

福州市房产测算参考图示

福州市自然资源和规划局
福州市不动产登记和交易中心
福州市国防动员办公室

编制

目 录

编制说明.....	III
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 细部图.....	2
2.1 建筑通用空间.....	2
2.1.1 走廊.....	2
2.1.2 檐廊.....	7
2.1.3 架空通廊（架空走廊）.....	7
2.1.4 门廊.....	9
2.1.5 天井.....	12
2.1.6 门厅.....	13
2.1.7 前室.....	13
2.1.8 中庭.....	14
2.1.9 架空层.....	15
2.1.10 门斗.....	15
2.1.11 过街楼.....	16
2.1.12 骑楼.....	16
2.1.13 连廊.....	17
2.2 建筑部件与构件.....	17
2.2.1 楼梯.....	17
2.2.2 幕墙.....	19
2.2.3 阳台.....	22
2.2.4 雨篷.....	24
2.2.5 坡道.....	29

2.2.6 台阶.....	29
2.2.7 露台.....	30
2.2.8 墙体.....	30
2.2.9 凸窗.....	32
2.2.10 变形缝.....	43
2.3 建筑高度.....	43
2.3.1 结构层高.....	43
2.3.2 屋顶高度.....	44
2.3.3 附属构筑物高度、最高高度.....	46
2.4 建筑基底面积.....	46
2.5 幢.....	48
3 组合图.....	49
3.1 走廊示意图.....	49
3.2 露台剖面示意图.....	49
3.3 阳台示意图.....	50
3.3.1 阳台平面示意图.....	50
3.3.2 阳台剖面示意图.....	50
3.4 屋面檐口出挑宽度示意图.....	50
4 附则.....	51

编制说明

随着城市建筑设计的不断创新，2021年起实施的《福州市房产与规划建筑面积测算技术规程（暂行）》有待细化和更新的需求，为全面推进建设工程全流程、分阶段“多测合一”改革工作，统一我市房产规划与人防建筑面积的计算口径，推动规划计容建筑面积与房屋产权面积的衔接和统一，使房屋建筑面积测绘计算标准更加科学合理，确保“多测合一”成果质量，进一步满足新建筑形态、传统建筑等测算要求，衔接2023年3月1日起施行的《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022），参考各地工作经验，结合我市试行工作实际，征询了自然资源、住建、人防等职能部门及行业单位意见，开展《福州市房产和规划建筑面积测算技术规程（暂行）》修订工作的同时，编制《福州市房产测算参考图示》（以下简称《图示》）。

本《图示》是在依据相关国家标准、行业标准和地方标准的基础上，依据细部图与组合图结合、建筑图与分户图对照的原则，呈现了常见建筑部位在面积测算时的各类建筑形态及分户图的表达样式，便于行业相关人员更加直观、准确理解面积测算标准，提高测绘成果质量。

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《房产测量规范》、《建筑工程建筑面积计算规范》和相关标准，结合我市土地管理、城乡规划管理、房屋产权管理和人防工程管理工作实际，编制了《图示》。

1.2 适用范围

本《图示》适用于福州市行政区域内规划、土地、不动产登记管理所涉及的建筑面积测算，本《图示》可供建设单位、设计单位、测绘单位等相关人员配合规程使用。

1.3 规范性引用文件

下列文件中的条款通过本《图示》的引用而成为本《图示》条款。凡是注日期的引用文件，其随后所有的修改单（不包括勘误的内容）或修订版均不适用于本《图示》，凡是不注日期的引用文件，其最新版本适用于本《图示》。

1.3.1 本图示依据下列主要规范

《民用建筑通用规范》	GB 55031-2022
《住宅设计规范》	GB 50096-2011
《房产测量规范》第1单元：房产测量规定	GB/T 17986.1-2000
第2单元：房产图图示	GB/T 17986.2-2000
《建筑工程建筑面积计算规范》	GB/T 50353-2013
《民用建筑设计术语标准》	GB/T 50504-2009

1.3.2 参考及借鉴依据

- 《福建省工程建设项目“多测合一”综合技术规程（2022版）》
- 《福建省工程建设项目“多测合一”成果参考样式（2022版）》
- 《福建省城市规划管理技术规定》

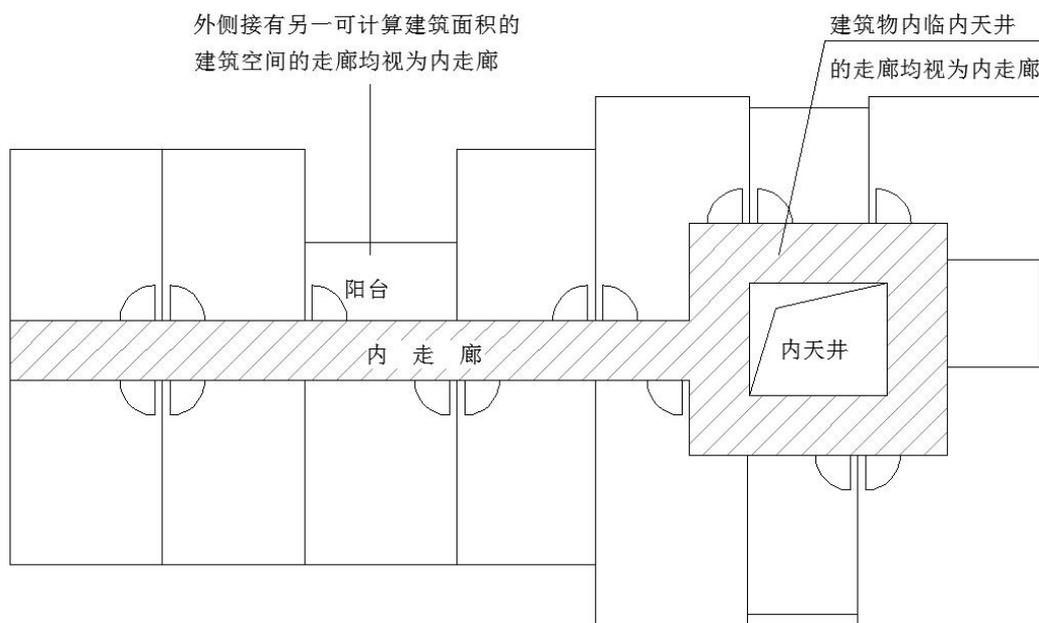
2 细部图

2.1 建筑通用空间

2.1.1 走廊

建筑物中的水平交通空间。

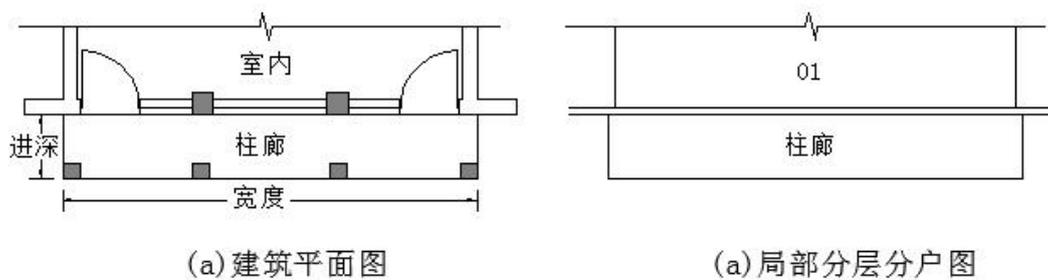
2.1.1.1 内走廊

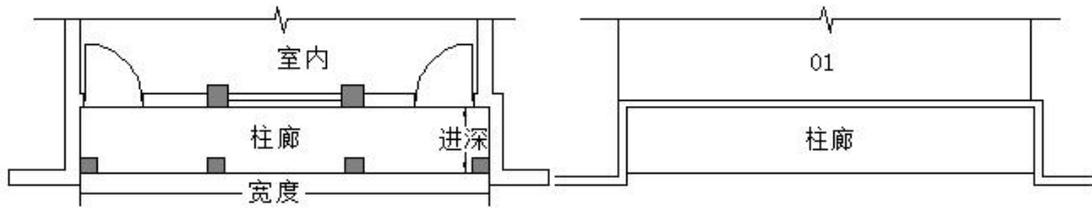


2.1.1.1 内走廊示意图

2.1.1.2 外走廊

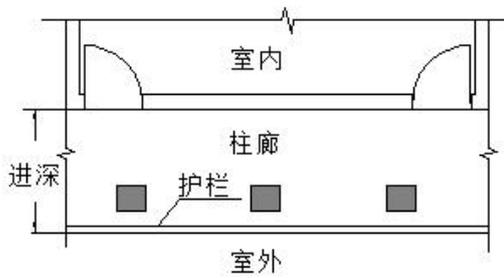
2.1.1.2.1 有柱外走廊





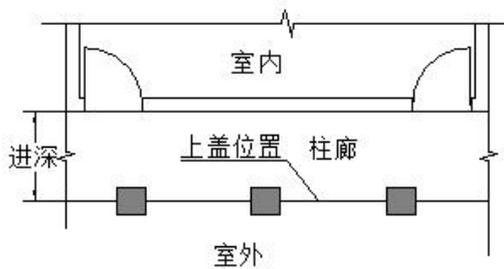
(b) 建筑平面图

(b) 局部分层分户图



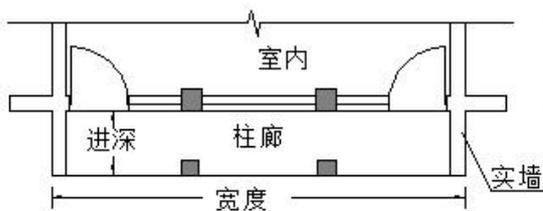
(c) 建筑平面图

(c) 局部分层分户图



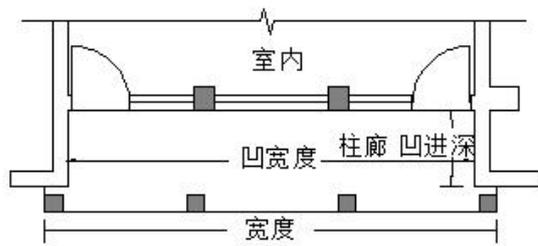
(d) 建筑平面图

(d) 局部分层分户图

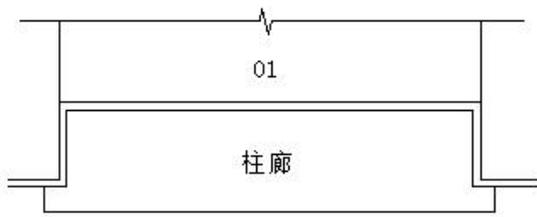


(e) 建筑平面图

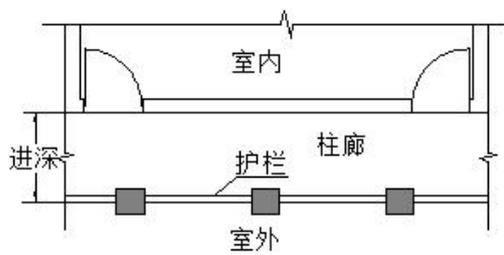
(e) 局部分层分户图



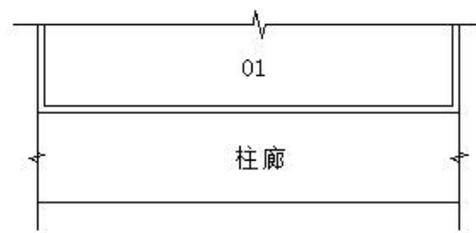
(f) 建筑平面图



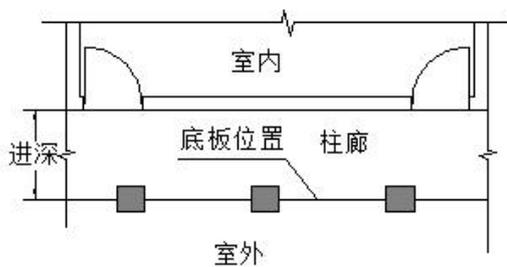
(f) 局部分层分户图



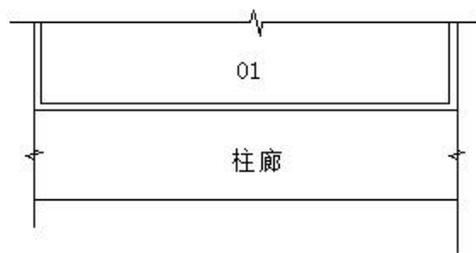
(g) 建筑平面图



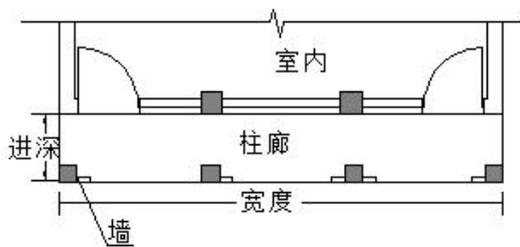
(g) 局部分层分户图



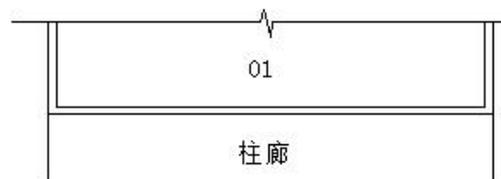
(h) 建筑平面图



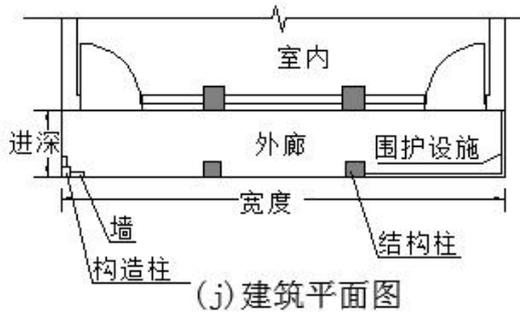
(h) 局部分层分户图



(i) 建筑平面图



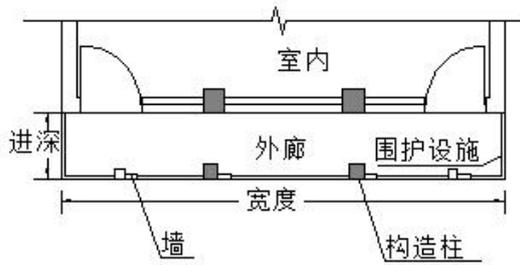
(i) 局部分层分户图



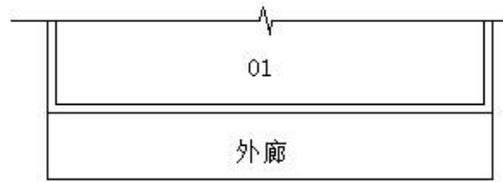
(j) 建筑平面图



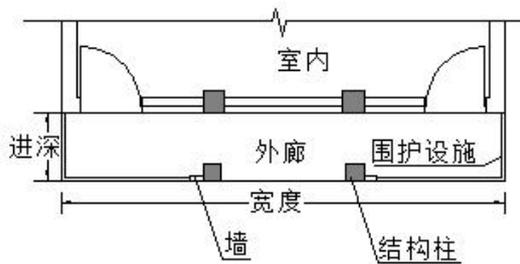
(j) 局部分层分户图



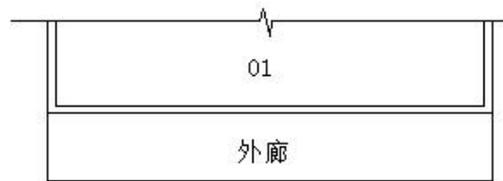
(k) 建筑平面图



(k) 局部分层分户图



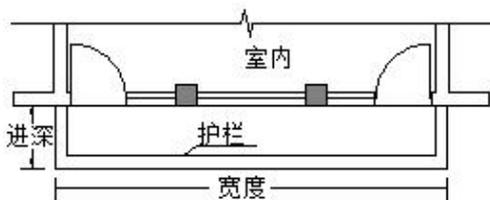
(l) 建筑平面图



(l) 局部分层分户图

2.1.1.2.1 有柱外走廊示意图

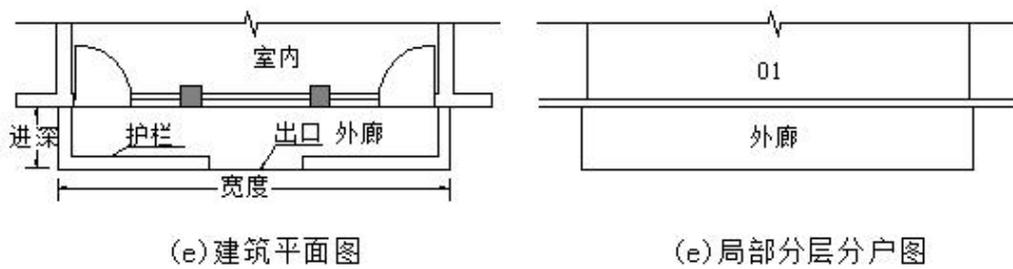
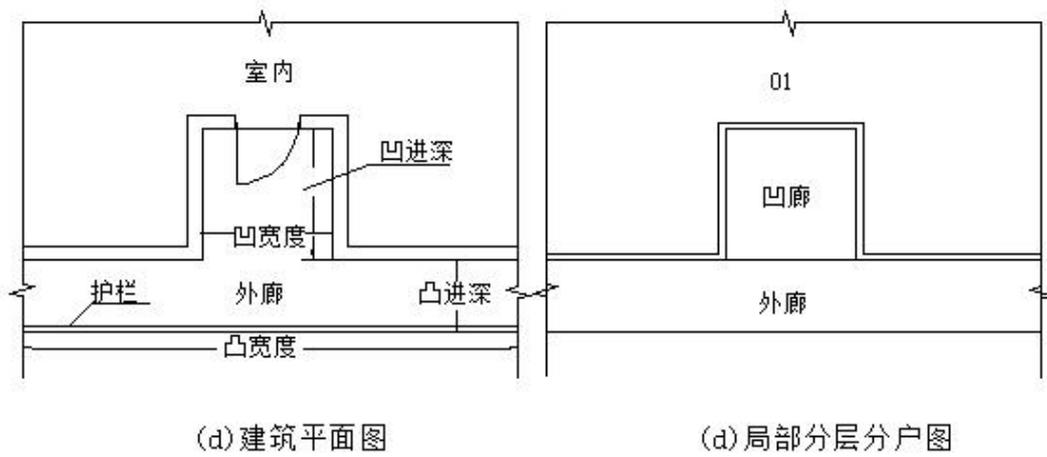
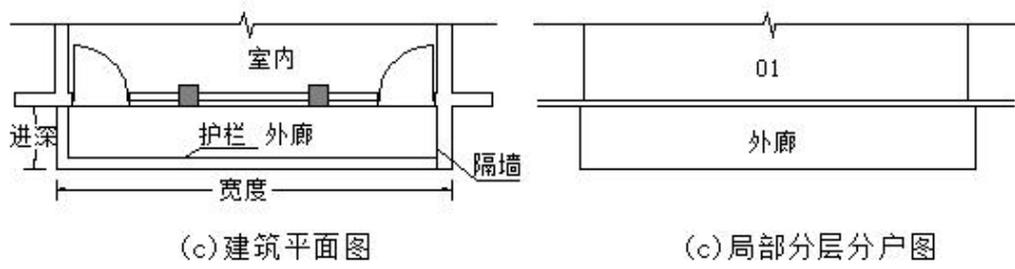
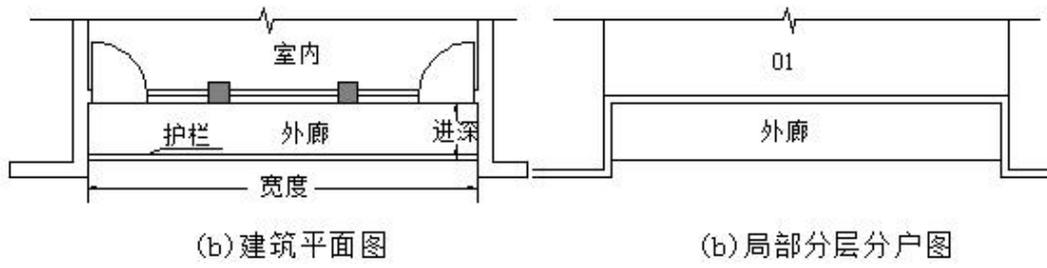
2.1.1.2.2 无柱外走廊



