

重庆市规划和自然资源局关于 印发《重庆市房屋面积测算实施细则》的通知

(渝规资规范〔2019〕15号)

各区县(自治县)局、两江新区规划自然资源局、万盛经开区规划自然资源主管部门,局属各单位,机关各处室:

根据中华人民共和国国家标准《房产测量规范》(GB/T17986.1-2000)以及相关标准,结合我市实际,现将《重庆市房屋面积测算实施细则》正式印发并提出以下实施意见,请遵照执行。

一、2008年1月1日前已经面积测算的房屋,按以下原则处理:

(一)商品房已经预售面积测算,且房地产管理部门已办理合同登记,设定登记时,按预售测算时的计算规则测算该商品房面积;若并未办理合同登记,设定登记时则按本《细则》的规定测算该商品房面积;

(二)直接申请设定登记的房屋已进行面积测算,且测算结果按规定备案。该房屋无须按本《细则》重新测算面积;如果未按规定备案,则该房屋应按本《细则》的规定重新测算面积。

(三)房屋产权争议涉及产权面积的司法和非司法委托的房屋面积复测,应按该房屋设定登记时执行的原房屋面积测算时的规范执行,如未进行房屋设定登记,其面积测算规范按现行规范执行。

二、本通知自印发之日起施行。原《重庆市国土房管局关于印发〈重庆市房屋面积测算实施细则〉的通知》(渝国土房管发〔2007〕648号)同时废止。

重庆市规划和自然资源局

2019年8月19日

重庆市房屋面积测算实施细则

1 总则

1.1 目的

为进一步贯彻执行《房产测量规范》，规范本市的房屋产权登记前的面积测算工作。根据《规范》中的有关规定，结合本市的实际并考虑到房屋建筑设计的发展而制定，面积测算实施细则（以下简称细则），是对《规范》中房屋面积测算内容的补充和细化。

1.2 适用范围

本《细则》规定了房屋面积测算的内容与基本要求，适用于本市成套或非成套房屋的产权面积测算，以及房屋产权争议涉及产权面积的司法和非司法委托的房屋面积测算，均应遵守本《细则》的规定。

1.3 精度指标

本《细则》以房屋面积中误差作为衡量房屋面积的精度指标，二倍中误差作为极限误差。

1.4 房屋面积测算工作应积极采用高新技术和先进方法，但必须满足本《细则》规定的精度要求。

1.5 技术依据

1.5.1 GB/T 17986.1—2000《房产测量规范》第1单元：房产测量规定。

1.5.2 建住房〔2002〕74号《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》

1.6 参考文献

1.6.1 建房〔1995〕517号《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则（试行）》。

1.6.2 GB50096-2011《住宅设计规范》。

1.6.3 GB/T50353-2013《建筑工程建筑面积计算规范》。

1.7 本《细则》由重庆市规划和自然资源局负责解释。

2 一般规定

2.1 房屋面积测算的前置条件

2.1.1 预售房屋面积测算应依据规划行政管理部门批准的建筑工程施工许可证所核准的施工附图并结合实地测算。

2.1.2 竣工房屋面积测算应依据申请测算单位提供的竣工图确定房屋各部分的用途、功能，实地测算房屋面积。

2.1.3 采用大厅隔断方式的摊位或写字间，应在实地有永久性隔断或以墙板、栏栅或明显的地面标志等分隔成各独立单元后才能进行分户面积测算。

2.1.4 由于诸种原因引发的房屋面积争议，测量单位可接受司法或非司法委托的房屋

面积委托测算，如房屋无有关部门批准的图件，原则上按房屋现状进行面积计算。

2.2 房屋面积测算的内容

房屋面积测算系指对房屋水平投影面积测算，包括建筑面积、共有建筑面积、套内面积、产权面积等的测算。

2.2.1 房屋的建筑面积

房屋建筑面积系指房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖，结构牢固，层高 2.20m 以上（含 2.20m）的永久性建筑。

