

# 雄安新区建筑面积计算细则（试行）

## 1 范围

本细则规定了雄安新区建筑面积计算的术语、面积计算规则、面积分摊规则，适用于雄安新区规划和不动产登记管理等涉及的建筑面积计算。

## 2 术语

### 2.1 自然层

按楼地面结构分层的楼层。

### 2.2 结构层高

楼面或地面结构层上表面至上部结构层上表面之间的垂直距离。

### 2.3 围护结构

围合建筑空间的墙体、门、窗、幕墙等。外围护结构外表面一般是指墙体外保温层面（不含涂料层或装饰面层）。

### 2.4 围护设施

为保障安全而设置的栏杆、栏板等围挡。

### 2.5 架空层

仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。

### 2.6 设备层

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

### 2.7 阳台

附设于建筑物外墙，设有栏杆或栏板，可供人活动的室外空间。

### 2.8 露台

设置在屋面、首层地面或雨篷上的供人室外活动的有围护设施的平台。

## 2.9 凸（飘）窗

凸出建筑物外墙面的窗户。

## 2.10 楼梯

由连续行走的梯级、休息平台和维护安全的栏杆（或栏板）、扶手以及相应的支托结构组成的作为楼层之间垂直交通使用的建筑部件。

## 2.11 台阶

联系室内外地坪或同楼层不同标高而设置的阶梯形踏步。

## 2.12 走廊

建筑物中的水平交通空间。

## 2.13 架空走廊

专门设置在建筑物的二层或二层以上，作为不同建筑物之间水平交通的空间。

## 2.14 门廊

建筑物入口前有顶棚的半围合空间。

## 2.15 檐廊

建筑物挑檐下的水平交通空间。

## 2.16 挑廊

挑出建筑物外墙的水平交通空间。

## 2.17 连廊

位于地面连接不同建筑物首层之间的水平交通空间。

## 2.18 门斗

建筑物入口处两道门之间的空间。

## 2.19 门厅

位于建筑物入口处，用于人员集散并联系建筑室内外的枢纽空间。

## 2.20 雨篷

建筑出入口上方为遮挡雨水而设置的部件。

## 2.21 骑楼

建筑底层沿街面后退且留出公共人行空间的建筑物。

## 2.22 过街楼

跨越道路上空并与两边建筑相连接的建筑物。

## 2.23 裙房

在高层或超高层建筑主体投影范围外，与建筑主体相连的附属建筑。

## 2.24 裙楼、塔楼

有裙房的高层或超高层建筑中，建筑主体位于裙房屋面以下的低楼层部分与裙房一起合称为裙楼；建筑主体位于裙房屋面以上的高楼层部分称为塔楼。

## 2.25 地下室

室内地平面低于室外地平面的高度超过室内净高的 1/2 的空间。

## 2.26 构筑物

为某种使用目的而建造的、人们一般不直接在其内部进行生产和生活活动的工程实体或附属建筑设施。

# 3 面积计算规则

## 3.1 计算总则

3.1.1 建筑面积应按建筑每个自然层楼（地）面处外围护结构外表面所围空间的水平投影面积计算。

3.1.2 总建筑面积应按地上和地下建筑面积之和计算，地上和地下建筑面积应分别计算。

3.1.3 室外设计地坪以上的建筑空间，其建筑面积应计入地上建筑面积；室外设计地坪以下的建筑空间，其建筑面积应计入地下建筑面积。

3.1.4 永久性结构的建筑空间，有永久性顶盖、结构层高或斜面结构板顶高在 2.20 米及以上的，应按下列规定计算建筑面积：

- a) 有围护结构、封闭围合的建筑空间，应按其外围护结构外表面所围空间的水平投影面积计算；
- b) 无围护结构、以柱围合，或部分围护结构与柱共同围合，不封闭的建筑空间，应按其柱或外围护结构外表面所围空间的水平投影面积计算；
- c) 无围护结构、单排柱或独立柱、不封闭的建筑空间，应按其顶盖水平投影面积的 1/2 计算；
- d) 无围护结构、有围护设施、无柱、附属在建筑外围护结构、不封闭的建筑空间，应按其围护设施外表面所围空间水平投影面积的 1/2 计算。