(a) 建筑平面图



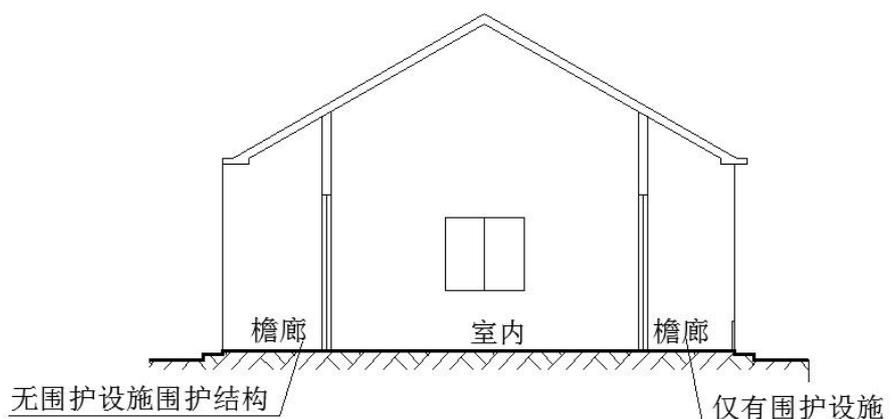
(a) 局部分层分户图



2.1.1.2.2 无柱外走廊示意图

2.1.2 檐廊

位于建筑物首层外墙以外、屋（挑）檐下的水平交通空间。

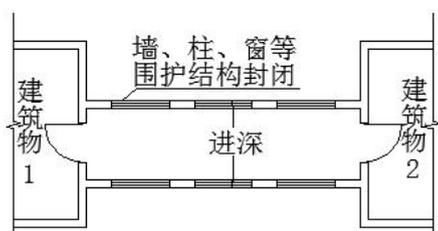


2.1.2 檐廊示意图

2.1.3 架空通廊（架空走廊）

位于二层及以上楼层连接不同建筑物之间的水平交通空间。

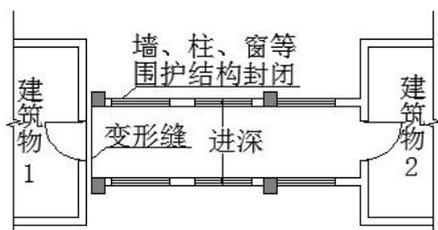
2.1.3.1 封闭架空通廊（架空走廊）



(a) 建筑平面图



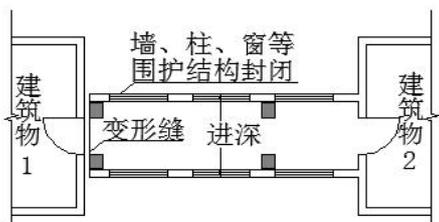
(a) 局部分层分户图



(b) 建筑平面图



(b) 局部分层分户图



(c) 建筑平面图



(c) 局部分层分户图

2.1.3.1 封闭架空通廊（架空走廊）示意图

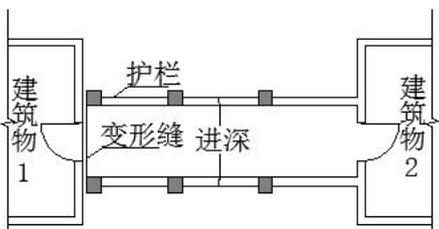
2.1.3.2 非封闭架空通廊(架空走廊)