2.2.2 房屋的使用面积

房屋的使用面积系指房屋内全部可供使用的空间面积，按房屋的内墙面水平投影计算。

2.2.3 房屋的套内面积

2.2.3.1 各产权单元独立拥有的使用范围之间以墙体隔断的房屋套内面积系指周边墙体横切面中线所包围的水平投影面积，包括套内使用面积、套内墙体面积、套内阳台面积三部份。

2.2.3.2 各产权单元独立拥有的使用范围之间以墙板、栏栅、明显地面标志等分隔而成的独立单元的套内面积系指以墙板、栏栅、明显地面标志等分隔物中心线所包围水平投影面积，包括套内使用面积，套内墙体面积，套内阳台面积三部分。

2.2.4 房屋的共有建筑面积

房屋共有建筑面积系指两个或两个以上产权人共同占有或共同使用的建筑面积。

2.2.5 房屋的产权面积

房屋产权面积系指产权人依法拥有房屋所有权的房屋建筑面积。房屋产权面积由本市县级以上房地产行政主管部门登记确认。

2.3 面积测算的要求

2.3.1 房屋面积测算以幢作为房屋各类面积的计算单元。

2.3.2 面积量测采用实地量距法或坐标解析法测量，面积计算采用几何公式或计算机解析法计算。

2.3.2.1 对于规则的几何图形采取实地测算边长数据，计算房屋面积。

2.3.2.2 当房屋形状不规则，无法采取直接量边的方式求取其面积时，应实测该房屋外墙各转折点的坐标解算其面积。

2.3.3 量距应使用经检定合格的钢卷尺、手持式测距仪、红外线测距仪、全站仪或其他能达到相应精度的仪器和工具。同种量测工具 2 次量距之差应满足 $|\Delta D| \leq 0.005\text{m}$ ，长度以 m 为单位，取至 0.01m，面积以 m^2 为单位，取至 0.01 m^2 。

2.3.4 各类面积测算必须独立测算两次，其较差应在规定的限差以内，取中数作为最后结果。

2.3.5 房产面积精度的标准

房产面积的精度等级	中误差	限差
一	$0.01\sqrt{s}+0.0003s$	$0.02\sqrt{s}+0.0006s$
二	$0.02\sqrt{s}+0.001s$	$0.04\sqrt{s}+0.002s$
三	$0.04\sqrt{s}+0.003s$	$0.08\sqrt{s}+0.006s$
注：S为房产面积，单位 m^2		

2.3.5.1 别墅，即以单幢房屋为一个产权人的房屋，执行精度等级“一”；

2.3.5.2 本市渝中、江北、南岸、沙坪坝、九龙坡、大渡口、渝北、巴南、北碚等九区执行精度等级“二”；

2.3.5.3 其它地区以及全市房改售房和非成套住房的面积测算，执行精度等级“三”。

3 房屋建筑面积界定

3.1 计算全部建筑面积的范围

3.1.1 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。

3.1.2 单层建筑物内设有局部楼层者，局部楼层的二层及以上楼层，按其围护结构外围水平面积计算。

3.1.3 多层建筑坡屋顶内和场馆看台下，当设计加以利用，净高超过2.10m的部位计算建筑面积。

3.1.4 房屋内的夹层、插层、技术层及其楼梯间、电梯间等其层高在2.20m以上（含2.20m）的部位计算建筑面积。

3.1.5 穿过房屋的通道，房屋内的门厅、大厅，均按一层计算建筑面积。门厅、大厅内的回廊部分，层高在2.20m（含2.20m）以上的，按其水平投影面积计算。

3.1.6 建筑物结构范围内的楼梯间（含套内的楼梯间）、电梯（观光梯）井、提物井、垃圾道、管道井等均按建筑物的自然层计算面积。

3.1.7 房屋天面上，属永久性建筑，层高在2.20m（含2.20m）以上的楼梯间、水箱间、电梯机房及斜面结构屋顶净高在2.10m（含2.10m）以上的部位，按其外围水平投影面积计算。

