ICS 07.040
CCS A 78

T/SXCH

陕西省测绘地理信息学会团体标准

T/SXCH 001.1—2025

不动产测绘 第1部分：房屋测量

Real property surveying and mapping Part 1:Building surveying

陕西省测绘地理信息学会团体标准

2025－10－10 发布　　2025－10－10 实施

陕西省测绘地理信息学会　　发 布

目　　次

前言 III
1 范围 1
2 规范性引用文件 1
3 术语和定义 1
4 通则 3
4.1 坐标系 3
4.2 精度 3
4.3 测量内容 4
5 房屋调查 4
5.1 调查内容 4
5.2 房屋坐落 4
5.3 房屋层数及所在层次 4
5.4 房屋结构 4
5.5 房屋用途 4
5.6 房屋产别 4
5.7 房屋的产权来源 4
5.8 房屋墙体归属 4
5.9 房屋建成年份 4
5.10 房屋编号 4
6 数据采集 5
6.1 预测项目数据的采集 5
6.2 实测项目数据的采集 5
6.3 草图绘制 5
7 房产图绘制 5
7.1 房产图分类 5
7.2 分幅图 5
7.3 分丘图 5
7.4 分户图 6
7.5 楼位平面示意图 6
8 建筑面积计算 6
8.1 计算建筑面积的基本条件 6
8.2 计算全部建筑面积的范围 6
8.3 计算一半建筑面积的范围 7
8.4 不计算建筑面积的范围 7
8.5 其他情况的房屋面积计算及处理方式 7
9 共有共用面积分摊计算 8
9.1 一般规定 8

陕西省测绘地理信息学会团体标准

9.2 共有共用部位的确认 8
9.3 共有共用面积分摊的原则 9
9.4 共有共用面积的分摊情形 9
9.5 共有共用面积分摊计算 9
10 变更测量 10
10.1 变更要求 10
10.2 变更测量房号的编排 10
11 成果报告 10
11.1 一般规定 10
11.2 成果资料 10
12 质量检查与验收 11
12.1 一般规定 11
12.2 提交成果资料内容 11
12.3 检查内容 11
12.4 质量验收 12
12.5 成果质量的评定 12
附录 A （资料性） 房产测绘成果报告 13
参考文献 24

陕西省测绘地理信息学会团体标准

前　言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则　第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本文件是T/SXCH 001《不动产测绘》的第1部分。T/SXCH 001已经发布了以下部分：

——第1部分：房屋测量。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由陕西省测绘地理信息学会提出并归口。

本文件起草单位：西安市房产测量事务所有限公司、自然资源部测绘标准化研究所、西安大地测绘股份有限公司、榆林市不动产权籍调查中心（榆林市国土空间规划设计中心）、西安高新区竣策勘测有限公司、西安市建设工程质量检测中心有限公司、西安天穹勘测规划设计有限公司、宝鸡市自然与资源不动产测绘有限公司、汉中市房地产测绘有限公司、铜川中测自然资源空间规划勘测设计有限公司、广州南方测绘科技股份有限公司。

本文件主要起草人：延文、常红英、李斌、汪霞、尹延伟、蒋大鹏、谢露蓉、张静、王焕萍、张富军、刘占琴、李翔宇、李志雄、谢文博、杨腊梅、张建雄、杜璐、李占宁、李春义、周强、高振军、马晓明、王晓东、王海、赵赟、胡勇、张凯强、张晓萍、马卓齐、林江。

陕西省测绘地理信息学会团体标准

不动产测绘 第1部分：房屋测量

1 范围

本文件规定了房屋测量的通则、房屋调查、数据采集、房产图绘制、建筑面积计算、共有共用面积分摊计算、变更测量、成果报告及质量检查与验收等内容。

本文件适用于陕西省区域内的房屋测量。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；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 17986 （所有部分）房产测量规范

GB/T 24356 测绘成果质量检查与验收

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

房屋 building

独立成幢、权属界线封闭的空间，以及区分套、层、间等可以独立使用、功能完整、权属界线封闭的空间。

[来源：GB/T 37346-2019,3.10]

3.2

幢 single building

一座独立的，包括不同结构和不同层次的房屋。

[来源：GB/T 37346-2019,3.9]

3.3

顶盖 top cap

在竖直方向上为建筑物提供遮盖、支撑、防护作用的上盖。

注：对多层建筑物的某一层，其相应上层的底板也用作该层的顶盖。

3.4

围护结构 building enclosure

围合建筑空间的墙体、门、窗。

[来源：GB/T 50353-2013,2.0.4]

3.5

围护设施 enclosure facilities

为保障安全而设置的栏杆、栏板等围挡。

[来源：GB/T 50353-2013,2.0.7]

3.6

自然层 floor

按楼地面结构分层的楼层。

[来源：GB/T 50353-2013,2.0.2]

3.7

地下室 basement

室内地平面低于室外地平面的高度超过室内净高的1/2的房间。

[来源：GB/T 50353-2013,2.0.8]

陕西省测绘地理信息学会团体标准

3.8

半地下室 semi-basement

室内地平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。

[来源：GB/T 50353-2013,2.0.9]

3.9

层高 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。

[来源：GB/T 50353-2013,2.0.3，有修改]

3.10

消防避难层（避难层） refuge floor

高层建筑中，为满足消防安全需要而设置的有一定安全防护功能的楼层。

3.11

架空层 stilt floor

仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。

[来源：GB/T 50353-2013,2.0.10]

3.12

檐廊 eaves gallery

建筑物挑檐下的水平交通空间。

[来源：GB/T 50353-2013,2.0.16]

3.13

门廊 porch

建筑物入口前有顶棚的半围合空间。

[来源：GB/T 50353-2013,2.0.20]

3.14

挑廊 overhanging corridor

挑出建筑物外墙的水平交通空间。

[来源：GB/T 50353-2013,2.0.17]

3.15

架空通廊 aerial corridor

以两端房屋作支撑，有围护结构(3.4)或围护设施(3.5)的空中通道。

3.16

门斗 air lock

建筑物入口处两道门之间的空间。

[来源：GB/T 50353-2013,2.0.18]

3.17

楼梯 stairs

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

[来源：GB/T 50353-2013,2.0.21]

3.18

阳台 balcony

附设于建筑物外墙，设有栏杆或栏板，可供人活动的室外空间。

[来源：GB/T 50353-2013,2.0.22]

3.19

露台 terrace

设置在屋面、首层地面或雨篷上的供人室外活动的有围护设施的平台。

[来源：GB/T 50353-2013,2.0.28]