3.1.5 未封闭阳台建筑面积应按围护设施外表面所围空间水平投影面积的 1/2 计算；封闭阳台应按其外围护结构外表面所围空间的水平投影面积计算。

3.1.6 下列空间与部位不应计算建筑面积：

- a) 结构层高或斜面结构板顶高度小于 2.20 米的建筑空间；
- b) 无顶盖的建筑空间；
- c) 附属在建筑外围护结构上的构（配）件；
- d) 建筑出挑部分的下部空间；
- e) 建筑物中用作城市街巷通行的公共交通空间；
- f) 独立于建筑物之外的各类构筑物。

3.1.7 功能空间使用面积应按功能空间墙体内表面所围合空间的水平投影面积计算。

3.1.8 功能单元使用面积应按功能单元内各功能空间使用面积之和计算。

3.1.9 功能单元建筑面积应按功能单元使用面积、功能单元墙体水平投影面积、功能单元内阳台面积之和计算。

## 3.2 计算通则

3.2.1 计算全部建筑面积的范围：

- a) 永久性结构的单层房屋，其结构层高在 2.20 米以上时，按一层计算建筑面积，多层房屋按各层建筑面积的总和计算；
- b) 房屋内的夹层、插层、技术层及其梯间、电梯间等，其结构层高在 2.20 米以上的部位计算建筑面积；
- c) 穿过房屋内部的通道，房屋内的门厅、大厅，均按一层计算面积。门厅、大厅内的回廊部分，结构层高在 2.20 米以上的，按其水平投影面积计算；

- d) 房屋内楼梯间、电梯（观光梯）井、提物井、垃圾道、管道井等均按房屋自然层计算建筑面积；
- e) 房屋天面上，属永久性建筑，结构层高在 2.20 米以上的楼梯间、水箱间、电梯机房及斜面结构屋顶高度在 2.20 米以上的部位，按其外围护结构外表面所围空间的水平投影面积计算；
- f) 挑楼、全封闭阳台，按其外围护结构外表面所围空间的水平投影面积计算；
- g) 与房屋相连的有柱走廊，两房屋间有上盖和双排柱或封闭的连廊，均按其柱或外围护结构外表面所围空间的水平投影面积计算；
- h) 地下室及其相应出入口，结构层高在 2.20 米以上的，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；
- i) 有柱（非独立柱）或有围护结构的门廊、门斗，按其柱或外围护结构外表面所围空间的水平投影面积计算；
- j) 玻璃幕墙等作为房屋外墙的，按其外围水平投影面积计算；
- k) 属永久性建筑有柱（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；
- l) 有变形缝的房屋，若其与室内相通，变形缝计算建筑面积；
- m) 坡屋顶房屋，其结构层高在 2.20 米以上的部分计算建筑面积；
- n) 立体书库、立体仓库、立体车库，无结构层的按一层计算建筑面积，有结构层的按其结构层高在 2.20 米以上结构层建筑面积的总和计算；
- o) 有围护结构或围护设施的舞台灯光控制室、舞台天桥，结构层高在 2.20 米以上的按其围护结构或围护设施外围水平投影面积计算；
- p) 附属在建筑外的落地橱窗，结构层高在 2.20 米以上的，按其围护结构外围水平投影面积计算。

### 3.2.2 计算一半建筑面积的范围：

- a) 与房屋相连的有上盖无柱不封闭的走廊、檐廊、挑廊，结构层高在 2.20 米以上的，按其围护设施外表面所围空间水平投影面积的 1/2 计算；
- b) 独立柱、单排柱的门廊、车棚、货棚等属永久性建筑的，结构层高在 2.20 米以上的，按顶盖水平投影面积的 1/2 计算；
- c) 位于房屋天面或因退层设计形成的有上盖平台，按上盖水平投影面积的 1/2 计算；
- d) 有顶盖未封闭的阳台，按其围护结构外围水平投影面积的 1/2 计算；
- e) 室外楼梯按其各层水平投影面积的 1/2 计算。