3.1.8 全封闭的阳台、挑廊按其外围水平投影面积计算。

3.1.9 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。

3.1.10 房屋之间有永久性顶盖和柱的走廊，按其柱的外围水平投影面积计算。

3.1.11 房屋之间永久性的封闭架空通廊，按外围水平投影面积计算。

3.1.12 有柱或有围护结构的门廊、门斗，按其柱或围护结构的外围水平投影面积计算。

采用玻璃幕墙等作为房屋外墙的，按其外围水平投影计算面积。

3.1.13 局部层高在 2.20m 以上（含 2.20m）的建筑物，按超过 2.20m（含 2.20m）部分的水平投影面积计算建筑面积。

3.1.14 地下室、半地下室（车间、商店、车站、车库、仓库等）等以及有永久性顶盖的相应出入口的建筑面积，其外墙（不包括采光井、防潮层及保护墙）按其内边线加 0.25m 的水平投影面积计算。

3.1.15 舞台灯光控制室当层高大于等于 2.20m 时按各层围护结构外围水平投影面积乘以实际层数计算建筑面积。

3.1.16 多柱雨篷按柱外围水平投影面积计算建筑面积。

3.1.17 有永久性顶盖的多排柱的车棚、站台、加油站、收费站等按柱外围水平投影面积计算建筑面积。

3.1.18 底层架空房屋的架空层，当设计加以利用，按柱外围水平投影计算建筑面积。

3.2 计算一半建筑面积的范围

3.2.1 与房屋相连有永久性顶盖且层高大于等于 2.20m 无柱的走廊、檐廊，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。当围护结构大于顶盖宽度的，按其顶盖水平投影面积的一半计算。

3.2.2 独立柱、单排柱的门廊。有永久性顶盖无围护结构的车棚、雨棚、货棚、站台、加油站、收费站等属永久性建筑的，按其顶盖水平投影面积一半计算，悬臂斜拉结构式雨篷按顶盖的水平投影面积的一半计算建筑面积。

3.2.3 未封闭阳台、挑廊以及类似阳台的空中花园、入户花园等未封闭的区域，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。