3.20

凸窗（飘窗）bay window

凸出建筑物外墙面的窗户。

陕西省测绘地理信息学会团体标准

[来源：GB/T 50353-2013,2.0.15]

3.21

幕墙 curtain wall

由面板与支承结构体系组成,具有规定的承载能力、变形能力和适应主体结构位移能力,不分担主体结构所受作用的建筑外围护墙体结构或装饰性结构。

[来源：GB/T 34327-2017，2.1]

3.22

套（户） dwelling space

由使用面积、使用空间组成的房屋基本单元。

[来源：GB 50368-2005，2.0.4，有修改]

4 通则

4.1 坐标系

平面坐标系统宜采用2000国家大地坐标系。当采用依法批准的相对独立的坐标系统时，应与2000国家大地坐标系建立联系。

4.2 精度

4.2.1 精度等级划分

房屋测量精度等级及划分见表1。

表1 房屋测量精度等级及划分

房屋面积的精度等级	不同房屋选用的等级
一级	特殊房屋或委托人特殊要求的房屋
二级	商品房、经济适用房、房改房或进入房地产市场的各类房屋
三级	居民自建房、其它房屋

4.2.2 量距精度

房屋量距精度见表2。

表2 房屋量距精度

房屋面积的精度等级	限差	中误差
一级	±(0.014+0.0004D)	±(0.007+0.0002D)
二级	±(0.028+0.0014D)	±(0.014+0.0007D)
三级	±(0.056+0.004D)	±(0.028+0.002D)
注：D为测距边长，以米（m）为单位，取位至0.001m；同种量测工具二次量距读数较差应满足|ΔD|≤0.005m。		

4.2.3 房屋面积的测算精度

房屋面积的测算精度见表3。

表3 房屋面积测算精度

房屋面积的精度等级	限差	中误差
一级	$0.02\sqrt{S}$ +0.0006S	$0.01\sqrt{S}$ +0.0003S
二级	$0.04\sqrt{S}$ +0.002S	$0.02\sqrt{S}$ +0.001S
三级	$0.08\sqrt{S}$ +0.006S	$0.04\sqrt{S}$ +0.003S
注：S为房屋面积，以平方米（㎡）为单位。		

陕西省测绘地理信息学会团体标准

4.3 测量内容

房屋测量包含以下内容：

a) 房屋调查；
b) 数据采集；
c) 房产图绘制；
d) 建筑面积计算；
e) 共有共用面积分摊计算；
f) 变更测量；
g) 成果报告；
h) 质量检查与验收。

5 房屋调查

5.1 调查内容

房屋调查内容包括房屋坐落、层数及所在层次、结构、用途、产别、房屋的产权来源、房屋墙体归属、建成年份和房屋编号等内容。

5.2 房屋坐落

5.2.1 房屋坐落按相关部门编制的地名、门牌号调查记录。

5.2.2 同一处房屋坐落有新旧门牌号的，应在备注栏内注明原号；同一幢房屋有两个以上街道门牌号的，应全部注明；房屋坐落没有门牌号的，借用毗连房屋门牌号或近邻的标志性建筑物名称加注东、西、南、北方位表示，也可用小区名称(或地名)及楼号来表示。

5.3 房屋层数及所在层次

房屋层数及所在层次按GB/T 17986执行。

5.4 房屋结构

5.4.1 房屋建筑结构分类按 GB/T 17986 执行。

5.4.2 一幢房屋有两种及以上建筑结构的，应分别注明。

5.5 房屋用途

房屋用途调查按GB/T 17986执行。

5.6 房屋产别

房屋产别根据产权占有不同划分，具体分类标准按GB/T 17986执行。

5.7 房屋的产权来源

产权来源有两种以上的，应全部注明。

5.8 房屋墙体归属

房屋墙体归属应现场调查房屋四面墙体所有权的归属。

5.9 房屋建成年份

房屋建成年份应根据竣工验收资料或权属来源材料查清实际竣工年份，拆除翻建的，应以翻建竣工年份为准。一幢房屋有两种以上建成年份的，应分别注明。

5.10 房屋编号

5.10.1 房屋调查时应对房屋进行编号，房屋的编号由图幅号+丘号+幢号+房号组成，编号结构见图 1。

陕西省测绘地理信息学会团体标准

××-××-×　　×　　×
图幅号　　丘号　　幢号

图1　房屋编号结构图

5.10.2　图幅号、丘号、幢号的含义和编号规则按 GB/T 17986 执行。
5.10.3　房号应是某一房屋单元的唯一编号，由单元号（1～2 位数）、房屋所在的层次（2 位数）、户号组成（2 位数），房号结构见图 2。

××　　××　　××
单元号　所在层次　户号

图2　房号结构图

6　数据采集

6.1　预测项目数据的采集

预测项目数据依据加盖施工图审核章的施工图纸及委托方提供的其他相关资料，按照图解法进行房屋边长数据及相关信息采集。

6.2　实测项目数据的采集

6.2.1　房屋边长数据采集应遵循“先整体后局部，先外部后内部”的原则，按照“走到、看到、量到”的方法进行。
6.2.2　成套住宅对每种户型都应随机均匀抽样观测，观测时对户型一致但墙体厚度不同的房屋均应入户测量；非住宅应对每个房屋基本单元观测。
6.2.3　房屋外部测量，以房屋外墙外侧勒脚以上墙面为界测量。
6.2.4　房屋内部测量，应按照房屋基本单元围合的权属界限、共有共用部位的边界进行数据采集，外墙、共有墙以墙体中线为界，借墙测至墙体内侧，自有墙体测至墙体外侧。
6.2.5　柱廊以柱外围为界，阳台以围护结构及围护设施的外围为界，门廊以柱或围护结构外围为界，檐廊、挑廊、门斗以围护结构外围为界测量。
6.2.6　数据采集完后，应在现场检查、验算，确认观测数据采集完整，方可收工撤离现场。

6.3　草图绘制

6.3.1　草图应按相应比例尺在实地分层绘制，标注数据不得涂改和擦拭，标注时字头朝北或朝西，现场需要更改时只能划改。
6.3.2　应标注指北方向线。
6.3.3　房屋边长数据单位为米，墙体厚度数据单位为厘米。
6.3.4　应表示单元号、房号及入户门位置。
6.3.5　应表示房屋及其附属设施外围、中空尺寸和相对定位尺寸等。
6.3.6　应对建筑物的各种特殊的、不规则的具体情况，做出注记和说明。
6.3.7　应注明项目名称、施测日期，并有测量、记录人员签字。

