

ICS 07.040

A 75

DB4401

广 州 市 地 方 标 准

DB4401/T 101—2020

建设工程联合测绘技术规程

Technical Specification for Construction Projects Joint Surveying and
Mapping

2020-09-27 发布

2020-11-01 实施

广州市市场监督管理局 发布

目 次

前言.....	III
1 范围.....	1
2 规范性引用文件.....	1
3 术语、略词代号.....	2
4 基本规定.....	7
5 控制测量.....	10
6 建筑面积测算规则.....	13
7 工作内容及数据要求.....	28
8 成果资料质量检查.....	60
附录 A（资料性附录） 建筑部分要素图解.....	622
附录 B（资料性附录） 广州市建设工程联合测绘成果报告.....	666
附录 C（资料性附录） 建设工程规划条件核实测量成果报告.....	70
附录 D（资料性附录） 房屋面积测绘成果报告.....	90
附录 E（资料性附录） 人防工程测量成果报告.....	138
附录 F（资料性附录） 建设工程测量图形数据的编码与分层标准.....	144
附录 G（资料性附录） 建设工程配套公共服务设施示意图例.....	152
附录 H（资料性附录） 规划管理容积率建筑面积计算相关图例.....	156

前 言

按照党中央、国务院关于深化“放管服”改革和优化营商环境的部署要求，广州市多方面深化工程建设项目审批制度改革，优化营商环境，提高工程建设项目审批效率，巩固改革成效，2019年9月广州市政府印发《进一步深化工程建设项目审批制度改革实施方案的通知》（穗府函〔2019〕194号）。根据通知要求，广州市同步开展建设工程联合测绘优化流程及标准制定工作，推进实现一次委托、联合测绘、成果共享。为了进一步系统、持续推进建设工程联合测绘服务工程建设项目行政审批水平与能力，优化广州市营商环境，特制定本标准。

本文件按GB/T 1.1-2020《标准化工作导则 第1部分：标准的结构和编写》规定编写。

本文件由广州市规划和自然资源局提出并归口。

本文件起草单位：广州市城市规划勘测设计研究院、广州市房产测绘院。

本文件主要起草人：林鸿、公晓莺、方棣波、欧海平、朱建伟、丘广新、杨光、王磊、车建仁、谭燕萍、李艳、唐灿忠、杨友生、田泽海、刘演志、邹龙山、赵迪、于凯朋、李皖苏。

本文件为首次发布。

建设工程联合测绘技术规程

1 范围

本文件规定了建设工程联合测绘涉及测绘事项的基本技术要求、控制测量、建筑面积测算规则、工作内容及数据要求、成果资料质量检查等。

本文件适用于广州市范围内新建、改建、扩建工程建设项目的建设工程联合测绘，主要包括竣工验收阶段涉及的规划条件核实测量、人防测量、不动产测绘等测绘事项。在建设工程规划报建许可、房屋面积预算、房屋面积变更测算等测绘工作，参照本标准执行。

注：按照《国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》（国办发〔2019〕11号）、《广东省全面开展工程建设项目审批制度改革实施方案》（粤府〔2019〕49号）、《广州市人民政府关于印发广州市工程建设项目审批制度改革试点实施方案的通知》（穗府〔2018〕12号）文件精神，本文件建设工程主要是指房屋建筑和城市基础设施等工程，不包括特殊工程和交通、水利、能源等领域的重大工程。建设工程联合测绘是将工程建设项目竣工验收阶段涉及的规划条件核实测量、人防测量、不动产测绘等测绘内容合并为一个综合性联合测绘事项的统称。

2 规范性引用文件

下列文件对于本文件的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件，仅所注日期的版本适用于本文件。凡是不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

- GB/T 2260 中华人民共和国行政区划代码大全
- GB/T 12897 国家一、二等水准测量规范
- GB/T 12898 国家三、四等水准测量规范
- GB/T 50353 建筑工程建筑面积计算规范
- GB/T 17986.1 房产测量规范 第1单元：房产测量规定
- GB/T 17986.2 房产测量规范 第2单元：房产图图式
- GB/T 15967 1:500 1:1000 1:2000地形图航空摄影测量数字化测图规范
- GB/T 50504 民用建筑设计术语标准
- GB 50352 民用建筑设计统一标准
- GB/T 50096 住宅设计规范
- GB/T 24356 测绘成果质量检查与验收
- GB/T 18316 数字测绘成果质量检查与验收
- CJJ/T 8 城市测量规范
- CJJ/T 73 卫星定位城市测量技术标准
- CH/T1004 测绘技术设计规定
- CH/T 1001 测绘技术总结编写规定
- DB4401/T 5 房屋面积测算规范
- DBJ440100/T 230 1:500 1:1000 1:2000地形图图式
- DB4401/T 31 数字地图测绘技术规程
- 广州市人民政府令 2019年第168号 广州市城乡规划技术规定

3 术语、略词代号

3.1 术语

GB/T 14911界定的以及下列术语与定义适用本文件。

3.1.1

时空基准 temporal and spatial datum

描述物质存在的地理空间的几何信息和时空分布信息,以数据的形式表示地理要素在真实世界的空间位置及其时变的参考基准。时空基准主要包括空间定位基准与时间基准。

3.1.2

建筑物 building

又称建(构)筑物,是建筑体与构筑体的总称。

3.1.3

建筑空间 building space

以建筑界面限定的、供人们生活和活动的场所。

3.1.4

建筑面积 house construction area

建筑物(包括墙体)所形成的楼地面面积。包括建筑物外墙(柱)各层外围结构面水平投影面积,分为地上和地下建筑面积,地上建筑面积为勒脚以上部分,地下建筑面积计至结构外墙。

3.1.5

总建筑面积 total area of house

指建设用地范围内单栋或多栋建筑物地上和地下各层建筑面积的总和。包括不足计算自然层但又符合计算面积要求的阁楼、夹层、插层、技术层的建筑面积、按规定折算的建筑面积如阳台等以及所有符合计算面积要求的建筑面积的总和。

3.1.6

容积率建筑面积 volume ratio house area

又称计容建筑面积、计容面积,指计算容积率建筑面积,建设用地内需计入容积率指标的建筑面积。

3.1.7

产权建筑面积 property building area

又称计产权建筑面积、房屋产权建筑面积、房屋计权建筑面积,指计算产权建筑面积,建筑物面积测算时需计入产权的建筑面积。主要是房屋层高在2.20 m(含2.20 m,以下同)以上,有上盖,有围护,结构牢固的永久性建筑的外围水平投影面积,包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等。

3.1.8

房屋套内产权建筑面积 construction area of inner house

由套内房屋使用面积、套内墙、柱体面积、套内阳台产权建筑面积组成。

3.1.9

房屋套内墙体面积 inner wall area of house

套内使用空间周围的围护或承重墙体或其他承重支撑体如柱所占的面积。其中套内自有墙体按水平投影面积全部计入套内墙体面积;各套之间的分隔墙和套与公共建筑空间的分隔墙以及外墙(包括山墙)等共有墙,均按水平投影面积的一半计入套内墙体面积。

3.1.10

房屋使用面积 house use area

房屋套内全部可供使用的空间面积,按房屋内墙面水平投影面积计算。内墙面装饰厚度计入使用面积。

3.1.11

房屋共有产权建筑面积 construction area of common property house

建筑物内由多个不动产权属人共同占有或共同使用的产权建筑面积。

3.1.12

不动产产权面积 real estate property area

不动产权属人依法拥有不动产所有权的产权面积。不动产权面积由不动产所在地的县（区）级及以上人民政府不动产登记机构登记确权认定。

3.1.13

公共建筑面积 public house area

建筑空间内各不动产权属人共同占有或共同使用的建筑面积，指各套（单元）以外为各户共同使用，不可分割的建筑面积。可分为共有产权建筑面积和共有不计产权建筑面积。

3.1.14

业主共有部分面积 total area of the owner's common parts

建筑区划内按规定不需要权属移交、依法应属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所（架空层、避难层、文化体育场地等）、公用设施（供水、供电、消防设施设备等）和物业服务用房、出入口、共有停车位等房屋业主共有部分面状要素外围水平投影面积。

3.1.15

基底面积（建基面积） area of base

建筑物接触地面的自然层建筑外墙或结构外围水平投影面积。

3.1.16

用地面积 land area

不动产权属人使用土地的范围，包括其地上建物、天井、庭园、通道等占地面积的总和。

3.1.17

占地面积 building covered area

建筑物底层外墙（包括柱、廊、门、阳台）外围水平面积。

3.1.18

共用地面积 shared land area

两个以上房地产权属人共同使用的不能分割的土地范围的面积。

3.1.19

不动产 real estate

土地、海域以及房屋、林木等定着物。

3.1.20

不动产单元 real estate unit

定着物单元和其所在宗地（宗海）共同组成的不动产登记基本单位。

3.1.21

不动产单元代码 identifier of real estate unit

按一定的规则赋予不动产单元的唯一和可识别的标识码，也可称为不动产单元号。

3.1.22

不动产基本单元 house basic unit

有固定界限、可以独立使用并且有明确、唯一的编号（幢号、室号等）的建筑物或者特定空间。

3.1.23

房屋面积测算 measurement of house area

房屋各层水平投影面积的测量与计算。包括房屋产权建筑面积、房屋套内产权建筑面积、房屋使用面积、房屋公用产权建筑面积等的测量与计算。

3.1.24

房屋面积预测算 pre measurement of house area

对未竣工的房屋，依据规划主管部门核准的《建设工程规划许可证》附件、附图所进行的房屋面积测量与计算。

3.1.25

房屋面积现状测算 current situation measurement of house area

依据房屋现状进行的房屋面积测量与计算。

3.1.26

房屋面积变更测算 measurement of house area change

因房屋的权属界址、结构、层数、使用功能、房屋属性（如地址、房屋编号）等发生的现状和权属变更而进行的房屋面积测量与计算。

3.1.27

房屋基本单元 house basic unit

有固定界限、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。

[2008.7.1起施行的中华人民共和国建设部令第168号房屋登记办法]

3.1.28

房屋专有部分 house proprietary parts

建筑区划内具有构造上的独立性，能够明确区分；具有利用上的独立性，可以排他使用；能够登记成为特定业主所有权的客体的房屋；以及车位、摊位等特定空间。

[2009.10.1起施行的最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释]

3.1.29

房屋共有部分 house shared parts

房屋专有部分以外的是共有部分。包括建筑区划内的建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分；其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施等；建筑区划内的土地，依法由业主共同享有建设用地使用权，但属于业主专有的整幢建筑物的规划占地或者城镇公共道路、绿地占地除外；法律、行政法规规定的共有部分。

[2009.10.1起施行的最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释]

3.1.30

标准层 standard layer

建筑物内主要使用功能与平面布置相同的各楼层。

3.1.31

自然层 floor

按楼地面结构分层的楼层。

3.1.32

自然层数 numbers of natural storey

按楼板、地板结构分层的楼层数，宜从高出室外地平面的第一层室内地面起算；室内层高在2.20m以上的半地下室计算地上自然层数。假层、夹层、插层、阁楼（暗楼）、装饰性塔楼，以及突出屋面的楼梯间、水箱间不计层数。

3.1.33

建筑物总层数 total number of storey

建筑物地上层数与地下层数之和。

3.1.34

建筑高度 height of building (structure)

建筑物室外地面到檐口、女儿墙和屋脊线或屋顶最高处等位置之间的垂直距离。

3.1.35

层高 storey height

建筑物各层之间以楼、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端外皮延长线的交点计算的垂直距离。

3.1.36

结构层高 structure story height

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。

3.1.37

结构净高 structure net height

楼面或地面结构层上表面至上部结构层下表面之间的垂直距离。

3.1.38

室内净高 interior clear height

从楼、地面面层（完成面）至吊顶或楼盖、屋盖底面之间的有效使用空间的垂直距离。

- 3.1.39
结构层 structure layer
 整体结构体系中承重的楼板层。
- 3.1.40
架空层 stile floor
 仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。
- 3.1.41
转换层 conversion layer
 建筑物某楼层因上部与下部的平面使用功能不同而采用不同建筑结构类型,通过该楼层进行结构转换。
- 3.1.42
夹层 inter layer
 房屋自然层内未形成完整楼层结构但属于房屋整体结构的局部楼层。
- 3.1.43
插层 intercalation
 位于房屋两自然层之间与房屋整体结构不相关联而加插进去的局部楼层。
- 3.1.44
设备层 mechanical floor
 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。
- 3.1.45
主体结构 major structure
 接受、承担和传递建设工程所有上部荷载,维持上部结构整体性、稳定性和安全性的有机联系的构造。
- 3.1.46
围护结构 building enclosure
 围合建筑空间的墙体、门、窗。
- 3.1.47
围护设施 enclosure facilities
 为保障安全而设置的栏杆、栏板等围挡。
- 3.1.48
建筑结构 building structure
 组成工业与民用房屋建筑包括基础、梁、柱、墙等在内的承重骨架体系。为房屋建筑结构的简称。
- 3.1.49
地下室 basement
 室内地面低于室外地平面的高度超过室内净高的 $1/2$ 的空间。
- 3.1.50
半地下室 semi-basement
 室内地面低于室外地平面的高度超过室内净高的 $1/3$, 且不超过 $1/2$ 的房间。
- 3.1.51
避难层(间) refuge floor (room)
 建筑物内用于人员暂时躲避火灾及其烟气危害的楼层(房间)。
- 3.1.52
骑楼 overhang
 建筑底层沿街面后退且留出公共人行空间的建筑物。
- 3.1.53
过街楼(骑街楼) overhead buliding

跨越道路上空并与两边建筑相连接的建筑物。

3.1.54

阁楼

位于自然层内，利用房屋内的上部空间或人字屋架添、加建的使用面积不足该层面积的暗楼。

3.1.55

裙房 podium

在高层建筑主体投影范围外，与建筑主体相连且建筑高度不大于 24m 的附属建筑。

3.1.56

复式房屋 duplex housing

套内跨跃两楼层（含两楼层）以上的房屋。

3.1.57

天井 patio

四面有房屋，或三面有房屋另一面有围墙，或两面有房屋另两面有围墙，被围合的用于房屋采光、通风的露天空间。

3.1.58

屋顶水箱间 roof water tank

突出房屋屋面建有储水池及设备的房间。

3.1.59

管道井 pipeline shaft

建筑物中用于布置设备管线的竖向井道。

3.1.60

廊 corridor

与房屋相连、有上盖，供行人通行的水平通道。廊的基本类型有：双面空廊、单面空廊、柱廊、架空通廊、檐廊、挑廊、回廊和门廊等。

3.1.61

阳台 balcony

附设于建筑物外墙，设有栏杆或栏板，可供人们活动的室外空间。其中阳台实体维护结构以上全部围闭的为封闭阳台，其它为不封闭阳台。

3.1.62

飘窗（凸窗） bay window

凸出建筑物外墙面的窗户。

3.1.63

露台 terrace

设置在屋面、首层地面或雨蓬上的供人室外活动的有围护设施的平台。

3.1.64

变形缝 deformation joint

防止建筑物在某些因素作用下引起开裂甚至破坏而预留的构造缝，是伸缩缝（温度缝）、沉降缝和抗震缝的总称。

3.1.65

公共通道 public passageway

为满足房屋消防或公众通行需要而专门设置的与市政（小区）道路连通且穿越建筑的通道，包括骑楼或骑街楼底层、底层楼房临街有柱或无柱走廊。

3.1.66

消防通道 fire exits

为满足建筑物消防需要而设置的与市政或小区道路连通的穿越建筑的通道。

3.1.67

核心筒 core tube

建筑物中央部分解决垂直交通、设备电气通风等垂直井道等设置、联系其它建筑空间与外围框架形成的一个外框内筒的结构体系。

3.1.68

自有墙 self owned wall
建筑物所有者所有的墙体。

3.1.69

共有墙 shared wall
独立房屋中是指与毗邻房屋所有者共同所有的墙体；多套楼房中是指各套间的分隔墙和套与公共建筑空间的分隔墙（包括山墙）等的墙体。

3.1.70

借墙 borrowed wall
毗邻房屋所有者所有的墙体。

3.1.71

外墙 exterior wall
位于建筑物四周起着挡风、阻雨、保温、隔热等围护室内房间不受侵袭作用的外围结构。

3.1.72

勒脚 plinth
在建筑物外墙接近地面部位设置的饰面保护构造。

3.1.73

幕墙 curtain wall
由金属构架与板材组成的，不承担柱体结构荷载与作用的建筑外围护结构。

3.1.74

台阶 step
联系室内外地坪或同楼层不同标高而设置的阶梯形踏步。

3.1.75

防空地下室建筑面积 air denfence basement area
由防空地下室直接承受冲击波动荷载作用的构件所围成封闭空间的面积，即由防空地下室外墙、临空墙、防护密闭门（防爆波活门）门框墙、封堵墙、防护隔墙等形成的封闭空间面积。防空地下室口外通道、竖井、楼梯、风道等均不能计入防空地下室建筑面积。

3.1.76

防护单元 petective unit
在防空地下室中，其防护设施和内部设备均能自成体系的使用空间。

3.2 缩略词代号

GNSS—全球导航卫星系统 Global Navigation Satellite System;
GZCORS—广州市连续运行卫星定位城市测量服务综合系统 Guangzhou Continuously Operating Reference Stations;
DLG—数字线划图 Digital Line Graphic;
DOM—数字正射影像图 Digital Orthophoto Map;
RTK—载波相位动态实时差分 Real-time Kinematic.

4 基本规定

4.1 时空基准

4.1.1 空间定位基准应采用广州 2000 坐标系和广州市高程系统。需与其他坐标系统进行转换的，应使用由市级测绘主管部门批准的坐标转换关系。

4.1.2 时间基准应采用公元纪年、北京时间。

4.2 精度要求

4.2.1 宜采用新技术、先进方法，但应满足本标准规定的精度要求。

4.2.2 应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。

4.2.3 建筑物界址点的精度要求

建筑物界址点（以下简称界址点）的精度分三级，各级界址点相对于邻近控制点的点位误差和间距超过50m的相邻界址点的间距误差不应超过表1的规定。

表1 界址点的精度要求

界址点等级	界址点相对于邻近控制点的点位误差和相邻界址点间的间距误差	
	中误差 (m)	限差 (m)
一	±0.02	±0.04
二	±0.05	±0.10
三	±0.10	±0.20

间距未超过 50 m 的相邻界址点间距误差限差不应超过公式（1）的计算结果。

$$\Delta D = \pm (m_j + 0.02 m_j D) \dots\dots\dots (1)$$

式中：

ΔD ——界址点坐标计算的边长与实量边长较差的限差，单位：m；

m_j ——相应等级界址点的点位中误差，单位：m；

D ——相邻界址点间的距离，单位：m。

4.2.4 建筑边长测量精度应满足表2的要求：

表2 建筑边长测量精度要求

精度等级	中误差 (m)	限差 (m)	适用范围
一	± (0.007+0.0002D)	± (0.014+0.0004D)	特殊要求
二	± (0.014+0.0007D)	± (0.028+0.0014D)	一般房屋
三	± (0.028+0.002D)	± (0.056+0.004D)	其他

注：D 为边长，以 m 为单位；当 D<10m 时，以 10m 计。

4.2.5 建筑物层高测量精度应满足表2二级精度的要求。

4.2.6 建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。

4.2.7 测定建筑物角点的坐标时，建筑物角点坐标的精度等级和限差应执行表1精度要求。

4.2.8 建筑面积测量时，建筑面积测量精度应满足表3的要求：

表3 建筑面积的精度要求

精度等级	限差 (m ²)	中误差 (m ²)	适用范围
一	$0.02\sqrt{S} + 0.0006S$	$0.01\sqrt{S} + 0.0003S$	特殊房屋
二	$0.04\sqrt{S} + 0.002S$	$0.02\sqrt{S} + 0.001S$	一般房屋
三	$0.08\sqrt{S} + 0.006S$	$0.04\sqrt{S} + 0.003S$	其他房屋

注：S 为面积，单位：m²。

4.2.9 现状地形图精度要求

图上地物点相对于邻近图根点的点位中误差与邻近地物点间距中误差，不应超过表4的规定，困难地区可按规定值放宽50%。

表 4 地物点平面位置精度

地区分类	比例尺	点位中误差(m)	邻近地物点间距中误差(m)
城区及建成区	1:500	$\leq \pm 0.15$	$\leq \pm 0.10$
	1:1000	$\leq \pm 0.25$	$\leq \pm 0.20$
	1:2000	$\leq \pm 1.00$	$\leq \pm 0.80$

城市建筑区和基本等高距0.5 m的平坦地区，其高程注记点相对于邻近图根点的高程中误差不应大于 ± 15 cm。其他地区高程精度应以等高线插求点相对于邻近图根点的高程中误差不应大于相应比例尺地形图基本等高距的1/3，困难地区放宽0.5倍。

4.2.10 计量单位及取位要求

界址点、房屋角点坐标单位为米 (m)，保留三位小数 (取至0.001m)；建筑物边长、建筑高度单位为米 (m)，保留两位小数 (取至0.01m)；面积计算单位为平方米 (m²)，其中需权属移交的房屋产权建筑面积保留四位小数 (取至0.0001m²)，其他面积保留两位小数 (取至0.01m²)。

4.3 仪器与软件要求

4.3.1 距离测量采用标称精度不低于 II 级 ($5\text{mm} \leq |MD| \leq 10\text{mm}$) 的测距仪；角度测量采用不低于 6 秒级精度的经纬仪或全站仪；GNSS 接收机标称精度不低于 $10 \text{ mm} + 5 \text{ ppm}$ 。

4.3.2 测量使用的仪器设备应经过第三方检测机构检定合格并在有效期内。仪器设备应定期检验校正，并使其保持良好状态。

4.3.3 使用的软件应通过相关鉴定或验证。

4.4 前期准备及要求

4.4.1 测绘单位收到联合测绘窗口派件资料后，应根据协议书委托事项以及建设单位提供的现有材料立即开展资料收集、仪器设备准备、人员配备等工作，并向建设单位告知现场测绘所需条件和测绘服务所需基础性资料。具体内容如下：

a) 资料收集：

- 1) 资料收集包括需利用的已有测量控制点、与委托事项有关的批文、附图及有关资料收集。
- 2) 收集的测量控制点资料应符合已知点利用要求。
- 3) 建设工程规划条件核实测量需收集建设用地批准资料、建设工程规划许可批文及附图、建设工程规划放线记录册、竣工图 (电子文件及纸质文件)。

- 4) 人防工程竣工测量需收集防空地下室建设意见书、人防工程设计专项技术审查意见、竣工图(电子文件)。
 - 5) 不动产测绘需收集国有土地使用权证或不动产权证、规划报建及建设工程规划许可相关附件附图、规划条件核实意见书相关附件附图、公安部门地址门牌确认通知书、各楼层房间号、商铺号编定明细表、房号示意图、预测算成果报告书、预(测)算与实测门牌、楼层房号对照表等资料。
- b) 测绘现场应具备以下条件:
- 1) 建筑工程已经完成土建工程(含内外墙)和外墙装修,并且符合建设工程规划许可要求;如果存在违法建设的,违法建设已经过处理并按处理决定执行完毕。
 - 2) 建设单位已经按照建设时序要求实施了相应的配套公共服务设施(包括附属用房)的建设。
 - 3) 建筑工程周边环境(包括道路、绿化、室外地坪标高、夜间景观照明、无障碍设施等)已经按规划要求实施建设。
 - 4) 施工场地已清理完毕,施工用房、施工排栅已拆除,按规划许可要求需拆除的围墙、旧建筑等已经拆除,损坏的市政公用设施已修复完毕。
 - 5) 室外抽风机、空调设备、户外防护设施等均按照规范设置。
 - 6) 地下室工程内部供电、排风、排水系统工作正常。
 - 7) 现场门楼号牌(含自编房号、车位号)已按相关规定编列。
 - 8) 不动产测绘时,测绘委托人应进行现场指界并在指界文书上签字确认,如另授权委托代理人现场指界的,还须提供代理人身份证明及指界委托书。
- 4.4.2 存在以下几点情形之一,建设工程联合测绘机构可视情形终止单项或全部测绘工作,告知相关方作退、结案处理:
- a) 委托人所提供的测绘资料不完整、不齐全、不真实,委托人未能在规定工作日内补正的;
 - b) 委托人不能现场指界或拒绝在指界文书上签字确认的;
 - c) 建筑物现场条件不满足上述现场测绘要求的。

5 控制测量

5.1 一般规定

- 5.1.1 控制网包括平面控制网和高程控制网。平面控制网、高程控制网密度应满足本标准 4.2 精度要求,地形复杂、隐蔽地区应适当加大布设密度。
- 5.1.2 平面控制测量一级及以上控制点测量应按《城市测量规范》CJJ/T 8、《卫星定位城市测量技术规范》CJJ/T 73 的要求执行。
- 5.1.3 高程控制测量四等及以上高程测量应按照《国家一、二等水准测量规范》GB/T 12897、《国家三、四等水准测量规范》GB/T 12898 要求执行。
- 5.1.4 一、二、三级控制点应按《国家三、四等水准测量规范》GB/T 12898 四等水准精度要求施测桩面高程。

5.2 平面控制测量

- 5.2.1 二、三级控制测量应在高等级平面控制点基础上布设,可采用附和导线、结点导线网和 GNSS 等方法施测,应按照《城市测量规范》CJJ/T 8、《卫星定位城市测量技术规范》CJJ/T 73 要求执行。
- 5.2.2 平面控制点宜采用固定标志,位于水泥地面、沥青地面时,应刻十字或用水泥钉、铆钉作其中心标志,可不作点之记。测绘区域范围内,一般不应少于 3 个固定埋石控制点。
- 5.2.3 二级、三级、图根控制测量宜选取利用 GZCORS 系统采用网络 GZCORS-RTK 技术施测。GZCORS-RTK 控制点的布设要求如下:
- a) 控制点可布设为三个以上的连续通视点;
 - b) 控制点可布设为 2 个以上的点对,各点对之间应布设附和导线进行连接;
 - c) 相邻通视点之间的距离应满足表 5 之规定。

表5 RTK测量基本技术要求

等级	相邻点间距(m)	点位中误差(cm)	边长相对中误差	起算点等级	流动站到单基站间距离(km)	测回数
二级	≥300	5	≤1/10000	三等及以上	≤6	≥3
				一级以上	≤3	
三级	≥200	5	≤1/6000	四等及以上	≤6	≥3
				二级以上	≤3	
图根	≥100	5	≤1/4000	四等及以上	≤6	≥2
				三级及以上	≤3	

注1: 一测回是指RTK流动站接收机在重新初始化之后所成功完成的一次GZCORS-RTK测量;
注2: 个别困难条件下, 相邻点间距离最多可缩短至规定值的2/3, 但边长与全站仪检测较差应≤±2cm;
注3: 网络RTK测量在GZCORS系统覆盖范围内可不受起算点等级、流动站到单基站间距离的限制;
注4: GZCORS-RTK控制点布设与测量方面的其他技术要求应按CJJ/T 73执行。

5.2.4 GZCORS控制测量, 应符合下列要求:

- GZCORS-RTK测量数据采样间隔一般设为1s, 模糊度置信度应设为99.9%以上。经、纬度记录到0.00001", 平面坐标和高程记录到0.001m。
- GZCORS-RTK测量作业开始前, 或单基站RTK测量中基准站重新设置的, 应至少在一个已知点上进行检查。检核平面较差应≤±5cm, 高程较差应≤±8cm。
- GZCORS-RTK测量必须在接收机已得到模糊度固定解状态下方可进行数据记录。单次测回应满足点位平面残差RMS≤±2cm, 高程残差VRMS≤±3cm, 采集测回数应符合表5之规定。
- GZCORS-RTK控制点测回间观测记录的时间间隔不应小于一分钟, 各测回均应作重新初始化。测回间平面互差应≤±3cm, 高程互差应≤±4cm。符合要求的取各次观测结果的平均值作为最终成果。
- 5分钟之内仍不能获得固定解时, 应断开数据链, 重启接收机, 再次进行初始化操作。此外, 还可提高卫星截止角, 或选择不同的多路径效应消除模式进行测量。
- GZCORS-RTK测量的所有控制点均应进行坐标、边长、角度等检核, 测量平面检核技术要求应符合表6的规定。

表6 GZCORS-RTK控制点平面检核技术要求

等级	坐标校核(cm)	边长校核			角度校核		导线联测校核	
		测距中误差(mm)	相邻点间距离(m)	边长较差相对中误差	测角中误差(秒)	角度较差限差(秒)	角度闭合差(秒)	边长相对闭合差
二级	≥±5	15	≥300	≤1/7000	8	20	$24\sqrt{n}$	1/6000
三级	≥±5	15	≥200	≤1/4000	12	30	$40\sqrt{n}$	1/4000
图根	≥±5	20	≥100	≤1/2500	20	60	$60\sqrt{n}$	1/2000

注1: 表中n为测站数。
注2: 导线布设要求应按照卫星定位城市测量技术规范, CJJ/T 73执行。

- 对于建设工程联合测绘小件工程测量, 应对所有RTK控制点进行分时段的重复测量, 且满足如下要求:

1) 两次重复测量时段应间隔1小时以上。

2) 两次分时段重复测量的平面互差应 $\leq \pm 5\text{cm}$ ，高程互差应 $\leq \pm 6\text{cm}$ 。

5.2.5 在三级以上（含）的测量控制点下，只可布设1次附和（闭合）图根导线，图根导线各项技术指标应符合表7的规定。

表7 图根导线测量技术要求

附和导线长 (km)	平均边长 (m)	测角中误差 (″)	导线相对中误差	方位角闭合差 (″)
0.9	80	± 20	1/4000	$\pm 40\sqrt{n}$
注1: n为测站数; 注2: 当导线长度短于上表规定的1/3时, 其绝对闭合差应不大于15cm; 注3: 图根导线布成结点网时, 结点与结点、结点与高级点之间的导线长度不应大于附和导线规定长度的0.7倍; 注4: 原则上不宜布设支导线, 如因地形条件限制需布设支导线时, 支导线总边数不应多于4条边, 总边数不应超过300米, 最大边长不应超过平均边长2倍, 且应在三级以上(含)控制点上发展。支导线边长采用光电测距仪测距时, 对向各观测一测回。水平角观测首站应联测两个已知方向, 采用测角精度不少于6″全站仪观测一测回, 其它测站的水平角应分别测左右角各一测回, 其固定角不符值与测站圆角闭合差均不应超过 $\pm 40″$ 。				

5.3 高程控制测量

5.3.1 高程控制测量应在等级高程控制的基础上布设, 宜采用水准测量、电磁波测距三角高程测量和GNSS高程测量等方法。当采用水准测量、电磁波测距三角高程测量时, 应以最新发布的各等级水准网成果作为高程控制起算依据。

5.3.2 图根高程控制测量主要技术要求如下:

- a) 水准测量: 图根水准测量可沿图根点走向布设为附和路线或结点网。使用不低于DS3级水准仪(i 角 $\leq 30″$), 按中丝读数法进行观测, 估读至毫米。仪器至标尺的距离不宜超过100m, 前后视距离宜相等。图根水准计算可简单配赋, 高程应取至毫米。其主要技术要求应符合表8的规定。

表8 图根水准测量技术要求

附和或闭合环线长度 (km)	结点间的路线长度 (km)	支线长度 (km)	视线长度 (m)	观测次数		附和、闭合差或往返测较差(mm)	
				附和或闭合路线	水准支线	平地	山地
≤ 8	≤ 6	≤ 4	$DS_3, \leq 100$	往一次	往返各一次	$\pm 40\sqrt{L}$	$\pm 12\sqrt{n}$
注1: L为附和路线、环线或支线长度(以km为单位), n为测站数; 注2: 当山地施测每千米 ≥ 16 站时, 其闭合差应按山地限差衡量。							

- b) 电磁波测距三角高程测量: 电磁波测距三角高程路线可沿图根导线布设为附和路线或结点网(路线长度应不超过表8的规定)。仪器高、觇标高(棱镜中心高)应量取至毫米。其技术要求不得超过表9的规定。

表9 电磁波测距三角高程技术要求

中丝法测回数	指标差较差和垂直角较差 (")	对向观测高差的较差 (m)	附和路线或环线闭合差 (mm)
1	$\leq 25''$	$\leq 0.4 \times S$	$\pm 40\sqrt{D}$
注1: D为测距边长度(km), 小于1km按照1km计, S为斜距(km), 小于0.1km按照0.1km计; 注2: 觇标高、仪器高量至毫米, 三角高程计算至毫米, 取至厘米。			

- c) GNSS高程测量: GZCORS-RTK测量直接得到的大地高, 宜通过广州市似大地水准面精化成果实时或事后转换为广州市高程系统。GZCORS-RTK测量的控制点高程应采用水准测量、三角高程测量等方式进行高差检核, 且检核精度应满足表10的要求。

表10 GZCORS-RTK控制点高程检核技术要求

方法	水准 (mm)	三角高程 (m)
限差	$\leq \pm 30\sqrt{L}$	$\leq \pm 0.4 \cdot S$
注1: L为水准检测线路长度, 以km为单位, 小于0.5km按0.5km计; 注2: S为检测点间距, 以km为单位, 小于0.1km按0.1km计; 注3: S大于0.3km的, 三角高程计算中应考虑球气差改正。		

6 建筑面积测算规则

6.1 一般规定

- 6.1.1 建筑面积以建筑物占有的建筑空间为基础进行测算, 地上、地下建筑面积应分别测算。
- 6.1.2 建筑面积要素测量方法可选择采用极坐标法、交会法、GNSS-RTK等解析方法测定, 采集精度应满足本标准4.2的规定。有条件开展低空航空摄影测量的建筑区内, 宜采用无人机航测技术与常规测量技术相结合, 以提高数据采集效率。

6.2 建筑物数据采集细则

6.2.1 数据采集范围

数据采集范围以建筑基本单元围合边界为准, 套与套之间的共墙、套与公用建筑面积间的共墙、公用建筑面积之间的共墙, 均以墙中线为界分别计取房屋基本单元的套内建筑面积的边长和公用建筑面积的边长。建筑面积实地数据采集要求如下:

- 建筑物实地应有永久性固定界标, 房屋的界址应具备永久性围护结构界线, 围护结构包括实体墙、卷闸、铁门、玻璃墙(门)等, 或固定的带编号的界钉等。
- 根据建筑物状况实地采集建筑物数据, 并以相关主管部门批复相关文件及附图作为工作依据。
- 建筑物界址、结构、层数、使用功能等建筑自然属性与地籍资料、规划许可资料不符的地方应在图上标注并加以说明。

6.2.2 建筑物层数确认及编号

建筑物层数是指建筑物结构层高在2.20m及以上的建筑物自然层数, 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。建筑物总层数为建筑物地上自然层数与地下层数之和。建筑物层数确认及编号应满足以下要求:

- 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。
- 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次编号。
- 室内顶板面高出室外设计地面的高度不大于1.50m的地下或半地下室, 以及设置在建筑底部且室内高度不大于2.20m的自行车库、储藏室和敞开空间等不计层数。

- d) 夹层、插层、阁楼和装饰性塔楼等，以及突出屋面的楼梯间、电梯机房和水箱间等不计层数。
- e) 斜面结构屋的坡形屋净高 2.10m 及以上的部分占整个顶层中层面建筑面积的 2/3以上时，该层计入房屋自然层数。
- f) 经相关行政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。
- g) 一层为车棚或者车库的层数及编号以相关行政主管部门批准的图纸标注为准。

6.2.3 建筑层高测量

6.2.3.1 层高取相邻楼层楼（地）板结构面之间或结构找平层之间的垂直距离，屋顶层层高应按楼面与屋面结构面的垂直距离计算。层高等于室内净高加上楼板厚度，楼板厚度包括不大于 0.02 m 的结构找平层。

6.2.3.2 当建筑物设计层高小于 2.10 m 或大于 2.30m 时，可只测量一个层高值；当设计层高在大于 2.10 m 和小于 2.30 m 之间范围时，应在不同位置测量 3 个以上层高值取平均值作为实测层高值。层高测量取位至 0.01m。

6.2.3.3 有建设工程施工图的竣工房屋，实测层高平均值与设计值之差在±0.02 m 范围内时，可认为竣工层高与设计层高相符，层高取设计值；无建设工程施工图的竣工房屋，应全部实测，其层高取同一层高度相同部分不同位置实测的层高数据的平均值。

6.2.3.4 同一楼层分为多个不同层高的建筑空间时，各空间应分别测量与记录，并加以备注说明。与斜屋顶采用相同的计算规则，即只要外壳倾斜，按结构净高划段，分别计算建筑面积。

6.2.3.5 非平顶建筑空间高度可采集室内净高，按其室内净高计算建筑面积。

6.2.4 建筑高度测量

6.2.4.1 建筑高度测量可采用三角高程测量、GNSS 测量等方法实施。

6.2.4.2 在建设工程规划条件核实测量时，应对建筑物主入口场地室外设计地面、一层室内地面及室外地坪标高、建筑物女儿墙顶部标高、建筑物裙楼顶部标高、建筑物塔楼顶部标高进行实地测量。对地下空间建筑，应对其室外地坪标高及地下每一层的室内地坪标高进行实地测量。

6.2.4.3 控制区内建筑，平屋顶建筑高度应按建筑物主入口场地室外设计地面至建筑女儿墙顶点的高度计算，无女儿墙的建筑应计算至其屋面檐口；坡屋顶建筑高度应按建筑物室外地面至屋檐和屋脊的平均高度计算；当同一栋建筑物有多种屋面形式时，建筑高度应按上述方法分别测绘计算后取其中最大值。下列突出物不计入建筑高度内：

- a) 局部突出屋面的楼梯间、电梯机房、水箱间等辅助用房占屋顶平面面积不超过1/4者；
- b) 突出屋面的通风道、烟囱、装饰构件、花架、通信设施等；
- c) 空调冷却塔等设备。

6.2.4.4 在以下情形下，水箱、楼梯间、电梯间、机械房等突出屋面的附属建筑的高度应记入建筑高度：

- a) 附属建筑的单边边长大于对应主体建筑边长的 1/2；
- b) 两个以上附属建筑同一单边累加边长大于对应主体建筑边长 1/2，且水平投影面积之和超过屋面水平投影面积 1/4。

6.2.4.5 下列情况或相关行政主管部门有特殊要求时，建筑高度按建筑物主入口场地室外地面至建筑物最高点的垂直高度计算：

- a) 坡屋顶、特殊造型屋顶；
- b) 位于机场、电台、电信、微波通信、气象台、卫星地面站、军事要塞工程等周围，且处在各种技术作业控制区范围内；
- c) 位于国家或地方公布的各级历史文化名城名镇名村、历史文化保护区、文物保护单位和风景名胜胜区、自然保护区等保护规划区内。

6.2.5 建筑边长测量

6.2.5.1 建筑边长采集原则、方法

- 6.2.5.1.1 测量过程应遵循先整体、后局部，先外后内的原则。
- 6.2.5.1.2 建筑物外部测量，以外墙勒脚以上外围轮廓的水平投影为准；建筑物内部测量，以建筑物基本单元数据为准。建筑物外廓的全长与室内分段丈量之和（含墙身厚度）的较差在限差内时，应以建筑物外廓数据为准，分段丈量的数据按比例配赋。超差应进行复量。
- 6.2.5.1.3 建筑物存在不规则形状时，宜采用解析方法实测该形状若干特征点或拐点的坐标。
- 6.2.5.2 阳台、平台、廊、窗的数据采集**
- 6.2.5.2.1 阳台需采集的数据包括：阳台上盖水平投影尺寸、阳台围护结构或围护设施的尺寸、阳台上盖水平投影区域与阳台围护结构或围护设施水平投影域的相对位置关系、阳台上盖至底板的垂直距离。当阳台的围护结构或围护设施突出于阳台底板之外时，还应采集阳台底板的水平投影尺寸。
- 6.2.5.2.2 平台需采集的数据包括：平台下方建筑的外围尺寸、平台下方建筑外围与平台周边建筑外围的相对位置关系。
- 6.2.5.2.3 有柱走廊需量取廊柱之间、廊柱与廊的围护结构之间的相对位置关系；无柱走廊应量取廊的顶盖水平投影面积及位置数据。对于异型柱所构成的围护结构，若柱向计算建筑面积范围方向倾斜，量取异型柱2.10 m高度处的柱外围尺寸作为该围护的尺寸。
- 6.2.5.2.4 飘窗需要量取窗外侧与主体墙的位置关系，量取窗台与楼（地）面之间的位置关系、窗台面到上盖顶面之间的垂直距离。
- 6.2.5.3 墙体及以墙体起算的数据采集**
- 6.2.5.3.1 建筑物内的边长及室内墙体厚度数据采集时，应取未进行装饰贴面处理的部位进行测量。
- 6.2.5.3.2 建筑物的外墙体包括结构墙体、保温层、找平层以及敷设于其外的贴面、挂层、幕墙等（用于装饰造型的除外）。实测建筑物外廓边长及外墙体的厚度时，应沿建筑物外墙体的最外层表面的勒脚以上量取数据。如规划报建审批资料已有外结构墙体的外贴面厚度数据，预测时应将外贴面厚度计入外墙体厚度尺寸内。
- 6.2.5.3.3 地下空间的边长测量，可实测室内边长及外墙厚度。外墙厚度无法测量时，可依据规划主管部门批文及附件附图确认。
- 6.2.5.4 车位、商业摊位等特殊房屋的数据采集**
- 6.2.5.4.1 以界址点连线作为界线的车位，量取相邻界址点间直线距离及界址点相对位置关系。
- 6.2.5.4.2 车位、商业摊位有围护结构的，量取围护结构所围成的空间距离尺寸及围护结构厚度。地下车位、商业摊位等计算建筑面积的空间，与地下层外围护墙体相邻的，取地上层主墙体厚度的一半作为其围护体厚度。
- 6.2.5.5 使用界钉、界线为固定界址的数据采集**
- 6.2.5.5.1 由不动产权利人或与产权相关的利害关系人提供符合界钉规格和钉界要求的界钉位置及其定位尺寸、编号的施工图或示意图，测量人员现场拍照，实地量取界址点连线尺寸，核对界址点编号，形成界钉点之记，并经不动产权利人或与产权相关的利害关系人签字确认。
- 6.2.5.5.2 界钉规格应符合以下要求：
- 界钉帽直径 $\geq 2\text{cm}$ ，界钉长 $5\text{cm}\sim 8\text{cm}$ ，钉杆直径不限；
 - 建筑物楼板设计厚度为 $8\text{cm}\sim 12\text{cm}$ ，根据实际情况，对于住宅楼板，宜选用 5cm 长度的界钉；公共场所如商场楼板等，宜选用 8cm 长度的界钉；
 - 每个界钉的钉帽上刻制编号。
- 6.2.5.5.3 钉界应符合以下要求：
- 界址拐点应打界钉；
 - 曲线的起点、中点、终点均应打界钉；
 - 拐点间直线段距离较长时应在直线段适当位置打界钉，界钉之间的长度不大于 10m ；
 - 若拐点遭遇障碍物，则在界线与障碍物交界处打界钉，并在施工图或示意图等图件上用虚线标注障碍物范围内的界线走势，同时标注交汇拐点的定位边长与尺寸；
 - 界址点应按编号顺序打界钉；
 - 界钉应标识清晰并加以保护。
- 6.2.5.6 斜坡屋顶及倾斜墙体房屋边长的数据采集**

6.2.5.6.1 斜坡屋顶或房屋的墙体为向内倾斜的斜面，难以测量层高时，应在结构净高 2.10 m、1.2m 处量取相应的平面定位数据，并辅以略图（参图1）。

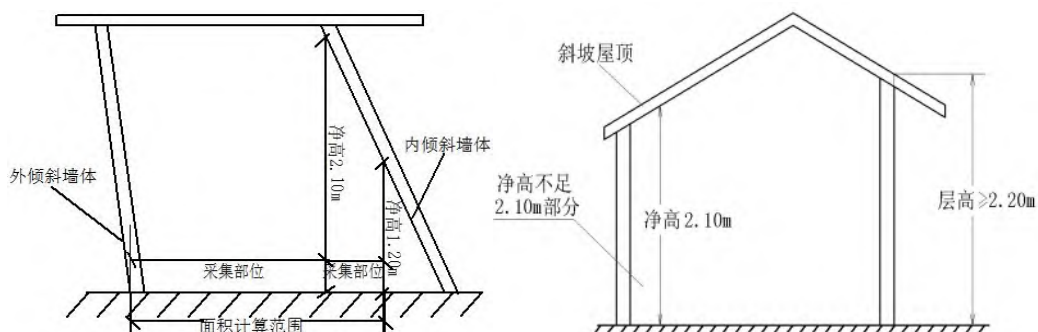


图 1 斜坡屋顶及倾斜墙体房屋净高略图示例

6.2.5.6.2 当建筑物墙体为向外倾斜的斜面时，边长尺寸量取到倾斜位置底部，结合倾斜墙体厚度通过解析法计算建筑面积。

6.3 建筑面积计算细则

6.3.1 基本规定

6.3.1.1 计算全部建筑面积的范围

结构层高在 2.20m 及以上（主体结构外阳台、特殊层高除外）且具备下列情形之一的建筑空间按全面积计算：

- a) 房屋主体结构内的建筑空间；
- b) 有盖有围护结构封闭围合的建筑空间。

6.3.1.2 计算一半建筑面积的范围

具备下列情形之一的建筑空间，按一半计算建筑面积：

- a) 结构层高在 2.20m 以下的建筑空间；
- b) 有盖单排柱或独立柱的建筑空间；
- c) 在主体结构外的阳台、挑廊等。

6.3.1.3 不计算建筑面积的范围

具备下列情形之一的建筑空间，不计算建筑面积：

- a) 与建筑物内不相连通的建筑部件；
- b) 骑楼、过街楼（如图2所示）底层的开放公共空间和建筑物通道；骑楼、骑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，临街建筑用作社会公共通道的檐廊、走廊、架空连廊等，以及穿过建筑物用作绿化、交通的通道，不论其是否有柱、是否有围护结构，均不计算建筑面积；