(a) 建筑平面图



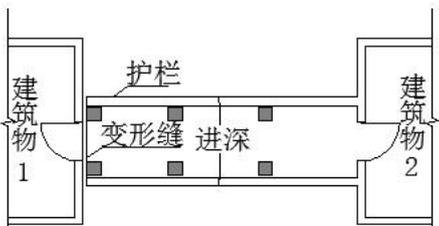
(a) 局部分层分户图



(b) 建筑平面图



(b) 局部分层分户图



(c) 建筑平面图



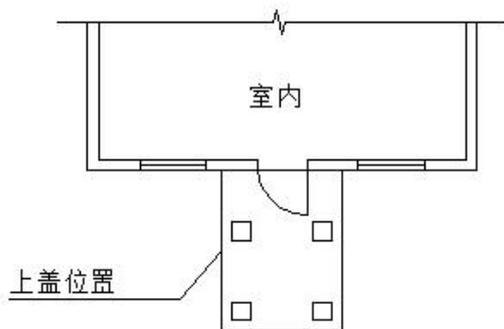
(c) 局部分层分户图

2.1.3.2 非封闭架空通廊(架空走廊)示意图

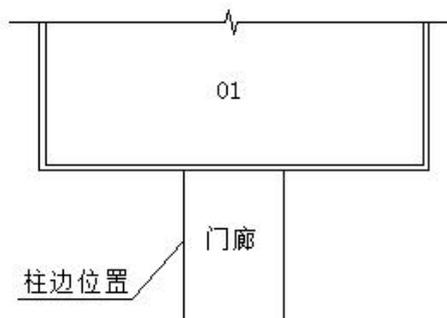
2.1.4 门廊

门廊是在建筑物出入口，无门，上部有板（或借用上部楼板）围护的部位。

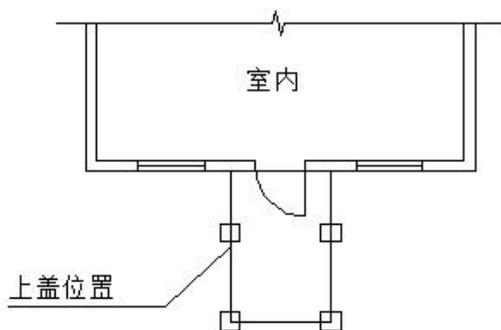
2.1.4.1 凸出式门廊



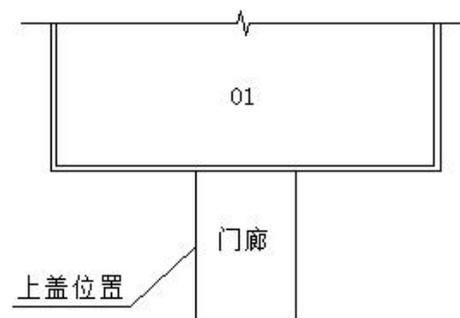
(a) 建筑平面图



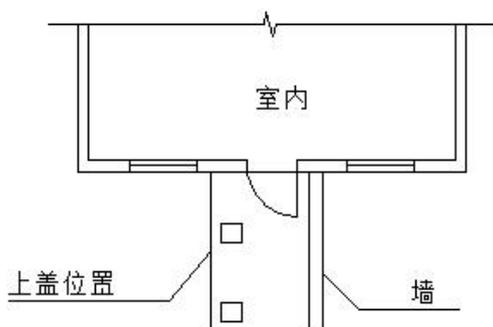
(a) 局部分层分户图



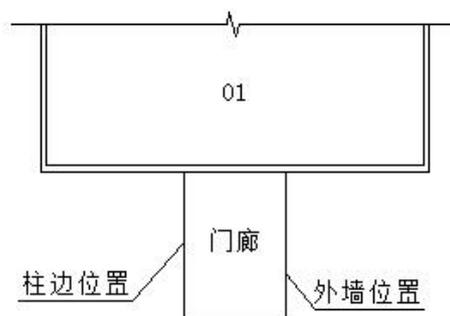
(b) 建筑平面图



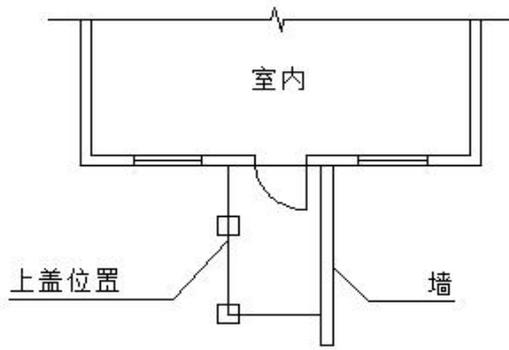
(b) 局部分层分户图



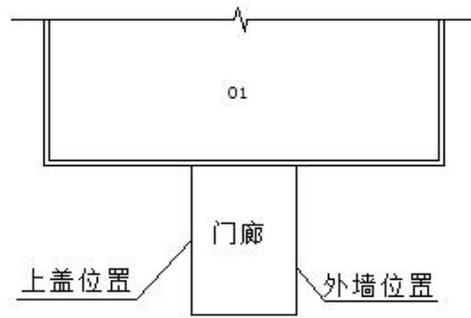
(c) 建筑平面图



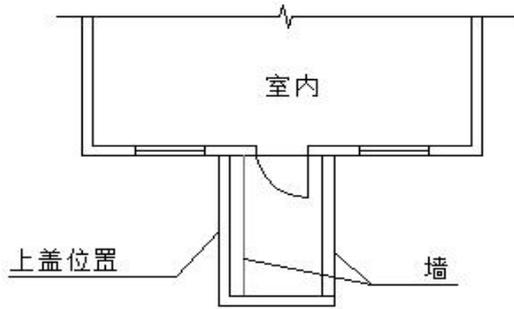
(c) 局部分层分户图



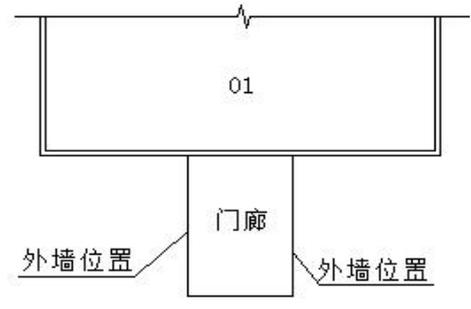
(d) 建筑平面图



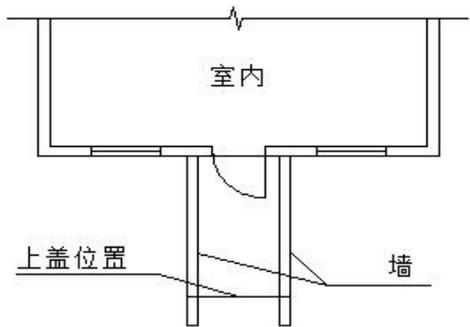
(d) 局部分层分户图



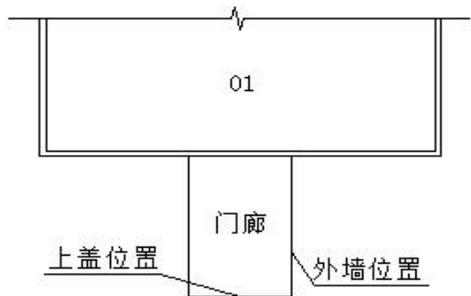
(e) 建筑平面图



(e) 局部分层分户图



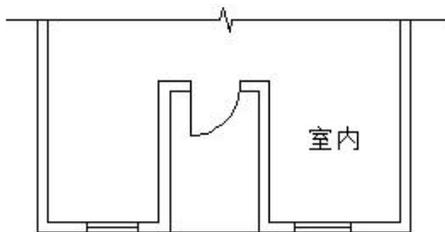
(f) 建筑平面图



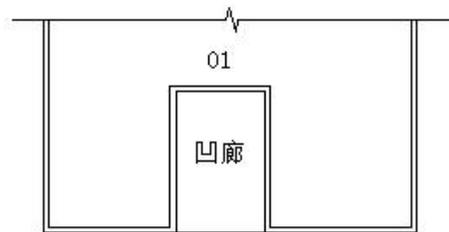
(f) 局部分层分户图

2.1.4.1 凸出式门廊示意图

2.1.4.2 凹入式门廊



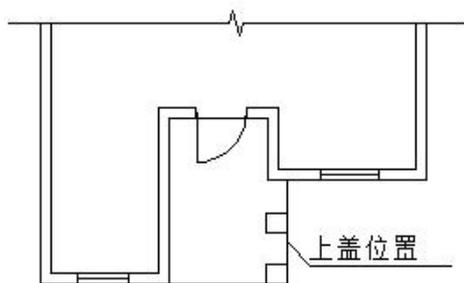
室外
建筑平面图



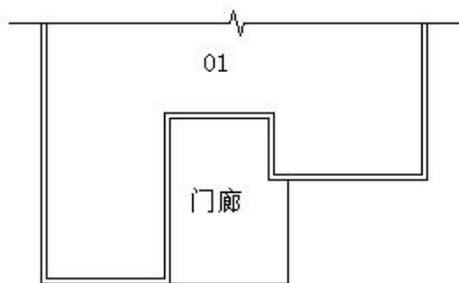
局部分层分户图

2.1.4.2 凹入式门廊示意图

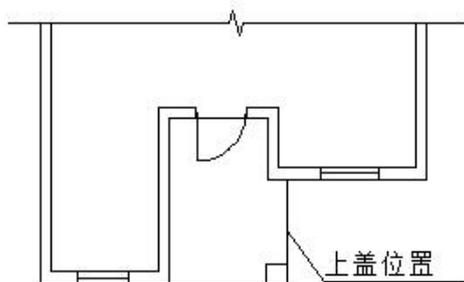
2.1.4.3 复合式门廊



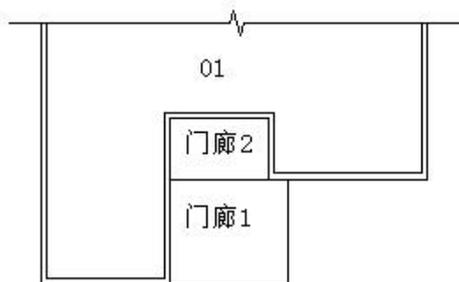
(a) 建筑平面图



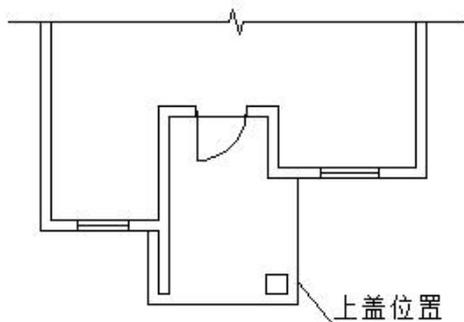
(a) 局部分层分户图



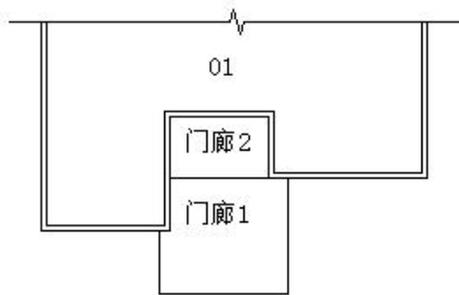
(b) 建筑平面图



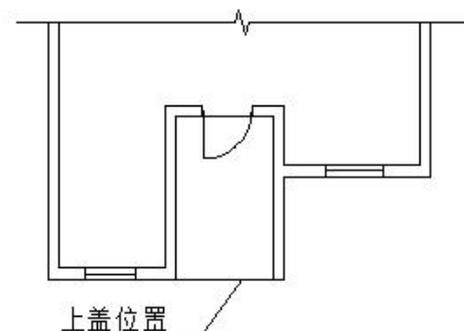
(b) 局部分层分户图



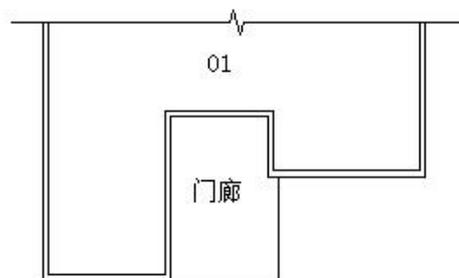
(c) 建筑平面图



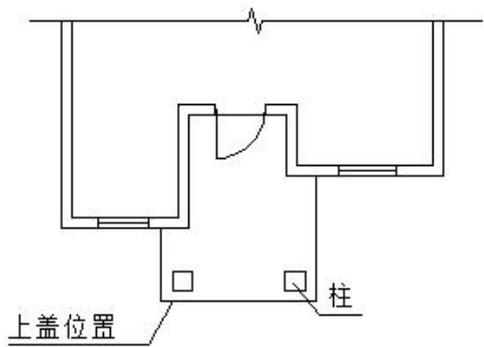
(c) 局部分层分户图



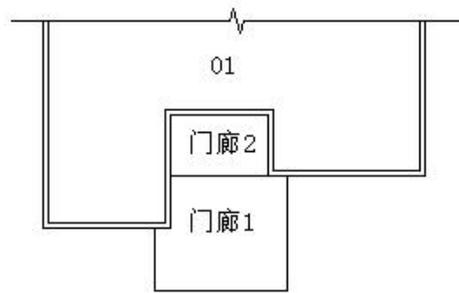
(d) 建筑平面图



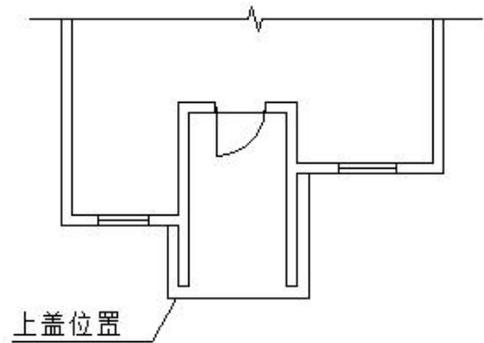
(d) 局部分层分户图



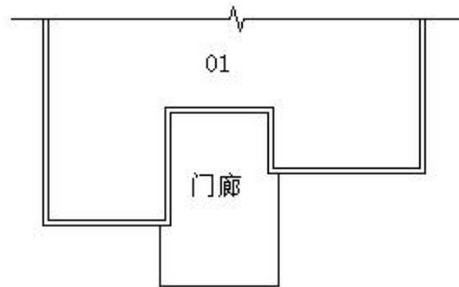
(e) 建筑平面图



(e) 局部分层分户图



(f) 建筑平面图

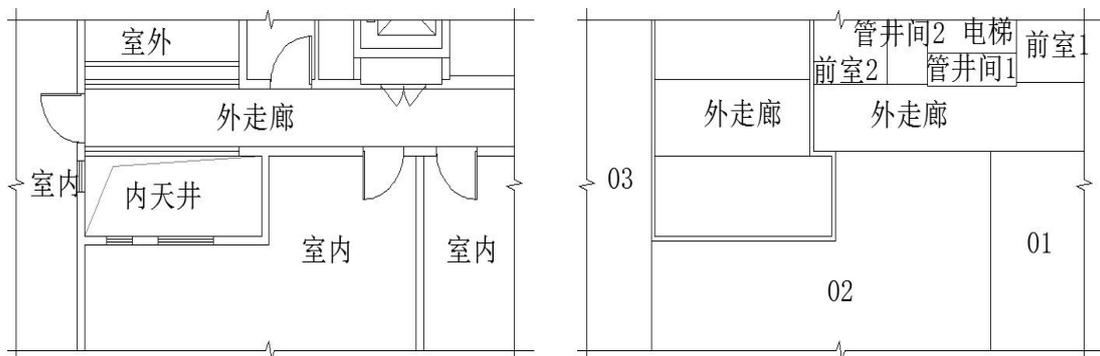