7　房产图绘制

7.1　房产图分类

房产图可分为房产分幅平面图（以下简称分幅图）、房产分丘平面图（以下简称分丘图）、房屋分层分户平面图（以下简称分户图）、楼位平面示意图。

7.2　分幅图

分幅图的绘制按GB/T 17986执行。

7.3　分丘图

分丘图的绘制按 GB/T 17986 执行。

陕西省测绘地理信息学会团体标准

7.4 分户图

分户图的绘制除按GB/T 17986执行外，还应满足以下要求：

a) 未封闭的阳台、檐廊等计算半面积区域，用虚线示意；
b) 装饰阳台、露台、屋面等不计算面积的附属区域，用点划线示意；
c) 建筑空间内有局部层高不足2.20m的区域，应用点划线分隔表示；
d) 分户图的示例见附录A。

7.5 楼位平面示意图

7.5.1 楼位平面示意图应反映楼幢所处宗地用地界线，楼幢位置、幢号、轮廓、建筑面积、产别、结构、总层数、竣工年代等要素信息。楼位平面示意图示例见附录 A。

7.5.2 楼位平面示意图中，用实线示意宗地界线，当丘界线与宗地界线不一致时，虚线示意丘界限。

7.5.3 楼位平面示意图中，楼幢以计算面积的首层投影范围轮廓线示意，第二层以上在首层投影范围轮廓线内的按虚线示意，在首层投影范围轮廓线外的按实线示意，地下室用虚线示意。

8 建筑面积计算

8.1 计算建筑面积的基本条件

计算建筑面积的建筑物应具备以下基本条件：

a) 应具有顶盖；
b) 应有围护结构或围护设施；
c) 结构牢固，属永久性的建筑物；
d) 层高在 2.20m 以上(含 2.20m)；
e) 可作为人们生产或生活的场所。

8.2 计算全部建筑面积的范围

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

8.2.2 房屋内的夹层、插层、技术层及其层内设置的楼梯间、电梯间等其高度在 2.20m 以上部位计算建筑面积。

8.2.3 穿过房屋的通道，房屋内的门厅、大厅，均按一层计算面积。门厅、大厅内的回廊部分，层高在2.20m 以上的，按其结构板外沿所围空间水平投影面积计算。

8.2.4 主体内楼梯、楼梯间、电梯(含观光梯)井、提物井、垃圾道、管道井、通风井、排气井等均按对应的房屋自然层计算建筑面积。

8.2.5 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，按其层高在 2.20m 处所围空间水平投影面积计算。

8.2.6 挑楼、封闭的挑廊、封闭的阳台按其围护结构、围护设施外表面所围空间水平投影面积计算。

8.2.7 室外楼梯有永久性结构上盖的各层，按其水平投影面积计算。

8.2.8 与房屋相连的有柱走廊，两房屋间有上盖和柱的走廊，均按其柱外表面所围空间水平投影面积计算。

8.2.9 房屋间永久性的封闭的架空通廊，按其围护结构、围护设施外表面所围空间水平投影面积计算。

8.2.10 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)外表面所围空间水平投影面积计算。

8.2.11 有柱或有围护结构的门廊、门斗按其柱或围护结构外表面所围空间水平投影面积计算。

8.2.12 有幕墙的建筑物，若幕墙仅起装饰作用（内有主墙），以主墙外围为准计算建筑面积；若幕墙作为外围护结构时（内无主墙），幕墙结构内侧至底板外沿间隙宽度≤0.30m，以幕墙结构外围为准计算建筑面积（幕墙结构外围至地板外沿区域视同外墙处理）；若幕墙作为外围护结构时（内无主墙），幕墙结构至底板外沿间隙宽度＞0.30m 的，以底板外沿为准计算建筑面积，相应外墙厚度按零计算。

8.2.13 属永久性建筑的有柱(非单排柱)车棚、货棚等按其柱外表面所围空间水平投影面积计算。

8.2.14 依坡地建筑的房屋，利用吊脚做架空层，有围护结构的，按其层高在 2.20m 处界线空间水平投影面积计算。

8.2.15 与室内任意一边相通，具备房屋的一般条件，并能正常利用的伸缩缝、沉降缝、变形缝计算建筑

陕西省测绘地理信息学会团体标准

面积。

8.3 计算一半建筑面积的范围

8.3.1 与房屋相连有上盖无柱的走廊、檐廊，按其围护结构、围护设施外表面所围空间水平投影面积的一半计算。
8.3.2 独立柱、单排柱的门廊、车棚、货棚等属永久性建筑的，按其结构顶板水平投影面积的一半计算。
8.3.3 未封闭的阳台、挑廊，未封闭的入户或户内花园、空中花园等，按其围护结构、围护设施外表面所围空间水平投影面积的一半计算。
8.3.4 室外楼梯无永久性结构上盖的各层，按其水平投影面积的一半计算。
8.3.5 有顶盖不封闭的永久性的架空通廊，按其围护结构、围护设施外表面所围空间水平投影面积的一半计算。

8.4 不计算建筑面积的范围

8.4.1 层高小于 2.20m 以下的房屋、夹层、插层、技术层、架空层及其相应的楼梯间、电梯间等，和层高小于 2.20m 地下室、半地下室及其相应的楼梯间、电梯间等。
8.4.2 突出房屋墙面的构件、配件、梁、柱、装饰性的幕墙、垛、勒脚、台阶、无柱雨篷等。
8.4.3 房屋之间无上盖的架空通廊。
8.4.4 房屋的天面、挑台、露台，天面上的花园、泳池。
8.4.5 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。
8.4.6 骑楼、过街楼的底层用作道路街巷通行的部分。
8.4.7 利用引桥、高架路、高架桥、斜坡道、桥面作为顶盖建造的房屋。
8.4.8 独立烟囱，独立的亭、塔、罐、池和地下人防干、支线等。
8.4.9 与房屋室内不相通的伸缩缝、沉降缝、变形缝等。
8.4.10 各类用途的室内外爬梯。
8.4.11 与建筑物室内不相通的建筑部件。
8.4.12 楼梯已计算建筑面积的，其下方空间不论是否利用的部分。
8.4.13 楼梯梯段安全间隙、自动扶梯安全间隙宽度大于 0.30m 的。
8.4.14 走廊外的台阶踏步，底层室内楼梯延伸出室外的部分。
8.4.15 无顶盖的斜坡式人行或车行通道等。
8.4.16 不能正常使用的结构转换层或箱式基础空间。

8.5 其他情况的房屋面积计算及处理方式

8.5.1 电梯机坑的面积计算如下：

a) 电梯可到达建筑物的最底层时，低于最底层地坪的电梯机坑部分不计建筑面积；
b) 电梯到达最底层的上一层时，包含在最底层层内的电梯基坑部分，按以下情况分别处理：
——电梯机坑在最底层开门，可以利用，且层高在 2.20m 以上的，计入最底层的建筑面积；
——电梯机坑在最底层不开门，或开门而层高小于 2.20m 的，电梯机坑作为电梯井的组成部分计入电梯井的建筑面积。