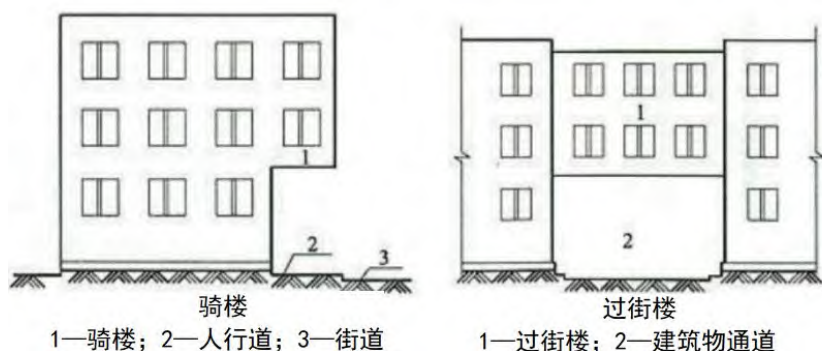


图2 骑楼、过街楼

- c) 舞台及后台悬挂幕布和布景的天桥、挑台等；
- d) 露台、露天游泳池、花架、屋顶的水箱及装饰性结构构件；房屋的天面、挑台、天面上无上盖的花园、泳池和屋顶装饰性结构构件，以及独立的景观小品。
- e) 建筑物内的操作平台、上料平台、安装箱和罐体的平台；
- f) 勒脚、附墙柱、垛、台阶、墙面抹灰、装饰面、镶贴块料面层、装饰性幕墙，主体结构外的空调室外机搁板（箱）、构件、配件，挑出宽度在2.10m以下的无柱雨篷和顶盖高度达到或超过两个楼层的无柱雨篷；
- g) 窗台与室内地面高差在0.45m以下且结构净高在2.10m以下的凸（飘）窗，窗台与室内地面高差在0.45m及以上的凸（飘）窗；
- h) 室外爬梯、室外专用消防钢楼梯；
- i) 无围护结构的观光电梯；
- j) 建筑物以外的地下人防通道，独立的烟囱、烟道、地沟、油（水）罐、气柜、水塔、贮油（水）池、贮仓、栈桥和防爆波电缆井等构筑物；
- k) 利用引桥、高架路、高架桥、路面作为顶盖建造的房屋；
- l) 与建筑物室内不相通的房屋间的变形缝，凸出建筑物外墙的装饰性封闭空间，以及在建筑屋面结构板上直接起坡、无通风采光窗和最大结构净高在2.10m以内的无使用功能的闷顶；
- m) 地铁、地下快速路等公共设施出地面的排气通道（井、口部）。地下室出地面独立于建筑之外或突出屋面独立设置的且结构高度在1.20m以内的通风井、排气井等；
- n) 活动房屋、临时房屋、简易房屋。

6.3.2 计算细则

6.3.2.1 地下室和半地下室的建筑面积计算

6.3.2.1.1 地下室、半地下室，应按其结构外围水平面积计算。结构层高在2.20m及以上的，应计算全面积；结构层高在2.20m以下的，应计算1/2面积；

6.3.2.1.2 出入口如图3所示，外侧坡道有顶盖的坡道，应按其外墙结构外围水平面积1/2计算面积，并计入地下建筑面积。



1—计算1/2投影面积部位；2—主体建筑；3—出入口顶盖；4—封闭出入口侧墙；5—出入口坡道

图3 地下室出入口

6.3.2.2 建筑物主体空间的建筑面积计算

6.3.2.2.1 建筑物主体结构内的建筑面积应按自然层外墙结构外围水平面积之和计算。结构层高在2.20m及以上的计算全面积，结构层高在2.20m以下的应按1/2计算面积。

6.3.2.2.2 建筑物内设有局部楼层，如夹层、插层、技术层和设备层等，按其围护结构外围水平投影面积计算，无围护结构应按其结构底板水平投影面积计算。结构层高在2.20m及以上的计算全面积，结构层高在2.20m以下的应计算1/2面积。

6.3.2.2.3 建筑物内的门厅、大堂，均按一层计算面积。门厅、大堂内有设置走廊的部分，按其结构底板水平投影计算建筑面积，结构层高在2.20m及以上的计算全面积，结构层高在2.20m以下的应计算1/2面积。

6.3.2.2.4 商业、办公建筑楼层内无夹层的门厅、大堂、中庭、内廊、采光厅、宴会厅、展示厅、影视厅、礼堂、剧场、运动场馆、大会议室、商业、指挥监控中心等使用功能对层高有特殊要求的楼层和设备安装对层高有特殊要求的楼层，无论其层高，均按一层计算面积。

6.3.2.2.5 建筑物内的楼梯间、电梯（观光梯）井、提物井、垃圾道、管道井、通风井、尾气井和烟道等均按房屋自然层计算面积。有顶盖的采光井应按一层计算面积，结构净高在2.10m及以上的计全面积，结构净高在2.10以下的应计算1/2面积。室外的雨、污水管、空调冷凝管等形成的竖向井道不计算建筑面积。

6.3.2.2.6 对于形成建筑空间的坡屋顶，结构净高在2.10m及以上的部位应计算全面积；结构净高在1.20m及以上至2.10m以下的部位应计算1/2面积；结构净高在1.20m以下的部位不计算建筑面积。

6.3.2.2.7 对于场馆看台下的建筑空间，结构净高在2.10m及以上的部位应计算全面积；结构净高在1.20m及以上至2.10m以下的部位应计算1/2面积；结构净高在1.20m以下的部位不应计算建筑面积。室内单独设置的有围护设施的悬挑看台，应按看台结构底板水平投影面积计算建筑面积。有顶盖无围护结构的场馆看台应按其顶盖水平投影面积的1/2计算面积。

6.3.2.2.8 对于立体书库、立体仓库和立体车库，有围护结构的，应按其围护结构外围水平面积计算建筑面积；无围护结构、有围护设施的，应按其结构底板水平投影面积计算建筑面积。无结构层的应按一层计算，有结构层的应按其结构层面积分别计算。结构层高在2.20m及以上的，应计算全面积；结构层高在2.20m以下的，应按1/2计算面积。

6.3.2.2.9 有围护结构的舞台灯光控制室，应按其围护结构外围水平面积计算。结构层高在2.20m及以上的，应计算全面积；结构层高在2.20m以下的，应按1/2计算面积。

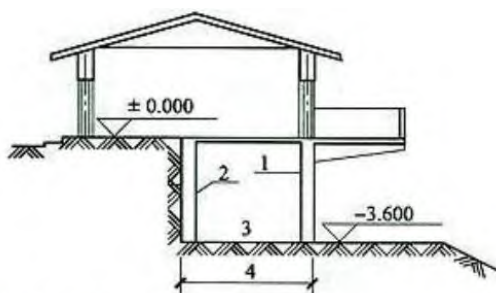
6.3.2.2.10 避难层中的楼梯间、电梯井和设备间等，按其围护结构外围水平面积计算建筑面积。结构层高在2.20m及以上的，应计算全面积；结构层高在2.20m以下的，应按1/2计算面积。

6.3.2.2.11 设置在建筑物内结构层高在1.20m以下的建筑空间与上下相邻楼层中较大层高的楼层合并计算结构层高，并按合计层高及相邻楼层的使用功能相应计算建筑面积。

6.3.2.3 架空层的建筑面积计算

6.3.2.3.1 建筑物架空层，应按其顶板水平投影面积计算。结构层高2.20m及以上的应计全部面积，结构层高2.20m以下的应按1/2计算面积。

6.3.2.3.2 坡地建筑吊脚架空层如图4所示，应按其顶板水平投影面积计算。结构层高2.20m及以上的应计全面积，结构层高2.20m以下的应按1/2计算面积。



1—柱；2—墙；3—吊脚架空层；4—计算建筑面积部位

图4 建筑物吊脚架空层

6.3.2.4 阳台的建筑面积计算

6.3.2.4.1 建筑物的阳台，不论其形式如何，均以建筑物主体结构为界分别计算建筑面积。建筑主体结构内的阳台，按其结构外围水平面积计算全面积；在主体结构外的阳台，按照其结构底板水平投影面积计算1/2面积。

6.3.2.4.2 阳台的顶盖（包括上方的飘窗、设备平台、花池和屋檐等）与其围护设施上下不一致的，按其重叠部分水平投影面积的 1/2 计算面积；阳台的上盖，位于不封闭阳台所在层起两层以外的视为无上盖；上盖镂空的视为无上盖。

6.3.2.4.3 上有阳台的与室内相通底层平台，具有围护结构或围护设施的，按阳台计算面积；无围护结构或围护设施的，不计算建筑面积；无围护设施而有柱的，按檐廊规则计算建筑面积；两侧有围护结构而无围护设施的，按门廊规则计算建筑面积。

6.3.2.4.4 用玻璃、钢（铁）栏等作为不封闭阳台围护设施的形式及其边长计算范围，如图 5 所示。

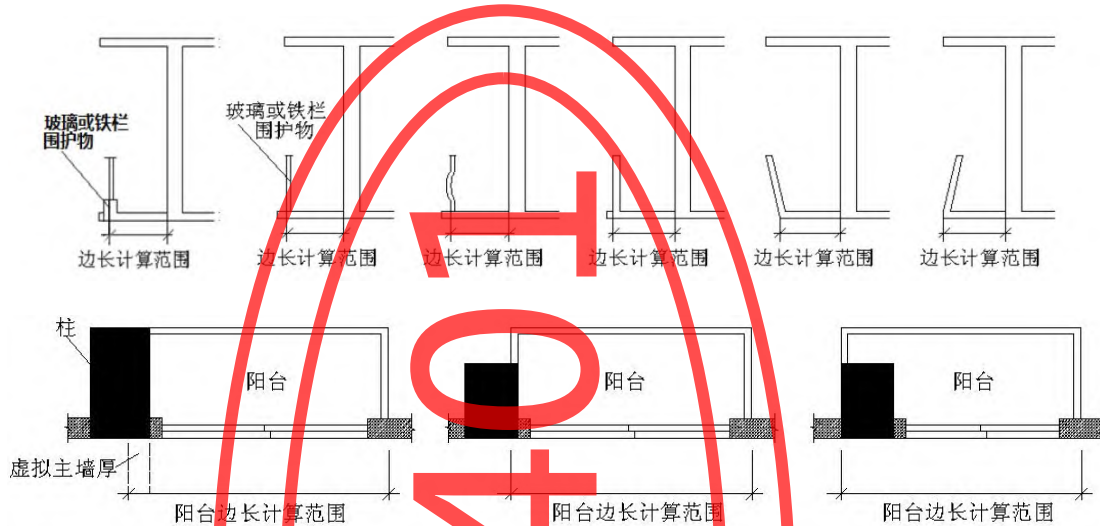


图 5 阳台边长计算范围图示

6.3.2.5 飘窗、橱窗的建筑面积计算

6.3.2.5.1 窗台与室内楼地面高差在 0.45m 以下且结构净高在 2.10m 及以上的凸（飘）窗，应按其围护结构的外围水平投影面积的 1/2 计算建筑面积。

6.3.2.5.2 附属在建筑物外墙的落地橱窗，应按其围护结构外围水平面积计算。结构层高在 2.20m 及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.20m 以下的，应按 1/2 计算面积。

6.3.2.5.3 阳台范围内的飘窗、橱窗部分，结构层高在 2.20m 及以上的，按其水平投影计算建筑面积，此部分不再计入阳台建筑面积。

6.3.2.5.4 沿房屋外围护结构面向房屋内凹的窗体，其内凹部分的水平投影计算建筑面积。

6.3.2.6 空中花园、入户花园的建筑面积计算

6.3.2.6.1 建筑主体结构内的空中花园、入户花园等，视为全围护封闭，按其结构外围水平面积计算全面积；在主体结构外的空中花园、入户花园等不封闭形式的建筑空间，有有效上盖的，按其围护结构、围护设施内上盖水平投影面积的 1/2 计算建筑面积。

6.3.2.6.2 空中花园、入户花园顶盖与其围护设施上下不一致的，按照阳台规则计算。

6.3.2.7 花池、设备平台的建筑面积计算

6.3.2.7.1 阳台围护栏外的与室内不连通的花台、花池等不计算建筑面积。

6.3.2.7.2 悬挂于建筑主体结构外侧，与室内不连通的花池和空调机位不计算建筑面积。

6.3.2.7.3 住宅建筑中与室内相通的有顶盖的设备平台，按照阳台规则进行建筑面积计算。

6.3.2.7.4 位于阳台等建筑主体结构内的花池、空调机位，与阳台间有活动间隔的，计入阳台建筑面积；与阳台间有固定间隔的，不计算建筑面积。

6.3.2.8 走廊、檐廊、连廊、挑廊和架空走廊的建筑面积计算

6.3.2.8.1 走廊可分为内走廊和外走廊。当走廊沿延伸垂直方向有一侧不封闭并直接向房屋外空间开敞时，该走廊为外走廊，其他情形属于内走廊；外走廊按其外侧是否有结构体，划分为有柱走廊和无柱走廊。内走廊无论其两端是否封闭、是否有柱，均计算全部建筑面积；两侧均封闭的走廊、檐廊、连廊、挑廊和架空通廊，不论其两端是否封闭，均应按其围护结构外围水平投影面积计算全部建筑面积。

6.3.2.8.2 建筑物间的架空走廊（如图6所示），有顶盖和围护结构的，应按其围护结构外围水平面积计算全部面积；无围护结构、有围护设施的，应按其结构底板水平投影面积计算1/2面积。

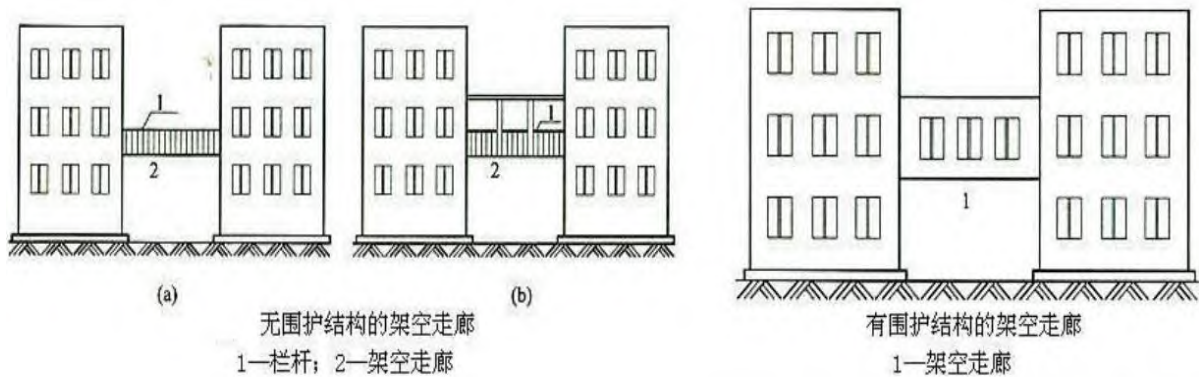


图6 架空走廊计算图示

6.3.2.8.3 有围护设施的室外走廊（挑廊），应按其结构底板水平投影面积计算1/2面积，有围护设施（或柱）的檐廊（如图7所示），应按其围护设施外围水平面积计算1/2面积。位于首层的挑楼、挑廊、檐廊，无围护结构和围护设施，无论下方是否有台阶或花基，无论是否为公共通道，均不计算建筑面积。

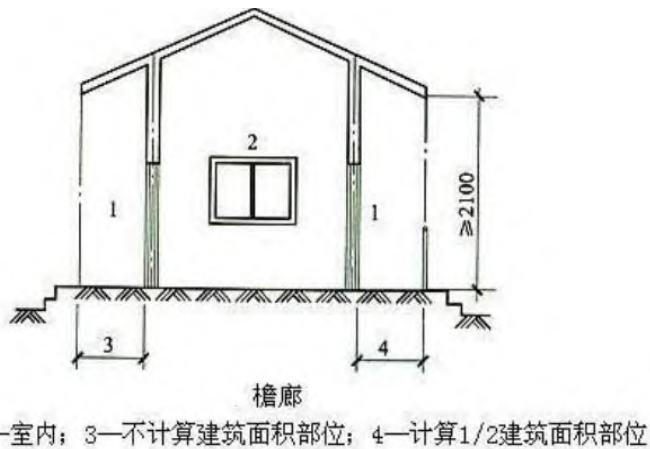


图7 檐廊计算图示

6.3.2.9 门斗、门廊和雨篷的建筑面积计算

6.3.2.9.1 门斗（如图8所示）按其围护结构的外围水平投影面积计算。结构高度2.20m 及以上的应计全部面积；结构高度不足 2.20m 的应计算 1/2 面积。

6.3.2.9.2 门廊应按其顶板水平投影面积的1/2计算建筑面积；有柱雨篷应按其结构板水平投影面积的1/2计算建筑面积；无柱雨篷宽度（雨篷外缘至外墙结构外缘的最大水平距离）在2.10m及以上的，应按雨篷结构板的水平投影面积的 1/2 计算。无柱雨篷顶盖高度达到或超过本栋建筑物两个楼层高度时，不计算建筑面积。

6.3.2.9.3 如凸出建筑物，且不单独设立顶盖，利用上层结构板（如楼板、底板、阳台）进行遮挡，不视为雨篷，不计算建筑面积。

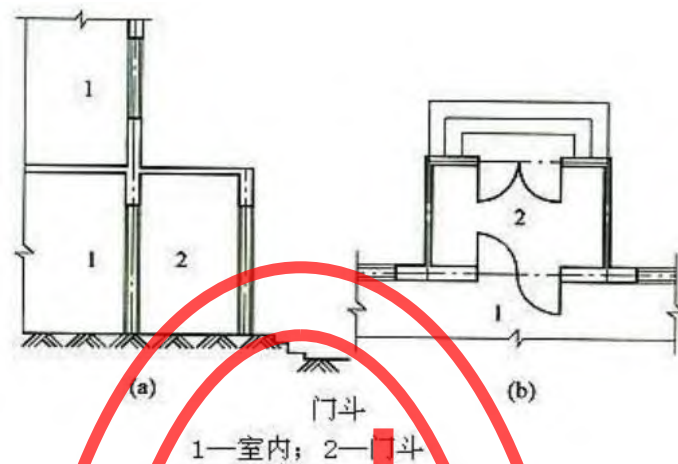


图8 门斗计算图示

6.3.2.10 棚结构建筑的建筑面积计算

有顶盖无围护结构的车棚、货棚、站台、加油站、收费站等，应按其顶盖水平投影面积的 1/2 计算建筑面积。

6.3.2.11 楼梯、电梯、自动扶梯、观光梯、旋转梯、坡道等垂直通道的面积计算

6.3.2.11.1 室内垂直通道：

- a) 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。室内楼梯按其在各楼层的水平投影计算面积。结构高度 2.20m 及以上的计全部面积；结构高度不足 2.20m 的应计算 1/2 面积。同一楼层内楼梯板投影重叠的部分不重复计算，只计一次投影面积。
- b) 建筑物的室内楼梯、电梯、自动扶梯、观光梯、旋转梯等垂直通道，无论其本身如何设置梯间层，是否与楼层相通，均按房屋的自然层数计算建筑面积。
- c) 垂直通道下部空间已按自然层计算建筑面积的，其底部高度不论是否在 2.20 m 以上和是否利用，均不再另行计算建筑面积。
- d) 室内垂直通道包括设置于建筑物外墙之内的楼梯、电梯、自动扶梯等，其中：
 - 1) 复式单元套内楼梯、跃层建筑室内楼梯均按自然层数计算，其面积总和计入套内建筑面积，楼梯中空部分面积按中空面积计算规定测算；错层建筑的室内楼梯，选上一层的自然层计算面积。
 - 2) 穿越夹层的封闭式梯间不计算建筑面积。
- e) 与建筑物不相连或仅在局部楼层与建筑物通过架空通廊相连的独立楼（电）梯，应按其设有出入口的楼层计算自然层并相应计算面积。
- f) 室内楼梯的休息平台，挑出建筑外墙以外，有顶盖不封闭的，按本标准 6.3.2.4 款规则计算建筑面积。

6.3.2.11.2 室外垂直通道：

- a) 室外楼梯的起点（地面）至终点（入口或入口平台）的高度内应含有一个楼层，且其下方应形成建筑空间，否则应视为室外台阶。室外楼梯并入所依附建筑的自然层，按其水平投影面积的 1/2 计算建筑面积。
- b) 室外垂直通道包括设置于建筑物外墙以外的楼梯、电梯（观光梯）等，其中：
 - 1) 室外楼梯结构包括踏步板、栏干的梯段和平台组成的沟通上下不同楼面的斜向部件，均应视为一个整体，按水平投影计算各层建筑面积；
 - 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无上盖楼梯视为台阶，不计算建筑面积。
- c) 无顶盖的室外楼梯的面积按以下规定计算：

- 1) 有支承的无顶盖单层室外楼梯按其水平投影计算建基面积、用地面积, 计算一半建筑面积;
 - 2) 从室外地坪起, 直跑、并经几个楼层的室外无上盖悬臂踏步楼梯不计算建基面积, 其外围水平投影于所在层的面积按一半计算建筑面积, 超出规划红线范围的不计算用地面积。
- d) 有顶盖的室外楼梯的面积按以下规定计算:
- 1) 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。当上层楼梯设计为下层楼梯的顶盖, 或其上有挑板等且可以完全遮盖的, 可视为该室外梯有顶盖;
 - 2) 首层有墙柱支承(包括独立柱、单排柱)的室外楼梯, 按其水平投影计算建基面积、用地面积、建筑面积。
- e) 楼梯已计算建筑面积的, 其下方空间不重复计算建筑面积, 利用地势砌筑室外踏步不计算建筑面积。
- f) 不封闭的楼(电)梯前室

按本标准6.3.2.8款规则计算建筑面积; 利用走廊设置(与走廊无分隔)的楼(电)梯前室, 按走廊规则计算建筑面积。

6.3.2.12 屋面上建筑空间的建筑面积计算

6.3.2.12.1 设在建筑物顶部、有围护结构的楼梯间、水箱间、电梯机房和设备用房等, 应按其围护结构外围水平投影面积计算。结构层高在 2.20m 以下的计算 1/2 面积, 结构层高在 2.20m 及以上的应计算全部面积。

6.3.2.12.2 屋顶水箱与屋面之间的隔层, 设计利用有围护结构的, 应按其围护结构外围水平投影面积计算。结构层高在1.20m 以下的不计算面积, 结构层高在1.2m至2.20m 的计算 1/2 面积, 结构层高在 2.20m 及以上的应计算全部面积。

6.3.2.12.3 屋顶电梯机房下方设有缓冲层时, 设计利用有围护结构的, 应与电梯井道一并按围护结构外围水平投影面积计算。结构层高在1.20m 以下的不计算面积, 结构层高在1.2m至2.20m 的计算 1/2 面积, 结构层高在 2.20m 及以上的应计算全部面积。

6.3.2.13 管井、烟道、采光井、通风井、电梯井等竖向井道的面积计算

6.3.2.13.1 建筑物的提物井、管道井、通风排气竖井、烟道、电梯井等竖向井道, 应并入建筑物的自然层计算建筑面积。

6.3.2.13.2 有顶盖的采光井应按一层计算面积, 结构净高在2.10m及以上的, 应计算全面积, 结构净高在2.10m以下的, 应计算1/2面积。

6.3.2.13.3 位于阳台的烟道、给排水等竖向井道不计入阳台建筑面积内, 应并入建筑物自然层计算建筑面积。

6.3.2.13.4 室外的雨、污水管、空调冷凝水管等形成的竖向井道不计算建筑面积。

6.3.2.14 围护结构倾斜的空间、变形缝和封闭空间的建筑面积计算

6.3.2.14.1 围护结构不垂直于水平面的楼层, 应按其底板面的外墙外围水平面积计算。结构净高在 2.10m 及以上的部位, 应计算全面积; 结构净高在 1.20m 及以上至 2.10m 以下的部位, 应计算 1/2 面积。结构净高在 1.20m 以下的部位, 不计算建筑面积。

6.3.2.14.2 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。对于高低联跨的建筑物, 当高低跨内部连通时, 其变形缝应计算在低跨面积内。

6.3.2.14.3 封闭的建筑空间, 应按其围护结构外围水平投影面积计算。结构层高 2.20m 及以上的应计算全部面积; 结构层高不足 2.20m 的应计算 1/2 面积。

6.3.2.15 外墙的建筑面积计算

6.3.2.15.1 建筑物墙体分外部墙体和内部墙体。外部墙体的外半墙体厚度的水平投影面积计入共有建筑。

6.3.2.15.2 建筑物的外墙体包括结构墙体、保温层、找平层以及敷设于其外的贴面、挂层、幕墙等(用于装饰造型的除外)。实测建筑物外廓边长及外墙体的厚度时, 应沿建筑物外墙体的最外层表面的勒脚以上量取数据。如规划许可资料已有外结构墙体的外贴面厚度数据, 预测时应将外贴面厚度计入外墙体

厚度尺寸内。

6.3.2.15.3 剪力墙与柱面积计算的区分如下：

- 剪力墙与柱按单向划分，分别按剪力墙或矩形柱计算。
- 单向尺寸小于等于 1.50 m 的按柱计算，大于 1.50 m 的按墙计算。剪力墙与柱面积计算的区分如图 9 所示。

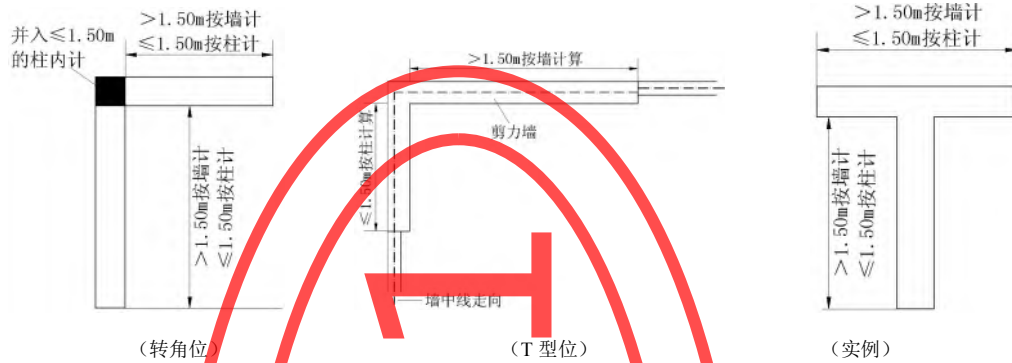


图9 剪力墙与柱面积计算的区分图示

6.3.2.15.4 幕墙墙体的面积按以下规定计算：

- 以幕墙作为围护结构的建筑物，应按幕墙外边线计算建筑面积。
- 同一楼层的一面外墙，部分设有主墙，部分为幕墙时，应分别按主墙外围及幕墙外围确定面积计算边界。
- 同一面全部为围护性的承重墙或框架填充墙，其外再悬挂的幕墙视为装饰性幕墙。装饰性幕墙不计算建筑面积。
- 同一面外墙，其围护墙体部分为主墙、部分为幕墙时，主墙体和幕墙分段确定墙厚、分别计算墙体面积。
- 全围护性幕墙建筑，幕墙内侧局部设有主墙体的，仍按围护性幕墙墙厚计算墙体面积。
- 悬挂式玻璃幕墙或金属幕墙作为房屋围护性外墙的，结构楼板外沿至幕墙外围的垂直距离视为外墙厚度。

6.3.2.15.5 不同材质组合的围护体的面积按以下规定计算：

- 同一面外墙，上部是玻璃下部是墙体的组合形式的围护，其墙体厚度按以下确定：
 - 当下部内侧墙体高度小于或等于 0.80m 的，视上部的玻璃为主要围护物，边长测量至玻璃（含玻璃厚度），玻璃厚度不需作扣除外半墙的处理。
 - 当下部内侧墙体高度大于 0.80m 的，视墙体为主要围护物，边长测量至墙体外缘，并按墙体厚度作扣除外半墙的处理。
- 有 a) 列项所述形式的房屋内部共有墙的墙中线绘制方法可参照处理。墙与玻璃组合围护的边长计算范围如图 10 所示：

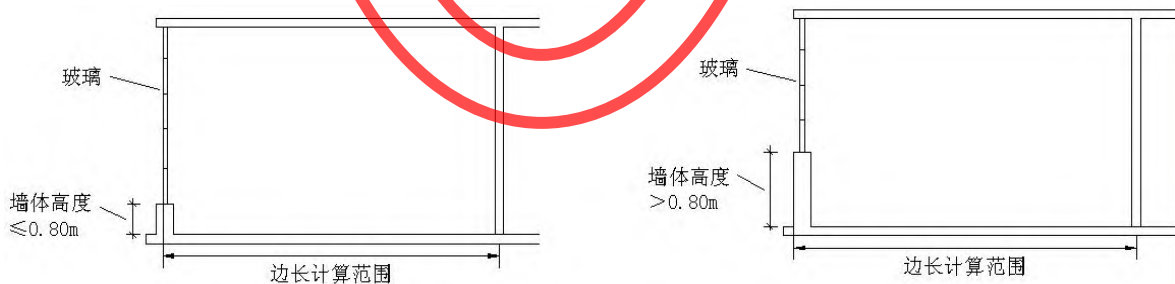


图10 墙与玻璃组合围护的边长计算范围图示

- 以玻璃作为填充墙性质外墙的，无论是否有玻璃肋，均视为无墙厚，无需作扣除外半墙处理。

6.3.2.15.6 房屋外围局部活动围护体的确定：房屋外围局部无墙体的活动围护，如底层楼梯出入口、

车库出入口、首层商铺的卷闸门玻璃门、阳台推拉门等，其外围墙体厚度可参照本层其它主体填充外墙或承重外墙的墙体厚度确定。

6.3.2.15.7 房屋内部间隔活动围护体的确定：房屋内部间隔如商场商铺的防火卷帘、钢化玻璃等围护体的厚度取围护构架的厚度。

6.3.2.15.8 架空层范围部分外墙段按以下确定：

- a) 架空层计算建筑面积时，按柱的外围水平投影计算，架空层视为无外墙；如有部分外墙段的架空层，从架空层定性整体考虑，其外墙段不作扣除外半墙处理，如图 11 的外墙段（1）所示；位于架空层，但不属于架空层性质的公设（图示电房），其外墙需作扣除外半墙的处理，如图 11 的外墙段（2）所示；

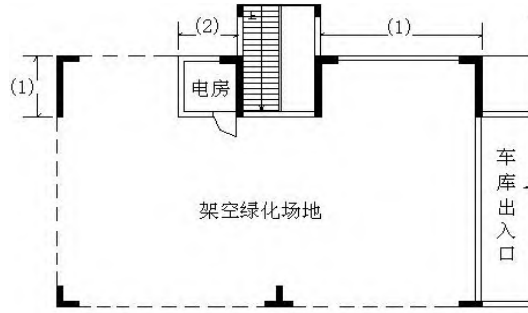


图 11 架空层部分墙体围护的图示

- c) 房屋局部架空部分参照架空层，架空部分视为无外墙。

6.3.2.15.9 架空转换层的外围护体按以下确定：

- a) 当转换层的上层投影范围小于转换层，按转换层的柱体外围水平投影内有效上盖范围计算建筑面积。
- b) 当转换层与其上层的投影范围完全重叠或上层的投影范围大于转换层，按转换层围护范围的水平投影计算建筑面积。
- c) 转换层的围护范围参照架空层，视为无外墙。

6.3.2.15.10 地下室、半地下室外围墙体的确定：地下室、半地下室外围墙厚可按规划主管部门审批的《建设工程规划许可证》或《建设工程规划条件核实意见书》附件附图确认的外墙体结构厚度计算建筑面积。与地下室、半地下室外围墙体相邻的商铺、车位，其相邻墙体厚度按该房屋主体外墙厚度的一半计入套内产权建筑面积，地下室、半地下室外围墙体结构厚度的剩余部分计入相应共有产权建筑面积。

6.3.2.15.11 消防通道、有柱走廊外围墙体按以下确定：

- a) 计算建筑面积的消防通道两侧墙体视为共有墙，消防通道的两个主要出入口视为无外墙，不需作扣除外半墙的处理，如图 12 所示。

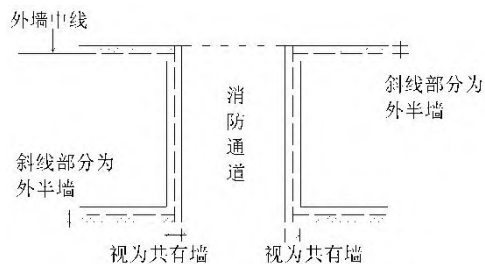


图12 消防通道两侧墙体的处理图示

- b) 计算建筑面积的有柱走廊，其柱的外围视为架空，按无外墙处理，如图 13 所示。

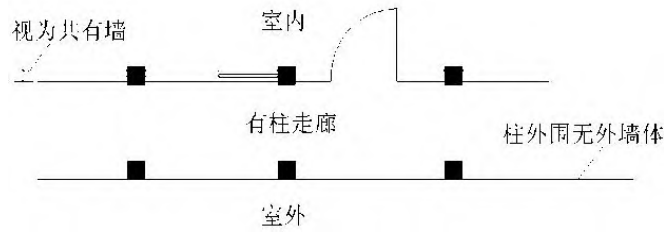


图13 有柱走廊外墙体的处理图示

6.3.2.15.12 不计算建筑面积的首层公共通道、骑楼、骑街楼底层外围墙体的确定：首层公共通道、骑楼的底层，与房屋接壤的墙体视为外墙，作扣除外半墙的处理；骑街楼底层公共通道的两侧墙体视为外墙，作扣除外半墙的处理，如图14所示。



图14 首层公共通道、骑楼、骑街楼外墙体的处理图示

6.3.2.15.13 符合面积计算规定的非自然层外围墙体的确定：符合面积计算规定的非自然层如夹层、阁楼、天面防空报警房等，有外墙的，其外墙作扣除外半墙的处理。

6.3.2.15.14 墙体外附着竖向井道，外墙中线应沿着主体外墙绘制，竖向井道按其突出外墙面的水平投影计算相应建筑面积，如图15所示。

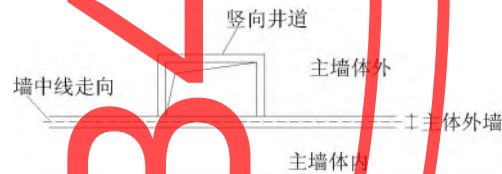


图15 附着井道的外墙体的处理图示

6.3.2.15.15 斜面结构房屋的墙体按以下确定：斜面结构房屋从结构净高2.10m高度处起计有效建筑面积，无需另加水平围护墙体厚度；建筑墙体向外倾斜，超出底板外沿的，按底板外沿起计有效建筑面积。

6.3.2.15.16 房屋内部中空部分的外墙体按以下确定，如图16所示：

- 与房屋外墙相邻的内部中空部分，其所附外墙体的内半墙体厚度与中空一起不计算建筑面积；外半墙体厚度计入各层水平投影面积；室内上部挑空部位无需扣减其围护墙体厚度；
- 房屋内部相邻单元之间的中空部分，其所附相邻单元墙体的内半墙体厚度与中空一起不计算建筑面积。



图 16 房屋内部中空围护墙体的处理图示

6.3.2.15.17 飘窗围护体的墙体按以下确定：

- a) 飘窗的围护体，无论是玻璃等非结构墙体还是结构墙体，其围护体水平投影面积均计入飘窗建筑面积。
- b) 飘窗与阳台相邻并有共用墙体时，共有墙部分按墙中线划分，半墙面积分别计入各自建筑空间；不共墙部分取墙体外边线，墙体面积计入相应的服务空间，飘窗与阳台相邻墙体的处理如图 17 所示。

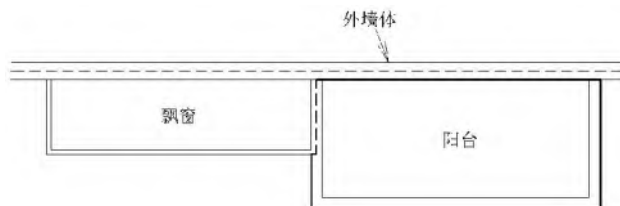


图 17 飘窗与阳台相邻墙体的处理图示

- c) 与突出外墙柱体相邻的飘窗，其围护体厚度按房屋主墙体厚度确定，如图 18 所示。

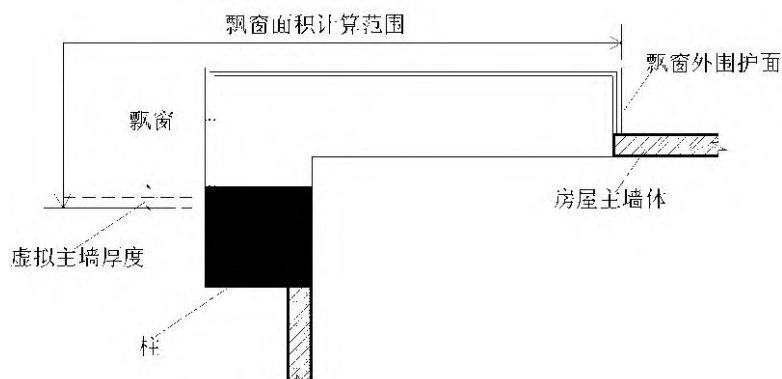


图 18 飘窗与柱相邻的图示

6.3.2.15.18 房屋内相邻单元之间墙体等围护体中含柱或其它承重支撑体时，按墙体中线划分相邻单元间隔。当多个单元相邻处有柱，取各墙墙中线的延长线分割柱体水平投影面积，分割后面积分别计入相关单元的套内建筑面积。

6.3.2.15.19 外墙含有装饰性空心柱时，取柱内侧部分及承重结构体为外墙并计算墙体面积，柱外侧部分视为装饰墙不计算建筑面积。

6.3.2.15.20 位于外墙两个拐角点之间，且外墙围护结构仅以承重柱组成的，统一按主墙体厚度确定外半墙体的划分，如图 19 所示。

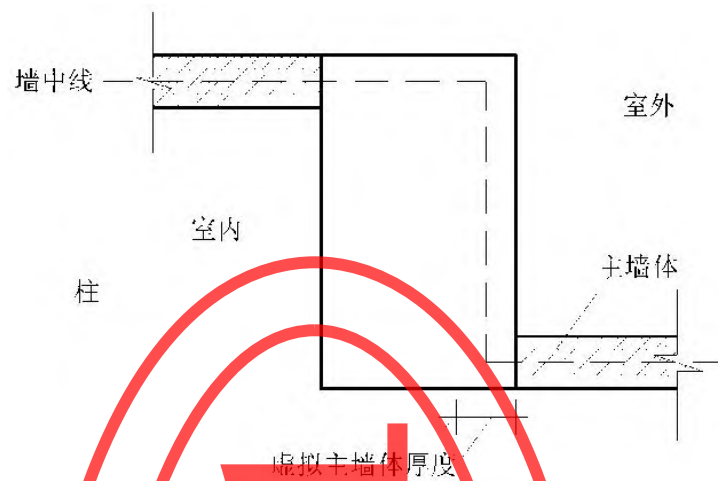


图19 外墙中线走势图示

6.3.3 用地面积计算

用地面积的计算原则如下：

- 用地面积以宗地为单位进行测算，包括宗地内房屋占地面积、其他用途的土地面积、各项地类面积的测算。
- 用地面积的计算以不动产权属证书或登记证明确认的土地权属界址及其面积为准。
- 如建筑区划被城镇公共道路分割为两个以上（含两个）地块时，该建筑区划的宗地界址及其面积按分割后形成的地块依照 b) 测算原则确定。
- 用地界址与地籍资料、不动产权属证书或登记证明确定的权属界址不一致的，应在实测图中标注并加以说明。

下列土地不计入用地面积：

- 无明确使用权属的冷巷、巷道或间距地。
- 市政管辖的道路、街道、巷道、绿化用地等公共用地。
- 公共使用的河涌、水沟、排污沟。
- 已征收、划拨或者属于原房地产证记载的范围，经相关主管部门核定需要作市政建设的用地。
- 其他按规定不计入用地的面积。

6.3.4 基底面积计算

基底面积是指以建筑物首层墙柱围合的闭合空间（包括装饰墙、柱）在地面上的水平投影的面积。基底面积应按下列规定计算：

- 建筑物高度（从室外地坪起算）在 1.50m 及以上的，应计算基底面积。基底面积应按其外墙勒脚以上外围水平投影面积计算；无勒脚的应按其室外地面 0.90m 以上外围水平投影面积计算。
- 建筑物底层有柱走廊、门廊和门斗应按其柱或围护结构勒脚以上外围水平投影面积计算。
- 建筑物局部悬挑部分，其结构板底（或梁底）至室外地面的净高在 3.00m 及以下的，应按其外围水平投影面积计算。
- 建筑底层阳台按其围护设施水平投影面积计算，建筑物有柱或突出外墙的墙体落地的阳台、设备平台、飘窗，应按其柱或墙体的勒脚以上外围水平投影面积计算。
- 与房屋室内相通的伸缩缝计入基底面积。
- 地下室、半地下室出地面的各类井道及出入口（楼梯间、汽车坡道和自行车坡道），应计算基底面积。
- 下列建筑不计算基底面积：
 - 高度在 1.50m 及以下的建筑物，以及建筑的附属构件、外墙附着物；
 - 建设用地内净高在 4.50m 以上的过街楼、架空连廊和人行天桥；
 - 市政道路内的骑楼、跨越市政道路的过街楼、架空连廊；

- 4) 集中绿地内的小品、雕塑和假山等;
 - 5) 建筑物外墙外的勒脚、附墙柱、垛、台阶、保温层、墙面抹灰、装饰面、镶贴块料面层等;
 - 6) 独立的烟囱、烟道、油(水)罐、气柜、水塔、贮油(水)池、贮仓等构筑物;
 - 7) 室外爬梯、室外专用消防钢楼梯和钢筋砼悬臂一字形平板式踏步楼梯。
- h) 规划部门相关批复与以上条款不一致的, 应按照国家规划部门相关批复执行。

7 工作内容及数据要求

建设工程联合测绘涉及的测绘事项主要包括现状地形图测量、规划条件核实测量、人防测量、不动产测绘等, 其主要技术内容和数据成果应按照本章节要求执行。

7.1 一般规定

7.1.1 现状地形图测量应执行现行的《城市测量规范》CJJ/T 8、《数字地图测绘技术规程》DB 4401/T 31, 采用全野外数字化采集的方法按 1:500 比例尺要求施测。现状地形图的标准分幅、编号及图式符号、注记按《1:500 1:1000 1:2000 地形图图式》DBJ440100/T 230 执行, 并满足广州市基本地形图动态更新技术要求。现状地形图的分幅宜采用自由分幅、1:500 比例尺出图, 当建设用地面积过大时, 也可采用 1:1000 或 1:2000 比例尺打印。

7.1.2 规划条件核实测量应按规划主管部门相关要求开展, 出具《建设工程规划条件核实测量记录册》, 成果内容应当符合《广州市城乡规划程序规定》第五十条要求。成果形式应当包含规划条件核实意见审批页(经建设单位、施工单位、设计单位盖章确认)、对应规划条件及规划报建许可各项信息的概况及汇总表、建设工程总平面位置关系图、立面图、竣工现状地形图、规划条件核实测量技术审查结论、竣工现场照片、建设工程建筑面积汇总及分层面积信息(与规划报建对比示意、反映车位、公共服务配套设施设置情况)。

7.1.3 人防测量应按人防主管部门相关要求开展, 出具《人防工程竣工测量成果报告书》, 成果内容主要包括防空地下室地理位置、地方坐标及现场测量情况; 防空地下室总面积及各防护单元、区域电站、人防通信警报工作间面积; 防空地下室平面位置; 防空地下室范围、各防护单元分界; 区域电站、人防通信警报工作间位置以及位于所在楼层的位置; 防空地下室竖向标高等内容。

7.1.4 不动产测绘应按不动产登记主管部门相关要求开展, 出具《房屋面积测绘成果报告书》, 为房屋产权、产籍和物业管理、房地产开发利用、交易、征收税费及城镇规划建设提供数据和资料。主要包括房屋建筑和业主共有部分面积测算的数据采集、房屋产权建筑面积测算、共有产权建筑面积的计算和分摊、业主共有部分面积测算、房屋测绘和业主共有部分测绘等内容。

7.1.5 建设工程联合测绘竣工阶段工作开展应按照规划条件核实测量、人防测量、不动产测绘先后顺序或者同步开展, 采用先后顺序时, 下一工序应采用上一工序数据成果, 同步开展时, 应保证测量成果一致性。

7.1.6 建设工程联合测绘成果报告中, 总建筑面积应按照建筑物占有的空间为基础进行计算并分类汇总, 在此基础上分别计算容积率建筑面积和房屋产权建筑面积。

7.2 现状地形图测量

7.2.1 一般规定

7.2.1.1 在满足相关行政审批要求的前提下, 可定为建设用地规划许可证用地界线(简称规划用地界线)外适当扩测 50 米, 或者为测量竣工建筑物退缩、退让间距范围向四周适当扩测 50 米。

7.2.1.2 现状地形图应完整表述竣工建筑物及周边地形地貌, 特别是道路、绿地、广场、室外停车位等内容。现状地形图成果应体现规划用地界线、报建审批时的规划道路和规划河涌等规划要素的具体位置。

7.2.2 野外解析法测量

野外解析法测量主要利用经检定合格的手持测距仪、全站仪、GNSS接收机等测绘仪器，借助平面控制点、像控点、像控内业加密点、界址点、房角点等，采用极坐标法、线交会法对测绘区域内各房屋要素、地形要素进行测量并绘制现状地形图。具体技术要求如下：

- a) 施测碎部点平面位置可采用极坐标法、支距法或交会法。在街坊内部设站困难时，也可采用几何作图等综合方法进行。
- b) 散点标高可采用水准测量、电磁波测距三角高程或GNSS RTK的方法测量。散点高程应以数据采集为基础，特别是主要公路、水泥地、石砌坎上坎下，以保证高程精度。
- c) 控制点布设密度应满足地形测量要求，并确保竣工建筑物及相邻有退缩要求的建筑物外业数据采集的完整覆盖。
- d) 采用全野外数字化采集的方法施测1:500数字地形图。竣工建筑物及相邻有退缩要求的建筑物采集精度应能达到本标准4.2.3建筑物界址点的精度要求，其它地形地貌采集精度应达到本标准4.2.9现状地形图精度要求。
- e) 应注意建筑物首层以上飘出或凹进角点以及塔楼角点的采集，必要时可设站裙楼顶层。
- f) 各功能分区界限应尽可能进行外业数据采集。
- g) 地下室参照7.4人防竣工测量作业方法进行施测。
- h) 测量范围内的车行道、人行道、绿地、广场、室外活动场所及其他设施应施测齐全。
- i) 对围墙点的采集原则上统一采集外角点。

7.2.3 无人机航空摄影测量

宜采用无人机航空摄影测量方法对测绘区域建筑物、地形要素进行现状测量，并将生产的正射影像图作为建筑物分布示意图的底图。具体技术要求如下：

- a) 无人机航空摄影设备宜采用适用于低空作业、能用于测绘成果生产的轻型无人机航摄系统，包括旋翼轻型无人机航摄系统、固定翼轻型无人机航摄系统等。
- b) 成果精度要求
 - 1) 数字正射影像图精度按《基础地理信息数字成果 1:500 1:1000 1:2000 数字正射影像图》CH/T 9003.1 要求执行。
 - 2) 数字地形图精度按《数字地图测绘技术规程》DB 4401/T 31 要求执行。
- c) 无人机航空摄影测量法生产数字正射影像图，按照技术准备、像控点布设及测量、空中三角测量、定向建模、数字高程模型采集、影像纠正、影像匀色与处理、镶嵌、裁切、相关文件制作、成果整理等流程进行。

