，图例应当对图中涉及的各类规划、放线要素符号进行说明；图廓整饰应当包括内图廓、外图廓、格网及坐标、图名、图号、比例尺、放线单位、放线日期、数据来源说明、制图和检查人员等内容。

6.4.5 工程放线定位图应在规划放线回单附图上补绘以下内容：

1 单体报建图中地上部分每一层的建筑外轮廓线、设备平台、阳台线、雨遮线、架空层线、走廊线、连廊线、过街通道线等，建筑外轮廓线用实线表示，当下面层外轮廓比上面层小时则用虚线表示。

2 单体报建图中的地下室线、地下室出入口、地下室各期分割线、地埋式垃圾站、消防水池线、通风口、附属设施等，地下部分用虚线表示。

3 在建筑主体轮廓范围内标注地上层数和地下层数，地上部分用阿拉伯数字表示，地下部分用“D+阿拉伯数字”表示，如 D1。当局部层次不相同时应分别标注，应对建（构）筑物的主体层与建筑面积复核表中的层次进行复核。

6.4.6 规划放线回单附图和工程放线定位图的制作与输出应符合下列规定：

1 图幅大小适中，重点突出，内容简洁。

2 规划条件数据应在审批后的总平面图对应的位置表示和标注，周边关系校核标注实测或实量距离。

3 图上要素符号的层、色、单元和线型按本规定第 15 章成果图件制图标准的相关要求制作，应彩色输出打印。

6.4.7 规划放线回单附图和工程放线定位图的入库数据应按照本规定表 15-1 的要求提交相应内容和标准的*.mdb（或*.edb）文件。

7 房产面积预测算

7.1 一般规定

7.1.1 预测实施前应收集下列资料：

- 1 工程建设项目规划许可证、审批单。
- 2 工程建设项目工程放线定位图。
- 3 规划总平面图。
- 4 经审批（备案）的建筑施工图（含平、立、剖）一套。
- 5 房屋有效地址证明。
- 6 不动产证/国土证（验原件收复印件）。
- 7 申请人身份证明（申请人为自然人的提供身份证；申请人为非自然人的，提供组织机构代码证、营业执照和授权委托书及委托代理人身份证）。

7.1.2 计算建筑面积的房屋原则上应具备以下条件：

- 1 具有上盖。
- 2 有竖向围护结构或柱、围护设施。
- 3 层高在 2.20m 及以上。
- 4 结构牢固、属于永久性的建筑物。
- 5 可作为人们生产或生活的场所。

7.1.3 建筑面积的计算分为计算全部建筑面积、计算一半建筑面积和不计算建筑面积三种情况。

7.1.4 幢是指一座独立的，包括不同结构和不同层次的房屋。在实际房屋分幢中，有以下几种情况的处理：

1 房屋建成后又扩建、改建，其扩、改部位无论其结构与原房屋结构是否相同，只要形成整体的仍作为一幢，特殊情况除外。

2 一幢建筑由多个塔楼和裙楼组成，在各塔楼及其相应裙楼之间有两边不相通的伸缩缝或隔墙为明显的分界线，且各部分之间无共有面积的，则各塔楼及其相应裙楼可按多幢建筑物处理，否则应视为一幢建筑。

3 本身为独立的楼房，为了利用楼房间的空隙地，底层（或多层）以裙楼的形式连成一片，且裙楼与各楼房互不相通的房屋，其独立的楼房和裙房可分别分幢。

4 房屋间仅以过道或通廊连通局部楼层的，视规划报建情况，可分幢处理。房屋间以过道或通廊相连的，视规划报建情况，可独立分幢。

5 地面上有多座独立的建筑，仅由一个大地下室相贯通（共用一个大地下室）时，地面上各独立建筑视为多幢，地下室视为一幢。

6 （半）地下层停车及设备用房部分较大，为地面多幢共用，与（半）地下商业、办公等区域有明确的分界线时，可将两部分分幢测绘，（半）地下商业、办公等区域与相应地面以上建筑视作一幢。

7 同一个项目只能采取一种分幢形式。

7.1.5 为保持与历史数据的衔接，保留测量号，测量号取房屋面重心坐标值按纵坐标和横坐标各取六位（以公里为单位），取小数点前三位数和小数点后三位数，不足三位的用零补位，预测用字母 Y 标识，地下房屋幢用数字 0 标识，其他房屋幢用数字 1 标识，格式如：Y1-101.000-038.005。

7.2 建筑面积计算规则

7.2.1 计算全部建筑面积的范围

7.2.1.1 永久性结构的单层房屋，按一层计算建筑面积；多层房屋按各层面积的总和计算。

7.2.1.2 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、大厅内回廊部分，层高在 2.20m 及以上的按其水平投影面积计算。

7.2.1.3 楼梯间、电梯（观光梯）井、提物井、垃圾道、管道井等，按房屋自然层计算。

7.2.1.4 房屋内的夹层、插层、技术层等非自然层及其楼梯间、电梯间，其高度在 2.20m 及以上部位，按其外围水平投影面积计算。

7.2.1.5 房屋天面上，属永久性建筑，层高在 2.20m 及以上有围护结构的楼梯间、水箱间、电梯机房等，按其外围水平投影面积计算。

- 7.2.1.6 挑楼、全封闭的阳台、全封闭的入户花园、与室内相通全封闭的设备平台，按其围护结构外围水平投影面积计算。
- 7.2.1.7 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。
- 7.2.1.8 与房屋相连且相通的有柱走廊，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。
- 7.2.1.9 房屋间永久性的封闭的架空通廊，按其外围水平投影面积计算。
- 7.2.1.10 地下室、半地下室及相应出入口，层高在 2.20m 及以上的，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。
- 7.2.1.11 有柱或有竖向围护结构的门廊、门斗，按其柱或竖向围护结构的外围水平投影面积计算。
- 7.2.1.12 玻璃幕墙、金属幕墙及其他材料幕墙作为房屋外墙的，按其外围水平投影面积计算。既有主墙又有幕墙时，以主墙为准计算。
- 7.2.1.13 属永久性建筑物、有柱（非独立柱、单排柱）的车棚、货棚等，按柱的外围水平投影面积计算。
- 7.2.1.14 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 及以上部位的外围水平投影面积计算。
- 7.2.1.15 与室内相通的变形缝，应按其自然层合并在建筑物建筑面积内计算。
- 7.2.1.16 房屋屋顶为斜面结构（坡屋顶）的，按层高 2.20m 及以上部位的水平投影面积计算。
- 7.2.1.17 突出外墙的落地凸窗、无油烟灶台，高度 2.20m 及以上的，按其外围水平投影面积计算。
- 7.2.1.18 室内场馆、电影院按实际层数计算。场馆和电影院台下空间加以利用的，高度在 2.20m 及以上的部位，按其外围水平投影面积计算（多层按多层计）。室内单独设置的、有围护设施的悬挑看台，应按围护设施水平投影面积计算。
- 7.2.1.19 立体书库、立体仓库、立体车库等有结构层的，按其层高 2.20m 及以上结构层建筑面积的总和计算；内部无结构层的，不论其高度和层数，均按一层计算。
- 7.2.1.20 舞台灯光控制室按其围护结构外围水平投影面积计算。

7.2.1.21 层高 2.20m 及以上的有明确用途的架空层，按其柱或围护结构外围水平投影面积计算。

7.2.1.22 独立户室内全封闭的花园房屋和阳光屋，按其竖向围护结构外围水平投影面积计算。

7.2.1.23 对于建筑物内为整幢建筑服务的设备层、管道层、避难层、结构转换层等有结构层的楼层，结构层高在 2.20m 及以上的，应计算全面积。

7.2.2 计算一半建筑面积的范围

7.2.2.1 与房屋相连，有上盖无柱的走廊、檐廊，按其围护结构（无围护结构的按围护设施）外围水平投影面积的一半计算建筑面积。

7.2.2.2 未封闭的阳台、挑廊、与室内相通的有上盖的设备平台，按其围护结构（无围护结构的按围护设施）外围水平投影面积的一半计算。

7.2.2.3 独立柱、单排柱的车棚、货棚、站台、加油站、收费站等属永久性建筑的，按其上盖外围水平投影面积的一半计算。

7.2.2.4 无顶盖的室外开敞楼梯按各层水平投影面积的一半计算。

7.2.2.5 有顶盖不封闭的永久性架空通廊，按围护结构（无围护结构的按围护设施）外围水平投影面积的一半计算。

7.2.2.6 独立户室内未封闭的花园房屋和阳光屋，按其围护结构（无围护结构的按围护设施）外围水平投影面积的一半计算。

7.2.2.7 有顶盖无竖向围护结构的场馆看台，层高在 2.20m 及以上的，应按其顶盖水平投影面积的一半计算。

7.2.3 不计算建筑面积的范围

7.2.3.1 符合防火规范要求，为解决消防疏散问题而设置的穿过建筑物的公共人行通道和车行通道不计算建筑面积。

7.2.3.2 突出房屋墙面的构件、配件、空调搁板、镶贴块料面层、装饰性的幕墙、垛、勒脚、台阶、无柱雨蓬、装饰柱等。

7.2.3.3 房屋之间无上盖的架空通廊。

7.2.3.4 房屋的天面、挑台、露台、天面上的花园、泳池、屋顶水箱。

7.2.3.5 建筑物内的操作平台、上料平台及利用建筑物的空间安置的箱、罐的平台。

- 7.2.3.6 骑楼、过街楼的底层以及穿过房屋的通道用作街巷通行的部分。
- 7.2.3.7 临街楼房、挑廊下的底层作为公共道路街巷通行的，不论是否有柱、是否有围护结构。
- 7.2.3.8 利用引桥、高架桥、高架路、路面作为顶盖建造的房屋。
- 7.2.3.9 活动房屋，临时房屋，简易房屋。
- 7.2.3.10 独立烟囱、亭、塔、罐、池、贮仓、栈桥、地下人防干线、地下人防支线等构筑物。
- 7.2.3.11 与房屋室内不相通的变形缝。
- 7.2.3.12 已计算建筑面积的楼梯的下方空间。
- 7.2.3.13 与建筑物内不相连通的类似阳台、挑廊、檐廊的建筑，与建筑物内不相连通的装饰性和功能性构件等。
- 7.2.3.14 用作公共休憩、绿化园艺使用的架空部位和公共空中花园。
- 7.2.3.15 无顶盖的自动步道（水平滚梯）、室外爬梯、挂梯、室外专用消防钢楼梯等。
- 7.2.3.16 结构性墙体外的保温、隔热层。
- 7.2.3.17 层高小于 2.20m 的夹层、插层、技术层和层高小于 2.20m 的地下室和半地下室。
- 7.2.3.18 贮水（油）池、化粪池。
- 7.2.3.19 为局部楼层单独设置的，通过不使用楼层的通风井、烟道。
- 7.2.3.20 无明确用途且不可通达的阁楼层、开敞式架空层。
- 7.2.3.21 未封闭的阳台、挑廊、走廊等其顶盖距底板的高度大于两个自然层的。
- 7.2.3.22 舞台及后台悬挂幕布和布景的天桥、挑台等。
- 7.2.3.23 突出外墙的不落地凸窗、无油烟灶台。

7.2.4 建筑面积计算细则

7.2.4.1 建筑层高取各层之间以楼、地面面层（完成面）计算的垂直距离，屋顶层由该层楼面层（完成面）至平屋面的结构面层或至坡顶的结构面层与外墙外皮延长线的交点计算的垂直距离；结构面可包含厚度不大于 0.02m 的结构找平层。一个楼层外墙以内的建筑空间中，因结构梁等形成的局部高度不足 2.20m 的部分，其层高仍取所在楼层的层高值，参见图 7-1。一个楼层外墙以内的建筑

空间层高超过 2.20m 但局部层高不一致时，本层层高按主要层高填写。

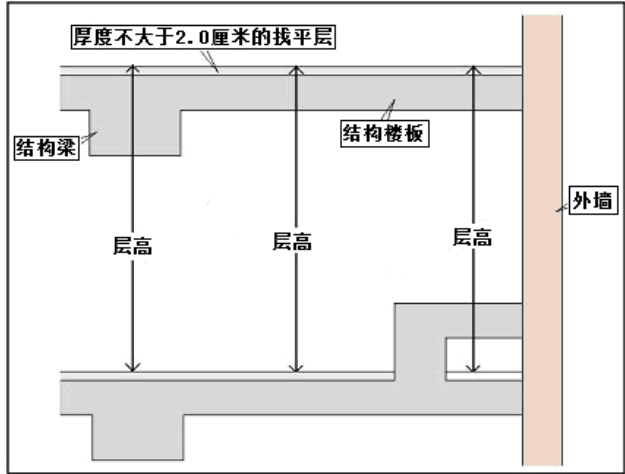


图 7-1 层高计算图示

7.2.4.2 墙体向外倾斜的房屋，按各层底板水平投影计算建筑面积；墙体向内倾斜的房屋，按距底板 2.20m 及以上部位的水平投影计算建筑面积。球状或穹顶房屋，按距底板 2.20m 及以上部位的水平投影计算建筑面积。

7.2.4.3 斜（或拱形）屋顶下加以利用的空间，规划设计用途明确且设计有楼梯到达的，其高度 $\geq 2.20\text{m}$ 的部位，按水平投影计算建筑面积，参见图 7-2。

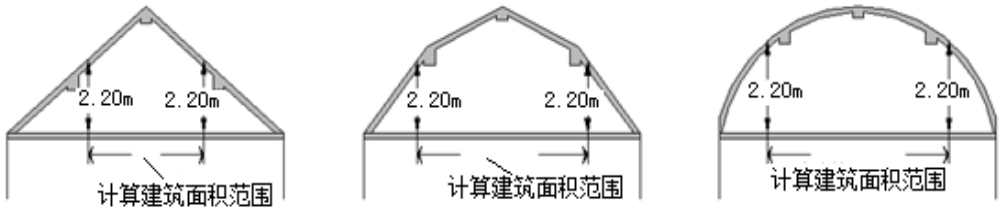


图 7-2 斜（或拱形）屋顶下空间建筑面积量算位置图示

7.2.4.4 阳台、走廊、架空通廊的围护物向外倾斜的，按其围护底板水平投影尺寸计算；未封闭的阳台、走廊、架空通廊的护栏超出底板外沿的，按其底板外沿水平投影的一半计算建筑面积；未封闭的阳台、走廊、架空通廊的围护向内倾斜的，按其围护上沿水平投影的一半计算建筑面积，参见图 7-3。

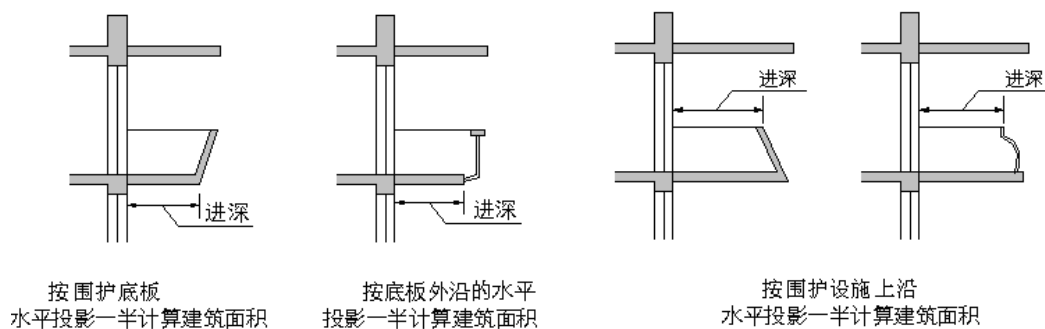


图 7-3 异形围护设施面积计算图示

7.2.4.5 不封闭阳台、挑廊、走廊等其顶盖小于底板，顶盖宽度 $\geq 0.60\text{m}$ ，且顶盖投影不小于围护结构外围水平投影面积一半的，按其顶盖水平投影面积计算一半建筑面积。

7.2.4.6 多排柱的车棚、货棚、站台等，若柱为内倾斜柱，以柱距离地面 2.10m 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，则以柱最底端外侧连线水平投影范围内的部分计算全部建筑面积，参见图 7-4。

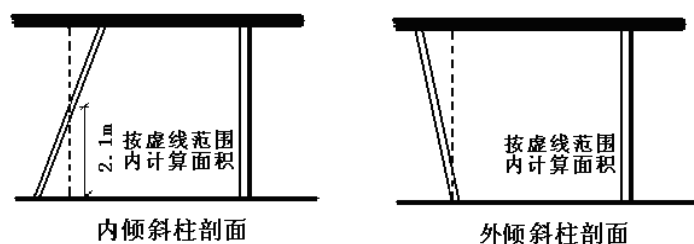


图 7-4 棚柱结构建筑面积计算图示

7.2.4.7 楼层内设置局部夹层的，当夹层和夹层下方空间的层高均 $< 2.20\text{m}$ 时，夹层不计算建筑面积，本楼层计算一层建筑面积。

7.2.4.8 建筑内不利用的封闭空间不计算建筑面积，房屋天面上有盖和围护结构的景观或装饰性建筑（如：亭、阁、塔、装饰柱廊及其他装饰性架空部位等）不计算建筑面积。

7.2.4.9 走廊分为内走廊和外走廊。

1 内走廊：当走廊为以下情况时视为内走廊，参见图 7-5。

- 1) 走廊两侧均封闭。
- 2) 一条走廊仅一侧局部开敞，其余部分两侧均封闭。

内走廊无论层高，无论其延伸方向两端是否封闭，均计算全部建筑面积；内走廊与阳台之间有隔断，则该部分内走廊计算全面积；无隔断计算半面积。

2 外走廊：当走廊有一侧不封闭并直接向室外开敞时，该走廊视为外走廊，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，有柱走廊计算全面积，无柱走廊计算半面积，参见图 7-5。

- 1) 开敞侧有虽不承重但与结构相连为一体，类似柱（或墙）的走廊，视为有柱走廊。
- 2) 仅有附着于结构外侧的装饰性柱（或墙）的走廊，视为无柱走廊。
- 3) 柱位于外走廊两端的墙体内不专向走廊凸出，或柱可以划归其他建筑空间时，视为无柱走廊。
- 4) 由多段构成的走廊，如果仅某一段走廊有柱或墙，可以以该段走廊的两端转折处为界，将该走廊划分为有柱与无柱两部分。

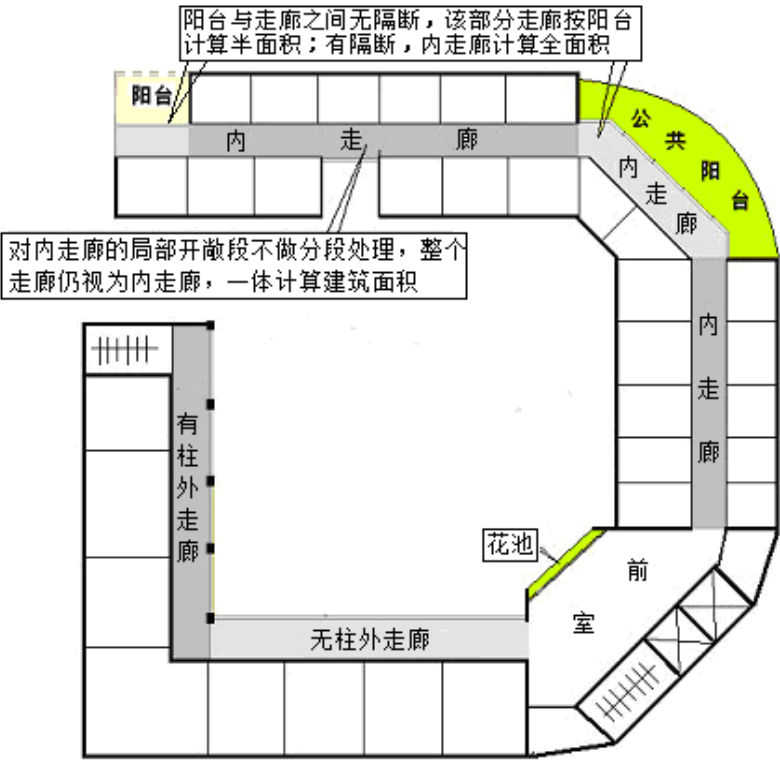


图 7-5 走廊类型划分图示

7.2.4.10 位于地面与房屋相连的有盖、无柱、无围护结构（或围护设施）、凸出建筑主体的走廊、檐廊，檐廊延伸方向外侧无围护的，均不计算建筑面积，参见图 7-6。

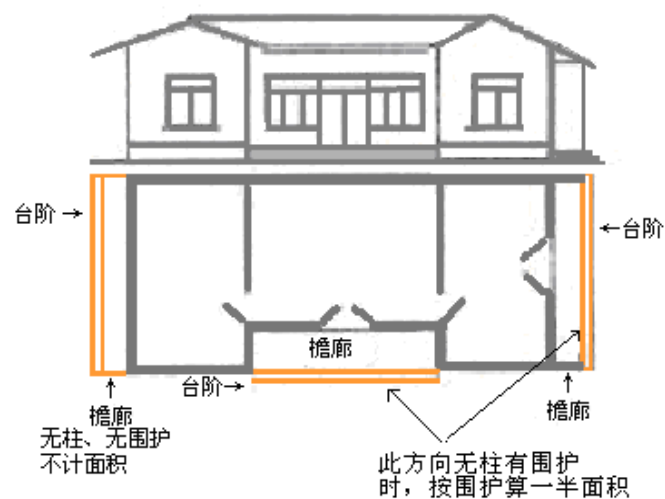


图 7-6 檐廊立面、平面图示

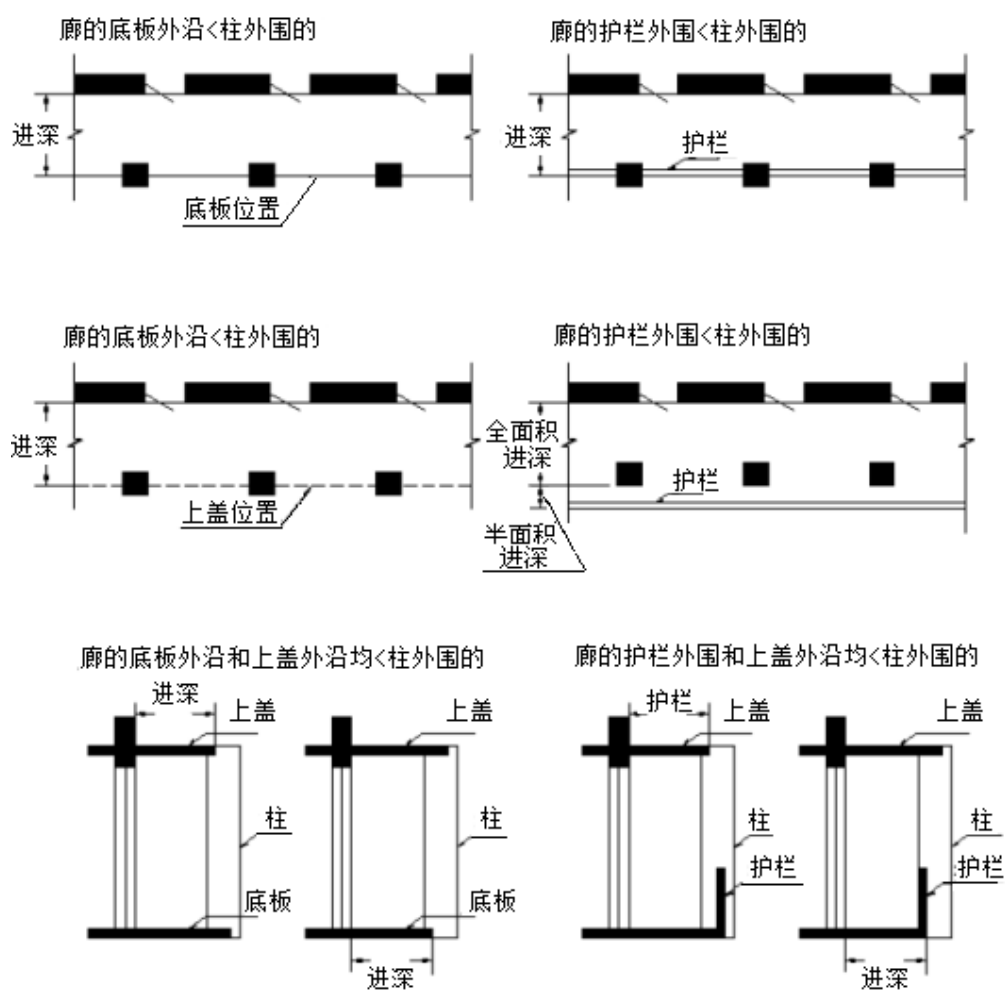


图 7-7 有柱走廊算面积平面、剖面图示

7.2.4.11 不封闭的有柱走廊、架空通廊上盖外沿、底板外沿、护栏外沿水平投影小于柱外围的，按上盖外沿、底板外沿、护栏外沿水平投影最小者计算建筑面积；有柱走廊上盖外沿、底板外沿、护栏外沿水平投影大于柱外围的，按柱外围水平投影计算全部建筑面积，柱以外与护栏外围部分，计算一半建筑面积，参见图 7-7。

7.2.4.12 借用外走廊的一部分作为楼（电）梯前室的，分段计算建筑面积。不封闭外走廊计算半面积，前室计算全面积，参见图 7-8。

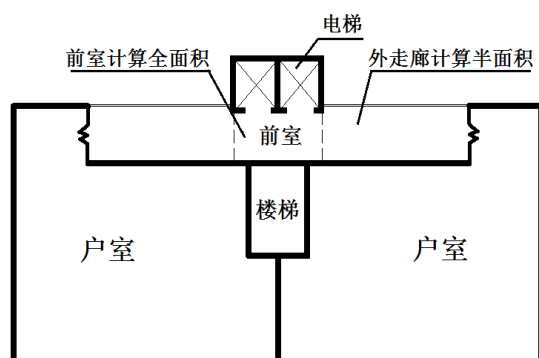


图 7-8 楼（电）梯前室借用走廊面积计算图示

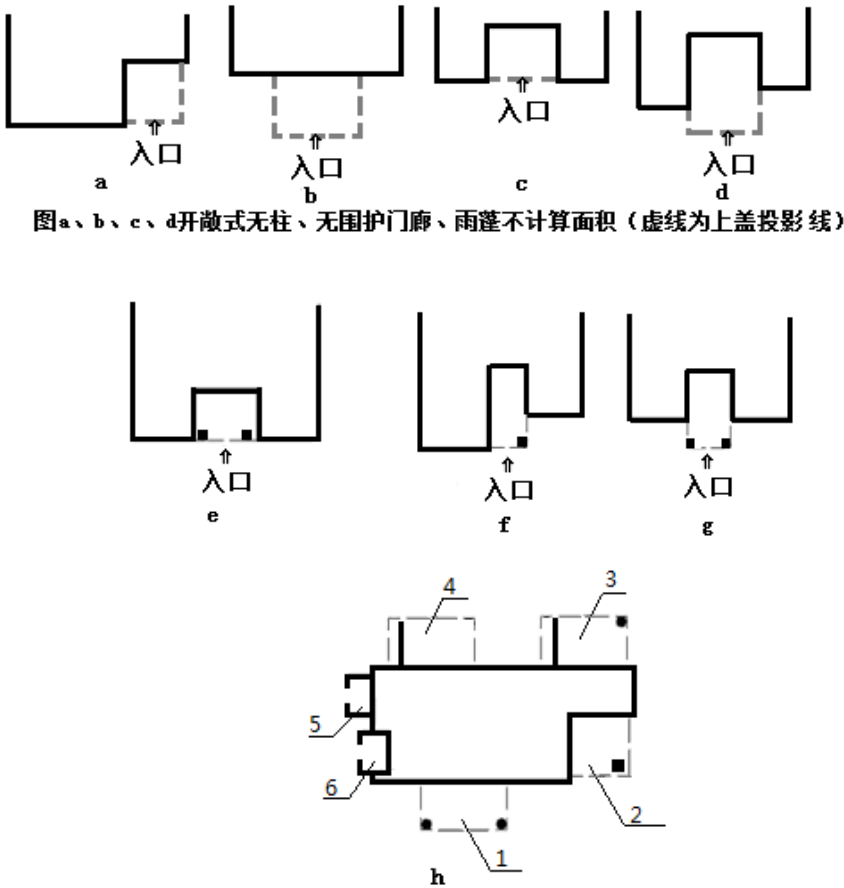
7.2.4.13 连廊、架空通廊

- 1 位于地面层的两建筑物之间的有盖连廊，按以下情况分别计算建筑面积。
 - 1) 双排柱连廊，按柱外围水平投影计算全部建筑面积。
 - 2) 单排柱连廊上盖檐口高度小于或等于两个自然层时，按上盖水平投影面积的一半计算建筑面积，无柱连廊上盖檐口高度小于或等于两个自然层时，按围护外围水平投影面积的一半计算建筑面积；上盖檐口高度大于两个自然层时，不计算建筑面积；若上盖为圆拱型，则以拱形顶计算该连廊的高度。
- 2 连接两建筑物的有盖架空通廊，按以下情况分别计算建筑面积：
 - 1) 全封闭或有柱（非独立柱或单排柱）时，通廊计算全部建筑面积。
 - 2) 不封闭且无柱时，若上盖高度小于或等于两个自然层，通廊计算一半建筑面积；大于两个自然层时，通廊不计算建筑面积。

3 跨越城市街道或本宗地外的公共通道、公开开放空间等的架空通廊，通廊下面部分的建筑空间，不论有无柱和其高度、宽度如何，均不计算建筑面积。兼作街巷通行的公共通道、消防通道、小区通道等，不计算建筑面积。

7.2.4.14 门廊、门斗、雨蓬

1 门廊、有柱雨蓬（包括多柱雨蓬、柱墙混合支撑雨蓬、非独立柱雨蓬），按柱或竖向围护结构外围水平投影计算全部建筑面积，参见图 7-9 的 e、g 及 h 中的 1、3、5、6；独立柱雨蓬按上盖外沿水平投影面积的一半计算建筑面积，参见图 7-10 的 f 及 h 中的 2。一侧墙支撑雨蓬、无柱或无围护结构或围护结构残缺的门廊、雨蓬不计算建筑面积，参见图 7-9 的 h 中的 4。



1-多柱雨蓬；2-独立柱雨蓬；3-柱墙混合支撑雨蓬；4-一侧墙支撑雨蓬；
5-全凸式门廊；6-半凹半凸式门廊；（虚线为上盖投影线）

图 7-9 门廊、门斗、雨蓬计算图示

2 为一户独立设置的门廊、门斗、雨蓬，能计算建筑面积的，其建筑面积计入该户的套内建筑面积。

3 门廊、雨蓬上盖高度超过两个自然层的不计算建筑面积。若顶盖为斜顶盖，以斜顶盖最低点至底板的距离为准。

7.2.4.15 阳台、入户花园、空中花园。

1 未封闭的阳台其顶盖距底板的高度大于两个自然层的，不计算建筑面积。对于顶层和特殊层高楼层的不封闭阳台，且阳台顶盖高度无自然层（复式层、跃层）可参考时，按阳台所在层层高的两倍作为阳台有无顶盖的认定标准；若所在层的层高有多个值时，取所在层最高层高两倍，作为阳台有无顶盖的认定标准；当顶层或退台层阳台的顶盖为斜屋面时，阳台的顶盖高度取阳台沿屋面倾斜方向最外沿（围护栏）处阳台底板面至斜屋面上缘的垂直距离。

2 住宅建筑中属于一户专有的类似于阳台的空中花园、入户花园、阳光屋等（位于地面层、裙楼顶层的除外），均视为阳台，按阳台规定计算建筑面积。

3 阳台与套内房屋分隔墙体外铺设的保温层计入阳台面积，阳台宽度为阳台围护结构（无围护结构的按围护设施）外侧到房屋结构墙体外侧的尺寸。

4 无顶盖、顶盖与阳台非同期建造、顶盖为非永久性结构、顶盖为镂空均视为无顶盖阳台，不计算建筑面积。利用百叶窗封闭的阳台视为不封闭阳台。

5 上盖高度超过两个自然层的阳台，当其中间设置有盖板（包括由凸窗、空调位、花池等所形成的盖板）且盖板高度不超过两个自然层时，所设盖板宽度大于 0.60m 且盖板投影不小于阳台围护外围水平投影面积一半的，按盖板水平投影面积的一半计算下方阳台建筑面积。

6 阳台围护物部分为墙体，部分为栏杆的，阳台宽度以主要围护确认，参见图 7-10。

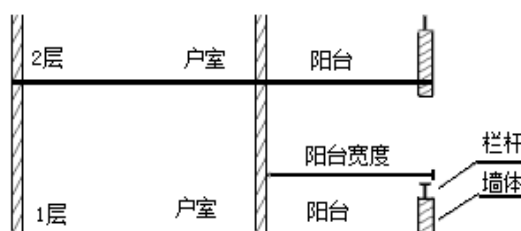


图 7-10 阳台剖面图示

7.2.4.16 凸窗

1 凸窗的窗台高度为房间室内地面（楼板结构板上缘）至窗台台面（窗台板上缘）的垂直距离；凸窗的高度为窗台台面至凸窗顶板板面（顶板上缘）的垂直距离；凸窗的进深为室外墙面（外墙外缘）至凸窗的外边沿的水平距离。凸窗的窗台台面应为窗体的支撑面，参见图 7-11。当房间室内地面（楼层结构板上缘）至窗台台面（窗台板上缘）为同一平面时，视为落地凸窗，其余为非落地凸窗。

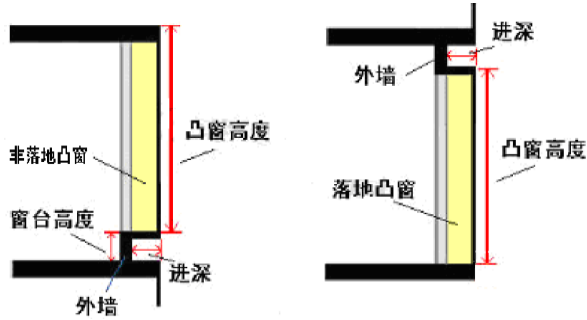


图 7-11 凸窗、落地凸窗及其指标定义图示

2 非落地凸窗不计算建筑面积。落地凸窗、橱窗，高度 $\geq 2.20\text{m}$ ，计算全部建筑面积。

3 非落地凸窗向阳台内突出时，凸窗所占用的阳台空间仍计入阳台的建筑面积，参见图 7-12。

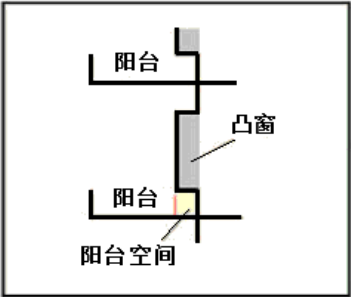


图 7-12 非落地凸窗向阳台内突出图示

7.2.4.17 花池、空调搁板

- 1 悬挂于建筑主体结构外侧的外挂式花池和空调搁板不计算建筑面积。
- 2 位于建筑主体结构外侧，与室内不连通的平台式花池和空调搁板不计算建筑面积。

3 位于阳台等建筑主体结构内的有盖的花池、空调搁板等，其标高高于阳台（或走廊等）或设有隔栏的，不计算建筑面积，否则与其相连的建筑空间一体计算建筑面积，参见图 7-13。