8.5.2 立体车库的面积计算如下：

a) 不设结构层的立体车库，以传动式的机械设备作为停车库，在车库的中间部位设非固定停车位的，按一层计算建筑面积；
b) 以传动机械设备或专用电梯使汽车到达多层的停车库，其各层为结构层且层高在 2.20m 以上的，其传动机械设备间或专用电梯间按立体车库结构层数计算建筑面积。

8.5.3 飘窗的面积计算：窗台与室内地面高差在 0.45m 以下的飘窗，具有与房屋相同的使用功能、净高在 2.10m 以上时,按外墙的外边线与飘窗外围护范围水平投影计算建筑面积。
8.5.4 结构顶盖不能全部覆盖的未封闭阳台面积计算如下：

a) 对于结构顶盖不能全部覆盖围护范围的未封闭单阳台、挑廊，如果结构顶盖的最小长、宽均超过围护范围最大长、宽的一半，且其结构顶盖在阳台、挑廊围护设施内水平投影面积大于围护设施围护面积的 1/2 时，则按顶盖在围护设施内水平投影面积的一半计算建筑面积，否则不计建筑面积；

阳江市物业管理信息学会团体标准

b） 顶盖不能全部覆盖围护范围的未封闭连通阳台可以视为多个相通的单阳台分别计算。

8.5.5 未封闭阳台的顶盖高度应与其所在层的层高相对应。

8.5.6 倾斜外围护设施的面积计算：阳台、挑廊、架空通廊的围护设施的上沿外围水平投影超过其底板外沿的，按底板外沿水平投影计算建筑面积。阳台、挑廊、架空通廊围护设施的上沿外围水平投影小于其底板外沿的，按围护设施的上沿外围水平投影计算建筑面积。

8.5.7 倾斜外围护结构的面积计算：围护结构向外倾斜的房屋，按底板外沿水平投影计算建筑面积；围护结构向内倾斜的房屋，按距底板净高 2.10m 以上部位的水平投影计算建筑面积。

8.5.8 倾斜屋面的处理方式：屋顶为斜面结构的房屋，按净高大于 2.10m 的区域计算建筑面积，若外墙内净高小于 2.10m 的，相应外墙不计面积。

8.5.9 电梯间、楼梯间层数的认定方式：电梯间、楼梯间计算面积的层数，以其相邻依附建筑部位的自然层(结构层)层数为准；电梯间、楼梯间两侧相邻依附层数不同的，以其所服务的一侧为准；电梯间、楼梯间同时为两侧服务的，以其层数多的一侧为准。

8.5.10 建筑物附属单列房屋的墙体面积计算：

a） 对于单列的地下人防、避难层、空中花园或绿化架空层，其外墙全部计入人防、避难层或架空层等面积，人防、避难层、空中花园或架空层与其他部位的隔墙按中线为界分别计入各自面积；

b） 对于单列的临街通廊，面积从建筑物外墙外侧计至廊或柱的外围。

9 共有共用面积分摊计算

9.1 一般规定

9.1.1 房屋基本单元

房屋基本单元应按以下基本原则划分：

a） 有确定、封闭的界线；

b） 有独立的通向建筑物外部或建筑物内公共通道的门或出口；

c） 应具备独立的经济、使用价值。

9.1.2 幢的划分

幢按照以下原则划分：

a） 地面以上建筑物为多栋塔楼由裙楼连接成一个整体的，且同其他建筑在空间上相互独立的作为一幢进行面积测算；

b） 若裙楼体量较大，可按照设计上的结构界线或分期界线划分楼幢；

c） 地面以上建筑物为独立一幢，其地下部分与地上部分投影范围重合程度较高，且结构、功能关系密切的，其地上部分与地下部分可作为一幢进行面积测算，否则将地下部分另行划幢；

d） 建筑物不同主体之间，以空中、地面或地下的连廊、通道连通的，应分别独立划幢，连廊、通道面积不计入相应楼幢总建筑面积，但应单独注记或说明；

e） 建筑物地上部分为独立多幢，地下部分为一整体的，地下部分另行划幢。

9.1.3 功能区的划分

功能区是享有相同或相似共有共用部位的房屋基本单元与其共有共用部位的整体。子功能区是某一功能区内在不同层级上享有相同或相似共有共用部位的房屋基本单元及其共有共用部位的整体形成的功能区。功能区按以下原则划分：

a） 房屋按设计功能的不同划分功能区，如商业、住宅、办公等；

b） 某功能区内不同部位的不同房屋基本单元，其所使用和享有的设备用房、竖直或水平通道等共有共用部位明显不同、差异较大的，应在该功能区内将享有相同或相似共有共用部位的房屋基本单元及其共有共用部位的整体划分为子功能区。

9.2 共有共用部位的确认

9.2.1 新竣工建筑，应要求委托方提供由建筑设计单位出具的书面材料，对设计图纸上共有共用部位服务对象及服务范围出具相应说明。

9.2.2 对于无法联系设计单位的老旧房屋，由房屋建设单位对设计图纸上共有共用部位服务对象及服务

江苏省测绘地理信息学会团体标准

范围出具相应说明。

9.2.3 对于没有设计图纸的老旧房屋，应对共有共用部位现场调查测量，委托单位确认并对共有共用部位的用途及其服务对象范围出具书面说明。

9.3 共有共用面积分摊的原则

共有共用面积分摊的原则如下：

a) 共有共用面积分摊以幢为单位分户进行；
b) 产权各方有合法权属分割文件或协议的，按文件或协议规定执行；
c) 无产权分割文件或协议的，根据相关房屋的面积按比例进行分摊；
d) 共有共用面积在功能区或子功能区之间分摊时应按“谁使用谁分摊”的原则处理；
e) 人防、消防避难层、空中花园、绿化架空层、临街通廊等不参与本幢共有共用面积分摊，也不被分摊；
f) 为多幢配套服务的共用部位，应设为独立的房屋单元，参与本幢的共有共用面积分摊。