7.2.4 测绘内容与地形图表达

7.2.4.1 在实测过程中的地形综合取舍和表示方法应按规范和图式执行，需实测的地物应做到应采尽采，不能遗漏。

7.2.4.2 测绘内容应包括建筑物及其附属设施、垣栅、地貌、水系、交通、管线、植被与土质等要素，并应着重表示与城市规划、建设有关的各项要素。

7.2.4.3 应测量建筑物边长、±0.00（或首层内地台）标高、各层高、墙体厚度、天面各设施用房和人防报警间边长、位置和高度、女儿墙高、小区内部道路、绿地面积、阳台以及车位等数据；若地下室边线超出首层边线，还应实测地下室覆土厚度。

7.2.4.4 建筑物屋角、围墙、用地范围内的道路和绿地特征点应按照二级界址点精度要求进行采集。竣工建筑物及相邻有退缩要求的建筑物均应进行边长丈量，丈量精度应达到4.2.4房屋界址点的精度要求。

7.2.4.5 高程点采集间距不宜超过图上4cm，并结合竣工建筑物高度测量内容进行高程点采集。

7.2.4.6 竣工建筑物±0.00（或首层内地台）、周边外地台标高、各层高、天面各设施用房高、女儿墙高等数据均应采用野外解析法实测。若地下室边线超出首层边线，还应注意地下室覆土位置的标高测量。室外地下室的风井等建筑物，现场测量其顶部高程。

7.2.4.7 现状地形图绘制

7.2.4.7.1 现状地形图上应参照《1:500 1:1000 1:2000 地形图图式》DBJ440100/T 230 进行绘制。

7.2.4.7.2 竣工建筑物及相邻有退缩要求的建筑物应能完整体现其形状及特性，并做到层次分明，同期审批的地下室边线完整表示。

7.2.4.7.3 周边地形地貌应充分体现测量时点的现状情况，包括报建审批时要求拆除但仍未拆除的建筑物以及新建而未报批的建筑物（含尚未拆除的临时建筑）。

7.2.4.7.4 转绘建设项目涉及的规划用地界线、报建审批时的规划道路、公共绿地和规划河涌线等。

7.2.4.7.5 高架桥覆盖的建筑物、道路等地物，在地形图上以黄色线表示。若覆盖的地物地貌很复杂，可以局部放大，另图表示。

7.2.4.7.6 按广州市城市基础地理信息系统数据库的要求编辑、输出地形图，并符合入库要求。

7.3 规划条件核实测量

7.3.1 一般规定

7.3.1.1 测量内容

7.3.1.1.1 测制建设工程范围内的 1:500 数字化地形图，并转绘规划用地界线、报建审批时的规划道路和规划河涌等。若建设用地分多次征地的，只需转绘最外围的规划用地界线。

7.3.1.1.2 对有退缩要求的用地界桩和规划路（涌）特征点进行现场放样。

7.3.1.1.3 现场核验建设单位提供的建设工程竣工图与现状的一致性。

7.3.1.1.4 规划条件核实要素测量：

- a) 建筑基底面积、容积率面积、功能分区面积及总建筑面积测量；
- b) 建筑物竖向标高测量；
- c) 建筑物高度测量；
- d) 公建配套设施面积测量，独立用地时应测量用地面积。

7.3.1.1.5 填写《建设工程规划条件核实概况》表。

7.3.1.1.6 按适当比例尺绘制建筑物平面位置关系图。

7.3.1.1.7 绘制有代表性的建筑物测量立面图或剖面图（含地下室覆土层厚）。

7.3.1.1.8 填写技术审查表。

7.3.1.2 由于不同标准历史衔接问题，以栋为单元，建筑物已经按照原有规则（标准）开展建设工程规划报建许可面积测算且成果已用于规划主管部门核发《建设工程规划条件核实意见书》，应按照原有容积率测算规则测算。

7.3.2 规划要素实地数据采集

7.3.2.1 高度及层高测量

按照本标准 6.2 建筑物数据采集细则要求执行。

7.3.2.2 平面位置测量

采集方法及采集内容按照本标准 7.2 要求执行。

7.3.2.3 现场放样与间距核实

对有退缩要求的规划用地界桩和规划路（涌）特征点进行现场放样与退缩间距条件核实。技术要求如下：

- a) 按本标准第 5 章控制测量的要求进行平面、高程控制测量；
- b) 放线点应包括与建筑物有间距退缩要求的规划道路（河涌）中（边）桩坐标、界桩点坐标等；
- c) 现场用红漆标注所放的规划道路（河涌）、用地界桩，标注放样点与周围固定地物的间距；
- d) 控制点、规划道路（河涌）中（边）桩、界桩采用帽钉、木桩加小铁钉、钢筋标识；规划道路（河涌）中桩采用“中”字轨（如中 1、中 2）标识；规划道路（河涌）边桩采用“边”字轨（如边 1、边 2）标识；规划用地界桩采用“界”字轨标识（如界 1、界 2）。
- e) 在相邻控制点上设站施测所放桩点，进行检核，保证点位精度相对于邻近控制点点位中误差 $\leq \pm 5\text{cm}$ ，否则需重新放桩。

- f) 用钢尺量距法或光电测距发量测建筑物边长、四至退缩间距，对计算间距进行校核，精度应符合表 2 的要求。检查各桩位及标注，确认无误后将放线桩点交付建设单位，并由建设单位签字确认。

7.3.2.4 建筑物数据采集

按照本标准 6.2 建筑物数据采集细则要求执行。

7.3.3 规划管理容积率建筑面积指标计算

7.3.3.1 基本要求

计算容积率建筑面积指建设用地上需计入容积率指标的建筑面积。计算容积率建筑面积应在建设工程建筑面积的基础上进行计算。建筑面积指标应分列计算容积率建筑面积和不计容积率建筑面积。

7.3.3.2 计算容积率建筑面积

7.3.3.2.1 符合规定的建筑公共开放空间及其交通附属设施（含专用楼梯、电梯及坡道）不计入容积率，其中住宅、商业、办公、工业建筑的公共开放空间应满足下列技术要求，并按照下列规则计算容积率：

- a) 住宅、办公、商业类建筑位于建筑物首层的建筑公共开放空间不计入容积率；首层以外的建筑公共开放空间，其累计建筑面积大于所在建筑规划核定计算容积率总建筑面积 3%的，超出部分应按其投影面积计算容积率建筑面积。
- b) 工业建筑的公共开放空间按其水平投影面积计算容积率建筑面积。创新型产业建筑的公共开放空间，其累计建筑面积大于所在建筑规划核定计算容积率总建筑面积 3%的，超出部分应按其投影面积计算容积率建筑面积。
- c) 住宅、办公、商业、创新型产业建筑利用架空空间作为建筑公共开放空间的，其层高应不小于 4.5 米，且架空开敞面累计长度应不小于架空空间周长的 40%，并应符合下列要求：
 - 1) 纯住宅建筑首层除必要的垂直交通空间、入口大堂及设备设施用房外应整层架空；其他类型建筑首层的单个架空空间面积应不少于 150 平方米，其临开敞面进深应不小于 4.0 米；
 - 2) 位于建筑物裙房与塔楼之间的架空楼层除必要的垂直交通空间及设备设施用房外应整层架空；
 - 3) 办公、商业、创新型产业建筑位于塔楼中间层的单个架空空间面积应不少于 300 平方米，其临开敞面进深应不小于 4.0 米。

上述第一款第 c) 项情形以外的住宅、办公、商业、创新型产业建筑的公共开放空间，按其投影面积的一半计算容积率建筑面积，折算后的建筑面积应纳入上述第一款第 a)、b) 项建筑公共开放空间的比例控制要求。

7.3.3.2.2 建筑半开敞空间按其投影面积的一半计算容积率建筑面积，其中住宅、商业、办公、工业建筑的半开敞空间应按照下列规则计算容积率：

- a) 住宅建筑的半开敞空间进深不大于 2.4 米，且半开敞空间水平投影面积之和不超过住宅套内（含半开敞空间水平投影面积）建筑面积 15%的，按其投影面积一半计算容积率建筑面积；进深或比例超出规定的，按其水平投影面积计算容积率建筑面积。
- b) 商业、办公建筑每层的半开敞空间水平投影面积之和不超过该层（含半开敞空间水平投影面积）建筑面积 5%的，按其投影面积一半计算容积率建筑面积；比例超出规定的，按其水平投影面积计算容积率建筑面积。
- c) 工业建筑的半开敞空间按其水平投影面积计算容积率建筑面积。创新型产业建筑的半开敞空间参照上述第 b) 项规定执行。

7.3.3.2.3 建筑层高不超过层高基准值的，按该层水平投影面积 1 倍计算容积率指标，超出基准值部分以每 2.2 米为单位累进增加 1 倍计算容积率指标。倍算的计算规则具体详见表 11。

套内建筑面积超过 144 m²的复式住宅，其客厅、起居室挑空部分层高在 6 米以内的，水平投影面积不大于套内各层平均水平投影面积 30%且不大于 50 m²的按 1.5 倍计算容积率建筑面积，超出部分按 2 倍计算容积率建筑面积。当其客厅、起居室挑空部分层高大于 6 米时，超出部分以每 2.2 米为单位累进

增加1倍计算容积率指标。对层高有特殊要求的空间，如建筑的门厅、大堂、中庭、采光厅等公共部分和电影院、大型会议厅、宴会厅、展览厅、指挥监控中心以及有特殊工艺需求的单、多层工业厂房、仓库等，按其水平投影面积计算容积率建筑面积。

7.3.3.2.4 本节未规定的情形，按照本标准“6.3 建筑面积计算细则”需计算建筑面积的，应按其建筑面积计算容积率面积。城市规划有特殊要求的应按照经批准的城市设计和规划条件执行。对公共环境品质有提升的建筑创新设计，对建筑层高、公共开放空间等有特殊要求的，可以由规划部门组织进行专题研究或者专家评审，根据研究或评审结果确定容积率的计算。

7.3.3.2.5 规划管理容积率建筑面积计算过程不同建筑空间类型，可参照附录H图示执行。

表11 各类建筑计算容积率建筑面积层高标准表

序号	建筑类别		基准值	按该层水平投影面积 计算容积率建筑面积	按该层水平投影面积2 倍折算计算容积率建筑 面积	按该层水平投影面积3 倍折算计算容积率建筑 面积
1	住宅建筑	套内建筑面积不超过144m ² 的住宅	3.6m	H≤3.6m	3.6m<H≤5.8m	5.8m<H≤8.0m
		套内建筑面积超过144m ² 的住宅（除客厅、起居室挑空 部分外）				
2	办公建筑	地上办公用房	4.5m	H≤4.5m	4.5m<H≤6.7m	6.7m<H≤8.9m
		地下办公用房	5.9m	H≤5.9m	5.9m<H≤8.1m	8.1m<H≤10.3m
3	商业建筑	普通商业	第6层及以下 (含地下层)	H≤5.0m	5.0m<H≤7.2m	7.2m<H≤9.4m
			第7层及以上	4.5m	H≤4.5m	4.5m<H≤6.7m

表11 各类建筑计算容积率建筑面积层高标准表（续）

序号	建筑类别		基准值	按该层水平投影面积 计算容积率建筑面积	按该层水平投影面积2 倍折算计算容积率建筑 面积	按该层水平投影面积3 倍折算计算容积率建筑 面积	
3	商业建筑	集中 大型 商业	第6层及以下 (含地下层)	6.7m	H≤6.7m	6.7m<H≤8.9m	8.9m<H≤11.1m
			第7层及以上	4.5m	H≤4.5m	4.5m<H≤6.7m	6.7m<H≤8.9m
		酒店、旅业客房		4.5m	H≤4.5m	4.5m<H≤6.7m	6.7m<H≤8.9m
4	工业建筑	单、多层厂房、仓库	8m	H≤8m	8m<H≤10.2m	10.2m<H≤12.4m	
		高层厂房、仓库及新型产业 用房	4.5m	H≤4.5m	4.5m<H≤6.7m	6.7m<H≤8.9m	

注1：H为建筑层高，单位m。

7.3.3.3 不计容积率建筑面积

在核定建筑容积率指标时，下列情形不计入容积率建筑面积：

- 建筑物避难层中的避难空间、地下公共通道、地下公交场站、地铁站台层、地铁站厅层（除商业设施外）、地下停车库、地下非机动车库、非平战结合的人防工程和地下市政公用设施及地下设备用房等地下空间；
- 符合标准规定的建筑公共开放空间；

- c) 既有房屋为满足安全疏散、改善垂直交通等而增设必要的消防楼梯、连廊、无障碍设施、电梯等配套设施用房；
- d) 符合现行政策法规的规定并经规划主管部门认定的因实施绿色建筑技术而必须增加的建筑空间；
- e) 对于规划条件未明确预留充电设施接口比例要求的新建项目，在建设工程设计方案中为满足充电设施接口比例要求而增设的电力用房；
- f) 其他法律、法规、规章、上级政策文件规定的情形。

7.3.3.4 相关规划用语诠释

计算容积率建筑面积相关规划用语诠释如下：

- a) 避难空间：用于人员暂时躲避火灾及烟气危害的空间，不包含电梯间、楼梯间、电梯前室、楼梯前室等垂直交通空间以及设备用房；
- b) 半开敞空间：有永久性顶盖，且至少有一边除护栏外没有任何围护结构的开敞平台，如建筑的阳台、入户花园、空中花园、设备平台、活动平台、挑廊等；
- c) 半开敞空间进深：半开敞空间上部永久性顶盖投影线外缘至外墙边缘的最大垂直距离；
- d) 住宅套内建筑面积：由套（单元）内的房屋使用面积、套内墙及柱体面积、套内的半开敞空间水平投影面积组成。其中各套之间的分隔墙和套与公共建筑空间的分隔等共有墙，均按水平投影面积的一半计入套内墙体面积。外墙（包括山墙）以及套内自有墙体按水平投影面积全部计入套内墙体面积。
- e) 创新型产业建筑：是指区别于传统产业建筑，供人们从事各类创新型产业、创意产业和生产性服务业等的建筑。
- f) 建筑公共开放空间：是附属于建筑物，面向小区不特定业主或者公众、全天候免费开放的公共空间，包括架空层、屋顶花园、骑楼、建筑物内城市公共通道等，但不包括住宅建筑位于塔楼中间层的单个架空空间。建筑公共开放空间应具备边界开放与便捷的公共可达条件，其中公共通道应满足人流疏散要求。
- g) 集中大型商业建筑：商业功能集中布置的，任一楼层建筑面积不小于 5000 平方米或总建筑面积不小于 20000 平方米的商业建筑。

7.3.4 经济技术指标要素测算与规划条件核实

7.3.4.1 建筑面积、容积率建筑面积测算与核实

建筑物容积率建筑面积测算是在建筑物建筑面积测算基础上进行，建筑物建筑面积、容积率建筑面积测算应按建设工程规划许可证附图、附件的有关内容进行分类测算。测算的面积为各幢建筑基底面积、不同功能区面积、各幢建筑总面积、不同功能区总面积、总建筑面积和总基底面积。建筑物建筑面积、容积率建筑面积测量以建筑物各层外轮廓测量为依据，逐层计算，并对照规划条件、建设工程规划许可比对不同功能建筑面积、各层外轮廓，形成面积测算成果。面积测算成果绘制要求如下：

- a) 应按照分层计算绘制建筑物面积计算图，不同使用功能部分的分界线应绘制，并标注使用性质，按倍数计算建筑面积的部分，标注“阳台”、“客厅上空”、“露台”和“飘窗”等文字说明；
- b) 采用现场与图纸核对相结合的方式，按照规划条件、建设工程规划许可要求进行逐一核对，发现使用功能或者面积发生变化，应以阴影突出表示，计算相应建筑面积，并按照竣工图轴线位置进行描述说明；
- c) 坡屋顶和场馆看台下 1.20m、2.10m 净高位置用虚线绘制，并加注“净高 \geq 2.10m”、1.20m \leq 净高 \leq 2.10m 等文字说明；
- d) 根据建筑面积计算规则计算标注各层不同使用功能部分的面积，各层面积测量与计算结束后，应编制实测建筑面积分层明细表与汇总表，应包括建筑面积与计算容积率建筑面积。

7.3.4.2 规划功能面积核实

主要包括各项使用功能建筑面积、规划条件和规划报建许可要求的公建配套设施建筑面积，独立用地的公共服务设施的用地面积。

7.3.4.3 住宅、车位指标核实

核实现有住宅户数、停车位个数及面积，商住一体建设项目需核实配建住宅停车位的具体位置。

7.3.4.4 其它规划条件、建设工程规划许可内容核实比对

核实比对的内容主要有：建筑角点坐标、建筑四至间距、±0.000 标高、屋顶檐口比高、屋脊比高、女儿墙顶比高、屋顶栏杆顶比高、屋顶构架顶比高、屋顶最高处比高、各层层高、围墙位置及长度等。建筑角点坐标、建筑四至间距、围墙位置及长度在总平面位置关系图中进行比对，±0.000 标高在现状地形图与立面图中进行比对，屋顶檐口比高、屋脊比高、女儿墙顶比高、屋顶栏杆顶比高、屋顶构架顶比高、屋顶最高处比高、各层层高在立面图中进行核实比对。

7.3.5 主要图形成果制作

7.3.5.1 总平面位置关系图编绘

总平面位置关系图编绘具体要求如下：

- a) 内容应能体现建筑物规划管理中四至平面位置要求，包括竣工建筑物、相邻建筑物、需要退让的规划道路、河涌、公共绿地、规划用地界线等信息；
- b) 需标注竣工建筑物边长，需标注与放线资料相对应位置的现有间距，间距测算至建筑主体装饰面，所有数值取位至小数点后 2 位；
- c) 根据报建总平面，判断在建设用地范围内、报建审批时要求拆除但仍未拆除的建筑物以及新建而未报批的建筑物（含尚未拆除的临时建筑）需表示；
- d) 总平面位置关系图应有批准、放线、测量间距的比对；
- e) 竣工建筑物如有公共服务设施配建情况，应在竣工建筑物范围内标注对应的公共服务设施类型图标，详见附录 G 配套公共服务设施示意图例。

7.3.5.2 测量立面图编绘

测量立面图编绘具体要求如下：

- a) 在建筑物层高及高度测绘基础上，选择有代表性的建筑物立面按适当比例绘制立面图，当一个立面无法反映整体立面结构时，可用多个立面图反映，图上注明该立面的方位与轴线；
- b) 立面图中应引注女儿墙、天面房屋、地下室、室外地坪、地下室覆土层底部等相对于±0.00 的标高，±0.00 位置的选择应与报建审批图纸一致。地下室边线超出建筑物首层边线时，应表示地下室覆土厚；
- c) 若建筑物所在地区有控高要求，则应测量建筑物最高点的高程；
- d) 立面图应有地面标高、外地台、覆土厚、地下室、各建筑层高、女儿墙和楼总高等高度与报建的比对。

7.3.5.3 小区内部道路、绿地示意图编绘

小区内部道路、绿地示意图编绘具体要求如下：

- a) 小区内部道路、绿地示意图应完整表示建设用地规划许可证净用地范围内的建筑基地、道路、绿地、其他场所与设施（含施工未拆除设施）范围；
- b) 建设用地规划许可证净用地范围较大，项目分期进行，由建设单位界定项目分区界线，分区范围内应保证建设用地规划许可证净用地范围的完整性，同期报建的项目不允许拆分为两个小区，各项目分区界线应重合一致，各分区面积应与净用地面积一致；
- c) 参考经审批的总平面方案，根据实测点位制作，小区内道路有人行便道的以人行便道边为道路边线，宅间小路不计入道路用地；
- d) 居住区内的中心绿地，设置了相应的花木草坪，花坛水面，活动设施和铺装地面等内容，中心绿地范围不细分各项内容，以其范围线为绿地边线；宅旁绿地较为错综复杂，以实际植绿范围作为绿地范围线；
- e) 定义为其他的包括规划要求的室外停车位、未按规划要求拆除的建筑、施工设施及其他无上盖

设施。

7.3.6 成果要求

7.3.6.1 电子成果要求

建设工程规划条件核实测量的属性数据文件及图形文件，主要包括建设工程规划条件核实测量总平面位置关系图、现状地形图、立面图、面积计算成果，其中属性数据及总平面位置关系图要求如下：

a) 属性数据文件

属性数据文件存储格式为文本文件格式，其命名应采用工程编号进行命名，其属性数据文件应命名为工程编号.txt。文件内应分行填写如下内容（行数为27行）：

建设许可文号：

用地许可文号：

建设项目名称：

建设规模：

建设位置：

建设单位：

设计单位：

施工单位：

批准南：

批准北：

批准东：

批准西：

放线南：

放线北：

放线东：

放线西：

验收南：

验收北：

验收东：

验收西：

附记：

测量单位：

工程编号：

测量员：

绘图员：

审查：

日期：

b) 总平面位置关系图文件

总平面位置关系图应输出 DXF (R12-2000 版本) 图形数据，命名同文本文件，其数据按6层组织，分别为：“B_BASE”、“BS_AUX”、“SD_MARK”、“B_TEXT”、“B_CTRL”、“TPG”。其层名对应的内容类型及颜色见下表 12：

表 12 分层标准

层名	内容	类型	线型	颜色
B_BASE	建筑物首层边线（必须闭合）	Line/Pline	Continuous	6 (Magenta)
BS_AUX	内缩、飘台 地下室边线 阳台、室外楼梯 *其它建筑体表达辅助线	Line/Pline	1/Dashedx2	6 (Magenta) 5 (blue) 6 (Magenta) 6 (Magenta)

SD_MARK	控制间距数值标注 控制间距线、延长线	Text Line	Continuous	1 (Red) 超标 7 (Black) 不超标 4 (Cyan)
B_TEXT	建筑结构、层数及说明性注记 建筑边长、宽注记	Text Text	Continuous	7 (Black)
B_CTRL	规划用地界线、(规划或现有) 道路中线、路边线及其它用于做 间距控制的周边界线、屋角辅助 线、箭头、间距控制线的说明注 记、坐标标注、桩点点号标注等、 水流方向地下室出入口符号	Line/Pline Text	Continuous	7 (Black)
TPG	**外围地物、地貌	Line/Pline	Continuous/1	7 (Black)
注 1: a.*包括柱位、棚房、建筑物下的通道、通透/实围墙边线。 注 2: **包括高压线、铁路、坎边线。				

需要加标注角度和附加指向线，都必须将其标注的所有线状内容放到 B_CTRL 层，路中或界线上面的箭头和点上加地物的层必须放在 B_CTRL 层中。

c) 立面图文件

立面图文件采用*. DXF (R12-2000 版本) 文件格式存储，按照表 13 分层标准制作。

表 13 立面图分层标准

层名	内容	类型	线型	颜色
BU_MARK	标注	Text/Line		
BU_GRAPH	立面图	Line/Pline		

d) 成果汇总表文件

《广州市建设工程规划条件核实测量记录册》(建筑工程) 中建设工程规划条件核实概况与成果汇总表内容，具体格式及内容详见附录 C。

7.3.6.2 成果报告要求

需要提供以下成果报告资料，具体格式及内容详见附录 C。

- a) 建设工程规划条件核实测量成果资料；
- b) 规划条件核实结果；
- c) 成果资料清单：
 - 1) 与规划许可内容对比情况
 - ① 建筑工程规划条件核实测量情况说明；
 - ② 建设工程规划条件核实概况；
 - 2) 规划条件核实明细表
 - ① 建筑功能指标规划条件核实明细表；
 - 3) 总平面布置图
 - ① 规划条件核实总平面位置关系图；
 - 4) 现状地形图
 - 5) 建筑分层平面图
 - ① 面积汇总表；
 - ② 分层平面图；

- 6) 建筑立面图
- 7) 竣工图现场核对情况及现场实测时间
- 8) 现场条件落实情况及佐证照片
 - ①规划条件核实现场正射影像图；
 - ②现场照片；
 - ③小区内部道路、绿地示意图；
 - ④条件核实技术审查表（现场部分）。

7.4 人防测量

7.4.1 一般规定

- 7.4.1.1 测绘单位应遵循实事求是的原则，对测绘成果承担相关责任，如实反映人防工程空间分布情况，并接受相关行政主管部门对测绘成果的监督。
- 7.4.1.2 测绘电子数据成果应满足广州市人防行政主管部门的入库数据格式要求。
- 7.4.1.3 人防工程角点应采用解析法施测，建筑物平面尺寸应采用检定合格的钢尺直接丈量。点位及相邻点间距离精度应满足 4.2.3 建筑物界址点等级二的精度要求。
- 7.4.1.4 人防工程面积测算应按照本标准 6. 建筑面积测算规则计算。

7.4.2 人防测量作业要求

- 7.4.2.1 作业人员应认真审核建设单位提供的人防工程竣工图，了解清楚人防工程各出入口及各防护单元布局，计划施测方案，并做好安全防范工作。
- 7.4.2.2 人防工程测量应采用全站仪数字化采集加边长丈量的方法。
- 7.4.2.3 首层地下室车道出入口、具代表性建筑立面应现场拍照。
- 7.4.2.4 人防工程轮廓角点应尽可能实测，以满足人防工程范围线、防护单元间分界线及人防工程口部外轮廓中心点位置的求取。
- 7.4.2.5 应现场测量天面人防通信警报间外轮廓形状及位置。
- 7.4.2.6 人防工程竣工图纸核对
 - 7.4.2.6.1 人防工程竣工图除表示建筑平、立面结构、形状外，还需表示防护单元分界线及防护单元名称。
 - 7.4.2.6.2 战时平面图应标注战时功能类别，功能类别见表 14。

表 14 功能类别表

序号	战时类别	战时功能
1	指挥工程	一等指挥工程
		二等指挥工程
		三等指挥工程
		四等指挥工程
		街道级指挥所
2	医疗救护工程	中心医院
		急救医院
		救护站
3	防空专业队工程	防空专业队队员掩蔽部
		防空专业队装备掩蔽部
4	人员掩蔽工程	一等人员掩蔽所
		二等人员掩蔽所
		人员临时掩蔽部
5	配套工程	区域电站
		区域供水站
		人防物资库
		人防汽车库
		食品站
		生产车间
		人防交通干道
		核生化监测中心
		通信警报站

7.4.2.6.3 竣工图应现场核对，图纸与实地不相符时，应向建设单位指出，并在成果报告中记录。

7.4.2.7 边界划分及面积计算

7.4.2.7.1 人防工程建筑面积应按与防护密闭门、防爆波活门相连接的临空墙、外墙外边缘形成的面积以及防护密闭门、防爆波活门以外的人防专用通道、专用风井面积之和计算。对于平战两用的外通道、竖井，仅计入战时使用的计算宽度及面积。

7.4.2.7.2 防护单元建筑面积应按与防护密闭门、防爆波活门相连接的临空墙、外墙外边缘形成的面积计算，相邻防护单元的隔墙以结构墙体的中线测算。

7.4.2.7.3 各防护单元及区域电站面积应单独计算并进行合计。

7.4.2.7.4 建筑天面人防通信警报间面积应单独计算。

7.4.2.8 人防工程面积测绘图

人防工程面积测绘图应按照以下要求编绘：

- a) 人防工程面积测绘图应表示人防工程区域及普通地下室区域的相对位置关系，蓝色粗实线表示人防工程边线，并标注“人防工程边线”，蓝色阴影表示人防工程范围。
- b) 人防工程建筑面积计算的范围内应表示：
 - 1) 单元分界线，用蓝色细线表示，并在相应位置标注防护单元名称；
 - 2) 平时、战时建筑设施、功能房间的布置以及名称。
- c) 普通地下室的外廓线用黑色粗实线表示，并标注“普通地下室边线”。

- d) 人防工程范围应选择性标注轴线，最外围轴线应标注、防护单元分隔附近的轴线以及人防工程拐角附近轴线宜标注。
- e) 人防工程及各防护单元边界拐角点间应标注边长尺寸，引注最外围具代表性的角点坐标，并抄录到成果报告人防工程坐标表中。
- f) 应利用实测数据求取人防工程所有外出入口处边线中心点，标注出入口点状符号、出入口类型。入口类型分为阶梯式、斜坡式、坑道水平、其他四种。
- g) 人防通信警报间面积测绘图应完整表示人防通信警报间及相连梯屋关系。人防通信警报间用洋红色表示，并引注最外围具代表性的角点坐标，抄录到成果报告人防通信警报间坐标表中。标注边长尺寸，相连梯屋用黑色线表示。
- h) 应有必要的图例说明及责任人签署。

7.4.2.9 人防工程立面图

人防工程立面图应按照以下要求编绘：

- a) 选择有代表性的立面按适当比例绘制立面图，宜选择车道出入口在两侧的立面，当一个立面无法反映整体立面结构时，可用多个立面图反映，并注明该立面的方位与轴线。
- b) 立面图中应引注首层内地台、天面女儿墙、各层人防工程、室外地坪等的广州高程，标注人防工程各层的净高及结构厚度。
- c) 立面图宜示意地上建筑及人防通信警报间位置。

7.4.2.10 人防工程竣工测量成果报告

人防工程竣工测量成果报告应按照以下要求编制：

- a) 封面填写内容应包括项目名称、项目地点、建设单位、测绘单位接受本项目的工程编号以及测绘单位等信息。
- b) 人防工程竣工测量成果报告包括项目基本信息，人防工程坐标表，地下室主出入口坐标表及人防工程面积明细表，竣工测量情况说明。
- c) 基本信息内容包括建设单位名称、项目名称、建设地点、人防工程建设意见书和人防工程设计专项审查意见书编号等信息。
- d) 提取人防工程具代表性角点坐标录入到人防工程坐标表上，原则上提取靠北、靠南、靠东、靠西最外围具方位意义的角点坐标。
- e) 实测天面人防通信警报间角点坐标，并填写到人防通信警报间坐标表中。
- f) 统计各防护单元对应战时功能、所在层、面积填写到人防工程面积明细表中。
- g) 计算天面层人防通信警报工作间面积填写到表中相关位置。
- h) 项目测量需要说明的内容，包括测量时间等填写到竣工测量情况说明栏中。

7.4.2.11 人防工程竣工测量现场照片

测绘成果应提供人防工程所对应的地上建筑外观照片及地下室主出入口的现场照片，现场照片应完整、清晰。

7.4.3 成果要求

7.4.3.1 电子数据成果要求

需提供电子数据的内容包括人防工程面积测绘图、人防通信警报间面积测绘图、人防工程立面图。面积测绘图需带人防工程面、防护单元面、出入口点、人防通信警报间面，需提供 dwg、shp 文件格式。立面图需提供 dwg 及 jpg、png 图片格式数据。

7.4.3.1.1 DWG 格式内容要求：

- a) 人防面积测绘图格式内容要求

人防工程、各防护单元、人防通信警报间应各自形成闭合多边形，并能读取相关面积数据。人防面积测绘图分层标准应按照表 15 执行。

表 15 人防面积测绘图分层标准

层名	内容	类型	线型	颜色
B_BASE	人防工程范围线 人防通信警报间范围线	Line/Pline	Continuous	5(Blue) 6(Magenta)
BS_AUX	防护单元分界线	Line/Pline	Continuous	5(Blue)
B_TEXT	说明性注记(防护单元名称及人防通信警报间) 说明性注记(非人防区域) 说明性注记(人防工程出入口) 说明性注记(地下建筑范围线及人防工程范围线) 建筑边长、宽注记、 坐标标注	Text		6(Magenta) 1(Red) 5(Blue) 5(Blue) 7(Black) 1(Red)
B_CTRL	间距控制线的说明注记、 桩点点号标注、建筑物轴线等 地下室出入口符号	Line/Pline Text		7(Black) 7(Black) 1(Red)
TPG	普通地下室边线	Line/Pline	Continuous	5(Blue)
其他层	其他线划、符号、标注			7(Black)

b) 立面图格式内容要求

人防立面图分层标准应按照表 16 执行。

表 16 立面图分层标准

层名	内容	类型	线型	颜色
BU_MARK	标注 示高线	Text/Line		7(Black) 4(Cyan)
BU_GRAPH	立面图(人防工程范围) (非人防工程范围)	Line/Pline		5(Blue) 7(Black)

7.4.3.1. 2Shp 格式内容

Shp 格式文件主要是人防工程面积测绘图内容,提交内容应包括以下内容:人防工程面、人防单元面、出入口点。每个图层压缩为一个压缩包,压缩文件格式为:ZIP,压缩文件名称命名规则为:“图层名称”+“工程名称”。图层设计要求应按照表 17 执行。

表 17 图层设计

序号	图层名称	数据类型	备注
1	人防工程面	面	
2	人防单元面	面	
3	人防工程出入口点	点	

各图层的属性表设计应按照表 18、表 19、表 20 执行。

表 18 人防工程面属性表

序号	字段名称	填写样例	填写说明
1	工程编号	2019 防 0001	必填,填写竣工测量工程编号
2	项目名称	商业楼建设项目	

表 19 人防单元面属性表

序号	字段名称	填写样例	填写说明
1	工程编号	2019 防 0001	必填, 填写竣工测量工程编号
2	项目名称	商业楼建设项目	
3	单元名称	第一防护单元	必填

表 20 人防工程出入口点属性表

序号	字段名称	填写样例	填写说明
1	工程编号	2014 防 0001	必填, 填写竣工测量工程编号
2	项目名称	13 栋 13 层商业楼	
3	出入口类别	斜坡式出入口	包括: 阶梯式出入口、斜坡式出入口、坑道水平出入口、其他

7.4.3.2 成果报告要求

需要提供以下成果报告资料, 具体格式及内容详见附录 E。

- a) 人防工程竣工测量成果报告;
- b) 人防工程竣工测量现场照片;
- c) 人防工程面积测绘图;
- d) 人防通信警报间面积测绘图;
- e) 人防工程立面图。

7.5 不动产测绘

7.5.1 一般规定

7.5.1.1 本章节的不动产测绘, 如无特殊说明, 均指房屋面积测算与预测算。

7.5.1.2 房屋面积测算是利用测绘技术和方法, 采集和表述房屋物权的有关信息, 为房屋产权、产籍和物业管理、房地产开发利用、交易、征收税费及城镇规划建设提供数据和资料。房屋面积测算时, 房屋实地应有永久性固定界标, 房屋界址应具备永久性围护结构界线, 房屋界址、结构、层数、使用功能等房屋自然属性与地籍资料、规划报建或规划条件核实资料不符的地方应在图上标注并加以说明, 如规划或房地产主管部门另有规定的按其规定执行。房屋建筑要素采集按照本标准 6.2 建筑物数据采集细则要求执行。

7.5.1.3 用于预售的房屋面积预测算, 应根据经规划主管部门核发的《建设工程规划许可证》附图、附件及对应的电子数据 (.dwg 格式) 进行各类建筑面积的计算; 房屋竣工实测中用于不动产登记的房屋面积测算, 应以规划主管部门核发的《建设工程规划许可证》、《建设工程规划条件核实意见书》附件、附图及对应的电子数据 (.dwg 格式) 为依据, 结合现场测绘成果进行测算, 如建筑空间单元在功能、大小、数量、范围等内容超出规划约束限制, 应单独计算, 并在房屋面积测绘成果报告内进行备注说明。

7.5.1.4 房屋业主共有部分面积测算包括测量建筑区划内按规定不需要权属移交、依法应属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所(架空层、避难层、转换层、文化体育场地等)、公用设施(供水、供电、消防设施设备等)和物业服务用房、共有停车位、出入口(人行、车行)等业主共有部分面状要素的位置、形状及大小, 并计算各业主共有部分面状要素外围水平投影平面面积。

7.5.1.5 由于不同标准历史衔接问题, 以栋为单元, 建筑物整体(或局部)已经按照原有规则(标准)开展房屋面积预算、测算, 应按照原有测算标准测算。房屋变更测绘应按照原有测算标准进行, 并在测算成果内注明使用标准依据。

7.5.1.6 房屋面积和业主共有部分面积测算均应按本章节要求执行, 未尽事宜, 以《房产测量规范》GB/T 17986.1 为准。

7.5.2 不动产单元编码

在进行用于权属登记的房屋面积测算前，应取得相关不动产房屋单元的不动产单元代码。

7.5.2.1 代码结构

按照每个不动产单元应具有唯一代码的基本要求，依据 GB/T 7027 规定的信息分类原则和方法，不动产单元代码采用七层 28 位层次码结构，由宗地（宗海）代码与定着物单元代码构成，分述如下：

a) 宗地（宗海）代码为五层 19 位层次码，按层次分别表示县级行政区划代码、地籍区代码、地籍子区代码、宗地（宗海）特征码、宗地（宗海）顺序号，其中宗地（宗海）特征码和宗地（宗海）顺序号组成宗地（宗海）号；

b) 定着物单元代码为二层 9 位层次码，按层次分别表示定着物特征码、定着物单元号。

不动产单元代码结构如图20所示：

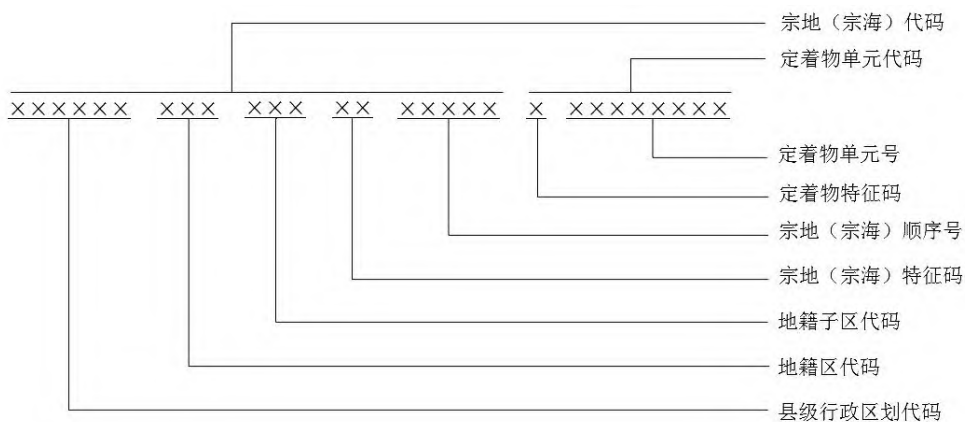


图20 不动产单元代码结构图

7.5.2.2 编码方法

7.5.2.2.1 县级行政区划代码编码方法

不动产单元代码的第一层次为县级行政区划代码，码长为 6 位，采用 GB/T2260 规定的行政区划代码。其中：

- a) 国务院确定的重点国有林区的森林、林木和林地，行政区划代码应采用所在地县级行政区划代码；对于跨行政区的，行政区划代码可采用共同的上一级行政区划代码；跨省级行政区的，行政区划代码可采用“860000”表示；
- b) 国务院批准的项目用海、用岛，行政区划代码采用所在地县级行政区划代码；对于跨行政区的，行政区划代码可采用共同的上一级行政区划代码；跨省级行政区的，行政区划代码可采用“860000”表示。

7.5.2.2.2 地籍区代码编码方法

不动产单元代码的第二层次为地籍区代码，码长为 3 位，码值为 000~999，不足 3 位时，用前导“0”补齐。具体方法如下：

- a) 地籍区代码在同一县级行政区划内应保持唯一性；
- b) 地籍区代码宜在县级行政区划内，从西北角开始，按照自左至右、自上而下的顺序编制；
- c) 开发区、经济新区等特殊区域，可采取设置特定码段的方式，编制地籍区代码；
- d) 线性地物地籍区代码可用“999”表示；
- e) 整建制的乡（镇）、街道级的“飞地”，采用“飞入地”所在行政辖区的行政区划，宜在“飞入地”所在行政辖区内统一编制地籍区代码；
- f) 依据土地出让合同等相关权源材料确定的范围设立国有建设使用权宗地（地下）的，其地籍区

可与地表的地籍区保持一致，地籍区代码采用地表的地籍区代码；

- g) 海籍调查时，地籍区代码可用“000”表示。其中，国务院批准的项目用海、用岛地籍区代码用“111”表示；
- h) 国务院确定的重点国有林区的森林、林木和林地，地籍区代码用“900”表示。

7.5.2.2.3 地籍子区代码编码方法

不动产单元代码的第三层次为地籍子区代码，码长为3位，码值为000~999，不足3位时，用前导“0”补齐。具体方法如下：

- a) 地籍子区代码在同一地籍区内应保持唯一性；
- b) 地籍子区代码宜在地籍区内从西北角开始，按照自左至右、自上而下的顺序编制；
- c) 线性地物地籍子区代码可用“000”补齐；
- d) 村（居委会、街坊）级的“飞地”，宜在“飞入地”所在地籍区内统一编制地籍子区代码；
- e) 依据土地出让合同等相关权源材料确定的范围设立国有建设使用权宗地（地下）的，其地籍子区可与地表的地籍子区保持一致，地籍子区代码采用地表的地籍子区代码；
- f) 海籍调查时，地籍子区代码可用“000”表示。其中，国务院批准的项目用海、用岛地籍子区代码用“111”表示；
- g) 国务院确定的重点国有林区的森林、林木和林地，地籍子区代码用“900”表示。

7.5.2.2.4 宗地（宗海）特征码编码方法

不动产单元代码的第四层次为宗地（宗海）特征码，码长为2位。其中：

- a) 第1位用G、J、Z表示。“G”表示国家土地（海域）所有权，“J”表示集体土地所有权，“Z”表示土地（海域）所有权未确定或有争议；
- b) 第2位用A、B、S、X、C、D、E、F、L、N、H、G、W、Y表示。“A”表示土地所有权宗地；“B”表示建设用地使用权宗地（地表）；“S”表示建设用地使用权宗地（地上）；“X”表示建设用地使用权宗地（地下）；“C”表示宅基地使用权宗地；“D”表示土地承包经营权宗地（耕地）；“E”表示土地承包经营权宗地（林地）；“F”表示土地承包经营权宗地（草地）；“L”表示林地使用权宗地（承包经营以外的）；“N”表示农用地的使用权宗地（承包经营以外的、非林地）；“H”表示海域使用权宗地；“G”表示无居民海岛使用权海岛；“W”表示使用权未确定或有争议的宗地；“Y”表示其他使用权宗地，用于宗地特征扩展。

7.5.2.2.5 宗地（宗海）顺序号编码方法

不动产单元代码的第五层次为宗地（宗海）顺序号，码长为5位，码值为00001~99999，在相应的宗地（宗海）特征码后顺序编号。

7.5.2.2.6 定着物特征码编码方法

不动产单元代码的第六层次为定着物特征码，码长为1位，用F、L、Q、W表示。“F”表示房屋等建筑物、构筑物，“L”表示森林或林木，“Q”表示其他类型的定着物，“W”表示无定着物。

7.5.2.2.7 定着物单元号编码方法

不动产单元代码的第七层次为定着物单元号，码长为8位，具体方法如下：

- a) 定着物为房屋等建筑物、构筑物的，定着物单元在使用权宗地（宗海）内应具有唯一编号。前4位表示幢号；幢号在使用权宗地（或地籍子区）内统一编号，码值为0001~9999；后4位表示户号，户号在每幢房屋内统一编号，码值为0001~9999。其中，全部房屋等建筑物、构筑物归同一权利人所有，该宗地（宗海）内全部房屋等建筑物、构筑物可一并划分为一个定着物单元的，定着物单元代码的前5位可采用“F9999”作为统一标识，后4位户号从“0001”开始首次编号。每幢房屋等建筑物、构筑物的基本信息可在房屋调查表中按幢填写；
- b) 定着物为森林、林木的，定着物单元在使用权宗地（宗海）内应具有唯一的编号，码值为00000001~99999999；

- c) 定着物为其他类型的，定着物单元在使用权宗地（宗海）内应具有唯一的编号，码值为00000001~99999999；
- d) 集体土地所有权宗地以及使用权宗地（宗海）内无定着物的，定着物单元代码用“W00000000”表示。

7.5.2.3 过渡期编码

未完全实现房地信息挂接的过渡期内，对于不涉及界址界线变化且需要即时办结的变更、转移、查封、抵押、注销等不动产登记业务，可以采用不动产单元过渡期编码，不动产单元过渡期编码与不动产单元编码具有相同的功能和效力。同时，应尽快开展不动产权籍调查与不动产登记数据整合，按照不动产单元设定与代码编制相关技术规定，统一编制不动产单元代码，建立不动产单元过渡期编码与不动产单元代码的一一对应关系，并记录在电子登记簿和不动产登记信息数据库以及不动产权籍调查成果数据库中。不动产单元过渡期编码方法如下：

- a) 房屋等建筑物、构筑物暂时不能落在自然幢但能落宗的，不动产单元编码的幢号暂可按逻辑幢进行编码，户号在幢内统一编制，编制不动产单元过渡期编码；
- b) 房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木等定着物暂时不能落宗但能落在地籍区（地籍子区）内的，宗地顺序号可暂使用“00000”标识，定着物单元从“00000001”起编号，编制不动产单元过渡期编码。

7.5.2.4 代码表示方法

不动产单元代码采用分段的表示，具体方法如下：

- a) 第一段表示县级行政区划代码；
- b) 第二段表示地籍区代码与地籍子区代码；
- c) 第三段表示宗地（宗海）号，由宗地（宗海）特征码和宗地（宗海）顺序号共同组成；
- d) 第四段表示定着物单元代码，由定着物特征码和定着物单元号共同组成；
- e) 不动产单元代码在表示时，段与段之间可用全角字符“空格”进行分隔，“空格”不占用不动产单元代码的位数。不动产单元代码在数据库中存储时，不应包含任何形式的“空格”。

代码表示方法如图21所示：



图21 不动产单元代码分段示意图

7.5.3 房屋共有部分要素测绘

7.5.3.1 业主共有部分要素包括不需要权属移交，依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所（架空层、避难层、转换层、文化体育场地等）、公用设施（供水、供电、消防等设施设设备）用房、物业服务用房、出入口、共有停车位等7类。

7.5.3.2 业主共有部分要素名称根据规划主管部门核发的《建设工程规划许可证》、《建设工程规划条件核实意见书》附图、附件和物业基本情况说明等有关资料明确的具体名称确定。

7.5.3.3 实地数据采集前，应依据规划主管部门核发的《建设工程规划许可证》、《建设工程规划条件核实意见书》附图、附件和物业基本情况说明等有关资料对业主共有部分范围及要素进行调查确认。

7.5.3.4 实地数据采集以面状要素为主，线状要素为辅，并现场绘制草图，取各面状要素边界、线状要素水平投影位置进行内业成图。采集内容包括房屋及附属设施、围墙、栅栏、道路、绿地、其他公共场所、出入口、共有停车位等房屋及附属设施和业主共有部分地形要素。

7.5.3.5 在业主共有部分面积实地数据采集中，原已采集房屋及附属设施数据的，经现场检核可以利用的，应充分利用原实测数据，未进行房屋及附属设施实地数据采集的应参照本标准7.2采集房屋及附属设施和共有部分地形要素。

