

九江市房产与规划建筑面积测算 技术规程（试行）

目 录

1	总则.....	1
1.1	目的和依据.....	1
1.2	适用范围.....	1
1.3	规范性引用文件.....	1
2	术语和定义.....	2
2.1	测算名词和术语.....	2
2.2	房屋名词与定义.....	4
3	一般规定.....	5
3.1	测量精度与指标.....	5
3.2	房屋建筑面积测算幢的认定和划分.....	6
3.3	房屋层的划分与层次编列.....	7
3.4	地下层与半地下层的认定.....	8
3.5	房屋上盖的认定.....	9
3.6	房屋建筑部位的认定.....	10
3.7	房屋墙体及归属确认.....	10
3.8	房屋基本单元的认定.....	11
4	房屋面积测算的数据采集.....	11
4.1	房产面积预测的数据采集.....	11
4.2	房产建筑面积测量的数据采集.....	12
4.3	房屋信息数据采集.....	16
5	房屋建筑面积计算通则.....	17
5.1	计算全部建筑面积并计入容积率的范围.....	17
5.2	计算一半建筑面积且计入容积率的范围.....	19
5.3	计算建筑面积但不计入容积率的范围.....	19

5.4	不计算建筑面积的范围.....	20
5.5	阳台建筑面积与容积率计算.....	21
5.6	非普遍建筑空间的建筑面积计算.....	21
6	成套房屋的共有面积分摊.....	25
6.1	共有建筑面积处理的一般原则.....	25
6.2	共有建筑部位的分类及范围.....	26
6.3	共有建筑面积的分摊计算公式.....	28
6.4	分摊功能区的划分.....	28
6.5	共有建筑面积的分摊方法.....	29
7	房产规划土地管理衔接及特殊容积率测算.....	32
7.1	房产、规划和土地管理衔接.....	32
7.2	特殊计算计容建筑面积的建筑物.....	33
7.3	特殊计算计容建筑面积的建筑附属构筑物.....	35
7.4	坡屋顶.....	35

1 总则

1.1 目的和依据

为加强我市房屋建筑面积管理，依法保护经营者和房屋消费者的合法权益，适应我市房地产业发展，根据房产测绘、建筑工程面积计算等相关国家与行业标准，结合我市实际情况，制定本文件。

1.2 适用范围

本规程适用于九江市行政区域内土地、规划、房屋产权管理、不动产登记所涉及的建筑面积测算。房屋征收拆迁、行政裁决、租赁评估等建筑面积测算可参照执行。

1.3 规范性引用文件

下列文件中的条款通过本规程的引用而成为本规程条款。凡是注日期的引用文件，仅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）适用于本规程。

GB/T17986.1-2000 房产测量规范第1单元：房产测量规定

GB/T17986.2-2000 房产测量规范第2单元：房产图图式

GB/T50352-2019 民用建筑设计统一标准

GB/T50353-2013 建筑工程建筑面积计算规范

GB55031-2022 民用建筑通用规范 CJJ/T8-2011 城市测量规范

江西省城市规划管理技术规定（2024版）

九江市城市规划管理技术规定（试行）

九江市工程建设项目“多测合一”测量技术规程

2 术语和定义

2.1 测算名词和术语

2.1.1 房产

房屋产权的简称。

2.1.2 房屋建筑面积

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 以上的永久性建筑。

2.1.3 房产面积测算

水平投影面积的测量与计算。包括房屋面积和用地面积测算两类，其中房屋面积测算包括房屋建筑面积、房屋产权面积、房屋套内建筑面积、房屋专有建筑面积、房屋使用面积、房屋共有建筑面积、规划建筑面积、房产预测建筑面积、房屋实测建筑面积等的测量与计算。

2.1.4 房屋产权面积

房屋的产权面积系指产权主依法拥有房屋所有权的房屋建筑面积。房屋产权面积由直辖市、市、县房地产行政主管部门登记确权认定。

2.1.5 房屋套内建筑面积

成套房屋入户门范围内由产权人专有的建筑面积。由套内房

屋使用面积、套内墙体面积及套内阳台面积组成。

2.1.6 房屋专有建筑面积

建筑物内由特定产权人占有和使用的建筑面积，一般情况下，具有以下特征：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；能够登记成为特定产权人的所有权。

2.1.7 房屋使用面积

房屋套内全部可供使用的空间面积，按房屋内地面水平投影面积计算。成套房屋的套内房屋使用面积为套内房屋使用空间的面积。

2.1.8 房屋共有建筑面积

建筑物内由各产权人共同占有或共同使用的建筑面积。

2.1.9 规划建筑面积测算

依据建筑方案图及建筑施工图所进行的房屋建筑面积预测算。测算成果主要用于建设工程规划许可、施工许可等的报建与审批。

2.1.10 房产预测建筑面积

依据建设工程规划许可证、建筑施工图及相关资料所进行的房屋建筑面积预测算。测算成果主要用于房地产项目楼盘表备案、预售许可及销售等。

2.1.11 房屋建设工程土地核验与规划核实

依据房屋竣工的现状和建筑设计方案图、建筑施工图所进行

的房屋建筑面积测绘计算。出具的竣工测量成果主要用于建设工程的建设工程土地核验与规划核实。

2.1.12 房产实测建筑面积

依据建筑施工图及相关资料，对房屋现状进行实地测量后所进行的房屋建筑面积测绘计算。出具的房产测量成果主要用于房屋产权首次登记、变更登记等。

2.2 房屋名词与定义

2.2.1 幢

幢是指一座独立的、包括不同结构和不同层数的房屋。

2.2.2 自然层数

按楼板、地板结构分层的楼层数，从高出室外地平面的首层室内地面起算；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。