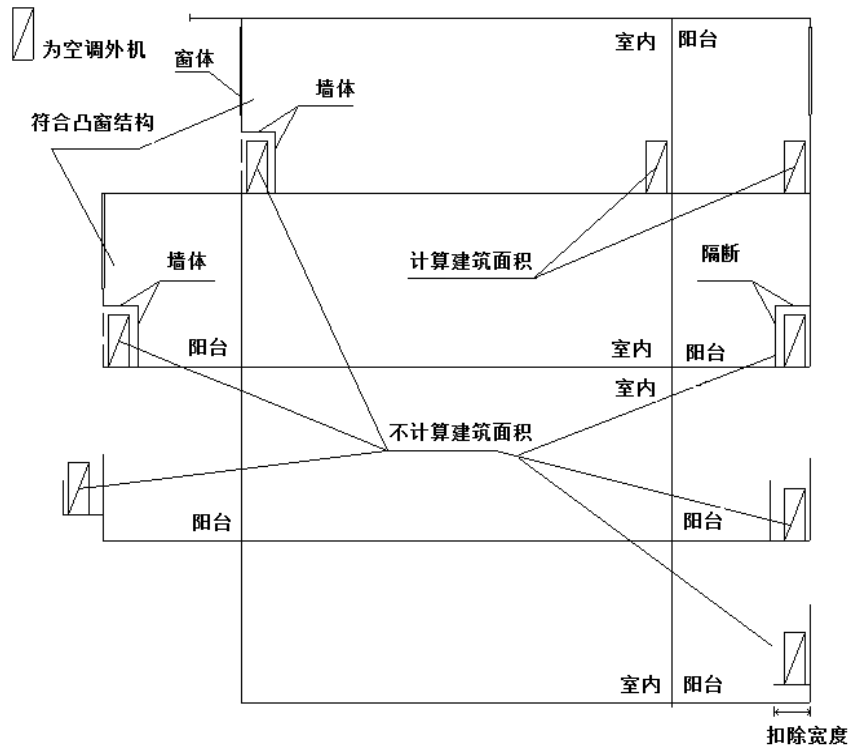


图 7-13 空调机位面积计算图示

7.2.4.18 梯、井与台阶

1 室内楼梯

按下列情形区别室外楼梯与室内楼梯：在建筑物外墙之外设置楼梯，楼梯仅有扶手栏杆，没有墙体封闭该楼梯的，不论建筑物外墙开门与楼梯相通或不开门与楼梯不相通，都视为室外楼梯；设于建筑外墙之内的各种楼梯、电梯为室内梯；设于建筑物外墙之外的，但再由墙体封闭的梯视为室内梯，参见图 7-14。



图 7-14 室内楼梯与室外楼梯示例

- 1) 室内楼梯无论其本身如何设置梯间层，均按建筑物的自然层数（层高 $\geq 2.20\text{m}$ 的，不论自然层的高度多高）计算建筑面积，未设置顶盖时，最上一层室内楼梯计算一半建筑面积，参见图 7-15。

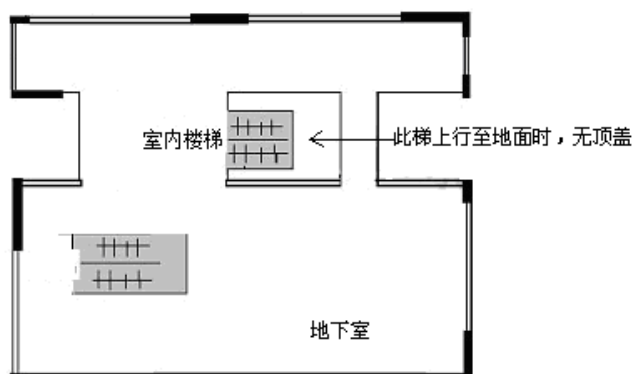


图 7-15 室内楼梯未设置顶盖图示

- 2) 室内楼梯上下行之间间隔 $> 0.30\text{m}$ 时，计算上一层楼梯面积时，楼梯之间的间隔空间应按上空处理，形成梯间的不扣空。自动扶梯和现场没有安装、复式单元预留的楼梯洞口视为中空，不计算建筑面积。
- 3) 楼梯下方空间加以利用，且规划设计有明确使用功能的，其高度 $\geq 2.20\text{m}$ 部分可按户室计算建筑面积，相应楼梯对应部分不再计算建筑面积。此梯在上层对应空间不属于独立权属单元的，按梯间计算建筑面积，参见图 7-16。
- 4) 穿越夹层的楼（电）梯间，夹层不使用（不开门）的，其位于夹层的楼（电）梯间，不计算建筑面积。

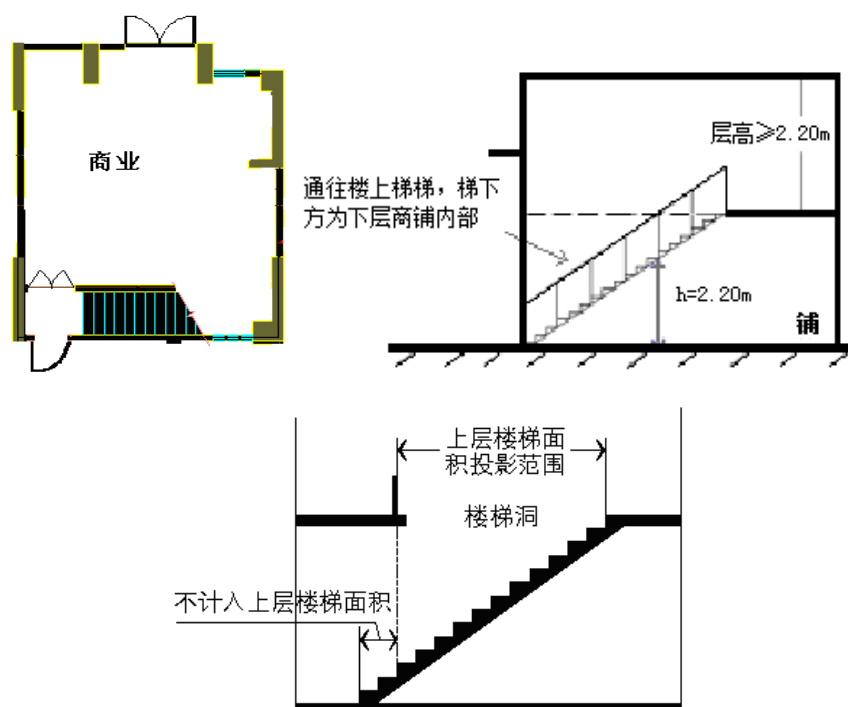


图 7-16 通往上层的楼梯平面、剖面图示

2 室外楼梯、台阶、车道

- 1) 室外楼梯无永久性顶盖或顶盖不能完全遮盖楼梯时, 室外楼梯视为无盖, 按其各层水平投影面积之和的一半计算建筑面积。室外楼梯的层数按楼梯到达层数减一计算。
- 2) 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楼梯或起终点高差不小于一个自然层但其下方为自然地形不设计利用的, 视为室外台阶, 室外台阶不计算建筑面积, 但若下方空间设计加以利用的, 其层高在 2.20m 及以上的部分应计算建筑面积。从地面至上层室外广场的室外楼梯不计算建筑面积。
- 3) 地面下地下室的车道, 其坡道下方回填无建筑空间的, 或设计为不可利用的建筑空间的, 该车道对应的地面一层有盖部分作上空处理, 车道有盖部分只计一层建筑面积并计入地下一层建筑面积中; 如车道下方为可利用空间, 车道按自然层计算建筑面积, 车道下方规划设计为独立权属单元或共有建筑面积的, 达到 2.20m 及以上高度的按独立权属单元或共有建筑面积计算, 其余部分按车道计算面积, 参见图 7-17。

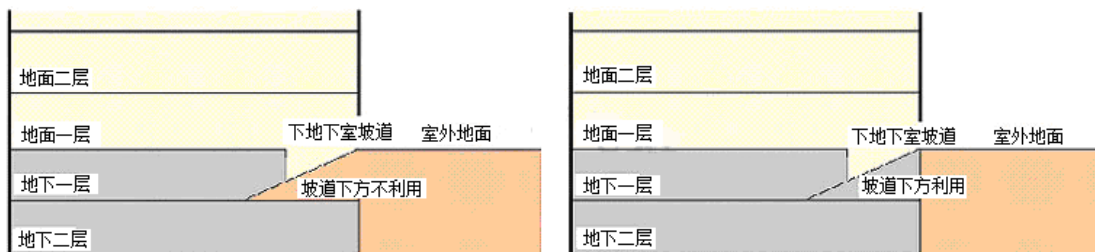


图 7-17 地下室车道示意图

3 采光井、通风井、烟道、管道井等

- 1) 供一户专用的外置及内置烟道均计入该户的套内建筑面积；多户共用的烟道作为共有建筑面积。
- 2) 地下室或半地下室使用的通风井、烟道等，在地下部分按其通过的地下室或半地下室的层数计算建筑面积；在地面独立于主体建筑物之外，有上盖且高度在 2.20m 及以上的，按围护结构外围水平投影计算全部建筑面积，并计入地下室或半地下室的建筑面积中。
- 3) 若地下室或半地下室使用的通风井、烟道，在地面部分设于建筑物之内且高度达到 2.20m 及以上的，地面部分按一层计算建筑面积，作为地下室的共有建筑面积，参见图 7-19 左。
- 4) 若采光井、通风井、烟道的地面高度 $< 2.20\text{m}$ ，则不计算其建筑面积，其所占用空间的建筑面积从所在地面建筑空间的建筑面积中扣除，参见图 7-18 右。

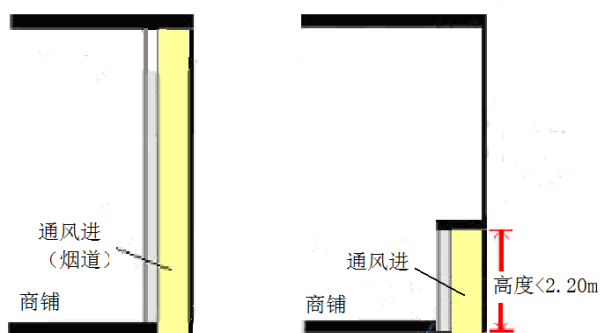


图 7-18 地下通风井在地面建筑内剖面图示

- 5) 一栋建筑中数层共用的通风井、烟道，按其通过的使用层的层数计算建筑面积，通过不使用楼层时不计算建筑面积。别墅内各层本户使用的烟道按穿过楼层计算。房屋天面上的采光井、通风井、烟道并不计算建筑面积。

- 6) 有顶盖与室内相通的采光井，计算建筑面积。
- 7) 位于外墙的雨、污水管、空调冷凝水管等竖向井道不计算建筑面积。

7.2.4.19 墙体

- 1 幕墙分为装饰性幕墙和围护性幕墙，装饰性幕墙不计算建筑面积。
- 2 同一楼层既有主墙又有幕墙时，分以下几种情况计算外墙的墙体面积：
 - 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。
 - 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，参见图 7-19。

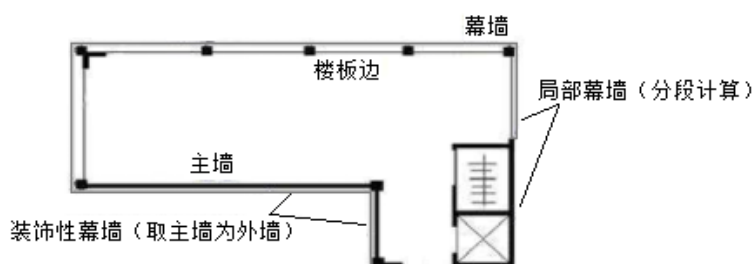


图 7-19 墙体部分为主墙、部分为幕墙图示

- 3) 围护性幕墙，按以下几种情况分别计算建筑面积，参见图 7-20。
 - (1) 当楼板边至幕墙外缘距离 $<0.30\text{m}$ 时，以该距离为外墙厚度，并相应取半外墙。
 - (2) 当楼板边至幕墙外缘距离 $\geq 0.30\text{m}$ 时，外墙厚度参考本层主墙厚度，并相应取半外墙，楼板边至外墙内缘的空间按上空计算。
 - (3) 当下方有梁，幕墙安放于梁体之上的围护性幕墙，按幕墙外围水平投影面积计算，并参考本层主墙厚度，并相应取半外墙。

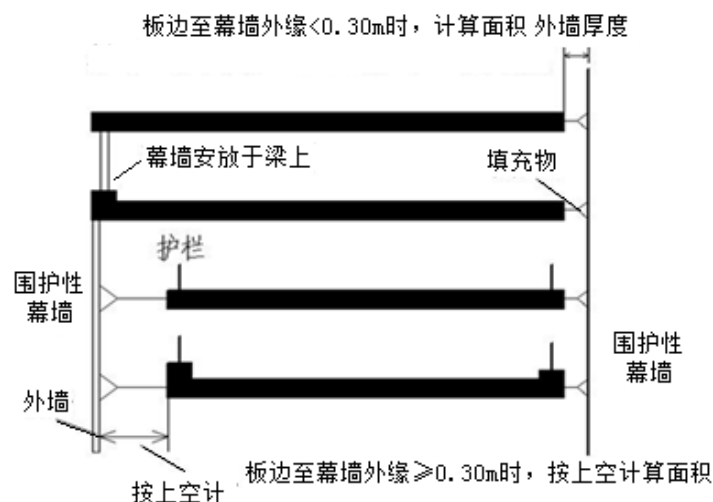


图 7-20 不同情况下围护性幕墙外墙计算图示

3 对全幕墙建筑，当其内侧沿楼板边沿除核心筒、梯间等部分设有局部主墙外，其余部分均无墙体或仅有零星墙体时，可全部按围护性幕墙计取外墙，并相应计算外墙的墙体面积。

4 阳台、室外楼梯、外走廊等与套内房屋之间的分隔墙视为外墙；阳台与阳台之间的分隔墙视为阳台间的共有墙。

5 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。通过取墙中线的方法进行半墙墙体面积的计算，当外墙、共有墙中含柱或其他承重支撑体时，取与柱相连的各墙的墙中线向柱内延伸交汇，按划分后的柱体的相应位置分别计入所属的半墙墙体面积，参见图 7-21。

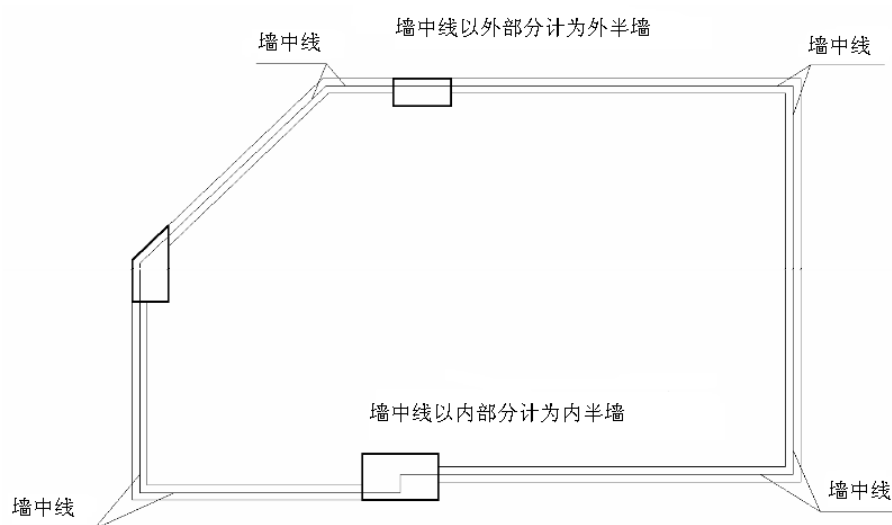


图 7-21 包括垛柱的外墙墙体图示

6 建筑物复式上空处外墙不计算建筑面积，与套内相连墙体计入套内面积，参见图 7-22。

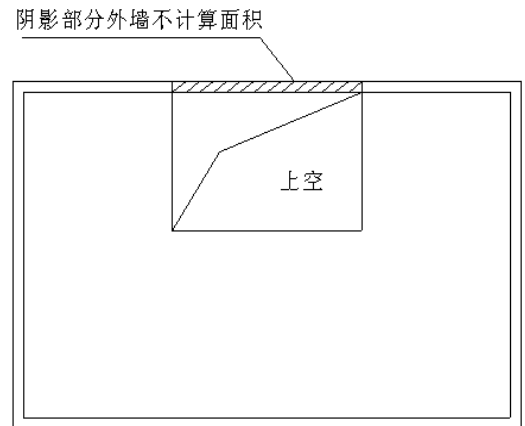


图 7-22 建筑物上空处的外墙计算图示

7 同一层内上下两部分墙体厚度不同时，当下半部分墙体高度 $\geq 2.20\text{m}$ 时，取下半部分墙厚为墙体厚度，否则取上半部分墙厚为墙体厚度。

8 凸出外墙的非结构的装饰性墙体不计入外墙墙体面积。

9 结构性墙体外起隔热作用（外保温层）的非结构墙体以及外墙抹灰层不计算建筑面积。

10 建筑物内设置夹层的，当夹层的高度 $\geq 2.20\text{m}$ 时，与上空处共有墙按墙体厚度的一半计算面积，外墙分摊计算规定与标准层一致，参见图 7-23。

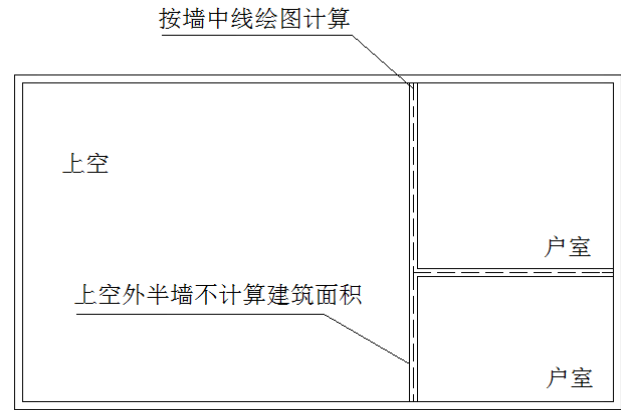


图 7-23 夹层共有墙计算平面图示

11 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，墙体厚度取围护构架的厚度。

7.2.4.20 其他

1 房屋地上与地下分幢计算面积时，地下室（半地下室）中有为地上各户专用的、与上层室内相通的房间（工具间/储藏间等），其建筑面积计入地上相应户室建筑面积。

2 位于屋面的电梯机房，当其下方设有缓冲层时，若为封闭缓冲空间不计算面积。地下层中的封闭缓冲空间不计算面积。

3 屋顶水箱不计算建筑面积；屋顶水箱间、设备间层高达到 2.20m 及以上的且属永久性建筑的此类房间计算建筑面积（包括由检修口进出的情形）。

7.3 共有建筑面积分摊

7.3.1 共有建筑面积的组成：

1 共有建筑面积包括幢内电梯井、楼梯间、管道井、公共厕所、垃圾道、配电间、布草间、水泵房、屋顶梯间、电梯机房、屋顶水箱间、智能监控室、消防设施房、消防通道、公共门厅、过道、值班警卫室、技术设备层及层中设备用房等为本幢房屋服务的公共部位的建筑面积，以水平投影面积计算。

2 共有建筑面积还包括各产权单元与公共建筑之间的分隔墙以及房屋外墙（含山墙）各层水平投影面积的一半。

3 独立使用的地下室、车棚、车库，为多幢服务的警卫室，管理用房，作为人防工程的地下室都不计入共有建筑面积。

7.3.2 共有建筑面积的分类：

1 幢共有建筑面积。指为整幢服务的建筑面积，如屋顶梯间、消防楼梯、公共门厅、水泵房、配电间、幢内警卫室等。

2 功能区共有建筑面积。指为某一功能区服务的共有建筑面积，包括以下情况：

- 1) 单幢楼内，专为某一商业功能区服务的楼梯（电梯）、卫生间、管理用房等。
- 2) 商住楼内，可分为住宅、商业两个功能区。住宅区的共有建筑面积主要有专为住宅功能区服务的楼梯（电梯）、室外梯、每层的门厅等。商业区的共有建筑面积主要有专为商业功能区服务的楼梯（电梯）或室外楼梯、门厅、柱廊等。

3 层共有建筑面积。指为某一层服务的共有建筑面积，是在功能区下的进一步划分，如商业功能区内的专为某一层服务的通道、卫生间等共有建筑部分的建筑面积。

4 其它共有建筑面积。不包括在本款所述前三种之内的共有建筑面积。

7.3.3 共有建筑面积的确认方法：

1 对共有建筑面积范围的确认以自然资源和规划或住建等相关部门批准的建筑施工图为依据，经自然资源和规划及相关部门验收合格的房屋，可凭竣工验收图作为确认依据。

2 商业层、办公层、车库层、人防层等层内设置无间隔墙的基本权属单元，其内部通道等设施的设置须符合规划或消防要求，其共有建筑面积方可确认。

3 如有公共建筑空间范围界限不清、未标注功能名称、服务范围不明确等情况时，由建设单位和设计单位以书面形式共同说明，必要时由自然资源和规划主管部门盖章确认。

7.3.4 共有建筑面积的分摊应符合以下原则：

1 产权各方有合法产权分割文件或协议的，按其文件或协议规定执行，分割文件或协议应由该建筑的所有相关权利人共同签署，协议内容不能侵犯公共利益和第三方利益，否则不能视为有效的分割协议。协议对产权分割的部位和分割方式应明确、一致且无异议。

2 产权各方无合法产权分割文件或协议的，可按产权各方相关的建筑面积所占比例进行分摊。

3 房屋共有建筑面积分摊以幢为单位，只有本幢房屋内的为本幢服务的共有建筑面积才能进行分摊。

4 整幢房屋在销售和产权转移、分割中只能采用一种分摊方法。

5 一幢建筑只有一个产权人的，如果不需要分层或分户提供户室面积时，则该幢建筑可取各层外墙结构外围水平投影面积之和计算该幢房屋的建筑面积，不进行共有建筑面积的划分与分摊计算。

7.3.5 共有建筑面积的所有权与使用权应符合以下规定：

1 房屋共有建筑面积分摊后，不划分各产权人分摊面积的具体部位，共有建筑面积一经分摊，未经合法程序任何人不得侵占或改变其原设计的使用功能。

2 列入分摊的共有建筑面积的所有权、使用权，由参与共有建筑面积分摊的各产权人共同所有，共同使用。

3 业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

4 业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。

5 业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利为由不履行义务。业主转让建筑物内的住宅、经营性用房，其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。

7.3.6 共有建筑面积按比例分摊，计算公式如下：

$$\delta S_i = K \cdot S_i$$
$$K = \frac{\sum \delta S_i}{\sum S_i}$$

式中： K ——共有面积的分摊系数。

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的面积， 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 。

7.3.7 以幢为基本单元的房屋无须进行共有建筑面积分摊计算；以层、套和间为基本单元的房屋应按本规定7.3.6条的要求分摊计算。基本单元划分应符合下列规定：

1 房屋基本单元是指由固定的围护物或明确的界址点闭合形成的、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。

2 国有土地范围内成套住房，以套为基本单元；非成套住房，以房屋的幢、层和间等有固定界线的部分为基本单元。集体土地范围内村民住房，以宅基地上独立建筑为基本单元；在共有宅基地上建造的村民住房，以套、间等有固定界线的部分为基本单元。

3 非住宅以房屋的幢、层、套和间等有固定界线的部分为基本单元。

7.3.8 为单一基本单元服务的专用楼梯、跃层住宅中的户内楼梯、门厅等均计入套内建筑面积。

7.3.9 房屋的套内使用面积计算应符合下列规定：

1 套内使用面积为套内卧室、起居室、过厅、过道、厨房、卫生间、厕所、贮藏室和壁柜等空间面积的总和。

2 套内楼梯按自然层数的面积总和计入使用面积。

3 不包括在结构面积内的套内烟囱、通风道和管道井均计入使用面积。

4 内墙面装饰厚度计入使用面积。

7.3.10 套内墙体面积是套内使用空间周围的维护或承重墙体或其他承重支撑体所占的面积，按下列规定计算：

1 各套之间的分隔墙和套与公共建筑空间的分隔以及外墙（包括山墙）等共有墙，均按水平投影面积的1/2计入套内墙体面积。

2 套内自有墙体按水平投影面积全部计入套内墙体面积。

3 套内结构柱，包括突出墙面的壁内嵌柱和壁外立柱，均计入套内墙体面积。

4 房屋套内与电梯井分隔部位设有隔音墙的，按分隔墙体与隔音墙整体厚度的1/2计入房屋套内面积。

5 房屋内分隔部位设有隔音空腔的，按隔音空腔与相邻墙体整体厚度的1/2分别计入各自部位面积。

7.3.11 非住宅、非成套房屋套内面积计算执行以上规定。

7.3.12 下列共有建筑面积应单独设置户室号，不进行分摊，但应参与仅为本幢服务的其他相关共有建筑面积的分摊：

1 物业服务用房。

2 为多幢服务的管理用房、警卫室等。

3 为公共事业服务的配套用房。

4 避难层（室）及结构转换层内可独立使用的部位。

5 无明确使用功能、空置的设备间。

7.3.13 下列共有建筑面积应单独设置户室号，不进行分摊，也不参与其他共有建筑面积的分摊：

1 为多幢服务的配电间，水泵房等设备用房。

2 消防避难层（室）及结构转换层。

- 3 幢与幢之间相连的通廊。
- 4 建筑物内人防设备用房。
- 5 建在本幢内为多幢或其它幢服务的梯间等。
- 6 非机动车位、无障碍车位。

7.3.14 住宅楼共有建筑面积的分摊按下列方法计算：

1 各套房屋的分摊面积=套内建筑面积×分摊系数，分摊系数=幢内共有建筑面积/幢内各套房屋套内建筑面积之和。

2 住宅楼原则上以幢为单位采用一级分摊，当标准层内各单元户数不一致或部分单元设置电梯时，应划分不同的功能区。

7.3.15 单一用途使用功能相同的非住宅楼（住宅、别墅、整栋出具建筑面积的建筑除外）单独通往楼上的门厅、梯间等分摊至楼上相应功能区。

7.3.16 商住楼须按商业和住宅使用梯间等共有面积的不同情况进行共有建筑面积分级分摊。对于较简单的商住楼（一层商业，多层住宅），一般进行幢分摊和一次功能区分摊；对于较复杂的商住楼（多层商业，多层住宅，多个塔楼）要进行二次以上的分摊。

7.3.17 商住楼共有建筑面积的划分应符合以下要求：

1 商住楼的商业层内单独通往住宅的梯间（含室外楼梯）以及门厅等共有建筑面积列入幢共有建筑面积。

2 为本幢服务的消防通道（楼梯、电梯，连廊等）、屋顶梯间以及幢内其他共有建筑面积列入幢共有建筑面积。

3 专为住宅部分服务并在住宅功能区内的楼梯、电梯、管道井和走廊等共有建筑面积列入住宅部分共有建筑面积。

4 专为商业部分服务的楼梯、电梯、门厅、过道、管道井和走廊等共有建筑面积列入商业部分的共有建筑面积。

7.3.18 房屋的功能区可以看作建筑物内具有相同使用功能或用途的一类房屋的集合，也可以看作建筑物内接受相同分摊部位的一类房屋集合。功能区可以由若干层房屋组成，也可由一层房屋，甚至是几套、某套房屋组成。当建筑物内某一层定义为一个功能区时，功能区内共有部位就变成了层共有部位，以此类推。功能区域的划分应符合以下要求：

1 根据住宅和商业不同的使用功能，将整幢房屋划分成不同的功能区，按各自的建筑面积将整幢房屋的共有建筑面积分摊给住宅和商业两部分。

2 裙楼上有多个独立塔楼的，则各塔楼应划分为单个功能区。

3 具有特定服务对象的，以其实际功能的不同，可划分为不同的功能区。

4 有附属层（结构转换层、技术层、避难层、架空层等层高在2.20m及以上）的房屋，附属层可划分为独立的功能区。

5 列为不被分摊的公用部位单独作为一个功能区。

7.3.19 共有建筑面积分摊的优先级别应按服务范围由大到小、由整体到局部的顺序确定。优先级别低的共有建筑面积应参与分摊优先级别高的共有建筑面积。由上而下进行分摊时，先幢分摊，然后功能区分摊，再层分摊，最后分摊至套或户，如果各功能区内各层的结构、共有建筑面积相同，则可由功能区直接分摊到户。

7.3.20 多功能综合楼的共有建筑面积按照各自的功能，参照商住楼分摊计算方法进行分摊。

1 综合楼中非住宅层内单独通往住宅的梯间（含室外楼梯）以及门厅等共有面积列入幢共有建筑面积。

2 综合楼中商业层内单独通往公寓式酒店或写字楼的梯间（含室外楼梯）以及门厅等共有面积列入幢共有建筑面积。

7.3.21 共有建筑面积分摊细则

7.3.21.1 住宅楼分摊

1 各单元标准层的户数相同且电梯、楼梯个数也相同时，所有单元的共有建筑面积计入幢共有建筑面积进行分摊。

2 各单元标准层的户数相同，某一单元不同于其他单元，设有专用电梯、管道井、前室等，该单元单独设置功能区，为该单元服务的共有建筑面积由该单元自行分摊。

3 各单元标准层的户数不不同时，按户数将各单元划分为不同功能区，将户数相同的单元做一个功能区，各功能区内的楼梯、电梯及前室、过道等共有建筑面积计入各自功能区分摊。

7.3.21.2 非住宅层内单独通往住宅的梯间（含室外楼梯）以及门厅等共有建筑

面积列入非住宅和住宅功能区的共有建筑面积。

7.3.21.3 高层的住宅或综合楼在某几层设置的消防通道将各单元连通,此消防通道计入幢共有建筑面积。仅连通个别权属单元的消防阳台或通道的建筑面积计入该权属单元的套内建筑面积,参见图 7-24。

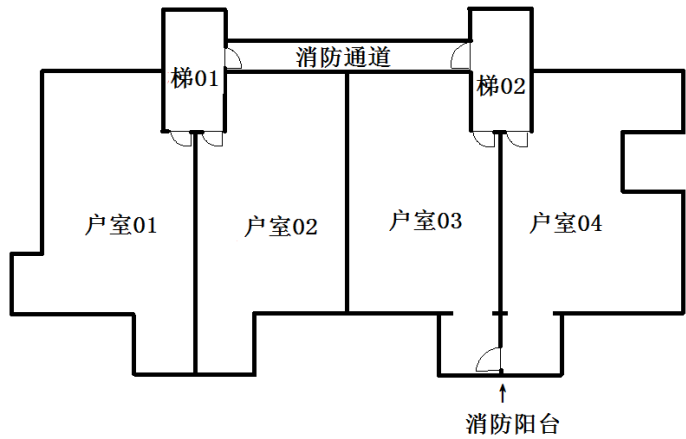


图 7-24 消防通道、消防阳台图示

7.3.21.4 综合楼中商业层内单独通往公寓式酒店或写字楼的梯间（含室外楼梯）以及门厅等共有面积列入幢共有建筑面积。

7.3.21.5 高层综合楼在标准层以上户型基本一致,电梯、楼梯相同,各层户数不同、过道不同时,标准层以上只作一个功能区,参见图 7-25。

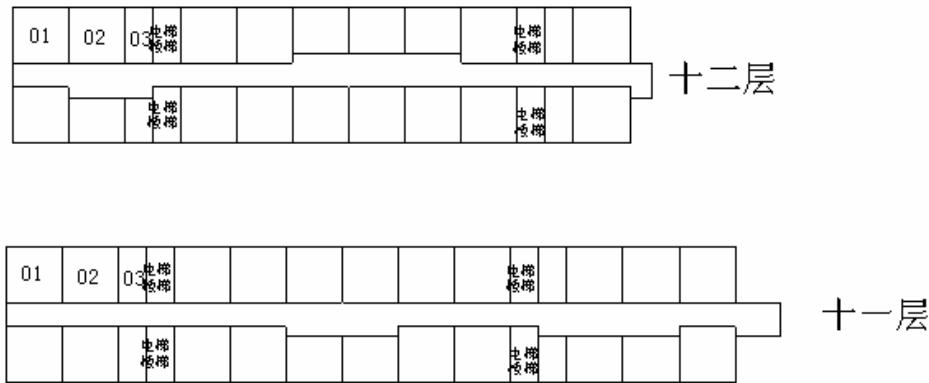


图 7-25 户型基本一致楼层平面图示

7.3.21.6 综合楼各塔楼和裙楼的顶层梯间及机房、消防通道、消防设施用房列入幢共有建筑面积进行分摊。因特殊要求所设的消防建筑面积列入相关功能区共有建筑面积。

7.3.21.7 一层内部分为非住宅,部分为住宅,如果该层楼梯、电梯对非住宅和住宅都不开门,该层楼梯、电梯计入幢共有建筑面积;如果该层楼梯、电梯对

非住宅不开门，对住宅开门则计入住宅功能区的共有建筑面积；如果该层楼梯、电梯对非住宅和住宅都开门则计入非住宅和住宅所在功能区的共有建筑面积；如果该层楼梯、电梯对非住宅开门对住宅不开门则计入非住宅功能区的共有建筑面积。

7.3.21.8 从底层至顶层的各种管道井计入各层所在功能区的共有建筑面积进行分摊。

7.3.21.9 位于核心筒内的管道井、烟道，与核心筒相连并为梯间服务的通风井、烟道等，与核心筒一体作为分摊的共有建筑面积。

7.3.21.10 一幢房屋的第二层以上有多个楼梯间（单元），并在第二层设有外走廊，从室外楼梯经外走廊进各单元楼梯，该外走廊面积与各楼梯间面积一起计入第二层以上房屋的共有建筑面积。

7.3.21.11 为单一产权人服务的专用楼梯（单一产权视为套内）、跃层住宅中的户内楼梯，均计入套内建筑面积。

7.3.21.12 单幢房屋一、二层为商业或办公，第一层单独通往第二层的梯间分摊至第二层相应功能区。

7.3.21.13 当电梯及前室为整幢共用时，连接公共出入口和电梯的走廊应作为整栋共有面积在整幢进行分摊计算，而不能将其作为本层的共有面积在层内分摊计算，参见图 7-26。即通往幢（多功能区）共有建筑面积的通道等应作为幢（多功能区）共有建筑面积一起分摊，而不将其作为某一功能区的共有建筑面积。

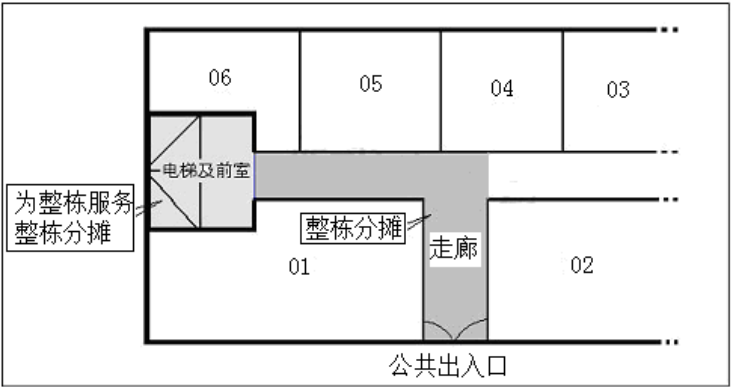


图 7-26 连接公共出入口和电梯的走廊图示

7.3.21.14 一幢房屋的非专用楼梯或电梯，当各层的梯间平面结构相同时，其服务范围为整幢或其通过的所有功能区，因管理工作所需对个别楼层或部分楼层

不设停机或不开门的，不影响该楼梯或电梯的整体分摊。

7.3.21.15 商业层、车库层、人防层分割成内部通道和若干权属单元，内部通道的设置如符合规划或消防要求，则内部通道的建筑面积由层内所有权属单元按其建筑面积的比例进行分摊。