9.4 共有共用面积的分摊情形

9.4.1 纯住宅楼

纯住宅楼存在多个单元时，宜以单元为子功能区分摊共有共用面积。

9.4.2 廊/通道

9.4.2.1 作为建筑物主出入口的门厅、大堂、走廊等，由各层共同分摊，其他在层内通行的走廊按所在层的层共有共用面积处理。

9.4.2.2 穿过建筑物底层作为小区出入口的通道（除规划明确不计面积的情形），应设为独立的房屋单元，参与本幢的共有共用面积分摊。

9.4.3 共有共用面积分摊预处理

某一公共部位（A）同时服务于某子功能区（B）和其上级功能区的某公共部位（C），且该子功能区（B）与其上级功能区公共部位（C）的面积在同一数量级。此时宜在按正常顺序分摊 C 前进行分摊预处理，即先由 C、B 共同分摊掉 A，再进行其后的分摊。

9.5 共有共用面积分摊计算

9.5.1 单一功能区

9.5.1.1 设计功能单一、各户对建筑物内共有共用部位的共有共用情况一致或基本一致的建筑物，可以整体作为一个功能区进行分摊计算。

9.5.1.2 单一功能区建筑物的分摊公式如下：

$$S_{分}=K\times S_{套} \quad \cdots\cdots (1)$$

$$K=\Sigma S_{共}\div\Sigma S_{套} \quad \cdots\cdots (2)$$

式中：

$S_{分}$——房屋基本单元承担的共有共用面积；

K ——共有共用面积分摊系数；

$S_{套}$——房屋基本单元的套内面积；

$S_{共}$——功能区内共有共用面积；

$\Sigma S_{共}$——各功能区内共有共用面积之和；

$\Sigma S_{套}$——各房屋基本单元的套内面积之和。

9.5.2 多功能区

建筑物内设计有多种功能用途的房屋单元且公共部位的共有共用情况明显不同时，应根据具体情况划分为多个功能区或子功能区。按照从整体到局部，从功能区到子功能区的顺序，逐级进行分摊计算，具体如下：

陕西省测绘地理信息学会团体标准

a) 第一级分摊计算：本幢建筑物内所有功能区共同使用共有共用面积，按各功能区的建筑面积依比例分摊。
b) 第二级分摊计算：各功能区通过第一级分摊得到的共有共用面积，加上各功能区原有的共有共用面积，按功能区建筑面积依比例分摊至各子功能区。
c) 各次级分摊计算：对子功能区内的次级子功能区重复（b）的操作，直至按建筑面积依比例分摊至房屋基本单元。
d) 分摊公式如下：

$$S = K_i \times S_{套} \quad \cdots\cdots (3)$$

$$K_i = S_i \div \sum S_{套} \quad \cdots\cdots (4)$$

式中：

S ——功能区/房屋基本单元承担的共用共用面积；
K_i ——各级分摊系数；
$S_{套}$——功能区/房屋基本单元的套内面积；
S_i ——功能区分摊的共有共用面积；
$\sum S_{套}$——各房屋基本单元的套内面积之和。

10 变更测量

10.1 变更要求

变更测量应遵循以下要求：
a) 房屋现状、权属等已发生变更；
b) 对已经用于登记，产生法律效力的测绘成果，在变更测量时，在房屋未出现翻建、改建、扩建的情况下，应坚持原成果生产时适用的技术标准、技术方法和技术线路，并维持原成果数据的稳定；但由变更引起共有共用部位的面积或服务范围发生变化，按现行标准进行分摊计算；
c) 因房屋的部分户室发生分割合并，导致套内建筑面积，共有共用部位的面积重新分摊计算引起变更范围外其他户室建筑面积发生变化的，如变化值在规定限差范围内时，不应改变其它户室原有的房屋建筑面积。

10.2 变更测量房号的编排

房屋进行合并与分割后，如原房号未发生任何交易、登记、抵押、查封等使用情形，则原房号可沿用，否则原房号作废，新增房屋的房号按最大房号续编。

11 成果报告

11.1 一般规定

用于房产销售和房屋权属登记的各类房屋建筑面积测绘和计算，均应按规定的标准格式形成包括封面、报告使用说明、数据成果表和平面图在内的房产测绘成果报告，其格式和内容见附录A。

房产测绘成果报告以幢为单位编绘，标准内容包括：楼幢基本情况、房屋基本单元分摊情况、已分摊共有共用配套用房情况、分户明细情况、分层分户图等。

11.2 成果资料

房屋测绘成果资料内容包括：
a) 技术设计书；
b) 成果资料索引及说明；
c) 房屋及房屋用地调查表、界址点坐标成果表；
d) 图形数据成果和房产原图；
e) 技术总结；
f) 检查、验收报告。

陕西省测绘地理信息学会团体标准

12 质量检查与验收

12.1 一般规定

12.1.1 房屋测绘成果根据 GB/T 17986、GB/T 24356 的要求实行二级检查一级验收，验收合格后执行审核备案制度。

12.1.2 一级检查为过程检查，在全面自检、互查的基础上，由测绘单位作业部门的检查人员承担。

12.1.3 二级检查由测绘单位的质量检查机构或专职检查人员在一级检查的基础上进行。

12.1.4 房屋测绘成果的验收，由生产任务的委托单位组织实施，或由生产任务的委托单位委托国家认可的测绘质检机构实施。

12.1.5 各级检查验收中发现的问题，应做好记录并提出处理意见。二级检查、验收工作完成后，应分别编写检查、验收报告。

12.1.6 房屋测绘成果质量检查与验收依据包括：

a) 相关国家政策法规和技术标准；
b) 测绘项目合同或任务委托书及相关文件；
c) 技术设计书或施测方案；
d) 与项目相关的审批文件、图件资料；
e) 作业方的质量管理文件；
f) 本文件。

12.1.7 审核备案是有关管理部门和不动产登记部门对用于房产面积管理和登记的测绘成果资料进行审核备案的工作。经验收合格后的房屋测绘成果需经管理部门的备案后方可用于房产管理或登记。

12.2 提交成果资料内容

提交的成果资料应包括：

a) 测绘项目合同或任务委托书及相关文件；
b) 检查报告；
c) 验收报告；
d) 图形数据成果（电子）；
e) 房屋面积测绘报告。

12.3 检查内容

12.3.1 房屋调查

房屋调查检查的内容包括：

a) 房产要素权属界线、墙体归属调查内容是否完整准确；
b) 房屋宗地界线反映是否明确，对应说明是否一致；
c) 房屋规划指标是否与现状一致；
d) 房屋调查的内容与填写是否齐全、正确；
e) 调查表中填写的内容是否与委托方提交的资料一致；
f) 各调查要素与成果报告及房产图上的要素信息是否一致；
g) 房屋调查表应经过委托单位经办人签字确认。

12.3.2 外业数据采集

外业数据采集检查的内容包括：

a) 房产要素的测量方法是否正确、观测记录是否规范；
b) 房屋面积测算草图上测量的要素是否齐全、准确，特殊部位的图示及注解是否符合要求；
c) 边长精度和成果精度是否符合要求；
d) 相关依据资料的收集是否符合要求。