(f) 局部分层分户图

2.1.4.3 复合式门廊示意图

2.1.5 天井

被建筑围合的露天空间，主要用以解决建筑物的采光和通风。



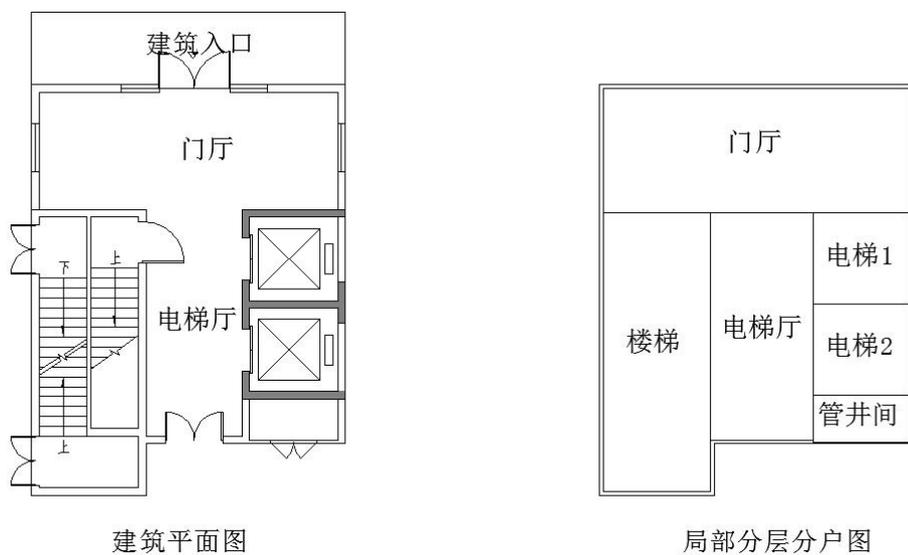
建筑平面图

局部分层分户图

2.1.5 天井示意图

2.1.6 门厅

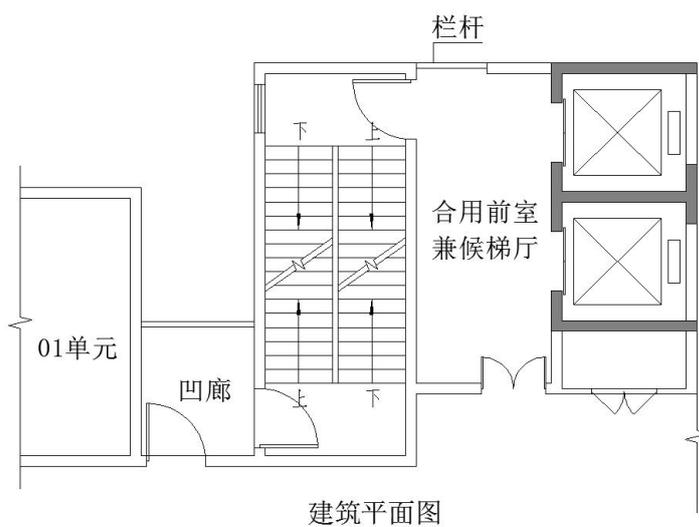
位于建筑物入口处，用于人员集散并联系建筑室内外的枢纽空间。

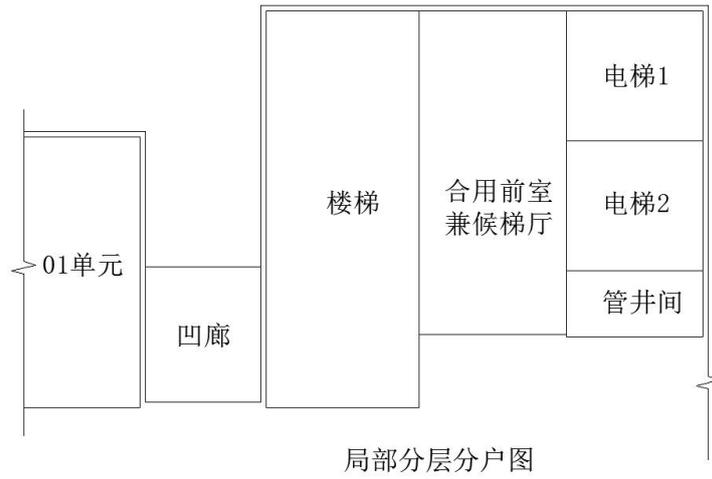


2.1.6 门厅示意图

2.1.7 前室

房间及楼电梯间前的过渡空间。

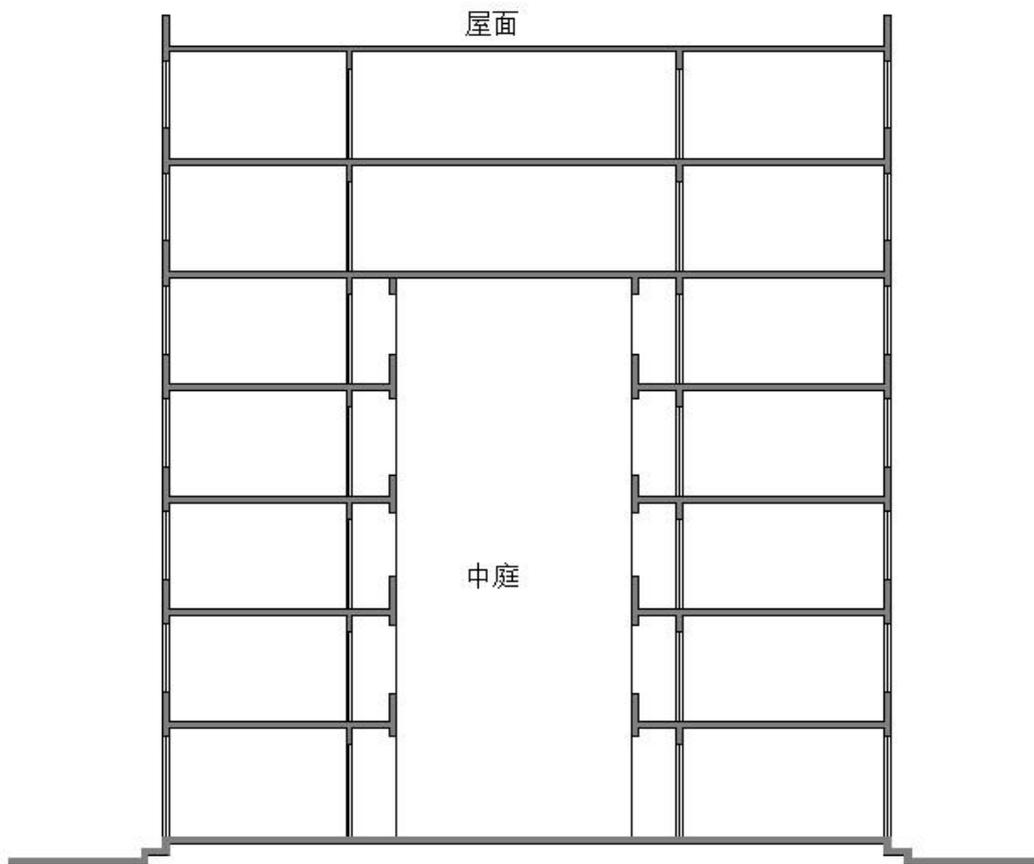




2.1.7 前室示意图

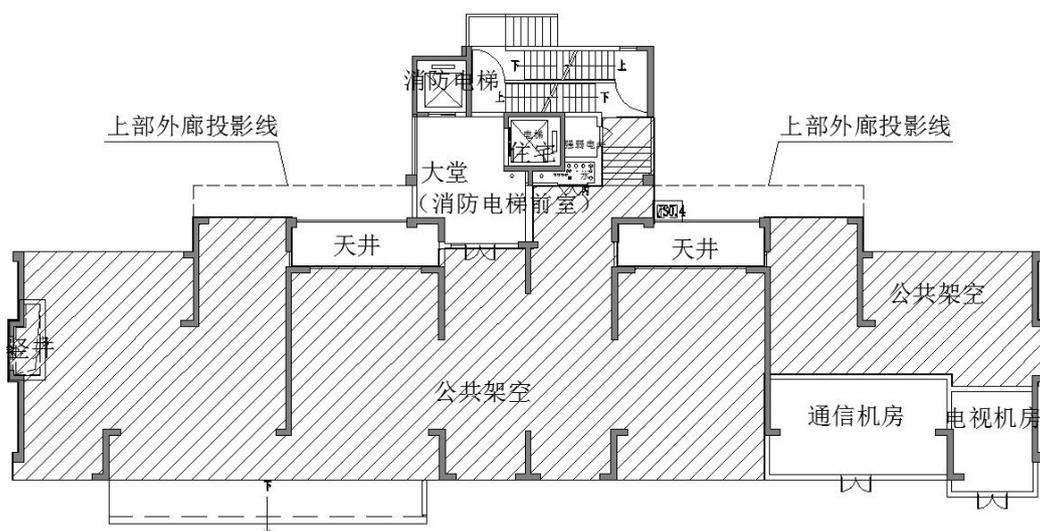
2.1.8 中庭

建筑中贯通多层的室内大厅。



2.1.8 中庭示意图

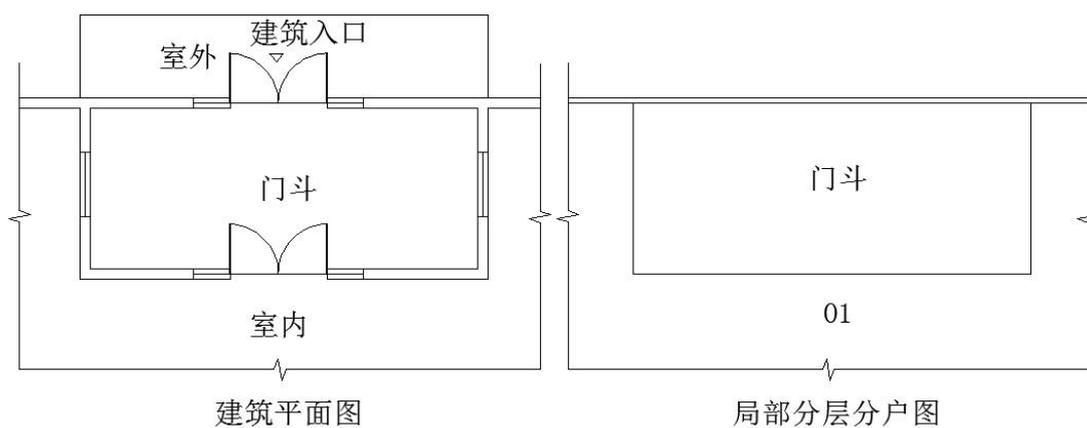
2.1.9 架空层



2.1.9 架空层示意图

2.1.10 门斗

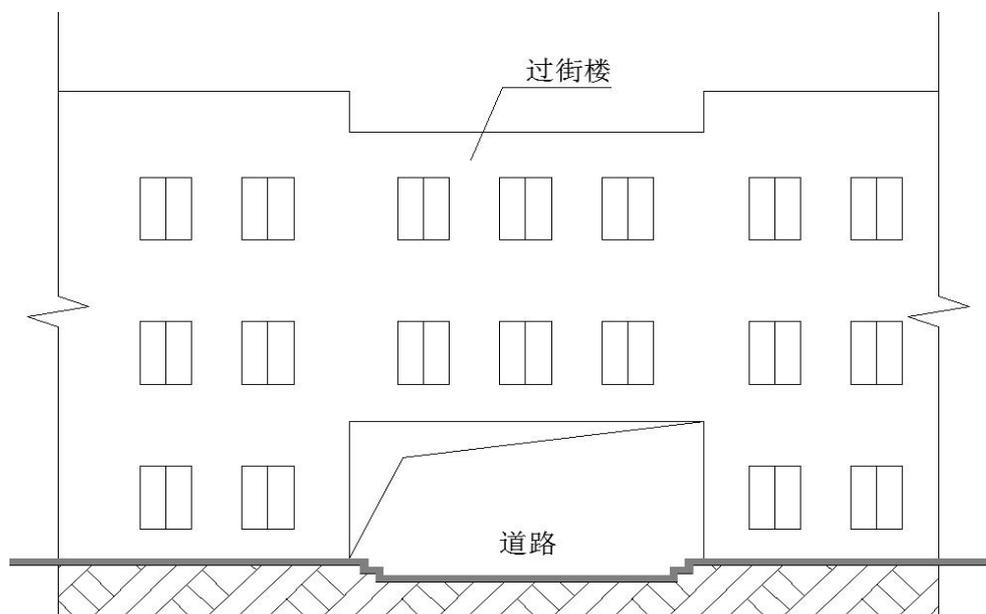
建筑物入口处两道门之间的空间。



2.1.10 门斗示意图

2.1.11 过街楼

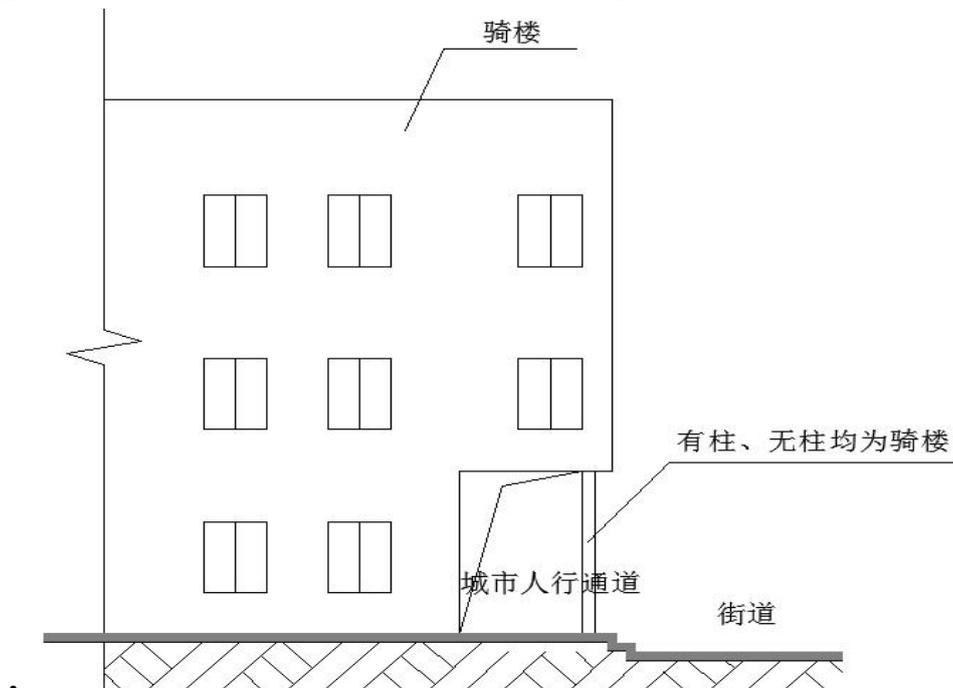
跨越道路上空并与两边建筑相连接的建筑物。



2.1.11 过街楼示意图

2.1.12 骑楼

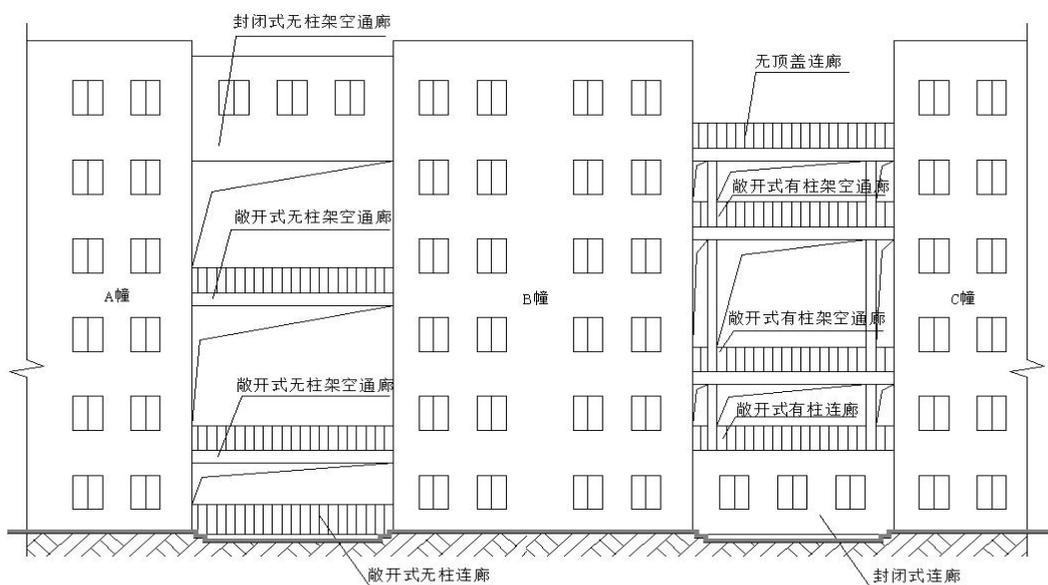
建筑底层沿街面后退且留出公共人行空间的建筑物。



2.1.12 骑楼示意图

2.1.13 连廊

建筑和建筑之间的连接构筑物。

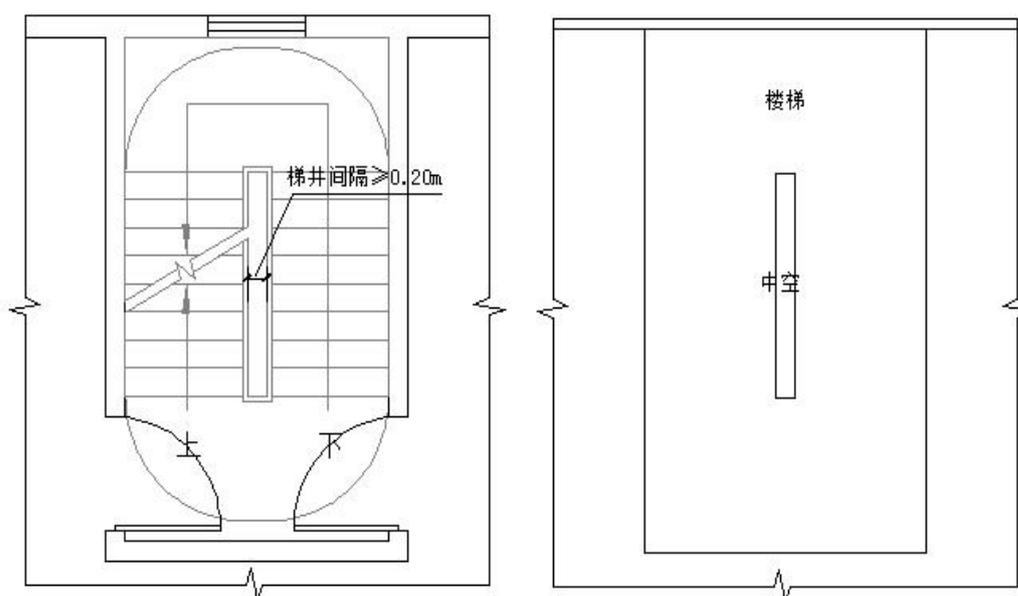


2.1.13 连廊示意图

2.2 建筑部件与构件

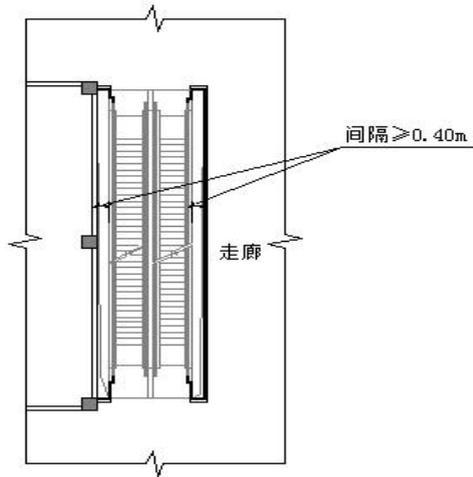
2.2.1 楼梯

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用的建筑部件。

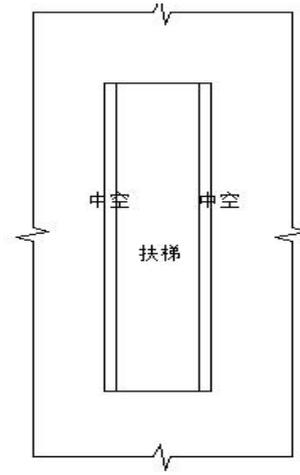


(a) 建筑平面图

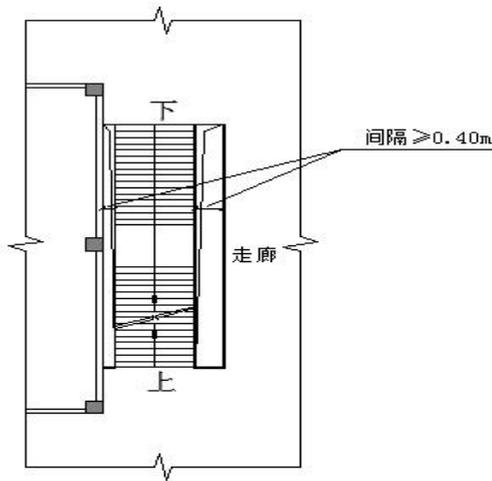
(a) 局部分层分户图



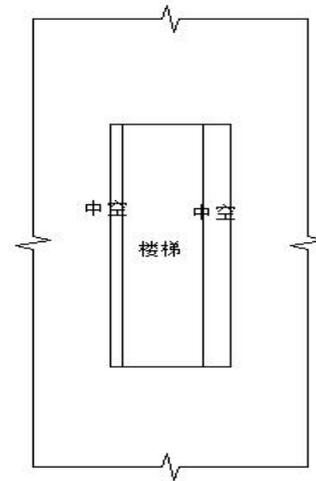
(b) 建筑平面图



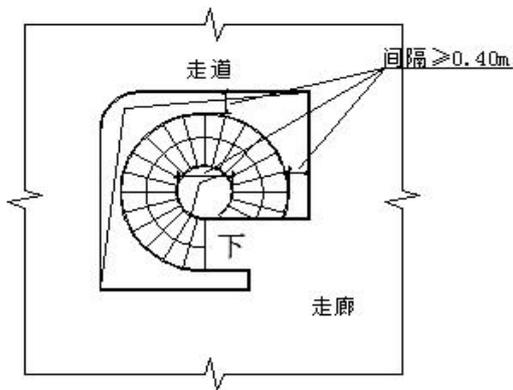
(b) 局部分层分户图



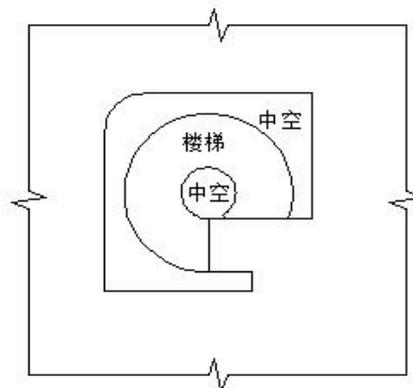
(c) 建筑平面图



(c) 局部分层分户图



(d) 建筑平面图

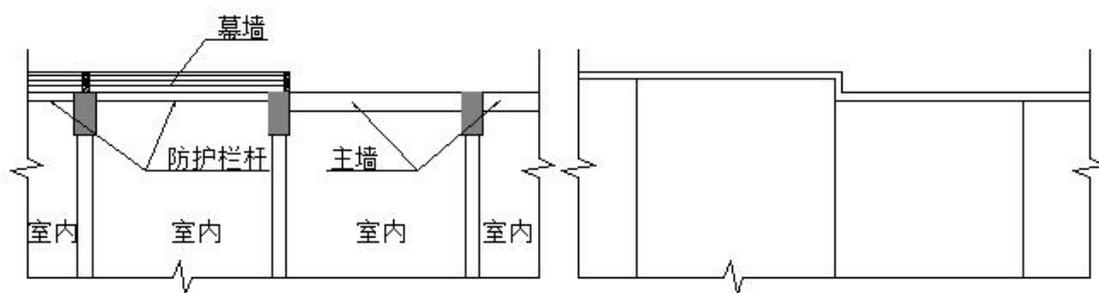


(d) 局部分层分户图

2.2.1 楼梯示意图

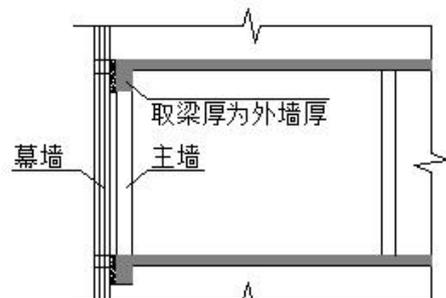
2.2.2 幕墙

由金属构架与板材组成的，不承担主体结构荷载与作用的建筑外围护结构。

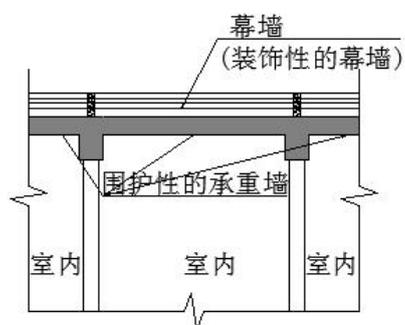


(a)建筑平面图

(a)局部分层分户图

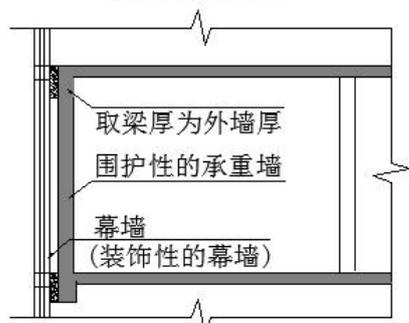


(a)建筑剖面图

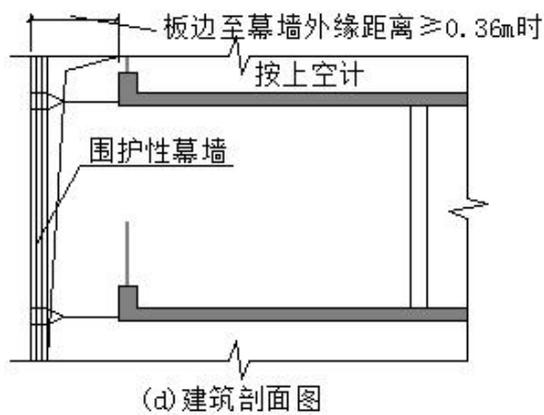
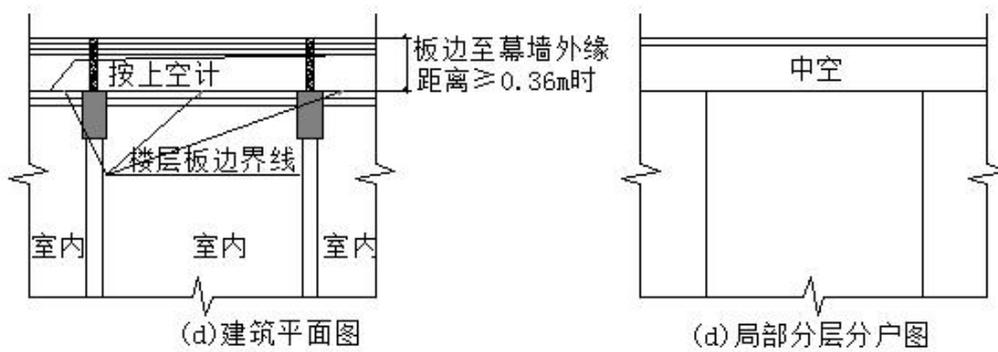
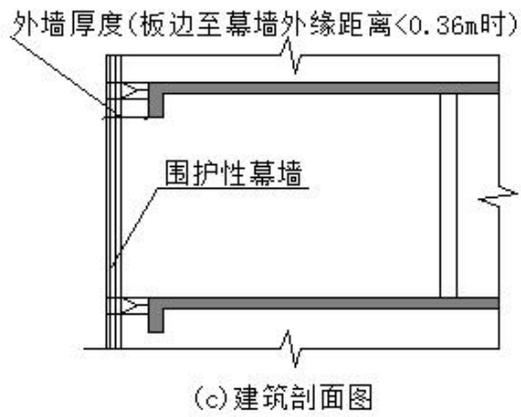
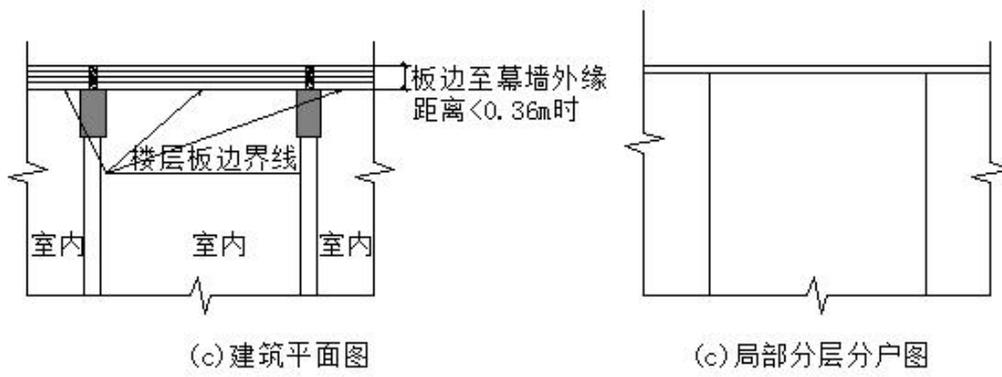