7.3.21.16 地下室各层与地面连通的楼梯间、电梯井、前室等出入口，其在地面部分的共有建筑面积的分摊方式如下：

1 出入口设在该幢房屋主墙体外的，计入地下室功能区。

2 出入口设在该幢房屋内，且与该幢房屋地面以上部分没有连通的，计入地下室功能区；如果地下室与地上房屋分卷办理测绘，则此部位单独设置户室不进行分摊，作为其他幢服务的梯间。

3 出入口设在该幢房屋内，且与该幢房屋地面以上各层连通，计入幢共有建筑面积分摊范围。

7.3.21.17 位于地下室中的电梯井、前室、风机房、风井、管道井、楼梯、过道、警卫室、值班室等为地下室功能区服务的共有建筑面积，由地下室各功能区按面积比例分摊，具体如下：

1 地下室车道只分摊给地下室的机动车位、杂屋等（物管用房、社区用房除外）所在的功能区。

2 非机动车位、无障碍车位单独设置户室，不参与共有建筑面积的分摊。

3 若地下室有部分区域用作商业或办公等其他用途的，则该部分单独设功能区，该功能区内仅为本功能区服务的走廊、楼（电）梯间、扶梯、卫生间、管道井等共用建筑面积分摊给本功能区。位于该功能区内又与地下车库等相通，为商业（或办公）等其他用途部分和地下车库服务的走廊、楼（电）梯间、扶梯、卫生间、管道井等共用建筑面积，由商业或办公等其他用途部分和地下车库共同分摊。

4 地下室内专为设备用房服务的走廊、楼梯计入设备用房面积。

7.3.21.18 结构转换层、避难层层内核心筒由幢所有功能区共同分摊。

7.3.21.19 地下室与裙楼、塔楼作为一幢房屋时，室内楼梯与电梯的共用面积分摊，可按如下几种情况处理，参见图 7-27。

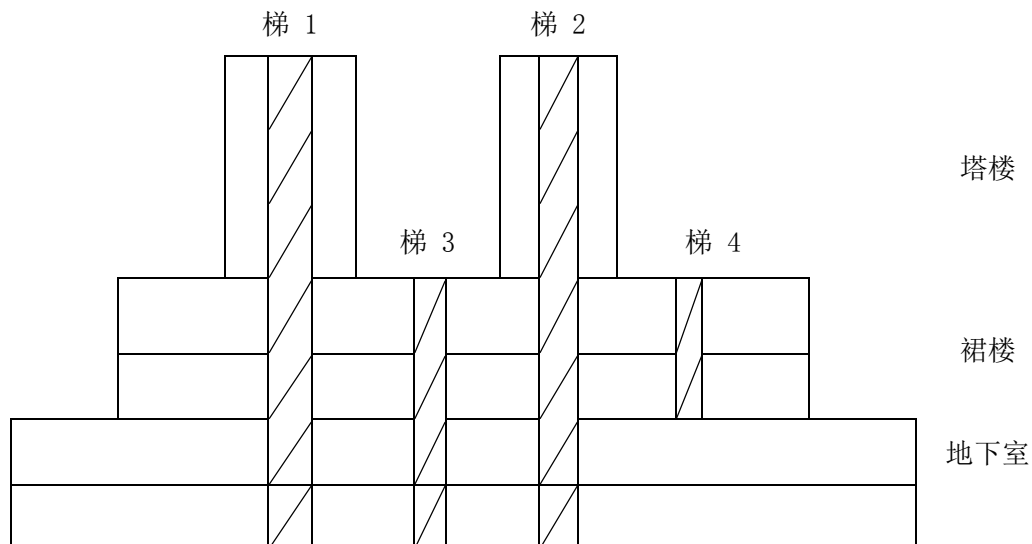


图 7-27 综合楼梯间剖面图示

- 1 楼梯 1 与楼梯 2 层层开门时作为整幢房屋共有建筑面积分摊。
 - 2 楼梯 1 与楼梯 2 在地下室与塔楼开门，在裙楼不开门时，裙楼部分梯间面积列入幢共有建筑面积，地下室与塔楼部分梯间面积列入各自功能区共有建筑面积。
 - 3 楼梯 3 层层开门时，列入地下室与裙楼部分共有建筑面积进行分摊。
 - 4 楼梯 4 层层开门时，列入裙楼部分共有建筑面积进行分摊。
- 7.3.21.20 联合建房项目，以双方（多方）共同名义开发建设，按分幢原则无法分开的，做一幢进行面积计算和共有建筑面积分摊，可按合法有效的分割协议各自出具测绘成果。

7.4 预测算及成果制作

7.4.1 依据《房产测量规范》GB/T 17986 和本章的相关规定等进行面积计算和共有建筑面积分摊。

7.4.2 预测绘成果图件应包括下列内容：

1 房屋幢线图

- 1) 根据行政主管部门审批的总平面图或工程放线定位图平面位置绘制房屋外轮廓线，图形应形成闭合线。
- 2) 房屋幢线图中一幢房屋需为一个整体（块），一幢房屋幢线由多个不相连多边形构成时需组合为一个整体（块）。

3) 在每幢房屋图形内左下角注明项目名称及幢号。

2 房屋分层平面图

1) 从经审批的建筑施工图上采集房屋边长数据,应对分段边长之和与总长度进行校核。校核不符时,返回建设单位进行修正。

2) 图纸边长采集过程中,对数据不足的,可采取图解量取、图解计算,量取的数据需经核验,必要时返回设计单位补充。

7.4.3 测绘成果内容填写:

1 房屋坐落按地名办编制的地名、门牌号、小区名称,并加注行政主管部门批准的幢号。

2 房屋产别分为八类:国有房产,集体所有房产,私有房产,联营企业房产,股份制企业房产,港、澳、台投资房产,涉外房产,其他房产。

3 建筑结构分为六类:钢结构,钢、钢筋混凝土结构,钢筋混凝土结构,混合结构,砖木结构,其他结构。

4 房屋层数、层次。

1) 层数

(1) 房屋层数是指房屋室外地坪以上的自然层数,所在层次用自然数表示;地坪以下为地下层数,用负整数表示。

(2) 房屋总层数为房屋自然层数与地下层数之和。

(3) 假层、附层(夹层)、阁楼(暗楼)、装饰性塔楼以及突出屋面的楼梯间、电梯机房、水箱间不计层数,但应反映具体位置(即第几层上的附属层)。

2) 层次

(1) 层次是本权属单元的房屋在该幢楼房中的第几层,地下层次以负数表示。地上层次由下往上按 1、2、3、…… 连续编号,地下层次由上往下按 -1、-2、-3、…… 连续编号。

(2) 不计层数的层次用相应层次加文字说明。比如 1 层夹层、顶层、跃层等。

(3) 规划报建图未将架空层、杂屋层、车库层、顶层、跃层等定义层次时,可将上述层定义为附属层,不计入总层数中。

- (4) 复式房屋以套内空间最高位置计算房屋的自然层数，同一幢房屋在不同单元有标准层和复式层的，房屋层数以标准单元的层数为准，同一单元内既有标准层，又有复式层的，其房屋层数按该房的标准层数计算。房屋层数与审批部门审批图纸批准层数不一致的，应在房产预测成果表内注明。

5 房屋用途根据行政主管部门审批（或备案）的建筑图进行填写。

6 房屋墙体归属是房屋四面墙体所有权的归属，分为自有墙、共有墙、借墙三类。

7 户室号编注

- 1) 对于一幢房屋各层不同的权属单元，应编注户室号。基本原则为：从北到南、从西向东、从小到大连续编注户室号。
- 2) 户室号格式为：所在层+房号；附属层（含夹层、架空层、顶层等）户室号格式为：附属层中文简称+房号。
- 3) 如 2 层 03 号房户室号：203；2 层夹层 05 号房户室号为：2 夹 05；架空层 01 号房户室号为：架 01；顶层 02 号房户室号为：顶层 02。
- 4) 复式住宅按其开门层的层号编排户室号。
- 5) 房产变更时，户室的合并或分割新增户室按最大号续编。

7.4.4 房屋分层平面图的规格应符合下列规定：

1 平面图的方位应使房屋的主要边线与图框边线平行，按房屋的朝向横放或竖放，平面图的方向应尽可能与分幅地籍图一致，如果不一致，须在适当位置加绘指北针。

2 幅面可选用 787mm×1092mm 的 1/32 或 1/16 等尺寸。

3 可根据房屋的大小设计分层平面图的比例尺，比例尺分母以整百数为宜。比例尺一般为 1:200，当房屋图形过大或过小时，比例尺可适当放大或缩小。

7.4.5 房屋分层平面图的绘制内容应满足下列要求：

1 房屋轮廓线、房屋边长、分户专有房屋权属界线、四面墙体的归属、比例尺和指北针等。

2 坐落、户号、幢号、结构、所在层次、总层数、专有建筑面积（套内建筑面积）、共有分摊面积和建筑面积标注在房产分户平面图框内。

3 楼梯、走道等共有部位，须在范围内加简注名称等。

7.4.6 预测绘成果报告书主要包括以下内容：

- 1 封面（参照附录 A.1）。
- 2 扉页（参照附录 E.1）。
- 3 预测绘声明（参照附录 E.2）。
- 4 测绘责任人（参照附录 A.4）。
- 5 目录（参照附录 A.5）。
- 6 成果说明（参照附录 A.6）。
- 7 房产预测成果表（参照附录 E.3）。
- 8 共有建筑面积分摊方案（参照附录 E.4）。
- 9 楼层面积对照表（参照附录 E.5）。
- 10 户室面积对照表（参照附录 E.6）。
- 11 房屋分层平面图（参照附录 E.7）。

7.4.7 按照《长沙市不动产数据库标准》要求提交相应内容和标准的*.mdb 文件。

7.4.8 房屋完成预测绘后需进行变更测绘的，根据相关行政主管部门审批的工程建设项目规划许可证、变更图纸、变更的地名资料、更名文件等进行预测变更。

8 地籍测绘

8.1 一般规定

8.1.1 地籍测绘实施前应收集下列资料：

- 1 土地批准红线图。
- 2 出让合同或划拨决定书。
- 3 不动产权证或国土证。
- 4 其他资料。

8.1.2 宗地与定着物的单元设定与编码规则应按照《不动产单元设定与代码编制规则》GB/T 37346 要求执行。

8.1.3 地形图数据应按照《长沙市基础地理信息系统数据标准（1:500 1:1000 1:2000）》提交相应内容和标准的*.mdb（或*.edb）文件。地籍测绘数据应按照《长沙市不动产数据库标准》提交相应内容和标准的*.mdb（或*.edb）文件。

8.2 要素测量

8.2.1 实地测量宗地草图上应绘注所有界址点，明显界址点采用数字测量方法测定，难以直接测定的界址点可用交会或勘丈等方法测定，界址点、界址线精度应符合本规定第3章相关规定的要求。所有界址点位置信息须以坐标数据提交，并填写宗地界址点成果表，宗地界址点成果表参照附录B.1编制。

8.2.2 不动产验收前和验收后，现状无整改、变动，规划条件等未变化的，竣工验收前出具的不动产测绘成果可用于登记，若验收后相关审批资料有变更或客体有整改、变动的，应补充调查和测量，出具不动产测绘报告书。

8.2.3 宗地图的编制应结合调查工作底图和宗地草图，依据土地权属来源资料，确认宗地范围，测绘宗地内部及其周围变化的不动产权籍要素和地形要素。测绘与权属调查方法按《地籍调查规程》TD/T 1001 执行。

8.3 成果制作

8.3.1 宗地图制作应符合下列规定：

1 以地籍图为基础，利用地籍数据编绘宗地图。

2 比例尺和幅面应根据宗地的大小和形状确定，一般采用 1:500 或 1:1000 比例尺表示；特别大的宗地可用 1:2000 比例尺表示。A4 幅面数字宗地图比例尺大小原则上为 1:500，根据实际情况可以适当调整，比例尺分母以整百数为宜。

3 宗地图的主要内容应包括：

- 1) 宗地代码、土地权利人、土地用途、宗地面积。
- 2) 房屋的幢号，其中幢号用（1）（2）（3）……表示并标注在房屋轮廓线内的左下角。
- 3) 本宗地界址点、界址点号、界址线、界址边长。
- 4) 用加粗黑线表示建（构）筑物区分所有权专有部分所在房屋的轮廓线，如果宗地内的建（构）筑物不存在区分所有权专有部分，则不表示。
- 5) 相邻宗地权利人名称、道路、街巷名称。
- 6) 指北针、比例尺、制图日期、测量员、审核人等。

4 宗地面积按如下要求进行计算和汇总：

- 1) 面积量算采用坐标解析法、实测几何要素解析法。
- 2) 面积量算宜独立进行两次，当采用软件计算时可只计算一次，但应校核输入数据。
- 3) 面积应以 m^2 为单位，面积量算完成之后，应对量算的原始数据加以整理、汇总。

8.3.2 不动产权籍调查表按照本规定第 4.4.2.2 章节的要求进行编制。

8.3.3 地籍测绘报告主要包括下列内容：

- 1 封面（参照附录 A.1）。
- 2 扉页（参照附录 A.2）。
- 3 测绘声明（参照附录 A.3）。
- 4 测绘责任人（参照附录 A.4）。
- 5 目录（参照附录 A.5）。
- 6 成果说明（参照附录 A.6）。

- 7 宗地界址点成果表（参照附录 F.1）。
- 8 不动产宗地图（参照附录 F.2）。
- 9 不动产权籍调查表（参照附录 B.3 至 B.7）。

9 房产实测绘

9.1 一般规定

9.1.1 房产实测绘实施前应收集下列资料：

- 1 工程建设项目规划许可证、审批单。
- 2 工程建设项目工程放线定位图。
- 3 经相关部门批准的建筑施工图（含平、立、剖）一套。
- 4 规划总平面图。
- 5 房屋有效地址证明。
- 6 国有土地使用证。
- 7 房屋建筑和市政基础设施工程初步设计文件审查备案表。
- 8 申请人身份证明（申请人为自然人的提供身份证；申请人为非自然人的，提供组织机构代码证、营业执照和授权委托书及委托代理人身份证）。
- 9 经济适用房、保障性住房等政策性房屋附批文。
- 10 预测转实测提供预测报告原件。
- 11 地下车库如要划分车位及非机动车位、无障碍车位，提供界址点图。
- 12 如有物管用房，提供物管用房确认单。

9.1.2 依据《房产测量规范》GB/T 17986 和本规定第 8 章相关规定进行面积计算和共有建筑面积分摊。

9.1.3 为保持与历史数据的衔接，保留测量号，测量号取房屋面重心坐标值按纵坐标和横坐标各取六位（以公里为单位），取小数点前三位数和小数点后三位数，不足三位的用零补位，实测用字母 S 标识，地下房屋幢用数字 0 标识，其他房屋幢用数字 1 标识，格式如：S1-101.000-038.005。

9.2 房屋调查

9.2.1 房屋调查是指对每个权属单元的位置、界限、权属、数量和利用状况等基本情况的调查，房屋调查与测绘以幢为单元分户进行。

9.2.2 房屋调查内容包括房屋坐落、产权人、产别、建筑结构、层数、层次、建成年份、房屋用途、墙体归属、产权来源、产权纠纷和他项权利等基本情况。

1 房屋坐落按地名办编制的地名、门牌号、小区名称调记，并加注行政主管部门批准的幢号。

- 1) 同一处房屋坐落有新旧门牌号的，应全部调记并注明。
- 2) 同一幢房屋有两个以上街道门牌号的，应全部注明。
- 3) 房屋坐落没有门牌号的，借用毗连房屋门牌号并加注东、西、南、北方位，也可用小区名称（或地名）第几幢来表示。

2 房屋产权人指拥有房屋产权的法人或自然人。

- 1) 私房，一般按照产权证或身份证件的姓名调记。产权人已死亡的，应注明代理人的姓名；产权是共有的，应注明全体共有权人的姓名。
- 2) 单位所有的房屋，应注明单位的全称，两个以上单位共有的均应注明。
- 3) 房地产管理部门直接管理的房屋，公产应注明房地产管理部门的名称；代管产应注明代管及原产权人姓名；托管产应注明托管及委托人的姓名或单位名称；拨用产应注明房地产管理部门的全称及拨借单位名称。

3 房屋产别分为八类：国有房产，用 1 表示；集体所有房产，用 2 表示；私有房产，用 3 表示；联营企业房产，用 4 表示；股份制企业房产，用 5 表示；港、澳、台投资房产，用 6 表示；涉外房产，用 7 表示；其他房产，用 8 表示。

4 建筑结构分为六类：钢结构，用 1 表示；钢、钢筋混凝土结构，用 2 表示；钢筋混凝土结构，用 3 表示；混合结构，用 4 表示；砖木结构，用 5 表示；其他结构，用 6 表示。

5 房屋层数、层次。

1) 层数

- (1) 房屋层数是指房屋室外地坪以上的自然层数，所在层次用自然数表示；地坪以下为地下层数，用负整数表示。
- (2) 房屋总层数为房屋自然层数与地下层数之和。
- (3) 假层、附层（夹层）、阁楼（暗楼）、装饰性塔楼以及突出屋面的楼梯间、电梯机房、水箱间不计层数，但应反映具体位置（即第几层上的

附属层)。

2) 层次

- (1) 层次是本权属单元的房屋在该幢楼房中的第几层,地下层次以负数表示。地上层次由下往上按 1、2、3、…… 连续编号,地下层次由上往下按-1、-2、-3、…… 连续编号。
- (2) 不计层数的层次用相应层次加文字说明。比如 1 层夹层、顶层、跃层等。
- (3) 规划报建图未将架空层、杂屋层、车库层、顶层、跃层等定义层次时,可将上述层定义为附属层,不计入总层数中。
- (4) 复式房屋以套内空间最高位置计算房屋的自然层数,同一幢房屋在不同单元有标准层和复式层的,房屋层数以标准单元的层数为准,同一单元内既有标准层,又有复式层的,其房屋层数按该房的标准层数计算。房屋层数与行政审批部门审批图纸批准层数不一致的,应在不动产勘测成果表内注明。

6 房屋建成年份

- 1) 房屋建成年份指房屋实际竣工年份,用公元纪年的四位数表示。拆除翻建的以翻建竣工年份为准;一幢房屋有两种以上建成年份的,应分别注明。
- 2) 有竣工验收备案表的,按竣工验收备案时间为准;有竣工验收等级证明的,按竣工验收时间为准。
- 3) 有《建筑许可证》,无竣工验收等级证明的,按执照上填写的完工日期为准。
- 4) 凡解放前所建房屋且从未办理权证的,应确认为 1949 年;解放后建成的房屋,既无建筑执照又无其他资料可查考的,按权利人填写的建筑时间为准。

7 房屋用途

房屋用途根据行政主管部门批复的规划内容进行采集,属历史遗留问题或换七、八十年代旧权证的,以原始档案或旧产权证为依据。

8 房屋墙体归属是房屋四面墙体所有权的归属,分为自有墙、共有墙、借

墙三类。

- 1) 自有墙，简称自墙，是指为房屋所有者所有的墙体。
- 2) 共有墙，简称共墙，是指与毗邻房屋所有者共同所有的墙体。
- 3) 借墙，是指该墙为毗邻房屋所有者所有的墙体。
- 4) 对于住房体制改革将外墙体作为自有面积计算的，可描述为相邻为共墙，其余为自墙，简称邻共余自。
- 5) 房屋墙体以外的围墙归属不予调查登记。
- 6) 房屋墙体四至归属由产权人填写房屋所有权登记四面墙界申报表，对于自墙、共墙由毗邻各权利人签署意见共同确定，如毗邻为空地、道路、街道等应如实记载。

9.2.3 户室号编注

1 对于一幢房屋各层不同的权属单元，应编注户室号。基本原则为：从北到南、从西向东、从小到大连续编注户室号。房产变更时，户室的合并或分割新增户室按最大号续编。

2 户室号格式为：所在层+房号；附属（含夹层、架空层、顶层等）户室号格式为：附属中文简称+房号。如 2 层 03 号房户室号：203；2 层夹层 05 号房户室号为：2 夹 05；架空层 01 号房户室号为：架 01；顶层 02 号房户室号为：顶层 02。

3 复式住宅按其开门层的层号编排户室号。

9.3 房产勘测

9.3.1 房屋信息数据采集应按下列规定执行：

1 房屋信息数据采集时应确认的内容包括：房屋所在土地的用途、宗地面积、权利性质、使用期限、建筑物名称、房屋坐落、房屋幢号、户（室）号、房屋产别、建筑结构、房屋用途、房屋建成年份和房屋层数等。

2 建筑物名称、房屋坐落和房屋幢号应根据有关部门批复（证明）进行采集。

3 房屋产别应按现行国家标准《房产测量规范 第 1 单元：房产测量规定》GB/T 17986.1 附录 A 中的表 A4 采集。

4 房屋结构应根据经审核的建筑施工图相关内容进行采集或参考现行国家标准《房产测量规范 第1单元：房产测量规定》GB/T17986.1 附录A表A5采集。

5 房屋用途应根据行政主管部门批复的规划内容进行采集。

6 房屋建成年份应按房屋实际竣工年份采集。拆除翻建的房屋，按翻建竣工年份采集。

7 房屋的总层数应按本规程的要求并参照审批图纸、工程建设项目规划许可证实地进行采集。

8 房屋信息数据采集应填写勘测成果表，参照附录G.4绘制。

9.3.2 房屋尺寸丈量方法应符合以下要求：

1 独立成幢的房屋：以房屋四面墙体外侧为界测量，丈量房屋以勒脚以上墙角为准。

2 毗连房屋：共有墙以墙体中间为界，量至墙体厚度1/2处；借墙量至墙体内侧；自有墙体量至墙体的外侧，并用相应符号表示。

3 附属设施：柱廊以柱外围水平投影为准，若柱子突出围护设施外侧的，测量至围护设施外侧；门廊、门斗以柱或围护结构的外围水平投影为准；阳台、檐廊、挑廊以围护结构外围水平投影为准；飘窗需要量取窗外侧与主体墙体的位置数据，量取窗台与楼（地）面之间的位置数据，窗底板到顶板之间的垂直距离。

4 异形房屋：增测必要的辅助线或利用全站仪辅助测量。

5 墙体厚度：剔除粉灰和其他非结构性材料的裸墙厚度。

1) 采集房屋内的边长与墙体厚度数据时，应在未进行装饰贴面处理的位置量取。

2) 采集房屋外的边长与墙体厚度数据时，除记录包含外墙装饰贴面厚度的总长外，还应现场记录装饰贴面厚度。装饰贴面厚度应根据现场具体情况尽可能实测。

3) 同一楼层墙体厚度不同时，应分段测量墙体厚度。

4) 对地下空间（含地下室）进行边长测量时可实测室内边长和外墙厚度。当外墙厚度无法实测时可采用实际建筑施工图数据。

6 对商业层、办公层、车库层、人防层等层内无间隔墙的基本单元的数据采集应按下列规定执行。

- 1) 车位（地下车位）、商业摊位、办公用房的界线确定应经自然资源和规划主管部门或消防部门审核通过。现场应埋设永久性界址标志（房产权属界址标志）后才能进行分户测绘，界线由界址点组成，其测量精度应满足本规定第 3.2 条的要求。
- 2) 以界址点作为界线的车位、商业摊位、办公用房，建筑面积应量取相邻界址点各自的相对位置数据。
- 3) 车位、商业摊位、办公用房有围护结构的，量取围护结构内空间距离和围护结构厚度。

9.3.3 房屋尺寸丈量方法应符合以下要求：

1 检核法：即按经审批部门审查批准的施工图核实房屋尺寸，成套住宅须对每种户型尺寸进行核实；非住宅须对每个产权单元尺寸进行核实。如与施工图不符，须实量变化部位尺寸。

2 实量法：即实地丈量房屋的尺寸。应丈量房屋的外围尺寸和净空尺寸。丈量净空尺寸时应丈量装饰粉灰厚度和墙体厚度。丈量的外围尺寸、净空尺寸和墙体厚度应予注明。

9.3.4 房屋尺寸丈量量具应使用经检定合格的纤维皮尺、钢卷尺、手持式测距仪、红外线测距仪、全站仪或其他能达到相应精度的仪器和工具。同种量测工具两次量距之差应满足 $|\Delta D| \leq 0.005\text{m}$ ，长度以 m 为单位，取至 0.01m。

9.3.5 房屋及其附属设施测量前应根据建设工程施工图或竣工图绘制房产实测绘草图。当无法获得时，应在现场绘制房屋测量草图。草图应以幢为基本单位进行分户绘制。

9.3.6 房产实测绘草图的内容及要求：

- 1 房屋测量草图按概略比例尺分层绘制，并标注指北方向。
- 2 房屋外墙、权界分隔墙均绘单实线。
- 3 注明房屋坐落、产权人、层数、层次、结构等。
- 4 注记户室号、标明实际开门处。
- 5 逐间实量时，应注记墙体归属和室内净空尺寸(以内墙面为准)、装饰粉

灰厚度、墙体厚度，取至 0.01m。

- 6 凡有固定设备的附属用房，如厨房、卫生间、电梯、楼梯等，均须注记。
- 7 地下室、复式房屋、夹层、假层等应另绘草图。
- 8 丈量阳台尺寸并注明是否封闭。
- 9 备注。

9.3.7 房产实测绘草图用纸规格和绘制应符合以下要求：

1 测量草图纸可用 787mm×1092mm 的 1/32、1/16、1/8 规格的图纸，同一项目宜采用统一规格的面积测算草图。

2 测量草图应在实地绘制，测量的原始数据不得涂改和擦拭。

3 草图上汉字的字头一律向北（上），数字字头向北（上）或向西（左）。

沿墙体所测得的边长数据应当紧靠草图上相应的墙体处平行于墙体记录。

4 应注记现场测量的边长数据、墙厚数据及层（净）高数据。

5 应在草图上标注阳台、飘窗的窗台状况和平台的位置及其它特殊部位说明。

6 应注记测量员、记录员和测量日期。

7 当草图所示与房屋现实状况不一致时，宜另绘草图，也可直接在草图上修改，同时应标注被改动部位。

8 分割测绘或变更测绘时草图应注记墙体归属情况。

9.3.8 房屋数据采集应逐幢测绘，不同建筑结构、不同层数的房屋应分别测量，独立成幢房屋，以房屋四面墙体外侧为界测量；毗连房屋四面墙体，在房屋所有人指界下，区分自有、共有或借墙，以墙体所有权范围为界测量实地测量采集，并符合下列规定：

1 采集内容应包括房屋的边长、墙体厚度和特征点位置，房角点、界址点坐标等和其他需要表述的地形要素。

2 形状规则的房屋应采集总长及分段长度并校核。

3 实测房屋有不规则形状或直接测量有困难时，可实测房屋几何要素，按几何公式计算面积或采用实测房屋特征点坐标，按坐标点计算面积。实测坐标点的误差应满足本规定第 3.2 条的精度要求。

4 实测边长最后测量结果与设计值差值符合本规定第 3.2 条精度要求时，

可采用原设计边长，否则应采用实测边长。

9.3.9 层高测量应按下列规定执行：

1 同一楼层分为多个不同层高的建筑空间时，分别对各区间进行测量与记录。

2 实测层高平均值与设计值差值符合本规定第 3.2 条的精度要求时，可按设计层高为准；无法获取设计层高的，按层内不同位置实测数据的平均值作为层高。

3 底层或地下室层高数据，应按实测净高数据加结构顶板厚度作为该层的层高值。

9.3.10 斜坡屋顶及倾斜房屋边长的数据采集，应符合下列规定：

1 当一间（单元）房屋的屋顶为斜坡屋顶或房屋的墙体为内倾斜时，应分别测量结构净高在 2.10m 以上和以下两部分的边长数据并附略图说明。

2 当房屋的墙体为向外倾斜时，边长尺寸应量至倾斜位置的底部。

9.3.11 阳台、柱廊的数据采集应按下列规定执行：

1 阳台需采集的数据包括阳台围护的尺寸、阳台顶板投影域与阳台围护结构投影域的相对位置关系、阳台顶板水平投影尺寸（顶板投影小于底板时）、阳台顶板至地板的垂直距离。

2 柱廊按柱的外围水平投影测量，若柱子突出围护设施外侧，则测量至围护设施外侧。

9.3.12 构筑物勘测应符合以下要求：

1 调查内容包括权利人、坐落、名称、结构、建成年份、用途，以及绘制构筑物房产平面图。

2 坐落按构筑物周边较为明显建筑物的坐落描述。

3 名称按行政主管部门确定的名称填写。

4 用途按行政主管部门确定的用途填写。

5 结构参照《房产测量规范》GB/T 17986 中房屋建筑结构的分类。

6 现场拍照取景应清晰反映构筑物全貌。照片上应标注构筑物名称和拍照日期等。

7 绘制构筑物房产平面图：根据《房产测量规范》GB/T 17986 的相关规定，

按构筑物实地状况测绘平面位置和图形，并描述其空间尺寸，标注地物符号和构筑物名称等。

8 权证配图包括构筑物房产平面图、构筑物照片等。

9.3.13 构筑物测绘成果资料包括构筑物测绘成果报告、构筑物房产平面图、构筑物照片等。

9.4 房产变更测量

9.4.1 变更测量的一般原则

1 房屋改、扩建的，应经相关行政主管部门核准，根据相关行政主管部门的审批资料，对房屋现状、权属、界址等调查，进行变更测量。

2 房屋部分拆除的，依据房屋现状进行变更测量。

3 房产合并或分割的，根据相关行政主管部门原审批资料、变更资料或登记档案资料，进行变更测量。

4 对已登记发证的房屋，变更测量时，除登记面积来源不明或测量方法确系错误的，一般情况下应维持原来的面积测绘成果。

9.4.2 变更测量要求

1 房产分割后各户房屋建筑面积之和与原有房屋建筑面积的不符值应在《房产测量规范》GB/T 17986 规定的房产面积精度限差以内。

2 房产合并后的建筑面积，取被合并房屋建筑面积之和。

3 房屋扩建部分的面积测绘：

1) 对原房屋与扩建部分的产权人一致的，原房屋建筑面积与扩建部分的建筑面积合并计算。

2) 对原房屋与扩建部分的产权人不一致且没有共有建筑部位的，单独计算扩建部分建筑面积。

3) 对原房屋与扩建部分的产权人不一致且有共有建筑部位的，原房屋产权人与扩建部分产权人应当就共有建筑部位的分摊达成协议，按协议分摊共有建筑部位的建筑面积，再分别计算原房屋和扩建部分的建筑面积。经原房屋产权人书面同意，可单独计算扩建部分的建筑面积。

4 一幢房屋增加部分建筑空间，且增加部分不能成为独立一幢的，而与原

有建筑作为一幢的，整个建筑或相应的功能区应重新分摊计算，新增部分的房屋边长等应按现状进行测绘采集。当加建或改建部分不涉及原建筑共有建筑面积分摊计算时，则仅对加建或改建部分进行测量，对原有建筑部分，如现状无明显改变，采用原测量数据或产权档案数据。

5 一幢房屋中应分摊的共有建筑面积的范围、面积或功能发生变化时，与该共有面积相关的各户的分摊共有建筑面积应重新计算。

6 变更测量中，因一户分割为多户新产生的共有建筑面积，如分割后形成的过道、本层使用的卫生间、空调机房等，应由原一户的专有面积范围内的新分割各户进行分摊，或按相关权利人共同签署的关于共有面积的合法分割协议或文件进行分摊计算。

7 当实地存在加建或违建，如加建或违建部分属永久性建筑，则加建或违建独立使用部分（能单独做户室号，例如整层违章）参与共有建筑面积的分摊。加建或违建的共有建筑面积不列入分摊的共有建筑面积，并在测绘报告中予以说明。如加建或违建不属于永久性建筑或无法确认是否属于永久性建筑，则该部分不进行测绘，经行政主管部门批准确认后，将原测绘报告收回，重新分摊计算。

8 一般情况下，变更测绘应采用原计算规则，由变更引起的新产生的、属于变更范围内部分摊的共有建筑面积，如变更影响的所有产权人书面同意，在不涉及其他产权人时，也可按协议进行分摊。

9 对已进行过测绘的房屋或已办产权证的房屋，在通过规划手续对其进行分割测绘时可只对各分户的套内建筑面积进行实测，取原测绘面积或产权面积与各分户套内建筑面积的差值作为各分户应分摊的共有建筑面积，按各户套内建筑面积比例分摊。

9.5 成果制作

9.5.1 房产测绘成果包括：测绘成果报告书、测绘成果图件。

9.5.2 房屋建筑面积测绘成果图件主要包括下列内容：

1 房屋幢线图

- 1) 根据房屋实际平面位置绘制房屋外轮廓线，图形应形成闭合线。
- 2) 房屋幢线图中一幢房屋需为一个整体（块），一幢房屋幢线由多个不

相连多边形构成时需组合为一个整体（块）。

3) 在每幢房屋图形内左下角注明项目名称及幢号。

2 房屋分层平面图

以地籍图、宗地图、批准的施工图等为工作底图，采用实量法或检核法丈量后，按要求绘制房屋分层平面图。

9.5.3 房产测绘成果报告书主要包括下列内容：

- 1 封面（参照附录 A.1）。
- 2 扉页（参照附录 F.1）。
- 3 测绘声明（参照附录 A.3）。
- 4 测绘责任人（参照附录 A.4）。
- 5 目录（参照附录 A.5）。
- 6 成果说明（参照附录 A.6）。
- 7 房屋所有权登记四面墙界申报表（参照附录 G.1）。
- 8 房屋实勘情况与规划审批图纸差异对照表（参照附录 G.2）。
- 9 房屋实勘情况与施工图纸差异对照表（参照附录 G.3）。
- 10 勘测成果表（参照附录 G.4）。
- 11 共有建筑面积分摊方案（参照附录 E.4）。
- 12 楼层面积对照表（参照附录 E.5）。
- 13 户室面积对照表（参照附录 E.6）。
- 14 房屋分层平面图（参照附录 E.7）。

9.5.4 房产和地籍一并测绘后，出具的不动产测绘成果报告书主要包括下列内容：

- 1 封面（参照附录 A.1）。
- 2 扉页（参照附录 F.1）。
- 3 测绘声明（参照附录 A.3）。
- 4 测绘责任人（参照附录 A.4）。
- 5 目录（参照附录 A.5）。
- 6 成果说明（参照附录 A.6）。
- 7 宗地界址点成果表（参照附录 B.1）。

- 8 宗地图（参照附录 F.2）。
 - 9 房屋所有权登记四面墙界申报表（参照附录 G.1）。
 - 10 房屋实勘情况与规划审批图纸差异对照表（参照附录 G.2）。
 - 11 房屋实勘情况与施工图纸差异对照表（参照附录 G.3）。
 - 12 勘测成果表（参照附录 G.4）。
 - 13 共有建筑面积分摊方案（参照附录 E.4）。
 - 14 楼层面积对照表（参照附录 E.5）。
 - 15 户室面积对照表（参照附录 E.6）。
 - 16 房屋分层平面图（参照附录 E.7）。
 - 17 不动产权籍调查表（参照附录 B.3 至 B.7）。
- 9.5.5 根据《长沙市不动产数据库标准》要求提交相应内容和标准的*.mdb 文件。