12.3.3 房产图绘制

房产图检查的内容包括：

a) 房产图的比例尺选择是否符合要求；

陕西省测绘地理信息学会团体标准

b) 房产要素的表达是否齐全、正确，是否符合要求；
c) 图面精度和线型处理是否符合要求；
d) 图形及图廓注记是否符合要求。

12.3.4 面积计算

房屋面积计算检查的内容包括：
a) 房屋边长数据的采集部位是否满足要求，边长精度是否符合要求；
b) 房屋户室单元之间或与公共区域的界线划分是否正确；
c) 房屋建筑面积的定性、定量是否正确，计算精度是否符合要求；
d) 共有建筑面积的确认及计算是否正确，分摊关系及分摊方法选用是否合理，分摊计算成果是否正确。

12.3.5 变更测量

变更测量检查的内容包括：
a） 变更测量是否有依据；
b） 变更测量的方法、基准及精度是否符合要求；
c） 变更后的房产编号是否符合管理要求。

12.3.6 资料部分

资料部分检查的内容包括：
a) 实测中外业踏勘记录、原始数据记录、草图等各种记录计算图表是否与模板要求一致；
b) 测算所依据的图纸与外业现场、成果报告信息是否一致；
c) 计算过程资料、成果资料纸质文件与电子文件内容是否一致；
d) 存档的成果报告模板是否有责任人签字确认，是否规范、正确、完整；
e) 检查及处理记录、生产过程技术总结、检查报告、验收报告是否完整。

12.4 质量验收

12.4.1 测量成果质量验收要求如下：
a) 质量验收由项目委托单位组织验收或委托具有相应资质的质量检验机构承担验收检验；
b) 验收检验可采用抽样检验，抽样按 GB/T 24356 执行；
c) 测量成果质量验收中，采用仪器设备的精度应与作业所用仪器设备的精度相同；
d) 对抽取的样本，应进行内业全数核查、外业针对性核查。

12.4.2 测量成果质量验收应包括下列内容：
a) 仪器设备的检定和检验资料；
b) 外业观测记录和内业计算资料；
c) 重要的或者关键的测量资料；
d) 房屋面积测绘报告；
e) 检查记录和检查报告；
f) 技术设计和技术报告；
g) 与项目有关的其他资料。

12.5 成果质量的评定

成果质量评定应满足以下要求：
a) 成果质量实行优级品、良级品和合格品三级评定；
b) 成果质量由专职或兼职检验人员评定；
c) 成果质量评定标准，按照 GB/T 24356 执行。

陕西省测绘地理信息学会团体标准

附 录 A
（资料性）
房产测绘成果报告

图A.1给出了不同类型（实测、预测、实测变更、预测变更）房产测绘成果报告的封面。表A.1～A.8给出了不同类型房产测绘的测算成果表及情况说明。图A.2给出了建筑物实测(建筑物实测变更)分户平面图示例。图A.3 给出了楼位平面示意图示例。

房产测绘成果(房屋预售备案面积测算/房产测绘成果变更/房屋预售备案面积测算变更）报告

单位名称： XX

建物名称： XX

图文代码：XX

20XX 年 X 月

图 A.1 房产测绘成果报告封面

陕西省测绘地理信息学会团体标准

表 A.1　建筑物实测(预售备案面积测算)成果表

<table>
<tr><td rowspan="5">项目概况</td><td>图　幅　号</td><td></td><td>丘 号</td><td></td><td>幢 号</td><td></td></tr>
<tr><td>单位名称</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>建筑物坐落</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>建筑物名称</td><td colspan="2"></td><td>图文代码</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>幢不动产代码</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目基本情况</td><td>建筑物基本情况</td><td colspan="5">建筑物竣工时间:　　年
建筑物规划用途:
建筑物结构:　　类
建筑物地面层数:　　层
建筑物地下层数:　　层</td></tr>
<tr><td>建筑物面积属性</td><td colspan="5">建筑物总建筑面积:　　m^2
其中配套公共用房(含人防)建筑面积:　　m^2
人防建筑面积:　　m^2
注：1、建筑物总建筑面积中，不包含设计报建时未计建筑面积的部位（□闷顶、□设备管道夹层、□ 地下室回填层）建筑面积____平方米。
2、建筑物总建筑面积扣除建筑物外粉刷层面积____平方米、全封闭阳台半面积____平方米后，为____平方米。</td></tr>
<tr><td>用途分类统计</td><td colspan="5">本幢建筑物总户数为:　　户，其中包含:
住宅类用房户数:　　户
商业服务类用房户数:　　户
办公写字类用房户数:　　户
公寓类用房户数:　　户
工业仓储类用房户数:　　户
车库车位类用房户数:　　户
其他各种用途房屋户数:　　户
其他各种配套公用房屋户数:　　户</td></tr>
<tr><td>备注</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td colspan="7">日期:　　测算:　　检查:</td></tr>
</table>

陕西省测绘地理信息学会团体标准

表 A.2　建筑物实测(预售备案面积测算/建筑物实测变更/预售备案面积测算变更)项目情况说明

<table>
<tr><td>单位名称</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>建筑物坐落</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>建筑物名称</td><td colspan="2"></td><td>图文代码</td><td></td></tr>
<tr><td>本次报告概况</td><td colspan="4">☐ 首次　☐ 实测　☐ 分丘
☐ 变更　☐ 预测　☐ 分户</td></tr>
<tr><td>原有报告概况</td><td colspan="2">☐ 有原报告　☐ 实测　☐ 分丘
☐ 无原报告　☐ 预测　☐ 分户</td><td colspan="2">原报告日期：____年____月
原报告图文代码：_____</td></tr>
<tr><td colspan="5">项 目 变 化 情 况 说 明</td></tr>
<tr><td>房产要素变化情况</td><td colspan="4">☐ 产权人、产别变更　☐ 房产编号变更
☐ 地址坐落变更　☐ 四邻名称变更
☐ 建筑结构变更　☐ 房屋用途变更
☐ 丘界线范围变更　☐ 其他图面要素变更</td></tr>
<tr><td>产权单元变化情况</td><td colspan="4">☐ 产权单元拆分变更　☐产权单元合并变更</td></tr>
<tr><td>公共部位变化情况</td><td colspan="4">☐ 公共通道面积或位置变更　☐ 设备、管理、物业用房面积或位置变更
☐ 公共通道服务对象或范围变更　☐ 设备、管理、物业用房服务对象或范围变更</td></tr>
<tr><td>层次面积变化情况</td><td colspan="4">☐ 建筑物总层数变更　☐ 建筑物轴线尺寸变更
☐ 阳台封闭情况变更　☐ 房屋阳台数量或尺寸变更
☐ 地下人防变更　☐ 其他影响建筑面积或分摊系数的变更</td></tr>
<tr><td>变化详情说明</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="5">日期：　　测算：　　检查：</td></tr>
</table>