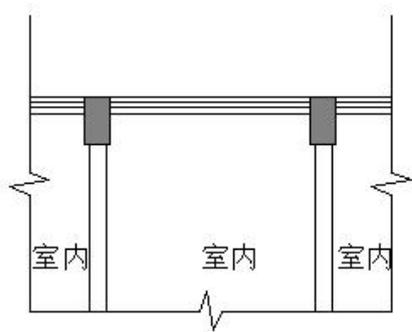
(b)建筑平面图

(b)局部分层分户图

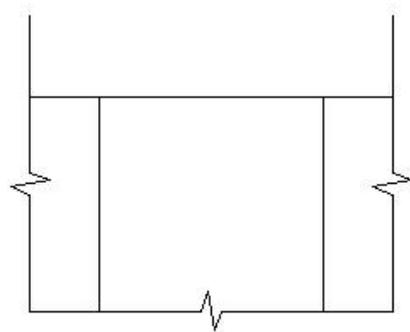


(b)建筑剖面图

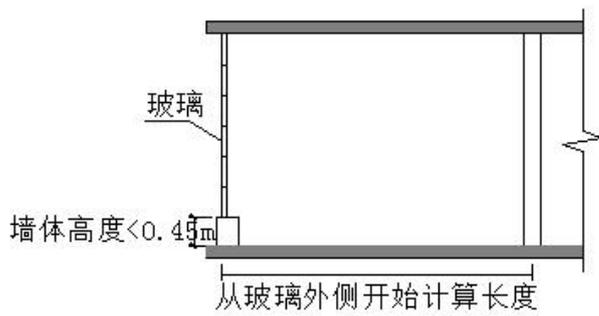




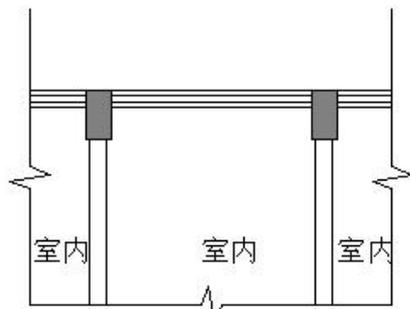
(e) 建筑平面图



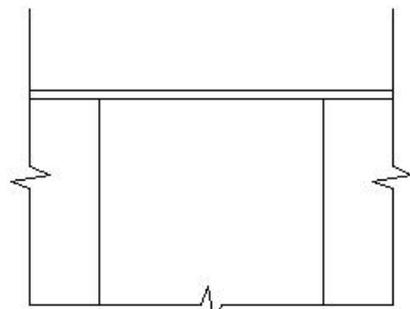
(e) 局部分层分户图



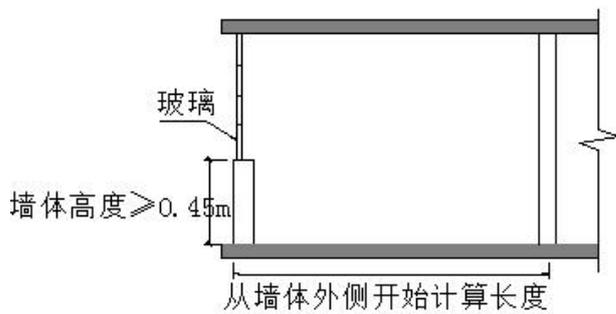
(e) 建筑剖面图



(f) 建筑平面图



(f) 局部分层分户图



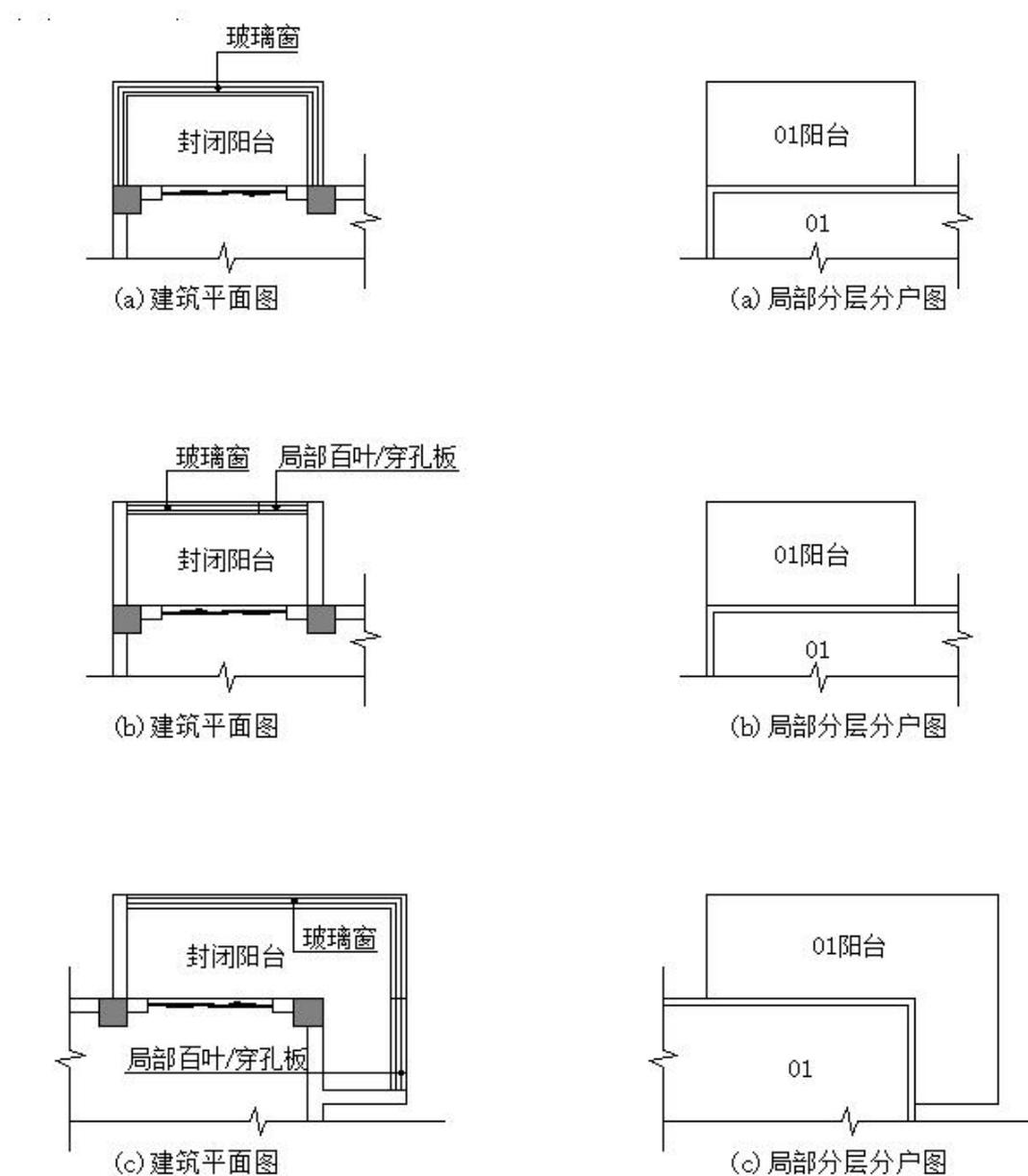
(f) 建筑剖面图

2.2.2 幕墙示意图

2.2.3 阳台

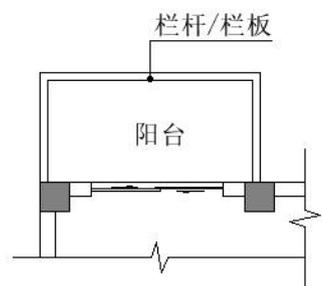
附设于建筑物外墙设有栏杆或栏板，可供人活动的室外空间。

2.2.3.1 封闭阳台

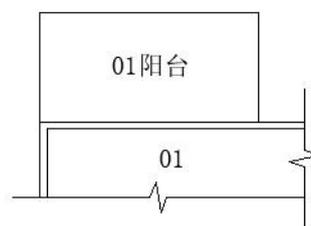


2.2.3.1 封闭阳台示意图

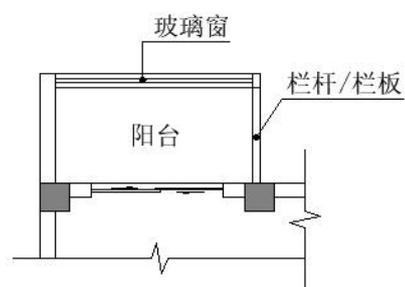
2.2.3.2 非封闭阳台



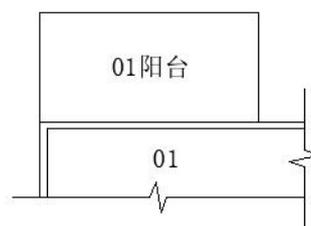
(a) 建筑平面图



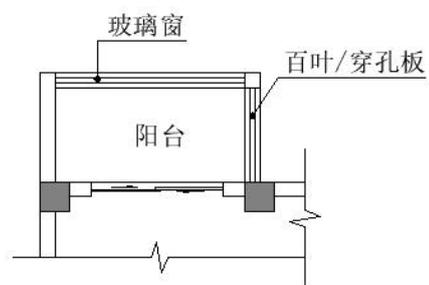
(a) 局部分层分户图



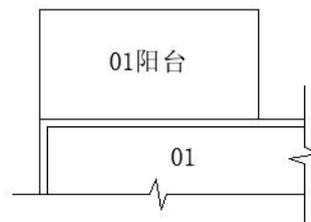
(b) 建筑平面图



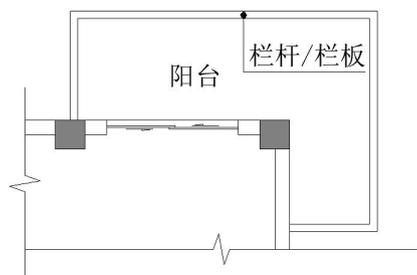
(b) 局部分层分户图



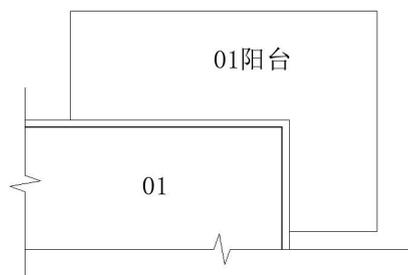
(c) 建筑平面图



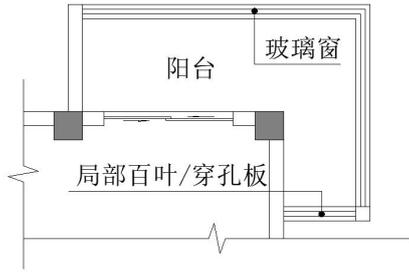
(c) 局部分层分户图



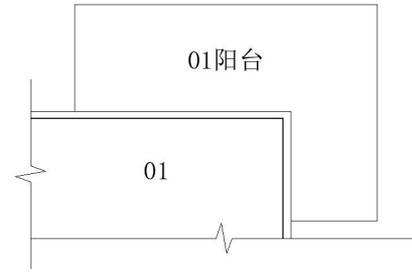
(d) 建筑平面图



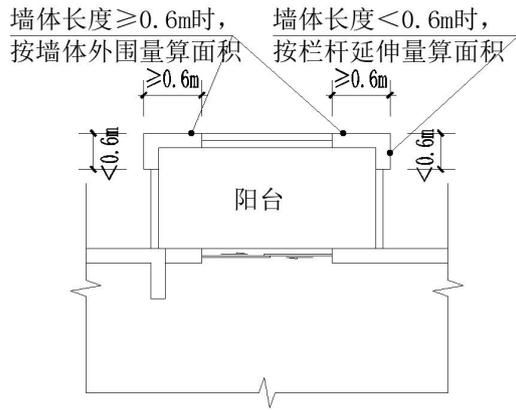
(d) 局部分层分户图



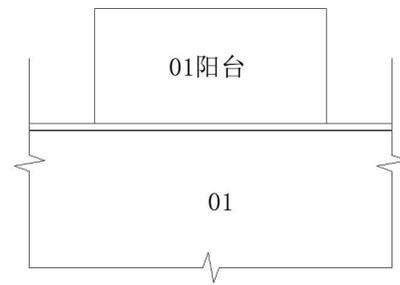
(e) 建筑平面图



(e) 局部分层分户图



(f) 建筑平面图



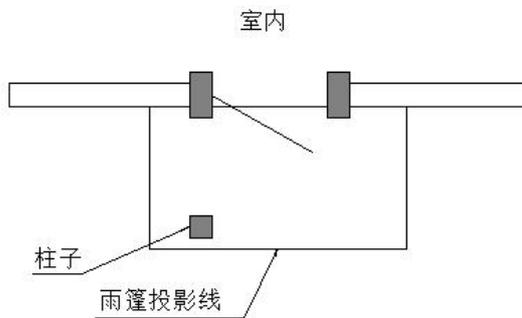
(f) 局部分层分户图

2.2.3.2 非封闭阳台示意图

4 雨篷

建筑出入口上方为遮挡雨水而设的部件。

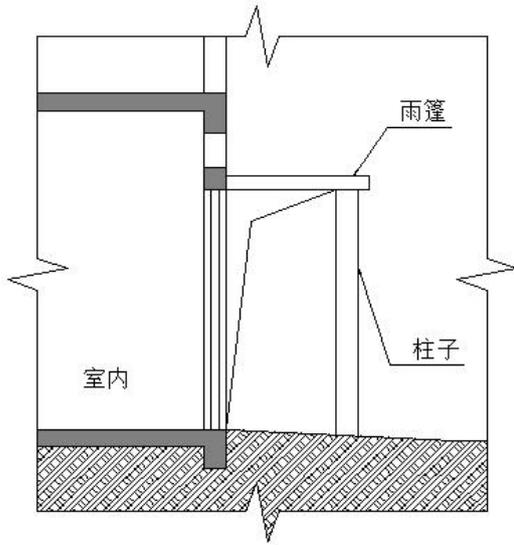
2.2.4.1 有柱雨篷



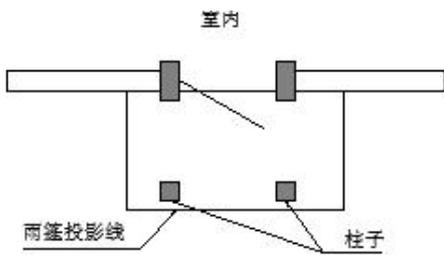
(a) 建筑平面图



(a) 局部分层分户图



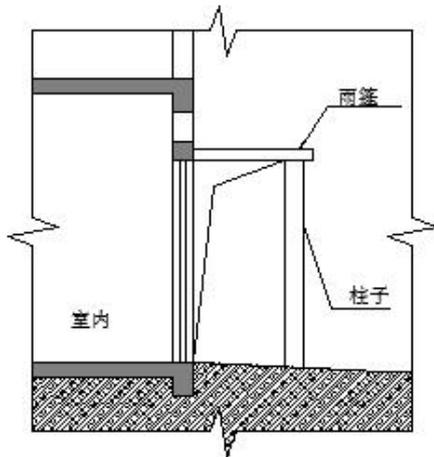
(a) 建筑剖面图



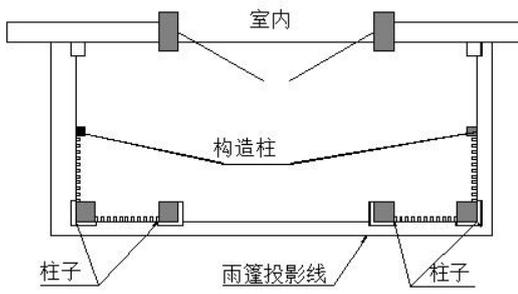
(b) 建筑平面图



(b) 局部分层分户图



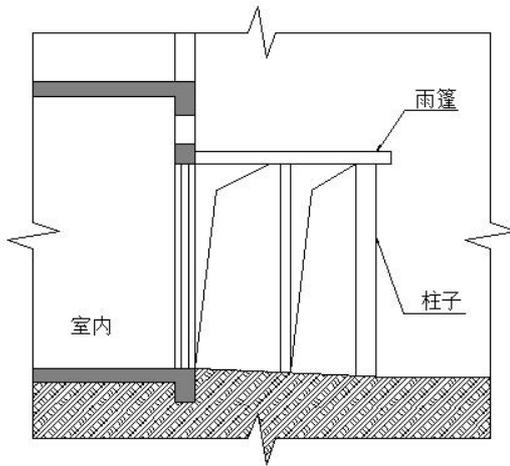
(b) 建筑剖面图



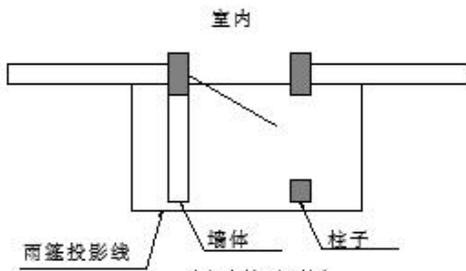
(c)建筑平面图



(c)局部分层分户图



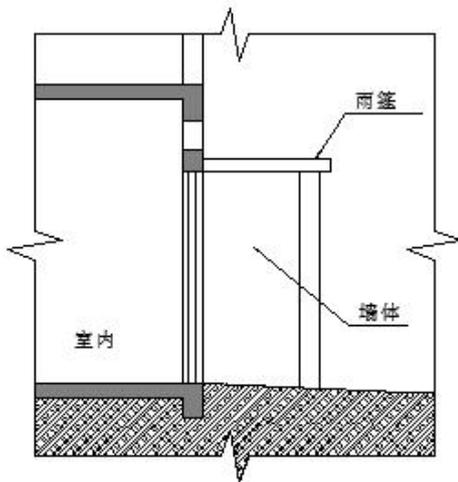
(c)建筑剖面图



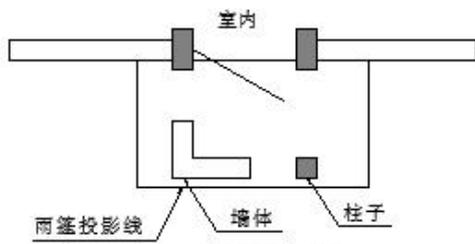
(d)建筑平面图