7.5.4 房屋产权建筑面积测算

7.5.4.1 一般规定

7.5.4.1.1 计算房屋产权建筑面积的房屋的条件

计算房屋产权建筑面积的房屋应具备以下条件：

- a) 有上盖；
- b) 有围护；
- c) 结构牢固、属于永久性的建筑物；
- d) 层高在2.20m以上；
- e) 可作为人们生产或生活的场所。

7.5.4.1.2 计算全部房屋产权建筑面积的范围

7.5.4.1.2.1 永久性结构的单层房屋，其层高在2.20m以上时，按一层计算房屋产权建筑面积；多层房屋按各层房屋产权建筑面积的总和计算。

7.5.4.1.2.2 房屋内的阁楼、夹层、插层、设备层等局部楼层及其楼（电）梯间，层高在2.20m以上的部位计算房屋产权建筑面积。

7.5.4.1.2.3 穿过房屋的通道，房屋内的门厅、大厅，均按一层计算房屋产权建筑面积；门厅、大厅内的回廊部分，层高在2.20m以上的，按其水平投影面积计算。

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

7.5.4.1.2.5 挑楼、全封闭阳台、房屋间永久性的封闭的架空通廊，均按其外围水平投影计算房屋产权建筑面积。

7.5.4.1.2.6 属永久性结构有上盖的室外楼梯，按各层水平投影面积之和计算。

7.5.4.1.2.7 与房屋结构相连的有柱走廊，两房屋间有上盖、非独立柱或非单排柱的走廊，属永久性建筑的有柱（非独立柱、非单排柱）的车棚、货棚等，均按其柱的外围水平投影计算房屋产权建筑面积。

7.5.4.1.2.8 与房屋结构相连且有非独立柱或围护结构的永久性门廊、门斗，按其柱或围护结构的外围水平投影面积计算。

7.5.4.1.2.9 地下室、半地下室及其相应出入口，层高在2.20m以上的，按其外墙（不包括采光井、防潮层及保护墙）外围水平投影面积计算。

7.5.4.1.2.10 以幕墙作为房屋外墙的，按其外围水平投影面积计算。

7.5.4.1.2.11 依坡地而建的房屋，利用吊脚做架空层，有围护结构的，按其层高在2.20m以上部位的外围水平投影面积计算。

7.5.4.1.2.12 有变形缝的房屋，若其与室内相通，该变形缝计算房屋产权建筑面积。

7.5.4.1.2.13 坡屋顶、穹型顶以及倾斜墙体的建筑，按其室内净高在2.10m以上部分的水平投影面积计算。

7.5.4.1.2.14 多排柱的车棚、货棚、站台等，若柱向计算面积范围方向倾斜，按柱距离地面2.20m以上部位的水平投影面积计算。

7.5.4.1.2.15 除与房屋室内不相通的变形缝以外的所有位于建筑内的封闭空间，当其层高在2.20m以上时，无论其是否使用，均计算房屋产权建筑面积。

7.5.4.1.2.16 在建筑物中的层高2.20m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2.20m时，仅计算夹层下方空间的房屋产权建筑面积。

7.5.4.1.2.17 建在水域上的架空房屋，经报建部门批准，可计算产权建筑面积，依法取得土地使用权的，计算建基面积、用地面积。

7.5.4.1.2.18 有永久性上盖，有围护结构的场馆看台，层高在2.20m以上的，按围护结构外围水平投影面积计算。

7.5.4.1.2.19 立体书库、立体仓库、立体停车库，无结构层的按一层计算房屋产权建筑面积，有结构层的按其层高在2.20m以上的结构层房屋产权建筑面积总和计算。

7.5.4.1.3 计算一半房屋产权建筑面积的范围

7.5.4.1.3.1 与房屋相连有上盖的无柱走廊、檐廊，层高在2.20m以上的，按其围护结构、围护设施外围水平投影面积的一半计算。

7.5.4.1.3.2 独立柱的门廊，独立柱或单排柱的车棚、货棚、站台、加油站、收费站等属永久性开放式建筑空间，层高在2.20m以上的，按其上盖水平投影面积的一半计算。

7.5.4.1.3.3 有顶盖且不封闭的阳台、挑廊，按其围护结构、围护设施外围水平投影面积的一半计算。

7.5.4.1.3.4 所在层无顶盖的室外楼梯按其水平投影面积的一半计算。

7.5.4.1.3.5 有顶盖不封闭的永久性架空通廊，层高在2.20m以上的，按其围护结构、围护设施外围水平投影面积的一半计算。

7.5.4.1.3.6 有永久性上盖，无围护结构的场馆看台，层高在2.20m以上的，按其上盖水平投影面积的一半计算。

7.5.4.1.4 不计算房屋产权建筑面积的范围

7.5.4.1.4.1 具有以下特征之一的房屋及部位不计算房屋产权建筑面积：

- a) 无上盖；
- b) 无围护；
- c) 装饰性建筑及构件；
- d) 层高小于2.20m；
- e) 沿街（巷）作为公共使用或通行的部位；
- f) 无法满足人们生产或生活的场所。

7.5.4.1.4.2 突出房屋墙面的构件、配件、装饰柱、装饰性的幕墙、垛、勒脚、台阶、无柱雨篷等不计算房屋产权建筑面积。

7.5.4.1.4.3 房屋之间无上盖的架空通廊不计算房屋产权建筑面积。

7.5.4.1.4.4 房屋的天面、挑台、天面上无上盖的花园、泳池不计算房屋产权建筑面积。

7.5.4.1.4.5 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、罐的平台不计算房屋产权建筑面积。

7.5.4.1.4.6 骑楼、骑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，不论其是否有柱、是否有围护结构，均不计算房屋产权建筑面积。

7.5.4.1.4.7 利用引桥、高架路、高架桥、路面作为顶盖建造的房屋不计算房屋产权建筑面积。

7.5.4.1.4.8 活动房屋、临时房屋、简易房屋不计算房屋产权建筑面积。

7.5.4.1.4.9 独立烟囱、亭、塔、罐、池、地下人防干、支线不计算房屋产权建筑面积。

7.5.4.1.4.10 与房屋室内不相通的房屋间的变形缝不计算建筑面积。

7.5.4.1.4.11 与房屋室内不相通的类似于阳台、挑廊、檐廊等的建筑不计算房屋产权建筑面积。

7.5.4.1.4.12 用于检修、消防的室外钢梯或爬梯不计算房屋产权建筑面积。

7.5.4.1.4.13 无实用功能的装饰性建筑部位不计算房屋产权建筑面积。

7.5.4.2 房屋产权建筑面积计算的要求

7.5.4.2.1 阳台的面积计算

7.5.4.2.1.1 不封闭阳台的上盖位于不封闭阳台所在层起两层以外的视为无上盖；上盖镂空的视为无上盖；飘窗、空调位、花池等底板不视为有效上盖。

7.5.4.2.1.2 封闭阳台的上盖均为有效上盖。

7.5.4.2.1.3 未完全被有效上盖遮盖的不封闭阳台，按其围护结构、围护设施内上盖水平投影面积的一半计算。

7.5.4.2.1.4 用玻璃、钢（铁）栏等作为不封闭阳台围护设施的形式及其边长计算范围，按照图5执行。

7.5.4.2.2 空中花园、入户花园的面积计算

空中花园、入户花园等不封闭形式的建筑空间，有有效上盖的，按其围护结构、围护设施内上盖水平投影面积的一半计算。

7.5.4.2.3 花台、花池、空调机位的面积计算

7.5.4.2.3.1 阳台围护栏外的花台、花池等不计算建筑面积。

7.5.4.2.3.2 悬挂于建筑主体结构外侧，与室内不连通的花池和空调机位不计算建筑面积。

7.5.4.2.3.3 位于阳台等建筑主体结构内的花池、空调机位，与阳台间有活动间隔的，计入阳台建筑面积；与阳台间有固定间隔的，不计算建筑面积。

7.5.4.2.4 飘窗、橱窗的面积计算

7.5.4.2.4.1 突于外墙的飘窗、橱窗，室内净高 2.10 m 以上的按其外围水平投影计算建筑面积。

7.5.4.2.4.2 飘窗、橱窗其台面与房屋地面持平（落地）且室内净高在 2.10 m 以上的，按照挑楼的面积计算规定计算建筑面积。

7.5.4.2.4.3 阳台范围内的飘窗、橱窗部分，室内净高在 2.10 m 以上的，按其水平投影计算建筑面积，此部分不再计入阳台建筑面积。

7.5.4.2.4.4 沿房屋外围护结构面向房屋内凹的窗体，其内凹部分的水平投影计入房屋面积。

7.5.4.2.5 公共通道的面积计算

7.5.4.2.5.1 公共通道的判别条件：与公共道路街巷或公共开放空间相邻，且两端不封闭的通道，可作为公共道路通行。

7.5.4.2.5.2 骑楼、骑街楼底层、底层楼房临街有柱或无柱走廊等公共通道的面积按以下规定计算：

- a) 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，均不计算产权建筑面积；
- b) 骑楼的底层计算建基面积和用地面积，但不计算产权建筑面积；如骑楼是单层永久性建筑，且原房地产证记载有骑楼地的，可计算建基面积和用地面积；
- c) 骑街楼的底层不计算建基面积、用地面积和房屋产权建筑面积；
- d) 由多段构成的临街公共通道，如其中一端不相通，可在最近不通视的通道拐点处划分公共通道，不通视段按外走廊的有关规定计算产权建筑面积。

7.5.4.2.6 走廊等水平通道的面积计算

7.5.4.2.6.1 走廊可分为内走廊和外走廊。当走廊沿延伸垂直方向有一侧不封闭并直接向房屋外空间开敞时，该走廊为外走廊，其他情形属于内走廊；外走廊按其外侧是否有结构体，划分为有柱走廊和无柱走廊。

7.5.4.2.6.2 内走廊无论其两端是否封闭、是否有柱，均计算全部产权建筑面积；外走廊分别按有柱走廊和无柱走廊的有关规定计算建筑面积。

7.5.4.2.6.3 位于首层的挑楼、挑廊、檐廊、雨篷下方，无围护结构和围护设施，无论下方是否有台阶或花基，无论是否为公共通道，均不计算产权建筑面积。

7.5.4.2.7 楼梯、电梯、自动扶梯、观光梯、旋转梯、坡道等垂直通道的面积计算

7.5.4.2.7.1 楼梯、电梯、自动扶梯、观光梯、旋转梯等垂直通道，无论其本身如何设置梯间层，均按房屋的自然层数计算房屋产权建筑面积。无顶盖的室外楼梯，顶层按其外围水平投影面积的一半计算房屋产权建筑面积。

7.5.4.2.7.2 地下室车道下方高度2.20m以上区域内实地设置的车位，在不占用公建配套、消防通道以及不超规划核定车位个数前提下，计算车位面积。

7.5.4.2.7.3 垂直通道下部空间已按自然层计算面积的，其底部高度不论是否在2.20 m以上和是否利用，均不再另行计算面积。

7.5.4.2.7.4 室内垂直通道包括设置于建筑物外墙之内的楼梯、电梯、自动扶梯等，其中：

- a) 复式单元套内楼梯按自然层数计算，其面积总和计入套内面积，楼梯中空部分面积按中空面积计算规定测算；
- b) 穿越夹层的封闭式梯间不计算面积。

7.5.4.2.7.5 室外垂直通道包括设置于建筑物外墙以外的楼梯、电梯（观光梯）等，其中：

- a) 室外楼梯结构包括踏步板、栏干的梯段和平台组成的沟通上下不同楼面的斜向部件，均应视为一个整体，按水平投影计算各层面积；
- b) 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无上盖楼梯视为台阶，不计算面积。

7.5.4.2.7.6 无顶盖的室外楼梯的面积按以下规定计算：

- a) 有支承的无顶盖单层室外楼梯按其水平投影计算建基面积、用地面积，计算一半面积；
- b) 从室外地坪起，直跑、并经几个楼层的室外无上盖悬臂踏步楼梯不计算建基面积，其外围水平投影于所在层的面积按一半计算面积，超出规划红线范围的不计算用地面积。

7.5.4.2.7.7 有顶盖的室外楼梯的面积按以下规定计算：

- a) 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。当上层楼梯设计为下层楼梯的顶盖，或其上有挑板等且可以完全遮盖的，可视为该室外梯有顶盖；
- b) 首层有墙柱支承（包括独立柱、单排柱）的室外楼梯，按其水平投影计算建基面积、用地面积、房屋产权建筑面积。

7.5.4.2.7.8 室外楼梯所在层无顶盖的，绘制平面图时应在结构层数后括注无顶盖。

7.5.4.2.8 管井、烟道、采光井、通风井、电梯井等竖向井道的面积计算

有上盖的采光井、通风井、烟道等竖向井道的地面高度或突出房屋天面高度小于2.20 m的，突出地面或房屋天面的水平投影不计算房屋产权建筑面积，其他情况按照6.3.2.13计算细则计算房屋产权建筑面积；突出地面在规划红线范围内的计算用地面积。

7.5.4.2.9 天井、通天、中空、中庭的面积计算

7.5.4.2.9.1 房屋内的回形楼梯，回形中空部分不计算产权建筑面积。

7.5.4.2.9.2 楼梯梯段水平间隙大于0.30 m的中空部分不计算产权建筑面积。

7.5.4.2.9.3 自动扶梯安全间隙大于0.40 m的中空部分不计算产权建筑面积。

7.5.4.2.9.4 复式房屋或跃式房屋内的中空部位不计算产权建筑面积。

7.5.4.2.9.5 有上盖的室内中空、中庭等建筑空间，按一层水平投影面积计入上盖下方产权建筑面积。位于建筑物内部无上盖的中空，如天井、通天等不计算产权建筑面积，计算用地面积。

7.5.4.2.10 墙体的面积计算

墙体的产权建筑面积按照6.3.2.15计算细则计算。

7.5.4.2.11 斜面建筑的面积计算

斜面建筑有效边长数据采集按本标准6.2.5.6执行，斜面建筑的房屋产权建筑面积以层高大于2.20 m的区域范围在楼面上的水平投影计算。如图22，投影边长X可按公式（2）计算。

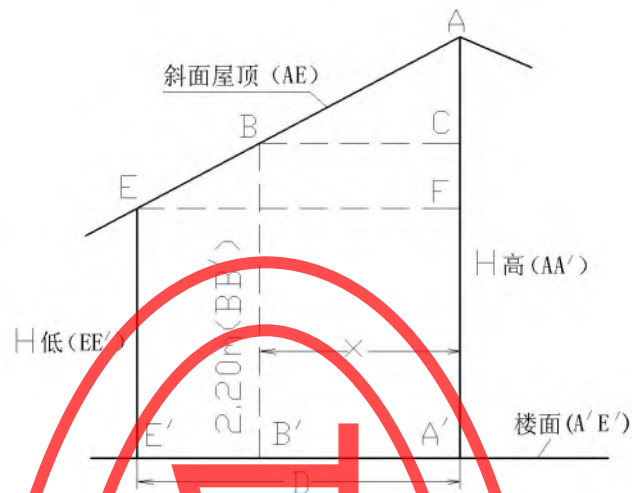


图 22 斜面建筑的面积计算图示

$$X = D \frac{H_{\text{高}} - 2.20}{H_{\text{高}} - H_{\text{低}}} \dots\dots\dots (2)$$

式中：

X ——斜面屋顶高点 A 与楼面至斜面屋顶高度超过 2.20m 以上部位在楼面投影点之间的水平距离，为设定值；

D ——斜面屋顶高点 A 与低点 E 在楼面投影点之间的水平距离，需要实地测量；

$H_{\text{高}}$ ——楼面至斜面屋顶最高点 A 的高度，需要实地测量， $H_{\text{高}} = AA'$ ；

$H_{\text{低}}$ ——楼面至斜面屋顶最低点 E 的高度，需要实地测量， $H_{\text{低}} = EE'$ 。

7.5.4.2.12 用地面积的计算

用地面积按照 6.3.3 规则计算。

7.5.5 共有部分房屋产权建筑面积的计算和分摊

7.5.5.1 共有部分房屋产权建筑面积测算

7.5.5.1.1 基本条件

用于房屋权属登记的，房屋产权建筑面积预测算中的共有部分房屋产权建筑面积测算应以规划主管部门核发的《建设工程规划许可证》及其附件附图等报建审批资料为依据；房屋竣工实测中的共有部分房屋产权建筑面积测算应以规划主管部门核发的《建设工程规划许可证》、《建设工程规划条件核实意见书》及其附件附图等资料为依据。《建设工程规划许可证》、《建设工程规划条件核实意见书》及其附件附图有关资料，未注明使用功能名称的不作为共有部分房屋产权建筑面积分摊，按独立单元计算房屋产权建筑面积。

委托测算的单位应提供经建筑设计部门确认的房屋共有部位使用情况说明，并负相应的法律责任。

7.5.5.1.2 测算原则

7.5.5.1.2.1 房屋共有部分的房屋产权建筑面积按幢总房屋产权建筑面积扣除该幢房屋专有部分房屋产权建筑面积，包括住宅、经营性用房、按规定需要权属移交的公共服务设施等符合房屋专有部分界定规则的房屋产权建筑面积之和后测算。

7.5.5.1.2.2 如区分所有人通过合法文件或协议约定某些专有部分为共有部分，该共有部分的房屋产权建筑面积不在专有部分房屋产权建筑面积中扣除，但予以附注。

7.5.5.1.2.3 建筑区划内的依法属于业主共有的，包括独立用地建设和非独立用地建设而依附于幢内建筑的公共场所、公用设施和物业服务用房，参见表 21 的分类单独测绘并汇总。

7.5.5.1.2.4 公共场所、公共设施和物业服务用房，应分别编写唯一且稳定的楼层号、房号，从当层最后一个基本单元的房号后续编。

7.5.5.1.3 共有部分建筑明细

共有部分建筑明细参见表 21。

表21 共有部分建筑明细表

类别	共有建筑明细	备注
水平、垂直通道	公共门厅（大堂、中庭）	1. 此处所指的公共场所、公用设施和物业服务用房是为本幢服务或为建筑区划内服务，并按规定不需要权属移交，属于建筑物的共有部分。如有移交和接收合同或协议的则按专有部分测绘。 2. 共有建筑的名称及功能参照规划主管部门审批的规划报建或规划条件核实的附件、图件确认。
	走廊、过道	
	车道	
	消防通道	
	管道井	
	通风井	
	提物井	
	垃圾道	
	电梯、自动扶梯	
	楼梯间（室内、室外楼梯）	
	屋顶梯屋	
	其他	
	墙体	
公用设施	供、变电设备间（变电室、高低压配电房、发电机房、开关房等）	
	电梯机房	
	空调机房	
	供水设备（水箱间、水泵房、水池）	
	人防通信、警报工作间	
	消防控制室（中心）	
	智能监控室（中心）	
	室内非机动的车库、车位（地上或地下）	
	设备层（技术层）	
	值班室	
	警卫室	
其他公用设施		
公共场所	架空层的架空部分	
	避难层	
	转换层	
	其他公共场所	
物业服务用房	物业服务用房	

7.5.5.2 共有部分房屋产权建筑面积分摊

7.5.5.2.1 分摊原则

分摊原则如下：

- 两个以上产权方有合法权属分割文件或协议的，按文件或协议进行分摊。
- 产权各方无合法权属分割文件或协议的，按房屋产权建筑面积比例进行分摊。
- 房屋共有产权建筑面积分摊以幢为单位，位于本幢房屋内并为本幢服务的共有产权建筑面积，

由本幢房屋分摊。

- d) 为本幢房屋服务但不在本幢房屋内的共有产权建筑面积，或在本幢房屋内但为两幢以上房屋服务的共有产权建筑面积，均不进行分摊。
- e) 房屋产权转移、分割或合并中应采用原有分摊方法。
- f) 超出《建设工程规划条件核实意见书》附件附图共有建筑范围的部位，作为独立单元出图，不作为应分摊的共有产权建筑面积，但应独立计算产权建筑面积及图面标绘，并在成果中进行“未取得相关规划批准或与规划批准条件不一致”说明。
- g) 改变已分摊的共有产权建筑面积的位置或使用功能，应经相关审批部门审批同意后，再予以变更测算。
- h) 未经相关主管部门规划许可或条件核实的房屋，共有产权建筑面积测算以《建筑工程施工图》或房屋实际状况为准，建筑物产权建筑面积测绘成果中应根据成果用途依据作相应的说明和注记，并在成果中进行“未取得相关规划许可或条件核实”说明。

7.5.5.2.2 分摊公式

共有产权建筑面积按比例分摊的计算见公式（3）、公式（4）。

$$\delta S_i = K \cdot S_i \dots\dots\dots (3)$$

$$K = \frac{\sum \delta S_i}{\sum S_i} \dots\dots\dots (4)$$

式中：

- K —— 面积的分摊系数；
- S_i —— 各单元参加分摊的产权建筑面积， m^2 ；
- δS_i —— 各单元参加分摊所得的分摊面积， m^2 ；
- $\sum \delta S_i$ —— 需要分摊的分摊面积总和， m^2 ；
- $\sum S_i$ —— 参加分摊的各单元产权建筑面积总和， m^2 。

7.5.5.2.3 分摊范围

分摊范围如下：

- a) 下列设施不计入应分摊共有产权建筑面积，如在幢内设置的，应分摊所在幢相关的共有产权建筑面积。其中属于业主共有的，计入业主共有部分面积：
 - 1) 作为人防工程的产权建筑面积；
 - 2) 独立使用的地下室、半地下室、车库、车棚；
 - 3) 位于首层、顶层或裙楼顶层设置，用于公共休息和通行的亭、走廊、塔、绿化和停车的公共建筑空间；
 - 4) 避难层、避难间、转换层、电信机房、联通机房、网络机房、人防通信、警报工作间；
 - 5) 用作公共事业的市政建设的建筑物；
 - 6) 作为配套公共服务设施移交项目：
 - ① 医疗设施：社区卫生服务中心、残疾人康复服务中心等；
 - ② 行政管理设施：街道办事处、社区服务中心、派出所等警务用房、消防站、社区居委会等；
 - ③ 邮政及市政公用设施：公交站场、垃圾压缩站、公共厕所、环境卫生站、邮政所等；
 - ④ 市场经营设施：肉菜市场等。
 - 7) 《建设工程规划许可证》附件附图或《建设工程规划条件核实意见书》附件附图等规划报建、规划条件核实审批资料中列为公共服务设施的项目。
- b) 下列设施不计入共有产权建筑面积进行分摊，不分摊所在幢相关的共有产权建筑面积。其中属于业主共有的，计入业主共有部分面积：
 - 1) 穿过房屋首层的消防通道；
 - 2) 为地铁服务的通风井、地铁商铺、地铁出入口等；
 - 3) 公共设施内形成的封闭空间；
 - 4) 作为配套公共服务设施移交项目：
 - ① 市政公用设施：110KV 变电站、220KV 变电站；

② 教育设施：中学、小学。

7.5.5.2.4 分摊步骤

具体分摊步骤如下：

- a) 确定一幢房屋共有产权建筑面积的范围和名称；
- b) 对共有产权建筑面积进行分类，确定应分摊的共有产权建筑面积和不应分摊的共有产权建筑面积；
- c) 按使用功能划分功能区；
- d) 按共有产权建筑面积的服务范围自上而下、由整体到局部的顺序，即按幢共有产权建筑面积、功能区间共有产权建筑面积、功能区共有产权建筑面积、层间共有产权建筑面积、层内共有产权建筑面积、层内局部共有产权建筑面积的顺序逐级分摊，下一级的共有产权建筑面积参与上一级的共有产权建筑面积分摊。

7.5.5.2.5 总体分摊方式

共有产权建筑面积各级分摊方式具体如下：

- a) 第一级分摊：幢共有产权建筑面积分摊。建在本幢内为整幢服务的共有产权建筑面积，由全幢分摊。分摊系数的分母 ΣS_i 为功能区间共有产权建筑面积、功能区共有产权建筑面积、层间共有产权建筑面积、层内共有产权建筑面积、层内局部共有产权建筑面积、幢内各单元套内面积之和；
- b) 第二级分摊：功能区间共有产权建筑面积分摊。为本幢内多个功能区服务的共有产权建筑面积，由相关功能区分摊。分摊系数的分母 ΣS_i 为功能区共有产权建筑面积、层间共有产权建筑面积、层内共有产权建筑面积、层内局部共有产权建筑面积、功能区间各单元套内面积之和；
- c) 第三级分摊：功能区共有产权建筑面积分摊。为本幢内某一功能区服务的共有产权建筑面积，由该功能区分摊。分摊系数的分母 ΣS_i 为层间共有产权建筑面积、层内共有产权建筑面积、层内局部共有产权建筑面积、功能区内各单元套内面积之和；
- d) 第四级分摊：层间共有产权建筑面积分摊。为本幢内相关楼层共同服务的共有产权建筑面积，由相关楼层分摊。分摊系数的分母 ΣS_i 为层内共有产权建筑面积、层内局部共有产权建筑面积、层间各单元套内面积之和；
- e) 第五级分摊：层内共有产权建筑面积分摊。专为本层服务的共有产权建筑面积，由本层分摊。分摊系数的分母 ΣS_i 为层内各单元套内面积之和；
- f) 第六级分摊：层内局部共有产权建筑面积分摊。专为本层局部服务的共有产权建筑面积，由本层局部分摊。分摊系数的分母 ΣS_i 为局部单元套内面积之和。

7.5.5.3 功能区的划分与局部分摊方式

7.5.5.3.1 幢的划分

幢的划分类型简图参见附录A的表A.1。

7.5.5.3.2 幢内功能区的划分

功能区以《建设工程规划许可证》附件附图或《建设工程规划条件核实意见书》附件附图等规划报建、规划条件核实审批资料为依据，根据相关主管部门确认的房屋使用功能进行划分。

- a) 按房屋使用功能划分功能区，具体如下：
 - 1) 主要功能为住宅、商业、办公、厂房等。
 - 2) 其他功能为地下机动车库、地下非机动车库、地上汽车库、地上非机动车库、首层架空层、其它层架空部分、避难层、转换层、设备层等。
 - 3) 配套公共服务设施移交项目。
- b) 按房屋平面结构划分功能区，具体如下：
 - 1) 塔楼：住宅塔楼视为一个功能区；每座独立的商业、办公或综合性塔楼按不同的使用功能划分功能区。

- 2) 裙楼：每层裙楼按不同的使用功能划分功能区。
- 3) 地下室：每层地下室按不同的使用功能划分功能区。

7.5.5.3.3 幢内功能区的局部分摊方式

7.5.5.3.3.1 住宅功能区，采用垂直分摊方式：住宅各层共有产权建筑面积之和，在该功能区内作垂直分摊。

7.5.5.3.3.2 商业功能区，采用功能区层内分摊方式：商业功能区层内使用的楼梯、电梯、自动扶梯、走廊、过道、卫生间、茶水间、管道井、烟道、设备房等作为层内共有产权建筑面积，进行功能区层内分摊。

7.5.5.3.3.3 办公功能区，采用垂直分摊和功能区内层内分摊两种方式：

- a) 垂直分摊：各层核心筒内为办公服务的楼梯间、电梯间、为梯间服务的通风井等垂直通道，其共有产权建筑面积之和，在该功能区内作垂直分摊；
- b) 功能区层内分摊：办公功能区层内使用的走廊、过道、卫生间、茶水间、管道井、设备房等作为层内共有产权建筑面积，进行功能区层内分摊。

7.5.5.3.3.4 其他功能区，如地下机动车库、地下非机动车库、地上汽车库、地上非机动车库、其它层架空部分、避难层、转换层、设备层等功能区，采用功能区层内分摊方式：本层使用的楼梯间、电梯间、走廊、卫生间、管道井、设备房等作为层内共有产权建筑面积，进行功能区层内分摊。首层架空层内梯间、电梯间由其通往的相关功能区进行分摊。

7.5.5.4 共有产权建筑面积的分摊细则

7.5.5.4.1 大堂、门厅

临街的出入口所在层的门厅、过道、大堂按其服务范围进行功能区层间分摊。如《建设工程规划许可证》或《建设工程规划条件核实意见书》附件附图土标注为：住宅大堂、商业大堂、办公大堂、酒店大堂等，分摊给相应的功能区。

7.5.5.4.2 楼梯、电梯、自动扶梯

7.5.5.4.2.1 室外专用楼梯由专用的单元进行分摊。

7.5.5.4.2.2 室内楼梯的下方无论是否有实际使用功能，均按上一层楼梯或自动扶梯的平面投影计算该层的梯间面积。

7.5.5.4.2.3 房屋实测时，现场没有安装但预留位置的自动扶梯、复式单元的预留楼梯均视为中空，不计算产权建筑面积和应分摊的产权建筑面积。

7.5.5.4.2.4 房屋实测时，临街出入口所在层的楼梯、电梯设置在功能区内部的，应留设连接临街出入口和楼梯、电梯的公共通道，没有实体围护结构的分界参照 6.2.5.5 处理。在分层或分单元测绘时，留设的公共通道及其连接的楼梯、电梯的产权建筑面积由相关功能区分摊。

7.5.5.4.2.5 房屋预测时，如无法分层或分单元，未预留设公共通道的，按功能区整体测算产权建筑面积。

7.5.5.4.2.6 房屋顶层单元套内设置上房屋天面的梯间视为该单元的专用公设。

7.5.5.4.2.7 临街的出入口所在层的楼梯、电梯、自动扶梯由相关功能区进行层间分摊。

7.5.5.4.2.8 房屋各层不开门的或封闭的垂直通道由相关功能区进行层间分摊。

7.5.5.4.3 地下室

7.5.5.4.3.1 首层下地下室的楼梯、电梯、自动扶梯，当其为独立出入口并位于房屋主体之外时，应计算建基面积、用地面积，并分摊给地下室。

7.5.5.4.3.2 地下室车库出入口，由地下车库分摊；地下室非机动车库出入口，由地下非机动车库分摊。

7.5.5.4.4 门廊、门斗、中庭

7.5.5.4.4.1 专用的门廊、门斗由专用的单元进行分摊。

7.5.5.4.4.2 公共门廊、公共门斗、中庭按其相关服务范围进行分摊。

7.5.5.4.4.3 首层梯间出入口内凹形成的空间，有有效上盖的，该上盖无论是二楼梯间底板或挑板，其下方梯前空间作门斗处理计入首层梯间产权建筑面积内。

7.5.5.4.5 外走廊、架空通廊

7.5.5.4.5.1 首层计算产权建筑面积的外走廊，若连接商业、办公功能区，此外走廊由首层商业、办公功能区进行层内分摊。

7.5.5.4.5.2 首层计算产权建筑面积的外走廊，若连接商业、办公功能区以及楼梯、电梯、自动扶梯，此外走廊由首层商业、办公功能区及经此楼梯、电梯、自动扶梯的相关功能区进行分摊。

7.5.5.4.5.3 同期规划、同期建设的两座建筑物之间相通的计算产权建筑面积的架空通廊由相关功能区进行分摊。

7.5.5.4.5.4 非同期规划、同期建设的两座建筑物之间的计算产权建筑面积的架空通廊，作为独立单元出图，不作为应分摊的共有产权建筑面积，不参与功能区共有产权建筑面积分摊。

7.5.5.4.6 公共花园、公共阳台

7.5.5.4.6.1 在某功能区内逐层设置的与公共通道连通的公共花园作为层内共有产权建筑面积进行分摊；非逐层设置的公共花园如计算产权建筑面积，则作为该功能区的共有产权建筑面积进行层间分摊。

7.5.5.4.6.2 专为层内局部单元设置的公共阳台，由层内相关单元进行分摊。

7.5.5.4.7 设备用房、管理用房

7.5.5.4.7.1 《建设工程规划许可证》或《建设工程规划条件核实意见书》附件附图上没有明确具体使用性质的设备用房，经建筑设计部门确认属于共有产权建筑面积的由相关功能区分摊。若建筑设计部门无法确认设备用房的使用性质和服务范围的，则设备用房不计入共有产权建筑面积，不分摊所在幢的共有产权建筑面积，作为独立单元出图。

7.5.5.4.7.2 室内游泳池的泳池机房列为室内游泳池应分摊的共有产权建筑面积；室外无上盖的游泳池，其泳池机房符合计算产权建筑面积规定的，列为不应分摊的共有产权建筑面积。

7.5.5.4.7.3 供本层或多层使用的空调机房、风机房、中央制冷机房，按其服务范围进行功能区分摊。

7.5.5.4.7.4 变电室、高低压配电房、发电机房、开关房等供、变电设备间，水箱间、水泵房、水池等供水设备，消防控制室（中心）、智能监控室（中心）、值班室、警卫室、物业管理用房等在本幢内并为本幢服务的公用设施，列为幢共有产权建筑面积或功能区共有产权建筑面积。其中值班室、警卫室、物业管理用房等本幢管理用房由全幢分摊。

7.5.5.4.7.5 若干设备房集中设计为一个区域，该区域内设置有连接各个设备房的水平通道，如各设备房均为同一分摊级别的共有产权建筑面积，则设备房的整个区域视为同一分摊级别的共有产权建筑面积；如该区域内的各设备房不是同一分摊级别的共有产权建筑面积，则此水平通道应随同该区域内最高分摊级别的设备房进行共有产权建筑面积分摊。

7.5.5.4.7.6 房屋测绘时，实地空置的设备用房，其功能以《建设工程规划许可证》附件、附图或《建设工程规划条件核实意见书》附件、附图等规划报建、验收审批资料为依据进行确认，但不计入应分摊的共有产权建筑面积。

7.5.5.4.7.7 为多幢服务的供变电、供水、消防、空调、监控等设备房，不参与所在幢或多幢的共有产权建筑面积分摊，但应分摊专为该类设备房设置的水平通道、通风、排烟等设施的共有产权建筑面积。

7.5.5.4.7.8 房屋各层的幕墙检修道作为幢共有产权建筑面积由地面以上全幢分摊。

7.5.5.4.8 外半墙

7.5.5.4.8.1 房屋地上各层外半墙的面积作为幢共有产权建筑面积，由地上各层分摊。其中独立别墅无需作扣除外半墙处理；联排别墅地上各层的外半墙由地上各层分摊。

7.5.5.4.8.2 地下室及半地下室的外墙，在扣除地上层主墙体的内半墙厚后，剩余的外部墙体厚度的产权建筑面积由地下各层分摊。

7.5.5.4.9 无具体用途的封闭空间

7.5.5.4.9.1 房屋内无具体用途的封闭空间以《建设工程规划许可证》或《建设工程规划条件核实意见书》附件、附图等规划审批资料为依据进行确认，不计入房屋套内产权建筑面积或共有产权建筑面积，不分摊所在幢的共有产权建筑面积，计入房屋总产权建筑面积，单独编号并作相应注册和说明。

7.5.5.4.9.2 房屋测绘时，如无具体用途的封闭空间已作他用，仍应以规划审批资料为依据参照7.5.5.4.9.1处理。

7.5.6 房屋业主共有部分图表编制与面积测算

7.5.6.1 房屋业主共有部分分布示意图绘制

7.5.6.1.1 基本要求

房屋业主共有部分分布示意图编绘的基本要求如下：

- 依据《建设工程规划条件核实意见书》附件附图、竣工测量总图等权源资料进行编绘；未取得《建设工程规划条件核实意见书》、未竣工的建筑区划，其业主共有部分分布示意图按现状采集相关要素后进行编绘；
- 分期规划分期建设的建筑区划应在各期建设完成并取得《建设工程规划条件核实意见书》后再进行测绘；
- 一个完整建筑区划内的业主共有部分分布示意图选择合适比例表示；
- 业主共有部分分布示意图宜采用现场采集或与现状一致的高分辨率正射影像图作为基础底图，在底图上编制建筑区划内各类业主共有部分要素及相关辅助要素。

7.5.6.1.2 房屋业主共有部分分布示意图表示的基本内容

房屋业主共有部分分布示意图需要表示的基本内容如下：

- 业主共有部分分布示意图应表示的内容主要有用地范围线、房屋及附属设施（围墙、栅栏）、道路、绿地、停车位、出入口、设施设备等相关的房屋及各类地形要素和图例、图表等，具体样式参见附录D图D.22。
- 业主共有部分分布示意图各要素应按下列规定表示，未列入下列条款规定的，应按GB/T 20257.1的要求执行。
- 业主共有部分分布示意图地上部分属于建筑区划范围外部分只表示相邻建筑区划名称或相邻产权单位（或法人）名称、道路名称等。

7.5.6.1.3 用地范围线

用地范围线绘制要求如下：

- 用地范围线依照规划主管部门审批通过的规划报建或规划条件核实、土地报批文件、图件确定，图上用红色实线表示。
- 用地范围线旁应使用随线或引线标注范围线名称，标注名称颜色随线确定。

7.5.6.1.4 房屋及附属设施

房屋及附属设施绘制要求如下：

- 房屋应逐栋采集外围轮廓线的水平投影线，内部注记楼栋门牌号或编号、结构、层数，并进行填充，填充样式详见表23。
- 房屋内部业主共有部分要素应列入建筑物内业主共有部分分布明细表及示意图明细表中，示意图中不表示。
- 房屋结构注记包括M、N、A、B、C、S、T、Z、E等，参见表22。

表22 房屋建筑结构分类表

编号	分类		内容
	名称	代码	
1	钢结构	M	承重的主要构件是用钢材料建造的，包括悬索结构。
2	钢、钢筋混凝土结构	N	承重的主要构件是用钢、钢筋混凝土建造的。如一幢房屋一部分梁柱采用钢、钢筋混凝土构架建造。
3	钢筋混凝土结构	A	承重的主要构件是用钢筋混凝土建造的。包括薄壳结构、大模板现浇结构及使用滑模、升板等建造的钢筋混凝土结构的建筑物。
4	混合结构	B	承重的主要构件是用钢筋混凝土和砖木建造的。如一幢房屋的梁是用钢筋混凝土制成，以砖墙为承重墙，或者梁是用木材建造，柱是用钢筋混凝土建造。
5	砖木结构	C	承重的主要构件是用砖、木材建造的。如一幢房屋是木制房架、砖墙、木柱建造的。
6	条石或岩石结构	S	承重的主要构件是用条石或岩石建造的。如窑洞等。
7	三合土结构	T	承重的主要构件是用三合土建造的。如用三合土建造的地下空间建筑物。
8	普通粘土砖结构	Z	承重的主要构件是用普通粘土砖建造的。
9	其他结构	E	承重的主要构件是用竹、木材建造的。如竹结构、木结构等。

7.5.6.1.5 共有道路

按相应边界用实线表示边线，必要时可进行填充，填充样式详见表 23。

7.5.6.1.6 共有绿地

按相应边界用实线表示边线，必要时可进行填充，填充样式详见表 23。

7.5.6.1.7 其他公共场所

按相应边界用实线表示范围，内部注记名称（依附于建筑物内的，只在图表及建筑物内业主共有部分分布明细表中列明，不在示意图中表示），必要时可进行填充，填充样式详见表 23。

7.5.6.1.8 公用设施用房

按相应边界用实线表示范围，内部注记名称（依附于建筑物内的，只在图表及建筑物内业主共有部分分布明细表中列明，不在示意图中表示），必要时可进行填充，填充样式详见表 23。

7.5.6.1.9 物业服务用房

物业服务用房按相应边界用实线表示范围，内部注记名称（依附于建筑物内的，只在图表及建筑物内业主共有部分分布明细表中列明，不在示意图中表示），必要时可进行填充，填充样式详见表 23。

7.5.6.1.10 停车位

停车位分机动车停车位和非机动车停车位，按相应边界用实线表示范围，内部注记（依附于建筑物内的，只在图表及建筑物内业主共有部分分布明细表中列明，不在示意图中表示）名称（机动车、非机动车），属于业主共有的应填充，填充样式详见表 23。涉及人防车位，分层图应叠加人防面积测算范围及边界划分图，并进行说明。停车位应注记包括机械车位、人防车位、残疾人车位等特殊停车位。

7.5.6.1.11 出入口

出入口分机动车出入口和人行出入口，均按相应边界用实线表示范围，内部注记名称，必要时可进行填充，填充样式详见表 23。

表 23 业主共有部分分布示意图填充样式

序号	图层名称	填充样式	填充说明	颜色
1	填充-房屋		类型: 预定义 图案: SOLID 角度: 0 比例: 1	255
2	填充-共有道路		类型: 预定义 图案: ANSI38 角度: 0 比例: 8	4
3	填充-共有绿地		类型: 预定义 图案: ANSI31 角度: 0 比例: 2	3
4	填充-其他公共场所		类型: 预定义 图案: ANSI37 角度: 0 比例: 4	42
5	填充-公用设施		类型: 预定义 图案: SOLID 角度: 0 比例: 1	32
6	填充-物业服务用房		类型: 预定义 图案: SOLID 角度: 0 比例: 1	141
7	填充-共有停车位		类型: 预定义 图案: BOX 角度: 0 比例: 0.2	21
8	填充-出入口		类型: 预定义 图案: AR-HBONE 角 度: 0 比例: 0.02	202

7.5.6.2 业主共有部分分布示意图图层设置

业主共有部分分布图宜采用 AutoCAD 软件进行编绘, 图层按用地范围线、房屋、业主共有部分范围、注记、填充、图廓、辅助划分为 7 大类, 具体内容及特性设置参见表 24。

表 24 业主部分分布示意图图层特性表

序号	大类	图层名称	图层内容	要素类型	颜色索引号
1	范围线	用地范围线	用地范围线	闭合多线段	1
2	房屋	房屋轮廓线	房屋外部轮廓	闭合多线段	6
3		房屋分层线	房屋分层线	多线段	1

表24 业主部分分布示意图图层特性表（续）

序号	大类	图层名称	图层内容	要素类型	颜色索引号
4	辅助	辅助	房屋范围外非业主共有部分地形要素、引线、非共有的停车位边线等	多线段	7
5	业主共有部分范围	共有道路	共有道路	闭合多线段	4
6		共有绿地	共有绿地	闭合多线段	3
7		其他公共场所	其他公共场所	闭合多线段	42
8	业主共有部分范围	公用设施	供水、供电等设施设备用房、消防控制室、监控室、值班室、警卫室等	闭合多线段	32
9		物业服务用房	物业服务用房	闭合多线段	141
10		共有停车位	机动车停车位、非机动车停车位	闭合多线段	21
11		出入口	人行出入口、车行出入口	闭合多线段	202
12	填充	填充-房屋	房屋范围填充	图案填充	254
13		填充-共有道路	共有道路填充	图案填充	4
14		填充-绿地	共有绿地填充	图案填充	3
15		填充-共有公共场所	其他公共场所填充	图案填充	42
16		填充-公用设施	公用设施用房填充	图案填充	32
17		填充-物业服务用房	物业服务用房填充	图案填充	141
18		填充-共有停车位	共有停车位填充	图案填充	21
19		填充-出入口	人行和车行出入口填充	图案填充	202
20	注记	业主共有部分要素名称注记	业主共有部分要素名称注记	多行文字	1
21		其他注记	业主共有部分分布示意图上其他房屋、道路名称、建筑区划范围外相邻范围相关要素注记	多行文字	6
22	图廓	图廓	图廓	/	7
23		图例	图例	/	7
24		图表	图表	/	7

7.5.6.3 房屋业主共有部分分布附图绘制

因房屋业主共有部分不动产登记需要，可在房屋业主共有部分分布示意图基础上绘制房屋业主共有部分分布附图，具体样式参见附录 D 图 D. 23。

7.5.6.4 建筑物内业主共有部分分布明细表编制

当建筑物内（非独立的业主共有部分建筑物）含有业主共有部分要素时，应编制建筑物内业主共有部分分布明细表，列入建筑区划内建筑物内所有业主共有部分要素。建筑物内业主共有部分分布明细表采用图表一体化形式表示，具体样式参见附录 D 图 D. 24。

7.5.6.5 房屋业主共有部分面积测算

业主共有部分面积测算内容包括共有道路、共有绿地、其他公共场所、公用设施用房、物业服务用房、出入口等业主共有部分要素的面积测算。

7.5.7 成果要求

7.5.7.1 电子成果要求

7.5.7.1.1 不动产测绘的主要成果

主要成果参见表 25。

表25 测绘成果一览表

成果	存储介质	数据格式	用途	备注
宗地图（分丘图）	纸质、电子	DWG/DXF	提交，存档	
分层图	纸质、电子	DWG/DXF	提交，存档	地下车位（车库）分层平面图应包含车位布局，个数等要素，停车位应注记包括机械车位、人防车位、残疾人车位等特殊停车位。
分户图	纸质、电子	DWG/DXF	提交，存档	
不动产测绘专业技术设计书	纸质、电子	DOC/DOCX	提交，存档	
不动产测绘专业技术总结	纸质、电子	DOC/DOCX	提交，存档	
最终质量检查报告	纸质、电子	DOC/DOCX	提交，存档	
测绘成果报告书	纸质、电子	DOC/DOCX	提交，存档	
地籍入库数据	电子	Shp、dbf	存档，数据入库	
不动产入库数据	电子	Shp、dbf	存档，数据入库	
测量仪器检定证书	纸质、电子	pdf	提交，存档	

7.5.7.1.2 房屋专有、业主共有部分测绘主要成果

房屋专有、业主共有部分测绘主要成果参见表 26。

表26 房屋专有、业主共有部分测绘成果一览表

成果	存储介质	数据格式	用途
业主共有部分分布示意图	纸质、电子	DWG/DXF	提交，存档
业主共有部分分布附图	纸质、电子	DWG/DXF	提交，存档
高分辨率正射影像图	电子	Tif/jpeg	提交，存档
最终质量检查报告	纸质、电子	DOC/DOCX	提交，存档
不动产专有、业主共有部分测绘成果报告书	纸质、电子	DOC/DOCX	提交，存档
不动产专有、业主共有部分测绘成果入库数据	电子	Shp、dbf	存档，数据入库
业主共有部分面积汇总表	电子	CVS/XLS/XLSX	提交，存档
测量仪器检定证书	纸质、电子	pdf	提交，存档

7.5.7.2 不动产成果报告

需要提供以下成果报告资料，具体格式及内容详见附录 D。

7.5.7.2.1 房屋面积测绘成果报告

测绘成果报告应包括以下内容：

- a) 房屋面积测绘成果报告书封面；
- b) 房屋面积实测技术说明书；
- c) 房屋基本情况表；
- d) 建筑物层高表；
- e) 房屋产权建筑面积实测总平面图；
- f) 房屋产权建筑面积实测层平面图；
- g) 房屋分层面积表；
- h) 房屋共有产权建筑面积分摊后的分层面积表；
- i) 房屋各层建筑功能面积表；
- j) 房屋各层各单元面积表；
- k) 房屋各层各单元不动产单元代码表；
- l) 房屋各层各单元分摊明细表；
- m) 房屋共有建筑分布平面图；
- n) 共有产权建筑面积参加分摊说明；
- o) 楼盘明细表；
- p) 审核意见表；
- q) 房屋附图。

7.5.7.2.2 权籍调查测绘成果报告

权籍调查测绘成果报告应包括以下内容：

- a) 宗地基本信息表；
- b) 界址标示表；
- c) 界址签章表；
- d) 宗地草图；
- e) 界址说明表；
- f) 调查审核表；
- g) 共有/共用宗地面积分摊表。

8 成果资料质量检查

8.1 一般规定

8.1.1 测量成果应按现行国家标准《测绘成果质量检查与验收》GB/T 24356 和《数字测绘成果质量检查与验收》GB/T 18316 的规定进行检查，并按要求编写检查报告。