2.2.3 地上层数

一般指室内地面标高正负零以上的按楼板结构分层的层高在 2.20m 以上的自然层数。

2.2.4 地下层数

一般指室内地面标高正负零以下的按楼板结构分层的层高在 2.20m 以上的自然层数。

2.2.5 房屋总层数

为地上层数与地下层数之和。

2.2.6 所在层次

权属单元的房屋在该幢房屋中的第几层。地下层次以负数表示。

2.2.7 房屋基本单元

有固定界限、可以独立使用的房屋或者特定建筑空间。

2.2.8 室外地坪

坡地建筑由于场地原因造成室外地坪标高与周边道路不一致时，按其最低人行出入口相邻室外标高的地面作为室外地坪。

3 一般规定

3.1 测量精度与指标

3.1.1 房屋边长数据有两种不同的取得方式：一是依据规划设计图纸，即从建筑施工图上获取房屋边长数据；二是依据实地丈量，即通过对已竣工房屋或现有房屋进行现场实测取得房屋的边长数据。

3.1.2 实地量（测）距应使用钢卷尺、手持测距仪、光电测距仪、全站仪等能达到相应精度的仪器和工具，边长取位至0.01m。边长应独立量测两次，在精度要求以内时取中数作为最后量测结果。采用同一钢卷尺、玻璃纤维尺丈量时，两次测量的边长不大于10m的较差相对误差应小于1/1000，大于10m较差相对误差应小于1/2000；采用手持测距仪、光电测距仪、全站仪测量时，已测回两次读数较差不应大于5mm。

3.1.3 房屋边长等测量设备需要定期检定，并保持在检定的

有效期限内。

3.1.4 实测边长与经批准的图纸设计尺寸较差绝对值满足下式要求时，可认为实际房屋边长与设计值相符（其中 D 为实测边长），可采用设计值：

$$|\Delta D| \leq 0.03\text{m} \quad (D \leq 10\text{m} \text{ 时}) ;$$

$|\Delta D| \leq 0.003D$ （ $10\text{m} < D \leq 30\text{m}$ 时）； $|\Delta D| \leq 0.10\text{m}$ （ $D > 30\text{m}$ 时）。

3.1.5 房屋建筑面积以 m^2 为单位，最终面积成果精确度取至 0.01 m^2 。因分摊取位四舍五入引起的户套内建筑面积及分摊面积之和，与户建筑面积不符的，户分摊面积取户建筑面积与分户套内建筑面积的差值。

3.1.6 房产面积的精度分为三级。各级面积的限差和中误差不得超过下表计算的结果。

房产面积的精度要求

精度等级	限差	中误差	房屋类别	备注
一级	$0.02\sqrt{S}+0.0006S$	$0.01\sqrt{S}+0.0003S$	特殊房屋	城市的特殊地区或特殊建筑物
二级	$0.04\sqrt{S}+0.002S$	$0.02\sqrt{S}+0.001S$	一般房屋	市（县）中心城区
三级	$0.08\sqrt{S}+0.006S$	$0.04\sqrt{S}+0.003S$	其他房屋	农村地区

注：S 为房产面积，以 m^2 为单位。

3.2 房屋建筑面积测算幢的认定和划分

3.2.1 房屋建筑面积测算的基本单位是幢。

3.2.2 单体建筑，无论高度如何，为一幢（含地上和地下）。

3.2.3 地面上为多幢独立房屋，地下以地下室（半地下室）形式连成一片的建筑称为连体楼建筑，视为多幢，地面上独立的房屋各自为一幢，地下室（半地下室）为一幢。

3.2.4 地面上相互独立，仅通过连廊或架空通廊（架空走廊）相互连接的房屋，应分为多幢。

3.2.5 地面以上由架空层相联通的建筑，应分为多幢。

3.2.6 符合本规程的 3.2.1 至 3.2.7 中划定为一幢的建筑，因分期建设需要且分期建设能满足已建部分可独立使用的，可按分期进一步划分为多幢。

3.2.7 分期建设的地下室，划分为多幢分期办理时应同时符合：有明确的分期界线，如伸缩缝、防火卷帘、分隔墙等；各分期应具有独立的交通功能和消防功能，可独立使用；各楼层分期界线在垂直方向应相互重合，即分期不应相互交错。

3.2.8 房屋改建、扩建后与原建筑形成整体，改、扩建部分不能独立使用的，与原建筑并为一幢。

3.2.9 已进行过建筑面积测算为一幢，经有关部门认定且成果已用于预售许可或安置等用途的，如需进行局部设计变更的，不改变对幢的划分。

3.3 房屋层的划分与层次编列

3.3.1 房屋的总层数指房屋的地上层数和地下层数的总和。

3.3.2 房屋的夹层、阁楼、突出屋面的楼梯间、水箱间、电梯机房等不计层数。

3.3.3 房屋的层次一般按室内地坪编列，地上层次自下而上用自然数 1、2、3、……表示；地下层次自上而下用负整数-1、-2、-3、……表示。

3.3.4 回形上升式的房屋，按旋转一周的空间划分自然层数，所在层次按对应的自然层次编列。

3.3.5 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列。

3.3.6 层高不小于 2.20m 的架空层、避难层、技术层、技术转换层等按对应的自然层次编列。

3.3.7 层高大于 2.20m 的设备层、管道层计为自然层，其计算规则与普通楼层相同。在吊顶空间内设置管道的，则吊顶空间部分不能被视为设备层、管道层。

3.4 地下层与半地下层的认定

3.4.1 平地建筑地下层

房间室内地面低于室外地面，且室内地面至室外地面的高度大于房间净高的 1/2 者，同时在室外地面以上部分高度不大于 1m，认定为平地建筑地下层。

3.4.2 坡地建筑地下层

坡地建筑楼层有大于周长一半的面墙完全位于地面以下，其余面墙的室内地面至该墙连接室外地面的高度均大于房间净高的

1/2，认定为坡地建筑地下层。

3.4.3 平地建筑半地下层

顶板面高于周边室外地面的高度大于 1m 小于等于 1.50m 的楼层，认定为平地建筑半地下层。

3.4.4 坡地建筑半地下层

坡地建筑楼层有 1~2 面位于地面以上，具体是指建筑具有覆土深度小于建筑净高的 1/3 的外墙，且其长度之和小于周长一半；其余面墙的室内地面至该墙连接室外地面的高度大于房间净高的 1/2，认定为坡地建筑半地下层。