10 规划条件核实和土地核验测量

10.1 一般规定

10.1.1 规划条件核实和土地核验主要包括下列内容：

- 1 竣工地形图测绘。
- 2 建设项目用地复核测量。
- 3 规划条件核实建（构）筑物测量。
- 4 绿地测量。
- 5 地下管线测量。
- 6 成果图件编制。

10.1.2 实施规划条件核实和土地核验应收集下列资料：

- 1 工程建设项目工程放线定位图。
- 2 工程建设项目总平面图。
- 3 工程建设项目规划许可证及审批单（复印件）。
- 4 规划依据图。
- 5 工程建设项目规划审批单体平面图、立面图和剖面图。
- 6 行政审批主管部门批准的用地红线图。
- 7 国土证或不动产权证。
- 8 商品房预售许可证。
- 9 出让合同或划拨决定书。
- 10 实施规划条件核实和土地核验所需的其他资料。

10.1.3 规划条件核实和土地核验的范围应符合下列规定：

1 规划条件核实与土地核验建筑物周边不小于 30m 的范围（具体可根据当地总图设计所需的地形范围确定），若遇道路应测完整。

2 应测至与规划条件核实与土地核验建筑物有规划要求的周边建（构）筑物。

10.1.4 竣工地形图测绘参照本规定中第 5 章相关规定的要求执行。

10.2 建设项目用地复核测量

10.2.1 建设项目用地复核测量以宗地为基础，实地测量宗地及其上房屋等定着物组成的不动产单元，与审批的宗地信息、房屋建（构）筑物信息等进行比较，应包括下列内容：

- 1 权属调查。
- 2 要素测量。
- 3 用地复核竣工验收图制作。

10.2.2 权属调查、要素测量参照本规定第4章、第8章相关规定的要求执行。

10.2.3 现状界址线范围依据工程建设项目总平面图、权属调查及要素测量确定，用地复核面积按现状界址线范围计算。

10.2.4 现状界址线在用地复核竣工验收图中进行绘制，叠加审批用地红线，并标明现状界址线范围与审批用地红线差异情况。

10.2.5 实际用地范围超出审批用地红线范围的，应调查、测量被占用的相邻地块的权属、地类用途、占用面积，并在用地复核竣工验收图中注明；实际用地范围退让审批用地红线范围的，应测量退让范围的面积，并在用地复核竣工验收图中注明。

10.2.6 与地面定着物配套的地下室各层外轮廓应进行复核测量，调查核实地下室层数，各层地下室外轮廓与地上、地下空间审批用地红线的关系，在用地复核竣工验收图及实际用地与原批准用地红线的位置关系情况说明中进行注明。

10.2.7 因测绘误差导致出让或划拨土地总面积与各分宗面积之和不一致的，在误差允许之内的，以土地出让合同或划拨决定书面积为准。

10.3 规划条件核实建（构）筑物测量

10.3.1 规划条件核实建（构）筑物测量应测量建筑物平面位置、外轮廓尺寸、建筑高度等有关元素。

10.3.2 规划条件核实建（构）筑物测量宜采用全站仪极坐标法施测。

10.3.3 建筑物平面位置测量应测量其地上与地下外轮廓主要细部点（建筑主要角点）。细部点的选取应按下列要求确定：

- 1 矩形建筑墙角点。
- 2 圆形建筑圆心或求算点。
- 3 其它形状建筑墙角或其他特征点。
- 4 自然资源和规划主管部门指定的其他特征点。

10.3.4 建筑物的外轮廓尺寸（边长）测量宜采用钢尺或手持测距仪独立测量两次，两次量距较差应符合精度要求。建筑物的外轮廓尺寸（边长）测量应对建筑物的边长进行校核，各尺寸之间应没有矛盾。整幢建筑物的外轮廓尺寸（边长）和套内轴线边长应满足其几何图形构成的边长几何关系，分段量测边长之和与总边长应一致，对多余观测引起的边长较差，应进行配赋处理。

10.3.5 建筑物高度测量的主要内容包括（但不限于）：建（构）筑物±0.000 标高、房顶标高、檐口标高、房顶构筑物最高处标高（限高区域）、女儿墙高度、避难层净高、设备转换层净高、一楼层高、地下室各层净高。

10.3.6 建筑物高度测量施测位置应参考工程建设项目规划审批平面图、立面图和剖面图确定。

10.3.7 建筑物±0.000 标高、房顶标高、檐口标高、房顶构筑物最高处标高（限高区域）等建筑高度可采用水准测量、三角高程测量或 GNSS RTK 测量等方法施测；避难层净高、设备转换层净高、一楼层高、地下室各层净高等可采用手持测距仪、钢尺或三角高程测量等方法施测。两次测量值的较差应不大于 0.05m，取平均值作为最终值。

10.3.8 建筑层数按下列规定计算：

1 房屋层数是指房屋结构层高在 2.20m 及以上的自然层数，按室内地坪±0.000 以上计算所在层次，自下而上用自然数表示；地坪±0.000 以下为地下层数，自上而下用负整数表示。

2 房屋总层数为房屋地上自然层数与地下层数之和。

3 一层为车棚或者车库的以当地自然资源和规划主管部门批准的图纸标注为准。

4 旋转上升式的楼房，按地坪±0.000 以上计算，以其旋转一周且层高 2.20m 及以上的水平投影为自然层，所在层次按对应的自然层次编号。

5 错层房屋的层数按自然层来划分，所在层次按对应的自然层数编号。

6 利用原始地形设置同时最多有两条边且不超过 1/2 连续周长没有完全埋于地下的建筑空间计入地下层数。

7 建筑底层作为架空层或结构层高小于 2.20m 的非机械停车库、储藏室和杂物间等，其层数标注为 1（架空层）+XF（自然层数），即 1+XF，如 1+6F。

8 夹层（包括附层、插层等各种类似建筑层），如果结构层高 $\geq 2.20\text{m}$ 无论是否计算面积，均按自然层计入建筑总层数；若其结构层高 $< 2.20\text{m}$ 则不计入建筑总层数。建（构）筑物顶部有围护结构且其正投影面积不超过建筑物中间层（标准层）投影面积 1/4 的楼梯间、电梯机房等辅助用房不计入建筑层数与建筑高度，超过 1/4 则须计入建筑层数与建筑高度。若建（构）筑物顶部有除上述功能的辅助用房以外的构筑物时，应将其连同上述辅助功能用房计入建（构）筑物主体结构，计入建筑地上层数与建筑高度。

9 坡屋顶空间（包括坡屋顶闷顶层、隔热层及其它斜面结构等）顶层楼面至檐口的高度如 $\geq 1.20\text{m}$ ，视为一个自然层，计入建筑总层数；坡屋顶住宅顶层楼面至檐口的高度如 $< 1.20\text{m}$ ，其层数标注为 XF（自然层数）+0.5。

10 经自然资源和规划主管部门审核批准建在自然层（标准层）之间或自然层内，且可利用空间的垂直高度在 2.20m 以上的设备层、转换层等计入房屋自然层数。

10.3.9 对技术层、 ± 0.000 层或住宅层以下各层且层高在 2.00m 至 2.40m 的应加测净高检核；单独的地下车库宜同时测量室内地坪及净高。同一楼层分为多个不同层高的建筑空间时，须分别对各区间测量层高。

10.3.10 建筑面积和基底面积计算规定以国标和长沙市自然资源和规划局制定的相关细则为准。

10.4 绿地测量

10.4.1 绿地测量以单块绿地为单位，按不同类别分别计算面积，计算地面绿化、地下室及半地下室顶绿化、屋顶绿化、园林铺装（含园路）、景观水体、绿化休闲广场、隐形消防通道、植草砖绿化、植草的足球场、室外硬质地面运动场地、墙面垂直绿化面积等。

10.4.2 绿地测量的起止界如下：

1 结合建设项目的实际绿地边界，宽度 $>2.0\text{m}$ 的宅间路、组团路和小区道路计算至道路边线。

2 小区道路设有人行便道时，计算至人行便道边线。

3 临城市道路时，计算至道路边线。

4 距房屋外墙基脚 1.0m 。

5 对围墙、院墙计算至墙脚。

6 有建设用地红线范围的，计算至用地红线范围边界。

7 围墙或院墙与用地红线不在同一条线上时，以用地红线为绿地面积计算边界。

10.4.3 计入绿地率指标的绿化用地是指可通过各级道路直接到达、地下没有建筑物或有建筑物但建筑物顶板标高（覆土厚度不计入）高出周边道路或地坪的平均高度不大于 0.30m 的绿地。

1 地面绿地按 100% 计入绿地面积，地面绿地是指上、下方均无建（构）筑物遮挡，地面覆盖种植土，适于栽植包括深根性乔木在内的各类植物的用地。

2 利用地形高差实施并满足本地植树绿化覆土要求，方便行人直接通达的建筑屋顶，以及符合地下室及半地下室要求，不计算建筑密度部分的屋顶绿化按 100% 计入绿地面积（如图10-1所示），计算建筑密度部分的屋顶绿化按本规定第10.4.5条的相关要求进行折算后计入绿地面积。

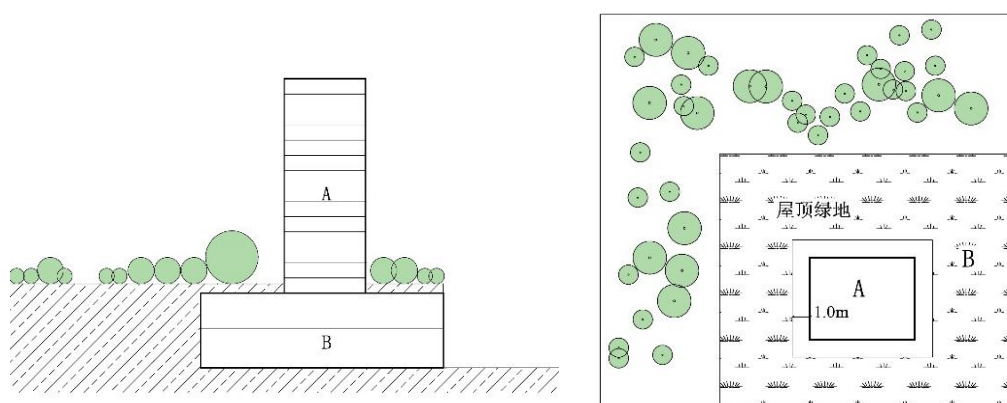


图 10-1 利用地形高差设置的屋顶绿化绿地计算示意图

3 房前屋后、道路两侧以及建筑间距内的零星绿地，条状绿地满足单块最小宽度 ≥ 3 米且面积 ≥ 30 平方米，块状绿地面积 ≥ 30 平方米，按 100% 计入绿地

面积。其中单块最小宽度按实际实施的绿地范围判定（包含建筑外墙外扩 1.0 米范围内的绿地）。

10.4.4 上部设有永久性顶盖的绿化（包括建（构）筑物底层架空开放空间内的绿化、架空连廊下部的绿化等）不计入绿地面积。

10.4.5 屋面能够通过公共交通直接到达的覆土种植绿化面积（每块面积不得小于 100m²）应按绿化面积折算有效系数表要求，根据折算公示计算地面绿地面积，折算公式为：

$$F=M \times N$$

公式中 F ——地面绿地面积，m²。

M ——屋面地栽绿化面积，m²。

N ——有效系数（见表 10-1）。

表 10-1 绿化面积折算有效系数表

屋面（顶板）标高与道路（地坪）的平均高差 H_0 (m)	最小覆土厚度 (m)	有效系数 N
$H_0 \leq 0.3$	≥ 1.5	1.0
$0.3 < H_0 \leq 3.0$	≥ 1.2	0.8
$3.0 < H_0 \leq 6.0$	≥ 0.9	0.5
$6.0 < H_0 \leq 12.0$	≥ 0.6	0.2
$H_0 > 12$	≥ 0.3	0.1
注：高差一定的情况下，折算系数按最小覆土厚度相对应的数值取值；最小覆土厚度确定时，折算系数则按高差相对应的数值取值。		

10.4.6 水面、水景按 100%计入绿地面积。

10.4.7 实施为绿化用地的部分超过广场面积的 60%以上的绿化休闲广场可按 100%计入绿地面积。

10.4.8 植草的隐形消防通道按 100%计入绿地面积，实施为植草砖的场地按 40%计入绿地面积；人行通道、集散广场、人行出入口等场地不得布置植草砖。

10.4.9 植草的足球场按 100%计入绿地面积。在不影响居住项目景观的条件下，游泳池和篮球场、排球场、网球场等室外硬质地面运动场地计入绿地面积，但应控制在项目总绿地面积的 5%以内。

10.4.10 宽度 $\leq 2.0\text{m}$ 的内部道路且周边均实施为绿化用地的，可将道路一并计入绿地面积中。

10.5 地下管线测量

10.5.1 地下管线测量的对象应包括埋设于地下的给水、排水、电力、通信、燃气、热力、工业、综合管沟、其它的各种管道、管沟。

10.5.2 地下管线测量应与周边相邻建（构）筑物、市政道路已有综合管线衔接；对于周边无相邻建（构）筑物、市政道路的建筑工程项目，应测至管网施工时预留的市政道路或周边管线衔接处。

10.5.3 地下管线测量应包括下列内容：

- 1 查明地下管线的平面位置、井盖尺寸、埋深、走向、断面尺寸、材质、规格、性质、埋设年代和权属单位等信息。
- 2 地下管线点平面位置测量。
- 3 地下管线点高程测量。
- 4 地下管线竣工图测绘。
- 5 行政审批主管部门确定的其他内容。

10.5.4 地下管线测量的取舍标准应根据具体情况、管线的疏密程度和委托方的要求确定，无具体取舍要求时宜全测。

10.5.5 管线点分为明显管线点和隐蔽管线点两种。明显管线点设置在管线特征点或井、孔的中心位置上，隐蔽管线点设置在管线中心投影至地表的位置，并在地表进行标注。

10.5.6 管线特征点包括交叉点、分支点、转折点、变材点、变坡点、变径点、起讫点、上杆和下杆以及管线上的附属设施中心点等。

10.5.7 在没有特征点的管线段上，地下管线的管线点间距应符合下列规定：

- 1 按相应比例尺设置管线点，管线点在地形图上的间距应不大于 100mm。
- 2 当管线弯曲时，管线点的设置应以能反映管线弯曲特征为原则。

10.5.8 地下管线测量宜在覆土前进行跟踪测量。当不能在覆土前施测或待测管线为深埋非开挖施工时，应在覆土前实地做出标志并绘制点位略图，待日后还原点位再进行联测或在施工人员陪同下，参考工程管线规划总平面图、管线施工图等有关资料进行实地测量。

10.5.9 对地下管线测量中的下水管道、管沟，应区分雨水、污水类型，按照《长沙市地下管线探测技术规程》对不同类型下水管道进行编号、探查及数据采集、

成果整理。

10.5.10 地下管线探查采用实地调查与仪器探测相结合的方法。明显管线点主要采用实地调查和测量。隐蔽管线点主要采用仪器探测，必要时配合开挖验证等。地下管线探查及测量方法具体按现行行业标准《城市地下管线探测技术规程》CJJ 61 有关规定执行。

10.5.11 明显管线点的埋深可采用钢卷尺或“L”尺进行实地量测。隐蔽管线点的埋深测量，采用开挖方式的可采用钢卷尺或“L”尺进行实地量测；采用非开挖方式的主要采用仪器探测管线中心到地面的埋深。

10.5.12 管线点按地下管线地理信息系统统一编号原则编号，由管线代号和管线点序号组成。管线代号可用汉语拼音字母标记，并严格按照现行行业标准《管线测绘技术规程》CH/T 6002 有关要求执行。管线点序号用阿拉伯数字标记。管线点编号在同一项目内应是唯一的。

10.6 成果制作

10.6.1 规划条件核实和土地核验测量成果报告书，应包括下列内容：

- 1 封面（参照附录 A.1）。
- 2 扉页（参照附录 A.2）。
- 3 测绘声明（参照附录 A.3）。
- 4 测绘责任人（参照附录 A.4）。
- 5 目录（参照附录 A.5）。
- 6 成果说明（参照附录 A.6）。
- 7 建设项目用地竣工测量信息表（参照附录 H.1）。
- 8 建设项目用地竣工测量情况说明（参照附录 H.2）。
- 9 用地复核界址点成果表（参照附录 H.3）。
- 10 用地复核竣工验收图（参照附录 H.4）。
- 11 建（构）筑物主要技术指标竣工测量成果表（参照附录 H.5）。
- 12 建设项目与规划审批差异对照表（参照附录 H.6）。
- 13 规划竣工图（参照附录 H.7）。
- 14 规划竣工定位比较图（参照附录 H.8）。

15 绿地面积计算图（参照附录 H.9）。

16 地下管线成果使用说明（参照附录 H.10）。

17 地下管线成果表（参照附录 H.11）。

18 地下综合管网竣工图（参照附录 H.12）。

19 附件。

10.6.2 成果图件应采用矩形分幅，当图幅面积较大时应分图幅表示，且各图幅尺寸应不大于 914mm×1500mm。

10.6.3 成果图件宜采用 1:500 基本比例尺进行编绘，根据成果图件幅面要求，当 1:500 比例尺无法满足需求时，可采用 1:250 或 1:1000、1:2000 比例尺，并注明图件幅面所采用的比例尺；用地复核竣工验收图宜采用 A4、A3 幅面，亦可根据实际情况适当调整比例尺大小，比例尺分母以整百数为宜。

10.6.4 建设项目用地竣工测量信息表内容包括用地单位名称、通讯地址、出让合同、验收类型及土地座落、使用权类型、批准用途、实际用途等建设项目基本信息，参照附录 H.1 样式编制。

10.6.5 建设项目用地竣工测量情况说明内容包括竣工后实际用地面积、实际用地范围较原批准用地红线面积增减情况说明、实际用地与原批准用地红线的位置关系情况说明、地籍调查情况说明、界址变化情况说明、土地座落及用途说明、用地单位意见等，参照附录 H.2 样式编制。

10.6.6 用地复核界址点成果表主要内容为用地复核现状界址线界址点点号及界址点坐标，参照附录 H.3 样式编制。

10.6.7 用地复核竣工验收图的主要内容包括：

1 土地权利人、用地复核项目。

2 房屋的幢号，幢号用（1）、（2）、（3）、……表示并标注在房屋轮廓线内的左下角。

3 本宗地界址点、界址点号、现状界址线、审批用地红线（出让地边线、划拨地边线）、地下室边线。

4 相邻宗地权利人名称、道路、街巷名称。

5 地块号、地块起止点号、地块审批用途、面积。

6 指北针、比例尺、测量员、绘图日期、审核人、测绘单位等。

7 现状界址线超出或退让审批用地红线的情况说明。

8 现状地形、地物底图。

9 备注等其他说明。

10 用地复核竣工验收图参照附录 H.4 样式绘制。

10.6.8 建（构）筑物主要技术指标竣工测量成果表的内容包括建筑物空间定位指标及建筑物主要技术指标，参照附录 H.5 样式编制。

10.6.9 根据工程建设项目总平面图及工程建设项目规划审批单体平面图、立面图和剖面图，对建设项目竣工实测情况与规划审批数据进行差异对照，填写建设项目与规划审批差异对照表。建设项目与规划审批差异对照表内容包括建设单位、项目名称、联系人、联系电话、工程编号及局案卷编号等项目基本信息和建设项目竣工实测结果与规划审批总图、单体图差异对照情况，建筑面积、计容面积和基底面积差异对照情况，参照附录 H.6 样式编制。

10.6.10 规划竣工图绘制应符合下列规定：

1 现状地形图作为基础底图数据保留，用灰色颜色处理；规划验收的建（构）筑物用红色处理。

2 突出体现建筑物外轮廓线，用粗虚线绘制地下室的范围线，并标注尺寸，若为干挂外轮廓线时，应在对应位置进行说明。

3 工程建设项目放线定位图或行政主管部门审批的总图中对应的规划要素数据，如用地红线、规划道路线、轨道交通控制线、道路转弯半径等均应体现。

4 标注每幢建筑与工程建设项目放线定位图中坐标位置对应的实测坐标，一般每幢建筑标注 4 个。

5 标注与工程建设项目放线定位图上的间距位置相对应的实测间距。当工程建设项目放线定位图上是平行的间距，实测不平行时，标注最近的一个。

6 工程建设项目放线定位图上距用地红线未标注间距的，需增加标注一个最近处间距。

7 标注建筑栋号、建筑名称、建筑结构、建筑地上层数、地下室层数、±0.000 标高（或一层地坪标高）、房顶（或檐口、屋脊）标高（限高区域还需标注房顶最高处构筑物名称和标高）、房顶女儿墙高度、避难层净高、设备转换层净高、一层层高、各层地下室净高等。

8 备注或说明：（1）测量依据；（2）测绘基准；（3）特殊图例。

9 规划竣工图参照附录 H.7 样式绘制。

10.6.11 规划竣工定位比较图在规划竣工图的基础上绘制，通过叠加经自然资源和规划主管部门审批的工程建设项目放线定位图数据，利用与规划条件核实数据的对比体现工程建设项目规划竣工实测结果与工程建设项目放线定位图数据差异情况，根据建设工程规划许可证，编制对应建设项目的规划竣工定位比较图。工程建设项目规划竣工定位比较图参照附录 H.8 样式绘制。

10.6.12 根据绿地面积计算规则，在现状地形图基础上按不同地块类别准确绘制各地块的面积计算边界线，应确保各边界线独立闭合。对闭合的绿化地块进行编号，按对应绿化地块编号统计地块绿化面积，编制绿地面积计算图。

10.6.13 绿地面积计算图绘制应符合下列规定：

1 绿地面积计算图图廓按照规定要求整饰。

2 绿地面积计算图上须绘制用地红线、地下室范围线、规划道路线、河道保护范围线、山体保护控制线、绿化控制线、轨道交通控制线等。

3 绿地面积计算表数据根据对应地块编号进行填写，内容包括各地块编号、地块面积、地块类别、有效系数、有效面积，并统计地块总面积和有效总面积。

4 需要特殊备注说明的可在绿地面积计算图中标注对应备注说明。

5 绿地面积计算图参照附录 H.9 样式绘制。

10.6.14 地下管线成果使用说明参照附录 H.10 样式编制。

10.6.15 地下管线成果表编制内容包括管线种类、管线点号、管线点坐标、管偏、高程、管径或断面尺寸、连接方式、连接距离、材质等，参照附录 H.11 样式编制。

10.6.16 地下综合管网竣工图以竣工地形图为基础底图，注记不得压盖管线及其附属设施的符号。管线线上注记应平行于管线走向，字头应朝向图的上方，跨图幅的注记应分别注记在两幅图内。地下综合管网竣工图参照附录 H.12 绘制。

10.6.17 附件内容为工程建设项目项目对应的工程建设项目规划许可证、不动产权证、商品房预售许可证等复印件材料。

10.6.18 竣工地形图、规划竣工图和地下综合管线竣工图的入库数据应按照本技术规定的表 15-1 提交相应内容和标准的*.mdb（或*.edb）文件。

11 人防测量

11.1 一般规定

11.1.1 建筑工程人防验收核实测量实施前应收集下列资料：

- 1 人防行政许可决定书。
- 2 施工图设计文件和有关设计变更资料。
- 3 人防竣工图（战时平面图应标明人防建筑面积范围线）。
- 4 人防验收核实测量需要的其他相关资料。

11.1.2 人防测量涉及本规程其他章节已完成的数据和成果，可直接采用。

11.2 人防测量

11.2.1 人防验收核实测量内容：

1 人防工程基本情况调查。调查各防护单元以内的防护功能设施以及辅助设施。

- 1) 调查人防工程在总平面图上的定位。
- 2) 调查人防区与非人防区的位置关系。
- 3) 调查各防护单元的战时功能与平时功能，当平时功能为人防车位时，应调查人防工程内人防车位的数量及编号。
- 4) 各人防单元的战时主要出入口出地面段情况。

2 内部空间测量。包括人防建筑面积、结构面积、口部面积、口部外通道面积、竖井面积、人防地下室各防护单元的层高和净高、人防地下室的顶板和顶板标高、人防掩蔽区净高等测量。

3 人防工程各防护单元战时主入口地面位置的测量。

4 人防地下室顶板底部与室外地坪的高差。

5 人防外墙外侧 10m 内设有天井、下沉式广场和下沉式庭院等位置，需测量掩体最小厚度。

11.2.2 建筑面积测量时，房屋边长测量精度和建筑面积精度应满足本规定第3章相关规定的要求。

11.3 人防面积计算

11.3.1 本章所述面积均指水平投影面积，并以一个防护单元为单位。

1 结构面积：人防防护单元内的墙、柱等结构所占面积之和。

2 口部面积：工程第一道防护门或防护密闭门、悬板活门以内，最后一道密闭门以外的通道和设备设施房间（含扩散室）的净面积。

3 口部外通道面积：专指防空地下室战时主要出入口的工程口部第一道防护门或防护密闭门以外与地面出入口连接的通道的面积。

4 互联互通面积：是不同地块相邻防空地下室、防空地下室与其它地下室工程之间，按照相应地块防空地下室防护等级修建的连通通道的使用面积。连通通道面积可以各自计入应建防空地下室面积。

5 竖井面积：人防工程各单元内供战时使用的风井、强弱电井、管道井等面积。

6 辅助面积：工程最后一道密闭门（战时车库作为防护密闭门）以内的生活设施、设备设施等辅助房间（如：厕所、风机房、泵房、水库（箱）、防化值班室、通信及配电间、强弱电井、管道井等）所占的净面积。地下上、下层防护单元之间的连接坡道、楼梯，宽度小于0.8m的检修通道均计入辅助面积。

7 掩蔽面积：工程最后一道密闭门（战时车库作为防护密闭门）以内能提供人员使用、物资储存、车辆停放的净面积。

8 使用面积：工程第一道防护门或防护密闭门以内能提供人员使用、物资储存、车辆停放及生活设施、设备设施使用的净面积。其值为掩蔽面积、辅助面积、口部面积之和。

9 人防建筑面积：人防建筑面积是指为满足人防工程战时使用功能要求所建设的面积。其值为使用面积、结构面积、口部外通道面积、竖井面积之和。

10 净高：是防空地下室的室内地平面至当梁底和管底的高度。防空地下室的净高不得小于2.00m；其中专业队装备掩蔽部和人防车库的净高还应大于、等于车高+0.02m。净高2.00m及以上者应计算全建筑面积。

11.3.2 人防测量的建筑面积计算应符合本规定第 9 章的有关规定，同时应符合下列规定：

1 防空地下室的围护结构外围水平投影（不包括防水层及其保护墙）计入防空地下室的人防建筑面积，围护结构外围是指由防空地下室外墙、临空墙、防护密闭门（防爆波活门）、门框墙、封堵墙、防护密闭隔墙等形成的封闭空间。

2 楼梯式战时主要出入口按第一道防护密闭门到楼梯踏步第一阶之间的水平投影面积计入口部外通道面积，但设置在通道区域的电梯井、平时电缆井等设备占用的面积不计入口部外通道面积。

3 坡道式战时主要出入口（借用平时车道的）有永久性钢筋混凝土顶盖部分的通道建筑面积，按防护密闭门的宽度乘以 10 米计入口部外通道面积。

4 供战时使用的通风井、管道（电缆）井等的水平投影面积计入人防建筑面积。

5 临空墙体、外墙按外围线计算；防护单元间墙体以墙体中间为界量至墙体厚度的 1/2 处。专业队队员掩蔽部与专业队装备掩蔽部带简易洗消的连通口面积计入专业队队员掩蔽部单元的人防建筑面积中。

6 多个防护单元战时主要出入口（楼梯式）共用的口部，其口部外通道面积按共用防护单元个数均摊。

11.3.3 不计入人防建筑面积的部分。

1 防空地下室范围内平时用通风竖井。

2 人防工程内防护密闭区以外的电梯（楼梯）间。

3 人防工程内专供上方建筑平时使用的设备房间、配电房、水泵房、消防水池等。

11.4 成果制作

11.4.1 成果图件宜采用 1:200 比例尺进行编绘，1:200 比例尺无法满足需求时，应在图框中注明比例尺。

11.4.2 成果图件采用矩形分幅，当图形面积较大时应分多幅表示，且每幅图尺寸应不大于 914mm×1500mm。

11.4.3 建筑工程人防验收核实测量结束后须归档提交人防测量报告书，主要包括以下内容：

- 1 封面（参照附录 A.1）。
- 2 扉页（参照附录 A.2）。
- 3 测绘声明（参照附录 A.3）。
- 4 测绘责任人（参照附录 A.4）。
- 5 目录（参照附录 A.5）。
- 6 成果说明（参照附录 A.6）。
- 7 人防测量成果表（参照附录 I.1）。
- 8 人防工程竣工定位总平面图（参照附录 I.2）。
- 9 地下室竣工人防核实面积测量图（参照附录 I.3）。

11.4.4 人防测量应按要求提交相应内容和标准的*.mdb（或*.edb）文件的入库数据。

12 消防测量

12.1 一般规定

12.1.1 消防测量实施前应收集下列资料：

- 1 消防设计审核意见书。
- 2 消防总平面施工图。
- 3 建筑、给排水、暖通和电气等各专业涉及消防的施工图。
- 4 消防设计说明书。
- 5 总图、规划、建筑、给排水、暖通和电气等各专业涉及消防的竣工图（标明防火分区的具体轴线）等。
- 6 其他所需要的资料。

12.1.2 消防测量的主要内容有：建筑类别测量、总平面布局测量、平面布置测量、防火分区测量、防烟分隔测量、安全疏散及消防电梯测量、消防设施测量、防爆设计测量。

12.2 消防测量

12.2.1 建筑类别测量内容及要求：

- 1 建筑占地面积采用“多测合一”竣工测量成果中的基底面积。
- 2 建筑层数采用“多测合一”竣工测量成果中的层数。
- 3 建筑消防高度一般指消防高度或有效救援高度，即设计救援面到对应建筑屋面的高度。
 - 1) 建筑屋面为坡屋面时，建筑消防高度应为建筑室外地面至其檐口与屋脊的平均高度。
 - 2) 建筑屋面为平屋面（包括有女儿墙的平屋面）时，建筑消防高度应为建筑室外地面至其屋面层的高度。
 - 3) 同一座建筑有多种形式的屋面时，建筑高度应按上述方法分别测量后，取其中最大值。

- 4) 对于台阶式地坪,当位于不同高程地坪上的同一建筑之间有防火墙分隔,各自有符合规范规定的安全出口,且可沿建筑的两个长边设置贯通式或尽头式消防车道时,分别测量各自的建筑高度。否则,应按其中建筑高度最大者确定该建筑的建筑消防高度。
- 5) 局部突出屋顶的瞭望塔、冷却塔、水箱间、微波天线间或设施、电梯机房、排风和排烟机房以及楼梯出口小间等辅助用房占屋面面积不大于 1/4 者,可不计入建筑消防高度。
- 6) 对于住宅建筑,设置在底部且室内高度不大于 2.20m 的自行车库、储藏室和敞开空间,室内外高差或建筑的地下或半地下室的顶板面高出室外设计地面的高度不大于 1.50m 的部分,可不计入建筑消防高度。
- 7) 当住宅建筑与其他使用功能的建筑合建时,需要测量确定各自的建筑高度。

4 地下室深度应测量室外地坪至最深一层地下室地坪表面之间的垂直距离。

5 商业服务网点应测量各分隔单元建筑面积和其中的总层高最大值。

6 调查并记录建筑的实际使用功能,有多种使用功能的建筑如有住宅性质的公寓等都应予以明确记录。

12.2.2 总平面布局测量内容及要求

1 防火间距测量。

1) 防火间距测量要素。

- (1) 建筑与相邻建筑、构筑物、堆场、储罐、停车场和铁路等之间距离。
- (2) 建筑屋顶、地下室坡道和地下室顶板上开设的排烟口、采光口与建筑之间的距离。
- (3) 建筑之间的连廊宽度和长度。
- (4) U 型公共建筑和回字形公共建筑相对两翼之间距离。

2) 防火间距测量要求。

- (1) 建筑物之间的防火间距应按相邻建筑外墙的最近水平距离计算,当外墙有凸出的可燃或难燃构件时,应从其凸出部分外缘起算。

- (2) 建筑物与储罐、堆场的防火间距，应为建筑外墙至储罐外壁或堆场中相邻堆垛外缘的最近水平距离。
- (3) 建筑物、储罐或堆场与道路、铁路的防火间距应为建筑外墙、储罐外壁或相邻堆垛外缘距道路最近一侧路边或铁路中心线的最小水平距离。

2 消防车道测量。

- 1) 消防车道净高选择消防车道正上方距车道相对较低的突出物进行测量，突出物与车道的垂直高度为消防车道净高。
- 2) 消防车道净宽：消防道路面相对较窄部位以及车道 4m 净高内两侧突出物最近距离处进行测量，以最小宽度确定为消防车道宽度。
- 3) 消防车道坡度一般要求不超过 8%。
- 4) 消防车道转弯半径测取内侧车道外缘的半径。
- 5) 消防车道回车场尺寸 即尽头式消防车道中用于消防救援车辆调头的场地的尺寸。
- 6) 消防车道与建筑外墙的距离指消防车道靠建筑外墙一侧的边缘距离。

3 消防车登高操作场地测量。

- 1) 消防车登高操作场地的长度、宽度、坡度和操作场地之间的距离。
- 2) 消防车登高操作场地与建筑外墙的最近距离。
- 3) 消防车登高操作场地侧的裙房、雨棚或其他突出物的进深。
- 4) 消防车登高操作场地与建筑之间的乔木、路灯和汽车库出入口等障碍物情况。

4 消防救援口测量应包括位置、尺寸和间距。

12.2.3 平面布置测量内容如下：

- 1 消防控制室所在的具体层数、位置及使用面积。
- 2 消防水泵房所在的具体层数、位置及使用面积、室内地面与室外出入口地面的高差。

12.2.4 防火分区测量

- 1 防火分区的面积测算，根据审批后的防火分区设计图纸，实地量测相关数据后进行防火分区的面积计算。

2 其他有防火分隔要求部位的测量。

- 1) 防火墙两侧及转角洞口间距。
- 2) 建筑上、下层开口之间设置的实体墙或防火玻璃的高度。
- 3) 防火挑檐的长度和宽度。
- 4) 住宅外墙上相邻户开口之间的墙体宽度或突出外墙的隔板长度。
- 5) 楼梯间、前室和合用前室外墙上的窗户与其他开口之间的间距。
- 6) 住宅 U 型天井的内天井宽度和开口宽度。

3 有顶盖商业步行街测量。

- 1) 步行街两侧建筑相对面的最近距离。
- 2) 各层楼板开口最窄处的宽度。
- 3) 各层连廊的宽度。
- 4) 步行街各层楼板的开口面积与步行街首层地面面积的百分比。
- 5) 步行街两侧的单个商铺的最大面积。
- 6) 相邻商铺之间面向步行街一侧的实体墙宽度的最小值。