陕西省测绘地理信息学会团体标准

表 A.3　幢共用部位说明

<table>
<tr><td rowspan="4">项
目
概
况</td><td>图　幅　号</td><td></td><td>丘号</td><td></td><td>幢号</td><td></td></tr>
<tr><td>单位名称</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>建筑物坐落</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>建筑物名称</td><td colspan="2"></td><td>图文代码</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="7">一、本幢建筑物(除人防区域外)共用部位分摊情况：
(一)纳入分摊的共用部位
纳入分摊的共用部位，仅限于本幢建筑物内的下列部位：

(二)未纳入分摊的共用部位
本幢建筑物范围内未纳入分摊的共用部位(或社区公建配套部位)如下：

二、本幢建筑物人防区域范围内共用部位分摊情况：
本幢人防区域范围内纳入分摊的共用部位，仅由该区域范围内的人防房屋单元分摊。
无</td></tr>
<tr><td colspan="7">日期：　　测算：　　检查：</td></tr>
</table>

陕西省测绘地理信息学会团体标准

表 A.4　分摊共用部位一览表

<table>
<tr><td rowspan="4">项
目
概
况</td><td>图　幅　号</td><td></td><td>丘号</td><td></td><td>幢号</td><td></td></tr>
<tr><td>单位名称</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>建筑物坐落</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>建筑物名称</td><td colspan="2"></td><td>图文代码</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td colspan="7">日期：　　测算：　　检查：</td></tr>
</table>

陕西省测绘地理信息学会团体标准

表 A.5　已分摊共有共用配套服务用房一览表

图　幅　号			丘号		幢号	
单位名称						
建筑物坐落						
建筑物名称				图文代码		
序　号	房　号	设计用途		套内建筑面积	备　注	
小　计						
合　计						
日期：			测算：		检查：	

陕西省测绘地理信息学会团体标准

表 A.6　建筑物实测(预售备案面积测算)分户明细表

图文代码					建筑物名称			
层次	户室号	户代码	用途分类	套内建筑面积	分摊面积	建筑面积	分摊系数	备注
小计	户							
合计	户							
注：套内建筑面积*分摊系数＝分摊面积；套内建筑面积+分摊面积＝建筑面积								
日期：					测算：		检查：	

陕西省测绘地理信息学会团体标准

表 A.7　建筑物实测变更(预售备案面积测算变更)灭失房屋分户明细表

图文代码					建筑物名称			
层次	户室号	户代码	用途分类	套内建筑面积	分摊面积	建筑面积	分摊系数	备注
小计	户							
合计	户							
注：套内建筑面积*分摊系数＝分摊面积；套内建筑面积+分摊面积＝建筑面积								
日期：					测算：		检查：	

陕西省测绘地理信息学会团体标准

表 A.8　建筑物实测变更(预售备案面积测算变更)新增房屋分户明细表

图文代码					建筑物名称			
层次	户室号	户代码	用途分类	套内建筑面积	分摊面积	建筑面积	分摊系数	备注
小计	户							
合计	户							
注：套内建筑面积*分摊系数＝分摊面积；套内建筑面积+分摊面积＝建筑面积								
日期：					测算：		检查：	