3.2.4 有顶盖不封闭的永久性的架空通廊，按围护结构外围水平投影面积的一半计算。

3.2.5 无顶盖的室外楼梯按各层水平投影面积的一半计算。

3.3 不计算建筑面积的范围。

3.3.1 突出房屋外墙面的构件、配件、装饰柱、装饰性幕墙、垛、勒脚、台阶、搁放空调外机的区域、无柱雨篷。

3.3.2 无永久性顶盖的架空通廊、走廊、檐廊、挑廊等。

3.3.3 无围护结构的屋顶水箱间、装饰性的花架、凉棚、雨棚、亭、塔等建筑。

3.3.4 房屋的飘窗，但另有规定的除外。

3.3.5 建筑物的设备管道夹层。

3.3.6 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、罐的平台不再另行计算建筑面积。

3.3.7 临街楼房、挑廊下的底层作为公共道路街巷通行的，不论其是否有柱，是否有

围护结构，均不计算建筑面积。

3.3.8 利用引桥、高架路、高架桥作为顶盖建造的房屋。

3.3.9 构筑物；如：独立烟囱、烟道、油罐、水塔、水箱、冷却塔（池）、储油（水）池，贮仓，临时货库，地下人防干、支线等。

3.3.10 与房屋内不相通的房屋间伸缩缝、类似于阳台、挑廊、檐廊的建筑，均不计算建筑面积。

3.3.11 供检修、消防等使用的室外爬梯以及无结构设计，依山就势修建的梯道或台阶，虽可作为进出建筑物的通道，均不计算建筑面积。

3.3.12 建筑物内的水箱（池）；建筑物下的水池、化粪池等。

3.3.13 建筑物玻璃幕墙仅作为装饰，幕墙与建筑物的外墙间的空间。

3.3.14 活动房屋、临时房屋、简易房屋等。

3.3.15 主要作为公共使用，带社会公益性质的室外楼梯。

3.3.16 骑楼、过街楼的底层非建筑物自身功能需要，主要为公共服务用作市政道路街巷通行的部份。

3.3.17 建筑物内仅作为通风或采光的天井，不论是否有透明顶盖，都不算建筑面积。

3.3.18 底层架空房屋的架空层，当设计未加以利用时不予计算建筑面积。

3.4 建筑面积界定的其他规定

3.4.1 跃层房屋的室内楼梯间，现场量测时，不论是否修建楼梯，均应将楼梯间面积按自然层数计入套内面积。

3.4.2 室外的直跑楼梯，不论通达几层，其建筑面积等于对其一次性水平投影面积。其中有顶盖的计算全部面积，无顶盖的计算一半建筑面积。

3.4.3 室内楼梯间已按自然层计算建筑面积的，梯间底部不论是否利用均不再另行计算建筑面积。

3.4.4 当未封闭阳台底面与上盖的高度超过两个自然层（不含两个自然层）时，或未封闭阳台底面与上盖之间的墙面不属于底面所在产权单元的房屋窗户时，该阳台不计算建筑面积。

3.4.5 同一楼层外墙，既有主墙，又有玻璃幕墙的，以主墙面作为计算本楼层建筑面积的依据；仅有玻璃幕墙的，则以玻璃幕墙作为计算本楼层建筑面积的依据，且本楼层的建筑面积等于本楼层的套内面积。

当各楼层墙体厚度或结构不同，则应分别计算各楼层的建筑面积。

金属幕墙及其他材料幕墙，参照本款的有关规定处理。

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

3.4.7 对倾斜、弧状等非垂直墙体的房屋，层高（高度）在 2.20m 以上（含 2.20m）的部位计算建筑面积。

房屋墙体向外倾斜，超出底板外沿的，以底板水平投影计算建筑面积。

3.4.8 当未封闭的阳台或走廊的顶盖面积小于底板面积水平投影的 1/2 时，该阳台或走廊不计算面积。

3.4.9 当房间飘窗的净空高度大于等于 2.10 米，窗台台面与房间地面或楼面的距离小于等于 0.3 米，窗户凸出房屋外墙面的距离大于等于 0.5 米时，飘窗凸出外墙的部分的水平投影面积应计入套内面积。以上量取距离时均不含装饰厚度。

4 共有建筑面积分摊

4.1 共有建筑面积界定原则

4.1.1 产权各方有合法产权面积分割文件或协议的，按其文件或协议进行分摊计算，无产权面积分割文件或协议的，按套（单元）内建筑面积按比例进行分摊计算。

4.1.2 根据房屋结构和产权各方使用状况，科学合理划分共有面积分摊范围。

4.1.3 凡界定为共有建筑的建筑空间必须符合全部或半算建筑面积的条件。

4.1.4 凡界定为共有建筑的建筑空间必须是两个或两个以上的产权人共同使用或共同占有的建筑空间。

4.1.5 凡已有独立产权人的建筑空间，不能界定为共有建筑面积。

4.1.6 共有面积的分摊以幢为单位进行。非本幢共有面积不在本幢分摊。

4.1.7 多次分摊共有建筑面积的，分别计算分摊系数，并按以整体到局部的顺序分摊。

4.1.8 共有建筑面积分摊后，不划分各套房屋分摊所得共有建筑面积的界线，任何人不得侵占或随意改变原设计的使用功能。

4.1.9 无法界定产权人范围的建筑空间不能作为共有建筑面积分摊。

4.1.10 具有经营性质的公共用房，不能作为共有建筑面积分摊。

4.2 共有建筑面积的内容。

4.2.1 应分摊的共有建筑面积

4.2.1.1 幢内共同使用的设备用房包括：变电室、供水房、二次供水房、贮水箱房、电话交换机房、消防控制室、电梯机房、风机房等，以及其它在功能上为整幢、某一层或某几个单元服务的为基本生产或生活必需的设备用房。