3.4.5 一幢建筑物（结构相连）只能选取室内地坪标高最低且与地面覆土交界的楼层计入半地下层，其上为地上层，其下为地下层。

3.5 房屋上盖的认定

3.5.1 房屋上盖必须结构牢固、材质稳定、非临时性。

3.5.1.1 上层阳台的底板、上层楼板均为有效上盖；顶层阳台上盖为玻璃材质的，视为有效上盖；

3.5.1.2 上层进深 $\geq 0.80\text{m}$ 且面宽 $\geq 0.80\text{m}$ 的空调板、花池、飘窗，视为有效上盖。

3.5.2 对顶层和特殊层高楼层的非封闭阳台、架空通廊（架空走廊）、走廊等，以该幢建筑标准层高作为有无上盖的认定标准；无标准层时，以 6m 作为认定标准。当上盖为斜屋面时，阳台的上盖高度取阳台沿屋面倾斜方向最外沿（围护栏）处斜屋面的

高度。

3.5.3 当上盖高度超过两个自然层的，视为无有效上盖。

3.6 房屋建筑部位的认定

3.6.1 建设工程设计图建筑面积测算时，依据建筑设计方案图及建筑施工图，确认房屋功能用途，划分房屋建筑部位。

3.6.2 房产面积预测时，依据建筑设计方案图、建筑施工图、《建设工程用地许可证》、《建设工程规划许可证》等，确认房屋功能用途，划分房屋建筑部位。

3.6.3 建设工程土地核验与规划核实时，依据房屋竣工现状和相关图文资料，核实房屋功能用途，划分房屋建筑部位。

3.6.4 房产建筑面积测量时，依据房屋竣工现状和相关图文资料及楼盘表成果，核实房屋功能用途，划分房屋建筑部位。

3.6.5 多产权房屋分户测算须对建筑部位按权属界线进一步划分为专有部分和共有建筑部位。

3.6.6 建筑物出入口处，当上方为建筑时下方空间视为门廊；当为专设盖板时，则视为雨篷。

3.7 房屋墙体及归属确认

3.7.1 单边（弧）凸出长度小于等于 1.50m 的剪力墙、装饰柱或装饰性的挂墙体（如玻璃幕、石材幕、铝板幕等）不计算建筑面积。

3.7.2 墙体归属分为自有墙（本墙）、共有墙和借墙（他墙）三类。

3.7.3 非区分所有权（单一产权）的房屋外墙直接归入自有墙。

3.7.4 成套房屋的外墙（包括山墙），各套之间的分隔墙、套与公共建筑空间的分隔墙以及归属不同功能区的公共建筑空间之间的分隔墙均为共有墙。共有墙的权属线绘于共有墙中线处，其墙体面积以权属线为界各自归入相关建筑面积中。

3.8 房屋基本单元的认定

3.8.1 非区分所有权的房屋，以幢作为基本单元。

3.8.2 区分所有权的房屋，按照用地批准文件等约定，在满足房屋基本单元的条件下，以房屋的幢、层、户（套）划分基本单元。

3.8.3 对于内部设有扶梯的商场、办公楼等，如需进行分层或分户建筑面积计算，必须在主出入口层留出连接扶梯与公共出入口的公共过道，在其它层留出用于扶梯回转上下的公共过道，否则该商场或办公用房只能按复式单元划分。

4 房屋面积测算的数据采集

4.1 房产面积预测的数据采集

4.1.1 从建筑施工图上采集房屋边长数据时，应对对应边进行校核，并对分段边长之和与总长度进行校核，较差应符合3.1.4的规定。

4.1.2 房屋的拐角无特殊注明或说明的，视为直角，其组成的房屋按矩形采集边长并计算面积。

4.1.3 以建筑施工图中列明的墙体做法为依据，采集墙体相应的厚度。如报建资料已有外结构墙体的外贴面厚度数据，预测算时应将外贴面厚度计入外墙体厚度尺寸内；当报建资料无标注粉刷层时，预算时不计算粉刷层。规划建筑面积测算中的墙体采集同房产面积预测，二者保持一致。

4.2 房产建筑面积测量的数据采集

4.2.1 房屋实地数据的采集

4.2.1.1 采集的内容包括：房屋的边长、墙体厚度、特征点的位置、层高，以及房角点、界址点等其他需表述的地形要素。

4.2.1.2 采集建筑物内的边长与墙体厚度数据时，应在未进行装饰贴面处理的部位量取；采集建筑物外的边长与墙体厚度数据时，应沿建筑物外墙体的最外层表面的勒脚以上 1.20m 处量取数据。当需要按柱外围计算面积，而柱子垂直上下由不同直径（截面）多节柱体构成时，边长以柱边离地面 1.20m 处进行测量。

4.2.1.3 地下室、半地下室进行房屋边长测量时，因无法测至外墙面，可实测室内边长，外围墙厚按建筑设计方案图及建筑工程施工图确认的外墙体结构厚度，据此推算地下空间边长值。

4.2.2 层高、净高检测

4.2.2.1 在房屋实地测量时，须对测绘项目的标准层、架空层、结构转换层、夹层、地下室层、半地下室层等进行层高的测量。

4.2.2.2 同一楼层分为多个不同层高的建筑空间时，各空间必须分别测量与记录，并在备注栏中予以说明。

4.2.2.3 当建筑物设计层高不大于 2.10m 或不小于 2.30m 时，可只测量一个层高值；当设计层高在大于 2.10m 和小于 2.30m 之间范围时，应在建筑空间平面内不同区域测量 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。

4.2.2.4 有建筑施工图的竣工房屋，实测层高平均值与设计值之差在 $\pm 0.03\text{m}$ 范围内时，可认为竣工层高与设计层高相符；无建筑施工图的竣工房屋，必须全部实测，其层高以同一层不同位置实测层高数据的平均值为准。