12.2.5 防烟分隔测量

1 测量面积大于 500m^2 的建筑空间的防烟分区面积。当建筑内的内走道和回廊等公共区域单独划分防烟分区时，面积不足 500m^2 时应纳入防烟分隔测量。

2 挡烟垂壁的高度测量。

12.2.6 安全疏散及消防电梯测量

1 安全出口、疏散门、疏散走道、疏散楼梯测量。

- 1) 疏散宽度：即以上各类疏散要素的净宽。
- 2) 疏散距离。
 - (1) 位于两个安全出口之间的疏散门、位于袋形走道两侧或尽端的疏散门至最近安全出口的最大直线距离。
 - (2) 房间内最远一点距直通疏散走道疏散门的距离。
 - (3) 公共建筑中作为两个安全出口使用的剪刀楼梯间入口至最近疏散门的距离；住宅建筑中作为两个安全出口使用的剪刀楼梯间入口至最近户门的距离。
 - (4) 首层的消防电梯前室、楼梯间及前室至直通室外出口的距离。

- (5) 观众厅、展览厅、多功能厅、餐厅和营业厅室内最不利点至最近疏散门或安全出口的直线距离。
- (6) 汽车库室内最不利点至人员安全出口的疏散距离。
 - 3) 前室（合用前室）的使用面积，消防电梯前室和三合一前室的短边长度。
 - 4) 最近两个安全出口之间的距离。
 - 5) 室外疏散楼梯的数量、梯段净宽度、倾斜角度和栏杆扶手高度与最近的门（或窗、洞）口的距离。
 - 6) 用于疏散的螺旋楼梯和扇形踏步的踏步上、下两级所形成的平面角度和每级离扶手 250mm 处的踏步深度。
- 2 避难层（间）和下沉式广场等避难区域测量。
 - 1) 避难层（间）所在的具体层数、净面积，其中避难间包括老年人照料设施的避难间。
 - 2) 第一个避难层（间）的楼地面至灭火救援场地地面的高度。
 - 3) 两个避难层（间）之间的高度。
 - 4) 高层病房楼避难间的净面积。
 - 5) 直升机停机坪直径、停机坪与相邻高出停机坪建筑构件的间距。
 - 6) 直升机救助设施长度和宽度。
 - 7) 下沉式广场等室外开敞空间用于疏散的净面积、不同区域通向下沉式广场等室外开敞空间的开口最近边缘之间的水平距离。
- 3 避难走道测量。
 - 1) 总长度。
 - 2) 任一防火分区通向避难走道的门至该避难走道最近直通地面的出口的距离。
 - 3) 防火分区至避难走道入口处设置的防烟前室的使用面积。
- 4 防火隔间测量。
 - 1) 防火隔间所在的具体层数、位置及建筑面积。
 - 2) 不同防火分区通向防火隔间的门的最小间距。
- 5 疏散指示标志测量应包括疏散指示标志之间的间距、距地面的高度。

6 消防电梯测量应调查前室门的设置形式并记录，测量前室的面积；测试其从首层至顶层的运行时间。

12.2.7 消防设施测量

1 消防给水测量。

- 1) 消防救援口（窗）的长、宽、面积、底边距离室内地面高度以及相邻救援窗口间距。
- 2) 屋顶水箱和消防水池的容积。
- 3) 天然水源或消防水池取水口距建筑外墙的距离。
- 4) 室外消火栓与建筑外墙或外墙边缘、路边的距离。
- 5) 室外消火栓与最近的水泵接合器距离。
- 6) 水泵接合器与建筑外墙上门窗洞口间距离。

2 自动消防设施测量。自动灭火系统、喷淋系统、自动报警系统等所在的具体楼层及位置。

3 防烟、排烟设施测量。

- 1) 走道和房间的自然排烟窗（口）有效排烟面积。
- 2) 自然排烟窗（口）距防烟分区最远点的距离。
- 3) 中庭自然排烟窗有效面积和距离。
- 4) 防烟分区面积、净空高度和长边距离。
- 5) 当地上建筑设有机械排烟系统时，其外墙或屋顶处的固定窗口的面积及相邻固定窗口间距。
- 6) 制衣、制鞋等丙类工业建筑屋面可燃性采光带（窗）的有效面积和位置。

12.2.8 防爆设计测量内容是采集爆炸危险场所的位置，测量泄压设施的泄压口面积，一般只存在于工业厂房项目。

12.3 成果制作

12.3.1 总平面测量略图绘制应符合下列规定：

1 根据实际情况可绘制多张总平面测量略图，比例尺一般为 1:500，当图形过大或过小，比例尺可适当放大或缩小，比例尺分母以整百数为宜。

2 总平面测量略图应注明建筑防火间距、建筑之间的连廊宽度、消防救援口位置、登高场地间距离、回车场尺寸、红线外消防登高操作场地尺寸、建筑周边铁路、易燃易爆物等距离、屋顶停车场情况、室外消火栓距离外墙和道路的距离、室外消火栓与最近的水泵接合器距离和本规程表总平面布局测量表内容等，并应在右上角标注指北方向。

12.3.2 安全疏散和防烟分隔测量略图绘制应符合下列规定：

1 应标注两个安全出口之间且只有一个疏散门的最大房间面积和袋型走道尽端房间面积。

2 应标注所有房间的房间内最远一点到疏散门的距离及该房间的所有疏散门宽度实测值。

3 应注每个防烟分隔的套内建筑面积及排烟窗（口）有效净面积总和；当地上建筑设有机械排烟系统时，应注其外墙或屋顶处的固定窗口面积及相邻固定窗口间距。

12.3.3 工程建设项目竣工消防核实测量结束后应归档提交消防测量成果报告。

消防测量成果报告宜包括以下内容：

- 1 封面（参照附录 A.1）。
- 2 扉页（参照附录 A.2）。
- 3 测绘声明（参照附录 A.3）。
- 4 测绘责任人（参照附录 A.4）。
- 5 目录（参照附录 A.5）。
- 6 成果说明（参照附录 A.6）。
- 7 建筑类别测量表（参照附录 J.1）。
- 8 总平面布局测量表（参照附录 J.2）。
- 9 消防核实测量总平面图（参照附录 J.3）。
- 10 建筑高度略图（参照附录 J.4）。
- 11 地下室测量表（参照附录 J.5）。
- 12 地上建筑测量表（参照附录 J.6）。
- 13 防火分层平面略图（参照附录 J.7）。
- 14 安全疏散测量表（参照附录 J.8）。

- 15 防烟分隔测量表（参照附录 J. 9）。
 - 16 安全疏散和防烟分隔略图（参照附录 J. 10）。
 - 17 其他测量表（参照附录 J. 11）。
- 12.3.4 消防测量应按要求提交相应内容和标准的*.mdb（或*.edb）文件的入库数据。

13 成果组织

13.1 成果文件的组织

13.1.1 建设项目“多测合一”成果应按照以下目录树结构进行成果数据的组织、命名、打包。除提交成果数据外，还须提供对应的入库数据。

13.1.2 土地勘测定界及地籍调查成果组织

- [受理编号]+日常地籍测绘
 - 日常地籍测绘报告
 - 日常地籍测绘成果报告书.docx
 - 宗地图.dwg
 - 地籍调查表.pdf
- [受理编号]+土地勘测定界
 - 土地勘测定界报告
 - 土地勘测定界技术报告书.docx
 - 土地勘测定界图.dwg
 - 1:10000 土地利用现状图.jpg
 - 土地利用规划图.jpg
 - 入库数据
 - 现状图.mdb（或.edb）
 - 土地勘测定界及地籍调查数据.mdb（或.edb）

13.1.3 现状地形图测绘成果组织

- [受理编号]+现状地形图测绘
 - 现状地形图测绘成果
 - 现状地形图测绘成果报告书.docx
 - 现状地形图.dwg
 - 入库数据
 - 现状图.mdb（或.edb）

13.1.4 规划放线成果组织

■ [受理编号]+规划放线

■ 规划放线成果

■ 规划放线成果报告书.docx

■ 放线结果报告单.docx

■ 规划放线回单附图.dwg

■ 工程放线定位图.dwg

■ 入库数据

■ 规划放线回单附图.mdb（或.edb）

■ 工程放线定位图.mdb（或.edb）

13.1.5 房产面积预测算成果组织

■ [受理编号]+房产面积预测算

■ 项目名称_房屋幢线图.dwg

■ 房屋坐落

■ 房屋栋号_房产预测绘报告.docx

■ 房屋栋号_房产分层分户平面图.dwg（含功能区、分摊关系、墙体厚度、多边形类型等属性信息）

■ 房屋栋号_房产预测绘.mdb（或.xml）（含功能区、分摊关系、墙体厚度、多边形类型等属性信息，与 dwg 配套）

■ 房屋栋号_分层图

■ 第 X 层.jpg

13.1.6 地籍测绘成果组织

■ [受理编号]+不动产测绘

■ 日常地籍测绘报告

■ 不动产测绘成果报告书.docx

■ 不动产宗地图.dwg

■ 不动产权籍调查表.docx

13.1.7 房产实测绘成果组织

■ [受理编号]+房产实测绘

■ 项目名称_房屋幢线图.dwg

■ 房屋坐落

- 房屋栋号_房产实测绘报告.docx
- 房屋栋号_房产分层分户平面图.dwg（含功能区、分摊关系、墙体厚度、多边形类型等属性信息）
- 房屋栋号_房产实测绘.mdb（或.xml）（含功能区、分摊关系、墙体厚度、多边形类型等属性信息，与 dwg 配套）
- 房屋栋号_分层图
 - 第 X 层.jpg
- 房屋栋号_分户图
 - 房号.jpg

13.1.8 不动产测绘成果组织（房产实测绘+地籍测绘）

- [受理编号]+不动产实测绘
 - 权利人_不动产权籍调查表.docx
 - 地籍测绘
 - 权利人_宗地图.dwg
 - 权利人_地籍测绘.mdb
 - 房产实测绘
 - 房屋坐落
 - 房屋栋号_房产实测绘报告.docx
 - 房屋栋号_房产分层分户平面图.dwg（含功能区、分摊关系、墙体厚度、多边形类型等属性信息）
 - 房屋栋号_房产实测绘.mdb（或.xml）（含功能区、分摊关系、墙体厚度、多边形类型等属性信息，与 dwg 配套）
 - 房屋栋号_分层图
 - 第 X 层.jpg
 - 房屋栋号_分户图
 - 房号.jpg

13.1.9 规划条件核实和土地核验测量

- [受理编号]+规划条件核实和土地核验测量
 - 规划条件核实和土地核验测量
 - 规划条件核实和土地核验成果报告书.docx

- 建设项目用地竣工测量信息表.docx
- 建设项目用地竣工测量情况说明.docx
- 用地复核界址点成果表.docx
- 用地复核竣工验收图.dwg
- 建（构）筑物主要技术指标竣工测量成果表.docx
- 建设项目与规划审批差异对照表.docx
- 规划竣工图.dwg
- 规划竣工定位比较图.dwg
- 绿地面积计算图.dwg
- 地下管线成果使用说明.docx
- 地下管线成果表.docx
- 地下综合管网竣工图.dwg
- 附件
- 入库数据
 - 现状图.mdb（或.edb）
 - 地下综合管网竣工图.mdb（或.edb）
 - 规划竣工图.mdb（或.edb）
 - 用地复核竣工验收图.mdb（或.edb）

13.1.10 人防测量

- [受理编号]+人防测量
 - 人防测量成果
 - 人防测量成果报告书.docx
 - 人防测量成果表.docx
 - 人防工程竣工定位总平面图.dwg
 - 地下室核实面积测量图.dwg
 - 人防空间位置示意图.dwg
 - 入库数据
 - 人防工程竣工定位总平面图.mdb（或.edb）
 - 地下室核实面积测量图.mdb（或.edb）

13.1.11 消防测量

■ [受理编号]+消防测量

■ 消防测量成果

- 消防测量成果报告书. docx
- 建筑类别测量表. docx
- 建总平面布局测量表. docx
- 消防核实测量总平面图. dwg
- 建筑高度略图. dwg
- 地下室测量表. docx
- 地上建筑测量表. docx
- 防火分层平面略图. dwg
- 安全疏散测量表. docx
- 防烟分隔测量表. docx
- 安全疏散和防烟分隔略图. dwg
- 其他测量表. docx

■ 入库数据

- 消防核实测量总平面图. mdb（或. edb）
- 建筑高度略图. mdb（或. edb）
- 防火分层平面略图. mdb（或. edb）
- 安全疏散和防烟分隔略图. mdb（或. edb）

13.2 成果文件的要求

13.2.1 建设项目“多测合一”成果数据中文件夹及文件名中不得包含“\”、“/”、“:”、“*”、“?”、“<”、“>”、“|”以及空格等特殊符号。

13.2.2 成果文件应提供通用的文件格式，包括图形文件 dwg、数据库文件 mdb（或 edb）、成果报告文件 docx。

dwg 用 AutoCAD2008 版本，兼容以下版本。

mdb 用 Office2010 版本，兼容以下版本。

docx 用 Office2007 版本，兼容以下版本。

edb 用 EPS2016 版本，兼容以下版本。

14 成果报告书格式

14.1 幅面要求

14.1.1 “多测合一”成果报告书采用《图书和杂志开本及其幅面尺寸》GB/T 788-1999 规定的 A 系列规格纸张的 A4 幅面 (210mm×297mm)，以便于阅读、复印和保存，图形较大的根据实际情况可以适当调整。

14.2 封面格式

14.2.1 “多测合一”测绘成果报告书通用格式的封面样式见附录 A.1。

14.2.2 “多测合一”成果报告书的封面名称用小一宋体，“成果报告书”五个文字用一号黑体，封面的其他文字均用小二宋体。

14.3 扉页格式

14.3.1 “多测合一”成果报告书的扉页样式见附录 A.2、E.1。

14.3.2 “多测合一”成果报告书的扉页名称用小一宋体，“成果报告书”五个文字用一号黑体，日期用四号宋体，扉页的其他文字均用小三宋体。

14.4 目录格式

14.4.1 “多测合一”成果报告书通用格式的目录式样见附录 A.5。

14.4.2 “多测合一”成果报告书的目录页“目录”用三号宋体加粗，目录其他内容用小四号宋体加粗。

14.5 测绘声明格式

14.5.1 “多测合一”成果报告书的测绘声明样式见附录 A.3 及 E.2。

14.5.2 “多测合一”成果报告书的“测绘声明”和“预测绘声明”用二号黑体加粗，其他内容用小三号楷体。

14.6 测绘责任人格式

14.6.1 “多测合一”成果报告书的测绘责任人样式见附录 A.4。

14.6.2 “多测合一”成果报告书的“测绘责任人”用二号黑体加粗，测绘人员表格用小四号宋体，表头加粗，其他内容用小三号楷体。

14.7 成果说明格式

14.7.1 “多测合一”成果报告书的成果说明样式见附录 A.6。

14.7.2 “多测合一”成果报告书的“成果说明”用小三号宋体加粗，其他内容用小四号宋体。

14.8 正文格式

14.8.1 “多测合一”成果报告书的正文样式见附录 A～附录 K。

14.8.2 “多测合一”成果报告书的正文中，章、条、附录的编号和标题用小四号宋体，图、表的标题用小三号宋体加粗。条文（或图、表）的注、脚注用五号宋体，图、表中的数字和文字以及图、表右上方关于单位的陈述用五号宋体。正文和附录的其他内容均采用小四号宋体。

15 成果图件制图标准

15.1 一般规定

15.1.1 比例尺

成果图件宜采用 1:500 基本比例尺进行编绘，1:500 比例尺无法满足应用需求时，应在图框底部居中位置注明比例尺。

15.1.2 基础地形图

“多测合一”成果图件中基础地形图是指现状地形图测绘、规划条件核实和土地核验测量、地籍测绘等测绘事项中提交的数字地形图数据，其图形要素的地理要素分类、编码、属性结构以及表达方式等应符合《国家基本比例尺地图图式第1部分：1:500 1:1000 1:2000 地形图图式》（GB/T 20257.1）、《长沙市基础地理信息系统数据标准（1:500 1:1000 1:2000）》的相关要求。

15.1.3 地下管线图

“多测合一”成果图件中地下管线图是指规划条件核实和土地核验测量提交的地下管线数据，其图形要素的地理要素分类、编码、属性结构以及表达方式等应符合《国家基本比例尺地图图式第1部分：1:500 1:1000 1:2000 地形图图式》（GB/T 20257.1）、《长沙市地下管线探测技术规程》的相关要求。

15.1.4 其他图形

因长沙市暂未开展人防测量和消防测量，对其图形要素式样不做规定。其他图形的要素式样按本章第15.2、15.3、15.4条的要求。

15.1.5 图件样式

成果图件样式参见本规定第16章成果报告书格式附录中的成果图件样图，其中B.2、B.14、B.16、E.7、F.2、H.4、J.7、J.10须标注指北方向。

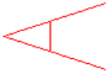
15.2 规划放线、规划条件核实和土地核验测量

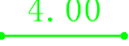
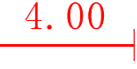
规划放线的规划放线回单附图和工程放线定位图、规划条件核实和土地核验测量的规划竣工图、规划竣工定位比较图、绿地面积计算图采用统一的制图标准，其图件中的有关要素的层名、符号名称、符号图例、符号类型、颜色的制作参考

下表执行。

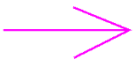
表 15-1 规划放线、规划条件核实和土地核验测量附图的有关要素式样表(1:500)

1. 实体类

层名	编码	符号名称	符号图例	符号类型	颜色 (RGB)	简要说明
规划放线工程范围	911101	规划放线工程范围线		面	255, 255, 255	线宽 0.1
规划放样层	911106	红线坐标点		点	0, 255, 255	参照图式土堆上的导线点
规划用地红线	911107	用地红线		线	0, 0, 255	线宽 0.4 实线 7、空线 1.5、点半径 0.15
规划用地红线	911108	红线坐标		线	0, 0, 255	线宽 0.1
规划放样层	911111	实测放样点(点名、高程)		点	255, 0, 0	参照图式土堆上的导线点
规划放样层	911113	实测放样点(高程)		点	255, 0, 0	参照图式土堆上的导线点
建构筑物	911120	建筑物拓扑面		面	255, 0, 0	线宽 0.1
建构筑物	911121	建筑物边线		线	255, 0, 0	线宽 0.1
建构筑物	911122	地下室一层线		线	255, 0, 0	线宽 0.4 实线 4.5、空线 1.0
建构筑物	911123	地下室二层线		线	0, 255, 255	线宽 0.2 实线 1.5、空线 0.5
建构筑物	911124	地下车库一层出入口		线	255, 0, 0	参照图式地下建筑物地表出入口
建构筑物	911125	地下车库二层出入口		线	0, 255, 255	参照图式地下建筑物地表出入口

层名	编码	符号名称	符号图例	符号类型	颜色 (RGB)	简要说明
建构筑物	911126	门墩		点	255, 0, 0	参照图式门墩
建构筑物	911127	门墩 A		面	255, 0, 0	线宽 0.1
轴线层	911130	轴线		线	255, 0, 0	线宽 0.1 圆圈半径 2.0, 实线 0.1, 空线 0.5
轴线层	911131	轴号标注		线	255, 0, 0	线宽 0.1
规划图标注层	911132	求取坐标		线	255, 0, 0	线宽 0.1
规划图标注层	911133	给定坐标		线	0, 255, 255	线宽 0.1
规划图标注层	911134	角度标注		线	255, 0, 0	线宽 0.1
规划图标注层	911135	求取间距标注		线	0, 255, 0	线宽 0.1 圆点半径 0.3
规划图标注层	911136	给定间距标注		线	255, 0, 0	线宽 0.1 短线 1.5
规划图标注层	911137	地下室尺寸标注		线	0, 255, 255	线宽 0.1 圆点半径 0.3
轴线层	911138	轴号引线		线	255, 0, 0	线宽 0.1
轴线层	911139	轴距引线		线	255, 0, 0	线宽 0.1 实线 0.1, 空线 0.5
轴线层	911140	轴距		线	255, 0, 0	线宽 0.1
规划道路层	911156	规划路平行线间距 标注 (负号)		线	255, 0, 255	线宽 0.1 圆点半径 0.3
规划图标注层	911145	求取间距标注 (负号)		线	0, 255, 0	线宽 0.1 圆点半径 0.3

层名	编码	符号名称	符号图例	符号类型	颜色 (RGB)	简要说明
规划图标注层	911146	给定间距标注 (负号)		线	255, 0, 0	线宽 0.1 短线 1.5
规划图标注层	911147	地下室尺寸标注(负号)		线	0, 255, 255	线宽 0.1 圆点半径 0.3
建构筑物	911150	道路实测中心线		线	255, 0, 0	线宽 0.4
规划道路层	911151	规划路边线		线	255, 0, 255	线宽 0.12
规划道路层	911152	规划路中线		线	255, 0, 255	线宽 0.4 圆点半径 0.1, 实线 7.0, 空线 1.5
规划道路层	911153	规划路绿化带控制 边线		线	0, 255, 0	线宽 0.15 实线 0.1, 空线 0.5
规划道路层	911155	规划道路线		线	255, 0, 255	线宽 0.1
规划道路层	911156	规划路平行线间距 标注		线	255, 0, 255	线宽 0.1 圆点半径 0.3
建构筑物	911157	线段延长符号 (道路)		线	255, 0, 255	线宽 0.1
建构筑物	911158	线段延长符号 (地下室)		线	255, 0, 0	线宽 0.1
建构筑物	911159	线段延长符号 (红线)		线	0, 0, 255	线宽 0.1
建构筑物	911161	阳台层线		线	255, 0, 255	线宽 0.1 实线 2.0, 空线 1.0
规划图标注层	911163	场地标高线		点	0, 255, 0	线宽 0.1 三角形边长 3.0

层名	编码	符号名称	符号图例	符号类型	颜色 (RGB)	简要说明
规划定位图	911164	定位图范围线		面	255, 255, 255	线宽 0.1
建构筑物	911165	骑楼		线	255, 255, 255	线宽 0.1 实线 2.0, 空线 1.0
规划图标注层	911166	正负零标高线		点	0, 255, 0	线宽 0.1 三角形边长 3.0
规划图标注层	911168	给定间距标注 (三位小数)		线	255, 0, 0	线宽 0.1 短线 1.5
规划图标注层	911168	求取间距标注 (三位小数)		线	0, 255, 0	线宽 0.1 圆点半径 0.3
规划道路层	911170	规划路平行线间距 标注 (三位小数)		线	255, 0, 255	线宽 0.1 圆点半径 0.3
规划图标注层	911171	地下室尺寸标注(三位小数)		线	0, 255, 255	线宽 0.1 圆点半径 0.3
规划道路层	911204	半径线(带箭头)		线	255, 0, 255	线宽 0.1
规划图标注层	911205	角度线		线	255, 0, 0	线宽 0.1
规划道路层	911206	半径线(不带箭头)		线	255, 0, 255	线宽 0.1
竣工范围线	911300	竣工范围线		线	255, 255, 0	线宽 0.3
竣工测量	911301	一层主轴线		线	255, 0, 0	线宽 0.3
建构筑物	911302	内部分隔线		线	255, 0, 0	线宽 0.1
建构筑物	911303	阳台、雨遮、挑线		线	255, 0, 0	线宽 0.1 实线 2.0, 空线 1.0
建构筑物	911304	地下室边线		线	255, 0, 0	线宽 0.2 实线 2.0, 空线 1.0

层名	编码	符号名称	符号图例	符号类型	颜色 (RGB)	简要说明
竣工图标注层	911305	建筑角点坐标线		线	255, 0, 0	线宽 0.1
竣工图标注层	911306	正负零标高注记横线		线	255, 0, 0	线宽 0.1
竣工图标注层	911307	间距标注线		线	0, 255, 0	线宽 0.1 圆点半径 0.3
建构筑物	911308	内部分隔虚线		线	255, 0, 0	线宽 0.1 实线 2.0, 空线 1.0
竣工图标注层	911309	定位图标注圆		点	0, 255, 0	圆点半径 0.7
规划控制层	911172	河道保护范围线		线	0, 255, 255	线宽 0.1
规划控制层	911173	山体保护范围线		线	255, 255, 0	线宽 0.1
规划道路层	911153	绿化控制线(规划路绿化带控制边线)		线	0, 255, 0	线宽 0.15 实线 0.1, 空线 0.5
规划控制层	911174	轨道交通控制线		线	182, 0, 0	线宽 0.1
城市绿地层	911175	绿化地块范围线		线	0, 166, 81	线宽 0.4

2. 注记类

层名	编码	符号名称	符号图例	符号类型	颜色 (RGB)	字体说明
规划图标注层	911181	面积标注		注记	0, 0, 255	方正细等线简体; 字高: 4.0; 字宽: 4.0

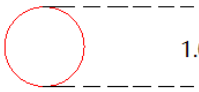
层名	编码	符号名称	符号图例	符号类型	颜色 (RGB)	字体说明
规划图标注层	911182	房屋注记	房屋注记	注记	255, 0, 0	宋体; 字高: 4.2; 字宽: 4.2
规划图标注层	911183	房屋边长注记	房屋边长注记	注记	255, 0, 0	方正细等线筒 体; 字高: 3.2; 字宽: 3.2
规划图标注层	911184	现有道路注记	现有道路注记	注记	255, 255, 255	宋体; 字高: 3.0; 字宽: 3.0
规划图标注层	911185	现有坡脚线注记	现有坡脚线注记	注记	207, 103, 0	宋体; 字高: 3.0; 字宽: 3.0
规划图标注层	911186	其他注记	其他注记	注记	207, 103, 0	方正细等线筒 体; 字高: 2.5; 字宽: 2.5
规划图标注层	911187	求取坐标注记	求取坐标注记	注记	255, 0, 0	方正细等线筒 体; 字高: 2.5; 字宽: 2.5
规划图标注层	911188	给定坐标注记	给定坐标注记	注记	0, 255, 255	方正细等线筒 体; 字高: 2.5; 字宽: 2.5
轴线层	911189	轴号注记	轴号注记	注记	255, 0, 0	方正细等线筒 体; 字高: 3.0; 字宽: 3.0
规划图标注层	911190	角度注记	角度注记	注记	255, 0, 0	方正细等线筒 体; 字高: 2.75; 字宽: 2.75
规划用地红线	911191	红线注记	红线注记	注记	0, 0, 255	宋体; 字高: 3.0; 字宽: 3.0
规划图标注层	911192	高压线注记	高压线注记	注记	255, 0, 0	宋体; 字高: 3.0; 字宽: 3.0
轨道交通层	911193	轨道交通线注记	轨道交通线注记	注记	0, 0, 255	宋体; 字高: 3.0; 字宽: 3.0
规划图标注层	911194	山体保护线注记	山体保护线注记	注记	0, 255, 0	宋体; 字高: 3.0; 字宽: 3.0
规划用地红线	911195	红线坐标注记	红线坐标注记	注记	0, 0, 255	方正细等线筒 体; 字高: 2.5; 字宽: 2.5

层名	编码	符号名称	符号图例	符号类型	颜色 (RGB)	字体说明
规划道路层	911196	规划道路注记	规划道路注记	注记	255, 0, 255	宋体; 字高: 3.0; 字宽: 3.0
规划道路层	911197	道路半径标注	道路半径标注	注记	255, 0, 255	方正细等线筒 体; 字高: 4.0; 字宽: 4.0
规划道路层	911198	规划道路坐标注记	规划道路坐标注记	注记	255, 0, 255	方正细等线筒 体; 字高: 2.5; 字宽: 2.5
建构筑物	911199	道路半径标注	道路半径标注	注记	255, 0, 0	方正细等线筒 体; 字高: 4.0; 字宽: 4.0
竣工图标注层	911381	轴线尺寸注记	轴线尺寸注记	注记	255, 0, 0	方正细等线筒 体; 字高: 2.0; 字宽: 2.0
竣工图标注层	911382	建筑角点坐标	建筑角点坐标	注记	255, 0, 0	方正细等线筒 体; 字高: 2.6; 字宽: 2.6
竣工图标注层	911383	标高注记	标高注记	注记	255, 0, 0	方正细等线筒 体; 字高: 3.2; 字宽: 3.2
竣工图标注层	911384	栋号注记	栋号注记	注记	255, 0, 0	方正细等线筒 体; 字高: 3.2; 字宽: 3.2
竣工图标注层	911385	建筑结构注记	建筑结构注记	注记	255, 0, 0	方正细等线筒 体; 字高: 3.2; 字宽: 3.2
竣工图标注层	911386	求取间距注记	求取间距注记	注记	0, 255, 0	方正细等线筒 体; 字高: 2.5; 字宽: 2.5
竣工图标注层	911387	其他注记	其他注记	注记	255, 0, 0	宋体; 字高: 3.2; 字宽: 3.2
竣工图标注层	911388	化粪池注记	化粪池注记	注记	195, 107, 0	宋体; 字高: 3.2; 字宽: 3.2
绿地图标注层	911200	地块编号	S1	注记	255, 0, 0	方正细等线筒 体; 字高: 1000.; 字宽: 1000

15.3 地籍调查及地籍测绘

地籍调查成果图件中宗地图和地籍测绘成果图件中不动产宗地图有关要素的层名、符号图例、符号类型、颜色的制作参考下表执行。

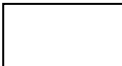
表 15-2 宗地图和不动产宗地图图有关要素式样表 (1:1000)

符号名称	层名	符号图例	符号类型	颜色 (RGB))	简要说明
界址线	界址线		线	255, 0, 0	线宽 0.3
界址点	界址点		点	255, 0, 0	各类界址点均用直径 1.0mm 圆圈表示, 圆圈线宽为 0
房屋幢线	房屋幢线		线	255, 255, 255	线宽 0.3 房屋幢线与表 13-2 中的房屋幢线相同
幢号注记	幢号注记	**苑 1 栋	注记	255, 255, 255	等线体; 字高: 2.0; 字宽: 2.0
界址点号	界址点号	16	注记	255, 0, 0	等线体; 字高: 2.0; 字宽: 2.0
汇总面积	面积注记	S总面积=	注记	255, 0, 0	等线体; 字高: 4.0; 字宽: 4.0
分面积		S规划路幅面积=	注记	255, 0, 0	等线体; 字高: 3.0; 字宽: 3.0
权属注记	权属注记	月塘路	注记	255, 255, 255	等线体; 字高: 3.0; 字宽: 3.0

15.4 房产面积预测算及房产实测绘

房产面积预测算和房产实测绘的成果图件中房屋幢图有关要素的层名、符号图例、符号类型、颜色的制作参考下表执行。

表 15-3 房屋幢线图有关要素式样表 (1:500)

层名	符号名称	符号图例	符号类型	颜色 (RGB)	简要说明
房屋幢线	房屋幢线		线	255, 255, 255	线宽 0.15

层名	符号名称	符号图例	符号类型	颜色 (RGB)	简要说明
幢号注记	幢号注记	**苑 1 栋	注记	255, 255, 255	等线体；字高：1.0；字宽：1.0

房产面积预测算和房产实测绘的成果图件中房产分层分户图有关要素的符号名称、符号图例、符号类型、颜色的制作参考下表执行。

表 15-4 房产分层分户图有关要素式样表

符号名称	符号图例	符号类型	颜色 (RGB)	简要说明
分户墙中线		线	255, 0, 0	线宽 0
外围墙中线		线	0, 0, 255	线宽 0
半面积范围线		线	0, 0, 255	线宽 0
边长注记	7.60	注记	255, 255, 255	宋体；字高 0.35，字宽 0.35 (可根据实际情况进行调整)
房号注记	102	注记	255, 255, 255	宋体；字高 2.0；字宽 2.0
面积注记	36.53	注记	255, 255, 255	宋体；字高 2.0；字宽 2.0

16 成果报告书格式附录

附录 A 测绘成果报告书通用格式

受理编号：×××

A.1 封面

长沙市工程建设项目“多测合一” ××××××××（测绘事项） 成果报告书

建设单位名称

工程项目名称

测绘单位名称

附录 A.1 封面样式

长沙市工程建设项目“多测合一”

××××××××××（测绘事项）

成果报告书

受理编号：_____

建设单位：_____

工程项目：_____

测绘单位（盖章）：_____

项目负责人（签字）：_____

审核人（签字）：_____

审定人（签字）：_____

单位负责人（签字）：_____

年 月 日

附录 A.2 扉页样式

A.3 测绘声明

测 绘 声 明

- 一、本报告仅作为工程建设项目“多测合一”行政审批的测绘成果资料。
- 二、本单位保证本报告测绘内容与报告出具之日现场实际情况一致，若本报告所涉及的测绘内容发生变化，应及时告知测绘单位做变更测量。
- 三、本单位承诺遵守国家有关保密规定，对本次测绘所涉及的资料及信息不泄密、不外传。
- 四、本单位不对委托方提供的资料的准确性和合法性负责。
- 五、本单位对本测绘成果报告书承担质量责任。
- 六、测绘成果涂改后未加盖本单位印章的无效。
- 七、委托方若对报告有异议，应当在收到报告之日起十五个工作日内向本单位提出。

A. 4 测绘责任人

测 绘 责 任 人

一、测绘单位

_____为____级测绘资质持证单位，具有独立法人资格。测绘资质证书编号为：_____。

地址：_____。

电话：_____。

二、测绘人员

姓名	上岗证书编号或职业资格证书号	职称等级	备注

附录 A. 4 测绘责任人样式

A.5 目录

目 录

1. 成果说明.....	**
2. 测绘报告.....	**
3. 附表.....	**
4. 附图.....	**

A.6 成果说明

成果说明

受_____委托，_____（测绘单位）于
_____年____月____日对_____项目进行工程建设项目_____
_____测绘，项目位于_____，完成时间为_____年____月____日。