### 3.2.3 不计算建筑面积的范围：

- a) 结构层高或斜面结构板顶高度小于 2.20 米的建筑空间；
- b) 突出房屋墙面的构件、配件、装饰柱、装饰性幕墙、门窗线脚、垛、勒脚、台阶、凸出墙面的装饰线条、空调机板、遮阳板、建筑挑檐、无柱雨篷等；

- c) 无顶盖的建筑空间；
- d) 房屋的天面、挑台，天面上的花园、泳池；
- e) 建筑物内的操作平台，上料平台及利用建筑物的空间安置箱、罐的平台；
- f) 骑楼、过街楼的底层用作道路街巷通行的部分，临街楼房、挑廊下的底层用作公共道路街巷通行的部分；
- g) 利用引桥、高架路、高架桥、路面作为顶盖建造的房屋；
- h) 活动房屋、临时房屋、简易房屋；
- i) 独立烟囱、亭、塔、罐、池、地下人防干、支线；
- j) 与房屋室内不相通的房屋间变形缝；
- k) 楼梯已计算建筑面积的，其下方空间无论是否利用，均不计算建筑面积；
- l) 用于检修、消防的室外钢梯或爬梯。

### 3.3 阳台、露台

3.3.1 封闭阳台按其围护结构或围护设施外围水平投影计算全部建筑面积；不封闭阳台按其围护结构或围护设施外围水平投影计算 1/2 建筑面积。

3.3.2 因退层设计形成的露台，当其上方有顶盖且投影盖满围护设施时，视为阳台，按阳台规定计算建筑面积；当其上方无顶盖或顶盖投影盖不满围护设施时，不计算建筑面积。

3.3.3 住宅一层（地面层、裙楼顶层）设置的类似于阳台的建筑空间，有围护结构或围护设施，且为进出户内出入口的建筑空间，视为阳台，按阳台规定计算建筑面积。

### 3.4 室内楼梯

3.4.1 位于建筑内部或位于建筑外部但与建筑物内部相通且立面设有围护结构的楼梯，视为室内楼梯，如图 1 所示。

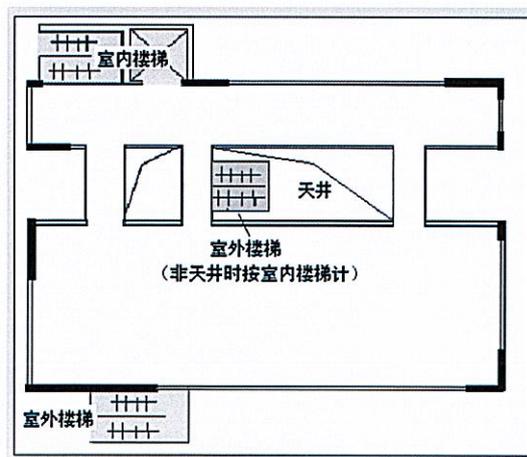


图 1 室内楼梯与室外楼梯图示

3.4.2 室内楼梯无论其本身如何设置梯间层，均按其通过建筑物的自然层数（不论自然层的高度）计算建筑面积。穿越夹层的楼梯，夹层计算建筑面积的，其位于夹层的梯间计算建筑面积。

3.4.3 结构层高小于 2.20 米的架空层、夹层、结构转换层、消防避难层、设备层中设置的电（楼）梯间，不计算建筑面积。

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

3.4.5 与建筑物不相连的独立楼（电）梯，按其各出入口所在平面计算层数，并相应计算建筑面积（图 2 中 a）；在局部层与建筑物通过架空通廊等连通的独立楼（电）梯，按其对应的建筑物的自然层数计算建筑面积（图 2 中 b）。

