



国家“双高”职业院校新形态系列教材

不动产测绘

Real Estate Surveying and
Mapping

金国钢 明东权 主编



配套数字资源



测绘出版社

国家“双高”职业院校新形态系列教材

不动 产 测 绘

Real Estate Surveying and Mapping

金国钢 明东权 主编

测 绘 出 版 社

· 北京 ·

© 金国钢 2026

所有权利(含信息网络传播权)保留,未经许可,不得以任何方式使用。

内容简介

本书共分为七个项目:项目 1“课程导入”、项目 2“不动产概述”为基础篇,介绍课程及不动产相关概念;项目 3“不动产权籍调查”、项目 4“不动产地籍测绘”和项目 5“不动产房产测绘”为应用篇,介绍了不动产权籍调查、地籍图及宗地图测绘和房产测绘等内容;项目 6“不动产测绘综合案例”,介绍了不动产测绘技术设计和技术总结的编制;项目 7“不动产测绘综合实训”,使学生在教师的指导下,团队协作完成不动产测绘综合实训。

本书系统地介绍了不动产测绘人员应掌握的基础理论知识和技能,并配有电子课件、教学视频、习题等资源,可作为应用型本科和高职高专院校工程测量技术及相关专业的教材,也可作为测绘地理信息行业技术人员的参考用书。

图书在版编目(CIP)数据

不动产测绘 / 金国钢, 明东权主编. -- 北京 : 测绘出版社, 2026. 2. -- (国家“双高”职业院校新形态系列教材). -- ISBN 978-7-5030-4592-9

I . F293.3

中国国家版本馆 CIP 数据核字第 20258DA059 号

不动产测绘

BUDONGCHAN CEHUI

责任编辑	陈西娅	责任设计	李 伟	责任印制	陈姝颖
出版发行	测绘出版社	电 话	010-68580735(发行部)		
社 址	北京市西城区三里河路 50 号		010-68531363(编辑部)		
邮政编码	100045	网 址	https://chs.sinomaps.com		
电子信箱	smp@sinomaps.com	经 销	新华书店		
成品规格	184mm×260mm	印 刷	建工社(河北)印刷有限公司		
印 张	12	字 数	262 千字		
版 次	2026 年 2 月第 1 版	印 次	2026 年 2 月第 1 次印刷		
印 数	0001-2000	定 价	42.00 元		

书 号 ISBN 978-7-5030-4592-9

本书如有印装质量问题,请与我社发行部联系调换。

前言

党的二十大报告要我们把教育、科技、人才作为全面建设社会主义现代化国家的基础性、战略性支撑,坚持科技是第一生产力、人才是第一资源、创新是第一动力,深入实施科教兴国战略、人才强国战略、创新驱动发展战略。本书全面贯彻落实党的二十大精神、立德树人的根本任务,设置了课程思政内容,将党的二十大精神融入教学实践中。

本书严格按照最新的国家标准、行业规范和相关条例,包括《地籍调查规程》《房产测量规范》《城市测量规范》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产权籍调查技术方案》等,同时结合国家职业技能标准《不动产测绘员》和《不动产数据采集与建库》两个证书标准,注重提高不动产从业人员的职业技术水平,采用目前最典型的仪器设备、工作方式方法,提高学生的文化水平和理解能力,突出实践操作能力。

“不动产测绘”作为高职高专测绘地理信息专业群的一门专业核心课程,在测绘地理信息人才培养体系中起着举足轻重的作用。为了提高测绘地理信息专业群学生的综合能力,满足测绘地理信息行业对生产一线高技能人才的需要,根据多年来的教学实践与教学研究,融合校企合作与产业学院的工程项目经验,我们采用“项目导向”和“基于工作过程”的思路模式,构建了集理论教学与实践技能训练于一体的课程体系。

本书以不动产测绘工作过程为主线进行项目划分,融入不动产测绘的理论知识与实践技能,以项目为载体,以任务为驱动,讲述了不动产概述、不动产权籍调查、不动产地籍测绘、不动产房产测绘、不动产测绘综合案例、不动产测绘综合实训等知识。

本书在教学过程中注重课程思政教育及职业道德行为养成,力求使人才政治素质合格,职业素质过硬。本书依托现代教育技术,以能力培养为目标,以纸质教材为基础,采用多媒体、多形态、多用途及多层次的教学资源,实现知识实践化、问题形象化、课程生动化。