4.2.1.2 按自然层计算面积的包括：楼梯间、电梯井、垃圾道、通风井、管道井、提物井、室外楼梯等垂直通道。

4.2.1.3 辅助或管理用房包括：为本幢服务的值班警卫室、设备维修管理房、位于天面的楼梯间。

4.2.1.4 墙体面积包括：本幢楼各套与公共建筑之间的分隔墙和整幢房屋外墙水平投

影面积总和的二分之一。

4.2.1.5 本幢的公共门厅、大厅、过（走）道、门廊、门斗等水平通道。

4.2.1.6 其它建在幢内，仅供本幢使用的共同使用的面积。

4.2.1.7 本幢内某功能区共用的面积。

4.2.2 不应分摊的共有建筑面积。

4.2.2.1 建在本幢内或幢外与本幢相连，为多栋服务的设备房、值班警卫室；建在幢外，为本幢或多幢服务的设备房、值班警卫室、管理用房。

4.2.2.2 建在幢内或幢外，为他幢或多幢服务的变（配）电房、水泵房、消防控制室、电信设备房、值班警卫房、管理用房等附属设施用房、市政设施用房、为社区服务的公共用房等。

4.2.2.3 物业管理人员的休息就寝室。

4.2.2.4 经营性的配套设施用房，如：住宅小区的运动场或游泳池的管理用房、直饮水或温泉水的制作室或泵房等。

4.2.2.5 住宅小区内或房屋天面上供人们休闲或因景观需要修建的亭、走廊、塔形、绿化等建筑物以及为建筑造型而设，无实用功能的部位。

4.2.2.6 住宅小区内供多幢使用的公共门厅、门廊、通道、室外楼梯等。

4.2.2.7 人防工程的地下室。

4.2.2.8 避难室（层）

4.2.2.9 为小区服务的文教、卫生、商业等公益事业房屋。

4.2.2.10 已作为独立使用空间销售或出租的地下室、车棚等。

4.2.2.11 为物业管理服务的防盗监控室。

4.2.2.12 作为绿化、休闲，进入楼梯间的通道等功能的架空层。

4.2.2.13 按规划批准层高在 2.20m（含 2.20m）以上的技术（结构）转换层、幢内由本幢各业主供用的“空中花园”以及用作公共休憩、绿化的架空层等公共开放空间的面积，其中按自然层计算建筑面积楼梯间、电梯间以及公共设备用房等作为应分摊的共有建筑面积之外，余者为不分摊的共有面积。

4.3 套内建筑面积的界定原则

产权人独立拥有的建筑空间。

4.4 套内建筑面积的内容

4.4.1 套内使用面积

4.4.1.1 套内卧室、起居室、过厅、过道、厨房、卫生间、贮藏室、壁柜等空间面积的总和。

4.4.1.2 套内楼梯按自然层数的水平投影面积总和计入使用面积。

4.4.1.3 内墙面装饰厚度计入使用面积。

4.4.2 套内墙体面积

4.4.2.1 套内使用空间周围的维护或承重墙体或其他承重支撑体所占的面积，其中各套之间的分隔墙以及外墙等共有墙，均按水平投影面积的二分之一计入套内墙体面积。

4.4.2.2 套内自有墙体按水平投影面积全部计入套内墙体面积。

4.4.3 套内阳台建筑面积

4.4.3.1 套内阳台建筑面积均按阳台外围与房屋外墙之间的水平投影面积计算。其中封闭的阳台按水平投影全部计算建筑面积，未封闭的阳台按水平投影的二分之一计算建筑面积。