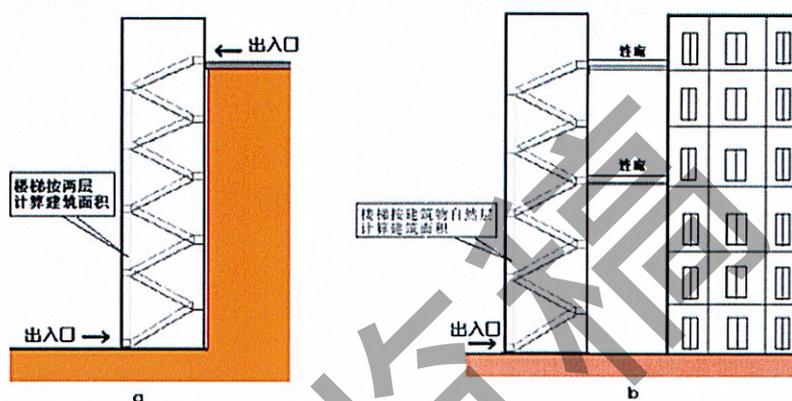


图 2 独立楼（电）梯面积计算图示

3.4.6 商场、写字楼等设置的自动扶梯，建筑面积按其水平投影面积计算至通达层。

### 3.5 室外楼梯、台阶、车道

3.5.1 室外楼梯：位于建筑物外部，起点（地面）到终点（入口或入口平台）的高差不小于一个自然层且高度不小于 2.20 米。

3.5.2 室外台阶：位于建筑物外部，起终点高差小于一个自然层，或起终点高差不小于一个自然层但其下方为不设计利用的自然地形。

3.5.3 直线型室外楼梯按其水平投影面积的 1/2 计算建筑面积，往返型室外楼梯按其各层水平投影面积之和的 1/2 计算建筑面积；室外楼梯可以上层楼梯作为下层楼梯的顶盖，若最上层楼梯无顶盖或顶盖不足以覆盖楼梯面积一半以上时，最上一层室外楼梯视为无顶盖，不计算建筑面积。