4.2.2.5 在净高测量时，应在不同位置测量 3 个以上净高值，取平均数作为实测净高值。

4.2.2.6 层高取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。

4.2.2.7 同一楼层外墙以内的建筑空间中，因结构梁、反梁、垫层等形成的局部高度小于 2.20m 的部分，其层高取所在楼层的层高值。

4.2.3 分层分户采集要求

4.2.3.1 建筑物外墙（含山墙）内侧为套内建筑面积时，套内建筑面积的边长量取至墙中线，应包含内半墙厚度。

4.2.3.2 阳台、室外楼梯、凸窗、门廊、外墙外的走廊等与套内之间的分隔墙视为外墙，其墙体一半计入套内，一半计入外

半墙。

4.2.3.3 以柱、墙体等构成阳台围护结构的，以围护结构的外围量取尺寸，突出围护结构的构造物不计入阳台尺寸。

4.2.3.4 当一间（单元）房屋或房屋的屋顶或墙体为向内倾斜的斜面，并分成净高 2.10m 以上和以下两部分时，应分别测量两部分的边长数值并辅以略图说明。

4.2.3.5 斜屋面、墙体向内倾斜的建筑空间，净高在 2.10m 处无墙体的，测量时不计算外墙。

4.2.4 阳台、平台、廊、窗的数据采集

4.2.4.1 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区域的相对位置关系、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。

4.2.4.2 以柱、墙体等构成阳台围护结构的，以围护结构的外围量取尺寸，突出围护结构的构造物不计入阳台尺寸。阳台开敞面有结构柱或装饰柱，全部在阳台内且与阳台同一侧围护齐平的，量至结构柱或装饰柱外围；结构柱或装饰柱部分在阳台内，量至阳台其它围护延伸处；结构柱作为阳台整侧围护的，量取虚拟主墙体。

4.2.4.3 阳台围护结构（围护设施）同一开敞面部分为墙体、部分为栏杆栏板的，当墙体总长度不小于 0.60m 时，按墙体

外围量算面积；当墙体总长度小于 0.60m 时，按栏杆栏板延伸量算面积。

4.2.4.4 封闭阳台的围护结构，其下段围护墙体高度大于等于 0.45m 的，量至围护墙体外围；下段围护墙体（基座）高度小于 0.45m 的，量至上段封闭围护物（玻璃窗等）外围。封闭阳台的围护结构为倾斜的，向外倾斜超出底板外沿的，量至底板外围；向内倾斜的，量至围护结构最小处外围。当设计的封闭阳台实地未完全封闭或规划图未注明封闭阳台等情况，该阳台按未封闭阳台计算，量至防护栏杆。

4.2.4.5 未封闭阳台的围护结构（围护设施），其下段围护墙体高度大于等于 0.45m 的，量至围护墙体外围；其下段围护墙体（基座）高度小于 0.45m 的，量至上段围护设施外围，如上段围护物为倾斜、弧形、异形组合的，量至上段围护物（栏杆、栏板）最小处外围。

4.2.4.6 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，若柱向内倾斜，量取异型柱内侧净空 2.10m 高度处的柱外围尺寸作为该围护的尺寸。

4.2.4.7 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。

4.2.4.8 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。

4.2.5 车位、商业铺位等特殊房屋的数据采集

4.2.5.1 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。

4.2.5.2 车位、商业铺位有围护设施的，量取围护设施所围成的空间尺寸及围护设施厚度。

4.2.5.3 实地无明显界线分割的商业铺位等，实地应打钉（十字钉），每条边应有三个钉或三个以上组成。测量时以钉位为准，该钉位应打入不易破坏的十字钢钉为宜。

4.3 房屋信息数据采集

4.3.1 房屋信息数据采集内容包括：建筑物名称、坐落、建筑结构、房屋用途、房屋楼号与房号、房屋分幢及幢号标注、房屋层数、宗地代码、用地性质、竣工时间等以及与建筑物有关的产权人及委托人信息。

4.3.2 项目名称根据建设项目标标准地名地址进行采集；建筑物名称（幢号、幢名）根据建设工程规划许可证进行采集。

4.3.3 建筑物坐落在房产面积预测时，根据建设项目规划许可证记载；在房产建筑面积测量时，根据建设项目标标准地名地址进行采集。

4.3.4 房屋建筑结构在房产面积预测时，根据建筑施工图的相关内容进行采集；在房产建筑面积测量时，房屋建筑结构根据房屋竣工验收证书或竣工验收备案表的相关内容核实。房屋

建筑结构分类参考房产测量规范 [GB/T17986.1—2000] 附录 A 表 A5。

4.3.5 建筑物有关的建设单位信息根据规划许可证进行采集，如有变更的，根据企业名称变更相关文件进行采集。

5 房屋建筑面积计算通则

5.1 计算全部建筑面积并计入容积率的范围

5.1.1 地上有围护、有顶盖、结构层高在 2.20m 及以上的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。

5.1.2 建筑物自然层内设有局部楼层（如夹层、插层等），局部楼层及其楼（电）梯间的层高大于 2.20m 的部分计算建筑面积。对于局部楼层的二层及以上楼层，有围护结构的按其围护结构外围水平投影计算，无围护结构有围护设施的，按其结构底板水平面积计算。地上场馆看台下层高在 2.20m 及以上的建筑空间，按围护结构或者围护设施的水平投影计算建筑面积。

5.1.3 建筑物的门厅、大厅，按一层计算建筑面积。门厅、大厅内的走廊部分，层高在 2.20m 以上的，按其结构底板水平面积计算建筑面积。

5.1.4 建筑物内的楼梯间、电梯（观光梯）井、提物井、垃圾道、管道井、通风排气竖井等，按房屋的自然层计算建筑面积。房屋内有顶盖、四面围护、可出入的采光井，层高在 2.20m 以上的，按一层计算建筑面积。

5.1.5 建筑物之间永久性的封闭架空通廊（架空走廊），按其围护结构的外围水平投影计算建筑面积。

5.1.6 门斗按其围护结构外围水平投影计算建筑面积。

5.1.7 以幕墙作为围护结构的建筑物，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。装饰性幕墙不算有效围护结构与围护设施。