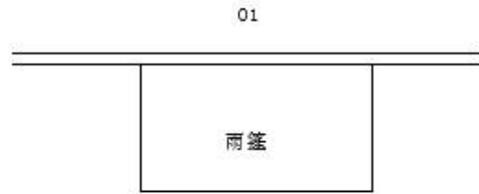
(d)局部分层分户图



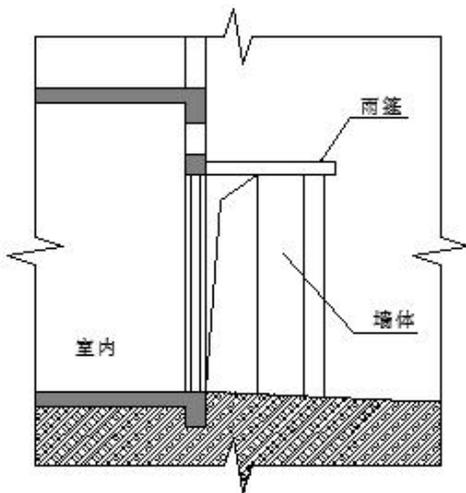
(d)建筑剖面图



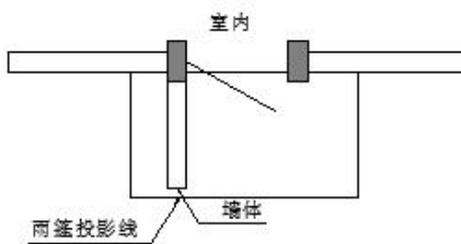
(e) 建筑平面图



(e) 局部分层分户图



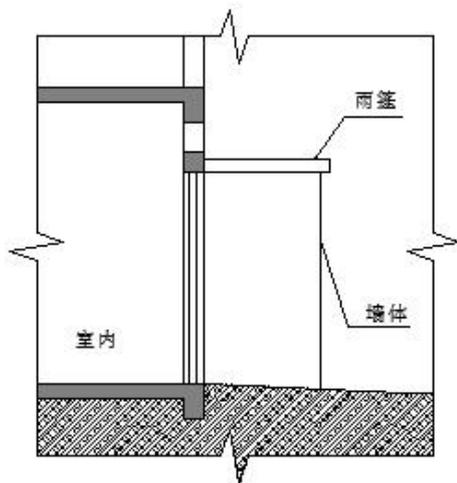
(e) 建筑剖面图



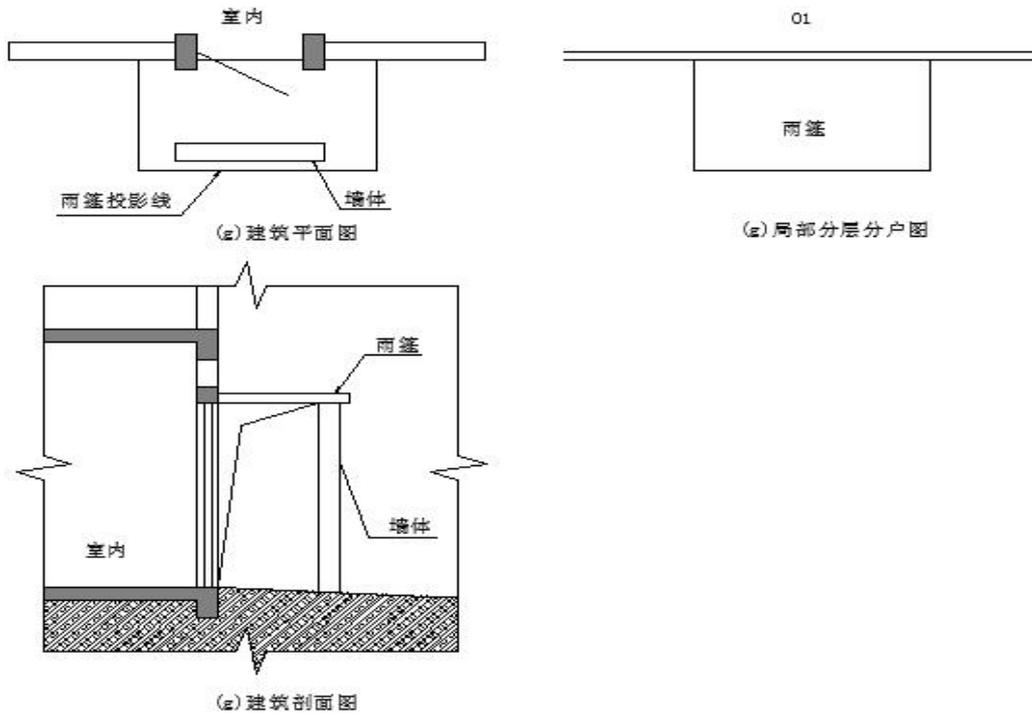
(f) 建筑平面图



(f) 局部分层分户图

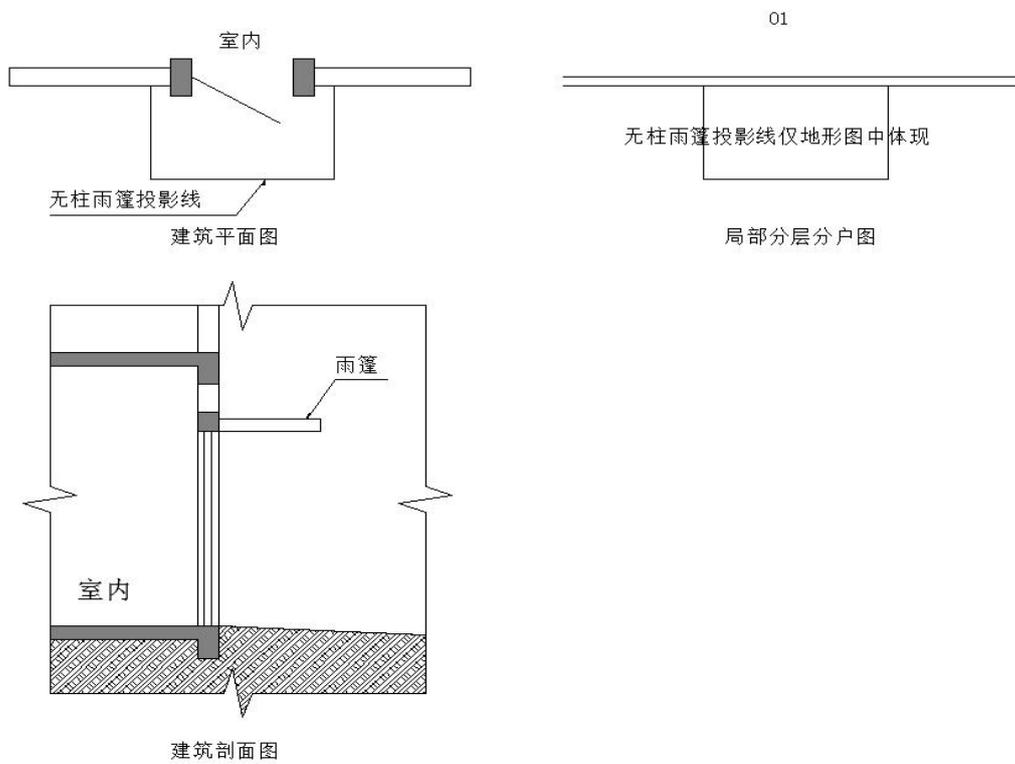


(f) 建筑剖面图



2.2.4.1 有柱雨篷示意图

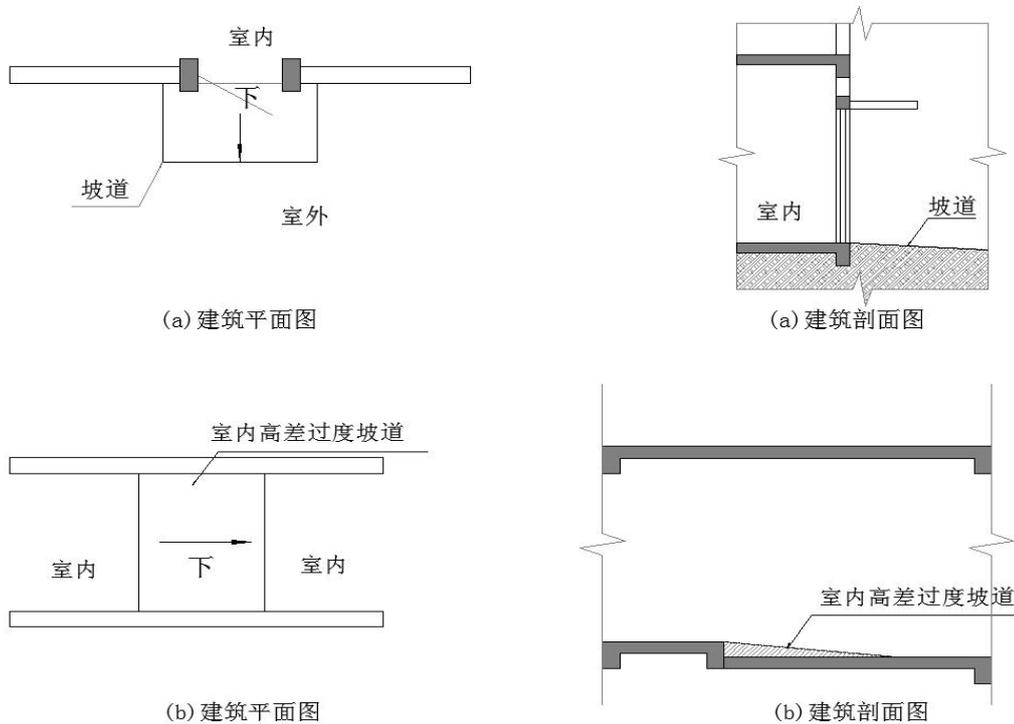
2.2.4.2 无柱雨篷



2.2.4.2 无柱雨篷示意图

2.2.5 坡道

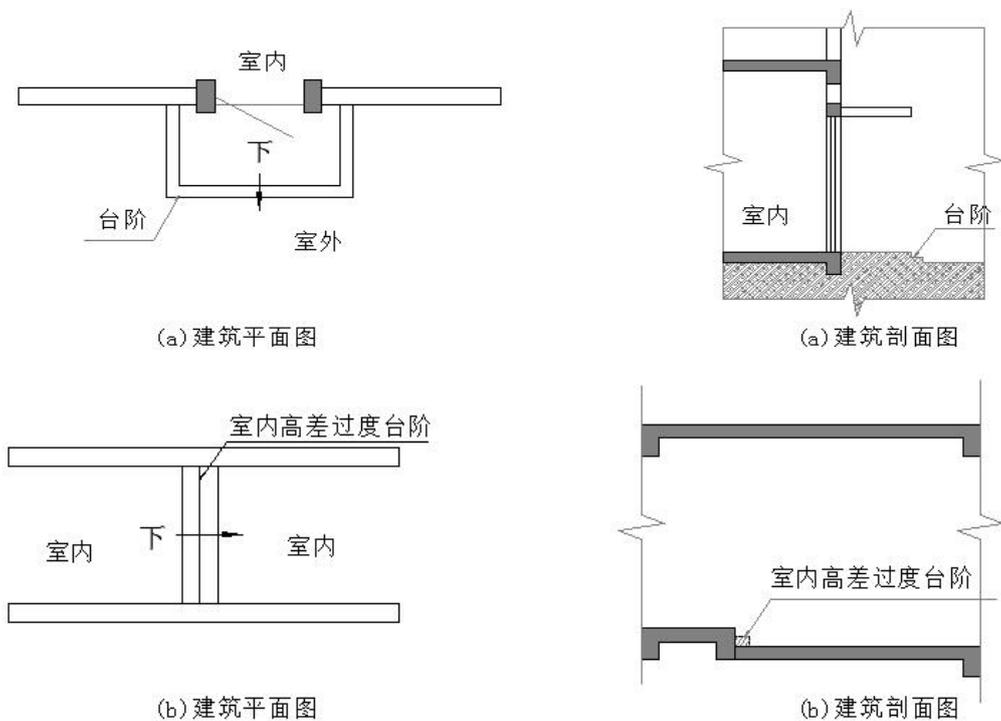
联系室内外地坪或楼层不同标高而设置的斜坡。



2.2.5 坡道示意图

2.2.6 台阶

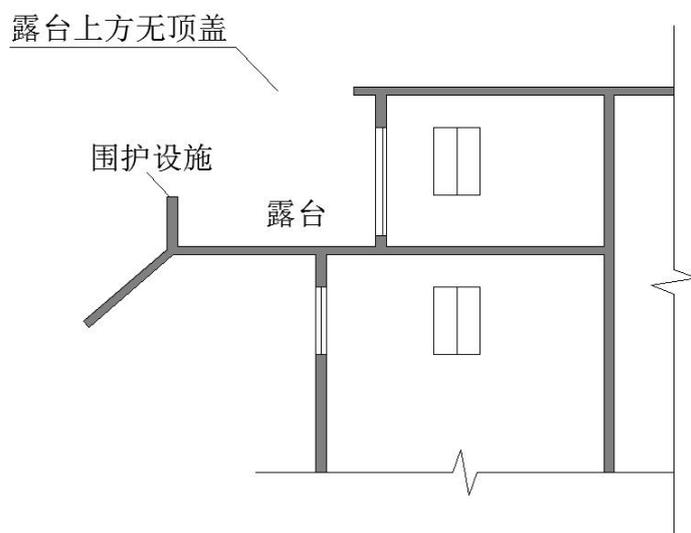
联系室内外地坪或楼层不同标高而设置的阶梯形踏步。



2.2.6 台阶示意图

2.2.7 露台

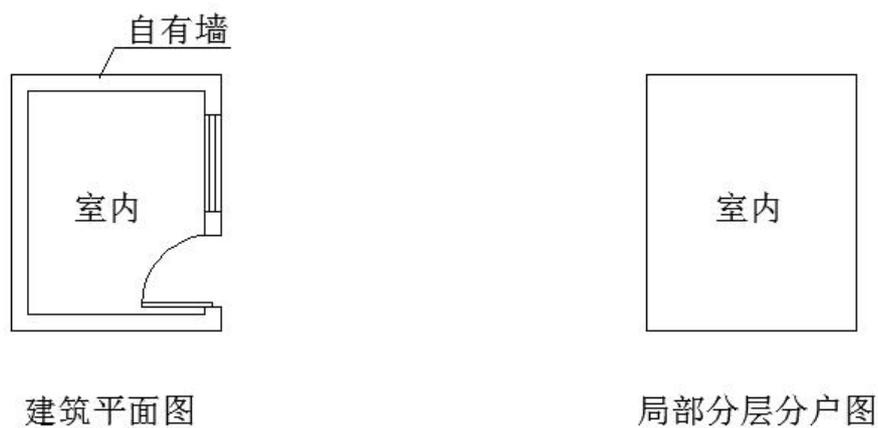
设置于建筑物的屋面、室外地面，供人室外活动的无顶盖、有围护设施的平台。



2.2.7 露台示意图

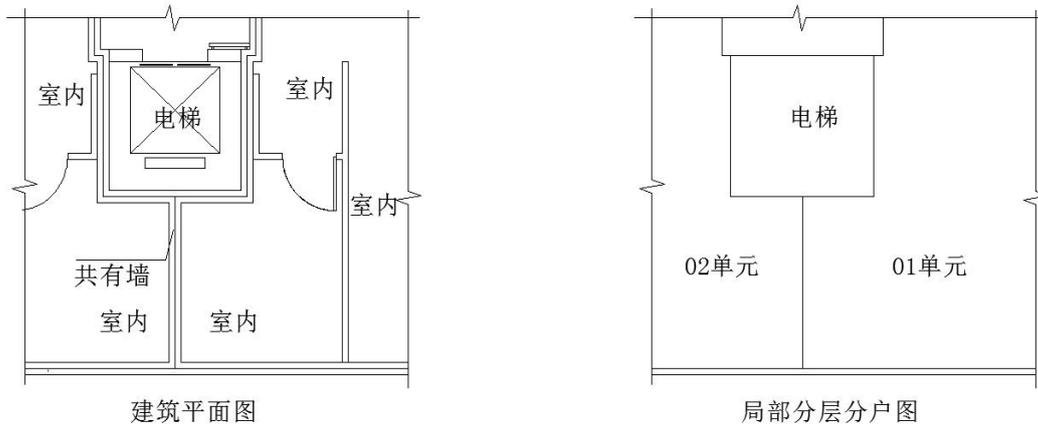
2.2.8 墙体

2.2.8.1 自有墙



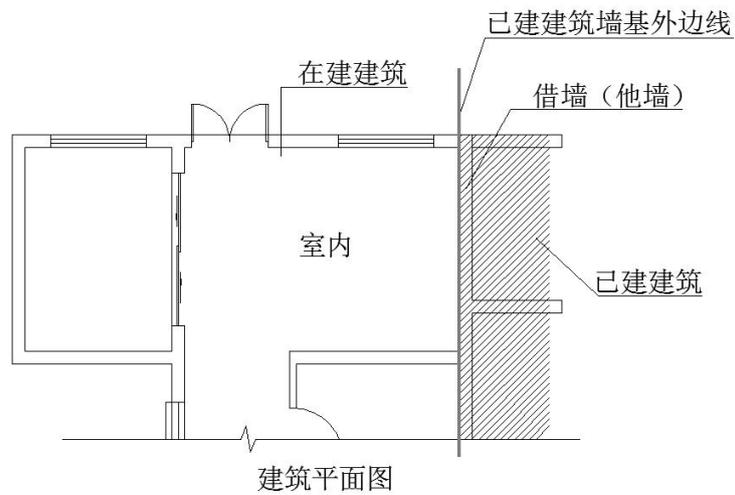
2.2.8.1 自有墙示意图

2.2.8.2 共有墙



2.2.8.2 共有墙示意图

2.2.8.3 借墙（他墙）

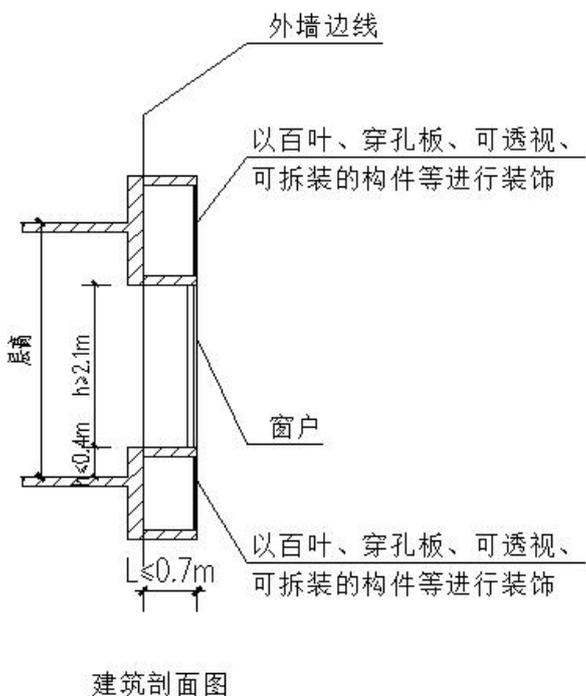
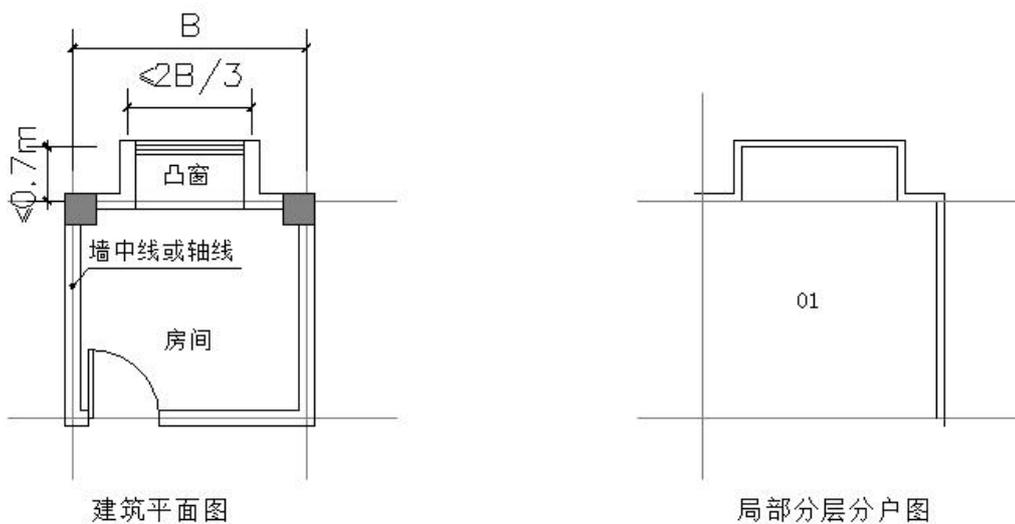


2.2.8.3 借墙（他墙）示意图

2.2.9 凸窗

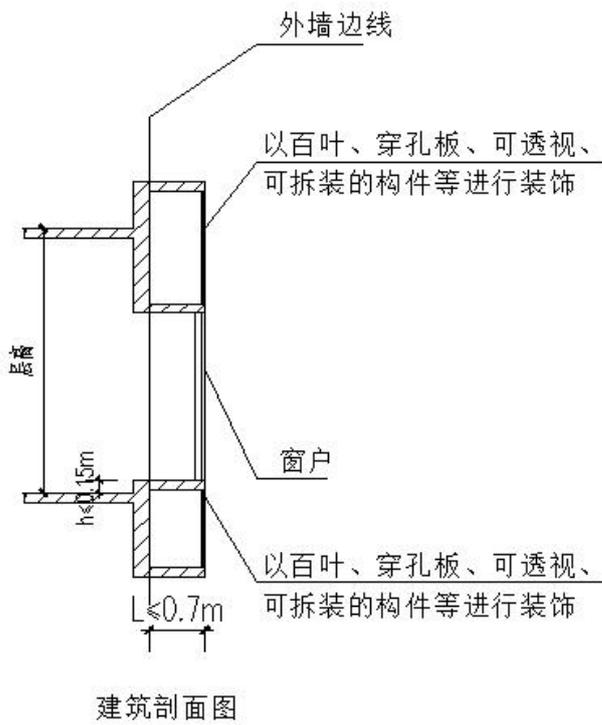
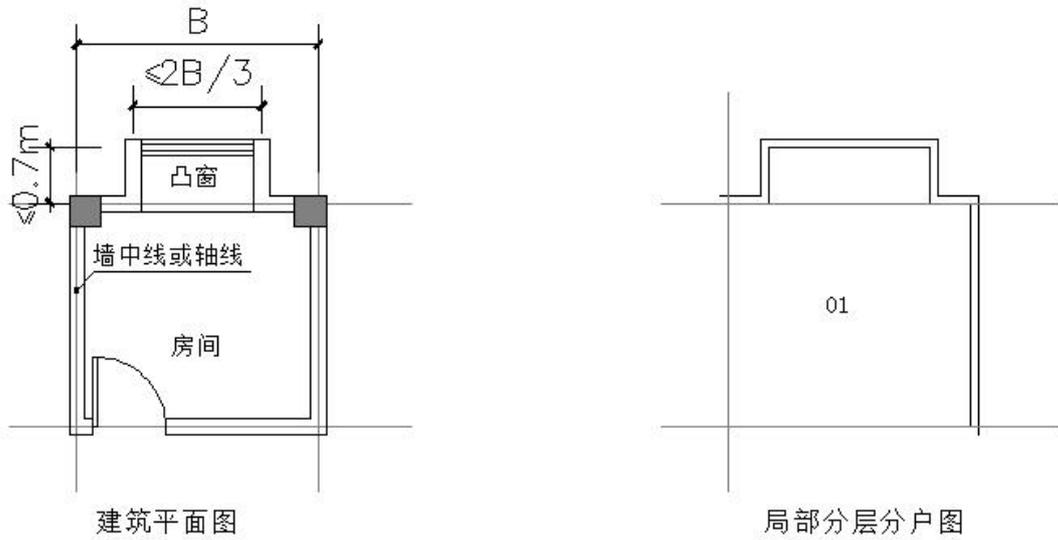
凸出建筑物外墙面的窗户。

2.2.9.1 窗台与室内楼面或地面高差在 0.40 米及以下且结构净高在 2.10 米及以上的凸(飘)窗；



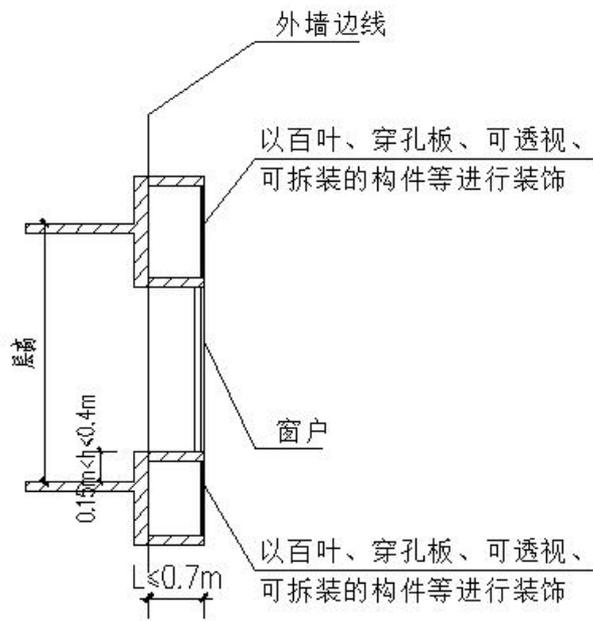
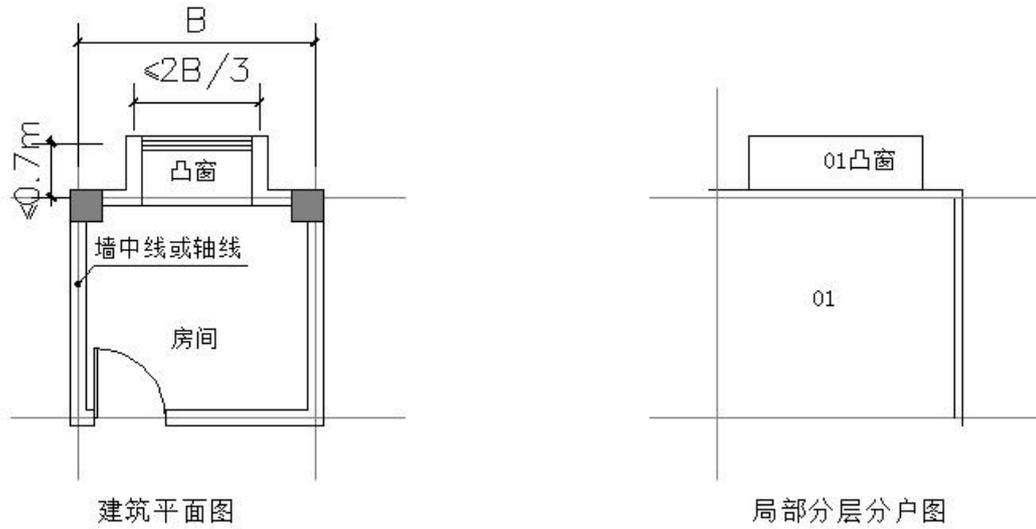
2.2.9.1 凸窗示意图

2.2.9.2 窗台与室内楼面或地面高差在 0.15 米及以下的；



2.2.9.2 凸窗示意图

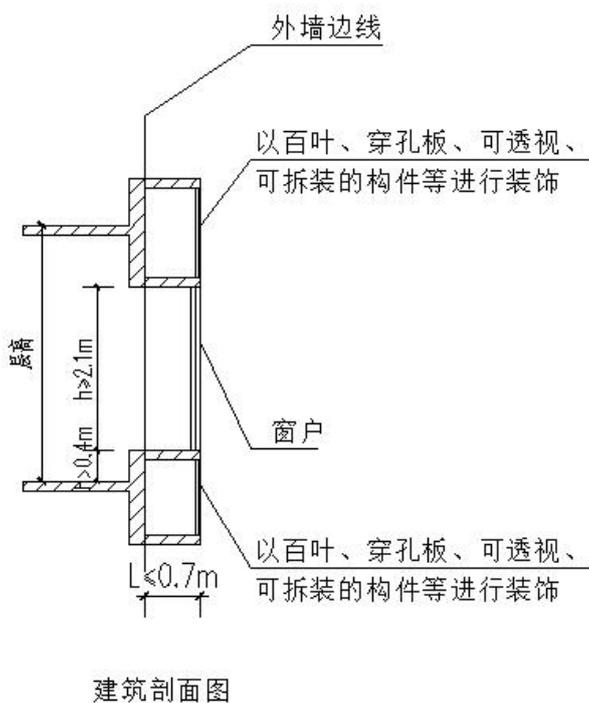
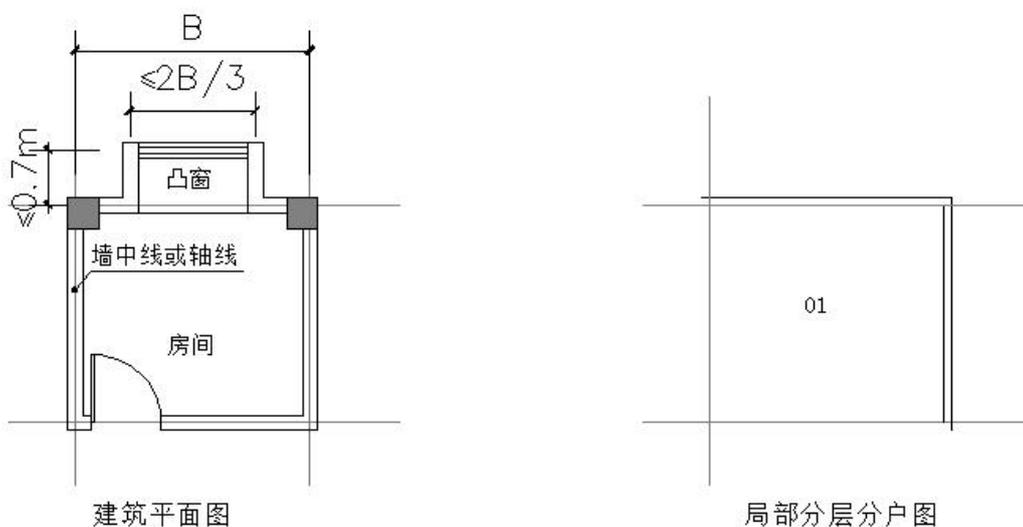
2.2.9.3 窗台与室内楼面或地面高差在 0.15 米以上、0.40 米以下的；



建筑剖面图

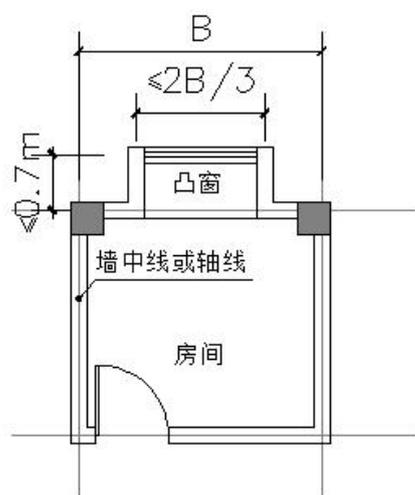
2.2.9.3 凸窗示意图

2.2.9.4 窗台与室内楼面或地面高差在 0.40 米以上的；

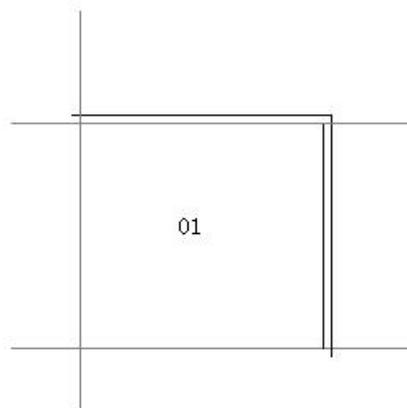


2.2.9.4 凸窗示意图

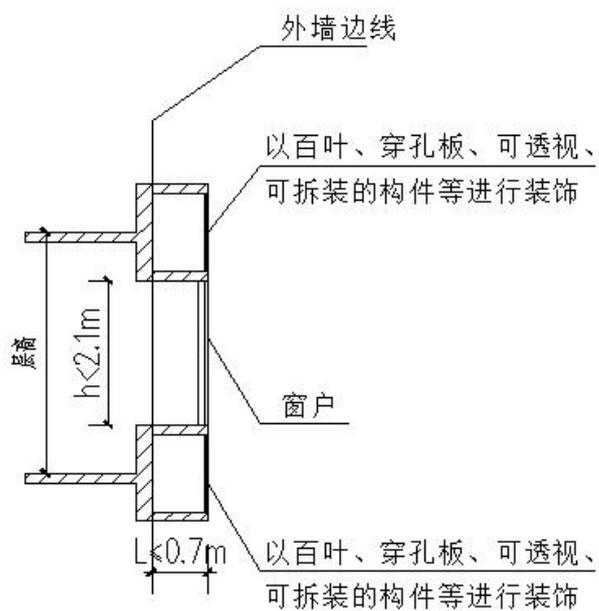
2.2.9.5 凸窗结构净高在 2.10 米以下，且凸窗出挑宽度在 0.70 米及以下时，面宽长度在设置凸窗的房间开间轴线面宽的 2/3 及以下，同时上下两层凸窗间的楼层板未超出凸窗内侧墙的；