8.1.2 测量成果的验收宜由地方测绘主管部门认可的检验、测绘机构实施，也可由甲方组织实施。


8.1.3 测绘单位应按照国家相关法律、法规的要求做好测绘成果汇交及涉密测绘成果的使用、保存、销毁等工作。

8.2 质量检查

8.2.1 建设工程联合测量成果的检查验收实行二级检查一级验收制度，并保存相关记录。记录内容应齐全、完整、规范、清晰，内容不得随意更改。各级检查、验收工作应按照作业顺序独立进行，不得省略或代替。

8.2.2 测绘成果质量检查时，过程检查应采用全数检验方式；最终检查宜采用全数检验方式，也可采用抽查检验方式；验收宜采用抽查检验方式。

- 8.2.3 采用抽查检验方式，抽样数量和样本的质量评定应符合应按现行国家标准《测绘成果质量检查与验收》GB/T 24356 和《数字测绘成果质量检查与验收》GB/T 18316 的相关规定。
- 8.2.4 测绘成果验收应按现行国家标准《测绘成果质量检查与验收》GB/T 24356 和《数字测绘成果质量检查与验收》GB/T 18316 进行质量评定。测量成果质量宜采用优、良、合格和不合格四级评定制度。不合格的测量成果经整改后，应重新进行检查、验收。
- 8.2.5 地形成果入库检查和验收中发现不符合规范或规定的成果时，应由测绘成果建库检查部门提出处理意见，交测绘生产单位限时整改。
- 8.2.6 现状地形图测量成果应满足广州市地方标准《数字地图测绘技术规程》DB 4401/T 31 数据编辑及检查要求，符合广州市数字地图入库要求。



DB4401

附录 A
(资料性附录)
建筑部分要素图解

A.1 幢

一座地上独立，主体结构为一整体，在使用功能上不可分割，包括不同结构、不同层次的房屋。详见下表 A.1:

表 A.1 幢的类型简图

类型	简图		
有裙楼	1. 裙楼上各塔楼以伸缩缝相连		有裙楼的建筑，无论有多少个塔楼、塔楼的使用性质是住宅、商业、办公，均视为一幢建筑。
	2. 裙楼上各塔楼间有一定间距		
	裙楼上各塔楼间有伸缩缝相连也有一定间距		
无裙楼	1. 地面上幢内以伸缩缝相连		1. 若《建设工程规划许可证》许可同期规划、同期建设的，应视为一幢建筑。2. 若《建设工程规划许可证》非许可同期规划、同期建设的，可视为多幢建筑。
	2. 以连廊相连		
区内组团	1. 地面上各幢间有一定间距		视为多幢建筑
	2. 大院式		

注：简图所注层数为示意层数。

A.2 自然层

按楼板、地板结构分层的楼层。假层、夹层、插层、阁楼（暗楼）、装饰性塔楼，以及突出屋面的楼梯间、水箱间不计层数。

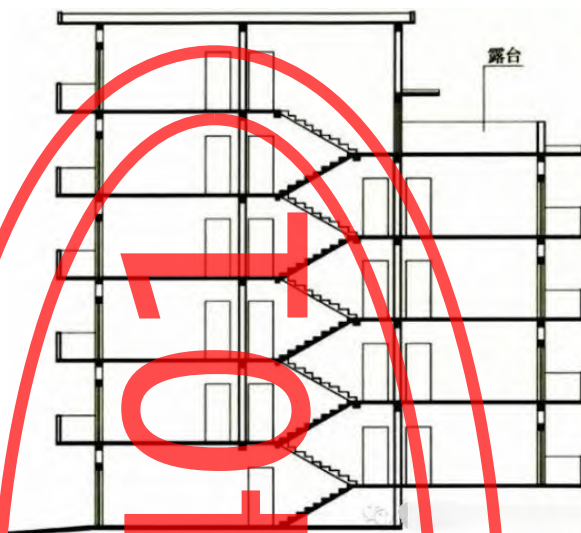


图 A.1 自然层

A.3 标准层

建筑物内主要使用功能与平面布置相同的各楼层。

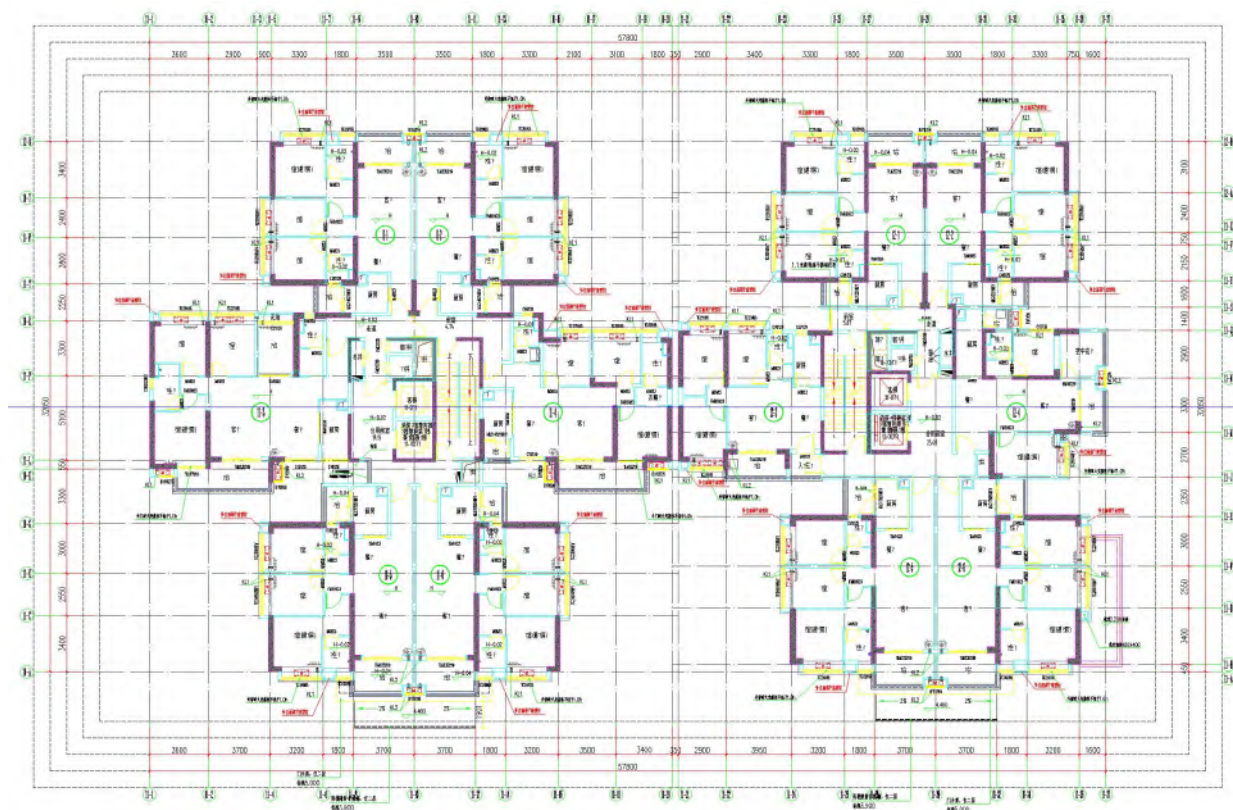


图 A.2 标准层

A.4 结构层

整体结构体系中承重的楼板层，特指整体结构体系中承重的楼层，包括板、梁等构件。结构层承受整个楼层的全部荷载，并对楼层的隔声、防火等起主要作用。

A.5 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。不应包括隔热层厚度。

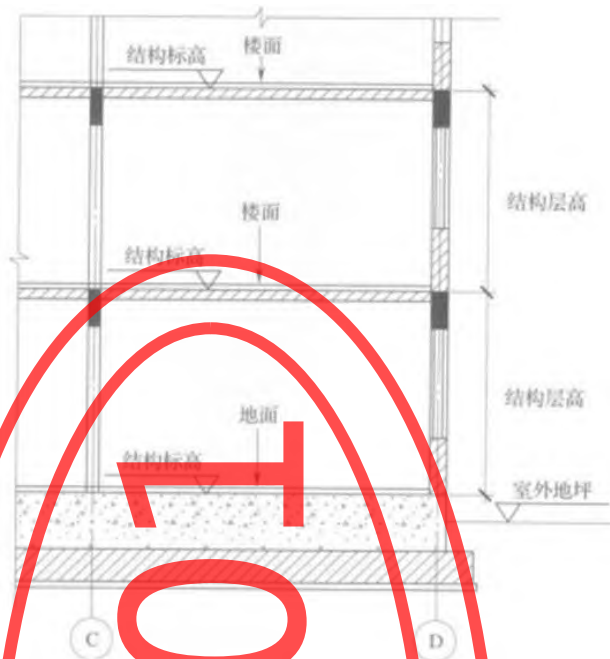


图 A.3 结构层高

A.6 结构净高

楼面或地面结构层上表面至上部结构层下表面之间的垂直距离。

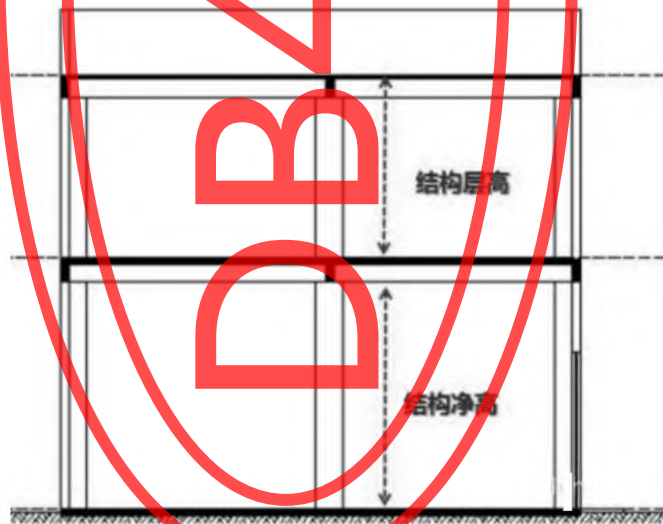


图 A.4 结构净高

附 录 B
(资料性附录)
广州市建设工程联合测绘成果报告

建设工程联合测绘编号：穗建联测（20XX）（ ）号

建设单位：


测绘单位自编号：（20XX）联

广州市建设工程 联合测绘成果报告书

(测绘单位名称)

20XX年XX月XX日

建筑工程联合测绘成果情况说明

建设单位	广州市 XXXXX 开发有限公司
许可文号	穗规划资源建证[20XX]XXXX 号
建设位置	广州市 XXXX 区 XXXX 岛北侧
工程编号	2018 复 XXXXX
成果情况说明内容	<p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: right;">项目负责人/ 日期:</p>

备注:

广州市建筑工程联合测绘成果目录

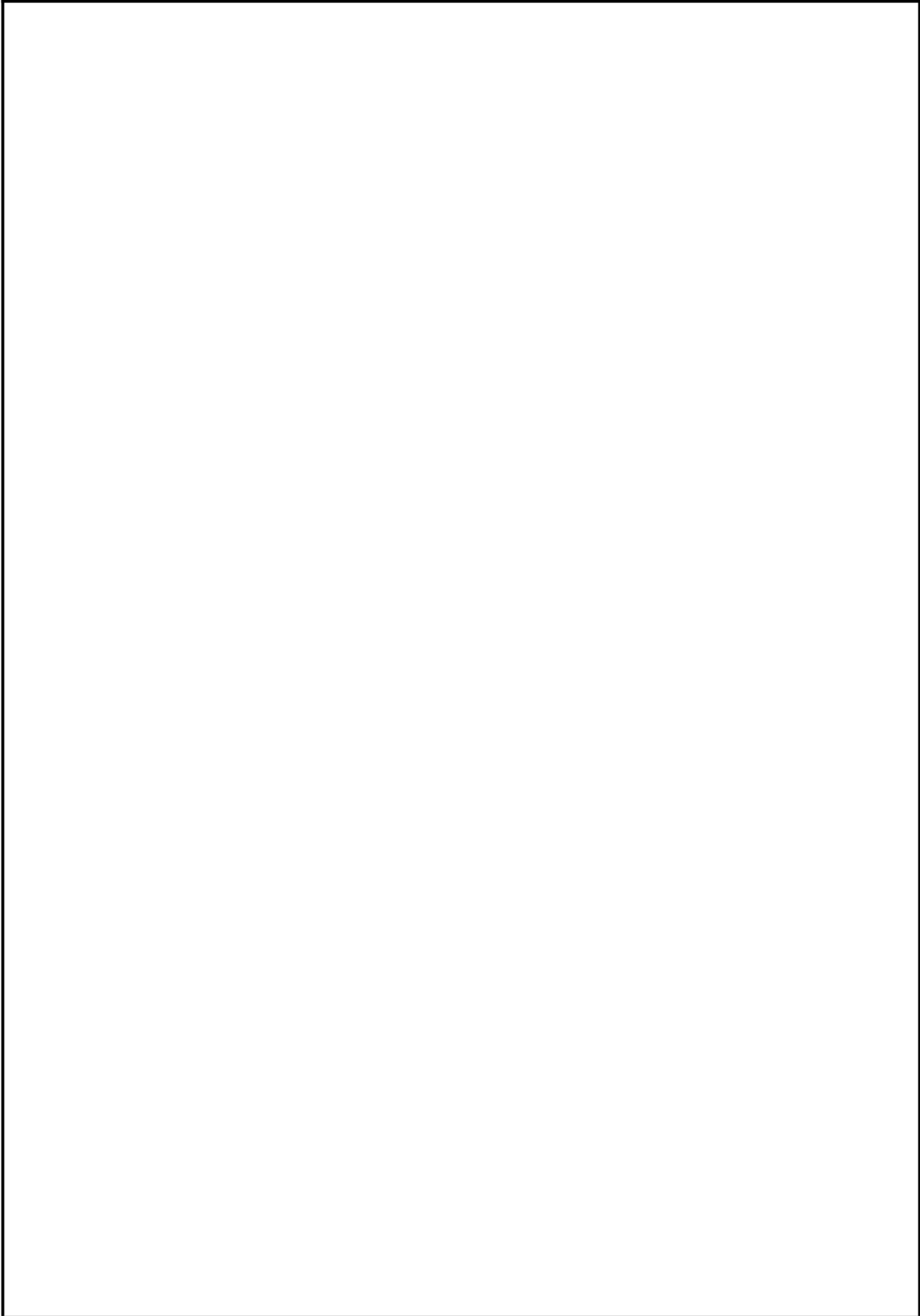
建设单位	广州市 XXXXX 开发有限公司
许可文号	穗规划资源建证[20XX]XXXX 号
建设位置	广州市 XXXX 区 XXXX
工程编号	XXXXXX
<p>1. 建设工程规划条件核实测量记录册</p> <p>2. 房屋面积测绘成果报告</p> <p>3. 人防工程测量成果报告</p>	
备注:	

说 明

- 1、为了加强广州市建设工程规划管理，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《广州市城乡规划条例》及城乡建设管理的有关规定，建立本测量记录册。
- 2、本记录册一式三份，一份由测量单位留底，一份由规划主管部门存档，一份交建设单位保存。
- 3、有关事项：
 - 1) 建设工程规划条件核实测量，执行《城市测量规范》CJJ/T8、《建设工程联合测绘技术规程》DBJ(广州市市场监督管理局发布标准编号)，采用广州2000平面坐标系、广州市高程系统。
 - 2) 建设工程规划条件核实测量资料不得涂改，否则无效。
 - 3) 进行规划条件核实的建设工程必须满足下列条件：
 - ① 建筑工程已经完成土建工程(含内外墙)和外墙装修，并且符合建设工程规划许可要求；如果存在违法建设的，违法建设已经过处理并按处理决定执行完毕。
 - ② 建设单位已经按照建设时序要求实施了相应的配套公共服务设施(包括附属用房)的建设。
 - ③ 建筑工程周边环境(包括道路、绿化、室外地坪标高、夜间景观照明、无障碍设施等)已经按规划要求实施建设。
 - ④ 施工场地已清理完毕，施工用房、施工排栅已拆除，按规划许可要求需拆除的围墙、旧建筑等已经拆除，损坏的市政公用设施已修复完毕。
 - ⑤ 室外抽风机、空调设备、户外防护设施等均按照规范设置。

三、附记





建筑工程规划条件核实测量情况说明

建设单位	广州市 XXXXX 开发有限公司
许可文号	穗规划资源建证[20XX]XXXX 号
建设位置	广州市 XXXX 区 XXXX
工程编号	2018 复 XXXXX
<p>一、建设工程基本符合规划条件核实测量要求；</p> <p>二、20XX 年 X 月 X 日进行规划条件核实测量与核对竣工图，XXX。</p> <p style="text-align: center;">DB4401</p> <p>作业员 / 日期： 审查人 / 日期： 审定人 / 日期：</p>	
备注：	

建筑工程规划条件核实概况

建设单位	广州 XXXX 有限公司					
建设项目名称	XXX 项目					
建设位置	XXXXXX					
设计单位	广州市 XXX					
施工单位	广东 XXXX 有限公司					
图号	XXX-XX-X (4)					
建设工程规划许可证号	穗规建证[XX]XX 号					
相关批文号						
放线测量/规划条件核实测量案号	XXXX 放 XXXXX / XXXX 复 XXXX					
项目使用性质, 幢数	商业、办公, 1 幢					
建设规模	1 幢地上 10 层, 地下 1 层					
相关 指标	类别	建设许可			规划条件核实	
	基底面积 (m ²)	1213.90			1243	
	计算容积率面积 (m ²)	10578			10592	
	阳台面积 (m ²)					
	汽车泊位 (个)	97			97	
	住宅户数					
备注	外墙饰面建筑面积	95	计算容积率饰面面积	92	饰面厚	0.03
	住宅汽车泊位数/位置	20		(D1-1 轴)~(D1-34 轴)/(D1-J 轴)~(D1-Y 轴), 详见汽车泊位示意图		
	1. 建设许可栏数据抄自穗规建证 [XXXX]XXXX 号附件 1 《建筑功能指标明细表》;					

建筑工程规划条件核实测量成果汇总表

建设规模	类别		建设许可		核实测量	
	建筑 面积	总建筑面积(m ²)		14166.7		14183
其中		地上面积(m ²)	10688.40		10707	
		地下面积(m ²)	3478.30		3476	
建筑层数		地上	地上: 10层		地上: 10层	
		地下	地下: 1层		地下: 1层	
建筑幢数		1		1		
主要 功能	功能名称		许可面积(m ²)	测量面积(m ²)	所在位置(层)	
	商业		1887.70	1907	1-10层	1-10层
	办公		8661	8655	1-10层	1-10层
	其他		29.30	30	2层	2层
公共 服务 设施	功能名称		许可面积(m ²)	测量面积(m ²)	所在位置(层、轴线)	
					许可	测量
	独立用地()					
车 库 配 建	功能名称		许可面积(m ²)	测量面积(m ²)	所在位置(层)	
	地下汽车库		2387.90	2353	地下一层	地下一层
	地下非机动车库					
	地上汽车库					
其 他 功 能	地下设备用房		1090.40	1123	地下一层	地下一层
	首层架空		46.10	50	首层	首层
	其他层架空					
	避难层					
	屋顶梯屋及电梯机房		64.30	65	天面层	天面层
其他						
说明	<p>一、计算容积率面积为总建筑面积中扣除地下车库及设备用房、所有架空面积、避难层、屋顶梯屋机房水池面积之外的建筑面积。</p> <p>二、公共服务设施的面积为净建筑面积，不含其分摊面积。</p> <p>三、基底面积是指首层外墙(柱)外包线所围合范围的建筑面积。</p> <p>四、首层架空面积不包含该层的架空汽车库和非机动车库面积。</p>					

测 量: xx年xx月xx日

审 查: xxx年xx月xx日

规划条件核实总平面位置关系图

建设许可文号: 穗规证(证)xxxx号	
用地许可文号:	穗规地证(证)xxxx号 穗规地证(证)xxxx号
建设项目名称: XXX项目	
建设规模: 1栋地上10层, 地下室	
建设位置: 荔湾区XX	
建设单位: 广州XXXX有限公司	
设计单位:	
施工单位:	
间距	方位(米)
南	8.00 8.05 8.03 8.01 24.91 24.98
北	5.05 4.70 5.08 4.48 10.36 27.84 10.36 27.88
东	≥9.00 ≥9.54 10.64 25.47 10.64 25.53 ≥3.00 3.04
西	≥6.00 ≥12.00 6.02 12.38 ≥2.00 4.02

附注: 1. 建筑物、构筑物、管线和平台的位置、尺寸与竣工区应当相符;

2. 用地红线自xxxxx;

3. 用地红线范围与规划图 xxx xxx 号文附图相符

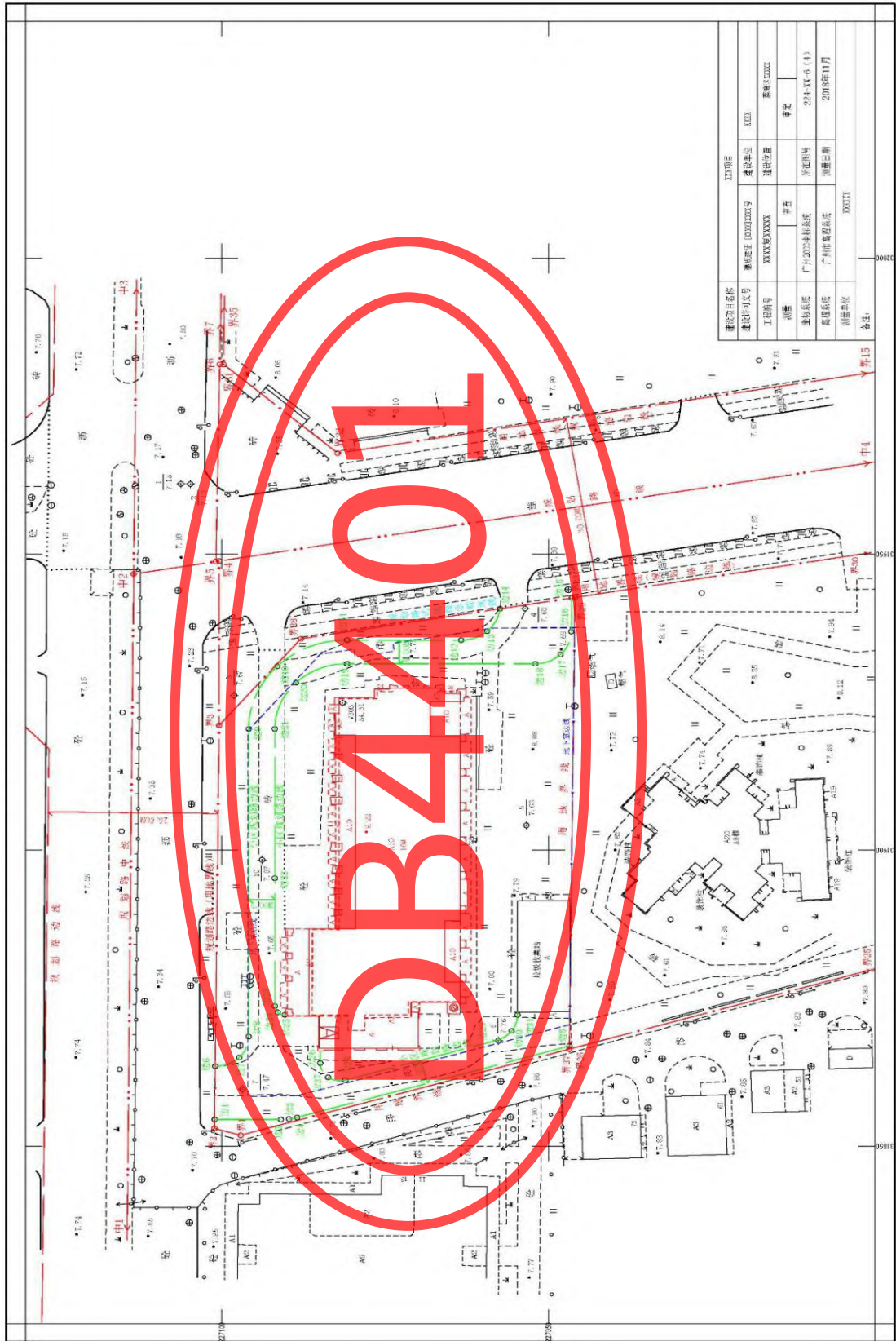
界桩坐标表(广州2000坐标)

点号	X(m)	Y(m)
界1	22707.091	31851.860
界2	22701.099	31853.060
界3	22700.384	31821.089
界4	22700.381	31948.846
界5	22700.879	31948.764
界6	22700.291	31962.065
界15	22692.215	31994.736
界25	22690.847	31990.001
界26	227046.814	31868.419
界27	227046.817	31866.118
界28	227047.850	31935.728
界29	227045.951	31949.708
界30	22691.716	31980.088
界31	227094.091	31982.045
界32	227045.946	31942.709

小区规划路边坐标表 (广州2000坐标)

点号	X(m)	Y(m)
中1	22714.488	31822.814
中2	22713.474	31946.665
中3	22712.444	32056.644
中4	22690.821	31862.044
中1	22701.083	31854.330
中2	22700.945	31854.510
中3	22700.680	31854.619
中4	227088.411	31851.885
中5	227046.811	31865.940
中6	22700.989	31883.550
中7	227097.315	31884.991
中8	227095.851	31885.530
中9	227066.851	31920.497
中10	22700.851	31931.104
中11	227091.458	31931.497
中12	227083.391	31933.497
中13	227091.404	31937.013
中15	227046.816	31942.035
中16	227046.816	31942.035
中17	227088.149	31931.086
中18	227082.016	31931.497
中19	227090.851	31931.497
中20	227088.629	31928.275
中21	227091.851	31920.497
中22	227091.851	31893.297
中23	227091.851	31873.697
中24	227091.412	31872.636
中25	227090.351	31872.197
中26	227084.891	31864.069
中27	227083.693	31861.671
中28	227081.067	31861.188
中29	227087.994	31867.866
中30	227085.648	31869.485
中31	227051.746	31872.189

规划条件核实现状地形图



1:500

面积计算汇总表

工程编号: xxxxx

单位: 平方米

层名	面积	各层分项面积							其他项目			
		阳台面积	外饰面积	计入容积率饰面面积	不计入容积率饰面面积	主要功能	公建配套项目	计入容积率项目		不计入容积率项目		
								容积率	面积			
地下室一层	3475.53									地下设备用房	1123.04	
首层	1073.23	21.03	19.98	1.05	商业	874.87				汽车库	2352.49	
						办公	148.68			架空	49.68	
2层	1061.69	10.88	10.88	0.00	商业	972.70						
					办公	58.49						
					其他	30.50						
3层	1064.99	9.64	9.64	0.00	商业	6.64						
					办公	1057.95						
4-10层	7435.96 (各层: 1062.28)	51.34 (各层: 7.33)	51.34 (各层: 7.33)	0.00 (各层: 0.00)	商业	46.48						
					办公	7389.48						
天面层	71.86	1.74	0.31	1.43	商业	6.64				梯屋机房	65.22	
总面积	14182.86	94.63	92.15	2.48	商业	1907.33				工	3990.43	
					办公	8654.60			计算容积率面积	10592.43		
备注	基底面积: 1242.54平方米		住宅户数:		饰面厚度: 0.03							

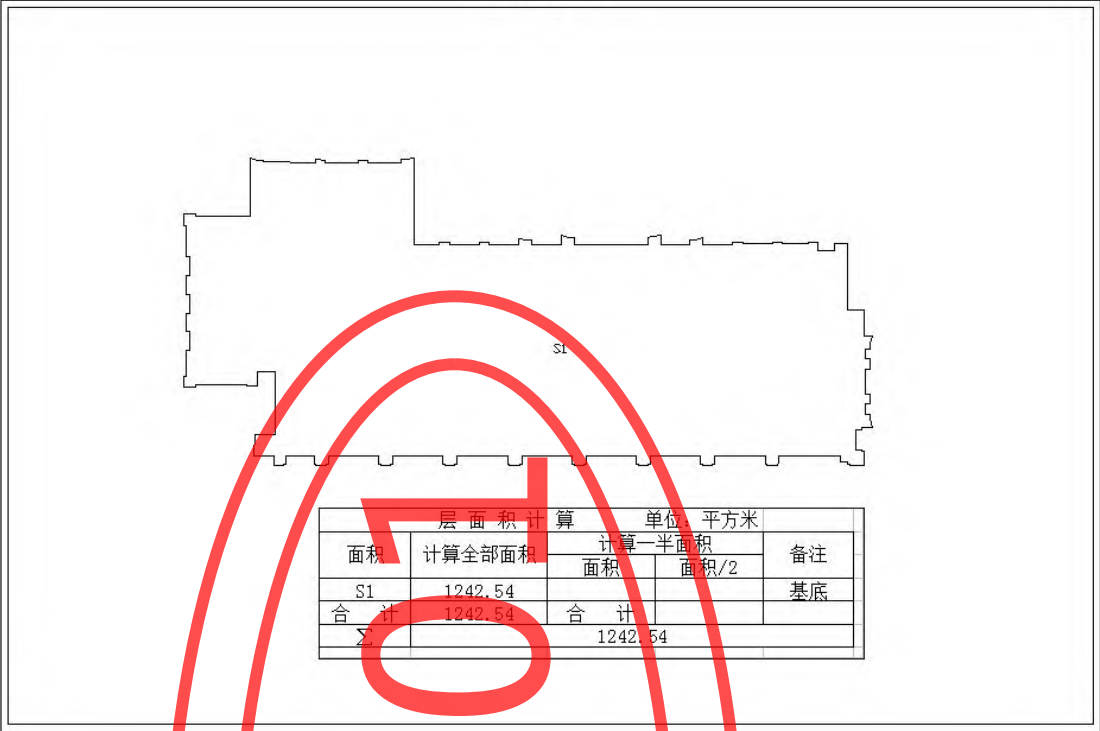
计算:

复核:

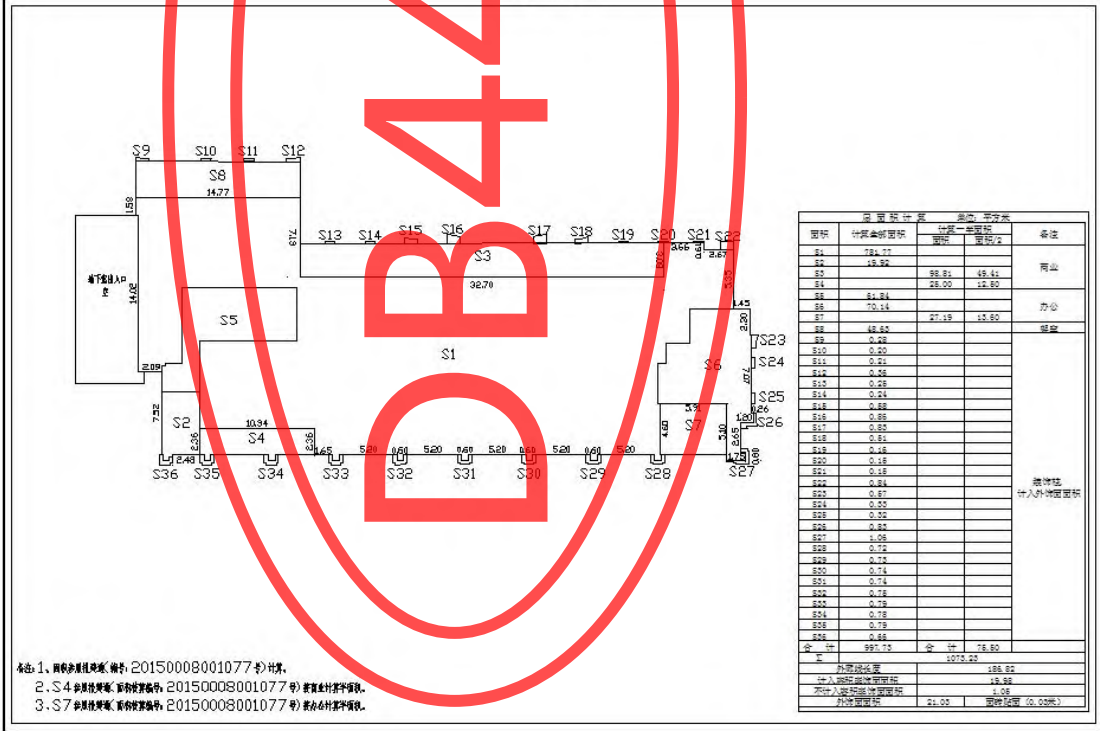
审查:

日期:

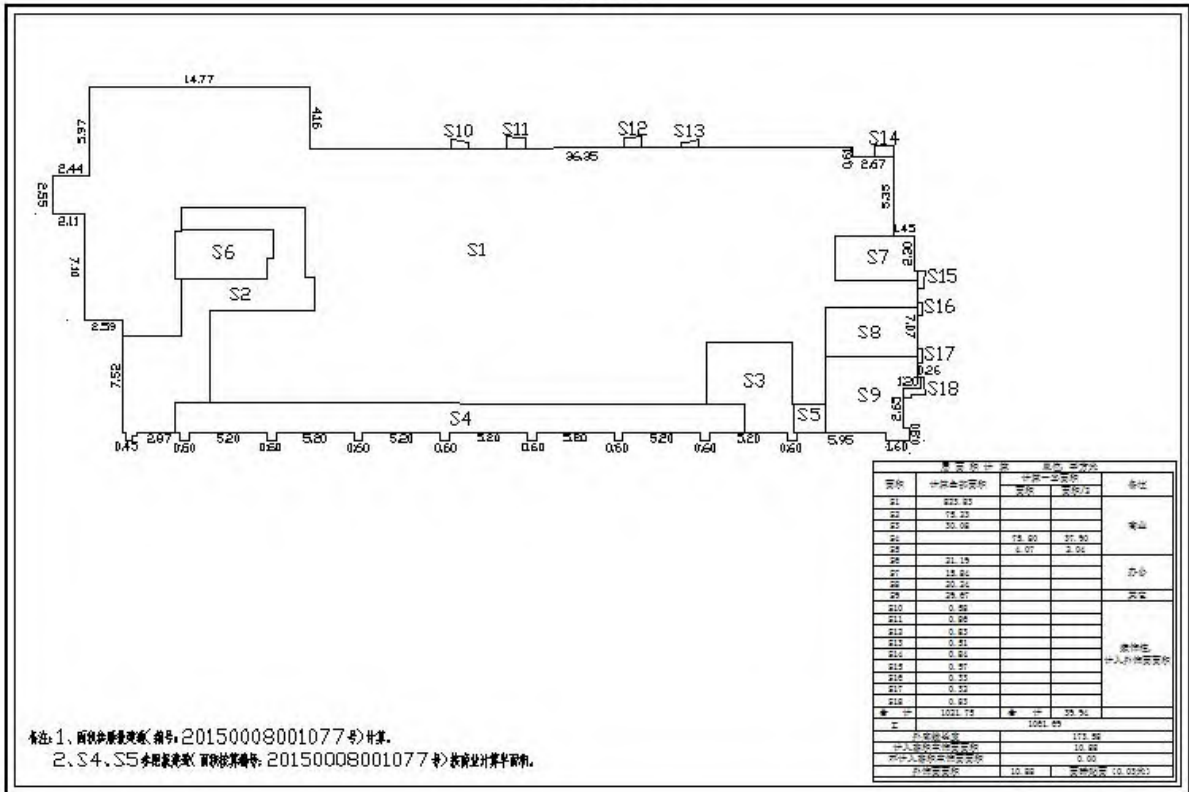
基底面积计算略图



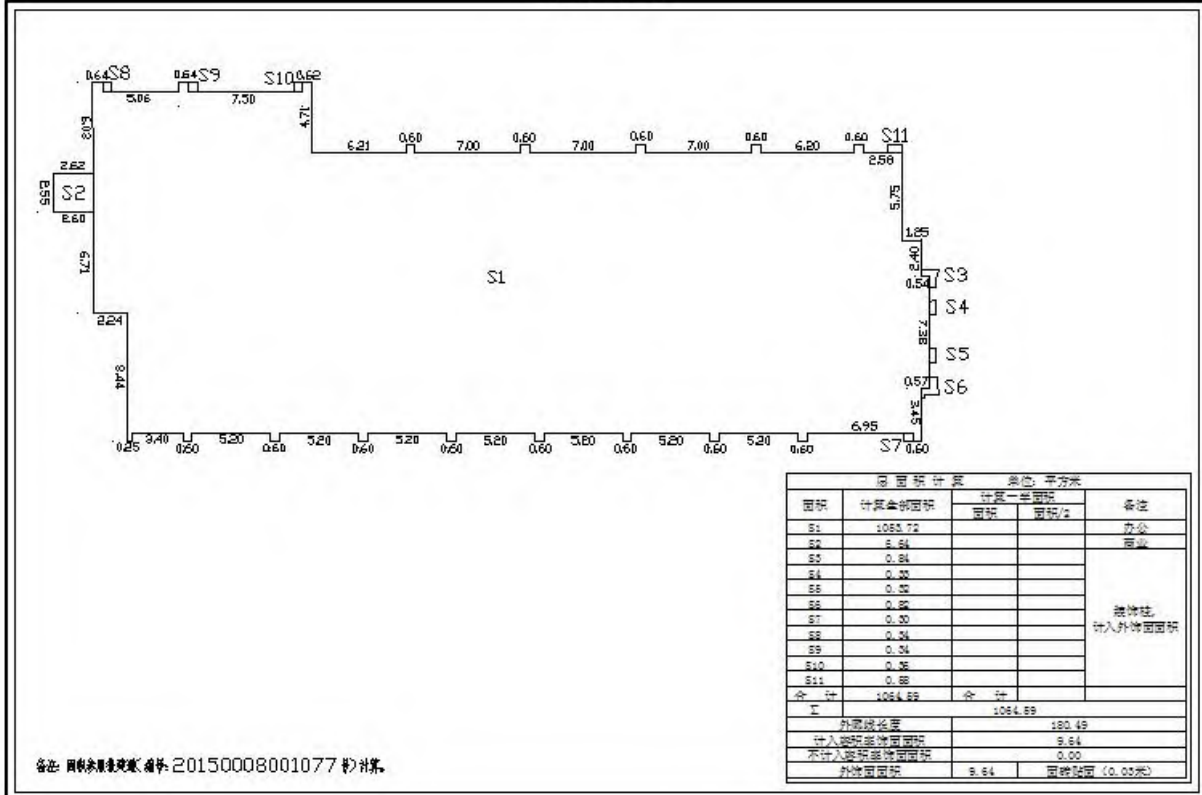
首层面积计算略图



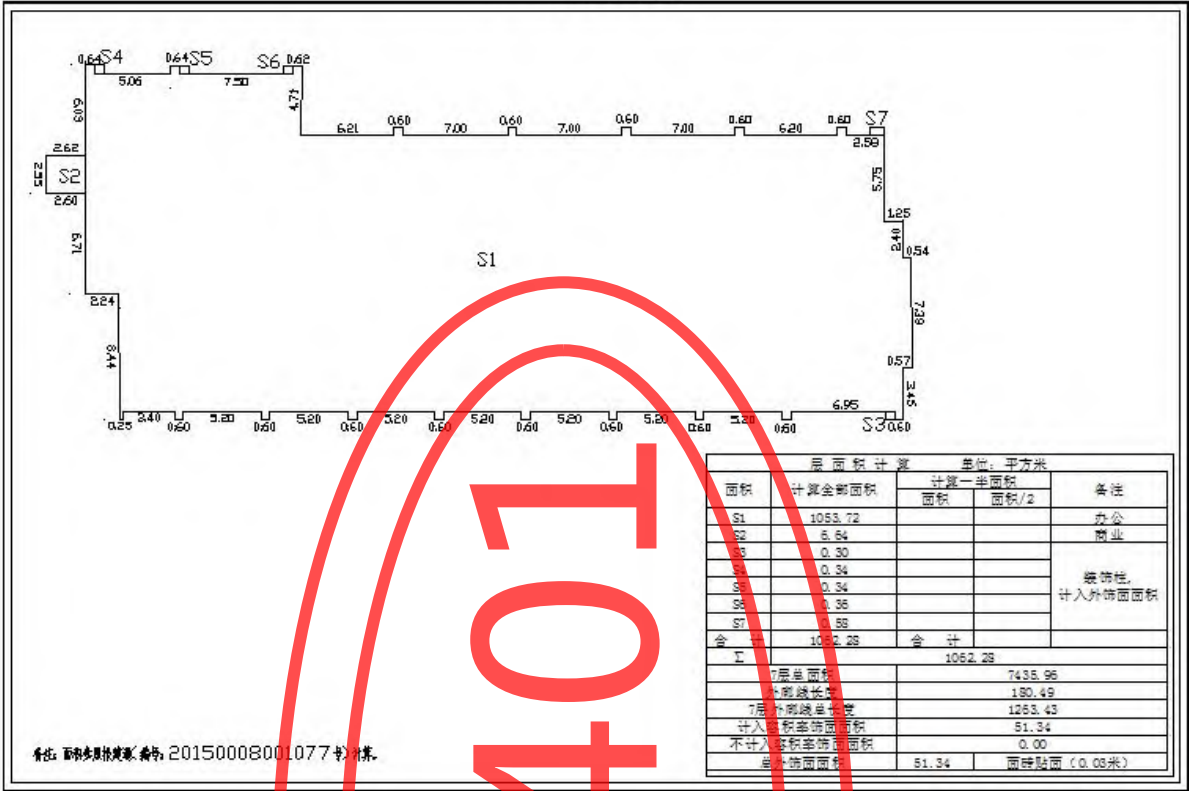
2 层面积计算略图



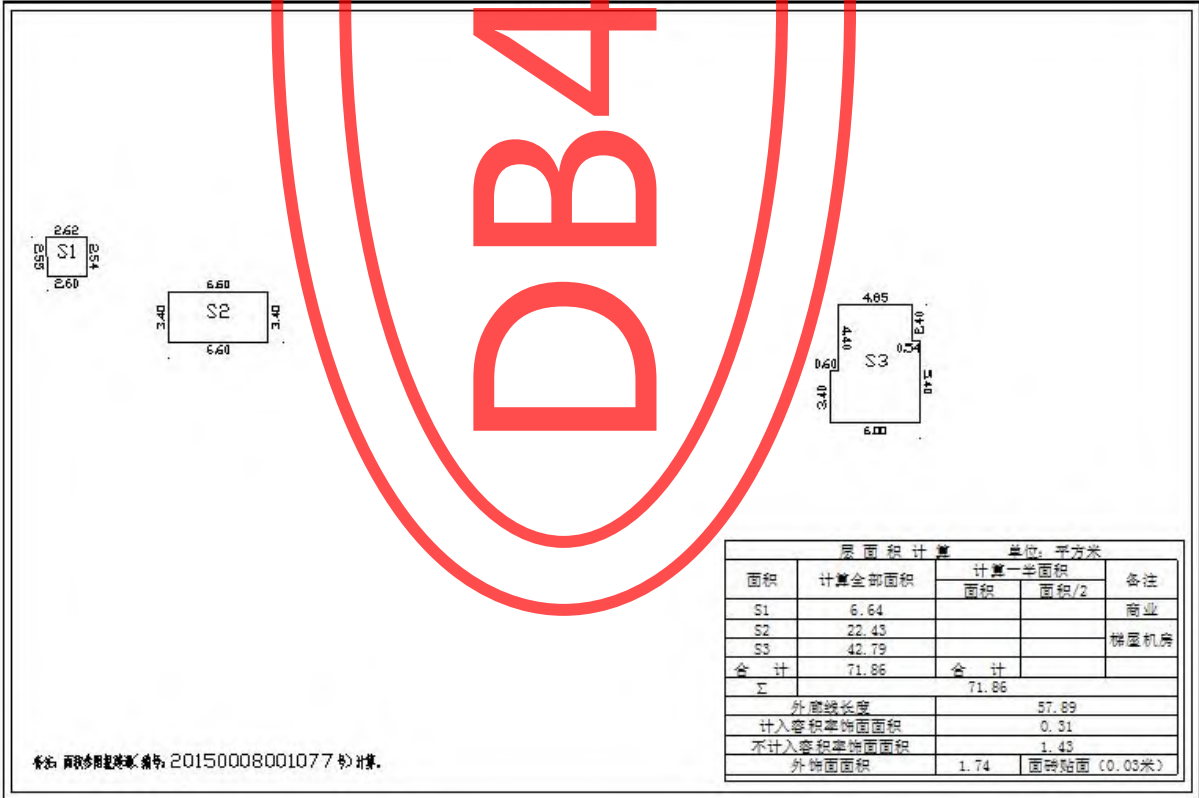
3 层面积计算略图



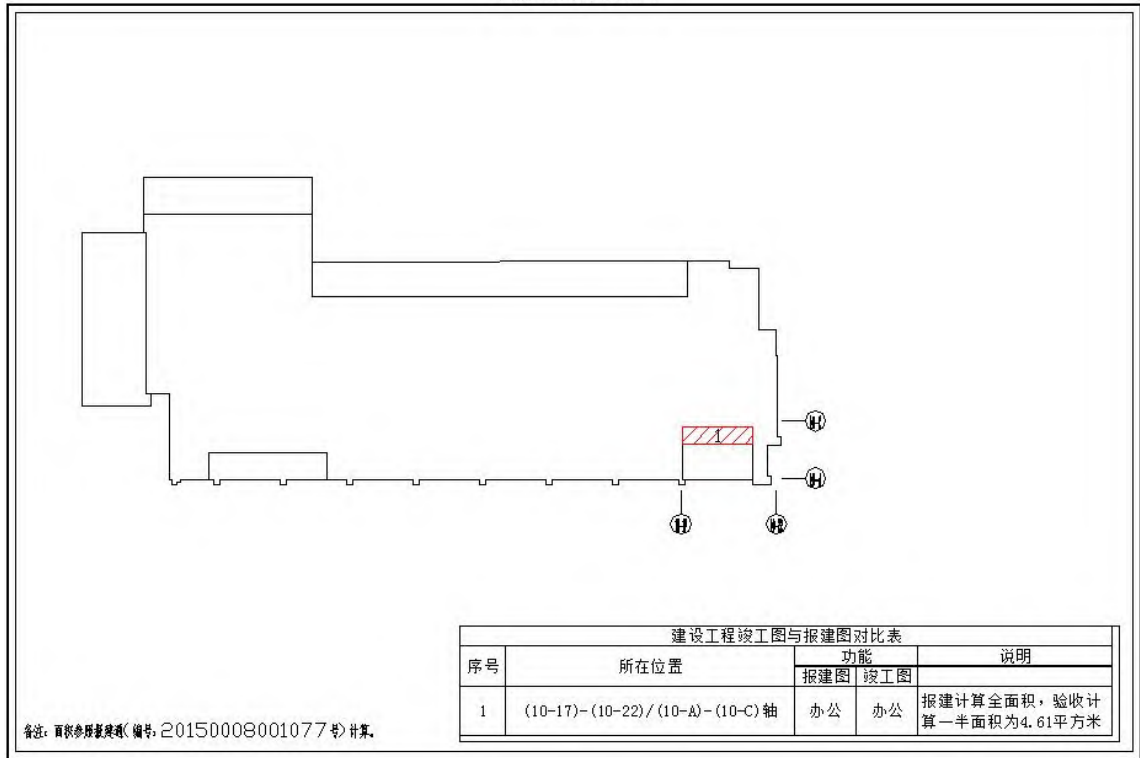
4-10 层面积计算略图



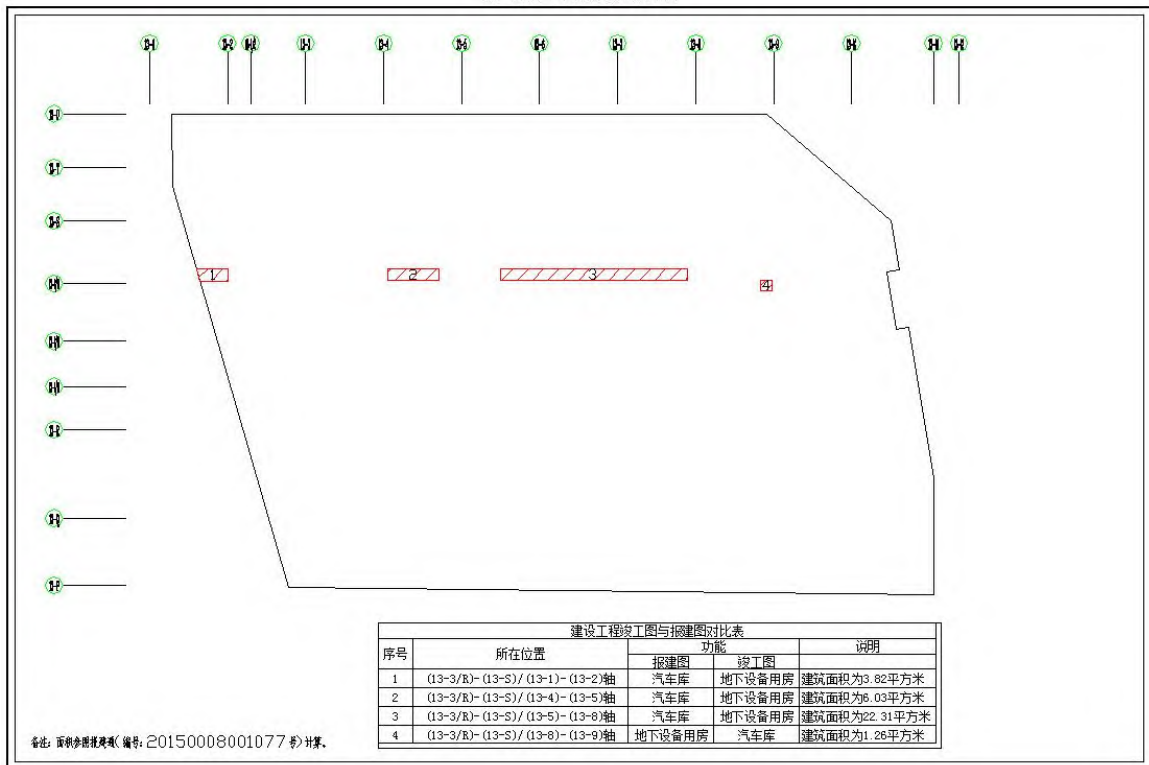
天面面积计算略图



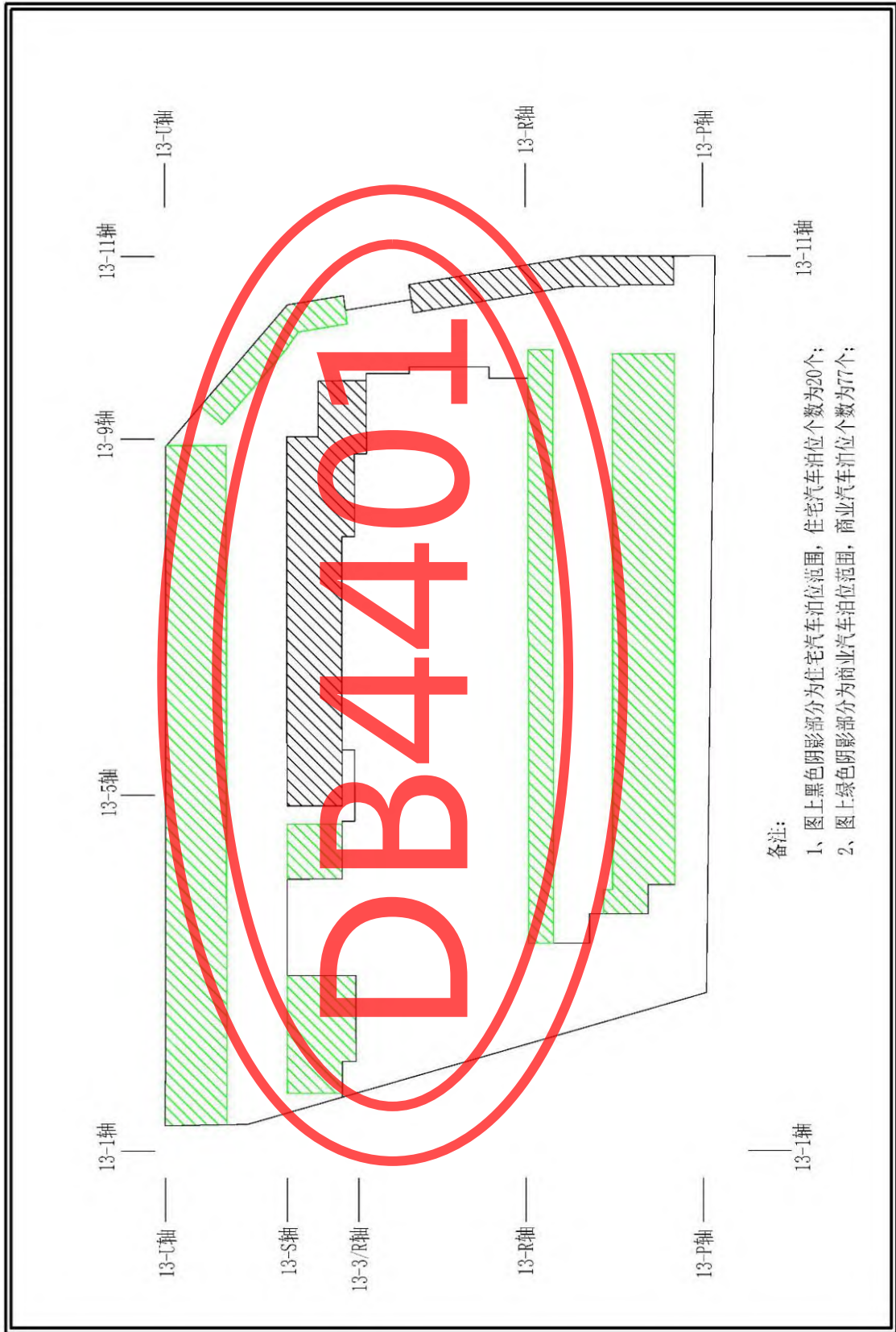
首层竣工图与报建图对比略图



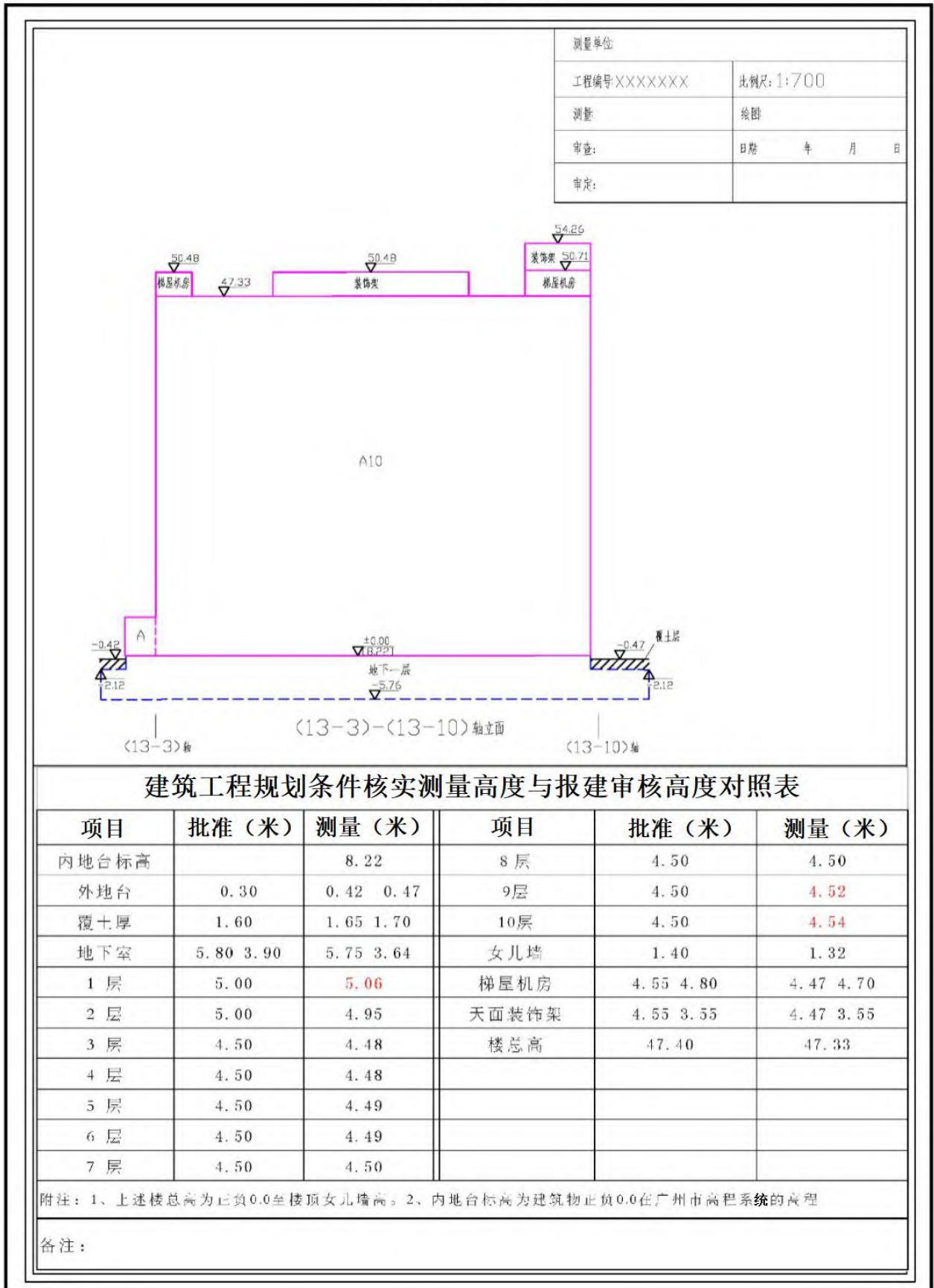
负一层竣工图与报建图对比略图



汽车泊位示意图



规划条件核实测量立面图



建筑工程规划条件核实技术审查表（现场部分）					
工程编号					
建设单位					
建设地点					
项目名称					
建设工程规划许可文号					
现场情况	序号	项 目	现场情况		
	1	建筑工程施工完成情况	<input type="checkbox"/> 已完工	<input type="checkbox"/> 未完工	<input type="checkbox"/> 不涉及
	2	施工排栅	<input type="checkbox"/> 已拆除	<input type="checkbox"/> 未拆除	<input type="checkbox"/> 不涉及
	3	规划用地红线内临时用房、旧房	<input type="checkbox"/> 已拆除	<input type="checkbox"/> 未拆除	<input type="checkbox"/> 不涉及
	4	规划许可要求拆除的围墙	<input type="checkbox"/> 已拆除	<input type="checkbox"/> 未拆除	<input type="checkbox"/> 不涉及
	5	环境绿化（含天面绿化）	<input type="checkbox"/> 已实施	<input type="checkbox"/> 未实施	<input type="checkbox"/> 不涉及
	6	四周道路建设情况	<input type="checkbox"/> 已实施	<input type="checkbox"/> 未实施	<input type="checkbox"/> 不涉及
	7	室外空调器、附墙抽风机和防护设施	<input type="checkbox"/> 已实施	<input type="checkbox"/> 未实施	<input type="checkbox"/> 不涉及
	8	夜间照明系统	<input type="checkbox"/> 已实施	<input type="checkbox"/> 未实施	<input type="checkbox"/> 不涉及
	9	无障碍设施	<input type="checkbox"/> 已实施	<input type="checkbox"/> 未实施	<input type="checkbox"/> 不涉及
与规划许可校核情况	序号	规划条件核实内容	许可	核实	说 明
	1	建筑工程使用性质			
	2	总建筑面积（m ² ）			
	3	建筑层数			
	4	建筑平面			
	5	建筑立面			
	6	公共服务设施			
	7	住宅户数（户）			
	8	室内外地坪高差（m）			
	9	地下室覆土厚（m）			
	10	建筑高度（m）			
	11	建筑间距			
	12	基底面积（m ² ）			
	13	计算容积率面积（m ² ）			
	14	机动车位个数/面积（个/m ² ）			
15	非机动车库面积（m ² ）				
技术审查情况					
填表人		审查人		审核人	
日 期	年 月 日	日 期	年 月 日	日 期	年 月 日

审查单位：

建筑工程规划条件核实技术审查现场照片

工程编号: XXXX 复 XXXXX



天面层



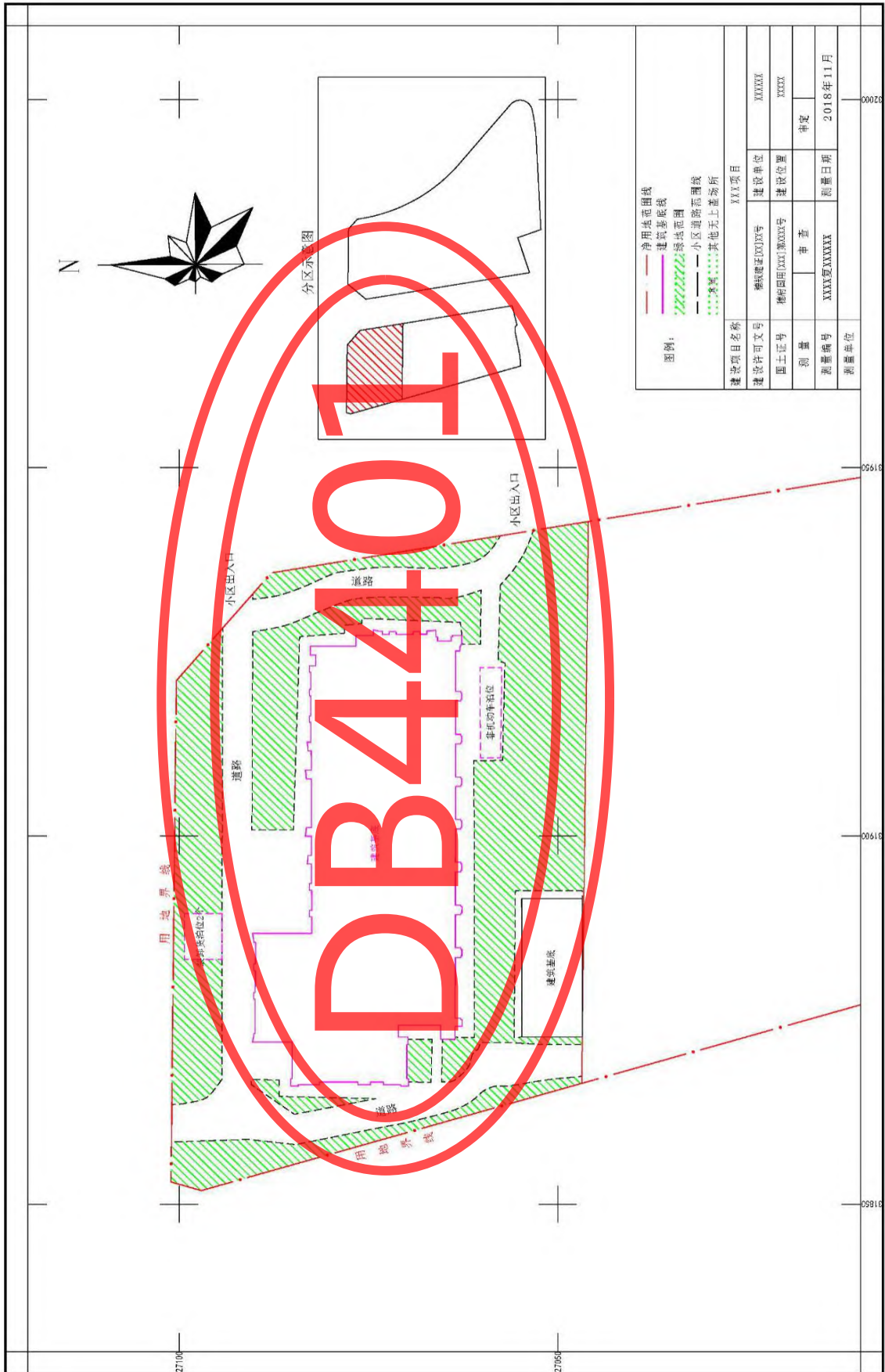
道路绿化



道路绿化

拍摄者: 拍摄日期: xx 年 xx 月 xx 日 审查单位: xxxxxxxxxx

小区内部道路、绿地示意图



附 录 D
(资料性附录)
房屋面积测绘成果报告

一. 房屋面积测绘成果报告格式

D.1 房屋面积测绘成果报告书封面格式

房屋面积测绘成果报告书封面格式示例见图 D.1。

D.2 技术说明书格式

D.2.1 房屋面积预测技术说明书格式示例见图 D.2。

D.2.2 房屋面积实测技术说明书格式示例见图 D.3。

D.3 房屋基本情况表格式

房屋基本情况表格式示例见图 D.4。

D.4 房屋层高表格式

房屋层高表格式示例见图 D.5。

D.5 房屋面积测绘总平面图格式

D.5.1 商品房测绘案件的房屋产权建筑面积测绘总平面图格式示例见图 D.6。

D.5.2 带阁楼公、私房测绘案件的房屋产权建筑面积测绘总平面图格式示例见图 D.7。

D.5.3 大院式公房测绘案件的房屋产权建筑面积测绘总平面图格式示例见图 D.8。

D.6 房屋产权建筑面积测绘层平面图格式

D.6.1 商品房测绘案件的房屋产权建筑面积测绘层平面图格式示例见图 D.9。

D.6.2 车位(车库)的不动产产权建筑面积测绘层平面图格式示例见图 D.10。

D.6.3 公、私房测绘案件的房屋产权建筑面积测绘层平面图格式示例见图 D.11。

D.7 房屋分层面积表格式

房屋分层面积表格式示例见图 D.12。

D.8 房屋共有产权建筑面积分摊后的分层面积表格式

房屋共有产权建筑面积分摊后的分层面积表格式示例见图 D.13。

D.9 房屋各层建筑功能面积表格式

房屋各层建筑功能面积表格式示例见图 D.14。

D.10 房屋各层各单元面积表格式

房屋各层建筑功能面积表格式示例见图 D.15。

D.11 房屋各层各单元不动产单元代码表格式

房屋各层各单元不动产单元代码表格式示例见图 D.16。

D.12 房屋各层各单元分摊明细表格式

房屋各层各单元分摊明细表格式示例见图 D. 17。

D. 13 房屋共有建筑分布平面图格式

D. 13.1 房屋共有建筑分布平面图（1层）格式示例见图 D. 18。

D. 13.2 房屋共有建筑分布平面图（2层）格式示例见图 D. 19。

D. 13.3 房屋共有建筑分布平面图（3—15层）格式示例见图 D. 20。

D. 13.4 房屋共有建筑分布平面图（天面层）格式示例见图 D. 21。

D. 14 共有产权建筑面积参加分摊说明格式

共有产权建筑面积参加分摊说明格式示例见图 D. 22。

D. 15 楼盘明细表格式

楼盘明细表格式示例见图 D. 23。

D. 16 审核意见表格式

审核意见表格式示例见图 D. 24。

D. 17 房地产平面附图格式

D. 17.1 分层或分单元测绘案件的房地产平面附图格式示例见图 D. 25。

D. 17.2 按幢测绘案件的房地产平面附图格式示例见图 D. 26。

D. 17.3 大院式公房测绘案件的房地产平面附图格式示例见图 D. 27。

D. 18 测量仪器检定证书格式

房屋产权建筑面积实测使用测量仪器检定证书，格式略。

二. 房屋专有、业主共有部分测绘成果报告书标准格式

D. 21 房屋专有、业主共有部分 测绘成果报告书封面格式

房屋专有、业主共有部分测绘成果报告书封面格式示例见图 C. 28。

D. 22 房屋专有、业主共有部分 测绘成果技术说明书格式

房屋专有、业主共有部分测绘成果技术说明书格式示例见图 D. 29。

D. 23 房屋基本情况表格式

房屋基本情况表格式示例见图 D. 30。

D. 24 房屋层高表格式

房屋层高表格式示例见图 D. 31。

D. 25 业主共有部分 情况表格式

业主共有部分情况表格式示例见图 D. 32。

D. 26 商品房测绘案件的房屋产权建筑面积测绘总平面图格式

商品房测绘案件的房屋产权建筑面积测绘总平面图格式示例见图 D. 33。

D. 27 商品房测绘案件的房屋产权建筑面积测绘层平面图格式

商品房测绘案件的房屋产权建筑面积测绘层平面图格式示例见图 D. 34。

D. 28 房屋分层面积表格式

房屋分层面积表格式示例见图 D. 35。

D. 29 房屋共有产权建筑面积分摊后的分层面积表格式

房屋共有产权建筑面积分摊后的分层面积表格式示例见图 D. 36。

D. 30 房屋各层建筑功能面积表格式

房屋各层建筑功能面积表格式示例见图 D. 37。

D. 31 房屋各层各单元面积表格式

房屋各层各单元面积表格式示例见图 D. 38。

D. 32 房屋各层各单元不动产单元代码表格式

房屋各层各单元不动产单元代码表格式示例见图 D. 39。

D. 33 房屋各层各单元分摊明细表格式

房屋各层各单元分摊明细表格式示例见图 D. 40。

D. 34 房屋共有建筑分布平面图格式

D. 34.1 房屋共有建筑分布平面图（1层）格式示例见图 D. 41。

D. 34.2 房屋共有建筑分布平面图（2层）格式示例见图 D. 42。

D. 34.3 房屋共有建筑分布平面图（3—15层）格式示例见图 D. 43。

D. 34.4 房屋共有建筑分布平面图（天面层）格式示例见图 D. 44。

D. 35 共有部分产权建筑面积参加分摊说明格式

共有产权建筑面积参加分摊说明格式示例见图 D. 45。

D. 36 楼盘明细表格式

楼盘明细表格式示例见图 D. 46。

D. 37 审核意见表格式

审核意见表格式示例见图 D. 47。

D. 38 分层或分单元测绘案件的房地产平面附图格式

分层或分单元测绘案件的房地产平面附图格式示例见图 D. 48。

D. 39 房屋 业主共有部分 分布示意图

房屋业主共有部分分布示意图示例见图 D. 49。

D. 40 房屋 业主共有部分 分布附图

房屋业主共有部分分布附图示例见图 D. 50。

D.41 建筑物内 业主共有部分 分布明细表

建筑物内业主共有部分分布明细表示例见图 D.51。

D.42 测量仪器检定证书格式

房屋专有、业主共有部分面积测算使用测量仪器检定证书，格式略。





测:

房屋面积测绘成果报告书

测绘编号: _____

项目名称: _____

项目座落: _____

委托人(单位): _____

测绘类型: _____

成果用途: _____

(测绘单位)

年 月 日

图 D.1 房屋面积测绘成果报告书封面格式

房屋基本情况表						
测:						
房屋座落	行政区					
	地址	现在				
		原来				
	宗地代码					
	数字地籍图	图幅	地号	幢		
	编制地籍图	图幅	地号	幢		
	原测量区段	区段	幅	地号		
用地四至墙界归属			建筑种类及层数		面积 (m ²)	
方向	规格	占有	备注			
东						
南						
西						
北						
地上层数						
地下层数						
(共) 用地面积 (m ²)						
占地面积 (m ²)						
(幢) 总建筑面积 (m ²)						
(幢) 总计产权建筑面积 (m ²)						
说明:						
1. 用地四至墙界归属中的备注栏目按: 1) 业主自报; 2) 经相邻业主确认; 3) 根据地籍资料判定; 4) 临街; 5) 其他各项选择填写, 可单选或多选; 其他情况自行填写。						
2. 建筑结构种类: 1) M_钢结构; 2) N_钢、钢筋混凝土结构; 3) A_钢筋混凝土结构; 4) B_混合结构; 5) C_砖木结构; 6) S_条石或岩石结构; 7) T_三合土结构; 8) Z_普通粘土砖结构; 9) E_其他结构。						

(测绘单位) 绘制 年 月 日

图 D.4 房屋基本情况表格式



图 D.6 商品房测绘案件的房屋产权建筑面积测绘总平面图格式

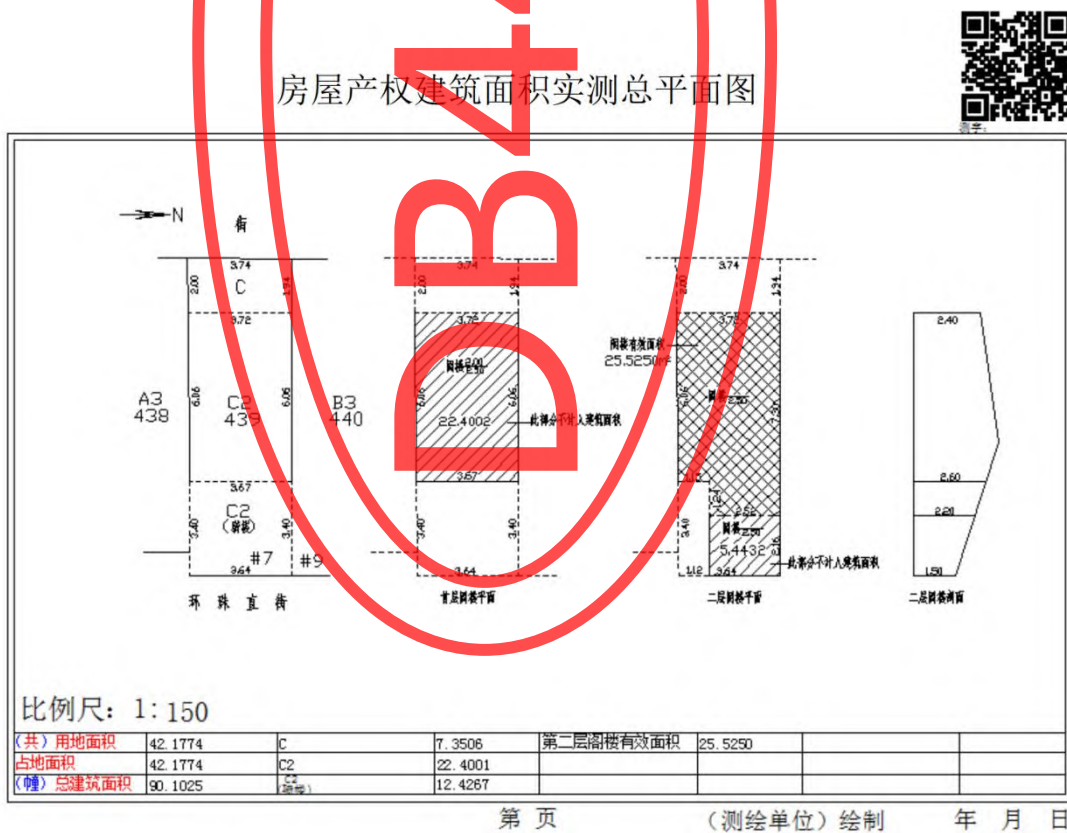


图 D.7 带阁楼公、私房测绘案件的房屋产权建筑面积测绘总平面图格式



图 D.8 大院式公房测绘案件的不动产权建筑面积测绘总平面图格式

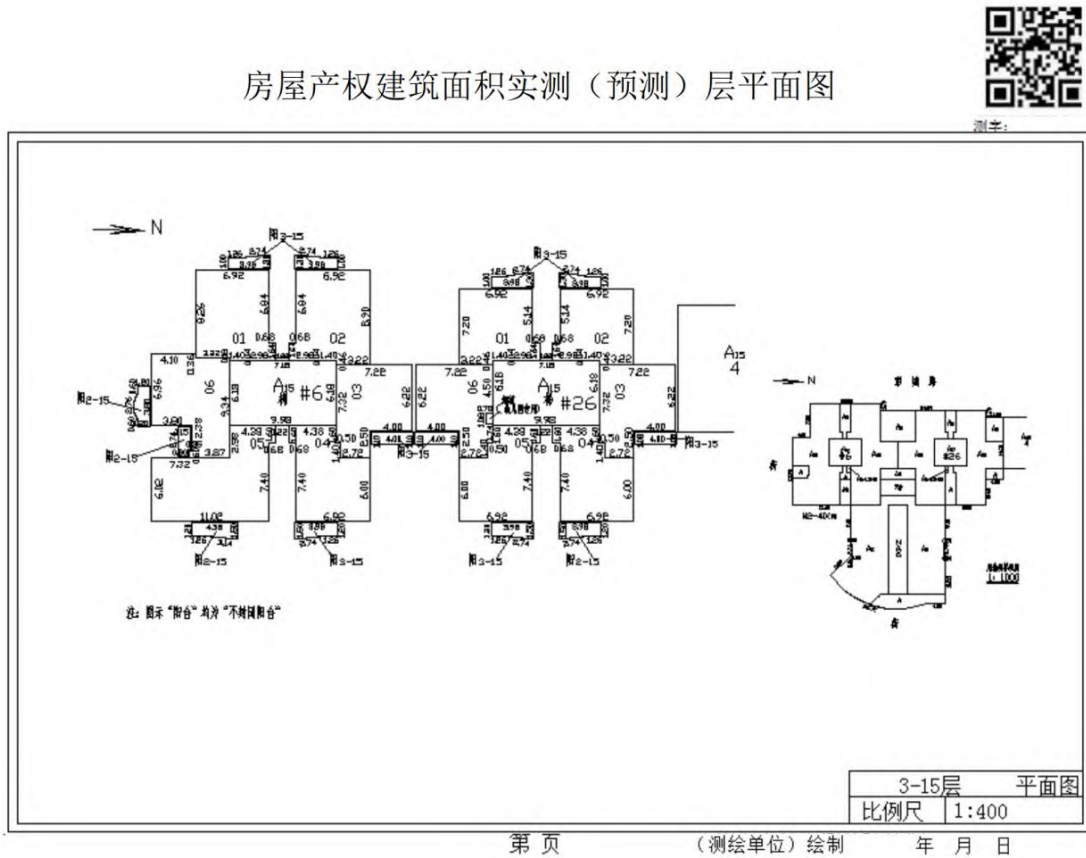
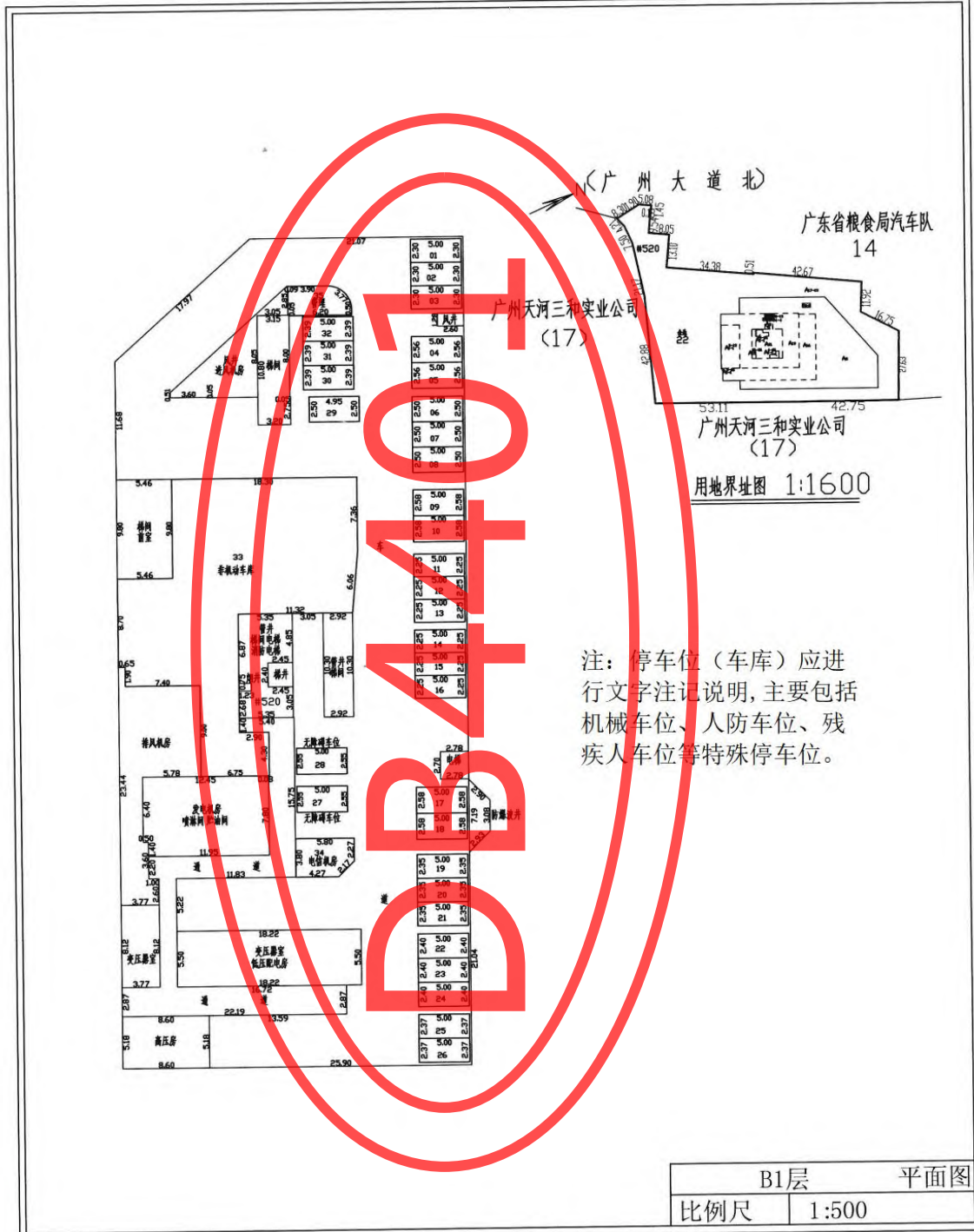


图 D.9 商品房测绘案件的不动产权建筑面积测绘层平面图格式



测字: 09CH88190903000028

房屋产权建筑面积实测分层平面图



第 页 XXXX 测绘院绘制 20 -09-10

图 D.10 车位(车库)的不动产权建筑面积测绘层平面图格式

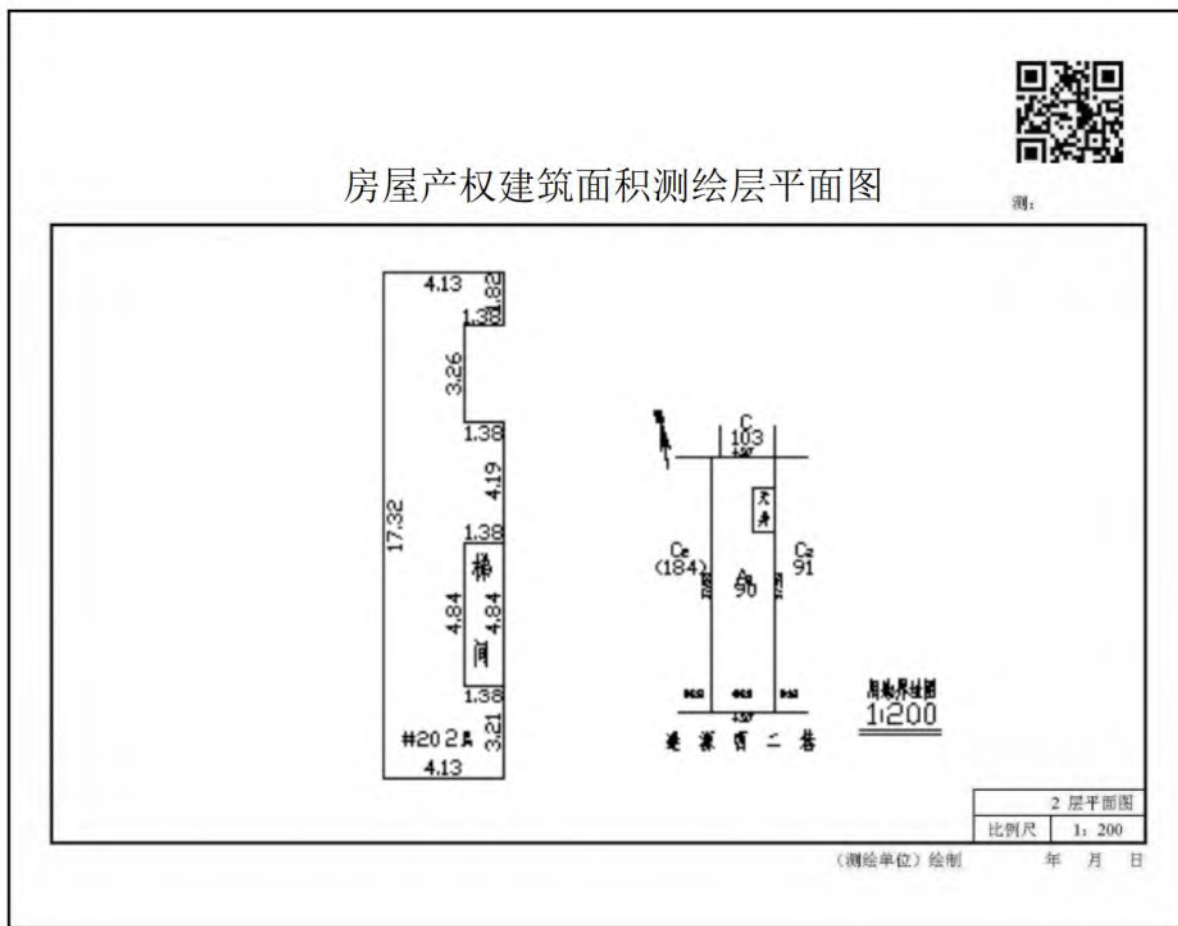


图 D.11 公、私房测绘案件的不动产产权建筑面积测绘层平面图格式

房屋各层各单元分摊明细表											
(单位:平方米)											
测:											
地址	门牌	房号	套内面积	分摊项目 1	分摊项目 2	分摊项目 3	分摊项目 4	分摊项目 5	分摊项目 6	分摊项目 n	分摊面积和
() 至 () 层各单元分摊面积											
合计											
() 至 () 层各单元分摊面积											
合计											
() 至 () 层各单元分摊面积											
合计											
() 至 () 层各单元分摊面积											
合计											
注: 分摊项目包括楼梯间、大堂、供、变电设备间、供水设备、外半墙等共有共用建筑面积。											

(测绘单位) 绘制 年 月 日

图 D.17 房屋各层各单元分摊明细表格式

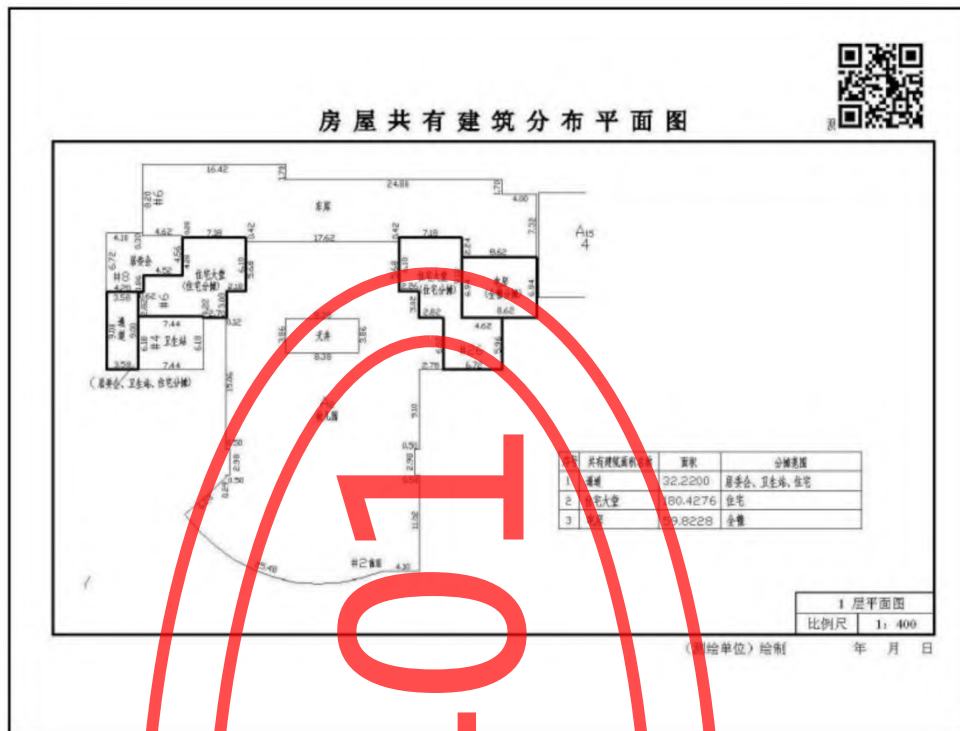


图 D.18 房屋共有建筑分布平面图（1层）格式

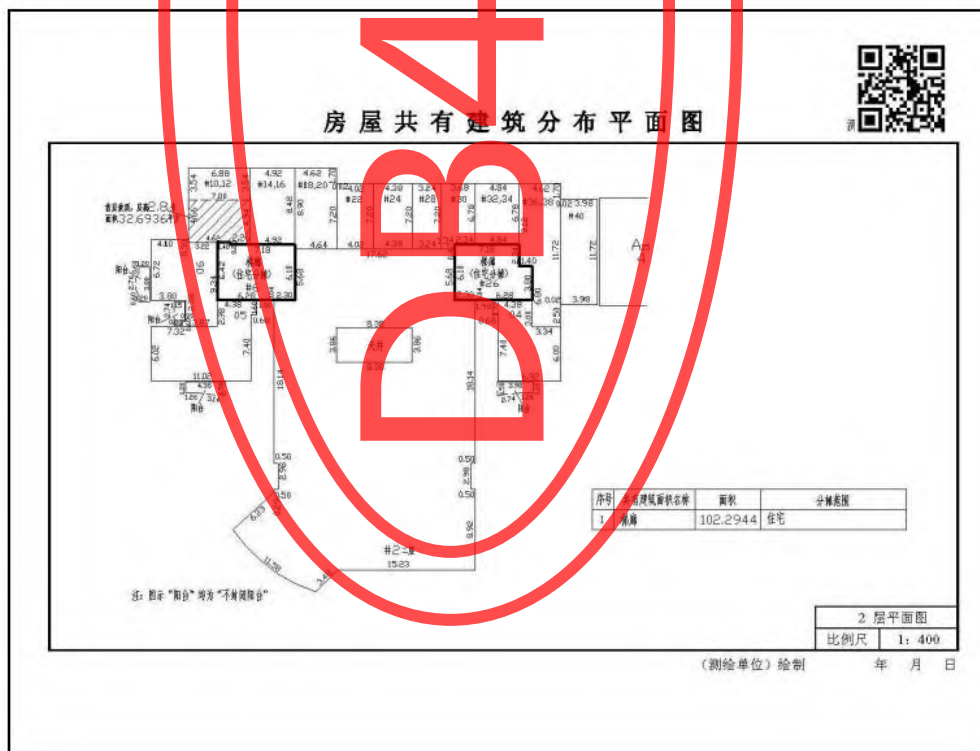


图 D.19 房屋共有建筑分布平面图（2层）格式

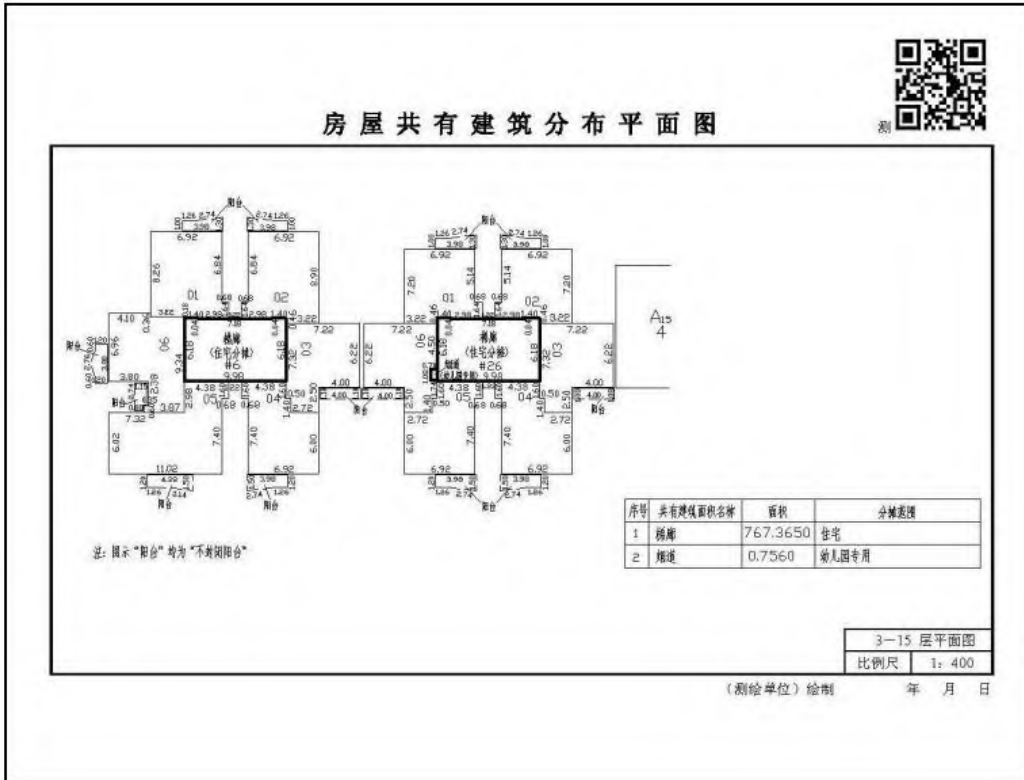


图 D. 20 房屋共有建筑分布平面图（3-15 层）格式

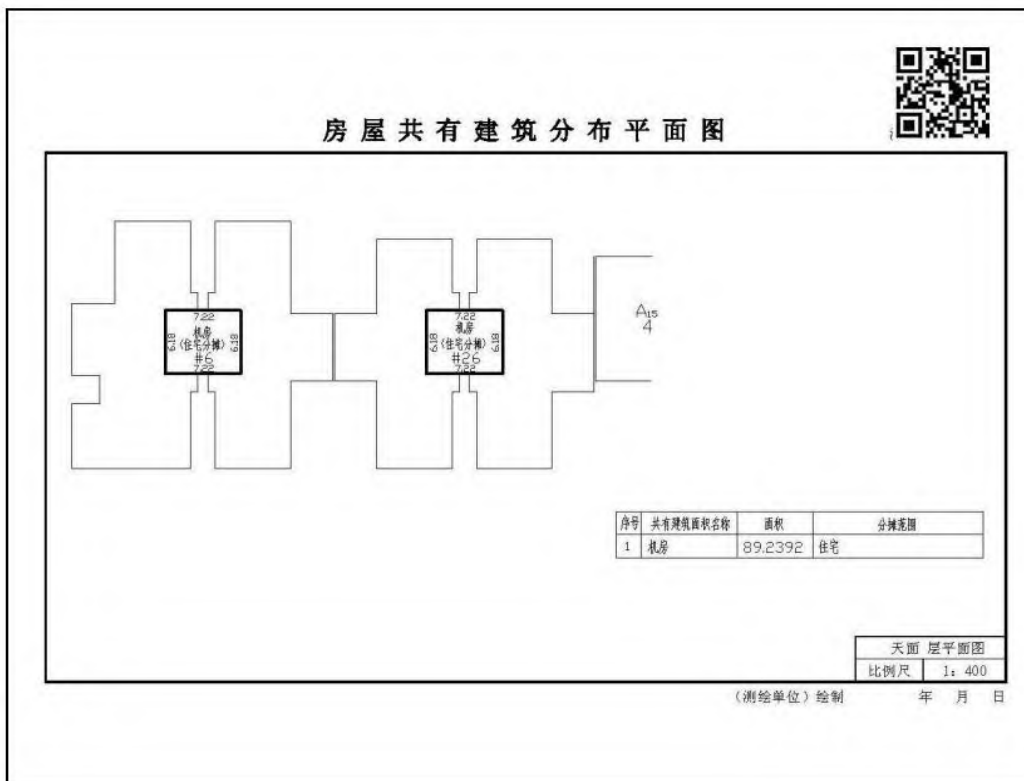



图 D. 21 房屋共有建筑分布平面图（天面层）格式

审核意见表		 测：
经办意见		经办人： 年 月 日
过程检查意见		检查人： 年 月 日
最终检查意见		检查人： 年 月 日
审核意见		审核人： 年 月 日
审批意见		审批人： 年 月 日