现将有关情况作简要说明：

1、仪器配置

序号	仪器名称	品牌型号	仪器编号	等级精度	仪器检定有效性
1					
2					
3					
4					

2、软件配置

序号	软件名称	软件用途
1		
2		
3		

3、工作量统计

工作内容	工作量	工作内容	工作量
1			
2			
3			
4			

4、作业依据（本测绘事项采用的相关规范规程）：

《工程测量标准》GB 50026

《城市测量规范》CJJ/T 8

《卫星定位城市测量技术标准》CJJ/T 73

《国家基本比例尺地图图式 第一部分：1：500 1：1000 1：2000 地形图图式》GB/T 20257.1

《长沙市工程建设项目“多测合一”技术规定》

《地下管线数据获取规程》GB/T 35644

××××××（其他相关规范规程）

5、测绘基准：平面坐标系统为长沙 2000 独立坐标系，高程系统为 1985 国家高程基准。

6、作业精度：符合相关标准、规范、规程（定）的精度要求。

7、××××××（其他需要说明的事项）

8、在使用过程中如发现疑问请拨电话或直接来本单位咨询，本单位将提供满意的服务。

××××××（测绘单位）

年 月 日

B.1 宗地界址点成果表

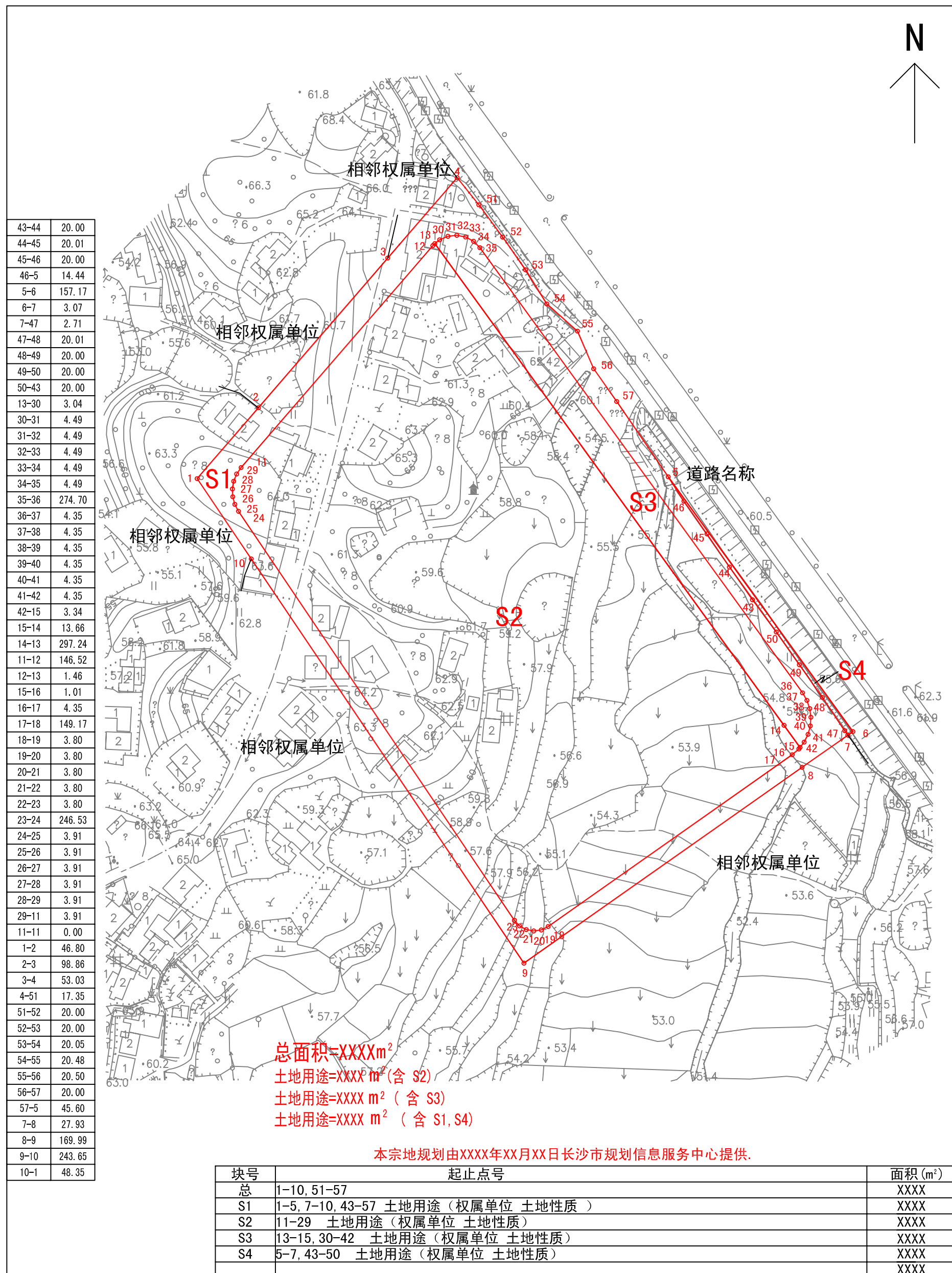
界址点总数:

[illegible]

审核人：

119

受理编号:



B.3 不动产权籍调查表封面

受理编号：

不动产权籍调查表

宗地代码：

土地权利人：

调查单位（盖章）：

调查时间： 年 月 日

附录 B.3 不动产权籍调查表封面样式

B.4 不动产宗地基本信息表

不动产宗地基本信息表							
土地权利人			权利人类型				
			证件种类				
			证件号				
			通讯地址				
权利类型				权利性质			
坐落							
法定代表人 或负责人姓名		证件种类		电话			
		证件号					
代理人姓名		证件种类		电话			
		证件号					
权利设定方式							
国民经济行业 分类代码							
预编宗地代码				宗地代码			
不动产单元号							
所在图幅号		比例尺					
		图幅号					
宗地四至		北：					
		东：					
		南：					
		西：					
等级				价格（元）			
批准用途				实际用途			
		地类编码				地类编码	
批准面积（m ² ）		宗地面积（m ² ）				建筑占地 总面积（m ² ）	
						建筑总面积（m ² ）	
土地权属来源证明材料							
土地使用期限							
共有 / 共用权利人情况							
说明							

附录 B.4 宗地基本信息表样式

B.5 宗地面积信息表

[illegible]

附录 B.5 宗地面积信息表样式

B.6 界址标示表

界址标示表															
统编界址点号	界址点号	界标种类				界址间距(m)	界址线类别					界址线位置			备注
		钢钉	喷涂	无标志			围墙	墙壁	原界址线			内	中	外	
界 址 线				邻 宗 地					本 宗 地				日期		
起点号		终点号		地籍号		指界人		签章		指界人		签章			
界址调查员															

附录 B.6 界址标示表样式

B. 7 调查审核表

调查审核表	
权属调查 记事	调查员：日期：
地籍测绘 记事	测量员：日期：
权籍调查 结果审核 意见	审核人签名：日期：

附录 B. 7 调查审核表样式

B.8 勘测定界表

勘测定界表

单位名称											经办人			
单位地址											电话			
主管部门											土地用途			
土地坐落														
相关文件														
图幅号														
勘 测 面 积 (公顷)		耕地	园地	林地	草地	商服 用地	工矿仓 储用地	公共管理与公 共服务用地	住宅 用地	交通运 输用地	特殊 用地	其他 土地	水域及水利 设施用地	合计
	国有													
	集体													
	合计													
占用基本农田面积:														
勘测定界单位签注: 经勘测定界的用地项目界址点、线、面积、土地利用类型界线、基本农田界线调查清楚,测量准确,满足《土地勘测定界规程》TD/T 1008及《地籍调查规程》TD/T 1001 的要求。														
单位负责人:														
审核人:														
项目负责人:														
测绘单位盖章	年 月 日													

附录 B.8 勘测定界表样式

B.9 土地勘测面积表

土地勘测面积表

单位面积：公顷

项目类型	面积	备注
征收		
划拨		
出让		
使用		
转用		
临时使用		
合计		

计算者：

审核人：

附录 B.9 土地勘测面积表样式

B.10 土地分类面积汇总表

土地分类面积汇总表

单位面积：公顷

申 请	总面积								
	按现状属		集体					国 有 权 属 单 位	
			国有						
	按现状地类		农用地				集 体 权 属 单 位		
				其中耕地					
					基本农田				
				建设用地	国有				
			集体						
			未利用地		国有				
					集体				
耕地			园地		林地			草地	
商服用地		工矿仓储用地		公共管理与公共 服务用地			住宅用地		
交通运输用地		水域及水利 设施用地		特殊用地			其他土地		
备注									

附录 B.10 土地分类面积汇总表样式

B. 11 土地分类面积汇总表（三大类）

土地分类面积汇总表（三大类）

单位：公顷

项目 名称	地 块 号	权 属 单 位	土 地 证 号	权 属 性 质	面 积 总 计	农用地																		建设用地																								
						合 计	耕地				园地				林地				交通运 输用地		水域及水利设 施用地			其他土地			合 计	工矿仓储用地				住宅用地			公共管理与公共服务用地													
							小 计	水 田	水 浇 地	旱 地	小 计	果 园	茶 园	其 他 园 地	小 计	有 林 地	灌 木 林 地	其 他 林 地	小 计	农 村 道 路	小 计	坑 塘 水 面	沟 渠	小 计	设 施 农 用 地	田 坎		小 计	工 业 用 地	采 矿 用 地	仓 储 用 地	小 计	城 镇 住 宅 用 地	农 村 宅 基 地	小 计	机 关 团 体 用 地	新 闻 出 版 用 地	科 教 用 地	医 卫 慈 善 用 地	文 体 娱 乐 用 地	公 共 设 施 用 地	公 园 与 绿 地	风 景 名 胜 设 施 用 地					
A 项 目	地 块 1	A 村		集 体																																												
		B 村		集 体																																												
	小计																																															
	地 块 2	C 单 位		国 有																																												
	地 块 3	D 单 位		国 有		填有具体土地使用者的数据。																																										
		人 民 政 府		国 有		填无具体土地使用者（如国有河流、公路等）的数据。																																										
	小计																																															
	A 村																																															
	B 村																																															
	C 单位																																															
	D 单位																																															
	人民政府																																															
	合计			集 体																																												
				国 有																																												
	总计																																															

注意：没有数据的行和列应删除，尽量打印在一张 A4 纸上，做到简单明了

附录 B. 11 土地分类面积汇总表（三大类）样式

B.12 界址点成果表

界址点成果表

受理编号:

权利人:

界址点总数:

[illegible]

附录 B.12 界址点成果表样式

B.13 集体建设用地年限、地类等相关情况的说明

集体建设用地年限、地类等相关情况的说明

(参考格式)

主要包括：

1、**集体建设用地年限**。此次上报的集体建设用地有公顷。1999年前的建设用地有公顷；1999年后的建设用地有公顷，批单号为，原地类为水田公顷，旱地公顷，……。

2、**地类不一致**。现状图××村××号××地类图斑，勘测图中为××地类，不一致的原因以及此次按××地类统计上报数据。

3、**可调整地类**。可调整地类共公顷，原地类水田公顷、旱地公顷、水浇地公顷。

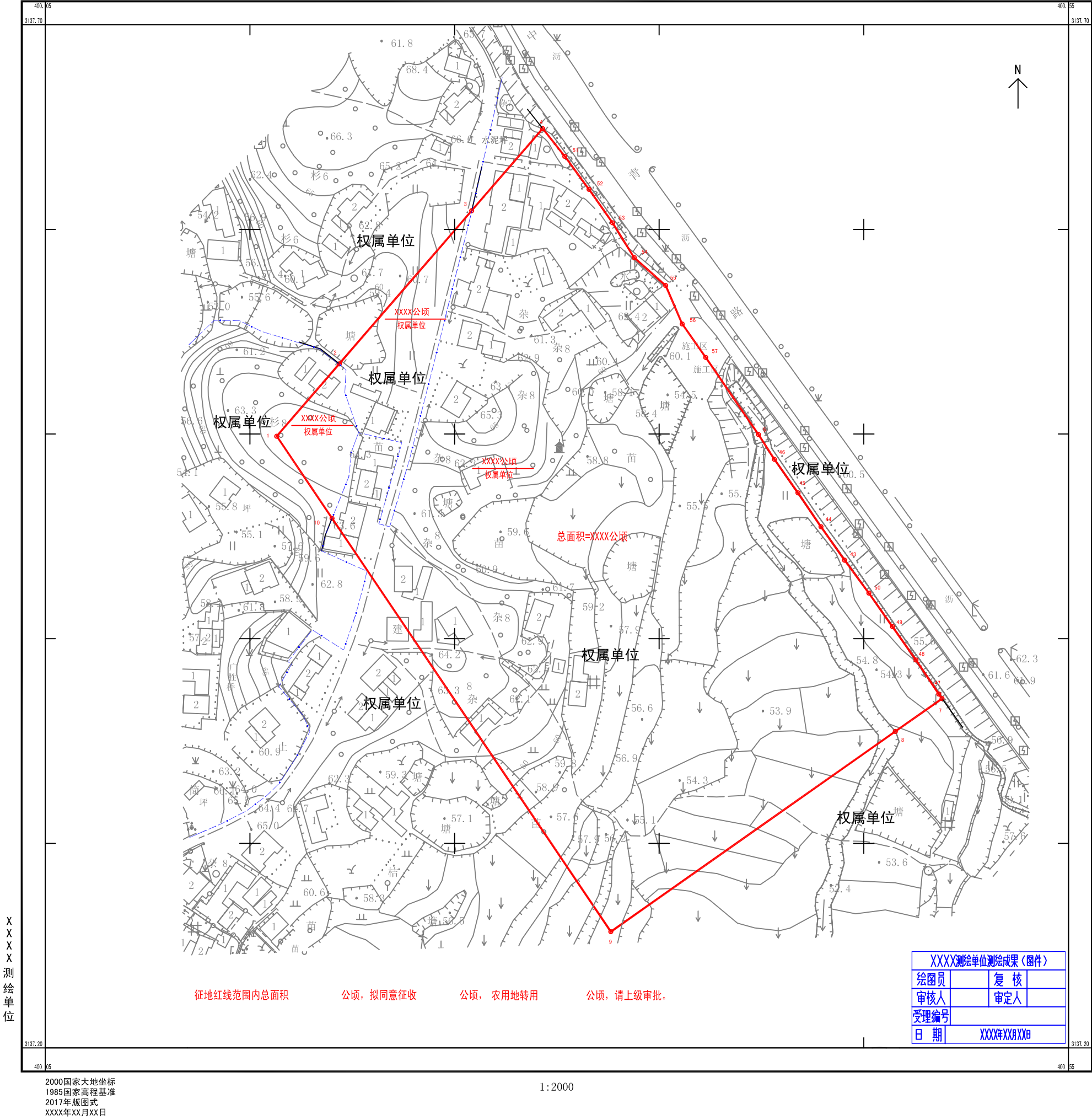
4、**设施农用地**。设施农用地共公顷，原地类中有水田公顷、旱地公顷、水浇地公顷。

5、**违法用地情况说明**。×××××

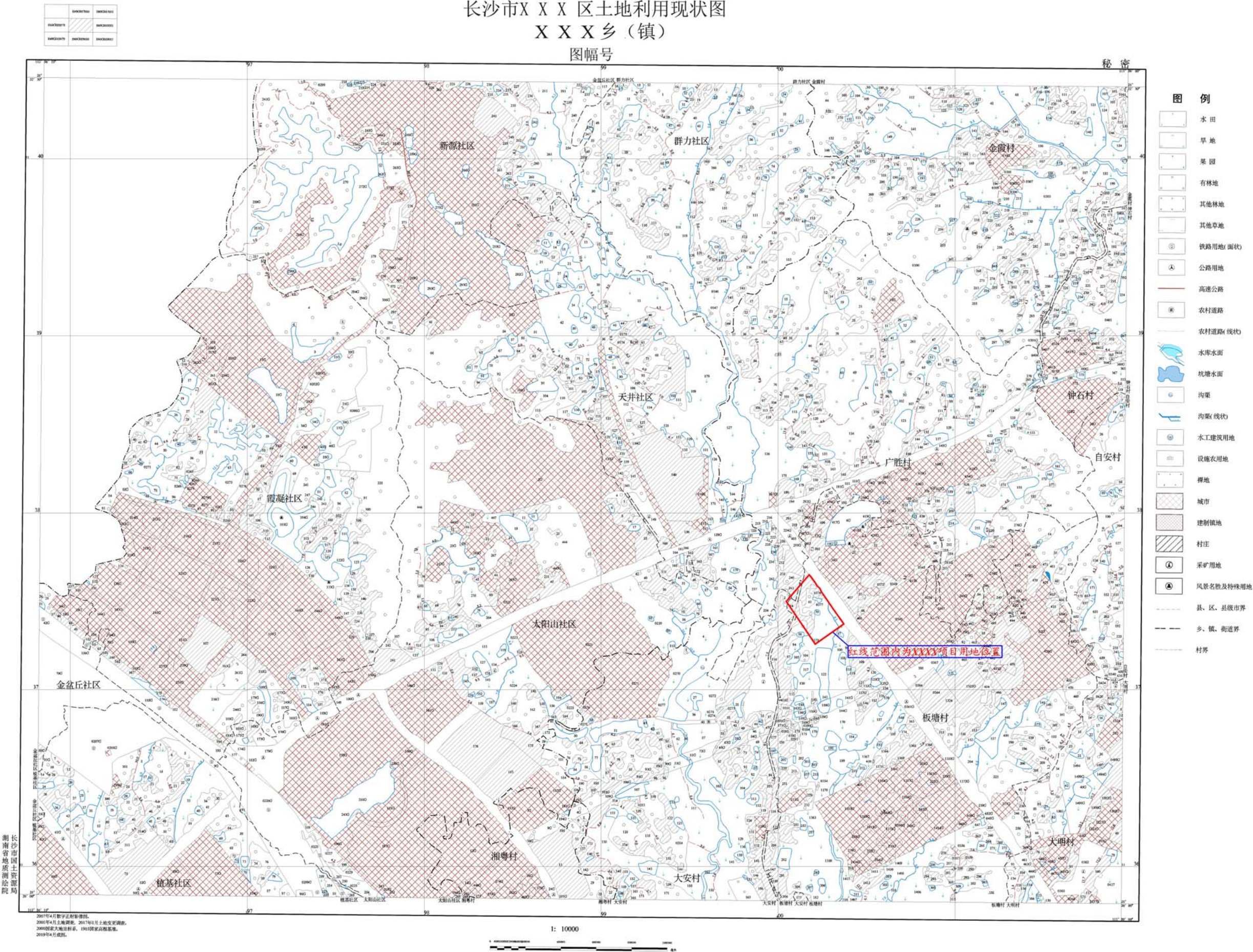
6、**其它需要说明的情况**。×××××

B.14 土地勘测定界图

XXXXX项目勘测定界图



附录B.14 土地勘测定界图样图



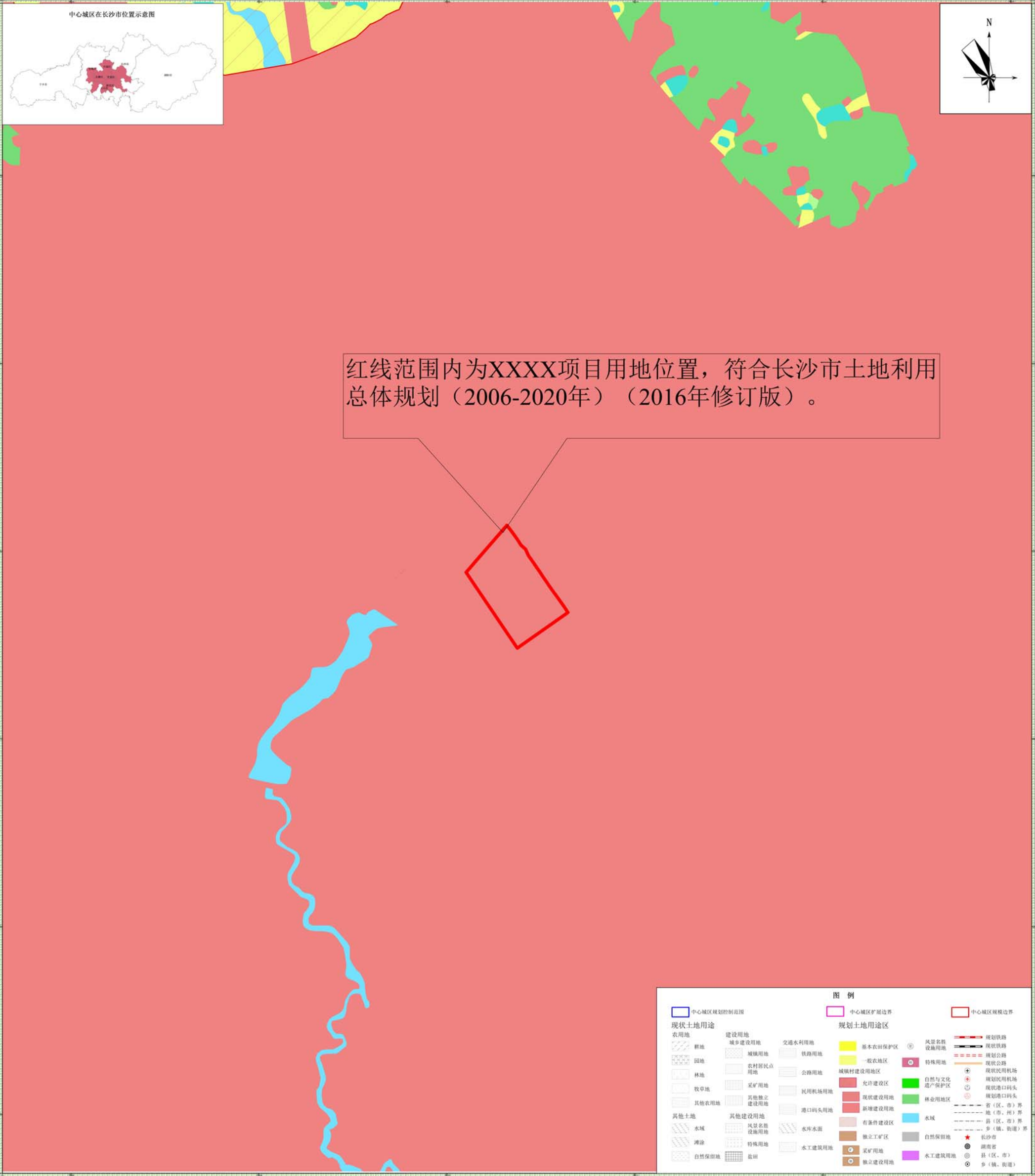
长沙市土地利用总体规划（2006-2020年）（2016年修订版）

长沙市中心城区土地利用规划图

备案编号：_____
图件编号：_____
长沙市中心城区主要规划指标表
单位：公顷

指标名称	面积
中心城区城乡建设用地	62900
中心城区城镇工矿用地	
中心城区有条件建设区	

备案日期：_____

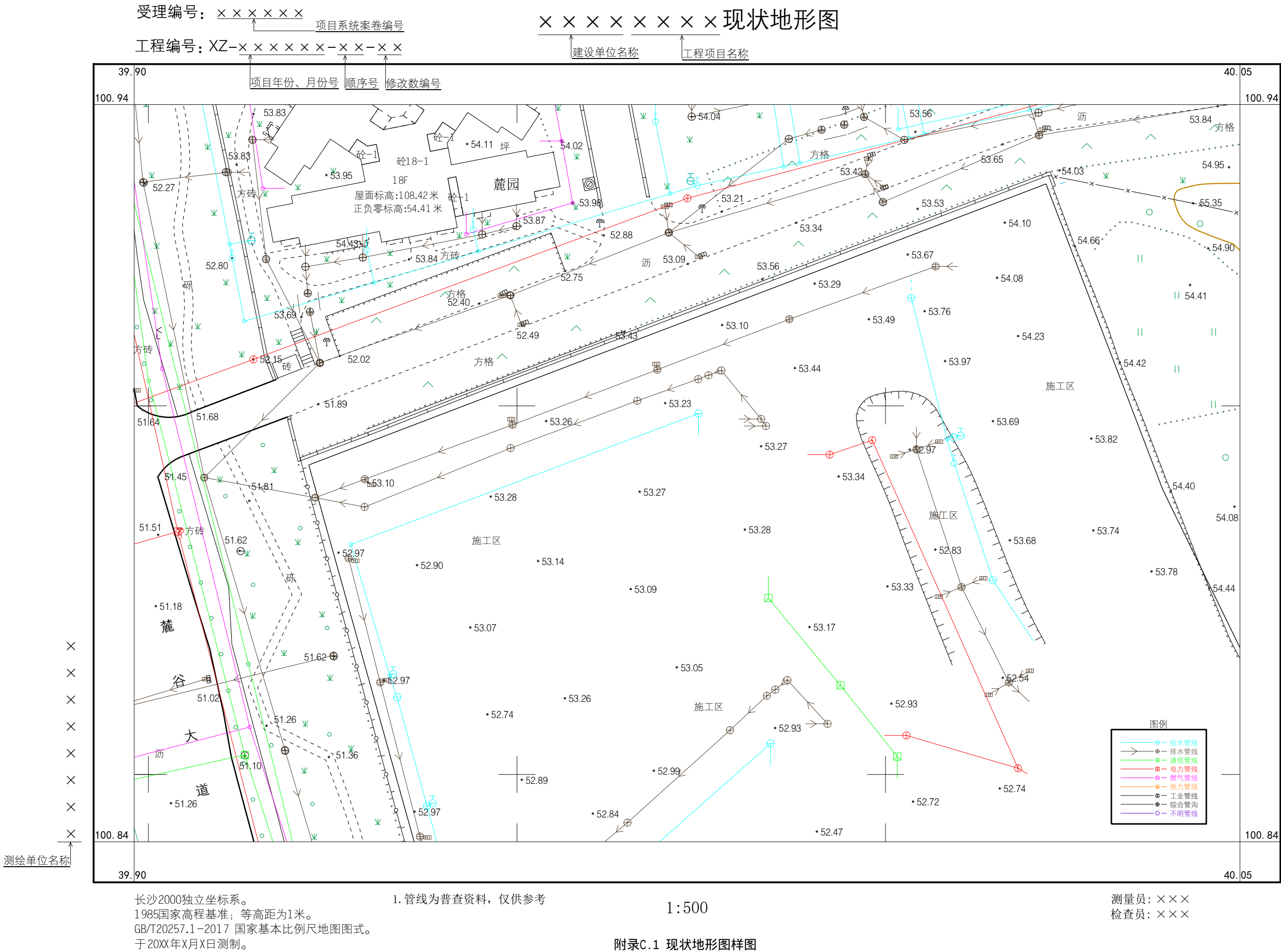


长沙市人民政府 编制
二〇一八年五月

1:50 000

长沙市国土资源局
南京大学 制图

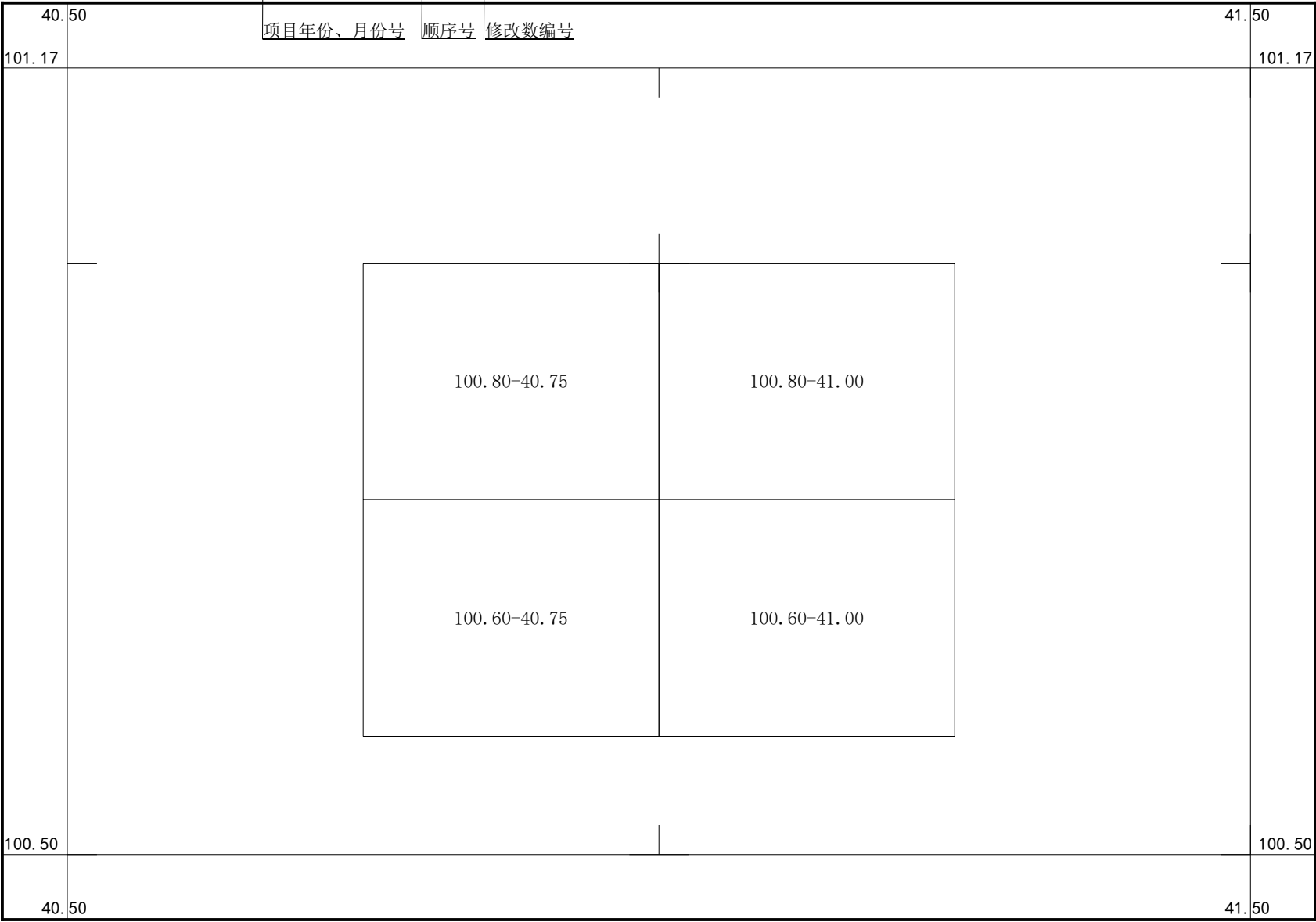
C.1 现状地形图



C.2 现状地形图分幅结合表

受理编号: XXXXXXX
工程编号: XZ-XXXXXX-XX-XX

分幅结合表



长沙2000独立坐标系。
1985国家高程基准；等高距为1米。
GB/T20257.1-2017 国家基本比例尺地图图式。
于20XX年X月X日测制。

1:5000

测量员: XXX
检查员: XXX

附录C.2 现状地形图分幅结合表样式

附录 D 规划放线图、表

D.1 工程建设项目放线结果报告单

工程建设项目放线结果报告单

长沙市自然资源和规划局：

兹有 ×××××××（建设单位） 所建（案卷编号：×××××××、
受理编号：×××××××）×××××××（项目名称） 工程，根据你局通
知，该建筑已由×××××××（测绘单位）放线完毕，现提供放线结果报告
单（详见放线回单附图）。

此复！

×××××××(测绘单位)

年 月 日

批后管理负责人：

日期： 年 月 日

D.2 规划放线技术联系单

规划放线技术联系单

建设项目名称			项目类型	建筑/市政
建设单位				
测绘单位				
问题 事项 及 情况 说明	测绘单位项目负责人： 日期： 年 月 日			
建设 单位 确 认	建设单位联系人： 日期： 年 月 日			
规划 审 批 部 门 意 见	规划审批经办人： 日期： 年 月 日			

备注：1、本联系单加盖测绘单位、建设单位、规划审批部门公章后有效；
2、需要添加附图说明的可另行添加。

附录 D.2 规划放线技术联系单样式

D.3 规划放线回单附图

通知单上的案卷编号

局案卷编号: ××××××××

工程编号: XXXXXXXXXX 受理编号: XXXXXXXX

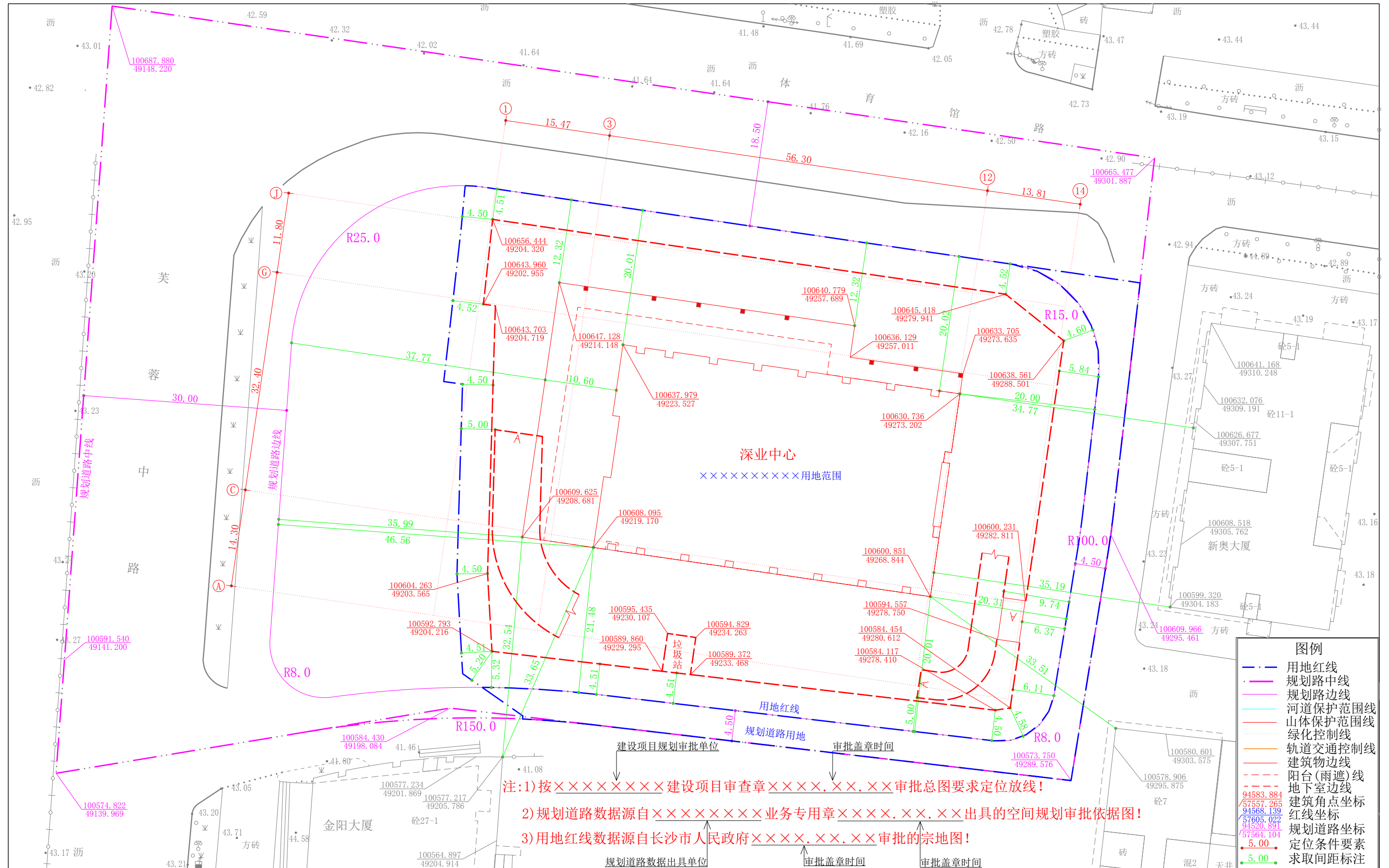
建设单位名称

工程项目名称

$\times \times \times \overset{\vee}{\times} \times \times \times \times \times \times \times \times$