建筑平面图



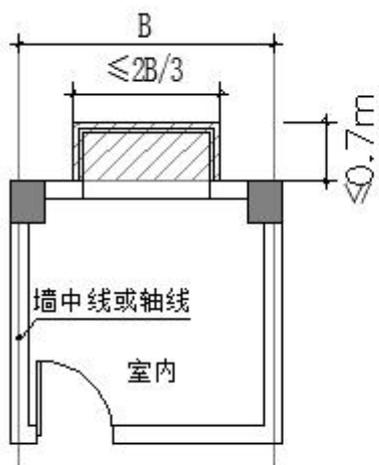
局部分层分户图



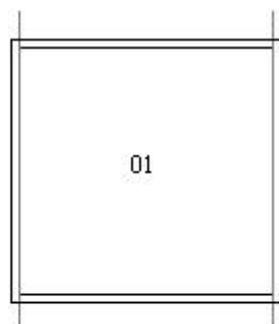
建筑剖面图

2.2.9.5 凸窗示意图

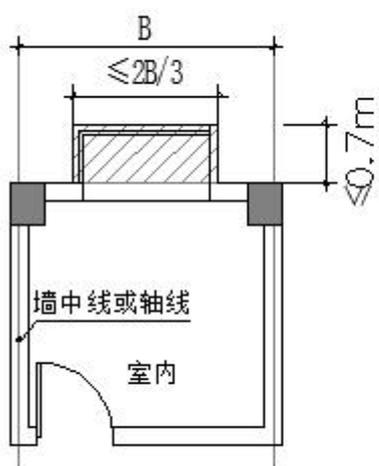
2.2.9.6 凸窗仅面宽长度在设置凸窗的房间开间轴线面宽的 2/3 以上时；



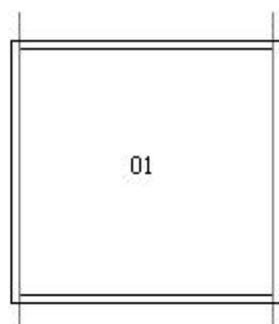
(a) 建筑平面图



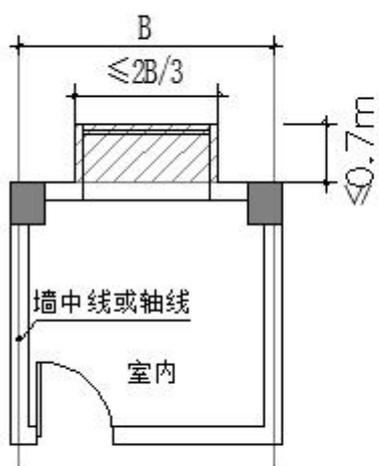
(a) 局部分层分户图



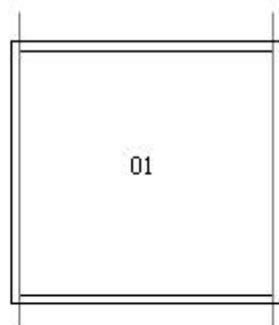
(b) 建筑平面图



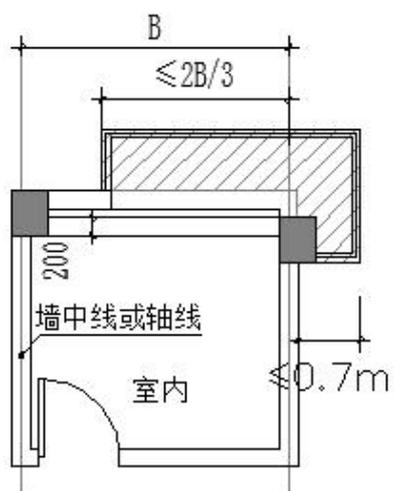
(b) 局部分层分户图



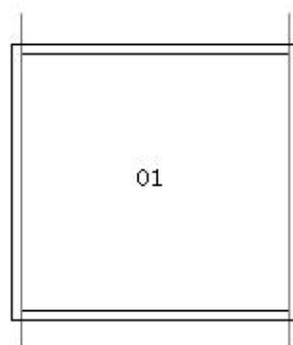
(c) 建筑平面图



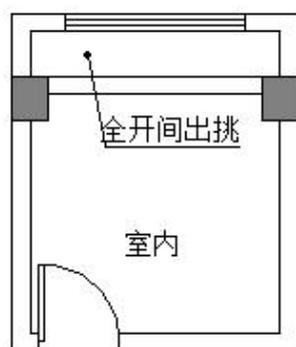
(c) 局部分层分户图



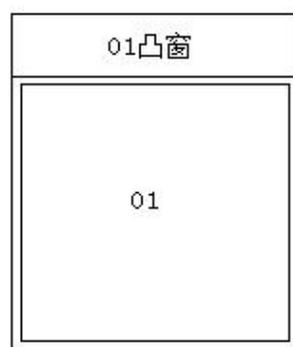
(d)建筑平面图



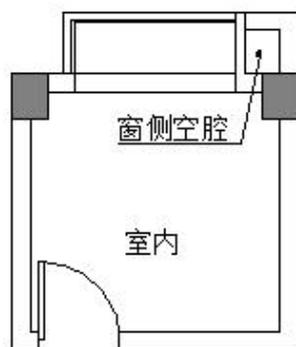
(d)局部分层分户图



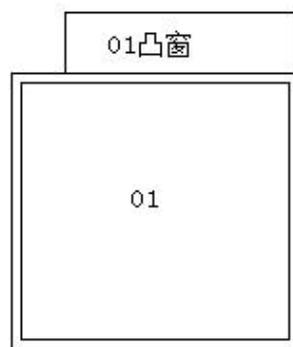
(e)建筑平面图



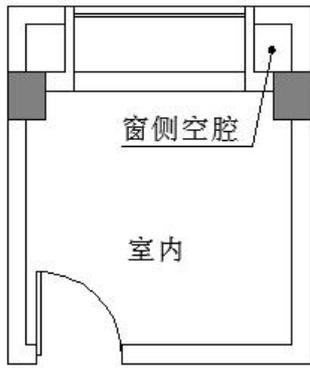
(e)局部分层分户图



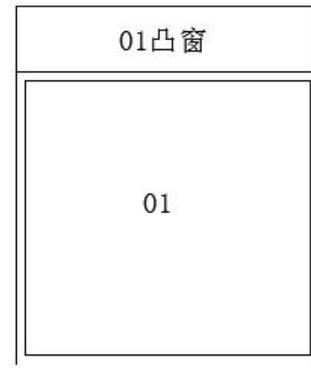
(f)建筑平面图



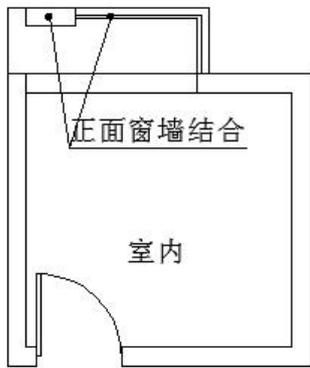
(f)局部分层分户图



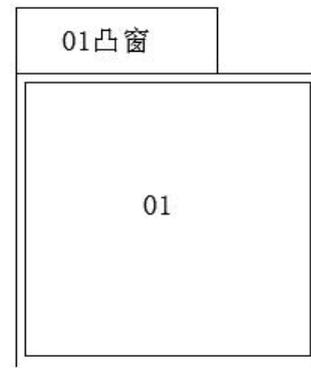
(g) 建筑平面图



(g) 局部分层分户图



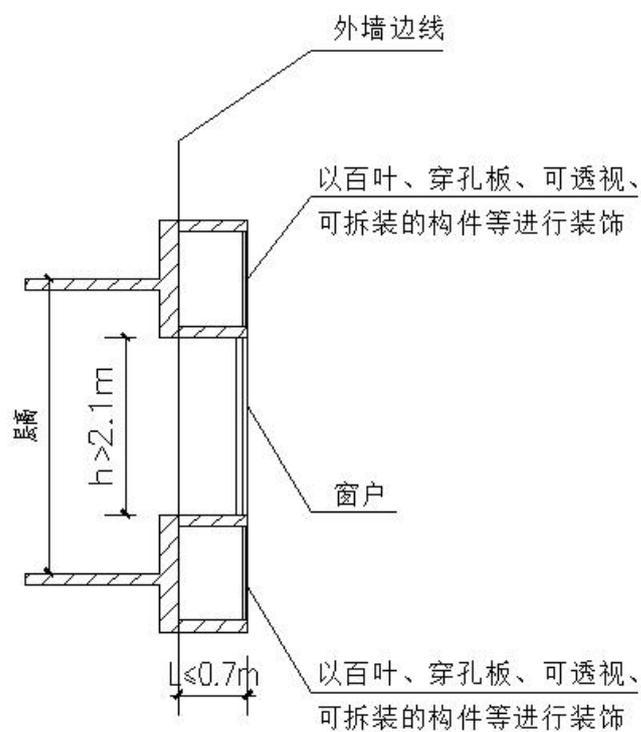
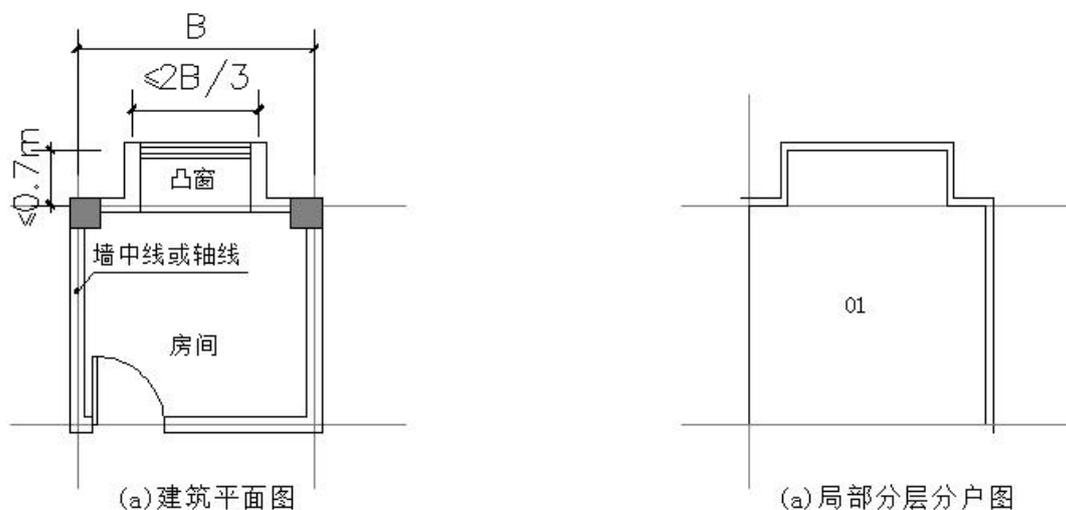
(h) 建筑平面图



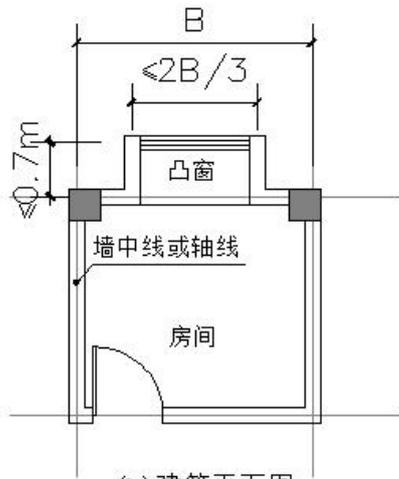
(h) 局部分层分户图

2.2.9.6 凸窗示意图

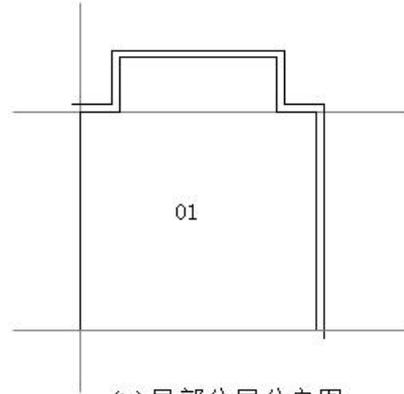
2.2.9.7 凸窗结构净高在 2.10 米以上或凸窗出挑宽度在 0.70 米以上的。



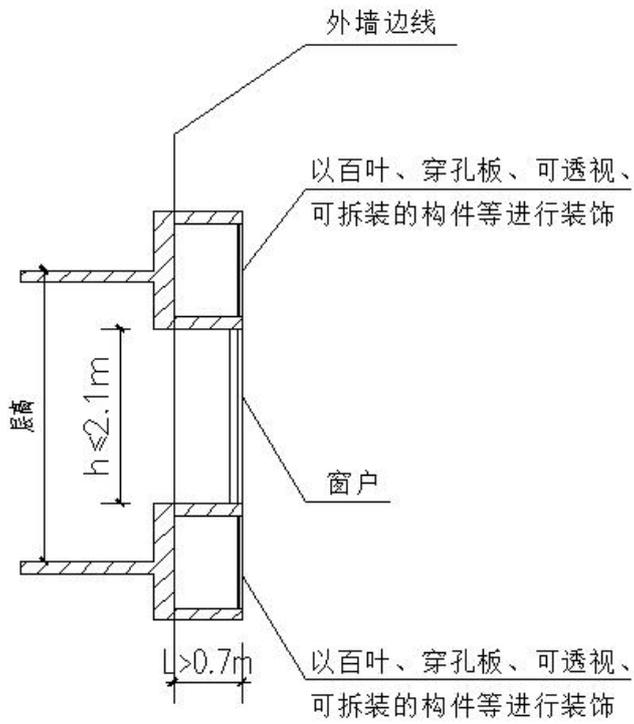
$$h > 2.1m \quad L \leq 0.7m$$



(b) 建筑平面图

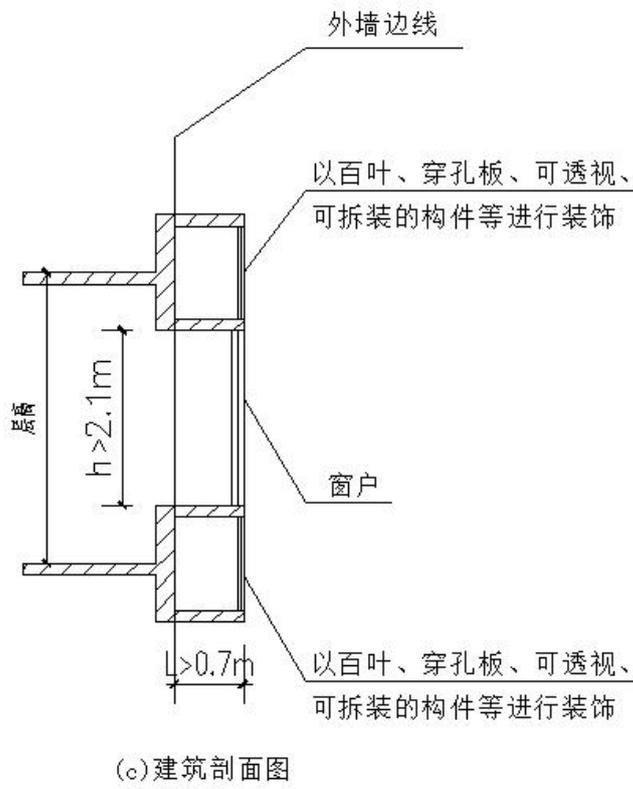
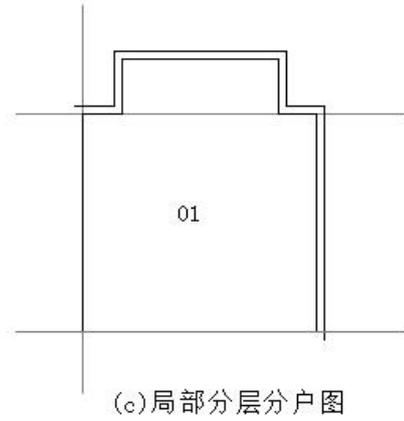
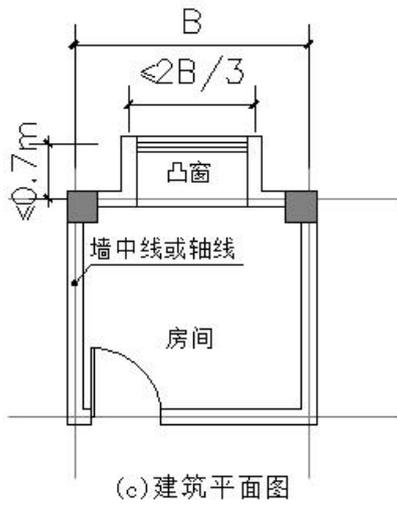