4.4.3.2 当阳台或空中花园、阳光花园的顶盖与底面的大小或形状不一致时，以二者的水平投影面完全重合部份面积的全部或 1/2 计算的面积。

4.5 共有面积分摊的计算公式

共有面积分摊，按下式计算：

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

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

式中：K—为共有面积的分摊系数；

S_i —为各产权单元参加分摊的套内建筑面积 m^2 ；

δS_i —为各产权单元参加分摊所得的共有面积 m^2 ；

$\sum \delta S_i$ —为需要分摊的共有面积总和 m^2 ；

$\sum S_i$ —为参加分摊的各产权单元套内建筑面积总和 m^2 。

i—房间编号。

4.6 共有面积分摊单元

4.6.1 除由多幢共同使用的设备房或其它由多幢使用的建筑空间外（除由 4.2.2 条款规定的不应分摊的共有建筑面积外），以幢为分摊单元。

4.6.2 分摊共有建筑面积按其使用功能及服务范围可划分为：

4.6.2.1 整幢共用建筑面积指为整幢服务（包括不同功能区）的共用建筑空间的面积，该面积在整幢范围进行分摊。

4.6.2.2 功能区间共用建筑面积指仅为一幢楼的某几个功能区服务的公共建筑空间的面积，该面积在相关的功能区范围内进行分摊。

4.6.2.3 功能区共用建筑面积指专为某一幢建筑的某一个功能区服务的公共空间的面积，该面积在该功能区内进行分摊。

4.6.2.4 层间共用面积指仅为某一功能区内的两层或两层以上楼层服务的共用建筑空间的面积,该面积在相关楼层范围内进行分摊。

4.6.2.5 层内共用建筑面积指专为本层服务的公共建筑空间的面积,该面积在本层内进行分摊。

4.6.3 纯住宅楼,共有面积一次应分摊到整幢。商业、写字楼的分摊原则上全幢共用的共有面积第一次分摊到各层,再加上各层的共有面积后分摊至各层的独立单元。

4.6.4 商住楼或多功能综合楼的分摊,把整幢楼根据使用功能、划分成各个功能段,再以各个功能段作为各自的分摊单元。各个分摊单元内,住宅段共有面积分摊系数相同,商业段或写字楼段内,原则上每层的分摊系数相同。当各单元的建筑结构布局不一致时,应以一致者划分为同一分摊单元。

4.7 共有面积的分摊方法

4.7.1 住宅楼的分摊方法

住宅楼共有面积的分摊以幢为单元按下式计算。

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

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

式中 S_i —各套的套内面积;

$\sum \delta S_i$ —全幢的共有面积之和;

$\sum S_i$ —全幢的各套套内面积之和;

K —分摊系数;

δS_i —每套房按套内面积分得的共有面积;

i —房间编号。

4.7.2 商住楼的分摊

4.7.2.1 根据商业和住宅不同的使用功能,以楼层为单位把整幢楼分成商业和住宅两段,按下式计算

$$\delta S_{Q1} = K1 \cdot S_Z$$

$$\delta S_{Q2} = K1 \cdot S_S$$

$$K1 = \frac{\delta S_{Q1} + \delta S_{Q2}}{S_Z + S_S}$$

式中 $K1$ —第一次共有面积分摊系数;

SZ—住宅段内，除整幢使用的共有和不分摊的共有面积之外的各楼层的总建筑面积；

SS—商业段内，除整幢使用的共有和不分摊的共有面积之外的各楼层的总建筑面积；

δS_{Q1} —住宅段按面积比例分得的全幢共同使用的共有面积；

δS_{Q2} —商业段按面积比例分得的全幢共同使用的共有面积；

$\Sigma \delta S$ —整幢共同使用的建筑面积。如外墙（水平投影的一半）、配电、供水、消防、电话交换机等设备用房，房屋天面上的电梯机房、未有独立产权的楼梯间、位于并经过非住宅（商业）段供整幢或供住宅使用的楼梯间（含室外楼梯）及其附属门厅和通道，本幢的值班警卫室和公共门厅等建筑空间的建筑面积之和，在数值上满足 $\Sigma \delta S = \delta S_{Q1} + \delta S_{Q2}$

ΣS —除供整幢楼使用的共有和不分摊的共有面积外的整幢楼建筑面积，即本幢楼外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积（不包括供整幢楼使用的共有面积和不分摊的共用面积），包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等的面积之和。在数值上满足 $\Sigma S = SZ + SS$ ；

4.7.2.2 按下式计算住宅段和商业段最终的共有面积

$$\delta SZ = \delta SZ_1 + \delta S_{Q1} \qquad \delta SS = \delta SS_1 + \delta S_{Q2}$$