5.1.8 属永久性建筑有柱的货棚（非独立柱、非单排柱）等，按柱的外围水平投影计算建筑面积。

5.1.9 可以利用、有围护结构的架空层，其高度在 2.20m 及以上部位，按其围护结构的外围水平投影计算建筑面积。

5.1.10 与室内任一边相通，能正常利用的伸缩缝、沉降缝，按外围水平投影计算建筑面积。

5.1.11 附属在建筑物外墙的落地橱窗，结构层高在 2.20m 以上的，应按其围护结构外围水平投影计算建筑面积。

5.1.12 架空层中局部有围护结构的建筑空间按围护结构的外围水平投影计算。

5.1.13 立体书库、立体仓库、立体停车库，有围护结构的，按其围护结构外围水平投影计算建筑面积；无围护结构、有围护设施的，按结构底板水平面积计算建筑面积。无结构层的按一层计算建筑面积，有结构层的按其层高在 2.20m 以上结构层分别计算。

5.1.14 有围护结构的舞台灯光控制室，层高在 2.20m 以上的，按其围护结构外围水平投影计算建筑面积。

5.2 计算一半建筑面积且计入容积率的范围

5.2.1 与房屋相连有上盖不封闭的室外走廊、檐廊、架空走廊（架空走廊），层高在 2.20m 以上的，不管有无结构柱都按其结构底板水平投影面积的一半计算建筑面积。

5.2.2 属永久性建筑的未封闭的站台、收费站、加油站等罩棚，独立柱、单排柱的货棚，层高在 2.20m 以上的，按上盖水平投影面积的一半计算建筑面积。

5.2.3 门廊层高在 2.20m 以上的，应按其顶板水平投影面积的一半计算建筑面积。

5.2.4 未封闭的挑廊按其围护结构或围护设施外围水平投影面积的一半计算建筑面积。

5.2.5 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建筑面积。

5.2.6 属永久性结构的室外楼梯，并入所依附的建筑物自然层，按其在各楼层水平投影面积之和的一半计算建筑面积。

5.3 计算建筑面积但不计入容积率的范围

5.3.1 地下永久性结构的建筑物，结构层高在 2.20m 及以上的（仅作为停车、设备用房、人防设施使用）。

5.3.2 房屋主体结构外为地下室服务的通风井、采光井，结构层高在 2.20m 及以上的，按其结构外围水平面积计算建筑面

积。

5.3.3 地下室出入口外墙外侧坡道有顶盖的部位，按其结构外围水平面积的一半计算建筑面积。

5.3.4 满足城市森林花园建筑的开敞式公共休闲绿化平台，平台不封闭、无围护结构、连接四户以上住户并共享、建筑面积不低于 200 m²。

5.3.5 超高层建筑避难层中的避难空间，层高在 2.20m 及以上。

5.3.6 建筑物架空层无围护结构且作为公共开敞空间使用的区域。

5.3.7 有顶盖无围护的车棚，结构层高在 2.20m 及以上的，按其顶盖水平投影面积的一半计算建筑面积。

5.4 不计算建筑面积的范围

5.4.1 层高或斜面结构板顶高小于 2.20m 的建筑空间；

5.4.2 突出房屋墙面的构件、配件、装饰柱、装饰性幕墙、垛、勒脚、台阶、无柱雨篷等；

5.4.3 无顶盖的建筑空间；

5.4.4 房屋的天面、挑台、露台，屋面上的花园、泳池；

5.4.5 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；

5.4.6 骑楼、过街楼的底层用作道路街巷通行的部分，临街楼房、挑廊下的底层用作公共道路街巷通行的部分；

5.4.7 利用引桥、高架路、高架桥、路面作为顶盖建造的房屋；

5.4.8 与房屋室内不相通的房屋间伸缩缝；

5.4.9 独立烟囱、亭、塔、罐、池；

5.4.10 用于检修、消防的室外挂梯或爬梯；

5.5 阳台建筑面积与容积率计算

5.5.1 全封闭的阳台按其围护结构或围护设施外围水平投影计算建筑面积,按建筑面积的一半计算容积率面积。

5.5.2 未封闭的阳台按其围护结构或围护设施外围水平投影面积的一半计算建筑面积并计入容积率。

5.5.3 南向或东西向的主阳台进深不大于 2.40m,北向或东西向次阳台进深不大于 1.50m,且各类阳台的建筑面积之和不得超过套型总建筑面积的 15%,阳台面积按 5.5.1、5.5.2 计算,超出部分应全部计算建筑面积并计入容积率。

5.6 非普遍建筑空间的建筑面积计算

5.6.1 建筑物的墙体由向内倾斜、弧形等非垂直墙体构成,按其室内净高在 2.10m 以上部分的水平投影底板面的外围水平面积计算建筑面积。

5.6.2 建筑墙体向外倾斜,超出底板外沿的,按底板外沿计算建筑面积。

5.6.3 坡屋顶、穹型顶建筑,按其室内净高在 2.10m 以上部分的水平投影计算建筑面积。

5.6.4 建筑在折转处因结构需要所设置的位于建筑外墙外侧的与室内不相通的结构连接板，该部分不计算建筑面积。

5.6.5 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计算全部建筑面积；上盖小于围护结构的，按上盖水平投影面积计算全部建筑面积。