本书由江西应用技术职业学院与赣州赣南测绘地理信息有限责任公司共同组织编写,由江西应用技术职业学院金国钢、明东权担任主编,由江西应用技术职业学院李冰、河南建筑职业技术学院贾凯华和赣州赣南测绘地理信息有限责任公司雷永学担任副主编。全书共分为七个项目,项目一由金国钢编写,项目二由明东权编写,项目三由李冰编写,项目四由贾凯华与江西应用技术职业学院张志伟共同组织编写,项目五由金国钢编写,项目六由江西应用技术职业学院黄先科编写,项目七由雷永学编写,全书课程思政内容由明东权与雷永学共同组织编写。

本书在编写过程中,参阅了大量文献,并引用了其中的一些资料,在此谨向有关作者及单位表示感谢!

由于编者水平有限、经验不足,书中难免存在疏漏和错误,恳请广大读者提出宝贵意见,以便日后进一步修订完善。

编者
2025 年 4 月

目 录

项目一 课程导入	1
任务 1-1 课程简介	1
任务 1-2 课程职业岗位分析	2
任务 1-3 课程标准和考核方案	3
项目二 不动产概述	10
任务 2-1 不动产概念及特征	10
任务 2-2 不动产权利	12
任务 2-3 不动产测绘	15
任务 2-4 不动产登记	17
项目三 不动产权籍调查	22
任务 3-1 不动产权籍调查概述	22
任务 3-2 不动产单元的划分与编号	28
任务 3-3 不动产权属调查	36
项目四 不动产地籍测绘	63
任务 4-1 不动产地籍测绘概述	63
任务 4-2 不动产地籍控制测量	65
任务 4-3 界址测量	78
任务 4-4 勘界测绘	81
任务 4-5 地籍图测绘	86
任务 4-6 宗地图测绘	94
项目五 不动产房产测绘	99
任务 5-1 不动产房产测绘概述	99
任务 5-2 房屋建筑基本知识	100

任务 5-3 不动产房产调查	102
任务 5-4 不动产房产测绘的内容与方法	111
任务 5-5 不动产房屋勘丈	112
任务 5-6 不动产房产图绘制	115
任务 5-7 不动产房产测绘房屋建筑面积测算	117
 项目六 不动产测绘综合案例	 126
任务 6-1 不动产测绘项目合同	126
任务 6-2 不动产测绘技术设计	130
任务 6-3 不动产测绘技术总结	137
任务 6-4 不动产测绘成果	143
 项目七 不动产测绘综合实训	 164
任务 7-1 实训目的及内容	164
任务 7-2 实训任务和要求	165
 附录一 赣州市房产面积计算规则	 174
 附录二 测绘合同范本示例	 182
 参考文献	 186

项目一

课程导入

项目概述

本项目主要介绍不动产测绘这门课程的内容和特色、职业岗位需求,以及课程标准和考核方案。

学习目标

- (1) 了解不动产测绘这门课程的内容和特色。
- (2) 了解不动产测绘这门课程的职业岗位需求。
- (3) 了解不动产测绘这门课程的课程标准和考核方案。

任务 1-1

课程简介

不动产测绘是测绘地理信息类专业的一门专业核心课,理论教学时数为 48 课时,实训时间为两周,总学分为 3 分,开课学期为第四学期。本课程是在学习基于不动产概述、不动产权籍调查、不动产地籍测绘、不动产房产测绘和不动产测绘综合案例等知识能力基础上开设的,其功能是面向不动产测绘工作岗位培养专业人才。

在教学过程中注重学生的课程思政教育、职业道德行为养成,最终使其政治素质合格,职业素质过硬。本课程对工程测量技术专业人才培养目标的实现至关重要。本课程以高职高专工程测量技术专业的学生就业为导向,以实际工作任务为引领,倡导学生在项目活动中学习不动产测绘的主要内容和技能,培养学生初步具备专业工作过程中需要的基本职业能力。

通过本课程的学习,学生可以使用全站仪、GPS 测量仪和手持测距仪等获取不动产测量数据,掌握通过专业成图软件制作地籍图、宗地图、房产图的方法和步骤。本课程可依托校办企业立达科技开发总公司(乙级测绘资质)或其他校企合作单位进行生产项目实践。学生学习完本课程,在掌握一定的不动产测绘知识和方法后,可在整周实训期或暑期跟随公司技术人员直接参与测绘生产项目。