(测绘单位) 绘制 年 月 日

图 D. 24 审核意见表格式

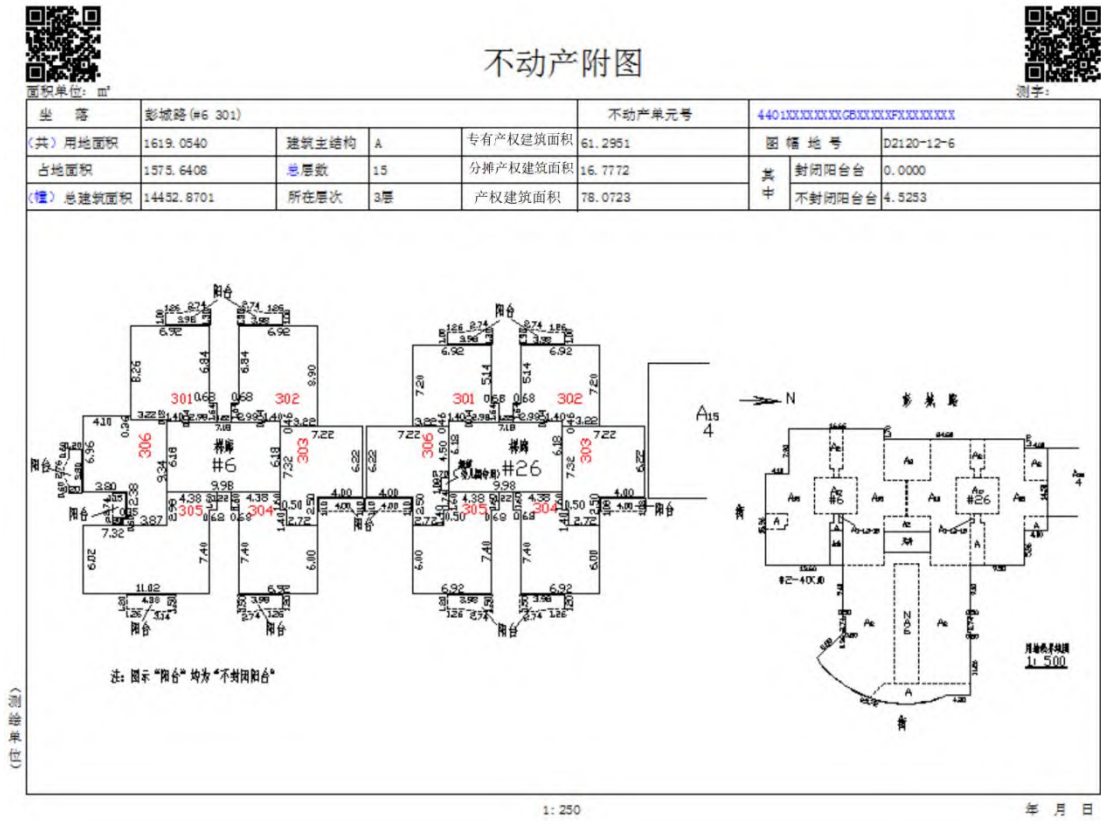


图 D.25 分层或分单元测绘案件的房地产平面附图格式

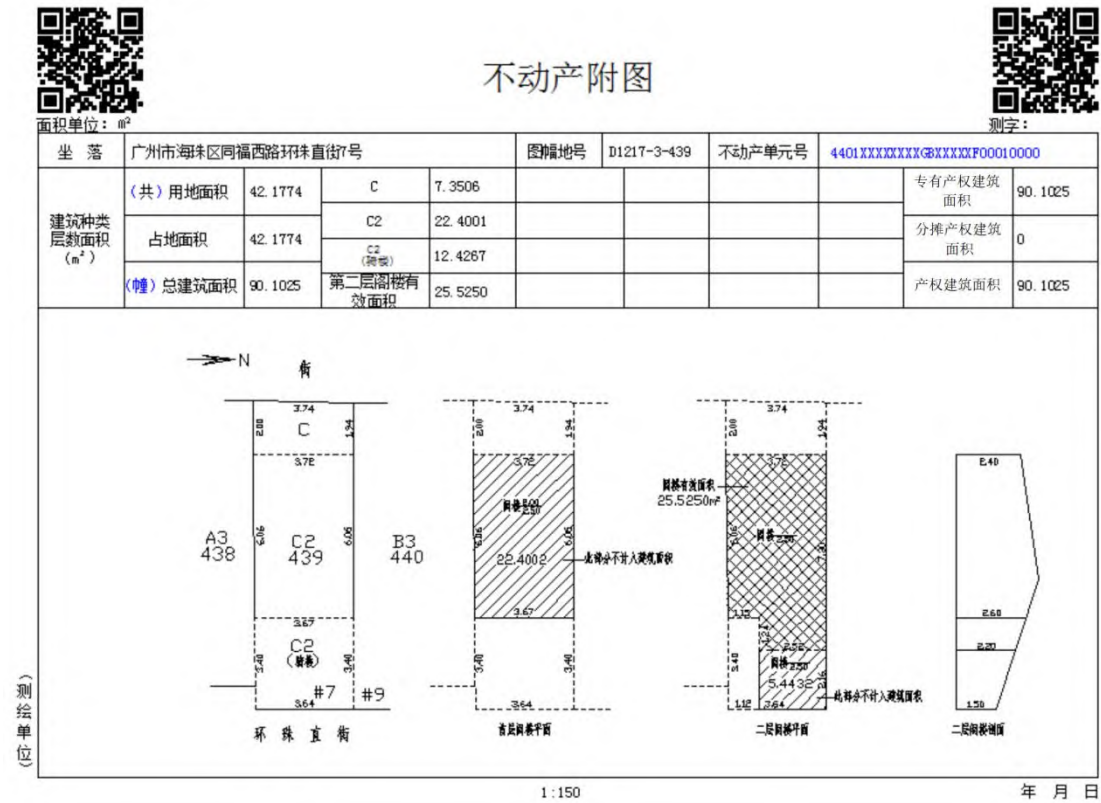



图 D.26 按幢测绘案件的房地产平面附图格式



图 D.27 大院式公房测绘案件的房地产平面附图格式


测：

房屋专有、业主共有部分测绘成果报告书

测绘编号： _____

项目名称： _____

项目座落： _____

委托人（单位）： _____

测绘类型： _____ 房屋专有、业主共有部分 _____

成果用途： _____

（测绘单位）
年 月 日

图 D. 28 房屋专有、业主共有部分测绘成果报告书封面格式

房屋专有、业主共有部分测绘技术说明书



测：

_____（单位或委托人）于____年____月____日向我单位委托开展____房屋专有、业主共有部分测绘。现根据委托人提供的《国有土地使用证》和规划部门审批的《建设工程规划许可证》/或《建设工程规划条件核实意见书》附图、文件，依据国家质量技术监督局于发布的 GB/T 17986.1—2000《房产测量规范》、广州市质量技术监督局发布的《建设工程联合测绘技术规程》进行建筑物专有、业主共有部分测绘。

若测算面积、房号等数据发生变更的，贵单位应及时按《房产测绘管理办法》提供有效变更依据，申请变更测算。本次测绘成果通过广州市房地产测绘成果审核部门审核，可用于不动产权属登记。

测量仪器类型、型号和检定证书编号：

成图软件：

委托实测的文件

《国有土地使用证》编号：

核发日期：

规划报建批文文号：

批文日期：

规划条件核实意见书批文文号：

批文日期：

名称

内容

备注

备注

注：如此测绘成果用于不动产权属登记，则在此说明书中需列明测绘成果是否通过审核的说明，详见表中前述加粗文字部分。

图 D.29 房屋专有、业主共有部分 测绘成果技术说明书格式

房屋基本情况表



测：

房屋 座 落	行政区				
	地 址	现在			
		原来			
	宗地代码				
	数字地籍图	图	幅	地号	幢
	编制地籍图	图	幅	地号	幢
	原测量区段	区	段	幅	地号
用地四至墙界归属				建筑种类及层数	面积 (m ²)
方向	规格	占有	备注		
东					
南					
西					
北					
地上层数					
地下层数					
(共)用地面积 (m ²)					
建基面积 (m ²)					
(幢)总共有产权建筑面积 (m ²)					
(幢)总共有不计产权建筑面积(m ²)					
(幢)总建筑面积 (m ²)					
(幢)总计产权建筑面积 (m ²)					
说明： 1. 用地四至墙界归属中的备注栏目按：1) 业主自报；2) 经相邻业主确认；3) 根据地籍资料判定；4) 临街；5) 其他各项选择填写，可单选或多选；其他情况自行填写。 2. 建筑结构种类：1) M_钢结构；2) N_钢、钢筋混凝土结构；3) A_钢筋混凝土结构；4) B_混合结构；5) C_砖木结构；6) S_条石或岩石结构；7) T_三合土结构；8) Z_普通粘土砖结构；9) E_其他结构。					

(测绘单位) 绘制 年 月 日

图 D. 30 房屋基本情况表格式

业主共有部分情况表					
 测：					
小区座落					
小区名称					
开发商名称					
国有土地使用证					
土地使用证载面积 (m ²)					
业主共有部分面积情况 (m ³)					
建筑物外情况					
共有道路		共有绿地		其他公共场所	
/		/		合计	
建筑物内情况					
其他公共场所	架空层		公用设施用房	工作间	
	转换层			消防控制室 (中心)	
	避难层			智能监控室 (中心)	
	文化体育场地			设备层 (技术层)	
	其他			值班室	
	小计			警卫室	
共有停车场	共有非机动车库		排风井		
	共有机动车库		其他公用设施		
	小计		物业管理用房		
公用设施用房	供、变电设备间		/		
	电梯机房		/		
	空调机房		/		
	供水设备		小计		
合计					
小区四至情况					
东					
南					
西					
北					
备注					

(测绘单位) 绘制

年 月 日

图 D. 32 业主共有部分情况表格式

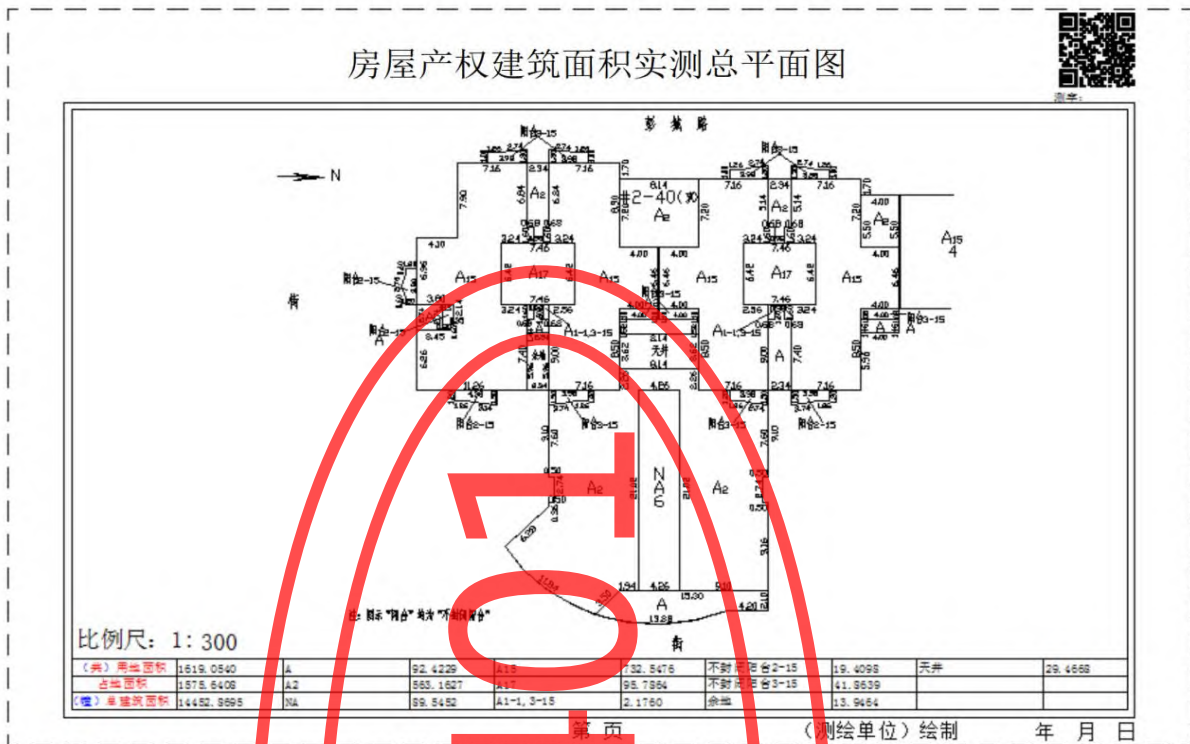


图 D.33 商品房测绘案件的房屋产权建筑面积测绘总平面图格式

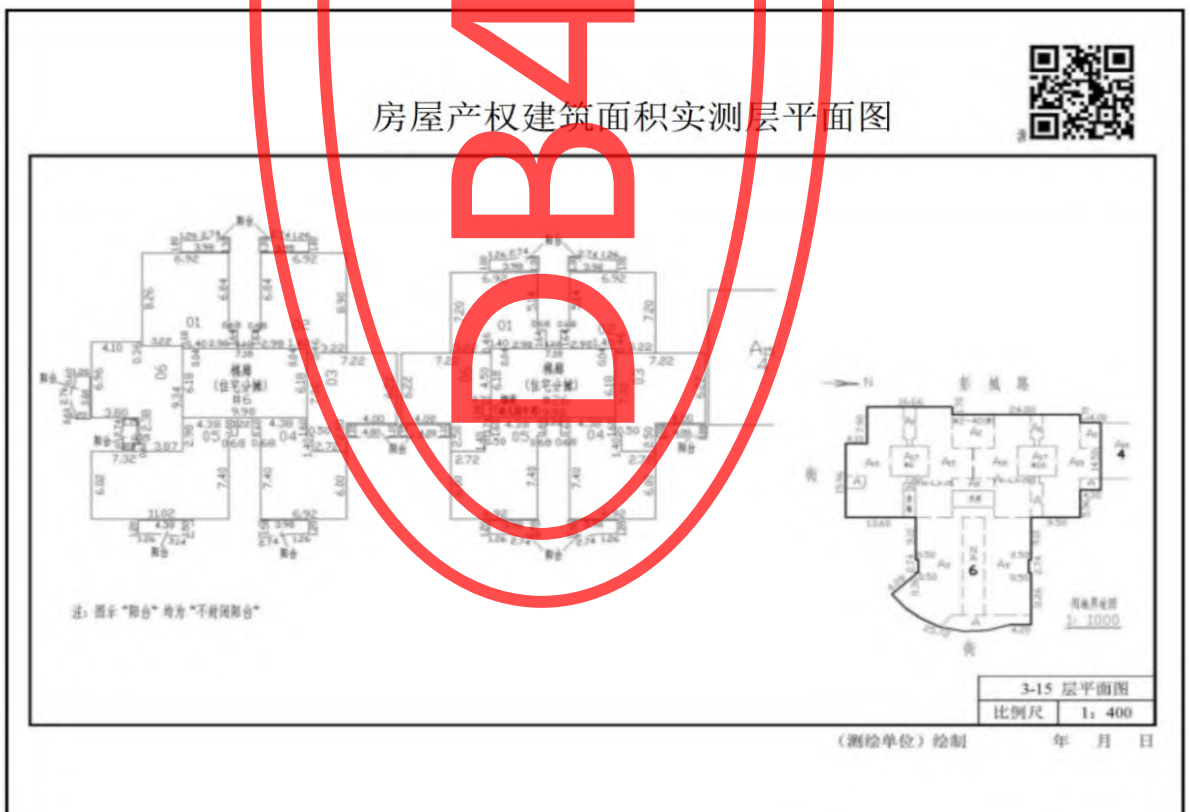


图 D.34 商品房测绘案件的房屋产权建筑面积测绘层平面图格式

房屋各层各单元分摊明细表											
(单位：平方米)											测：
地址	门牌	房号	套内面积	分摊项目 1	分摊项目 2	分摊项目 3	分摊项目 4	分摊项目 5	分摊项目 6	分摊项目 n	分摊面积和
() 至 () 层各单元分摊面积											
合计											
() 至 () 层各单元分摊面积											
合计											
() 至 () 层各单元分摊面积											
合计											
() 至 () 层各单元分摊面积											
合计											
注：分摊项目包括楼梯间、大堂、供、变电设备间、供水设备、外半墙等共有共用建筑面积。											

(测绘单位) 绘制 年 月 日

图 D. 40 房屋各层各单元分摊明细表格式

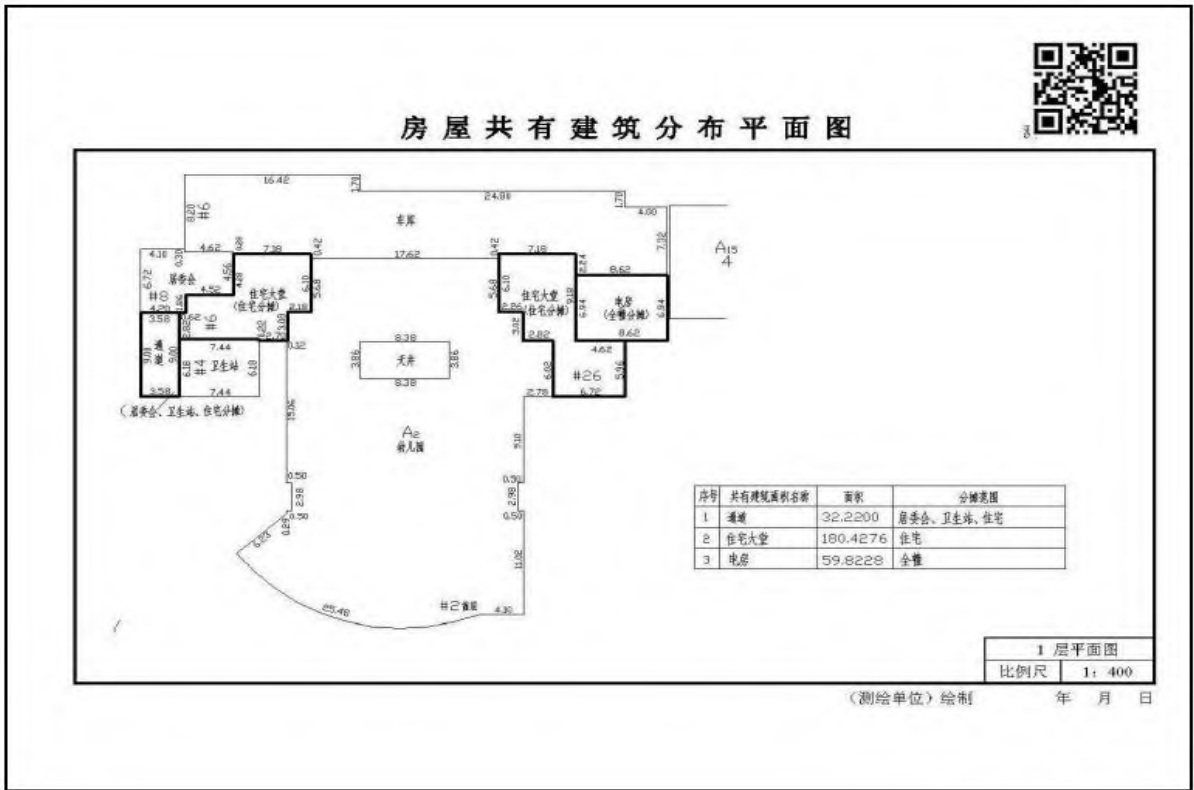


图 D.41 房屋共有建筑分布平面图（1层）格式

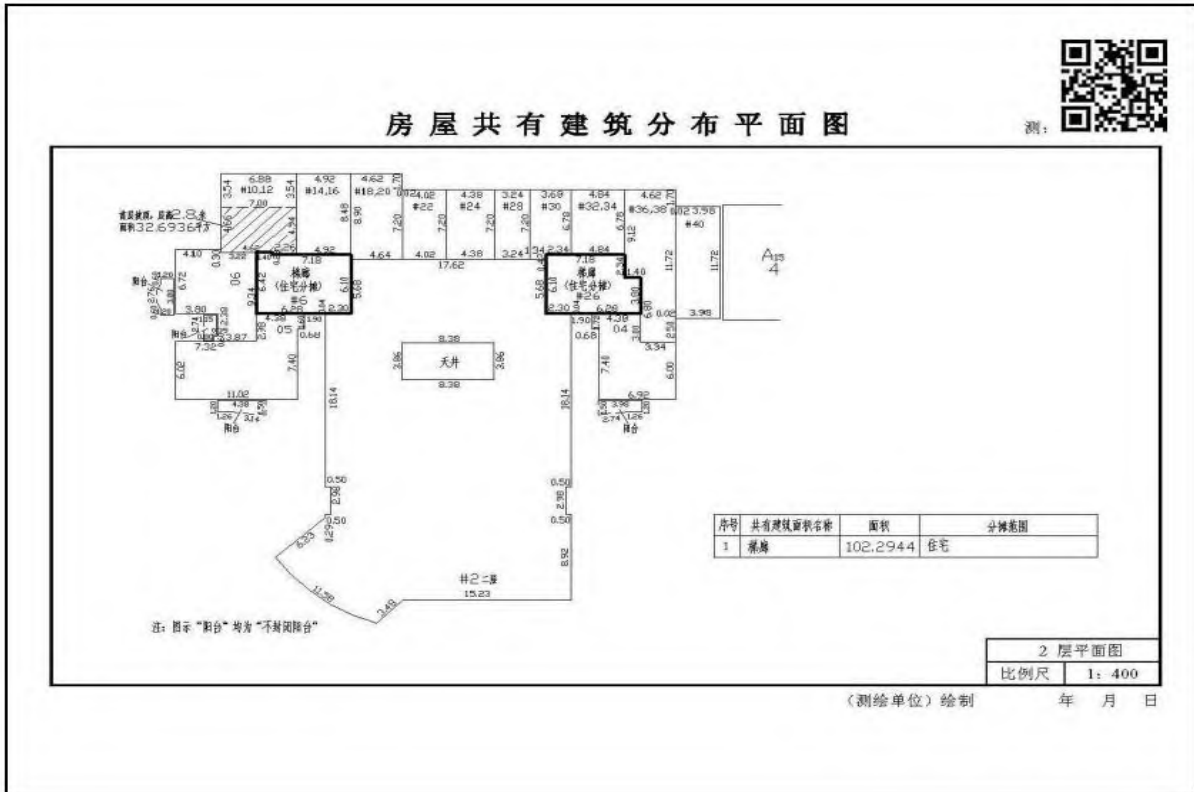


图 D.42 房屋共有建筑分布平面图（2层）格式

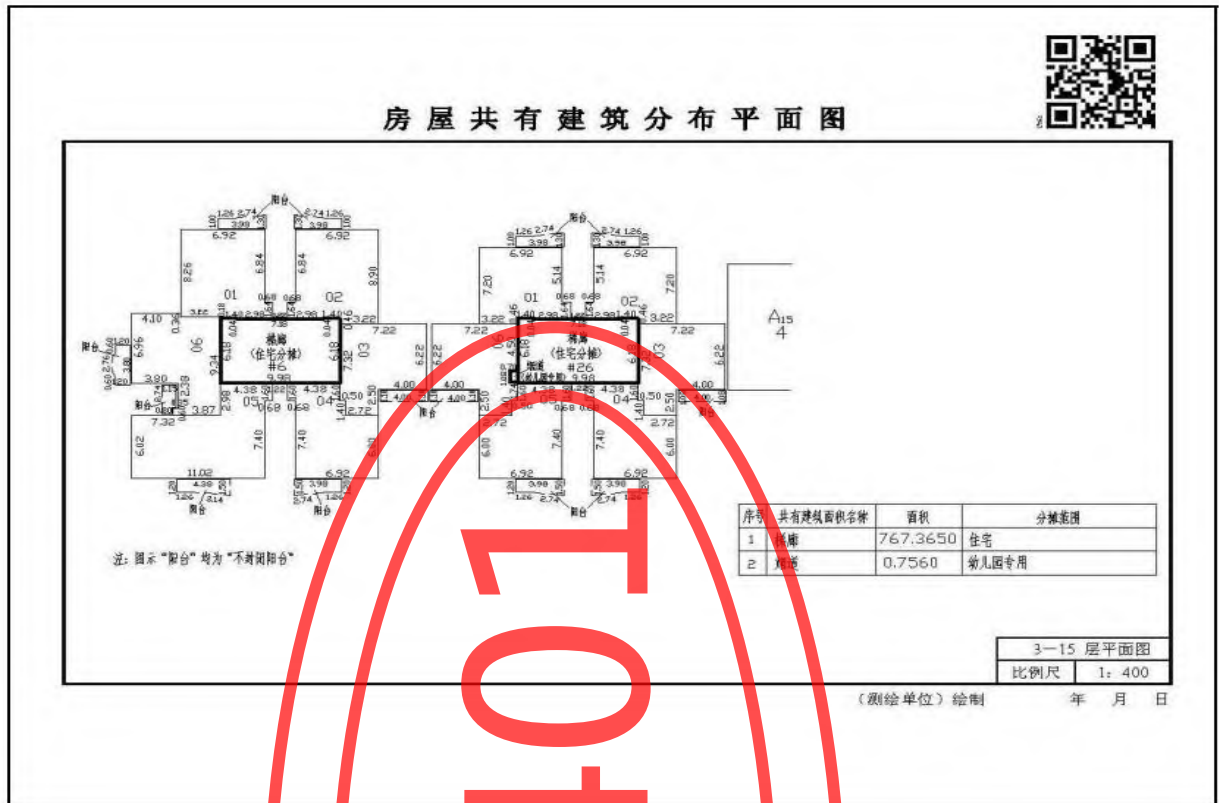


图 D.43 房屋共有建筑分布平面图（3-15 层）格式

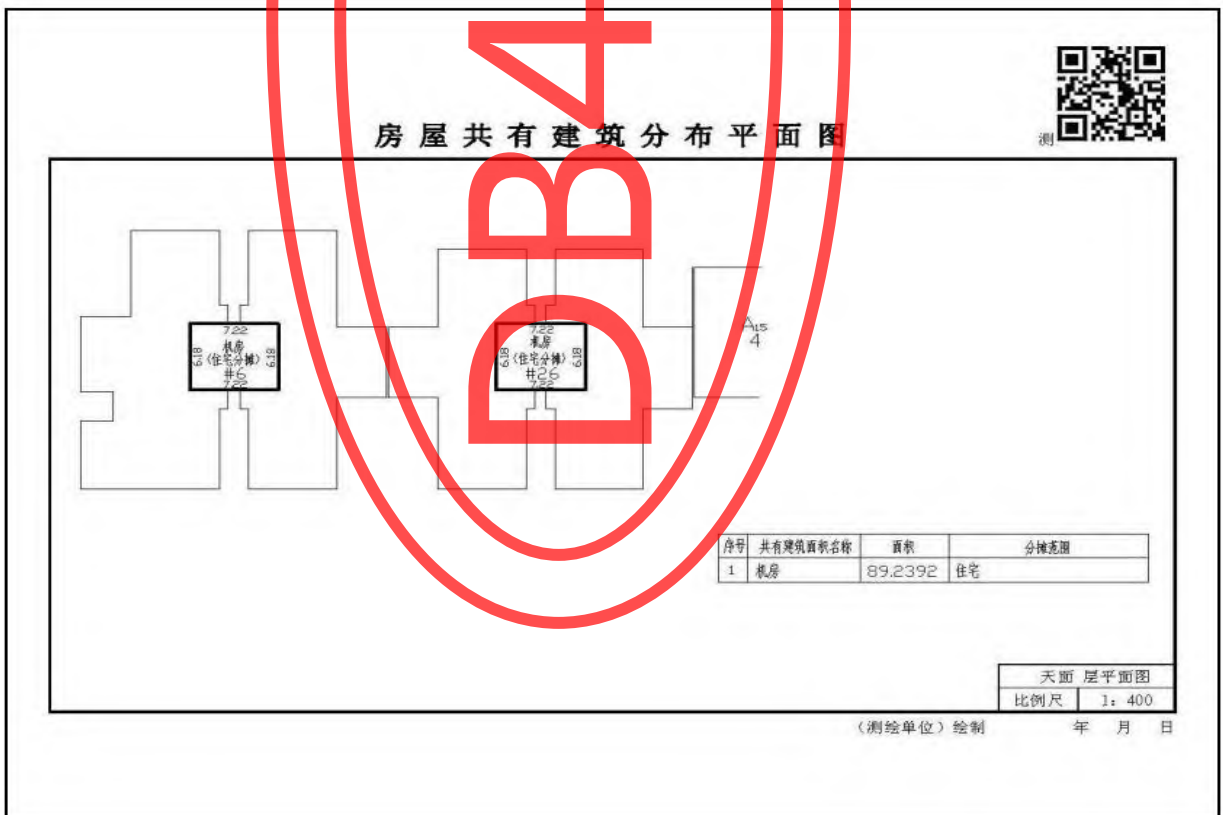



图 D.44 房屋共有建筑分布平面图（天面层）格式

审核意见表	
经办意见	 测： 经办人： 年 月 日
过程检查意见	检查人： 年 月 日
最终检查意见	检查人： 年 月 日
审核意见	审核人： 年 月 日
审批意见	审批人： 年 月 日

(测绘单位) 绘制 年 月 日

图 D. 47 审核意见表格式



不动产附图

面积单位: ㎡		测字:	
坐落	彭城路 (#6 301)	不动产单元号	4401XXXXXXXXXXGBXXXXXXFXXXXXXX
(共) 用地面积	1619.0540	建筑主体结构	A
占地面积	1575.6408	总层数	15
(幢) 总建筑面积	14452.8701	所在层次	3层
		专有产权建筑面积	61.2951
		分摊产权建筑面积	16.7772
		产权建筑面积	78.0723
		其中	封闭阳台 0.0000
			不封闭阳台 4.5253

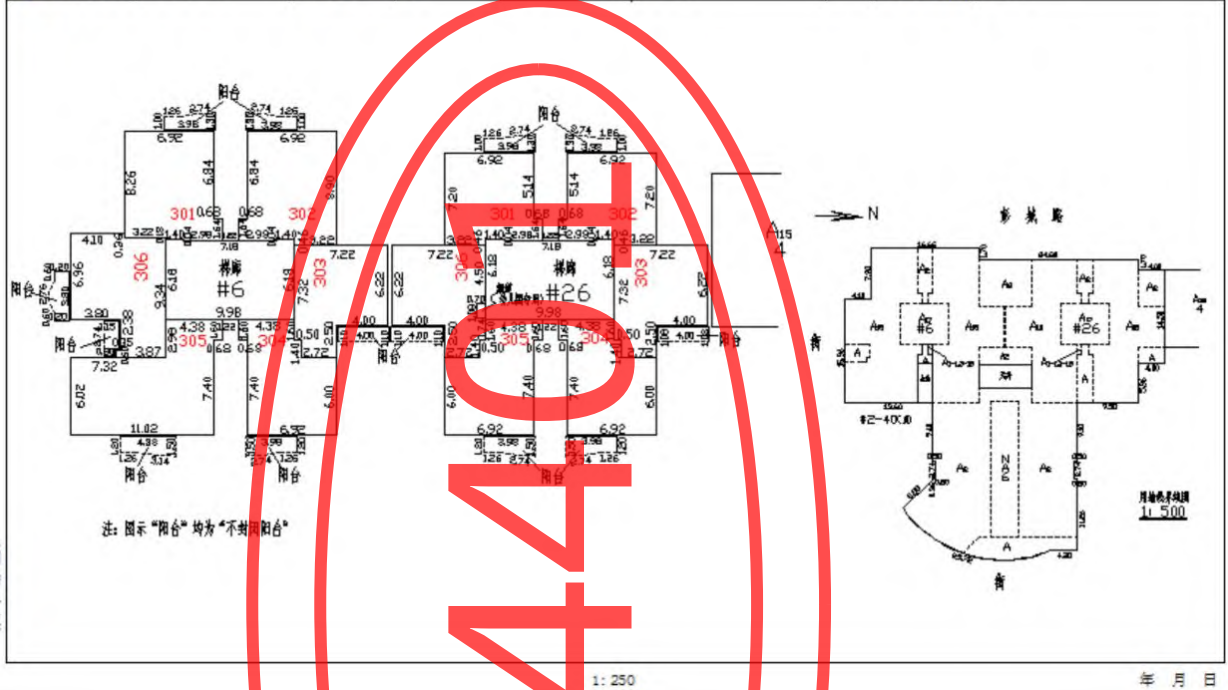


图 D. 43 分层或分单元测绘案件的房地产平面附图格式



图 D. 49 房屋业主共有部分分布示意图 (样例)

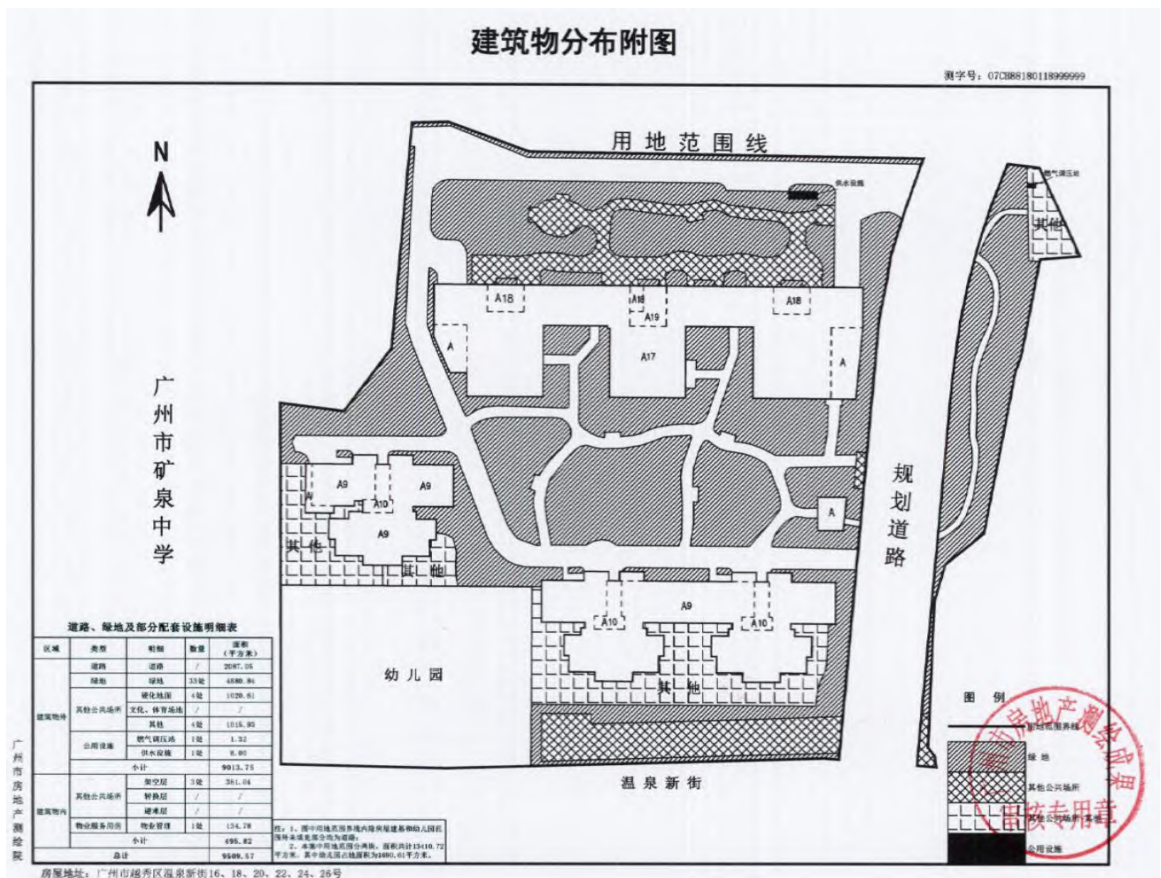
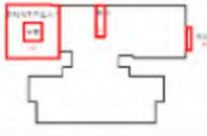
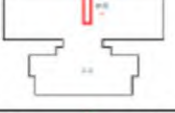
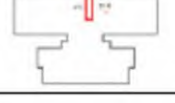










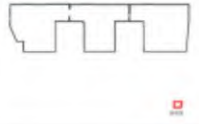




图 D. 50 房屋业主共有部分分布附图 (样例)

建筑物内业主共有部分分布明细表

序号	名称	门牌号	楼层	房号	类型	产权建筑面积	所在层(区域)位置示意图	备注
1	非机动车库出入口、梯间、风井等	#20	1	04	其他功能	64.2760		
2	梯间	#16	1	05	其他功能	6.5000		
3	梯间	#18	1	05	其他功能	6.5000		
4	水池、泵房	#22、 #24、#26	B2	01	其他功能	429.351		消防水池、水泵房、战时生活水池、生活水泵房
5	发电机房	#22、 #24、#26	B1	01	其他功能	72.1715		发电机房
6	地下非机动车库	#22、 #24、#26	B1	02	其他功能	416.6624		地下非机动车库
7	电房	#22、 #24、#26	B1	04	其他功能	202.5599		公变低压房、专变房、电表间、#1综合房、#2综合房
8	专用低压房	#22、 #24、#26	B1	06	其他功能	33.8081		专用低压房

建筑物内业主共有部分分布明细表

序号	名称	门牌号	楼层	房号	类型	产权建筑面积	所在层(区域)位置示意图	备注
9	#1 公变房	#22、 #24、#26	B1	06	其他功能	50.7767		#1 公变房
10	首层架空层	#22	1	01	其他功能	31.2027		架空层
11	电讯房	#22	1	02	其他功能	23.809		电讯房
12	开关房	#22	1	03	其他功能	37.0392		开关房
13	首层架空层	#22、#24	1	01	其他功能	256.4778		架空层
14	备用房	#22、 #24、#26	1	01	其他功能	9.4592		备用房
15	物业管理	#24	1	02	公共服务设施	134.7835		物业管理
16	老年人活动中心	#24	1	03	公共服务设施	101.9173		老年人活动中心

建筑物内业主共有部分分布明细表

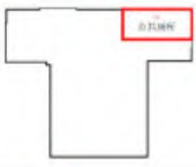
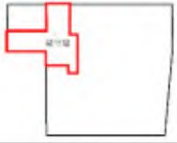


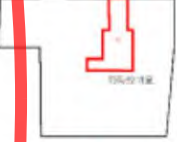

序号	名称	门牌号	楼层	房号	类型	产权建筑面积	所在层(区域)位置示意图	备注
17	公共厕所	#24	1	04	公共服务设施	46.6415		公共厕所
18	首层架空层	#26	1	01	其他功能	73.3654		架空层
19	社区居委会、社区警务室	#26	1	02	公共服务设施	41.6812		社区居委会、社区警务室
20	公共厕所	#26	1	03	公共服务设施	29.3629		公共厕所
21	消防控制室	#26	1	04	其他功能	48.2844		消防控制室
22	人防警报室	#24	19	01	其他功能	57.6435		天面人防警报室

图 D.51 建筑物内业主共有部分分布明细表(样例)

附录 E
(资料性附录)
人防工程测量成果报告

广州市人防工程
竣工测量成果报告

项目名称:

建设地点:

建设单位:

工程编号:

测绘单位(盖章):

年 月 日

人防工程竣工测量成果报告

工程编号：

填表日期：

建设单位			
项目名称			
建设地点			
人防工程建设意见书			
人防工程设计专项审查意见书			
人防工程坐标表			单位：米
点号	纵坐标 X	横坐标 Y	所在方位
1			
2			
3			
4			
人防通信警报间坐标表			单位：米
1			
2			
3			
4			
人防工程面积明细表			单位：平方米
防护单元名称	战时功能（小类）	建筑面积	所在位置
防护密闭门、防爆波活门以外的人防专用通道、专用风井面积			
防护单元建筑面积内的结构面积			
对于平战两用的外通道、竖井，计入战时使用的计算面积			
人防工程面积合计			
人防通信警报间面积			
竣工测量情况说明			
1、现场测量及竣工图纸核对日期：			