5.6.6 相邻套型间贯通的类似阳台、室外走廊的部位，参照阳台规则计算建筑面积。

5.6.7 利用屋顶斜面结构作阳台顶盖的，斜面结构完全覆盖阳台，且阳台地面距斜面结构净高大于2.10m，按阳台规则计算面积。

5.6.8 建筑物内由于自然层数不同，楼（电）梯间的层数按其所在部位的层数计算面积。

5.6.9 （非）机动车等坡道本身未计算建筑面积的，但其下方层高在2.20m以上的可利用空间计算建筑面积。

5.6.10 为满足建筑消防要求，在房屋底层专门设置的消防车道、人行通道，该通道不计算建筑面积。

5.6.11 与房屋室内不相通的类似于平台、阳台、挑廊、檐廊等的建筑部件不计算建筑面积。

5.6.12 楼梯已计算建筑面积的，其下方空间无论是否利用均不再计算建筑面积。

5.6.13 建筑物不相连的独立楼（电）梯，按其各出入口所在层计算层数，并相应计算建筑面积；在局部层与建筑物通过架空

通廊（架空走廊）等连通的独立楼（电）梯，按其对应的建筑物的自然层数计算建筑面积。

5.6.14 跃层建筑的室内楼梯，按自然层计算建筑面积。

5.6.15 小区内设置的独立风雨连廊，不计算建筑面积。

5.6.16 建筑物底层设置的与房屋相连的有盖卸货平台，参照门廊计算规定计算建筑面积。

5.6.17 特殊墙体面积的划分与计算

a) 房屋内相邻单元之间墙体等围护体中含柱或其他承重支撑体时，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。

b) 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。

c) 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。

d) 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、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。

e) 房屋内部间隔活动围护体的确定：房屋内部间隔如商场、商铺以防火卷帘、钢化玻璃等直接落地作为共有墙或外墙的，墙体厚度取围护构架的厚度；如系安装于地面梁体或墙垛之上，墙

体厚度取梁体或墙垛厚度。

f) 如同一层内墙体由上下两部分组成，而上下两部分墙体厚度不同时，当下半部分墙体高度大于 2.20m 时，取下半部分墙厚为墙体厚度；否则，取上半部分墙厚为墙体厚度。

g) 首层公共通道、骑楼的底层，与房屋接壤的墙体视为外墙；过街楼底层公共通道的两侧墙体视为外墙。建筑物墙体外侧为天井时，该段墙体视为外墙。

h) 建筑物局部建筑空间超过一层且其上部挑空（大堂或跃层上空等），该建筑空间只计算一次围护墙体的水平投影面积，计入上空底部所在层水平投影面积。与外墙相邻的，上空部分的内外半墙均计入上空底部所在层水平投影面积；与其它户或共有部位相邻的，上空的内半墙计入上空底部所在层水平投影面积；与套内墙体或护栏相邻的，上空邻套内墙体或护栏处计算净空尺寸。

5.6.18 幕墙墙体的面积

a) 同一楼层外墙，有主墙且主墙高度与层高相同，又有幕墙的，分段分别计算；

b) 同一面全部为围护性的承重墙，其外再悬挂的幕墙视为装饰性的幕墙，装饰性幕墙不计算建筑面积；

c) 同一楼层为全幕墙，无论内侧是否设有局部主墙，全部按围护性幕墙计取外墙。

d) 悬挂式玻璃幕墙或金属幕墙作为房屋围护性幕墙的（以纯

玻璃等幕墙材料构成的无框架围护性幕墙），取结构楼板边至幕墙外缘距离为外墙厚度，并相应取外半墙。

e) 上下均由玻璃和其他材料框架构成围护性幕墙，以材料框架的厚度作为墙厚，并相应取外半墙。

5.6.19 地下室建筑空间被掩埋时，当掩埋长度未超过其外围护结构周长（局部凹凸不计入，下同）的 1/3 时，按地上建筑的计算规则执行；当掩埋长度超过其外围护结构周长的 1/3、但未超过 2/3 时，按其建筑面积的 1/2 计入容积率；当掩埋长度超过其外围护结构周长的 2/3 时，且未掩埋部分不临城市道路时，按地下建筑的计算规则执行。（注：结构顶板上表面标高未高出相邻道路标高 1.50m 以上的部分，视为掩埋）

6 成套房屋的共有面积分摊

6.1 共有建筑面积处理的一般原则

6.1.1 共有建筑面积的分摊计算以幢为单位进行。位于本幢并为本幢服务的共有建筑面积，由本幢房屋分摊。为本幢房屋服务但不在本幢，或在本幢房屋但为两幢以上房屋服务的共有建筑面积，不进行分摊。

6.1.2 产权各方有合法权属分割文件或协议的，按文件或协议规定执行；

6.1.2.1 多产权单位自建房，有相关各方签订的合作建设和分割协议的，可视为有文件或协议，作为房产面积预测和实测的依据。

6.1.2.2 相关房屋权利人所达成的分摊协议不得侵犯公共利益和第三方利益。

6.1.3 无产权分割文件或协议的，按相关房屋的建筑面积的比例进行分摊。

6.1.4 非区分所有权（单一产权）的房屋，不进行分摊计算。

6.1.5 共有建筑面积分摊计算后，各分户的建筑面积之和应等于相应的幢、功能区、层的建筑面积，允许四舍五入取位引起的合理误差。

6.1.6 某个共有建筑面积列入分摊后，不具体划分各套（分户）摊得面积的对应部位。

6.2 共有建筑部位的分类及范围

6.2.1 共有建筑部位为多户产权人共同占有或共同使用的建筑部位。分为应分摊的共有建筑部位和不应分摊的共有建筑部位。

6.2.2 应分摊的共有建筑部位范围

下列情形之一的属应分摊的共有建筑部位：

- a) 相关权利人合法协议约定的应分摊的公共建筑空间；
- b) 建筑物内的核心筒、楼梯间、电梯间（井）、观光井（梯）、提物井、室外楼梯等垂直交通空间及各种管道井、垃圾井道；
- c) 建筑物内的门厅、大堂、梯厅、走道（过道）、走廊、挑