3.5.4 室外台阶不计算建筑面积，但若下方空间设计加以利用的，其结构层高在 2.20 米以上的部分计算全部建筑面积。

3.5.5 室内（结构内）车道参照室内楼梯按自然层计算全部建筑面积；有上盖的室外车道计算全部建筑面积。

### 3.6 走廊、连廊、门廊、门斗、架空层、雨篷

3.6.1 建筑面积计算参照 3.1.4 相关内容计算。

### 3.7 花池、空调机位

3.7.1 位于建筑物围护结构外侧，与室内不相通的花池和空调机位，不计算建筑面积。

3.7.2 位于建筑主体或阳台内的有盖花池、空调机位等，其建筑面积计入所在的建筑空间。

### 3.8 凸窗

3.8.1 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，如图 3 所示。

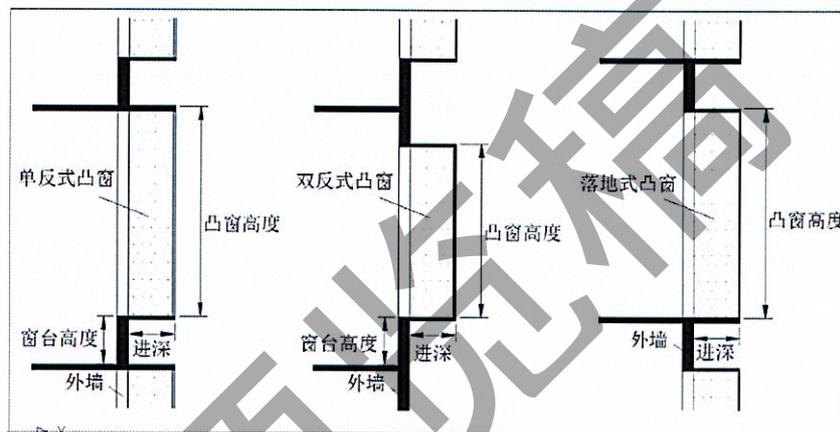


图 3 凸窗形式及其指标定义图示

3.8.2 当凸窗高度小于 2.20 米或窗台高度不小于 0.40 米时，凸窗不计算建筑面积；否则，凸窗应计算全部建筑面积。

### 3.9 烟道、采光井、通风井

3.9.1 位于建筑物结构内，或位于建筑物结构外但设有围护结构的烟道，按自然层计算建筑面积。

3.9.2 附着于建筑物外墙的成品烟道不计算建筑面积。

3.9.3 当层内各套均有自用风井、烟道时，风井、烟道计入套内建筑面积。

3.9.4 地下室使用的采光井、通风井、烟道，地下部分按其通过的地下室的层数计算建筑面积，地上部分：

a) 当其独立于建筑物之外或附着于建筑外墙时，有围护结构和上盖，且高度在 2.20 米以上的，按围护结构外围水平投影计算全部建筑面积，并计入地下室的建筑面积中；

b) 当其位于建筑物内部时，地面部分按自然层计算建筑面积并计入地面以上建筑面积。若采光井、通风井、烟道的地面高度小于 2.20 米，地面部分不计算建筑面积，其所占用的建筑面积不从所在地面建筑空间的建筑面积中扣除。

### 3.10 幕墙

3.10.1 装饰性幕墙不计算建筑面积。

3.10.2 围护性幕墙以楼板边至幕墙外缘距离为外墙厚度，并相应取半外墙。

3.10.3 局部幕墙建筑，将主墙部分和幕墙部分分段，分别计算墙体面积；全幕墙建筑，无论内侧是否设有局部主墙，均按围护性幕墙计取外墙，并相应计算外墙的墙体面积。

### 3.11 墙体

3.11.1 阳台、室外楼梯、凸窗、外走廊等与套内之间的分隔墙视为外墙；建筑物墙体外侧为架空空间时，该段墙体亦视为外墙；阳台与阳台之间的分隔墙视为阳台间的共有墙。

3.11.2 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取结构墙中线计算。有保温层的外墙取结构墙中线计算后，再把外保温层计入外墙墙体面积。

3.11.3 建筑物外墙内侧上空处的内半墙计入上空面积，外半墙按规定划分并相应计算建筑面积。多层高建筑空间上空处，按自然层计算外半墙建筑面积。

3.11.4 上下均由玻璃和其他材料框架构成的围护性墙体，以玻璃外表面作为围护结构外围，不计墙厚。

### 3.12 非普遍建筑空间

3.12.1 建筑物的墙体由内倾斜、弧形等非垂直墙体构成，按其结构层高在 2.20 米以上部分的水平投影计算全部建筑面积。

3.12.2 建筑墙体向外倾斜，超出底板外沿的，按底板外沿计算建筑面积。

3.12.3 坡屋顶、穹型顶建筑，按其结构层高在 2.20 米以上部分的水平投影计算全部建筑面积。

3.12.4 除建筑变形缝以外的所有位于建筑内的封闭空间，当其结构层高在 2.20 米以上时，无论其是否使用，均计算全部建筑面积。

3.12.5 在建筑物中的结构层高 2.20 米以上的楼层内设置夹层的，当夹层及下方建筑空间的高度均小于 2.20 米时，夹层与下方空间合并计算结构层高，并计算全部建筑面积。

3.12.6 有上盖的露天场馆看台，结构层高在 2.20 米以上的，按上盖外围水平投影面积的 1/2 计算建筑面积。场馆看台下方有围护结构的室内空间，结构层高大于等于 2.20 米的部分按围护结构外围水平投影计算全部建筑面积。

### 3.13 其他

3.13.1 实测边长与经核准的图纸设计尺寸较差绝对值（“ $|\Delta D|$ ”）满足下式要求时，可采用设计尺寸计算建筑面积（其中 D 为实测边长，以米为单位）：