不动产测绘是由地籍测量与房产测量,经过改革、实践、修改、补充、创新而发展起来的一门适应现代测绘技术和社会生产需要的新课程,在测绘专业的课程体系中起奠基的作用。

任务 1-2 课程职业岗位分析

本课程面向测绘地理信息专业群,培养德技并修,具有工匠精神和创新创业能力,掌握不动产测绘的基本知识和技术技能,能够从事不动产测绘工作的高素质技术技能人才。

本课程是根据“不动产测量员”“工程测量员”“数据采集员”“不动产登记代理人”等岗位的技能要求设立的,课程内容设置符合相关岗位对知识和技能的掌握要求及职业资格标准。本课程的课程任务与职业能力如表 1-2-1 所示。通过课程学习,学生能够完成不动产权籍调查、不动产地籍测绘、不动产房产测绘等任务,提交符合规范要求的不动产权籍调查表、地籍图、宗地图、房产分层分户平面图和房产建筑面积测绘报告等成果。

表 1-2-1 课程任务与职业能力

项目名称	课程任务	职业能力要求	职业素质要求
项目一 课程导入	任务 1-1:课程简介 任务 1-2:课程职业岗位分析 任务 1-3:课程标准和考核方案	了解课程的主要内容、职业岗位需求、学习方法	1. 具有良好的思想政治品德素养;具备德技并修的高素质技术技能
项目二 不动产概述	任务 2-1:不动产概念及特征 任务 2-2:不动产权利 任务 2-3:不动产测绘 任务 2-4:不动产登记	了解不动产概念及特征、不动产权利、不动产测绘、不动产登记	2. 具有干一行、爱一行、专一行、精一行,务实肯干、坚持不懈、精雕细琢的工匠精神
项目三 不动产权籍调查	任务 3-1:不动产权籍调查概述 任务 3-2:不动产单元的划分与编号 任务 3-3:不动产权属调查	掌握不动产单元的划分与编号、不动产权籍调查的内容和方法、不动产权籍调查表的填写	3. 具备良好的知识和文化底蕴、健康的身体和心理素质,优秀的公共人际关系沟通能力
项目四 不动产地籍测绘	任务 4-1:不动产地籍测绘概述 任务 4-2:不动产地籍控制测量 任务 4-3:界址测量 任务 4-4:勘界测绘 任务 4-5:地籍图测绘 任务 4-6:宗地图测绘	了解不动产地籍测绘和地籍图、宗地图内容,掌握不动产地籍控制测量,掌握界址测量、不动产地籍图测绘和宗地图测绘	4. 具有求实的科学精神、刻苦钻研的实干精神、团结协作的团队精神

续表

项目名称	课程任务	职业能力要求	职业素质要求
项目五 不动产房产 测绘	任务 5-1:不动产房产测绘概述 任务 5-2:房屋建筑基本知识 任务 5-3:不动产房产调查 任务 5-4:不动产房产测绘的内容与方法 任务 5-5:不动产房屋勘丈 任务 5-6:不动产房产图绘制 任务 5-7:不动产房屋面积测算	了解不动产房产测绘概述、房屋建筑基本知识、不动产房产测绘的内容与方法,掌握不动产房产调查、房产要素测量、不动产房产图绘制、不动产房屋面积测算	
项目六 不动产测绘 综合案例	任务 6-1:不动产测绘项目合同 任务 6-2:不动产测绘技术设计 任务 6-3:不动产测绘技术总结 任务 6-4:不动产测绘成果	掌握不动产测绘项目合同的编制、不动产测绘技术设计书和技术总结的编写,了解不动产测绘成果内容	
项目七 不动产测绘 综合实训	任务 7-1:实训目的及内容 任务 7-2:实训任务和要求	选取一个测区完成不动产测绘的完整过程	

任务 1-3 课程标准和考核方案

一、课程标准

课程信息如表 1-3-1 所示。

表 1-3-1 课程信息

课程名称	不动产测绘	课程代码	
课程类别	☐ 理论课 ☒ 理实一体化课 ☐ 实践课	课程性质	☐ 公共必修课 ☐ 公共选修课 ☒ 专业必修课 ☐ 专业选修课
前导课程	测绘技术基础、测绘 CAD、数字测图		
计划学时	48	学 分	3
开课学期	第四学期	考试性质	☒ 考试 ☐ 考查
适用专业	工程测量技术、测绘地理信息技术、摄影测量与遥感、国土测绘与规划等		