陕西省测绘地理信息学会团体标准

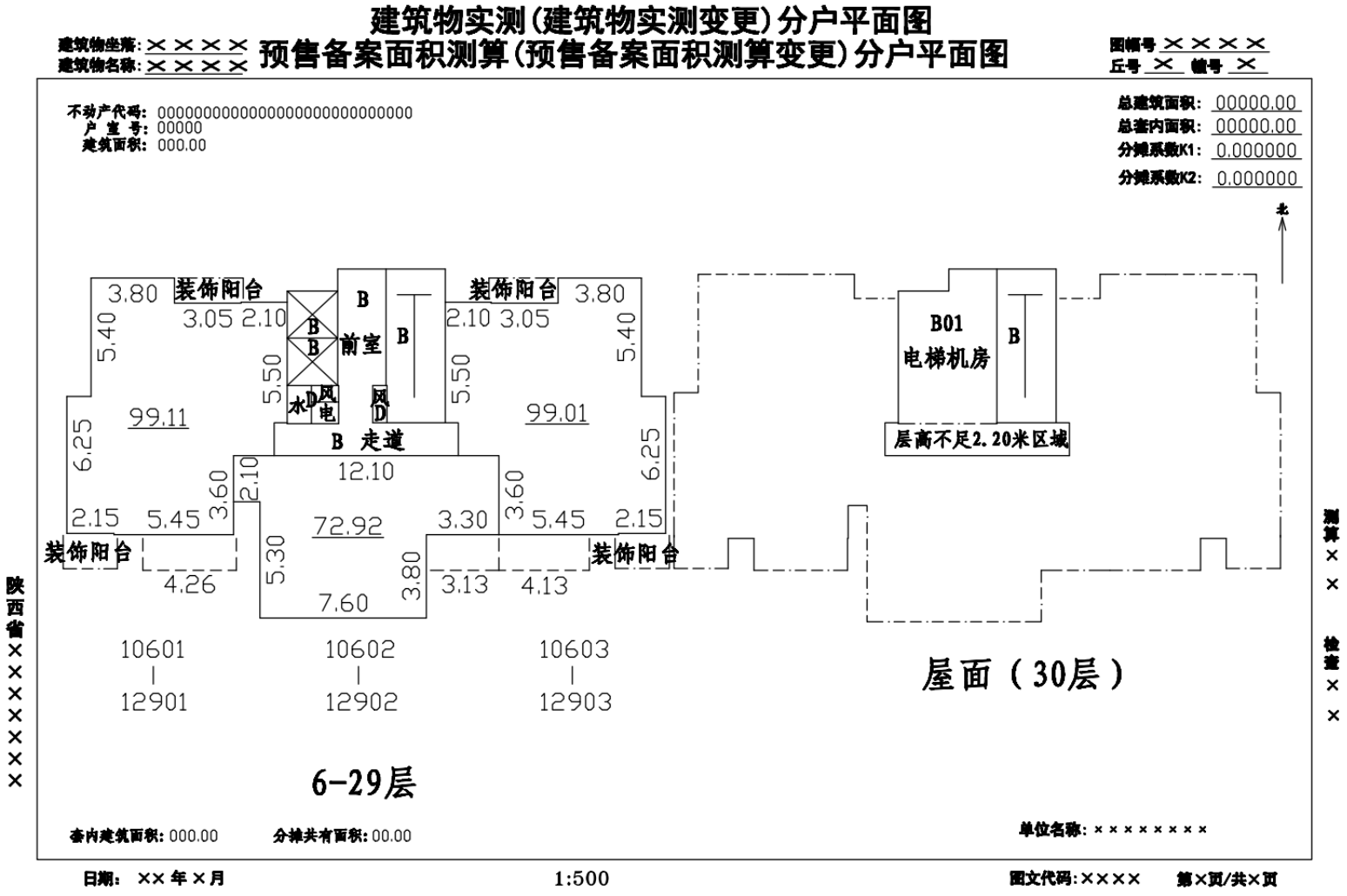

建筑物实测(建筑物实测变更)分户平面图
建筑物坐落:××××
建筑物名称:××××
预售备案面积测算(预售备案面积测算变更)分户平面图
图幅号××××
丘号 × 幅号 ×
不动产代码: 000000000000000000000000000000
户 室 号: 00000
建筑面积: 000.00
总建筑面积: 00000.00
总套内面积: 00000.00
分摊系数K1: 0.000000
分摊系数K2: 0.000000
北
3.80
装饰阳台
3.05
2.10
B
前室
水D
风电
风D
走道
5.40
5.50
6.25
99.11
99.01
12.10
3.60
2.10
2.15
5.45
72.92
3.30
5.30
3.80
4.26
7.60
3.13
4.13
B01
电梯机房
层高不足2.20米区域
10601
|
12901
10602
|
12902
10603
|
12903
屋面（30层）
6-29层
套内建筑面积: 000.00
分摊共有面积: 00.00
单位名称: ××××××××
日期: ××年×月
1:500
图文代码:××××
第×页/共×页
陕西省××××××××
测算××
检查××

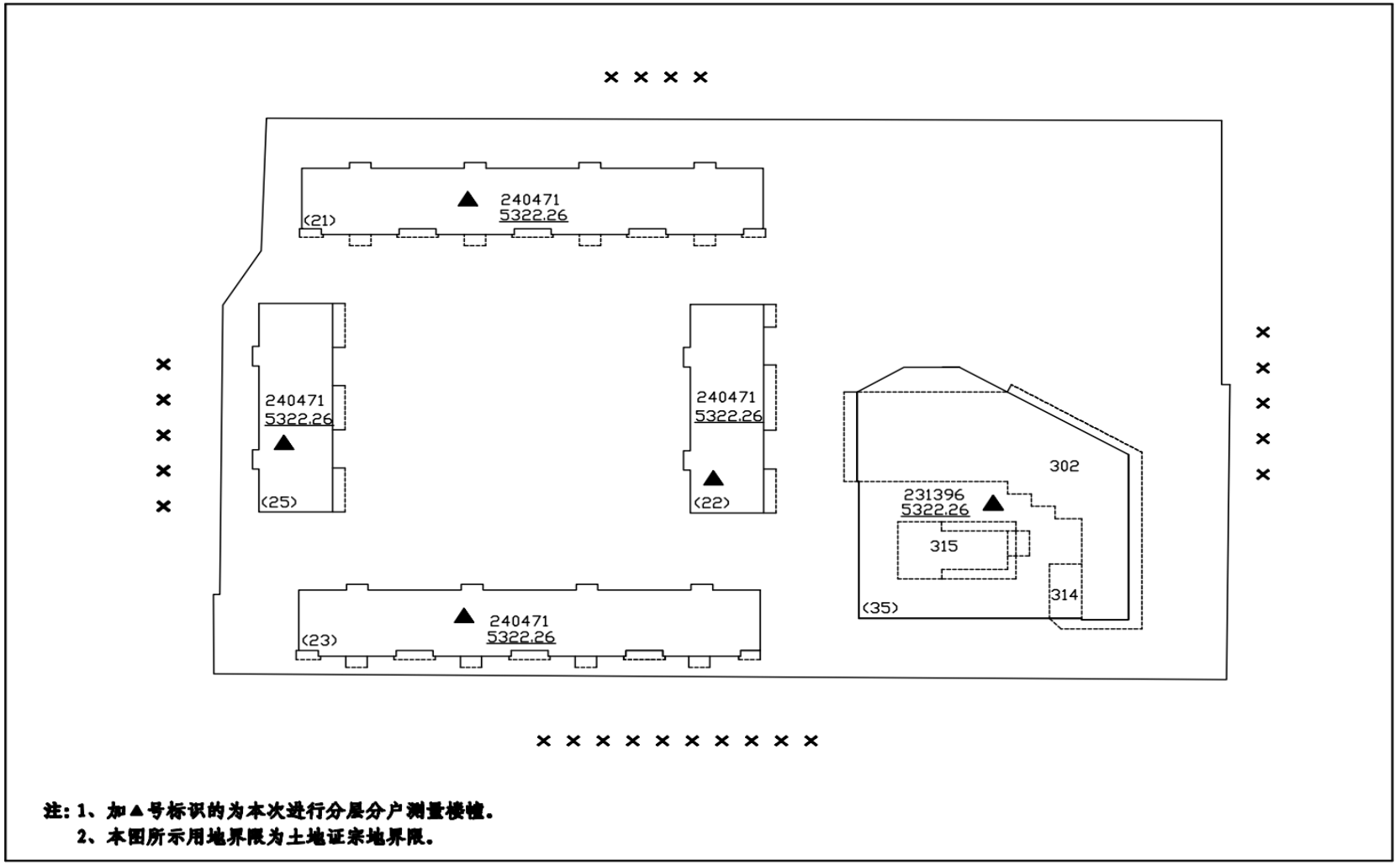
图 A.2　分户平面图（示例）

楼位平面示意图

建筑物坐落：xxxxxxxxxx

图幅号 ×× ××

丘　号 ××



注：1、加▲号标识的为本次进行分层分户测量楼幢。

2、本图所示用地界限为土地证宗地界限。

日期：×××年 ×月　　图文代码：×××　　第×页/共×页

图 A.3　楼位平面示意图（示例）

参 考 文 献

[1] GB/T 34327-2017 建筑幕墙术语
[2] GB/T 37346-2019 不动产单元设定与代码编制规则
[3] GB/T 50353-2013 建筑工程建筑面积计算规范
[4] GB 50368-2005 住宅建筑规范
[5] DB61/T 1715-2023 资源规划测量技术规范

陕西省测绘地理信息学会团体标准