工程

放线回单附图



项目负责人: ×××

审核人：_____ × × ×

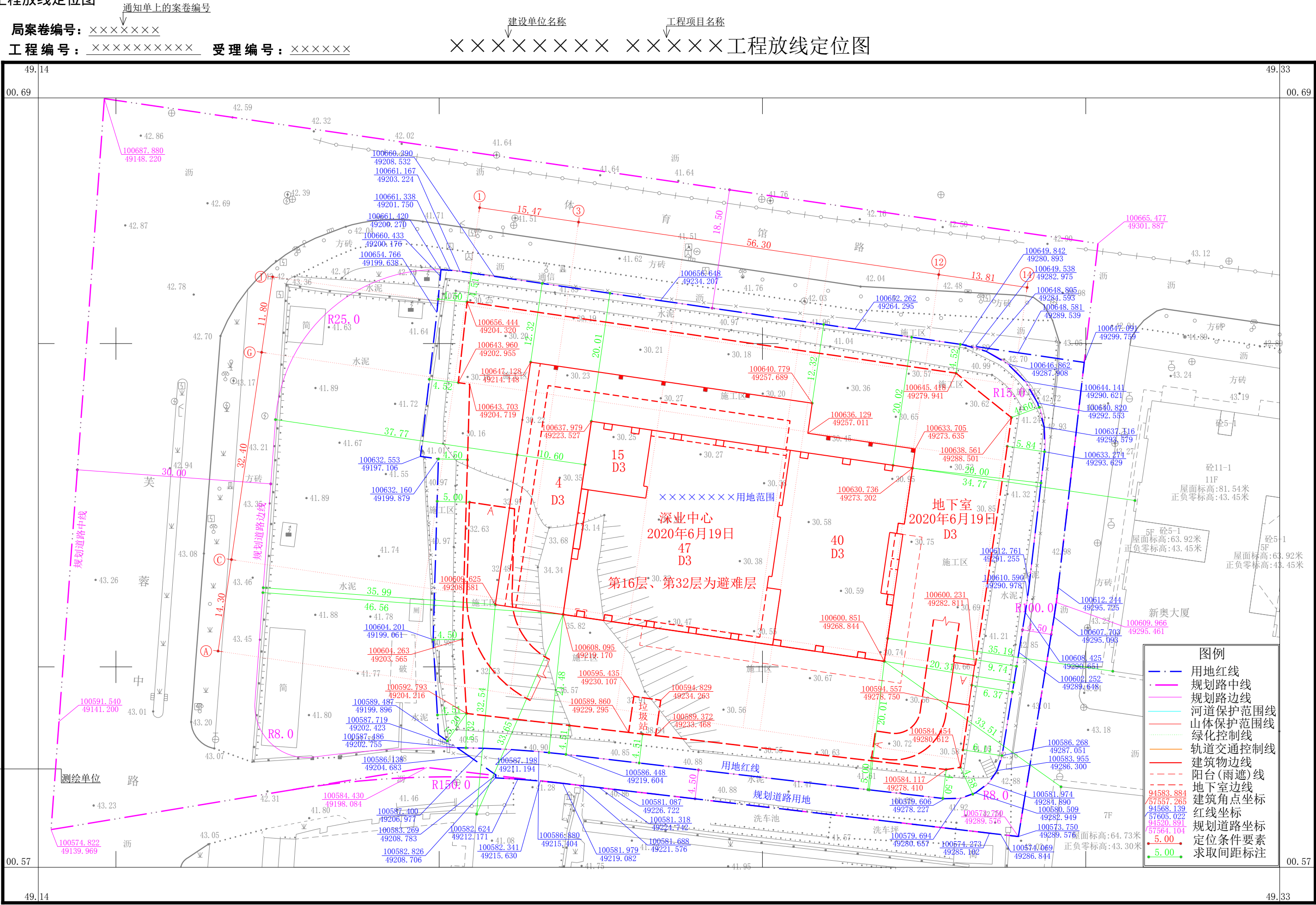
1:500

附录D.3 规划放线回单附图样图

139

× × × × × × × × × ×
 测绘单位 × × × × 年 × × 月 × × 日

D.4 工程放线定位图



××××年××月数字化成图，于××××年××月××日上定位图。
长沙2000独立坐标系
1985国家高程基准；等高距为1米。
GB/T 20257.1-2017 国家基本比例尺地图图式。

1:500
附录D.4 工程放线定位图样图

测量员: ×××
检查员: ×××

工程名称	××××××××××××××××××××	作业时间	××.××	工程负责人	×××	交桩时间	××××.××.××							
建设单位名称 工程项目名称 <table><thead><tr><th colspan="2">放样点坐标</th></tr></thead><tbody><tr><td>⊕××</td><td>X:××××× Y:×××××</td></tr><tr><td>⊕××</td><td>X:××××× Y:×××××</td></tr><tr><td>⊕××</td><td>X:××××× Y:×××××</td></tr></tbody></table> 说明： 1. 请在收到我院（司）正式成果之后所有桩点方可使用。 2. 交桩后的一周内，请委托方按有关要求进行检测，否则桩位移动或破坏，我院概不负责。 3. 检测或使用过程中如有疑问，请电告：××××××××，我院（司）将及时予以解答。 4. 本表一式两份，委托方和我院（司）各存一份。							放样点坐标		⊕××	X:××××× Y:×××××	⊕××	X:××××× Y:×××××	⊕××	X:××××× Y:×××××
放样点坐标														
⊕××	X:××××× Y:×××××													
⊕××	X:××××× Y:×××××													
⊕××	X:××××× Y:×××××													

接桩单位：（签名） XXX
 ↑
 建设单位代表签名

附录 E 房产面积预测算图、表

E.1 扉页

长沙市工程建设项目“多测合一”
×××××××× (测绘事项)
成果报告书

受 理 编 号：
分栋报告编号：

委 托 方：_____
房屋坐落：_____
测绘单位（盖章）：_____

项目负责人（签字）：_____
审核人（签字）：_____
审核人（签字）：_____
单位负责人（签字）：_____

年 月 日

预测绘声明

- 一、受_____委托，本单位于____年__月__日对坐落于_____的项目，依据提供的_____审批的单体报建图（审查备案的建筑施工图纸）进行了房屋面积预测绘。
- 二、本单位对成果进行了二级检查合格后，委托方组织实施了对本成果的验收，验收合格。
- 三、本成果仅对应上述图纸资料。若房屋预测绘所依据的图纸或规划资料发生变更，带来面积、设计用途等变化，应另作房屋预测变更测绘。
- 四、本单位不对委托方提供的资料的准确性和合法性负责。
- 五、本单位对本预测绘成果报告书承担质量责任。
- 六、本预测绘成果须加盖本单位预测绘成果专用章后方生效，测绘成果涂改后未加盖本单位印章的无效。
- 七、委托方若对报告有异议，应当在收到报告之日起十五个工作日内向本单位提出。

××××××（测绘单位）

年 月 日

E.3 房产预测成果表

房产预测成果表

测绘类型：预测

分栋报告编号：

面积单位：m²

委托方												
土地权属来源 证明材料												
不动 产 基 本 信 息	宗地代码											
	宗地面积				权利性质							
	土地用途				使用期限							
	房屋坐落											
	自然幢代码					测量号						
	建筑结构							房屋主要用途				
	房屋总层数		地上层数			地下层数			附层			
	房屋所有权四至墙界		东墙：					南墙：				
			西墙：					北墙：				
预 测 结 论	房屋测绘面积			规控内面积				规控外面积				
	房产测绘范围											
	测量员：日期：											
检查 意见	测绘成果质量合格，拟同意出具预测绘报告。 检查员： 日期：				测绘 审核	测绘成果质量合格，同意出具预测绘报告。 审核人： 日期：（盖章生效）						
成果 备案	同意备案。 备案部门（盖章生效）：日期：											

注：预测结论内容须包含：1）房屋规划批准情况；2）预测房屋层次、结构、面积、用途、墙界及差异情况；

附录 E.3 房产预测成果表样式

E. 4 共有建筑面积分摊方案

共有建筑面积分摊方案

分栋报告编号：

委托方				
测量号			产 别	
建筑结构			测绘员	
房屋坐落				
幢 分 摊	共有建筑面积范围		功能区	
	编号	共有建筑面积范围	功能区	
功能 分摊				
审 查 意 见				
	审核人：日期：			

附录 E. 4 共有建筑面积分摊方案样式

E.5 楼层面积对照表

楼层面积对照表

分栋报告编号：测量号：建筑面积：

房屋坐落：建筑结构：面积单位：m²

层次	层建筑面积	层套内面积	层阳台面积	层公用面积	层半墙面积	层高（m）
合计						

测量员：校对人对日期：年 月 日

E.6 户室面积对照表

户室面积对照表

分栋报告编号：测量号：建筑面积：
房屋坐落：面积单位：m²

层次	户室号	建筑面积	套内面积	阳台面积	分摊面积	户室结构	用途	备注

测量员：校对：日期： 年 月 日

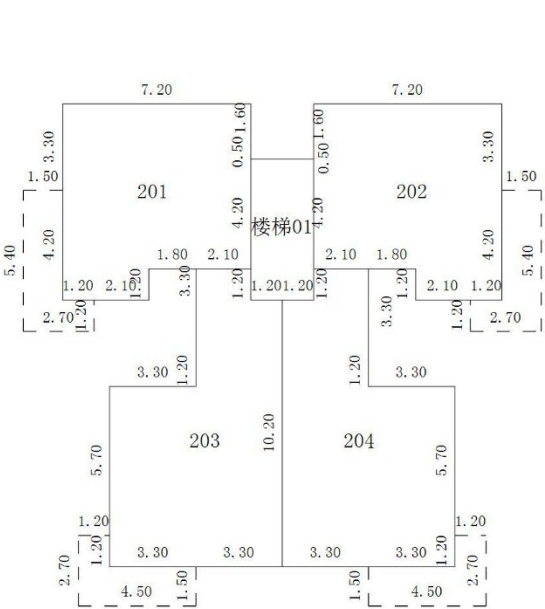
附录 E.6 户室面积对照表样式

房屋分层平面图

E.7 房屋分层平面图

单位: m , m²

自然幢代码	430104XXXXXXGBXXXXFXXXX	结构	混合结构	层套内建筑面积	XXX.XX
测量号	XX--XX. XX-XX. XX	总层数	X	层共有面积	XX.XX
所在层次	2层			层建筑面积	XXX.XX
坐落	岳麓区XXX路XXX号XXX栋				



附录E.7 房屋分层平面图样图

绘制日期: XXXX年XX月XX日

1: 200

测量员: XXX

校对人对: XXX

附录 F 地籍测绘图、表

F.1 宗地界址点成果表

宗地界址点成果表

受理编号:

权利人:

界址点总数:

[illegible]

测量员：

审核人：

附录 F.1 宗地界址点成果表样式

F.2 不动产宗地图

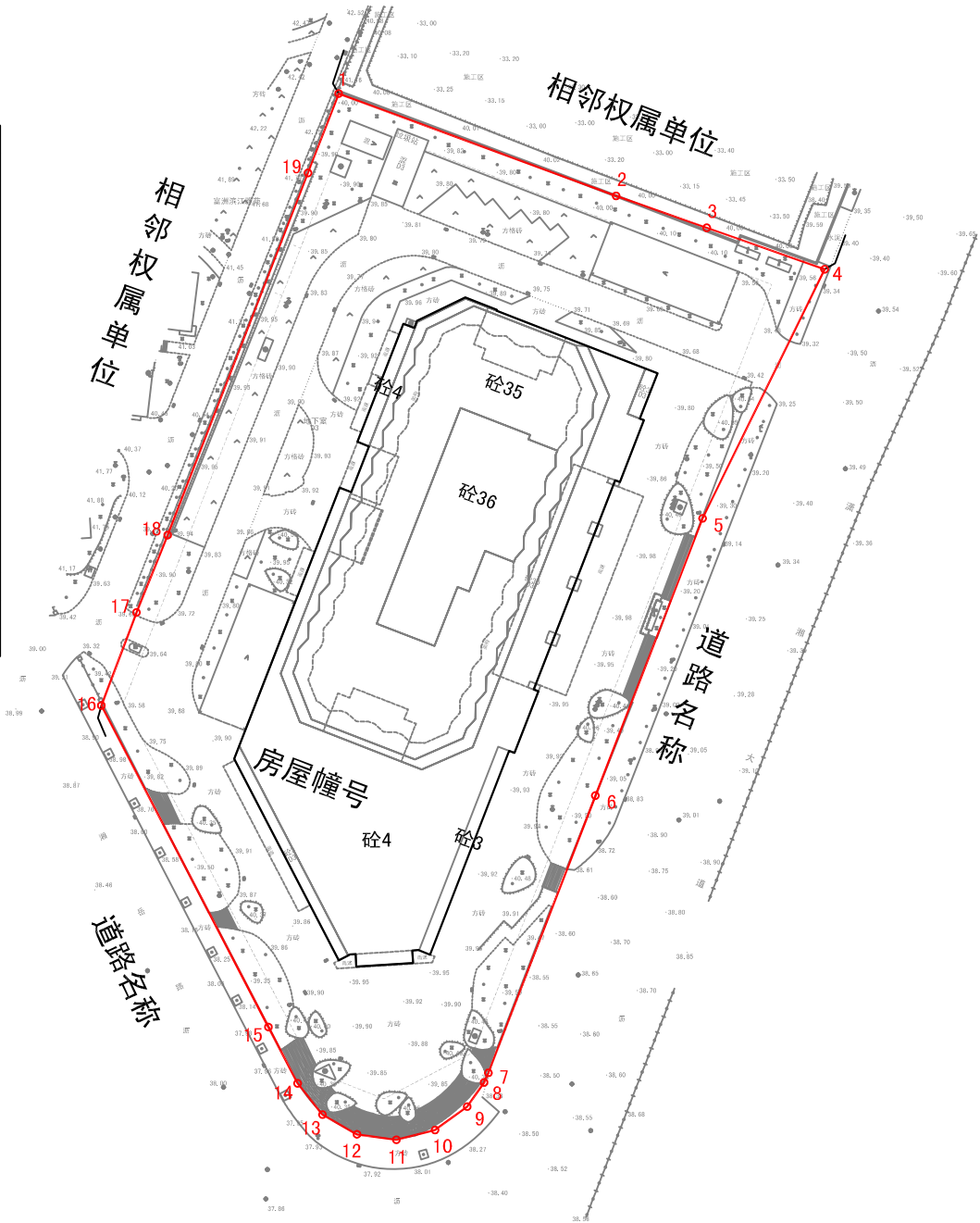
宗地编号：430XXXXXXXXGBXXXXX
权利人：XXXXXX

受理编号：XXXXXX

宗 地 图



1-2	42.32
2-3	13.77
3-4	17.90
4-5	39.71
5-6	42.55
6-7	42.53
7-8	1.51
8-9	4.21
9-10	5.70
10-11	5.70
11-12	5.70
12-13	5.70
13-14	5.70
14-15	9.09
15-16	51.88
16-17	14.22
17-18	11.94
18-19	55.60
19-1	12.18



XXXXX
测绘单位

块号	起止点号	面积 (m ²)
总	1-19 土地用途	XXXX

绘图日期：XXXX-XX-XX 1 : 1000 测量员： 审核人：

附录F.2 不动产宗地图样图

附录 G 房产实测绘图、表

G.1 房屋所有权登记四面墙界申报表

房屋所有权登记四面墙界申报表

委托方			
房屋坐落			
四面墙体所有权情况			
四至	产权人指界	邻户有无异议	备注
东墙	(签章)	(签章)	
南墙	(签章)	(签章)	
西墙	(签章)	(签章)	
北墙	(签章)	(签章)	
审核意见	经办人： 年 月 日		
备注			

附录 G.1 房屋所有权登记四面墙界申报表样式

G.2 房屋实勘情况与规划审批图纸差异对照表

房屋实勘情况与规划审批图纸差异对照表

分栋报告编号：

房屋坐落：

序号	规划报建图情况	实勘情况	备注
测绘单位		(盖章) 年 月 日	
委托方意见		我单位对以上实勘结果与规划报建图差异情况已进行核查， 确认属实，并无其他差异，若房屋尺寸与布局以后再发生其他变 动，一切责任由我方承担。 (单位盖章) 代理人签名： 代理人身份证号： 年 月 日	
备注		上述差异请相关行政主管部门以书面形式予以认定。	

附录 G.2 房屋实勘情况与规划审批图纸差异对照表样式

G.3 房屋实勘情况与施工图纸差异对照表

房屋实勘情况与施工图纸差异对照表

分栋报告编号：

房屋坐落：

序号	施工图情况	实勘情况	备注
测绘单位	(盖章) 年 月 日		
委托方意见	我单位对以上实勘结果与施工图差异情况已进行核查，确认属实，并无其他差异，若房屋尺寸与布局以后再发生其他变动，一切责任由我方承担。 (单位盖章) 代理人签名： 代理人身份证号： 年 月 日		
备注	上述差异请相关行政主管部门以书面形式予以认定。		

附录 G.3 房屋实勘情况与施工图纸差异对照表样式

G.4 勘测成果表

勘测成果表

测绘类型：分栋报告编号：面积单位：m²

委托方												
土地权属来源 证明材料												
不动 产 基 本 信 息	宗地代码											
	宗地面积				权利性质							
	土地用途				使用期限							
	房屋坐落											
	自然幢代码					测量号						
	建筑结构			建成年份				房屋主要用途				
	房屋总层数			地上层数			地下层数			附层		
	房屋所有权四至墙界		东墙：					南墙：				
			西墙：					北墙：				
已拆除需注销的 自然幢代码/测量号												
不动 产 勘 测 结 论	房屋测绘面积			规控内面积				规控外面积				
	房产测绘范围											
	测量员：日期：											
检查 意见	测绘成果质量合格，拟同意出具测绘报告。				测绘 审核	测绘成果质量合格，同意出具测绘报告。						
	检查员： 日期：					审核人： 日期：（盖章生效）						
成果 备案	同意备案。											
	备案部门（盖章生效）：					日期：						

注：不动产勘测结论内容须包含：1）房屋规划批准情况；2）实测房屋层次、结构、面积、用途、墙界及差异情况；3）房屋是否位于宗地红线有效用地范围内的情况描述等。

附录 G.4 勘测成果表样式

附录 H 规划条件核实和土地核验测量图、表

H.1 建设项目用地竣工测量信息表

长沙市建设项目用地竣工测量信息表

建设项目基本信息	用地单位名称							
	通讯地址							
	建设项目名称				验收类型			
	出让合同/ 划拨文件编号			土地证/ 不动产权证				
	土地座落			使用权类型				
	批准用途			实际用途				
	批准用地面积		有效用地面积		按用途分摊			
	本次验收区域 批准用地总面积		本次验收区域 有效用地面积		按用途分摊			
	实际用地 总面积		实际用地 有效面积		按用途分摊			
	批准 建筑 面积	本次 验收 面积	地上建筑		实际 建筑 面积	本次 验收 面积	地上建筑	
			地下建筑				地下建筑	
	批准容积率				实际容积率			
	客户 提交 资料 内容							

附录 H.1 建设项目用地竣工测量信息表样式

H.2 建设项目用地竣工测量情况说明

长沙市建设项目用地竣工测量情况说明

1	竣工后实际用地面积		总面积 (m ²)		备注
			有效面积 (m ²)		
	实际用地范围 较原批准用地红线	面积增加	总面积 (m ²)		
			有效面积 (m ²)		
		面积减少	总面积 (m ²)		
			有效面积 (m ²)		
2	实际用地与原批准 用地红线的位置关系情况说明				
3	地籍调查情况说明				
4	界址变化情况说明				
5	土地座落及用途说明				
用地单位意见： 签字： 年 月 日					

附录 H.2 建设项目用地竣工测量情况说明样式

H. 3 用地复核界址点成果表

用地复核界址点成果表

受理编号：

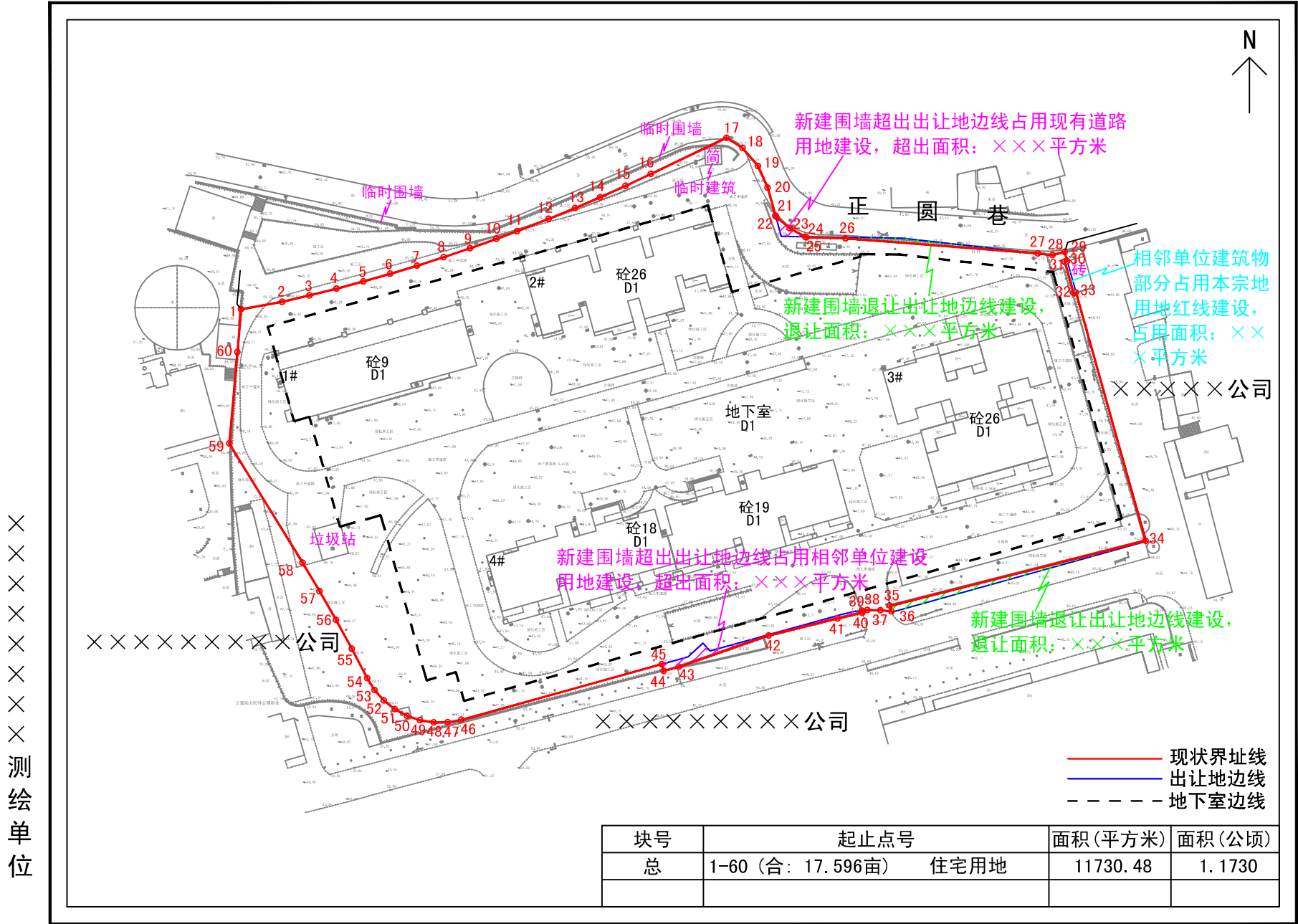
权利人：

界址点总数：

界址点统编号	点号	长沙 2000 独立坐标	
		X (m)	Y (m)

计算人：

审核人：



绘图日期：××××-××-××

1 : 1000
附录H.4 用地复核竣工验收图样图

测量员：×××

审核人：×××

H.5 建（构）筑物主要技术指标竣工测量成果表

建（构）筑物主要技术指标竣工测量成果表

局案卷编号： 受理编号： 施测日期：

建 筑 物 空 间 定 位 指 标									
工程项目	角 点 坐 标			角 点 坐 标			角 点 坐 标		
	x	y	h	x	y	h	x	y	h
建 筑 物 主 要 技 术 指 标									
序号	工 程 项 目	建筑性质	结构形式	地上层数	地下层数	高度			
1									
2									
3									
4									
备注： 1 建筑物高度为正负零标高至房顶（或檐口）标高，不含女儿墙高度； 2 多层地下室高度为各层地下室净高和，不含顶(底)板厚度。									

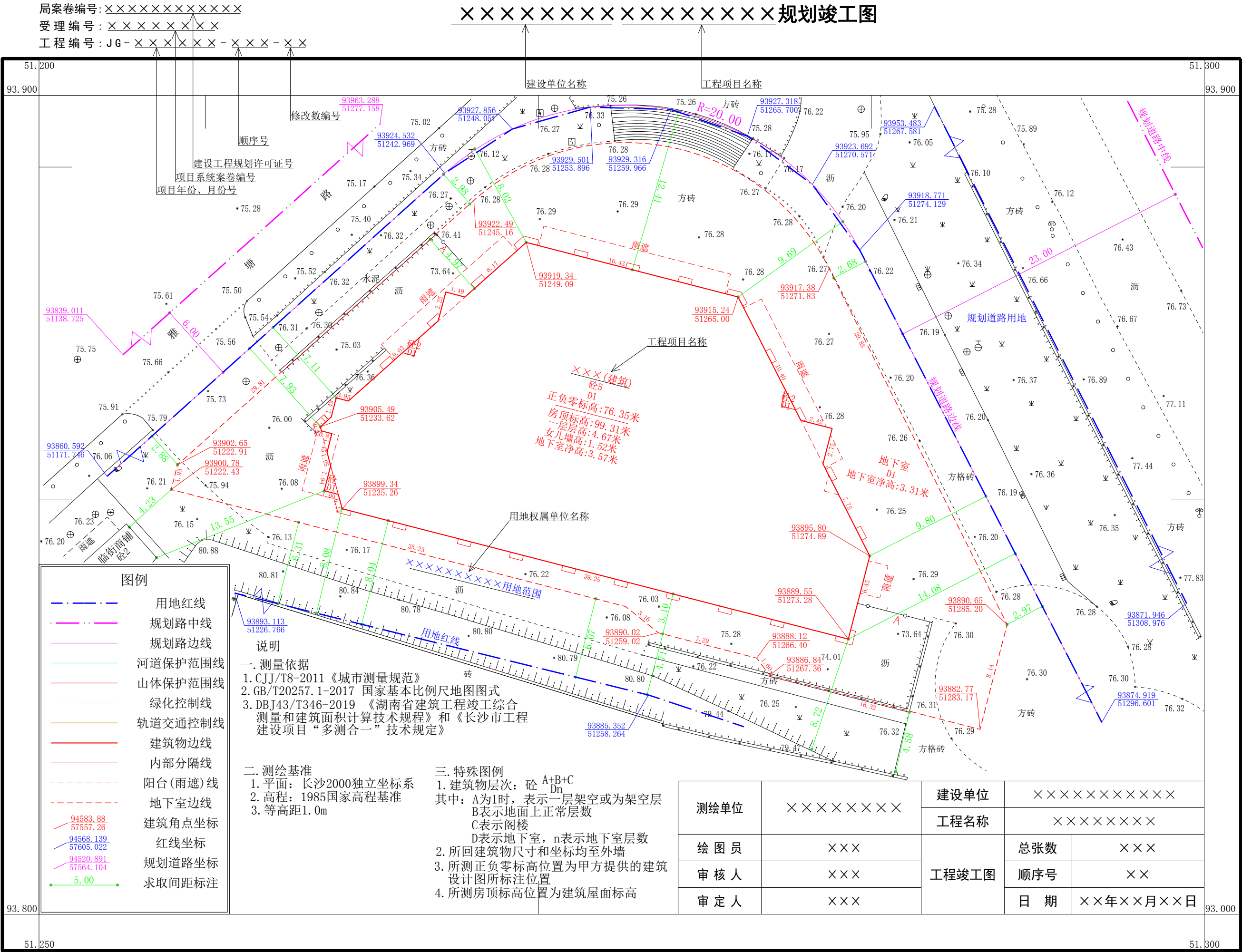
附录 H.5 建（构）筑物主要技术指标竣工测量成果表样式

H.6 建设项目与规划审批差异对照表

建设项目与规划审批差异对照表

建设单位					
工程项目名称					
联系人		联系电话			
工程编号		局案卷编号			
项目负责人		审核		审定	
建设项目竣工实测情况与规划审批差异对照情况：					
	差异情况			备注	
与总图比对情况	① 已报未建情况；				
	② 未报已建情况；				
	③ 地面车位情况；				
独栋建筑比对情况	① 建筑位移数据；				
	② 建筑外轮廓变化情况；				
	③ 建筑高度与规划审批比对差异；				
	④ 正负零标高与规划审批比对差异；				
	⑤ 建筑一层层高与规划审批差异；				
	⑥ 地下室净高与规划审批差异；				
	⑦ 建筑面积对照情况；				
	⑧ 计容面积对照情况；				
	⑨ 建筑基底面积对照情况；				
	⑩ 配套内容差异；				
	其他内容；				
备注：					
年 月 日					

附录 H.6 建设项目与规划审批差异对照表样式



1:250
附录H.7 规划竣工图样图
161

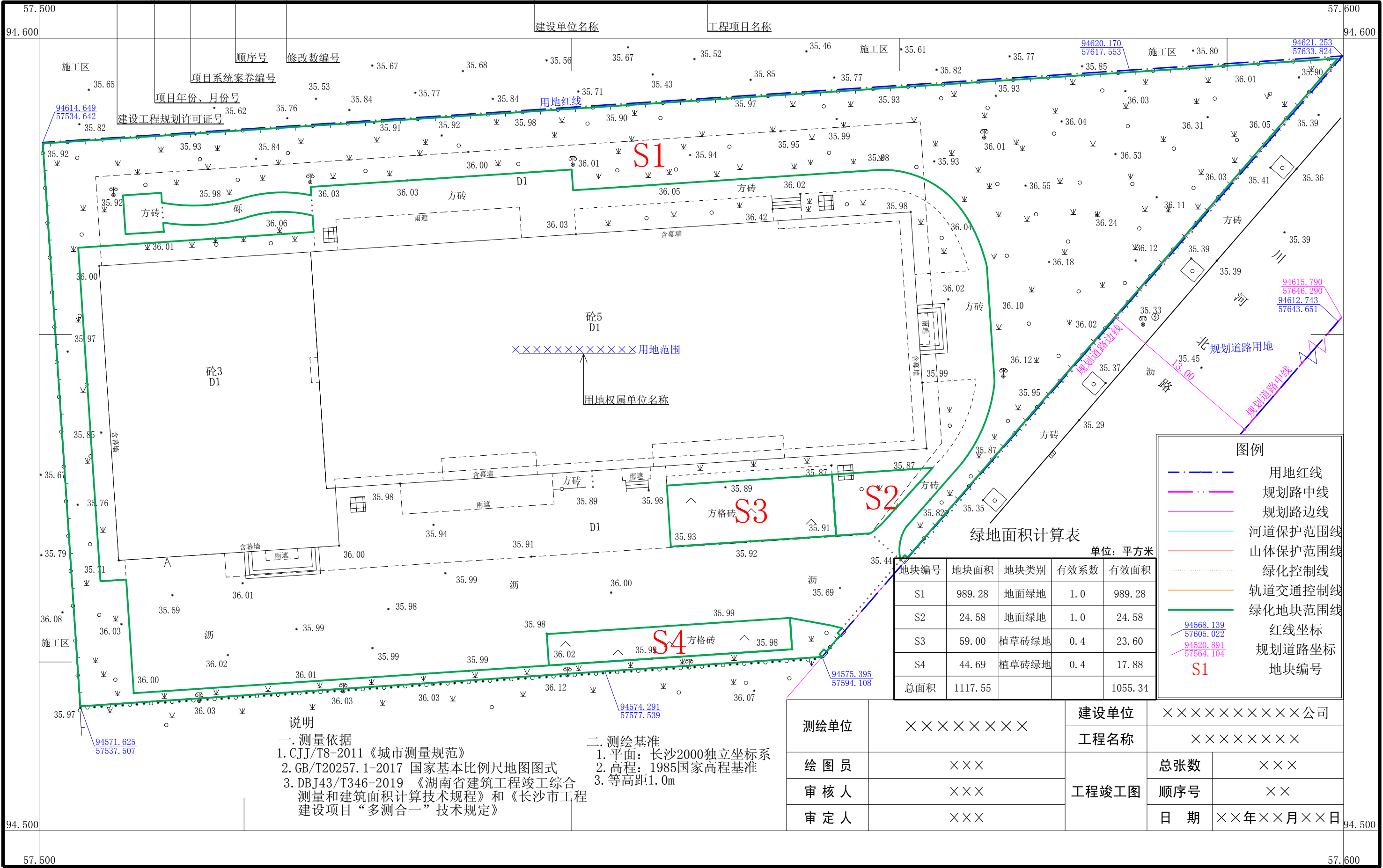
建设单位名称	工程项目名称
--------	--------



H.9 绿地面积计算图

局案卷编号:XXXXXXXXXXXX
受理编号:XXXXXXXX
工程编号:JG-XXXX-XXXX-XXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX绿地面积计算图



绿地面积计算表				
单位: 平方米				
地块编号	地块面积	地块类别	有效系数	有效面积
S1	989.28	地面绿地	1.0	989.28
S2	24.58	地面绿地	1.0	24.58
S3	59.00	植草砖绿地	0.4	23.60
S4	44.69	植草砖绿地	0.4	17.88
总面积	1117.55			1055.34

图例

- 用地红线
- 规划路中线
- 规划路边线
- 河道保护范围线
- 山体保护范围线
- 绿化控制线
- 轨道交通控制线
- 绿化地块范围线
- 红线坐标
- 规划道路坐标
- 地块编号

说明

一. 测量依据

1. CJJ/T8-2011 《城市测量规范》

2. GB/T20257.1-2017 国家基本比例尺地图图式

3. DBJ43/T346-2019 《湖南省建筑工程竣工综合测量和建筑面积计算技术规程》和《长沙市工程建设项目“多测合一”技术规定》

二. 测绘基准

1. 平面: 长沙2000独立坐标系

2. 高程: 1985国家高程基准

3. 等高距1.0m

测绘单位	XXXXXXXXXX	建设单位		XXXXXXXXXX公司	
		工程名称		XXXXXXXXXX	
绘图员	XXX	工程竣工图	总张数	XXX	
审核人	XXX		序号	XX	
审定人	XXX		日期	XX年XX月XX日	

H. 10 地下管线成果使用说明

长沙市地下管线成果使用说明

1 管线点号

管线点号需采用 6 位两段组合结构进行编号，第 1、2 为管线小类代号，第 3 位至第 6 位为标识管线点的顺序号，用 4 位数字表示，如管线点号 YS1234，其中 YS 表示雨水管线，1234 表示管线点的顺序号。

2 管线种类名称

管线种类分为 9 大类，见表 1。

表 1 地下管线分类表

管线大类	管线小类		管线大类	管线小类	
名称	名称	代号	名称	名称	代号
给水	原水	JY	通信	电信	DX
	输水	SS		联合通信	LT
	中水	ZS		移动通信	YD
	配水	JP		铁路通信	TT
	直饮水	JZ		网络通信	WT
	消防水	XS		广达有线	XD
	绿化水	LS		国安有线	GA
	循环水	JH		城通	CT
	给水共井	ZG		兴迈通	XM
排水	雨水	YS		军用光缆	JX
	污水	WS		监控信号	JK
	雨污合流	HS		无归属有线电视	XW
	排水共井	WG		通信共井	XG
燃气	煤气	MQ	工业	氢气	QQ
	液化气	YH		氧气	YQ
	天然气	TR		乙炔	GQ
	燃气共井	MG		乙烯	YX
热力	热水	RS		苯	BQ
	蒸汽	ZQ		氯气	LQ
	热力共井	RG		氮气	DQ
电力	供电	GD		二氧化碳	EY
	路灯	LD		氨气	AQ
	交通信号	XH		石油	SY
	电车	DC		工业废水	FS
	广告	GG		工业共井	PG
	景观灯	JG	综合管沟	综合管沟（廊）	GL
	电力共井	LG	其他	不明管线	BM