廊、檐廊、门廊、疏散通道等水平交通空间；

d) 套与公共建筑空间之间分隔墙墙体面积的一半、外墙（包括山墙）水平投影面积的一半；

e) 建筑物内仅为本幢服务的设备用房及其附属用房等；

6.2.3 不应分摊的共有建筑部位范围

a) 相关权利人合法协议约定的不分摊的公共建筑空间；

b) 位于建筑物底层和屋面层，用于公共通行、绿化、休闲使用的公共建筑空间；

c) 位于建筑物底层用于停非机动车的建筑空间；

d) 建筑物内设置的用于消防避难且不位于底层的建筑空间；

e) 建筑物内设置的结构转换层、管道设备层的建筑空间；

f) 土地合同、规划总体平面图、建设工程规划许可证中单列的公共建筑空间；

g) 幢外斜坡道，裙楼中通往平台的斜坡道等；

h) 建在幢内或幢外与本幢相连，为多幢服务的设备用房（如变配电所（房）、生活水池、水泵房等）；建在幢外与本幢不相连但为本幢服务的设备用房；

i) 为它幢建筑所有权人生活利用上不可缺少的公共建筑空间；

j) 连接两建筑物间的通廊和架空通廊（架空走廊）；

k) 封闭空间；

l) 其他不计入容积率的共有建筑部分。

6.3 共有建筑面积的分摊计算公式

对相关建筑面积进行共有建筑面积分摊，按下式计算： $\delta S_i = K \times S_i / \sum S_i$

式中：K - 为面积分摊系数

S_i - 为各单元参加分摊的建筑面积，单位： m^2 ；

δS_i - 为各单元参加分摊所得的分摊面积，单位： m^2 ；

$\sum \delta S_i$ - 为需要分摊的分摊面积总和，单位： m^2 ；

$\sum S_i$ - 为参加分摊的各单元建筑面积总和，单位： m^2

6.4 分摊功能区的划分

6.4.1 多功能房屋根据设计功能的不同对幢进一步划分分摊功能区。

6.4.2 一幢由多座塔楼和裙楼组成的裙楼式建筑，裙楼和各座塔楼各自划分为“分摊功能区”。

6.4.3 商住楼或综合楼中若规划核准的室内地面标高正负零上下若干个层面用途为商业，划分功能区时将室内地面标高正负零上下的商业设为同一分摊功能区。

6.4.4 一幢楼地上地下不同功能的，以室内地面标高正负零为界分割将整幢楼设为地上、地下分摊功能区。

6.4.5 设计上某些楼层水平通道等与其它楼层差异较大的，可进一步细分小功能区。

6.4.6 同一幢住宅楼，部分设计无电梯，部分设计有电梯时，可进一步划分无电梯和有电梯两个小功能区，为各自功能区

服务的，各自分摊。

6.4.7 商业功能区有商场和独立朝街面的店面，可进一步细分小功能区。

6.5 共有建筑面积的分摊方法

6.5.1 一幢建筑存在两个以上的功能区，或同一功能区存在为局部服务的共有建筑空间时，应采用多级分摊的方法，按自上而下原则进行共有建筑面积的分摊计算。应被分摊共有建筑面积按其使用功能及服务范围可划分为：幢共有建筑面积、功能区共有建筑面积、层共有建筑面积、层内其它共有建筑面积。

6.5.2 应被分摊的共有建筑面积优先级按服务范围由大到小、由整体到局部的顺序依次递减。按照应被分摊的共有建筑面积的优先级高低，优先级低的共有建筑面积须参与分摊优先级高的共有建筑面积。

6.5.3 单一功能房屋共有建筑面积的分摊方法

单一功能的纯住宅楼（宿舍）、纯办公（写字楼）等，其共有建筑面积的分摊一般采用整体分摊方法。根据各套房屋的套内建筑面积，求得各套房屋分摊所得的共有建筑分摊面积。

各户应分摊的共有建筑面积=各套套内建筑面积×分摊系数

6.5.4 商住楼（商办楼）共有建筑面积的分摊方法

6.5.4.1 首先根据住宅和商业（或办公）等的不同使用功能按各自的建筑面积将全幢的共有建筑面积分摊成住宅和商业（或办公）两部分，即住宅部分分摊得到的幢共有建筑面积和商业

(或办公)部分分摊得到的幢共有建筑面积。然后住宅和商业(或办公)部分将所得的分摊面积再各自进行分摊。

6.5.4.2 住宅部分: 将分摊得到的幢共有建筑面积,加上住宅部分本身的共有建筑面积,按各套的建筑面积计算各套房屋的分摊面积。

6.5.4.3 商业(或办公)部分: 将分摊得到的幢共有建筑面积,加上本身的共有建筑面积,按各层套内的建筑面积依比例分摊至各层,作为各层共有建筑面积的一部分,加至各层的共有建筑面积中,得到各层总的共有建筑面积,然后再根据层内各套房屋的套内建筑面积按比例分摊至各套,求出各套房屋分摊得到的共有建筑面积。

6.5.5 多功能综合楼共有建筑面积的分摊方法

多功能综合楼共有建筑面积按照各自的功能,参照商住楼的分摊计算方法进行分摊,一般需进行多级分摊。

6.5.6 部分情形的分摊处理细则

a) 高层建筑中设置的高、低区电梯,高、低区电梯之间在某一层可以互通,其梯间建筑面积应作为整幢或功能区的共有建筑面积,分摊范围为高、低区电梯通过的所有楼层。

b) 仅供一户使用的专用楼梯的建筑面积,计入该户套内建筑面积。

c) 一幢由裙房和多个塔楼组成的裙楼式建筑,仅为塔楼服务的楼(电)梯间,由所在塔楼分摊;仅为裙房服务的楼(电)梯

间，由所在裙房分摊；为塔楼和裙房共同服务的楼（电）梯间，由塔楼和裙房共同分摊。

d) 地上地下连通使用的楼梯、电梯、坡道，当其出入口位于建筑物主体之内时，下地下室的楼梯、电梯、坡道从地表处切断，地下部分的梯间面积计入地下室，按其在地面以下的相应服务范围进行分摊计算；位于一层的梯间面积按其在地面以上的相应服务范围进行分摊计算。

e) 某功能区内逐层设置的与公共通道连通的公共阳台，作为层分摊；隔层设置或不规则设置的公共阳台，作为功能区分摊。

f) 地下室或半地下室使用的采光井、通风井、烟道位于地面的部分，由地下室或半地下室分摊；位于核心筒内的通风井、烟道，与核心筒相连并为梯间服务的通风井、烟道，在其相关的服务范围内进行分摊。

g) 地下室中用作公共设备用房、公共车库、地下停车场中机动车位，位于该区域内使用的楼梯间、电梯间、卫生间、通风井、管道井、下地下室车道面积、其它专门服务于车位的公共通道面积和公共用房面积均列为应分摊的共有建筑面积。

h) 地下室有部分区域用作商业、办公等其它用途，位于该区域内仅与商业或办公相通并使用的走廊、楼梯间、电梯间、扶梯、货梯、观光电梯、卫生间、通风井、烟道、管道井等，均在地下室商业或办公部分进行分摊。商业、办公等其他用途预留与地下室垂直通道相连的水平通道，应列为商业、办公等其他用途