$|\Delta D| \leq 0.03$  米（ $D \leq 10$  米时）；

$|\Delta D| \leq 0.003D$ （ $10 \text{ 米} < D \leq 30 \text{ 米}$ 时）；

$|\Delta D| \leq 0.10$  米（ $D > 30$  米时）。

3.13.2 业主委员会办公用房、物业管理用房、物业设备用房等计入专有建筑面积。

3.13.3 设置于幢内的社区配套设施用房，如老人活动中心、5G 机房、居委会、警务室、公厕、垃圾站等，均计入专有建筑面积。

## 4 面积分摊规则

### 4.1 共有建筑面积的分类及范围

4.1.1 应分摊的共有建筑面积包括：

- a) 相关权利人合法协议约定的应分摊的公共建筑空间；
- b) 建筑物内的公用核心筒、楼梯间、电梯间（井）、观光井（梯）、提物井、室外楼梯等垂直交通空间及各种管道井、烟道井、垃圾井道等；
- c) 建筑物内公用的公共门厅、大厅、梯厅、过道、走廊、门斗、大堂、疏散通道等水平交通空间；
- d) 套与公共建筑空间之间分隔墙墙体面积的一半、外墙（包括山墙）水平投影面积的一半；
- e) 地面以上为本幢服务的变（配）电室、消防控制室（监控室）、水泵房、设备用房及其附属用房、卫生间、值班警卫室等；
- f) 凸出屋面有围护结构的电梯机房、楼梯间，以及为本幢服务的水箱间、设备用房及其附属用房等；
- g) 地面以上结构层高在 2.20 米以上的消防避难层、结构转换层、设备层内的电梯间、楼梯间、设备间等。

4.1.2 不分摊的共有建筑面积包括：

- a) 相关权利人合法协议约定的不分摊的公共建筑空间；
- b) 建筑物架空层内设置的用于公共通行、停车、绿化、休闲等使用的公共建筑空间；
- c) 建筑物屋面设置的人防报警（控制）室等；
- d) 建筑物内设置的用于消防避难的建筑空间；

- e) 建筑物内设置的结构转换层、设备层的建筑空间；
- f) 建筑物内设置的封闭空间；
- g) 地下室用于人防、公用设备用房、防灾防护工程用房等建筑空间；
- h) 为多幢建筑服务的消防通道、警卫室、设备用房及其附属用房等建筑空间；
- i) 为其他幢建筑所有权人使用上不可缺少的公共建筑空间。

## 4.2 共有建筑面积分摊原则

4.2.1 共有建筑面积的分摊计算以幢为单位进行，非本幢的共有建筑面积不在本幢分摊，本幢的共有建筑面积也不分摊到其他幢去。

4.2.2 产权各方有合法权属分割文件或协议的，按文件或协议规定执行；无产权分割文件或协议的，按相关房屋建筑面积的比例进行分摊计算。

4.2.3 共有建筑面积分摊后，不划分各产权人在共有建筑面积上的产权界。

4.2.4 共有建筑面积按比例分摊的计算公式：

按相关房产建筑面积进行共有面积分摊，计算公式如下：

$$\delta S_i = K \cdot S_i$$

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

其中：  $K$  --- 为面积的分摊系数；

$S_i$  --- 为各单元参加分摊的建筑面积，  $m^2$ ；

$\delta S_i$  --- 为各单元参加分摊所得的分摊面积，  $m^2$ ；

$\sum \delta S_i$  --- 为需要分摊的面积总和，  $m^2$ ；

$\sum S_i$  --- 为参加分摊的各单元建筑面积总和，  $m^2$ 。

## 4.3 应分摊共有建筑面积的划分及优先级

4.3.1 一幢建筑存在两个以上的功能区，或存在为局部服务的公用建筑空间时，应采用多级分摊的方法，按分摊计算公式依优先级顺序逐级进行共有建筑面积的分摊计算。应分摊共有建筑面积按其使用功能及服务范围可划分为：