3 符号说明

- a) NULL 表示该栏目内无数据，点号、代码、XY 坐标、方向数不允许出现 NULL 值。
- b) 管线文本中连接方向点号缩写意义对照。

缩写字母	代表内容	缩写字母	代表内容
SG	上杆	EE	正东方向
XF	接消防栓	SS	正南方向
JH	进户	WW	正西方向
PW	排污	NN	正北方向
RJ	入江或入河	ES	东南方向
RG	入沟	SE	东南方向
RD	入地	WS	西南方向
YL	预留	SW	西南方向
		WN	西北方向
		NW	西北方向
		EN	东北方向
		NE	北东方向

上述表示方向的字符可以与 SG、XF、JH、PW 任意组合，如 EEXF 代表东方向接消防栓。

4 管线成果表格式

管 线 点 号	X	Y	地 面 高 程 (M)	管 顶 (底) 高 程 (M)	管 径 或断 面 尺 寸 (MM)	排 列 方 式	电 缆 条 数/ 坡 度	压 力 (电 压) 或 流 向	连 接 方 式	连 接 距 离 (M)	材 质	备 注
	连接方向											
	—	—										
—	—	—	—									
	—			—	—	—	—	—	—	—	—	

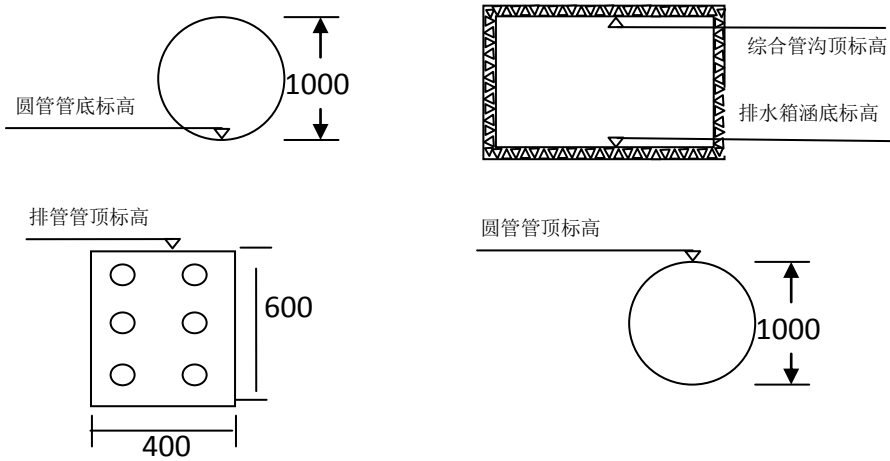
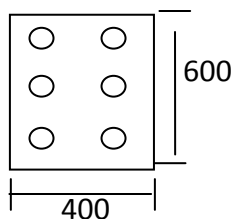


图 1 标高量测示意图

- a) 检修井打不开、堵、淹等无量高时，管顶（底）高程为空值，用 NULL 表示；
- b) 断面尺寸以 mm 为单位，圆管用直径表示，方形断面尺寸为宽*高，电力、通信总孔排列方式按管线线孔矩阵表示，即宽的孔数*高的孔数，如:

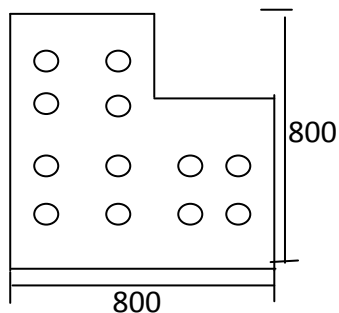
(1) 断面尺寸: 400*600

排列方式: 2*3

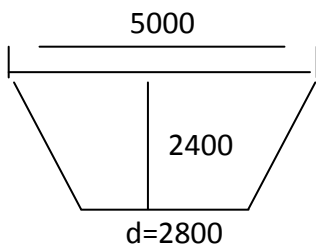


(2) 断面尺寸: 800*800

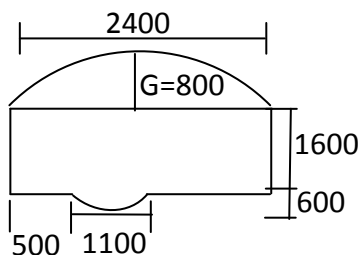
排列方式: 2*2+4*2



(3) 表示为 5000*2400 + D2800

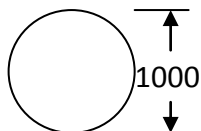


(4) 表示为 2400*1600 + G800+A(1100+600)L0.5



注: D 表示断面底宽、G 表示断面拱高、A 表示沟底小断面, L0.5 表示离断面左壁 0.5 米。

(5) 圆形管道断面表示直接为其直径 (单位: mm), 表示为 1000。



c) 连接方式栏用来表示管点与管点间 (管线) 的连接方式, 若为 NULL, 表示直线相连, 若为圆弧相连, 则用半径 (**R 或 **L, 半径保留小数点后一位) 表示圆弧的弯度, R 表示管线沿管点直接相连前进方向偏右, L 则表示偏左, 如 250.0R 表示半径为 250.0 米, 管线在管点前进方向的右边。即生成的圆弧在管点直连方向的右边。

附录 H. 10 地下管线成果使用说明样式

H.11 地下管线成果表

地下管线成果表

管线种类:

路段名：

[illegible]

填表人：

核对人:

工程负责人:

日期:

附录 H.11 地下管线成果表样式

[illegible]

附录 I 人防测量图、表

I.1 人防测量成果表

人防测量成果表

面积单位：m²

项目 基本 信息	项目名称				建筑结构		地上建筑面积				地上层数		掩蔽区净高（m）		
	建设地点				竣工时间		地下建筑面积				地下层数		掩蔽区净高不满足要求的面积		
	人防行政许可书编号				人防应建面积				人防其他要求	外墙最薄掩体厚度	（小于 10m 时填写）				
					人防核建面积					板坪高差	（顶板底面高出室外时填写）				
人防 测量 面积	单元编号	建筑面 积	掩蔽面 积	口部 面积	人防战时主要出入口口部外通道面积	战时功 能	防护 等级	防化等 级	抗爆单 元数	口部数量	所在层 数	平时功 能	车位起 始编号	备注	
	防护单元一														
	防护单元二														
	防护单元三														
															
	合计														

测绘单位：

编制者：

检查员：

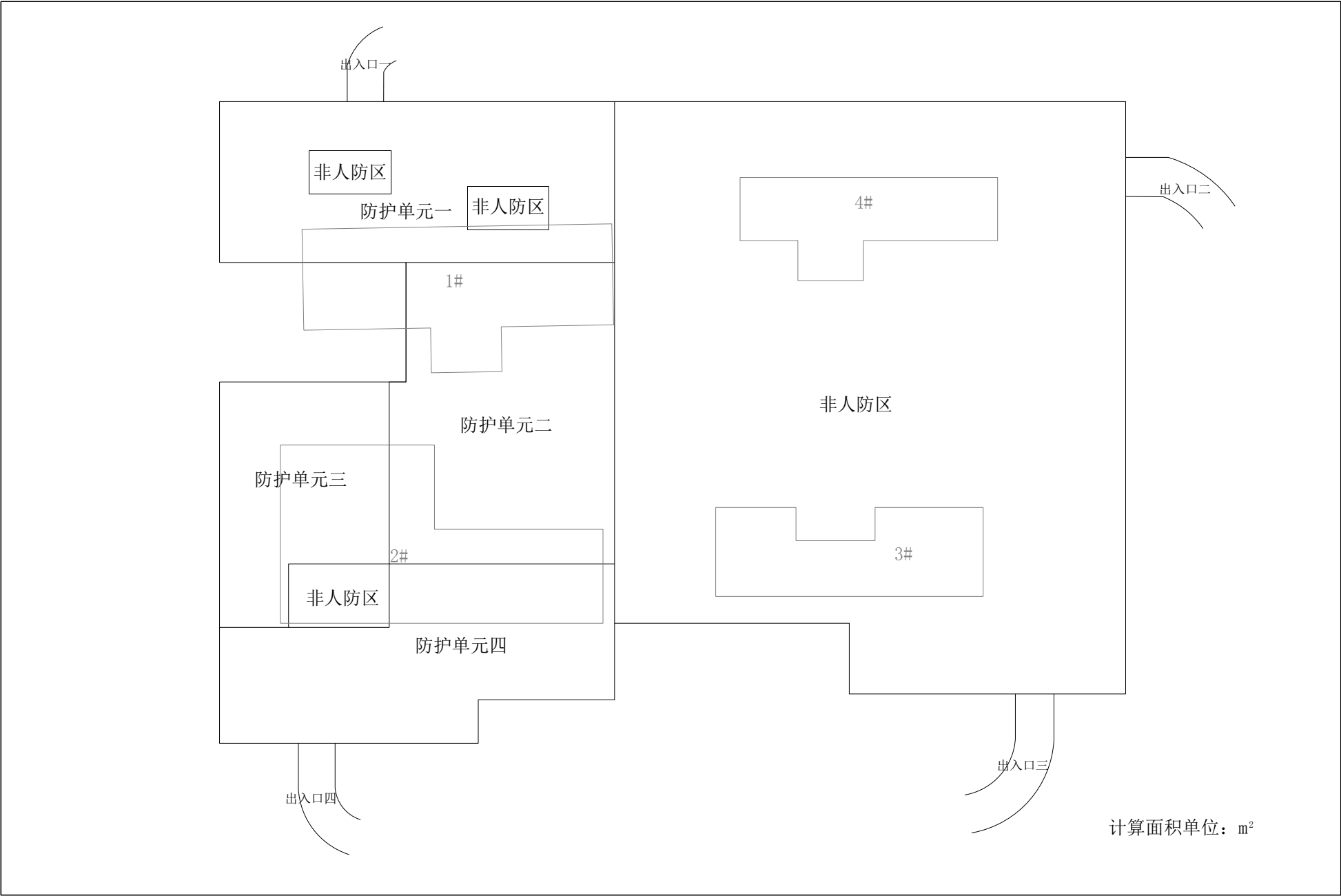
审核人：

日期：

附录 I.1 人防测量成果表样式

1.2 人防工程竣工定位总平面图

人防工程竣工定位总平面图



测绘单位:

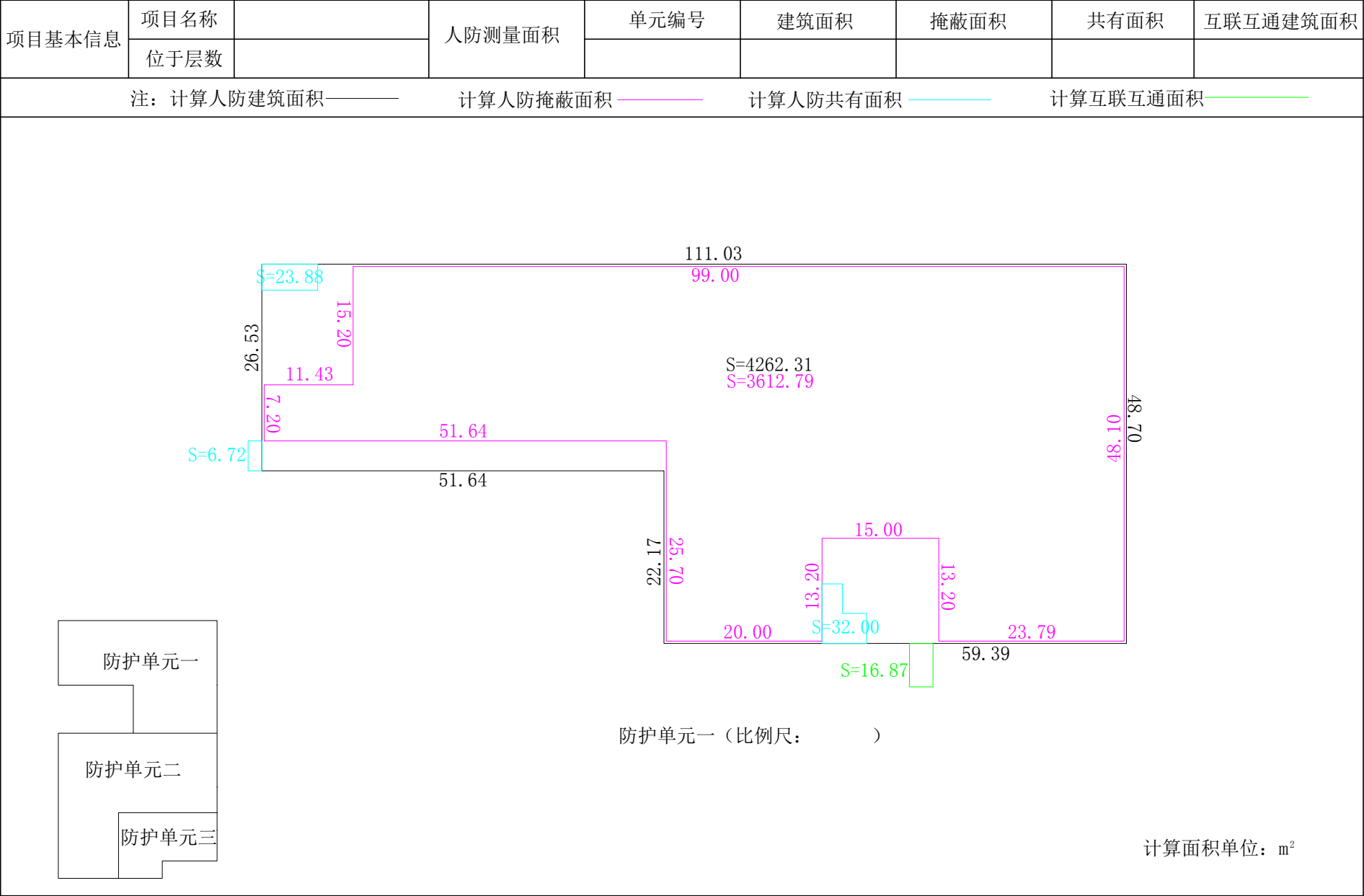
项目负责人:

校审人:

日期:

I.3 地下室竣工人防核实面积测量图

地下室竣工人防核实面积测量图



测绘单位:

项目负责人:

校审人:

日期:

附录I.3 地下室竣工人防核实面积测量图样图

J.1 建筑类别测量表

工程名称				工程建设项目消防设计审核意见书/备案凭证文号		
建设单位				设计单位		
工程类别	☐ 新建 ☐ 扩建 ☐ 改建				项目设计	
	(☐ 装修 ☐ 建筑保温 ☐ 用途变更)				使用功能	
地下部分	子项号	地下层数	地下室总面积 实测值(m ²)	地下室深度实测值(m ²)	设计使用 功能	备注
地上部分	子项号	地上层数		建筑消防高度实测值(m)	设计使用功能	备注
		裙房				
		主楼				
		裙房				
		主楼				

编制者： 检查员： 审核人：

测绘单位（盖章）：

日期： 年 月 日

附录 J.1 建筑类别测量表样式

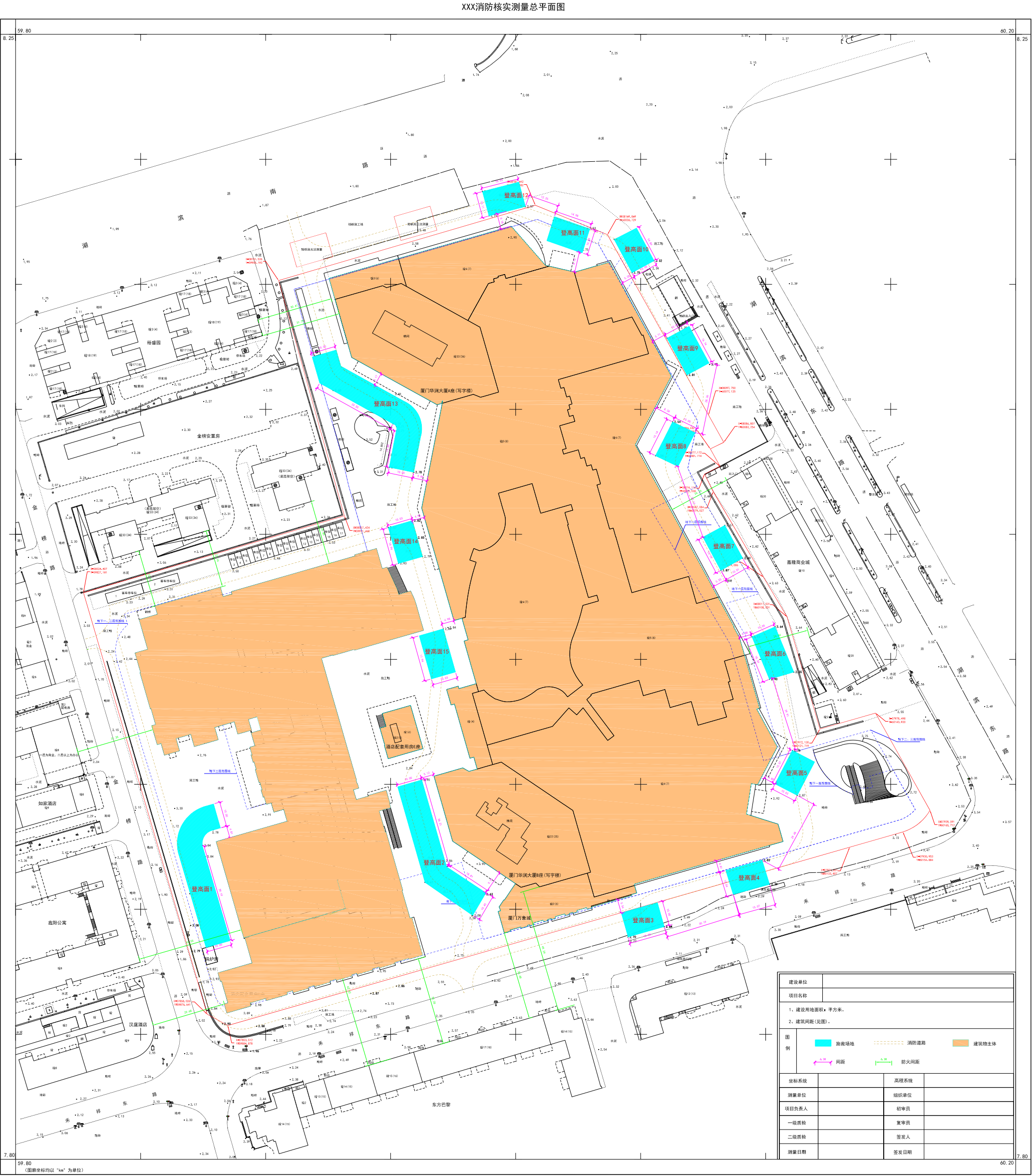
J.2 总平面布局测量表

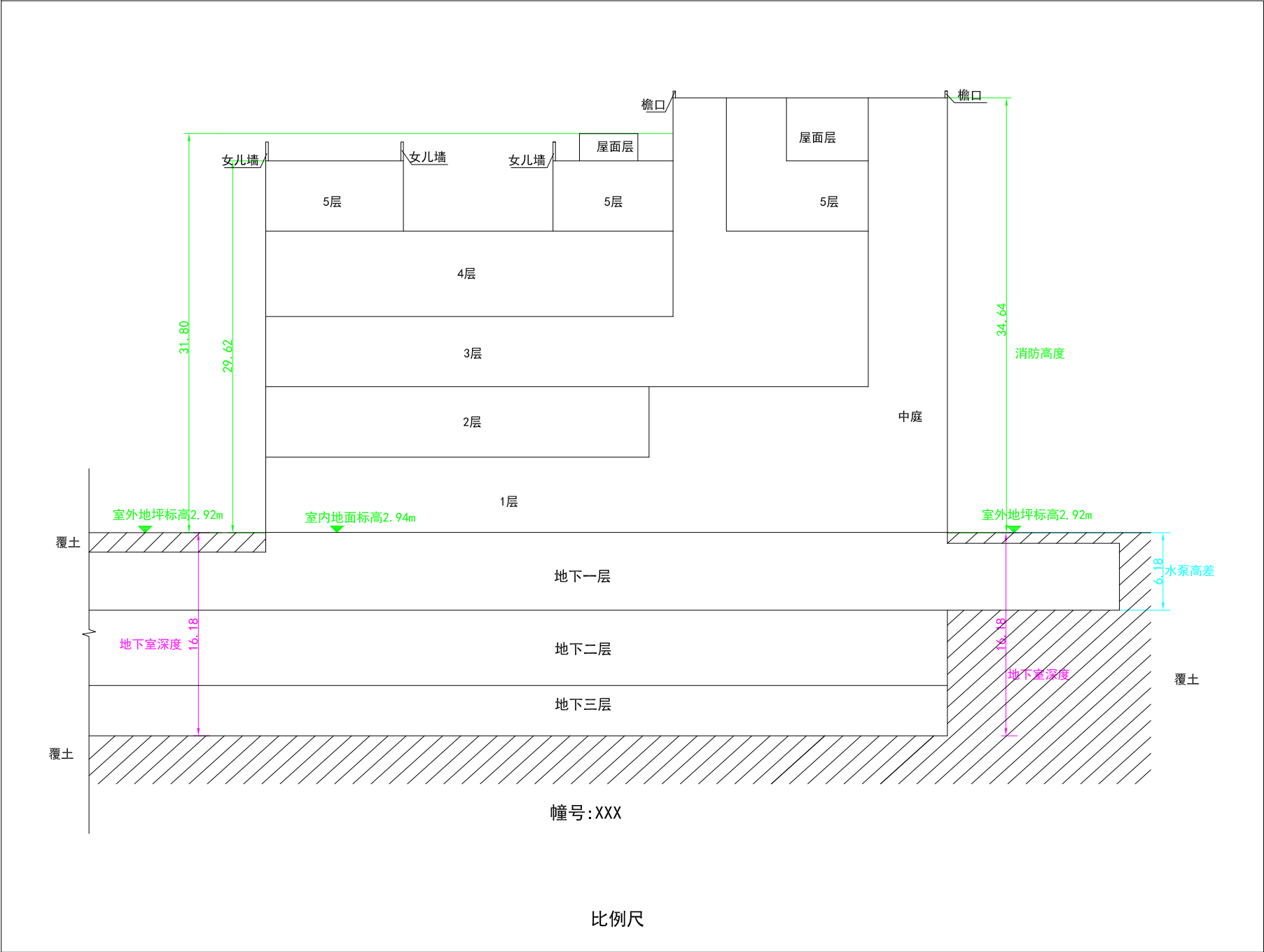
总平面布局测量表

消防车道	形 式	最小净宽 尺寸(m)	最小转弯 半径(m)	最大坡度(%)	距离建筑外墙 距离(m)	
	☐ 环形式 ☐ 尽头式 ☐ 其他				最小值	
					最大值	
消防通道	编 号			净宽(m)	净高(m)	
	消防通道1					
	消防通道2					
	消防通道3					
消防登高 操作场地	编 号	尺寸 (m×m)	坡度 (%)		距离外墙尺寸(m)	
					最小值	最大值
	登高操作场地1					
	登高操作场地2					
	登高操作场地3					
影响消防车 通行或登高 救援情况调查			登高场地侧裙房、 雨棚进深最大值(m)			
编制者：检查员：审核人： 测绘单位（盖章）： 日期：年 月 日						

附录 J.2 总平面布局测量表样式

J.3 消防核实测量总平面图





地下室测量表

防火分区、疏散距离、防火隔间及避难走道					
子项号	功能	防火分区编号	实测面积 (m²)	疏散门最小净宽值 (m)	最不利点距离最近安全疏散口的距离 (m)
		防火分区1			
		防火分区2			
		防火分区3			
		防火分区4			
		防火分区1			
		防火分区2			
		防火分区3			
		防火分区4			
		防火分区5			
汽车疏散坡道最小净宽尺寸			位置：		净宽实测值 (m)：
防火隔间		位置：	面积 (m²)：	不同防火分区通向防火隔间门的最小距离 (m)：	
避难走道及防烟前室		避难走道位置：		防烟前室至避难走道安全出口最大距离 (m)：	
		长度 (m)：			
		防烟前室面积 (m²)：			
编制者：检查员：审核人：					
测绘单位（盖章）：					
日期： 年 月 日					

J.6 地上建筑测量表

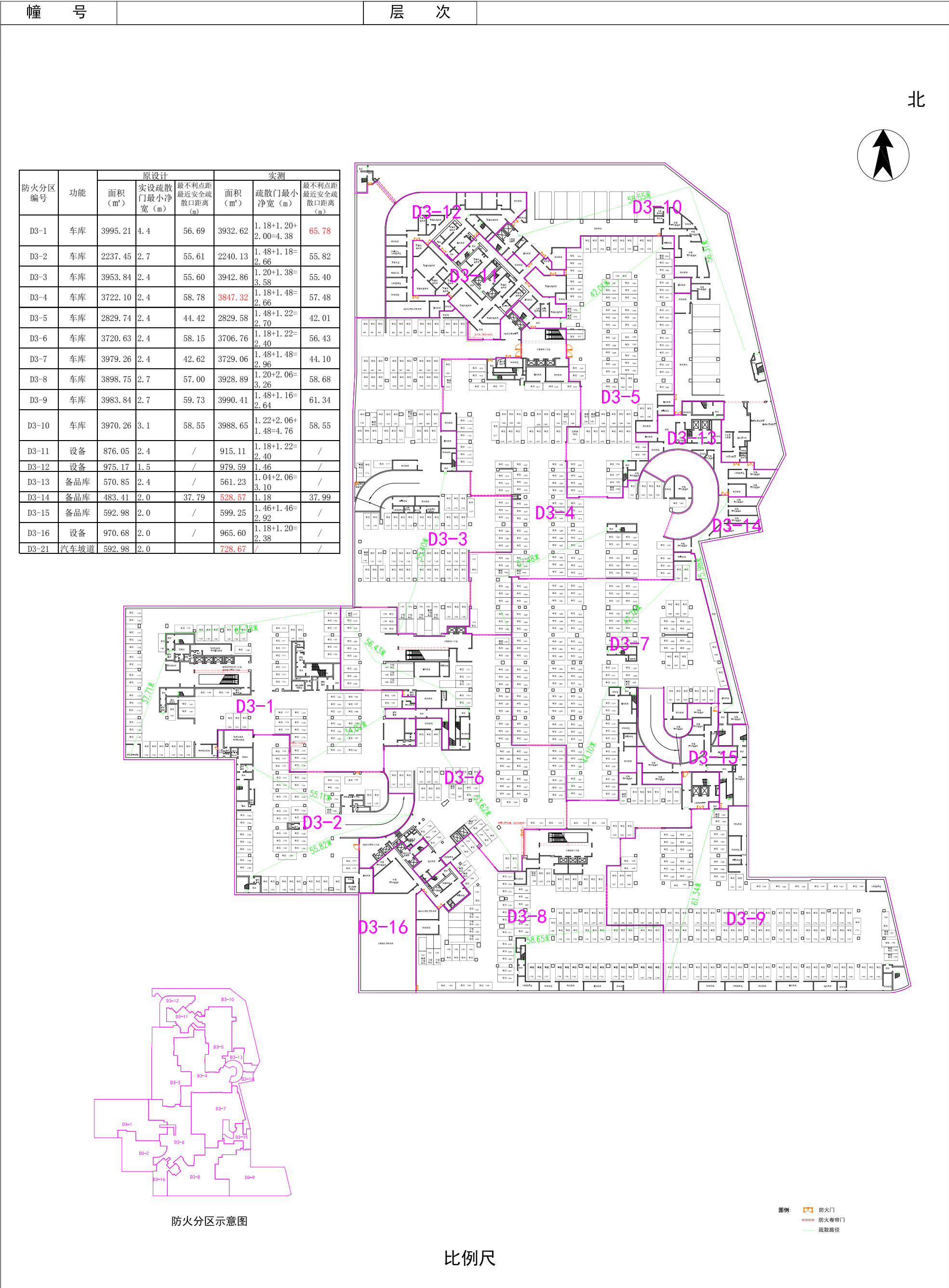
地上建筑测量表

长、宽、高、间距的单位: m

[illegible]

附录 J.6 地上建筑测量表样式

XXX防火分层平面略图



测绘单位： 编制者： 检查员： 审核人： 日期：

J.8 安全疏散测量表

安全疏散测量表

长、宽、高、间距的单位: m

[illegible]

附录 J.8 安全疏散测量表样式

J.9 防烟分隔测量表

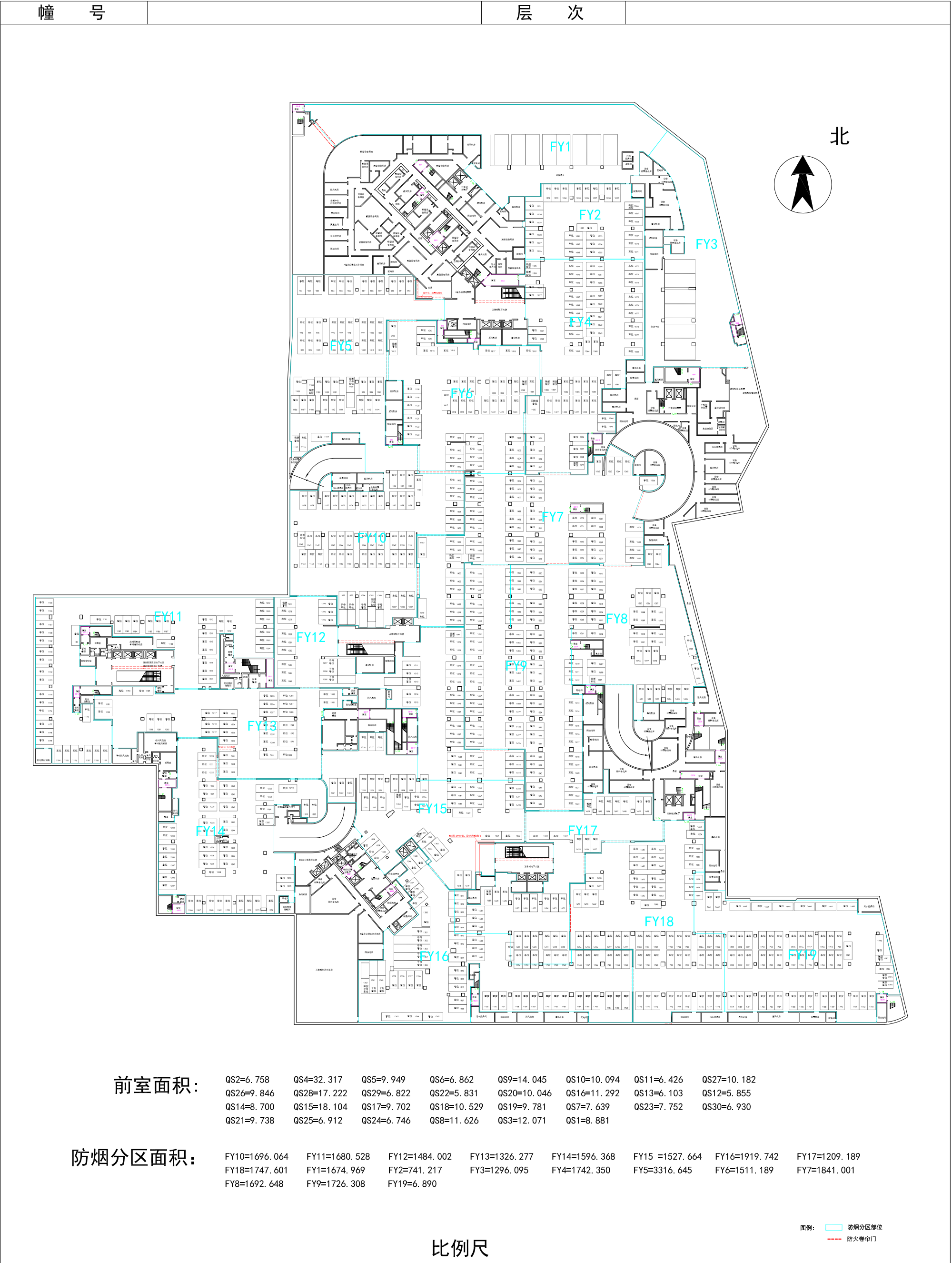
防烟分隔测量表

长、宽、高、间距的单位：m 面积单位：m²

单项名称	所在层次	防烟分区编号	使用功能	防烟分区面积实测值	编号	排烟窗（口）形式	开启角度	下沿口距离楼板面高度	排烟窗（口）有效净面积	最不利点距离是否满足要求
防烟分隔		防烟分区一			排烟窗（口）1					☐ 是 ☐ 否
					排烟窗（口）2					
		防烟分区二			排烟窗（口）1					☐ 是 ☐ 否
					排烟窗（口）2					
		房间1			排烟窗（口）1					☐ 是 ☐ 否
					排烟窗（口）2					
		房间2			排烟窗（口）1					☐ 是 ☐ 否
					排烟窗（口）2					
单项名称	所在层次	防烟分区编号	使用功能	防烟分区面积实测值	编号	固定窗（口）有效净面积	相邻固定窗口间距	最不利点距离是否满足要求		
机械排烟系统		防烟分区一 ...			固定窗（口）1			☐ 是 ☐ 否		
					固定窗（口）2			☐ 是 ☐ 否		
编制者： 检查员： 审核人：										
测绘单位（盖章）：										
日期： 年 月 日										

附录 J.9 防烟分隔测量表样式

XXX安全疏散和防烟分隔略图



测绘单位：

编制者：

检查员：

审核人：

日期：

附录 J.10 安全疏散和防烟分隔略图样图

181

J.11 其他测量表

其他测量表

长、宽、高、间距的单位：m面积单位：m²

测绘项目		实测值			
消防电梯运行时间					
室外疏散楼梯	栏杆扶手高度				
	楼梯净宽度				
	倾斜角度				
避难层（间） 净面积	所在层次	避难层（间）编号及相应净面积			
		S1=		S2=	
		S1=		S2=	
避难层（间）高度	第一个避难层（间）的楼地面至灭火救援场地地面的高度			实测值：	
	两个避难层（间）之间的高度			实测值：	
下沉式广场等 室外开敞空间	下沉式广场等室外开敞空间用于疏散的净面积			实测值：	
	不同区域通向下沉式广场等室外开敞空间的开口最近边缘之间的水平距离			实测值：	
有顶盖商业 步行街	测绘项目	所在层次	实测值	步行街两侧建筑相对面的最近距离	实测值
	各层楼板开口最窄处宽度			步行街各层楼板的开口面积与步行街首层地面面积的百分比	
	各层连廊宽度			步行街两侧的单个商铺的最大面积	
				相邻商铺之间面向步行街一侧的实体墙宽度的最小值	
直升机救援	直升机停机坪尺寸				
	距离高出停机坪最小建筑构件距离				
	救助设施长度				
	救援道路最小宽度				
编制者：		检查员：		审核人：	
				测绘单位（盖章）： 日期： 年 月 日	

注：1. 室外疏散楼梯、避难层（间）测量等其他结果填入其他测量表；
2. 根据项目实际情况测绘，并绘制相应的建筑测量略图。

本技术规定用词用语说明

- 1 为便于在执行本规定条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：
 - 1) 表示很严格，非这样不可的用词：正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；
 - 2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；
 - 3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的用词：正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；
 - 4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的用词，采用“可”。
- 2 本规定中指明应按其他有关标准、规程执行时，写法为：“应符合……规定”或“应按……执行”。