(一)课程性质

本课程是测绘地理信息类专业的一门专业核心课,对接专业人才培养的目标,面向工程测量等工作岗位,对工程测量技术专业人才培养目标的实现至关重要。

项目二

不动产概述

项目概述

本项目主要介绍不动产概念及特征、不动产权利及类型、不动产测绘概念及内容、不动产登记的类型及程序等基础知识。

学习目标

- (1) 掌握不动产的概念及特征。
- (2) 熟知不动产权利及类型。
- (3) 掌握不动产测绘的概念及内容。
- (4) 熟知不动产登记的类型及程序。

任务 2-1

不动产概念及特征

一、不动产的概念

我国《中华人民共和国民法典》将不动产定义为：“不动产是指土地及其定着物。”我国最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见（试行）》第 186 条的解释认为：“土地、附着于土地的建筑物及其他定着物、建筑物的固定附属设备为不动产。”建设部 2015 年发布的《房地产业基本术语标准》（JGJ/T 30—2003）中对不动产术语的定义为：不动产（immovable property）是指依自然性质或法律规定不可移动的土地、土地定着物、与土地尚未脱离的土地生成物、因自然或者人力添附于土地并且不能分离的其他物，包括物质实体和依托于物质实体上的权益。

国土资源部令第 63 号《不动产登记暂行条例实施细则》（2016 年 1 月 1 日公布，2024 年 5 月 9 日自然资源部第 2 次部务会议第二次修正）（简称《条例细则》）中规定：“房屋等建筑物、构筑物 and 森林、林木等定着物应当与其所依附的土地、海域一并登记，保持权利主体一致”。《条例细则》规定的不动产单元是指没有房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木定着物

的,以土地、海域权属界线封闭的空间为不动产单元,有房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木定着物的,以该房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木定着物与土地、海域权属界线封闭的空间为不动产单元。定着物中的房屋是指土地(海域)上的建筑物、构筑物,包括独立成栋、有固定界限的封闭空间,以及区分为幢、层、套、间等可以独立使用且有固定界限的封闭空间。这里的海域原意是指包括水上、水下在内的一定海洋区域,是“海的区域”的简称。《中华人民共和国海域使用管理法》规定,海域指的是中华人民共和国内水、领海的水面、水体、海床和底土。海域中的内水是指中华人民共和国领海基线向陆地一侧至海岸线的海域。

综上所述,所谓不动产是指土地、海域以及房屋、林木等定着物。定着物是指固定于土地(海域)上不能移动的房屋、森林、林木等有独立使用价值的物。这里的土地一般认为是地球表层的陆地部分(包括内陆水域和沿海滩涂)及其以上一定高度和以下一定深度范围内的土壤、岩石、大气、水文和植被所组成的自然资源综合体。不动产包括土地、房屋、林木、矿藏、海域等多种类型,处于基础性地位的是土地。

本书所讲的不动产测绘主要是针对土地、房屋的测绘,其他类型的不动产测绘受篇幅所限暂不讲述。

二、不动产的特征

(一)自然特性

(1)不可移动性,又称位置固定性,即地理位置固定。在交易市场中,流动的不是土地或房屋实体,而是相关的权益(或权利)。

(2)个别性,又称独特性、异质性,包括位置差异、利用程度差异和权利差异等。

(3)耐久性,即寿命长久,土地不因使用或放置而损耗、毁灭或增值。我国土地有使用年限。

(4)数量有限性,即供给有限,土地总量固定有限,经济供给有弹性。

(二)社会经济特性

不动产的社会经济特性体现人们之间的社会关系和经济关系。

(1)价值量大。与一般物品相比,不动产不仅单价高,而且总价大。

(2)用途多样性。即用途的竞争、转化及并存的可能性,主要指空地所具有的特性。从经济角度,土地利用的优先顺序为商业、办公、居住、工业、耕地、牧场、放牧地、森林、不毛荒地。

(3)涉及广泛性。即相互影响,不动产涉及社会多方面,容易对外界产生影响。在经济学中称为外部性,分为正的外部性和负的外部性。

(4)权益受限性。由涉及广泛性引起,政府主要通过设置管制权、征收权、征税权和充公权4种特权进行管理。

(5)难以变现性。即变现力弱、流动性差,主要由价值高、不可移动、易受限制等造成。影响变现的因素主要有不动产的通用性、独立使用性、价值量、可分割性、开发程度和区位市场状况等。