- a) 整幢共有建筑面积，指为整幢服务（包括不同功能区）的公共建筑空间的面积，该面积在整幢范围进行分摊；
- b) 功能区间共有建筑面积，指仅为某一幢建筑的某几个功能区服务的公共建筑空间的面积，该面积在相关的功能区范围内进行分摊；

c) 功能区共有建筑面积,指专为一幢建筑的某一个功能区服务的公共建筑空间的面积,该面积在该功能区内进行分摊;

d) 层间共有建筑面积,指仅为某一功能区内的两层或两层以上楼层服务的公共建筑空间的面积,该面积在相关楼层范围内进行分摊;

e) 层内共有建筑面积,指专为本层服务的公共建筑空间的面积,该面积在本层内进行分摊。

4.3.2 应分摊的共有建筑面积优先级按服务范围由大到小、由整体到局部的顺序依次递减,即按照整幢、功能区、层等逐级分摊,整幢共有面积优先级最高,套间共有面积优先级最低。按照应分摊共有建筑面积的优先级高低,优先级低的共有建筑面积须参与分摊优先级高的共有建筑面积。

4.3.3 共有面积的划分确认依据:依据经相关行政主管部门核准的建筑施工图,划分公用部位的使用功能和服务范围,其功能和名称以设计图纸的标注为依据进行确认。

#### 4.4 非专用楼梯、电梯及梯间

4.4.1 供整幢、或楼(电)梯通过的各功能区或层共同使用的楼(电)梯,或进口和出口处都是公共空间的楼(电)梯,视为非专用梯。非专用梯分摊范围为整幢或楼(电)梯通过的各功能区或层。

4.4.2 裙楼加塔楼型建筑,其贯穿裙楼与塔楼的楼(电)梯,位于裙楼部分的楼(电)梯间的分摊范围均应为地面以上,位于塔楼部分的楼(电)梯间的分摊范围为所在塔楼。

4.4.3 高层建筑中设置的高、低区电梯,其建筑面积应作为整幢或功能区的共有建筑面积,分摊范围为高、低区电梯通过的所有楼层。与高、低区电梯机房连接的缓冲电梯井道按自然层计入电梯间建筑面积,分摊范围与高、低区电梯相一致。

4.4.4 从地面至二层(或以上)室外广场、平台的室外楼梯、自动扶梯,为多幢服务的,计入不分摊的共有建筑面积,为一幢或功能区服务的,计入整幢或功能区应分摊的共有建筑面积。

4.4.5 对于内部设有扶梯的商场等,如需进行分层或分户建筑面积计算,主出入口层连接扶梯的门厅、过道以及各层扶梯、中庭,均列为商场功能区应分摊的共有建筑面积。

4.4.6 核心筒内水井、电井和暖气井等可并入核心筒一起分摊计算。

4.4.7 不计容地下室中的楼梯间、电梯间计入不分摊的共有建筑面积。

#### 4.5 专用楼梯、电梯及梯间

4.5.1 由建筑物上部的功能区所专用,建筑物下部的功能区不设计使用(设计不开门)的楼电梯,视为专用梯。

4.5.2 除裙楼加塔楼结构的建筑外,其他建筑的专用楼电梯,其梯间建筑面积全部计入使用该楼电梯建筑的区内共有建筑面积。

4.5.3 分单元的住宅,楼电梯按单元进行分摊计算。

## 4.6 下地下室楼（电）梯

4.6.1 由地面下地下室（空间）的专用梯，当该专用梯地面出入口为独立出入口并位于建筑物外墙或主体之外时，若：

- a) 为地下室商业、办公专用时，该专用梯及地面出入口的建筑面积计入地下室商业、办公应分摊的共有建筑面积；
- b) 为地下室人防或设备用房服务时，该专用梯及地面出入口的建筑面积计入不分摊的共有建筑面积，并计入地下室建筑面积中；
- c) 既为地下室商业、办公等服务，也为人防或设备用房服务时，该专用梯及地面出入口的建筑面积计入不分摊的共有建筑面积，并计入地下室建筑面积中。

4.6.2 由地面下地下室（空间）的专用梯，当其地面出入口位于建筑物外墙或主体以内时，其地面梯间在其相应的服务范围进行分摊计算；当其出入口位于架空层内，且无墙体围合的梯间时，出入口范围可计入架空范围。