应分摊的共有建筑面积。

i) 半地下层中的楼(电)梯间、住宅大堂等共有建筑面积,其计算方法与分摊规则均与地面架空层中相应的公共面积计算方法与分摊原则一致。

j) 坡地建筑的半地下层如仅用作公共停车、公共设备用房用途时,按照地下室规则计算;但当住宅等的入户大堂位于该层时,大堂及其楼(电)梯间等共有建筑面积应作为应分摊的共有建筑面积,并在其地面以上相应的服务范围内分摊。

7 房产规划土地管理衔接及特殊容积率测算

7.1 房产、规划和土地管理衔接

7.1.1 不动产预售和登记对总建筑面积(即总产权面积)进行相应的管理;规划许可、土地核验与规划核实对总建筑面积和总计容建筑面积进行相应的管理。各类建筑面积指标对比分摊计算前的幢建筑面积、层建筑面积和户的套内建筑面积。

7.1.2 土地合同和规划许可证中约定公共服务设施和市政公用设施等配套用房的套内建筑面积且为下限(不得低于该指标);约定回购用房的总建筑面积和套内建筑面积,且套内建筑面积为下限;约定商业、办公、住宅等总建筑面积和总计容建筑面积且为上限(不得超过该指标);对商业空间有分隔要求且规定在某比例以下可分隔的商业面积均指套内建筑面积。

7.1.3 房屋总建筑面积按本规程第5章房屋建筑面积计算。

7.1.4 强化规划设计引领作用,明晰计算容积率建筑面积指

标（即总计容建筑面积）。

7.2 特殊计算计容建筑面积的建筑物

7.2.1 居住建筑

a) 当结构层高大于 3.60m 时，不论层内是否有隔层，计容面积按该层水平投影面积的 K 倍计算， $K=h \div 3$ （h 为建筑结构层高）；建筑面积按一层计算面积。

b) 跃层式住宅除客厅可挑空外，其余均不得挑空（若挑空客厅连接专属阳台，则该阳台应予挑空）。挑空楼板开洞面积不宜大于挑空空间所处入户层户内水平投影面积（含套内入户花园及阳台建筑面积）的 30%，且挑空空间不得超过两层。超过规定的按超出面积计算计容建筑面积，挑空部分应按一层计算建筑面积并计入容积率。

c) 住宅建筑公共部分的门厅、大堂、中庭、内廊、采光厅等空间在设计时不受上述层高和面积的限制。

7.2.2 酒店、办公建筑

a) 酒店、办公建筑的主体建筑标准层层高不宜大于 4.50m。当层高大于 4.50m，不论层内是否有隔层，计容面积按该层水平投影面积的 K 倍计算， $K=h \div 3.20$ ；建筑面积按一层计算面积。

b) 门厅、大堂、中厅、内廊、采光厅等在高度满足方案合理性要求情况下不列入超层高控制范围。

7.2.3 商业建筑

a) 单层面积小于 1000 m²或分隔成小间的沿街商业（含商业

街)建筑层高不宜大于5m。当层高大于5m,不论层内是否有隔层,计容面积按该层水平投影面积的K倍计算, $K=h \div 3.60$; 建筑面积按一层计算面积。

b) 大型商业(面积大于1000 m²)建筑层高不宜超过6m,且不得分割,结构层高在6m以上的,计容面积按该层水平投影面积的2倍计算; 建筑面积按一层计算面积。

c) 对于因城市道路高差、衔接需要的建筑,其临城市道路的底层商业总面宽的二分之一以上区段层高不超过5m,且最高处不超过6m时,不列入计容倍率控制范围。

7.2.4 工业和物流仓储建筑项目标准层结构层高不宜超过8m的,按该层建筑面积计算容积率; 结构层高在8m以上的,容积率的计算值按该层建筑面积的2倍计算; 建筑面积按一层计算面积。

7.2.5 不列入超层高控制范围的建筑或区域

a) 门厅、大堂、中厅、内廊、采光厅等在高度满足方案合理性要求情况下不列入超层高控制范围。

b) 特殊工艺流程需要的需经专家论证后可不加倍计算,不列入超层高控制范围。

c) 供水、供电、供气及加油加气站等公用设施,其设备用房按工艺需要确定相应建筑高度,计容建筑面积仍按该层水平投影面积单倍计算,不列入超层高控制范围。

d) 电影厅(院)、体育馆、学校、展览馆等公共建筑以及其

他特殊功能的公共建筑其建筑层高按相关规范控制，按实际面积计算计容建筑面积，不列入超层高控制范围。

7.3 特殊计算计容建筑面积的建筑附属构筑物

7.3.1 花池

依附于建筑外墙或阳台外设置花池，花池结构底板上表面与相邻的室内或阳台结构底板上表面高差小于 0.30m 或外挑宽大于 0.80m 的，不计建筑面积和容积率。其他类型花池等同于阳台。

7.3.2 附属构筑物（空调板、设备平台等）

住宅建筑中每套居室附设于外墙或置于阳台外侧用于安放空调、供暖等设备的附属构筑物，其外挑净宽应在 1m 及以下，连续长度应在单个功能空间开间的 2/3 及以下，且投影面积合计不超过 5 m²每户，不计算建筑面积和容积率；其他类型或者超出规定面积的附属构筑物等同于阳台。

7.4 坡屋顶

坡屋顶应从檐口起坡并按闷顶形式设计，不得加以利用，否则应按规定计算计容建筑面积，且结构净高在 2.10m 以上的部位应计算全面积。