式中 δSZ —住宅段的最终共有面积；

δSS —商业段的最终共有面积；

δSZ_1 —住宅段自身的共有面积，包括电梯间、楼梯间、过道等的面积；

δSS_1 —商业段自身的共有面积，包括电梯间、楼梯间、过道以及中央空调配电房、风机房等的面积。

δS_{Q1} —住宅段分摊得到的全幢共同使用的共有面积；

δS_{Q2} —商业段分摊得到的全幢共同使用的共有面积；

4.7.2.3 计算住宅部份各套的共有面积

按“4.9.1”住宅楼的分摊方法，计算出各套房应分摊的共有面积。

4.7.2.4 计算商业段各套（摊位）的共有面积

4.7.2.4.1 计算商业段各层的共有面积：

$$KC = \frac{\delta S_s}{S_s} \qquad \delta SC_i = KC \cdot SC_i$$

式中 SC_i —各楼层的建筑面积（不包括本楼层范围内的整幢共有面积）；

δSC_i —各楼层分摊得到商业段的共有面积；

KC—各楼层分摊系数；

SS—各楼层的建筑面积之和（不包括本楼层范围内的整幢共有面积）。

δSS —商业段的最终共有面积。

在数值上满足 $SS = \Sigma SC_i$ i —楼层号

4.7.2.4.2 计算商业段各楼层各套的共有面积：

$$K = \frac{\delta S_c + \delta S_c^1}{\sum S_i} \quad \delta S_i = K \cdot S_i$$

式中 K—本楼层分摊系数；

δS_{1ci} —本楼层的共有面积之和；

S_i —本楼层某一套的套内面积；

$\sum S_i$ —本楼层的套内面积之和；

δS_{ci} —本楼层分摊得到的商业段共有面积；

i—本楼层的各套（摊位）的编号；

δS_i —本楼层某一套最终的分摊的共有面积。

房屋预售的面积测算，因同一楼层内未及划分本层的各独立单元，可暂分摊至各层。待本层实地以墙板、栏栅或地面永久性界址线划分为独立单元即独立产权后，再进行本层各单元共有面积的分摊。

4.7.3 计算本层各单元的共有面积

各单元的共有面积分摊应在本层套内面积的范围内进行

$$S_g = S_y - \sum S_i \quad K = \frac{S_g}{\sum S_i} \quad \delta S_i = K \cdot S_i$$

δS_i —分摊后某一单元最终分摊的共有面积。

S_y —本层的套内面积。

S_g —本层共有面积之和。

$\sum S_i$ —本层各单元套内面积之和。

K—本层共有面积分摊系数。

S_i —本层某单元的各套内面积。

i—各单元的编号。

数值上，各单元的房产面积之和等于本层套内面积。

即 $S_y = \sum \delta S_i$

4.7.4 多功能综合楼共有建筑面积的分摊方法

4.7.4.1 将本幢楼按其使用功能分成几部份，如分成住宅、商业、写字楼等三部份。原则上分割的最小单元为整层，如在同一层内既有住宅又有商业，则按各功能区区分功能。

4.7.4.2 按功能划分完备后，参照商住楼的分摊计算方法进行分摊。

4.7.5 凡作为商场或写字楼等营业用房的大厅采用隔断摊位方式划分产权的，共有面积分摊按以下方式执行：

4.7.5.1 大厅本层的共有建筑部位包括如下部分

4.7.5.1.1 本层周边墙体面积的 1/2；

4.7.5.1.2 本层内的柱，共同使用的过道、梯间、通风井、管道井、卫生间等；

4.7.5.1.3 本层其他共用的部位。

4.7.5.2 大厅本层各产权人共有建筑面积采取与套内面积（使用面积）成比例的方式分摊。

4.7.6 共有面积分摊的其他规定

住宅小区内的会所、储蓄所、娱乐活动室、车库、健身房、阅览室、托儿所、老人活动中心等经营性用房、居委会、派出所等机关使用的房屋以及设计中未标明用途的各独立单元等均不以共有建筑面积认定。

5 房产面积测算成果管理

5.1 房产面积测算报告按照重庆市规划和自然资源局提供的规范样式，其他所需文件、图纸资料等按实际要求提交。

5.2 房产面积测算成果的检查验收、备案审核以及对成果发生争议的处理等，均按重庆市规划和自然资源局有关文件规定执行。

6 凡遇本《细则》之外的情况，可参照本《细则》实施。

7 本实施细则自 2019 年 8 月 10 日起实行。