## 4.7 走廊（内走廊、外走廊、柱廊、檐廊）、通廊、过道（走道）

4.7.1 各层公用的走廊、过道，一般情况下，应作为本层应分摊的共有建筑面积。

4.7.2 位于建筑物第一层（地面层）的柱廊、檐廊，当与城市街道或本宗地外的公共通道、公共开放空间相邻，或两端不封闭并可在平行于街道方向上通行时，其面积计入不分摊的共有建筑面积。

4.7.3 一幢建筑物各塔楼之间的通廊（连廊）建筑面积，计入相应塔楼应分摊的共有建筑面积。两幢独立建筑物之间的通廊（连廊）建筑面积一般情况下计入不分摊的共有建筑面积。

## 4.8 门厅、大堂、中庭

公共门厅、大堂、中庭计入应分摊的共有建筑面积，按其服务范围在相应的功能区间或区内进行分摊计算。

## 4.9 公共阳台、公共花园

4.9.1 在建筑物底层、顶层架空设置的用于公共绿化、休闲的架空绿化空间计入不分摊的共有建筑面积。

4.9.2 在建筑物某功能区内设置的与公共通道连通的公共阳台，计入应分摊的共有建筑面积。

## 4.10 采光井、通风井、烟道

4.10.1 一户专用的烟道，计入该户的套内建筑面积；多户共用的烟道，计入应分摊的共有建筑面积；为相应功能区服务的烟道，按自然层计算建筑面积并计入相应功能区应分摊的共有建筑面积。

4.10.2 公共设备等用途的地下室使用的采光井、通风井、烟道位于地面的部分，均计入不分摊的共有建筑面积并计入地下室建筑面积中；地下商业、办公等使用的采光井、通风井、烟道位于地面的部分，计入相应功能区应分摊的共有建筑面积。

#### 4.11 值班警卫室、消防控制室

本幢楼内地面以上仅为本幢服务的值班警卫室、消防控制室计入整幢应分摊的共有建筑面积；在本幢建筑之外独立设置的值班警卫室或为多幢建筑服务的值班警卫室、消防控制室，均计入不分摊的共有建筑面积。

#### 4.12 设备用房

4.12.1 本幢楼内地面以上仅为本幢服务的配电室、变电室、有线电视间、网络间、空调机房、风机房、水泵房等设备用房，作为共有建筑面积在其相应服务范围内进行分摊；为多幢楼服务的设备用房，计入不分摊的共有建筑面积。

4.12.2 位于地下室中为地上功能区服务的设备用房，计入不分摊的共有建筑面积。

#### 4.13 外墙

4.13.1 外墙的一半计入应分摊的共有建筑面积，整幢进行分摊计算。

4.13.2 属于一个独立产权人的一幢房屋，可以不分摊外墙，如独立别墅或整幢出具建筑面积的其他建筑。

4.13.3 联排别墅及低密度住宅应取外墙的一半，并作为整幢分摊的共有建筑面积。

#### 4.14 封闭建筑空间、闷顶

4.14.1 位于专有区域内的封闭建筑空间，当其结构层高在 2.20 米以上时，计入该专有区域的专有建筑面积。

4.14.2 与室内不相通的橱窗，凡计算建筑面积且无特殊说明的，均计入其相应功能区或服务范围应分摊的共有建筑面积。

4.14.3 位于住宅顶层的闷顶，当其结构层高在 2.20 米以上时，计入不分摊的共有建筑面积。

#### 4.15 地下室

若地下室有部分区域用作商业、办公等其它用途，则该部分应计入专有建筑面积。位于该区域内主要供地下商业或办公使用的走廊、楼梯间、电梯间、扶梯、货梯、观光电梯、卫生间、通风井、烟道、管道井、设备用房及其附属用房等，均在地下室商业或办公部分进行分摊。

#### 4.16 花池、空调机位

4.16.1 计算建筑面积的花池，计为各户专有建筑面积。

4.16.2 计算建筑面积的空调机位，专有空调机位直接计入各户套内，共有空调机位按其服务范围进行分摊计算。

預覽稿

预览稿

---

抄送：新区建设指挥部办公室，各片区管委会，各片区指挥部。

---

河北雄安新区管理委员会自然资源和规划局 2023年12月28日印发

---