

福建省建设厅文件

闽建房〔2004〕117号

福建省建设厅关于新建商品房 权属登记中建筑面积计算有关问题的通知

福州、泉州、漳州市房管局，厦门市国土资源与房产管理局，南平、莆田、三明、龙岩、宁德市建设局：

国家标准《房产测量规范》（GB/T 17986.1-2000）和国家建设部有关文件实施后，在新建商品房权属登记时建筑面积计算中不断出现新情况新问题，由于各地对具体条文理解和执行不一致，有的地方在商品房权属登记时出现了较多的建筑面积计算纠

纷。为统一规范我省商品房建筑面积计算,保护当事人合法权益,经研究,现就办理新建商品房权属登记中,对《房产测量规范》和建设部有关文件未作规定或规定不明确的房屋建筑面积计算问题作出以下具体规定,请认真贯彻执行。

一、房屋建筑面积计算规定

(一)房屋外墙水平投影面积包括墙体结构和粉刷层、贴面等墙体保护层。

(二)非楼梯间形式室内(套内)楼梯按自然层数的投影面积总和计算建筑面积,

(三)经规划部门批准,楼梯、斜坡道下方用于其他使用功能的,净高在 2.10 米以上(含 2.10 米)部分可计入下方建筑面积,楼梯、斜坡道相应部分不计算建筑面积;净高在 2.10 米以下部分计入楼梯、斜坡道建筑面积。

(四)未经规划部门批准擅自将非封闭阳台改为全封闭的,按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。

(五)上下层不同大小和隔层设置的未封闭阳台、挑廊、无柱走廊建筑面积计算

1、当上部底板(盖板)小于本层围护结构时,本层阳台、挑廊、无柱走廊按上部底板(盖板)水平投影面积的一半计算建筑面积。

2、同一开间位置相隔一个自然层设置的未封闭阳台、挑廊、无柱走廊，当其形状面积相同且最高一层有上盖时，分别按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。

（六）不计算建筑面积的范围：

1、檐口、阳台在房屋露台、晒台、退台、天面上投影面积部分。

2、楼房或挑廊下底层外墙以外作为公众使用的公共开放部分（不论是否有柱、是否有维护结构）。

3、超出外墙面的凸窗部分。

4、上部底板（盖板）高度超过两个自然层的未封闭阳台、挑廊、无柱走廊。

二、共用共有建筑面积分摊计算规定

（一）不应分摊的建筑面积范围：

1、设在幢内为多幢服务的设备、管理用房；建在幢外的设备、管理用房；物业管理区域内有多幢建筑的，设在某幢或多幢内的管理用房。

2、属公共使用的汽车、摩托车、自行车等机动、非机动车车棚、车库。

3、物业管理区域为单幢建筑的，其技术（结构）转换层、避难层（室）中除为本幢服务的管理用房、设备用房等以外的部

分。

4、架空层中公共休憩、绿化等公共开放使用部分。

5、会所、活动中心、托儿所（幼儿园）、居委会、娱乐用房、健身房、阅览室、医疗室、垃圾间等配套公共用房。

6、室内外斜坡道。

7、人防工程附属设施用房。

（二）特殊情况处理

1、为计算简便，架空楼层、楼层局部无外墙体的（如底层楼梯入口处、户内阳台入口、店面和车库的卷闸门或铁栅门等），同一楼层外墙既有主墙，又有玻璃幕墙的，以及非垂直墙体，其外半墙厚度参照本层其他主墙确定，本层无主墙的可参照上层外墙确定。

2、顶层无外墙的斜屋面结构和别墅、复式楼等室内上部挑空部位均不计算外半墙厚度。

3、单一功能房屋存在同幢多梯位时，一般以幢为单位统一分摊梯位面积，但如部分设电梯、部分不设电梯，分别以设电梯和不设电梯部分区分功能区计算分摊面积。

（三）“多幢”的界定

裙楼式建筑（其构成一般下部为裙房，上部为多幢塔楼）按单幢处理。连体楼（其构成一般为多幢楼房通过局部连接体等形

式在平面上毗连成片)和地下室相连、地面以上多幢独立楼房的建筑均按“多幢”处理。

三、本通知自 2005 年 1 月 1 日起施行。具体情况分别按以下时点参照执行本规定。

1、同一开发项目内部分为拆迁安置房、部分为商品房的，以首次取得该项目商品房预售许可证时间为时点。

2、单位及个人自建房、集资建房、统代建房等房屋，以其竣工验收时间为时点。

四、本通知施行前的有关规范性文件与本通知不一致的，以本通知为准。各地执行中有何问题，请迳向省建设厅房管处反映。

福建省建设厅

二〇〇四年十一月八日

福建省建设厅办公室

2004 年 11 月 8 日印发