(6)保值增值性。增值指不动产由于面积不能增加、交通等基础设施不断完善、人口增加等,其价值随着时间的推移而增加。

任务 2-2 不动产权利

根据《不动产登记暂行条例》(简称《条例》),不动产权利由不动产权利人依法享有。

一、不动产所有权

所有权是指所有权人依法对自己的财产享有的占有、使用、收益和处分的权利,是最为重要的物权形式。所有权是最重要的物权与财产权,是交易发生的前提,也是交易追求的结果。

(一)土地所有权

土地所有权是指土地所有人在法律规定的范围内占有、使用和处分土地,并从土地上获得利益的权利。一般来说,土地所有权属于财产所有权的范畴。

我国土地所有权分为国家土地所有权和集体土地所有权,自然人不能成为土地所有权的主体。中华人民共和国是国家土地所有权的统一和唯一的主体,由其代表全体人民对国有土地享有独占性支配的权利。《中华人民共和国土地管理法》第九条规定:“城市市区的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于农民集体所有;宅基地和自留地、自留山,属于农民集体所有。”

集体土地所有权是由各个独立的集体组织享有的对其所有土地的独占性支配权利。根据《中华人民共和国土地管理法》第十一条规定:“农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的,由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理;已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的,由村内各该农村集体经济组织或者村民小组经营、管理;已经属于乡(镇)农民集体所有的,由乡(镇)农村集体经济组织经营、管理。”

国家为了社会公共利益的需要,依据法律规定的程序和批准权限,依法给予农村集体经济组织及农民补偿后,将农民集体所有土地变为国有土地,即土地征收。土地征收是指国家为了公共利益的需要,强制取得民事主体土地所有权的行为。我国土地征收的前提是公共利益的需要。

(二)房屋所有权

在我国,房屋所有权是指以房屋为其标的物,房屋所有人独占性地支配其所有房屋的权利。房屋所有人在法律规定的范围内,可以对其所有的房屋进行占有、使用、收益、处分,并可排除他人的干涉。

根据房屋坐落的位置不同,可以把房屋分为城镇房屋和农村房屋。城镇房屋是指坐落于城市(直辖市、地级市、县级市)、县城、建制镇和工矿区的房屋;农村房屋是指坐落在农村(包括未设建制的村镇)的房屋。

（三）建筑物区分所有权

建筑物区分所有权是《中华人民共和国民法典》规定的不动产所有权的一种形态。建筑物区分所有权是指权利人即业主对于一栋建筑物中自己专有部分的单独所有权、对共有部分的共有权及因共有关系而产生的管理权的结合。

建筑物区分所有权将建筑物的特定部分作为所有权的标的,严格而言,与物权客体须为独立物及一物一权主义原则不相符。但是依社会观念,建筑物区分为若干部分,各自拥有该部分的所有权,应为常有之事,而且这样也并不妨碍物权的公示,无害于交易安全。

建筑物区分所有权包括区分所有建筑物专有部分的单独所有权、共有部分的共有权,以及因区分所有权人的共同关系所产生的管理权。

二、 土地使用权

土地使用权是指单位或者个人依法或依约定,对国有土地或集体土地所享有的占有、使用、收益和有限处分的权利。

国有土地使用权是指国有土地的使用人依法利用土地并取得收益的权利。国有土地使用权的取得方式有划拨、出让、出租、入股等。有偿取得的国有土地使用权可以依法转让、出租、抵押和继承。划拨土地使用权在补办出让手续、补缴或抵交土地使用权出让金之后,才可以转让、出租、抵押。

农民集体土地使用权是指农民集体土地的使用人依法利用土地并取得收益的权利。农民集体土地使用权可分为农用地使用权、宅基地使用权和集体建设用地使用权。

农用地使用权是指农村集体经济组织的成员或者农村集体经济组织以外的单位和个人从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产而享有的土地使用权。

宅基地使用权是指农村村民住宅用地的使用权。

集体建设用地使用权是指农村集体经济组织兴办乡(镇)企业和乡(镇)村公共设施、公益事业等其他非农建设的土地的使用权。按照《中华人民共和国土地管理法》的规定,农用地使用权通过发包方与承包方订立承包合同取得。宅基地使用权和集体建设用地使用权通过土地使用者申请,县级以上人民政府依法批准取得。