填表：

审查：

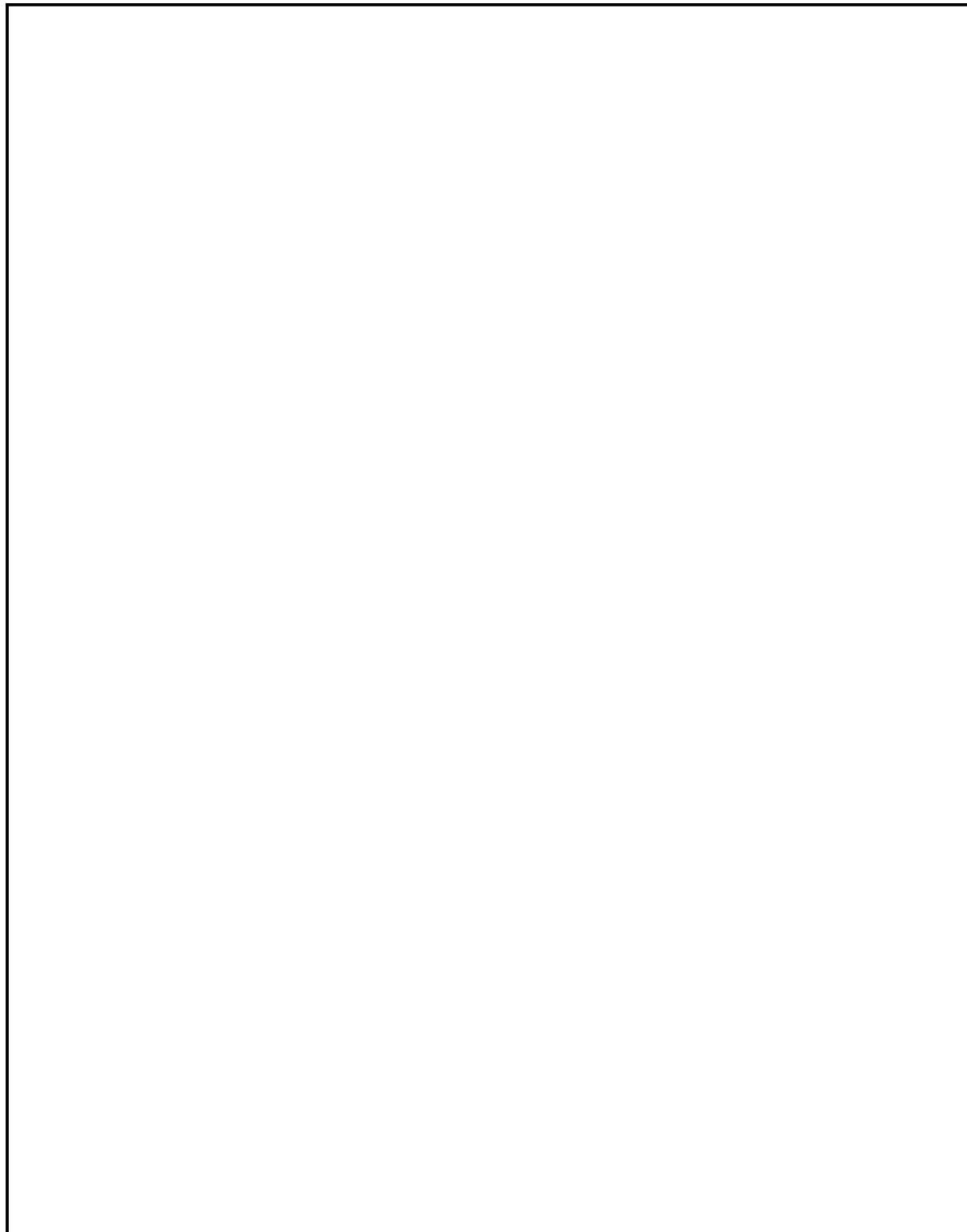
审定：

坐标系统：广州 2000 坐标系

测绘单位：

人防工程竣工测量现场照片

工程编号：



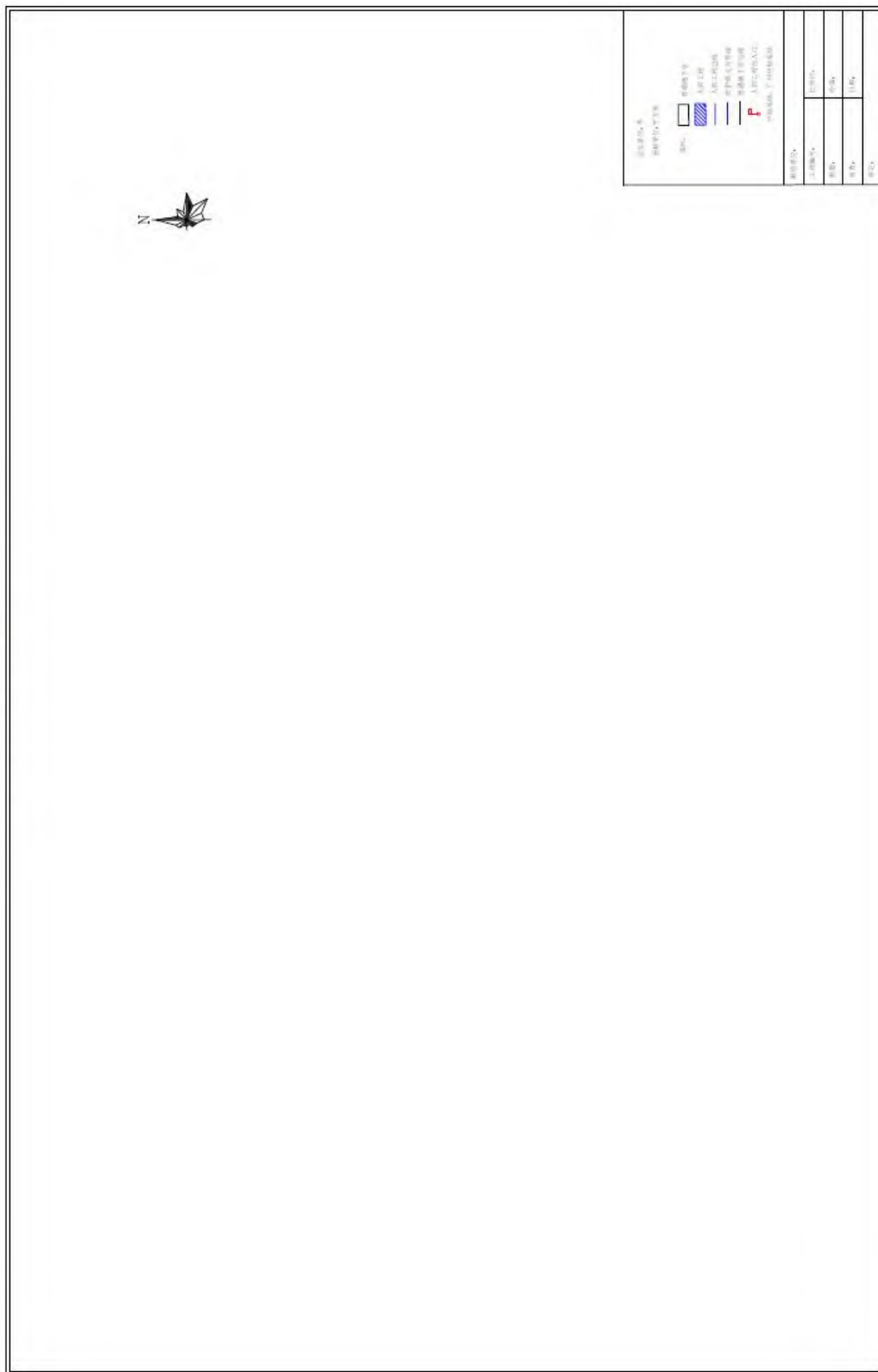
拍摄者：XXXXX

拍摄日期：XXXX 年 XX 月 XX 日

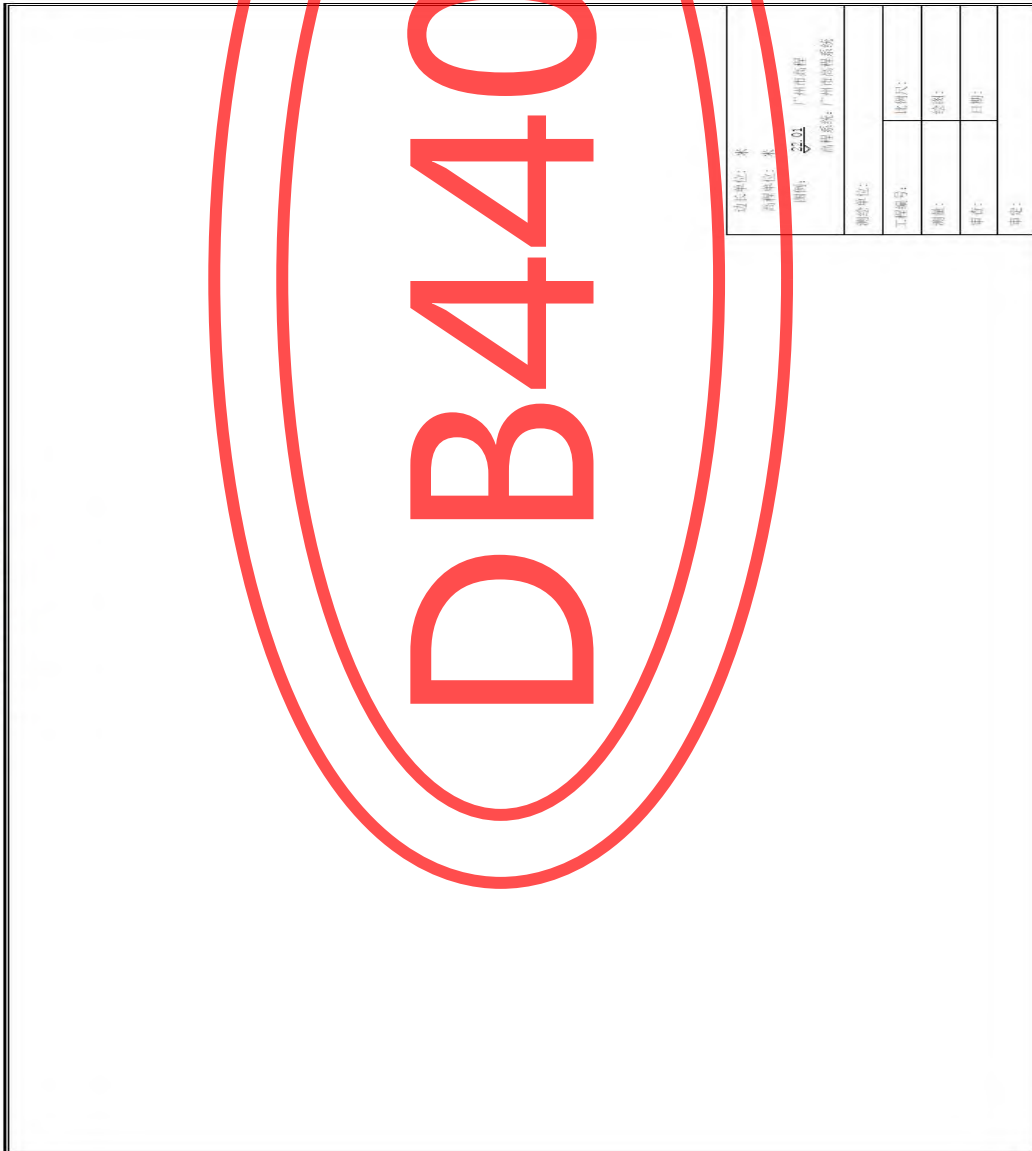
测绘单位：XXXXXX



人防工程面积测绘图

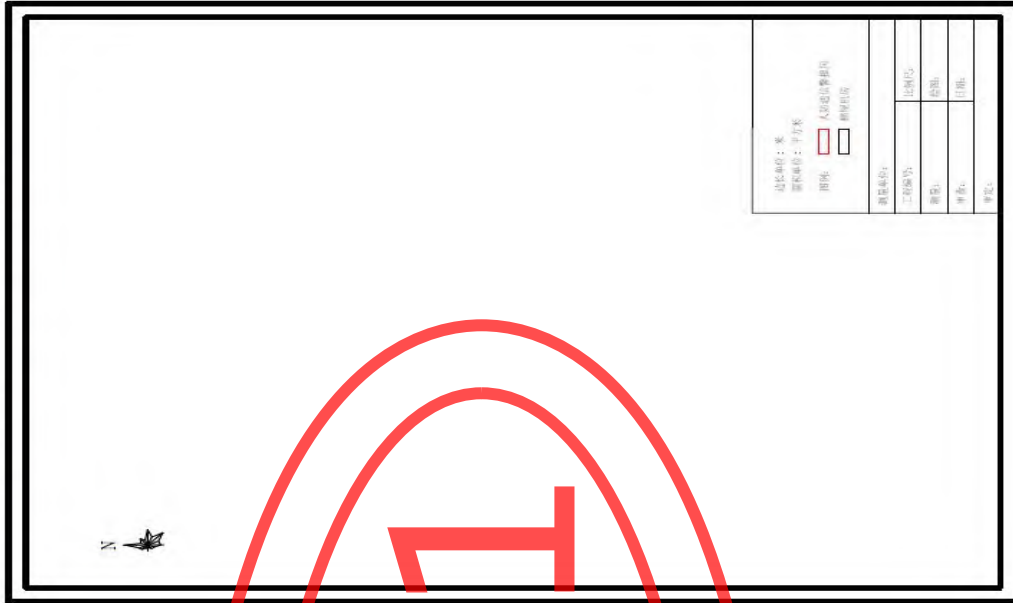


人防工程立面图



设计单位: 米	工程名称: 米	图例:	广州市人防工程 管理系统: 广州信息管理系统
审核单位:	工程编号:	比例尺:	
	审核:	日期:	
	审核:	日期:	
	审核:	日期:	
	审核:	日期:	

人防通信警报间面积测绘图



设计单位: 米	工程名称: 平方米	图例:	广州市人防工程 管理系统: 广州信息管理系统
审核单位:	工程编号:	比例尺:	
	审核:	日期:	
	审核:	日期:	
	审核:	日期:	
	审核:	日期:	

DB4401





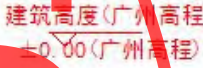









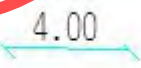
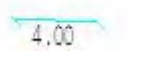
附录 F
(资料性附录)

建设工程测量图形数据的编码与分层标准

标准代码	自定义代码	要素名称	图式符号	几何类型	符号类型	输出 CAD 层说明
		建筑工程平面位置				编码区间： 250000-290000
		建筑物				261 建筑物
261020	B_BASE	建设道路中线		点	2	层: B_BASE 颜色: 6 品红 RGB (255 0 255)
261021	B_BASE	建设道路边线		点	1	层: B_BASE 颜色: 6 品红 RGB (255 0 255)
261100	B_CENP	放线建筑物中心点		点	0	层: B_CTRL 颜色: 1 红 RGB (255 0 0)
261110	B_BASE	建筑物首层边线		线	1	层: B_BASE 颜色: 6 品红 RGB (255 0 255)
261220	BS_AUX	建筑物房屋阳台虚线		线	2	层: BS_AUX 颜色: 6 品红 RGB (255 0 255)
261330	BS_AUX	建筑物房屋阳台符号线		线	2	层: BS_AUX 颜色: 6 品红 RGB (255 0 255)
261460	BS_AUX	建筑物室外楼梯		线	6	层: BS_AUX 颜色: 6 品红 RGB (255 0 255)
261510	BS_AUX	建筑物地下室边线(实线)		线	1	层: BS_AUX 颜色: 5 蓝 RGB (0 0 255)
261520	BS_AUX	建筑物地下室边线(虚线)		线	2	层: BS_AUX 颜色: 5 蓝 RGB (0 0 255)
261540	B_TEXT	地下建筑物地表出入口 A		线	2	层: B_TEXT 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
261640	BS_AUX	建筑物附属表达楼下通道		线	4	层: BS_AUX 颜色: 6 品红 RGB (255 0 255)
261700	BS_AUXP	建筑物附属表达柱(圆)		点	0	层: BS_AUX 颜色: 6 品红 RGB (255 0 255)
261710	BS_AUX	建筑物附属表达柱(实线)		线	1	层: BS_AUX 颜色: 6 品红 RGB (255 0 255)

标准代码	自定义代码	要素名称	图式符号	几何类型	符号类型	输出 CAD 层说明
261720	BS_AUX	建筑物附属表达柱 (虚线)		线	2	层: BS_AUX 颜色: 6 品红 RGB (255 0 255)
261730	BS_AUX	建筑物附属表达柱 (方)		线	3	层: BS_AUX 颜色: 6 品红 RGB (255 0 255)
261820	BS_AUX	建筑物附属表达坎 边线		线	2	层: BS_AUX 颜色: 6 品红 RGB (255 0 255)
261821	BS_AUX	建筑物附属表达栅 栏、栏杆		线	2	层: BS_AUX 颜色: 6 品红 RGB (255 0 255)
261822	BS_AUX	建筑物辅助围墙 A		线	2	层: BS_AUX 颜色: 6 品红 RGB (255 0 255)
261910	BS_AUX	建筑体表达辅助实 线		线	1	层: BS_AUX 颜色: 6 品红 RGB (255 0 255)
261920	BS_AUX	建筑体表达辅助虚 线		线	2	层: BS_AUX 颜色: 6 品红 RGB (255 0 255)
261921	BS_AUX	道路施工中止线		线	2	层: BS_AUX 颜色: 6 品红 RGB (255 0 255)
		建筑外围地形				262 外围线, 其他地形地物按照地形编码绘出。
262100	TPG	外围房屋基线		线	1	层: TPG 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
262220	TPG	外围房屋虚线		线	2	层: TPG 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
262320	TPG	外围房屋阳台 虚线		线	2	层: TPG 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
262330	TPG	外围房屋阳台符号 线		线	3	层: TPG 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
		建筑界线与辅助 线				263 辅助线
263010	B_CTRL	建筑物间距控制其 它边线		线	1	层: B_CTRL 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
263020	B_CTRL	建筑物间距控制坎 边线		线	2	层: B_CTRL 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
263021	B_CTRL	建筑物间距控制栅 栏、栏杆		线	2	层: B_CTRL 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)

标准代码	自定义代码	要素名称	图式符号	几何类型	符号类型	输出 CAD 层说明
263060	B_CTRL	建筑物间距控制围墙		线	6	层: B_CTRL 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
263120	B_CTRL	建筑物延长虚线		线	2	层: B_CTRL 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
263220	B_CTRL	建筑工程轴线		线	2	层: B_CTRL 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
263310	B_CTRL	建筑工程拟征地界线(实线)		线	1	层: B_CTRL 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
263320	B_CTRL	建筑工程规划用地界线(点线)		线	2	层: B_CTRL 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
263321	B_CTRL	建筑工程拟征地界线(虚线)		线	2	层: B_CTRL 颜色: 8 灰 RGB (128 128 128)
263420	B_CTRL	规划路边线		线	2	层: B_CTRL 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
263421	B_CTRL	规划路中线		线	2	层: B_CTRL 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
263422	B_CTRL	规划涌边线		线	2	层: B_CTRL 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
263423	B_CTRL	规划涌中线		线	2	层: B_CTRL 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
263425	B_CTRL	规划路边线(辅助)		线	3	层: B_CTRL 颜色: 3 绿 RGB (0 255 0)
263426	B_CTRL	规划路中线(辅助)		线	3	层: B_CTRL 颜色: 3 绿 RGB (0 255 0)
263427	B_CTRL	规划涌边线(辅助)		线	3	层: B_CTRL 颜色: 3 绿 RGB (0 255 0)
263428	B_CTRL	规划涌中线(辅助)		线	3	层: B_CTRL 颜色: 3 绿 RGB (0 255 0)
263510	B_CTRL	用地界线(实线)		线	2	层: B_CTRL 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
263520	B_CTRL	用地界线(点线)		线	2	层: B_CTRL 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
263521	B_CTRL	用地界线(虚线)		线	2	层: B_CTRL 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
263610	B_CTRL	周边范围控制辅助线		线	1	层: B_CTRL 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)

标准代码	自定义代码	要素名称	图式符号	几何类型	符号类型	输出 CAD 层说明
		示意性辅助符号				
263730	B_CTRL	指示箭头		线	3	层: B_CTRL 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
263731	B_CTRL	水流方向		线	3	层: B_CTRL 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
263732	B_CTRL	图外界桩注记标志		线	3	层: B_CTRL 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
263733	B_CTRL	坐标指向箭头		线	3	层: B_CTRL 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
263800	B_LEVEL	地平标高标注点		点	0	属性内容: 上标注、下标注 层: B_CTRL 颜色: 1 红 RGB (255 0 0)
263900	B_CTRLP	建筑工程桩点(红)		点	0	层: B_CTRL 颜色: 1 红 RGB (255 0 0)
263901	B_CTRLP	建筑工程桩点(黑)		点	0	层: B_CTRL 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
263902	B_CTRLP	坐标示意点(红)		点	0	层: B_CTRL 颜色: 1 红 RGB (255 0 0)
263905	B_CTRLP	界桩点(黑)		点	0	层: B_CTRL 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
263906	B_CTRLP	界桩点(灰)		点	0	层: B_CTRL 颜色: 8 灰 RGB (128 128 128)
263907	B_CTRLP	界桩点(红)		点	0	层: B_CTRL 颜色: 1 红 RGB (255 0 0)
263908	B_CTRLP	界桩点(青)		点	0	层: B_CTRL 颜色: 4 青 RGB (0 255 255)
263910	B_CTRL	拟征地界线(实线)		线	1	层: B_CTRL 颜色: 1 红 RGB (255 0 0)
264110	B_CTRL	坐标标注线		线	1	层: B_CTRL 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
264131	SD_MARK	建筑边长标注线(上)		线	3	层: SD_MARK 注记颜色: 7 黑 RGB (255 255 255) 标注线颜色: 4 青 RGB (0 255 255)
264132	SD_MARK	建筑边长标注线(下)		线	3	层: SD_MARK 注记颜色: 7 黑 RGB (255 255 255) 标注线颜色: 4 青 RGB (0 255 255)

标准代码	自定义代码	要素名称	图式符号	几何类型	符号类型	输出 CAD 层说明
264133	SD_MAR K	建筑边长标注线红 (上)		线	3	层: SD_MARK 注记颜色: 1 红 RGB (255 0 0) 标注线颜色: 4 青 RGB (0 255 255)
264134	SD_MAR K	建筑边长标注线红 (下)		线	3	层: SD_MARK 注记颜色: 1 红 RGB (255 0 0) 标注线颜色: 4 青 RGB (0 255 255)
264135	SD_MAR K	建筑边长标注线 (无 注记)		线	3	层: SD_MARK 颜色: 4 青 RGB(0 255 255)
264136	SD_MAR K	道路宽度标注线红 (上)		线	3	层: SD_MARK 颜色: 1 红 RGB (255 0 0)
264137	SD_MAR K	道路宽度标注线红 (下)		线	3	层: SD_MARK 颜色: 1 红 RGB (255 0 0)
264138	SD_MAR K	道路宽度标注线 (无 注记)		线	3	层: SD_MARK 颜色: 1 红 RGB (255 0 0)
264210	SD_MAR K	建筑边长标注延长 线		线	1	层: SD_MARK 颜色: 4 青 RGB(0 255 255)
264220	SD_MAR K	建筑边长标注延长 虚线		线	2	层: SD_MARK 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
		建筑断面辅助编 码				
264301	B_DM	建筑断面标注白色 点上		点	0	层: B_DM 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
264302	B_DM	建筑断面标注红色 点上		点	0	层: B_DM 颜色 1: 红 RGB(255 0 0)
264303	B_DM	建筑断面标注_H		点	0	层: B_DM 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
264304	B_DM	建筑断面标注_H		点	0	层: B_DM 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
264305	B_DM	建筑断面标注_X		点	0	层: B_DM 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
264306	B_DM	建筑断面标注 H 头		点	0	层: B_DM 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
264307	B_DM	建筑断面标注 X 头		点	0	层: B_DM 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
264308	B_DM	建筑断面标注地面 左		点	0	层: B_DM 颜色 1: 红 RGB(255 0 0)

标准代码	自定义代码	要素名称	图式符号	几何类型	符号类型	输出 CAD 层说明
264309	B_DM	建筑断面标注地面右		点	0	层: B_DM 颜色 1: 红 RGB(255 0 0)
264310	B_DML	建筑断面实线		线	1	层: B_DM 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
264311	B_DML	建筑断面房屋地上实线		线	1	层: B_DM 颜色 1: 红 RGB(255 0 0)
264320	B_DML	建筑断面虚线		线	2	层: B_DM 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
264321	B_DML	建筑断面房屋地下虚线		线	2	层: B_DM 颜色 5: 蓝 RGB(0 0 255)
264330	B_DML	建筑断面边长标记		线	3	层: B_DM 颜色 1: 红 RGB(255 0 0)
264350	B_DMA	建筑断面面		面	5	层: B_DM 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
264400	B_DM	建筑断面标注坐标		点	0	层: B_DM 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
264401	B_DM	建筑断面标注白色点上		点	0	层: B_DM 颜色: 7 黑 RGB (255 255 255)
264402	B_DM	建筑断面标注红色点下		点	0	层: B_DM 颜色 1: 红 RGB(255 0 0)
264420	B_DML	建筑断面双线		线	2	层: B_DM 颜色 1: 红 RGB(255 0 0)
264430	B_DML	建筑剖面点		线	3	层: B_DM 颜色 3: 绿 RGB(0 255 0)
264530	B_DML	建筑剖面线		线	3	层: B_DML 颜色 3: 绿 RGB(0 255 0)
		建筑面积计算				271000 开始
271110	B_AREA	建筑面积边线		线	1	层: B_AREA 颜色: 4 青 RGB(0 255 255)
271220	B_AREA	建筑面积分层虚线		线	2	层: B_AREA 颜色: 6 品红 RGB (255 0 255)
271320	B_AREA	建筑面积阳台虚线		线	2	层: B_AREA 颜色: 13 橙红 RGB (207 103 96)
271400	B_AREA	建筑面积属性点		点	0	层: B_AREA 颜色: 4 青 RGB(0 255 255)
271510	B_AREA	建筑饰面外边线		线	1	层: B_AREA 颜色: 6 品红 RGB (255 0 255)

标准代码	自定义代码	要素名称	图式符号	几何类型	符号类型	输出 CAD 层说明
271610	B_AREA	建筑饰面内边线		线	1	层: B_AREA 颜色: 15 棕褐 RGB (144 72 79)
		规划条件核实测量				272000 开始
272100	H_CENP	规划条件核实测量房屋中心点		点	0	层: H_CENP 颜色 1: 红 RGB(255 0 0)
		注记				
294100	B_TEXT	建筑房屋结构层数注记	A2	点 / 线	0	细等; 字高 250; 字宽 280 层: B_TEXT
294200	B_TEXT	建筑房屋边长注记	12.365	点 / 线	0	细等; 字高 250; 字宽 250 层: B_TEXT
294300	B_TEXT	建筑物说明注记	仓库	点 / 线	0	细等; 字高 250; 字宽 200 层: B_TEXT
294310	B_TEXT	现有房屋注记	仓库 (2008 放 0565)	点 / 线	0	细等; 字高 250; 字宽 280 层: B_TEXT
264400	B_CTRL	界桩点号标注	界 8	点 / 线	0	细等; 字高 350; 字宽 350 层: B_CTRL
264410	B_CTRL	规划路中线注记	规划路中线	点 / 线	0	细等; 字高 350; 字宽 350 层: B_CTRL
264420	B_CTRL	轴线注记	横轴	点 / 线	0	细等; 字高 250; 字宽 200 层: B_CTRL
264430	B_CTRL	道路名称注记	东风路	点 / 线	0	细等; 字高 350; 字宽 350 层: B_CTRL
264440	B_CTRL	现有控制性地物边线注记	例如围墙边线注记	点 / 线	0	细等; 字高 350; 字宽 350 层: B_CTRL
264500	B_CTRL	间距控制线说明注记	12.66	点 / 线	0	细等; 字高 300; 字宽 300 层: B_CTRL
264600	B_CTRL	坐标引出注记	12.66	点 / 线	0	细等; 字高 250; 字宽 250 层: B_CTRL
264710	B_CTRL	间距注记 (黑色)	12.35	点 / 线	0	细等; 字高 250; 字宽 300 层: SD_MARK

标准代码	自定义代码	要素名称	图式符号	几何类型	符号类型	输出 CAD 层说明
264720	B_CTRL	间距注记 (红色)	12.54	点 / 线	0	细等; 字高 250; 字宽 300 层: SD_MARK
264730	B_CTRL	规划路半径注记 (黑色)	R=12.0	点 / 线	0	细等; 字高 250; 字宽 200 层: SD_MARK
264740	B_TEXT	建筑物半径注记 (黑色)	R=12.0	点 / 线	0	细等; 字高 250; 字宽 200 层: B_TEXT
294810	B_DM	剖面点注记		点 / 线	0	B_DM 细等; 字高 250; 字宽 250
		图廓				
999950	图廓层	地形图图廓		面	5	颜色: 5
999951	图廓层	地形图审核图廓		面	5	颜色: 5
999952	图廓层	规划条件核实地形图廓		面	5	颜色: 5
999953	TKY_DL WZ	道路河涌规划条件核实测量平面位置关系图廓		面	5	颜色: 5
999954	TKY_JZW Z	规划条件核实测量平面位置关系图廓		面	5	颜色: 5
999958		内图廓 (规划工程)		面	5	颜色: 5
999961	TKF_XZD X	建筑场地现状地形图廓		面	5	颜色: 7
999962	TKF_WZG X	放线平面位置关系图廓		面	5	颜色: 7
999963	TKF_ZSY T	放桩示意图图廓		面	5	颜色: 7
999964	TKF_DLH C	道路、河涌放线图廓		面	5	颜色: 7



























附录 G

(资料性附录)

建设工程配套公共服务设施示意图例

公建配套设施				
类别	图标	公建配套名称	备注	
教育 设施		高中	★	▲
		初中	★	▲
		九年一贯制学校	★	▲
		小学	★	▲
		幼儿园	★	▲
		托儿所		▲
医疗 卫生 设施		社区卫生服务中心	★	▲
		卫生站	★	▲
		综合医院		▲
		残疾人康复服务中心	★	▲
		卫生防疫站		▲
文化 体育 设施		文化活动中心		▲
		文化室(文化馆)	★	▲
		群众性体育运动场地		
		居民健身场所		▲
		文化中心(文化站)	★	▲
		青少年活动中心		▲
		游泳场		▲
		体育馆		▲
		运动场		▲
行政 管理 设施		社区议事厅		
		综治信访维稳中心		
		派出所		▲

公建配套设施			
类别	图标	公建配套名称	备注
服务设施		党群服务站	
		托老所	▲
		物业管理	▲
		老年人服务中心	▲
		综合管理用房	
		社区服务中心(站)	★ ▲
		社区居委会	▲
		街道办事处	▲
		老年人服务站(星光老年人之家)	★ ▲
		福利院	▲
		社区日间照料中心	
		养老院	▲
		小区管理处	▲
	市政公用设施		垃圾收集站
		再生资源回收站	★ ▲
		垃圾回收站	
		垃圾压缩站	★ ▲
		回用水处理站	
		高质水净化站	
		电信模块局(端局、枢纽局)	▲
		电信营业所	▲
		邮政所	★ ▲
		邮政支局(分局)	▲
		燃气调压站	▲
		太阳能加热站	
		燃气管理站	▲

公建配套设施				
类别	图标	公建配套名称	备注	
市政公用设施		垃圾焚烧厂		▲
		污水处理站		▲
		地铁站		▲
		轻轨站		▲
		消防站	★	▲
		环卫工具房		
		公共厕所	★	▲
		公交首末站	★	▲
		社会停车场(库)		▲
		出租车停靠站点		
		轨道交通站点		
		220KV变电站		▲
		110KV变电站		▲
		加油加气站		▲
		汽车客运站		▲
		货运站场		▲
		自来水厂		▲
其他配套设施		综合百货店		
		便利店		
		图书馆		
		书店		▲
		中西药店		▲
		肉菜市场		▲
		储蓄所		
		咖啡厅		
		茶室		

公建配套设施			
类别	图标	公建配套名称	备注
其他 配套 设施	充	充电桩	
	酒	酒吧	
	餐	平价餐饮	
	银	银行营业网点	
	影	电影院	▲
	染	洗染店	▲
	农	农贸市场	▲
	工	工业品市场	▲
	商	综合商场	▲
	杂	日杂副食店	▲
	果	水果店	▲
	粮	粮油食品店	▲
	废	废品收购店	▲
	收	综合收购店	▲
	报	书报亭	▲
	发	理发店	▲
	相	照相馆	▲
	饭	饭店	▲
	饮	饮食店	▲
	洗	洗车厂	▲
园	公园	▲	
电	变电房	▲	

注：★号标注为广州市人民政府关于修改《广州市城市道路临时占用管理办法》等 16 件政府规章的决定（政府令第 158 号）内广州市居住区配套公共服务设施管理暂行规定提及的公建配套服务设施；▲号标注为业务 0A 系统内涉及的公建配套服务设施。

附录 H
(资料性附录)

规划管理容积率建筑面积计算相关图例

H.1 容积率建筑面积倍数规则图示

折算倍数计算原则 (以住宅为例, 基准值为 3.6 米)

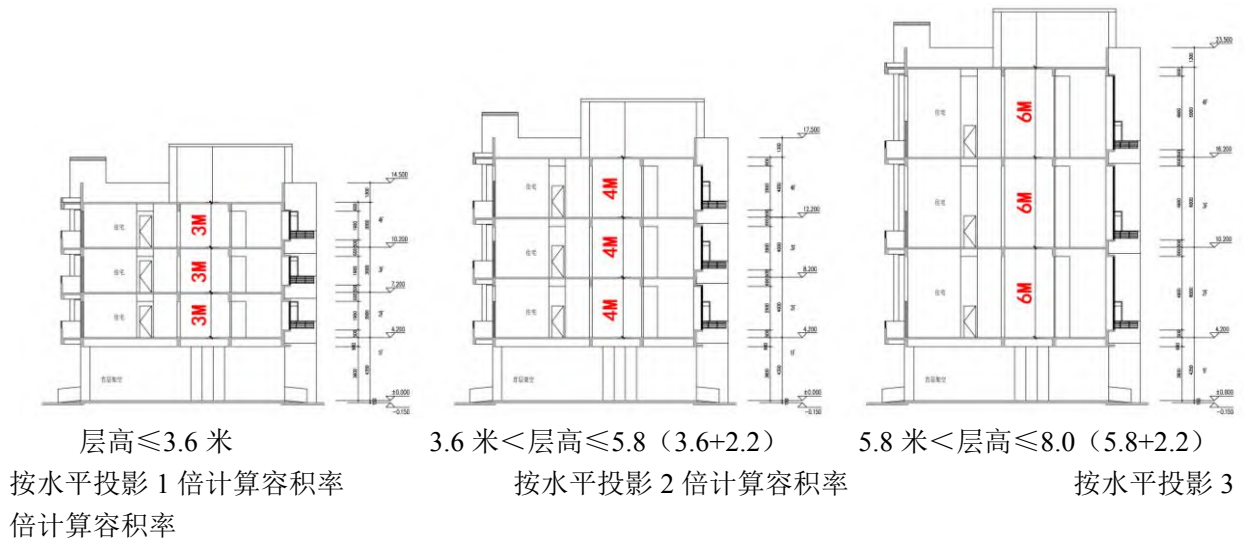


图 H1 容积率建筑面积倍数规则图示

H.2 住宅、办公、商业、创新性产业建筑公共开放空间图示

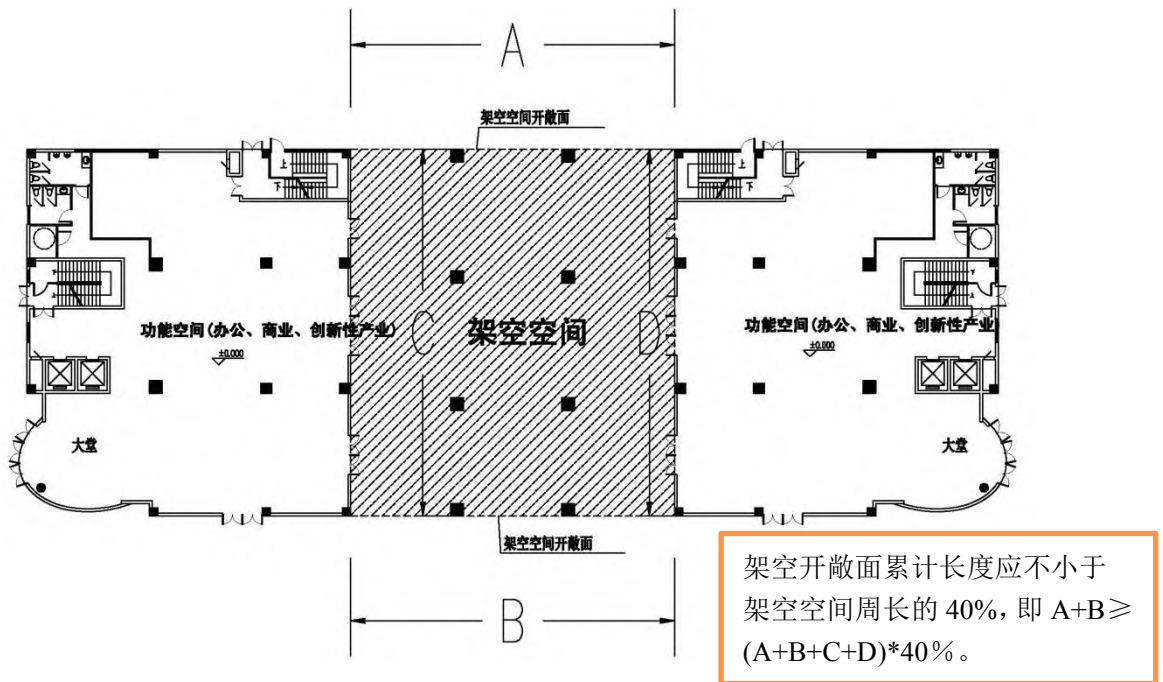
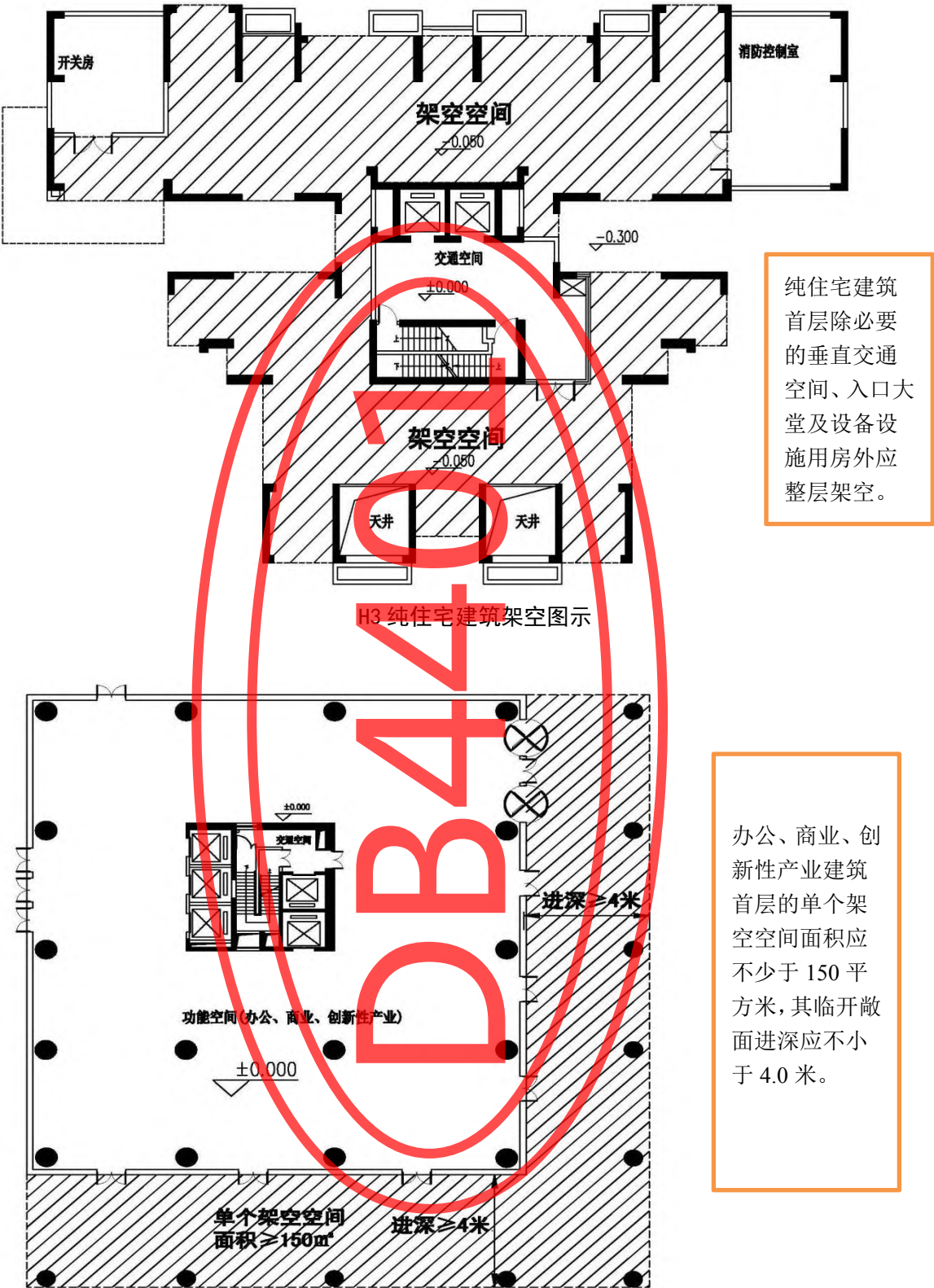


图 H2 架空开敞面累计长度计算图示



图示 H4 办公、商业、创新性产业建筑架空图示

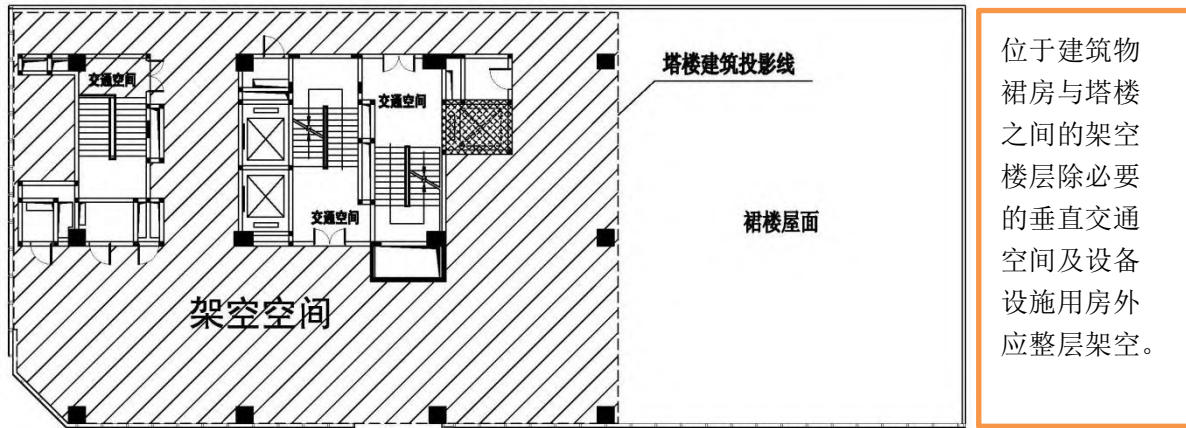


图 H5 建筑物裙房与塔楼之间的架空楼层图示



图 H6 办公、商业、创新型产业建筑位于塔楼中间层的单个架空空间图示

H.3 半开敞空间进深图示

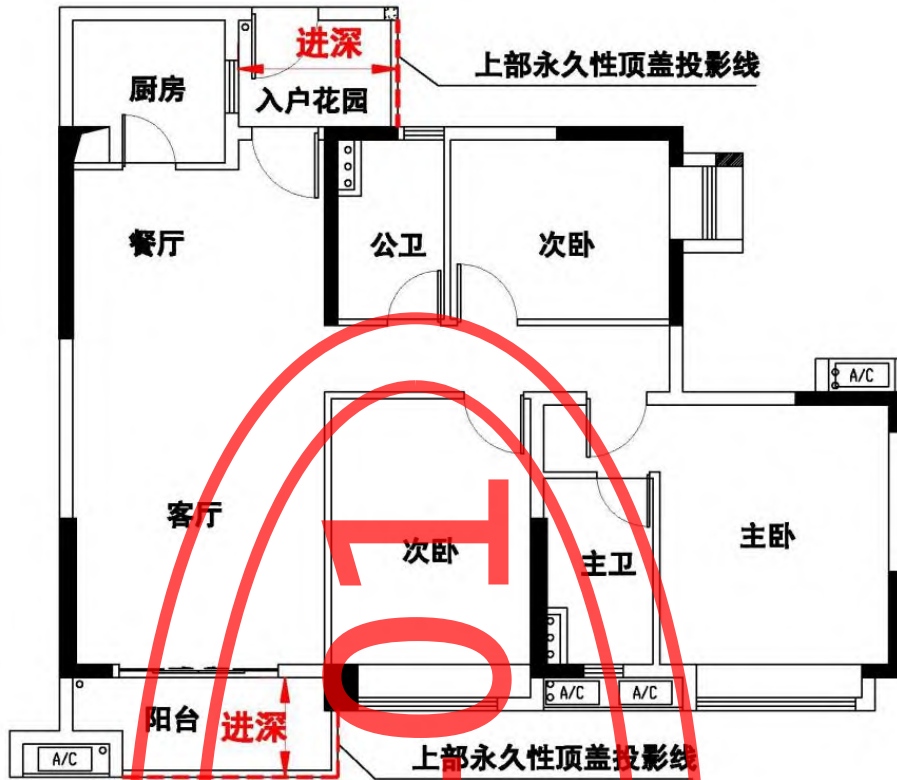


图 H7 半开敞空间进深图示

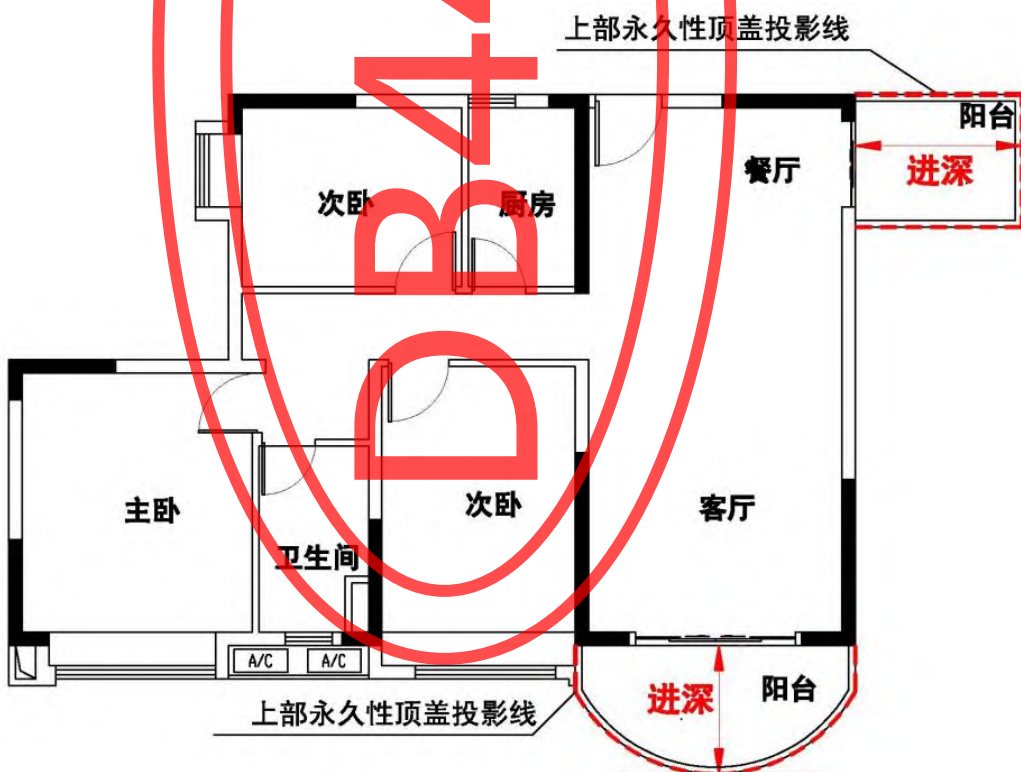


图 H8 半开敞空间进深图示



图 H9 半开敞空间进深图示

H.4 住宅套内面积图示

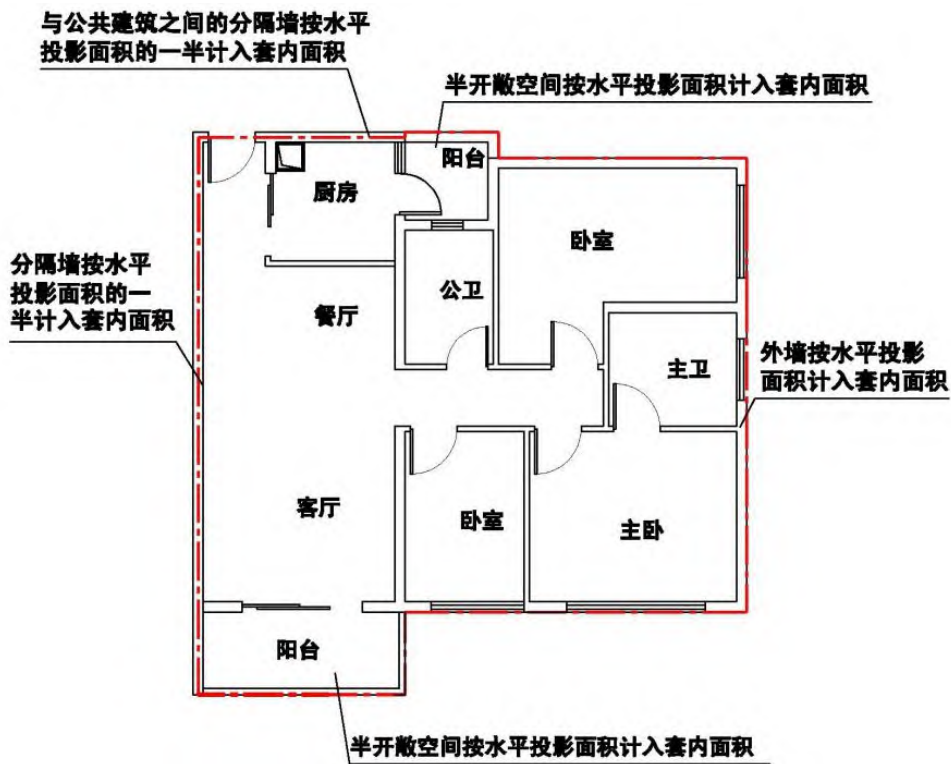


图 H10 住宅套内面积图示