三、 土地承包经营权

土地承包经营权是指承包农户以从事农业生产为目的,对集体所有或国家所有的、由农民集体使用的土地进行占有、使用和收益的权利。在土地利用过程中,土地承包经营权人应当维持土地的农业用途,不得用于非农建设,禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等,禁止占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

耕地的承包期为三十年。草地的承包期为三十年至五十年。林地的承包期为三十年至七十年。承包期限届满,由土地承包经营权人依照农村土地承包的法律规定继续承包。

任务 5-7

不动产房产测绘房屋建筑面积测算

房屋建筑面积测算是房产测绘的主要任务之一,其主要内容是测定房产权属界线,房屋的建筑面积,坐落位置形式,房屋的层次、结构,分户的建筑面积及共用面积分摊等基础数据。这些数据经房地产发证机关确认后,作为核发房屋所有权证的测绘资料及所有权证的附图,是核定产权、颁发权证、保障房地产占有和使用者合法权益的重要依据。房屋建筑面积测算成果的正确与否,涉及千家万户的切身利益。从事房产测绘的技术人员必须认真负责地做好房屋建筑面积的测算工作,确保房屋建筑面积测算成果的可靠性。



配套资源

一、房屋建筑面积测算内容

房屋建筑面积测算是指水平面积的测算。房屋建筑面积测算包括房屋建筑面积测算、使用面积测算、产权面积测算、共有建筑面积的分摊与测算。

二、房屋建筑面积测算规则

房屋建筑面积测算的规则,按国家现行《房产测量规范 第1单元:房产测量规定》(GB/T 17986.1—2000)可以分为计算全部(100%)建筑面积(折减系数为1)、计算一半(50%)建筑面积(折减系数为0.5)和不计算建筑面积3类。

(一)计算建筑面积的房屋原则上应具备的条件

根据计算建筑面积的有关规定和规则,能够计算建筑面积的房屋原则上应具备以下条件:①应具备上盖;②应有围护物;③结构牢固,属永久性的建筑物;④层高在2.2 m及以上;⑤可作为人们生产或生活的场所;⑥满足房屋建筑面积计算的有关规定。

(二)计算全部建筑面积的范围

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

(2)房屋内的夹层、插层、技术层及其楼梯间、电梯间等高度在2.2 m以上部位计算建筑面积。楼梯间、电梯井、提物井、垃圾道、管道井等均按房屋自然层计算面积。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2.2 m以上部位的外围水平投影面积计算。

(3)穿过房屋的通道,房屋内的门厅、大厅,均按一层计算面积。门厅、大厅内的回廊部分,层高在2.2 m以上的,按其水平投影面积计算。

(4)房屋天面上,属永久性建筑,层高在2.2 m以上的电梯间、水箱间、电梯机房及斜面结构屋顶高度在2.2 m以上的部位,按其外围水平投影面积计算。

(5)挑楼、全封闭的阳台,按其外围水平投影面积计算。属永久性结构且有上盖的室

外楼梯,按各层水平投影面积计算。与房屋相连的有柱走廊,两房屋间有上盖和柱的走廊,按其柱的外围水平投影面积计算。房屋间永久性的封闭架空通廊,按外围水平投影面积计算。

(6)地下室、半地下室及其相应出口,层高在 2.2 m 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)有柱(不含独立柱、单排柱)或有围护结构的门廊、门斗,按其柱或围护结构的外围水平投影面积计算。

(8)玻璃幕墙等作为房屋外墙的,按其外围水平投影面积计算。

(9)属永久性建筑,有柱的车棚、货棚等按其柱外围水平投影面积计算。

(10)有伸缩缝的房屋,若其与室内相通,按伸缩缝面积计算建筑面积。

(三) 计算一半建筑面积的范围

(1)与房屋相连、有上盖无柱的走廊、檐廊,按维护结构外围水平投影面积的一半计算。

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

(3)未封闭的阳台、挑廊,按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。

(4)无顶盖的室外楼梯按各层水平投影面积的一半计算。

(5)有顶盖不封闭的永久性的架空通廊,按外围水平投影面积的一半计算。

(四) 不计算建筑面积的范围

(1)层高小于 2.2 m 的夹层、插层、技术层和层高小于 2.2 m 的地下室和半地下室等。

(2)突出房屋墙面的构件、配件、装饰柱的玻璃幕墙、垛、勒脚、台阶、无柱雨篷等。

(3)房屋之间无上盖的架空通廊。

(4)房屋的天台,挑台,天台上的花园、泳池等。

(5)建筑物内的操作平台、上料平台及利用建筑物的空间安置箱、罐的平台。

(6)骑楼、过街楼的底层用作道路街巷通行的部分。

(7)利用引桥、高架路、高架桥、路面作为顶盖建造的房屋。

(8)活动房屋、临时房屋和简易房屋。

(9)独立的烟囱、亭、塔、罐、池,地下人防干支线。

(10)与房屋室内不相通的房屋间的伸缩缝。

(五) 几种特殊情况下,计算建筑面积的规定

(1)同一楼层外墙,既有主墙,又有玻璃幕墙的,以主墙为准计算建筑面积,墙厚按主墙体厚度计算。各楼层墙体厚度不同时,分层分别计算。金属幕墙及其他材料幕墙,参照玻璃幕墙的有关规定处理。

(2)房屋屋顶为斜面结构的,层高(高度)2.2 m 以上的部位计算建筑面积。

(3)全封闭阳台、有柱挑廊、有顶盖封闭的架空通廊的外围水平投影超过其底板外沿的,以底板水平投影的全部计算建筑面积。未封闭的阳台、无柱挑廊、有顶盖未封闭的架空通廊

的外围水平投影超过其底板外沿的,以底板水平投影的一半计算建筑面积。

(4)与室内任意一边相通,具备房屋的一般条件,并能正常利用的伸缩缝、沉降缝应计算建筑面积。

(5)对倾斜、弧状等非垂直墙体的房屋,层高 2.2 m 以上的部位计算建筑面积。房屋墙体向外倾斜,超出底板外沿的,以底板水平投影计算建筑面积。

(6)楼梯已计算建筑面积的,其下方空间不论是否利用均不再计算建筑面积。

(7)临街楼房、挑廊下的底层作为公共道路街巷通行的,不论其是否有柱,是否有围护结构,均不计算建筑面积。

(8)与室内不相通的建筑如阳台、挑廊、檐廊,不计算建筑面积。

(9)室外楼梯的建筑面积,按其在各楼层水平投影面积之和计算。

三、共有面积的分摊与计算

(一)共有面积的含义

整幢房屋的共有面积是指一幢房屋的建筑面积扣除整幢房屋各套套内建筑面积之和,并扣除已作为独立使用的地下室、车棚、车库等为多幢房屋服务的管理用房、公共用房及人防工程等的建筑面积。

根据共有建筑面积的使用功能,共有建筑面积可分为如下 3 类。

(1)全幢共有共用的建筑面积:指为整幢服务的共有共用的建筑面积,此类建筑面积由全幢进行分摊。

(2)功能区共有共用的建筑面积:指专为某一功能区服务的共有共用的建筑面积,例如某幢楼内,专为某一商业区或办公区服务的警卫值班室、卫生间、管理用房等。这一类专为某一功能区服务的共有建筑面积,应由该功能区分摊。

(3)层共有建筑面积:由于功能设计不同,共有建筑面积有时也不相同,此时应区分各层的共有建筑面积,由各层各自进行分摊。例如各层的卫生间、公共走道等各不相同,可分层分别进行分摊。

(二)共有面积分摊原则

如果一幢楼各层的套型一致,共有建筑面积也相同,例如普通的住宅楼,则没有必要对共有建筑面积进行分类。可以以幢为单位,按幢进行一次共有建筑面积的分摊,直接求得各套的分摊面积。

对于多功能的综合楼或商住楼,共有面积的分摊比较复杂,一般要进行二级或三级甚至更多级的分摊。因此,在对共有建筑面积进行分摊之前,应首先对本幢楼的共有面积进行认定,决定其分摊层次和归属。

共有面积分摊的基本原则如下。

1. 按文件或协议分摊

产权各方有合法权属分割文件或协议的,按文件或协议规定进行分摊。



中国地图出版社京东店



中国地图出版社天猫店



测绘出版社书店



微信公众号

ISBN 978-7-5030-4592-9



9 787503 045929 >

定价：42.00元