(b) 局部分层分户图



(b) 建筑剖面图

$$h \leq 2.1m \quad L > 0.7m$$

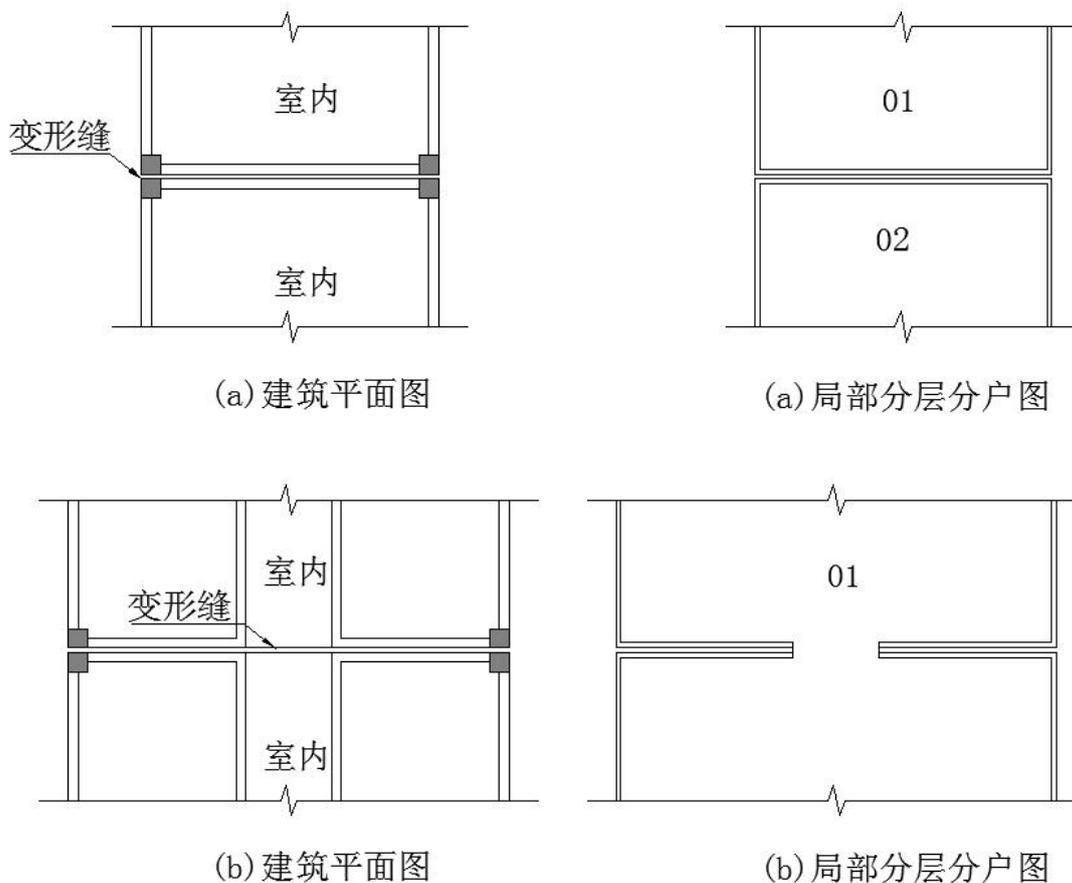


$$h > 2.1\text{m} \quad L > 0.7\text{m}$$

2.2.9.7 凸窗示意图

2.2.10 变形缝

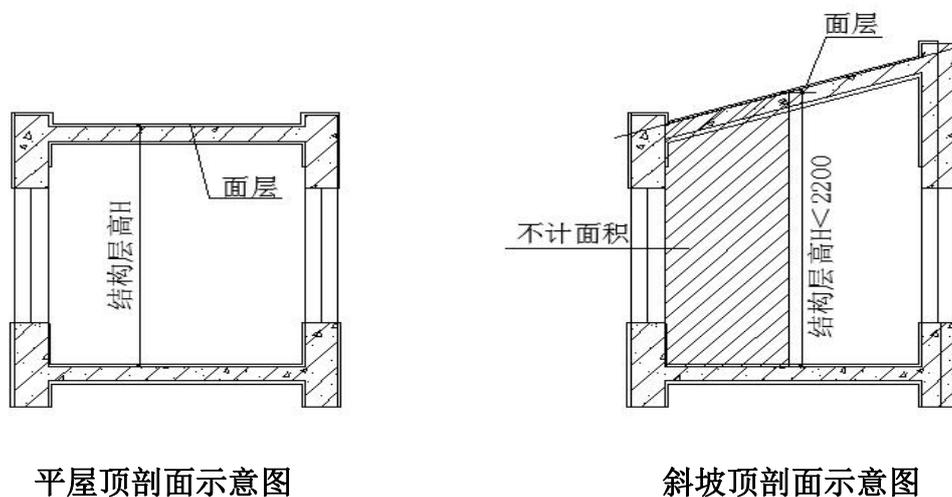
防止建筑物在某些因素作用下引起开裂甚至破坏而预留的构造缝。



2.2.10 变形缝示意图

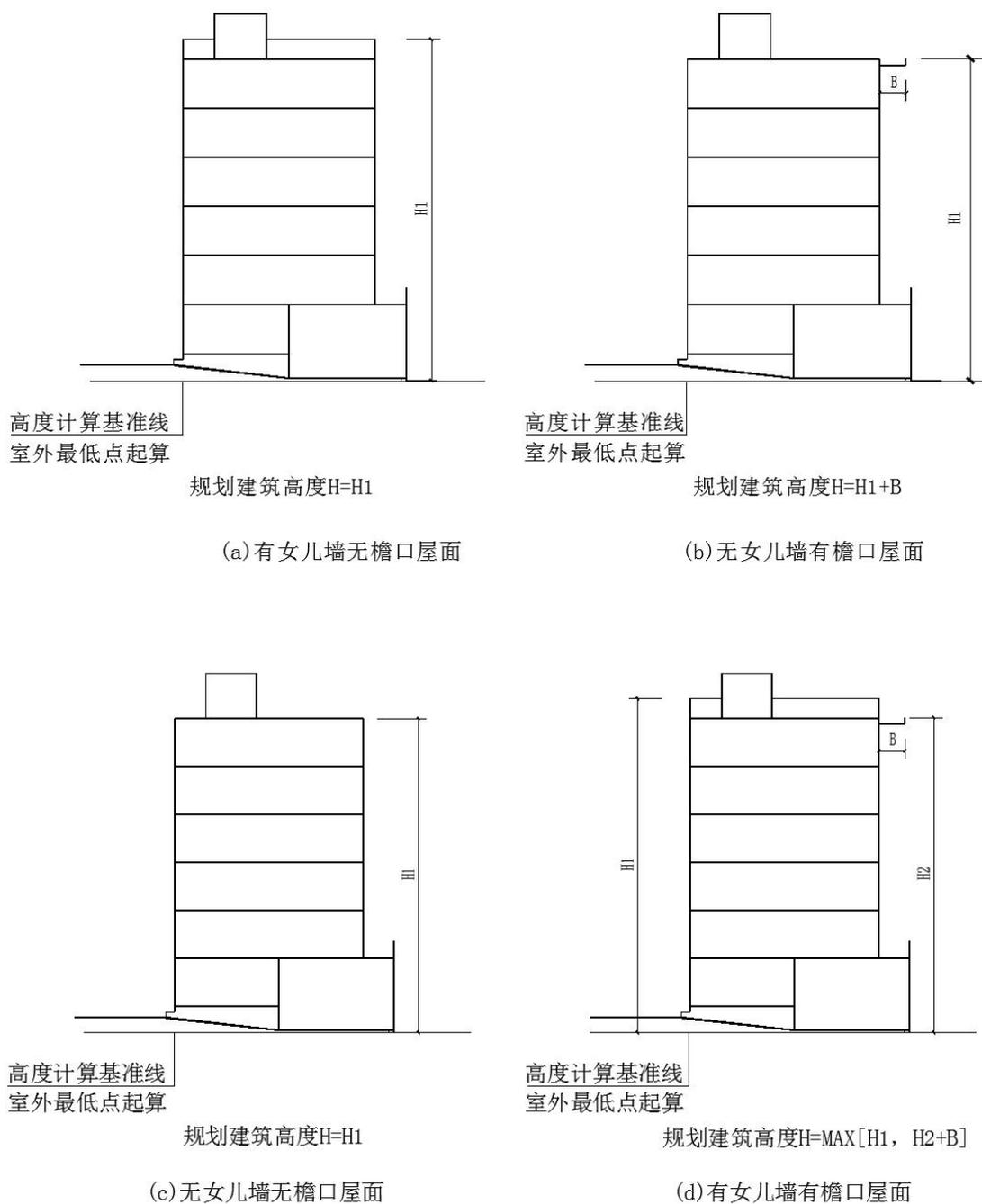
2.3 建筑高度

2.3.1 结构层高



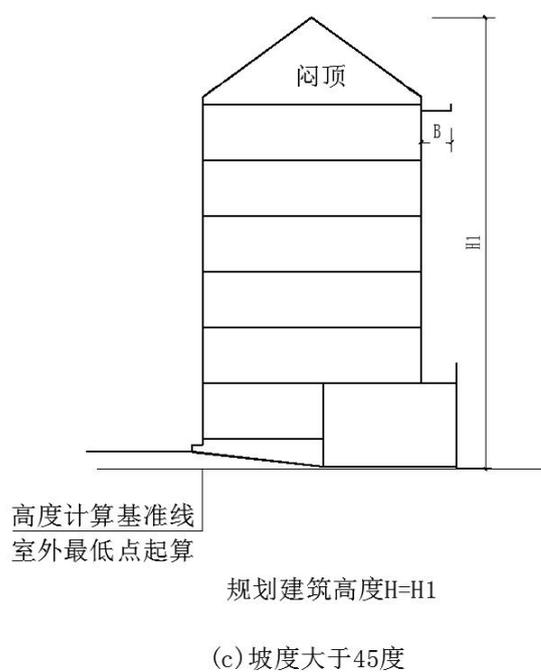
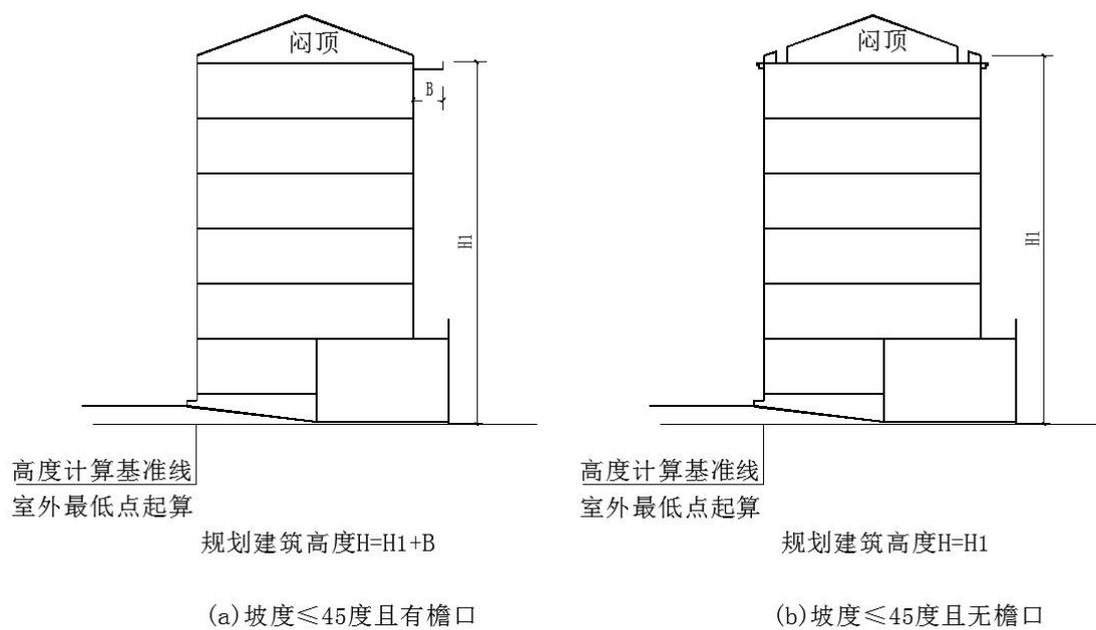
2.3.2 屋顶高度

2.3.2.1 平屋面



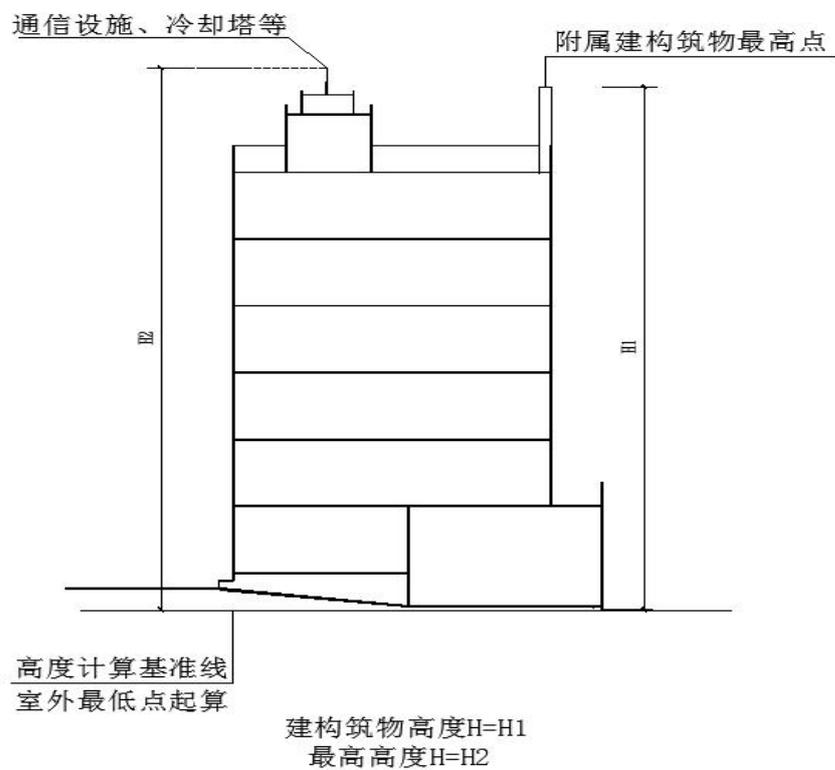
2.3.2.1 平屋面示意图

2.3.2.2 坡屋面



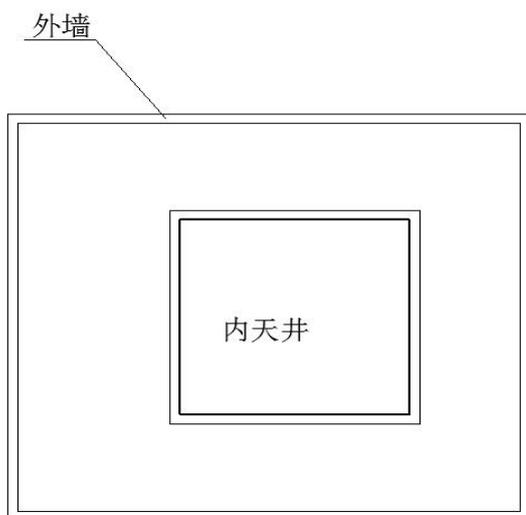
2.3.2.2 坡屋面示意图

2.3.3 附属构筑物高度、最高高度

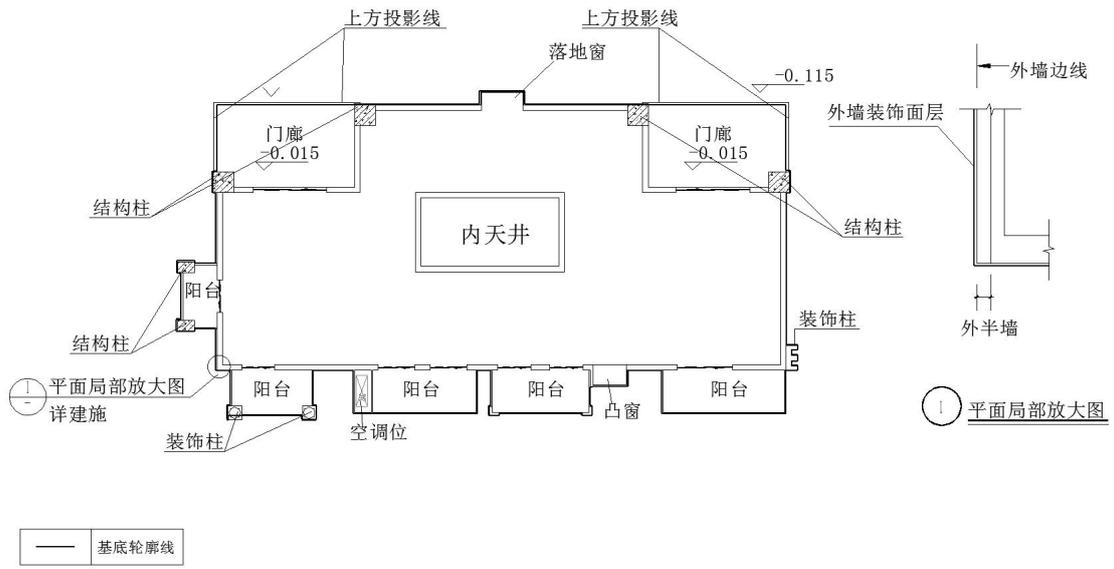


2.3.3 附属构筑物高度、最高高度示意图

2.4 建筑基底面积

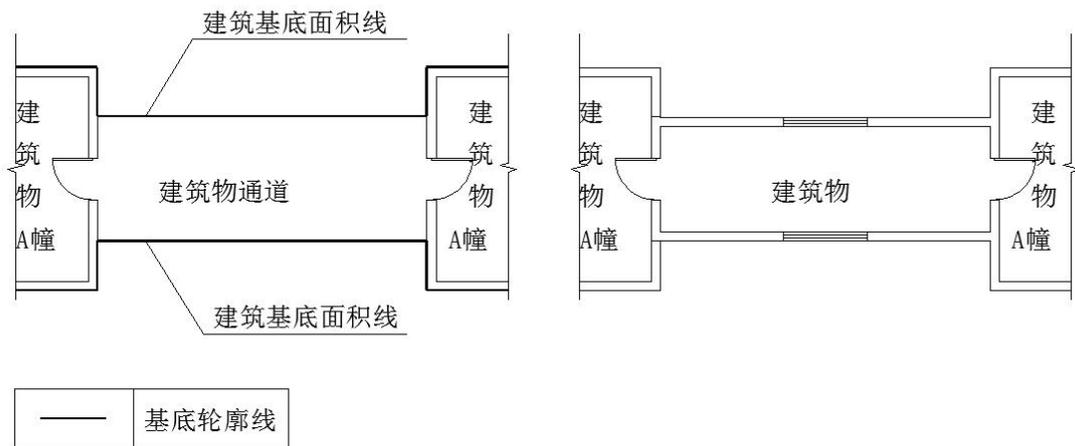


—— 基底轮廓线



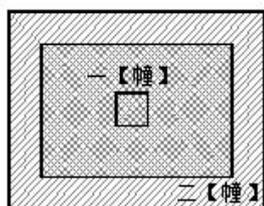
一层平面

二层平面

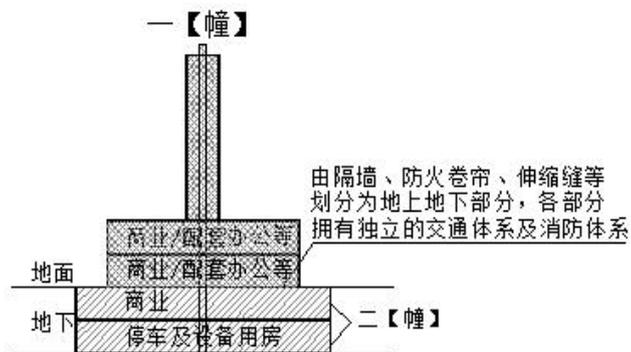


2.4 建筑基底面积示意图

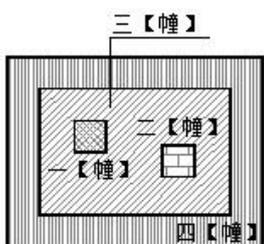
2.5 幢



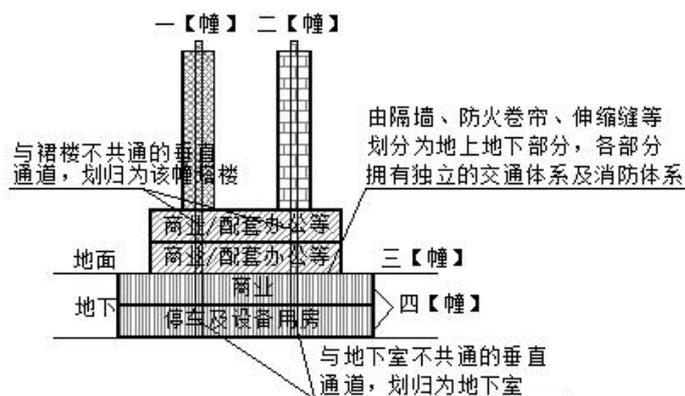
(a) 建筑平面图



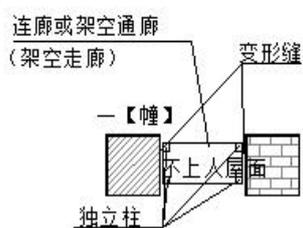
(a) 建筑立面图



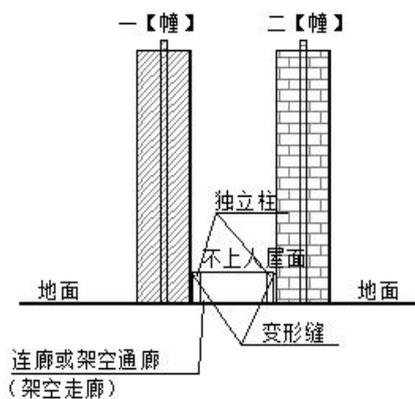
(b) 建筑平面图



(b) 建筑立面图



(c) 建筑平面图

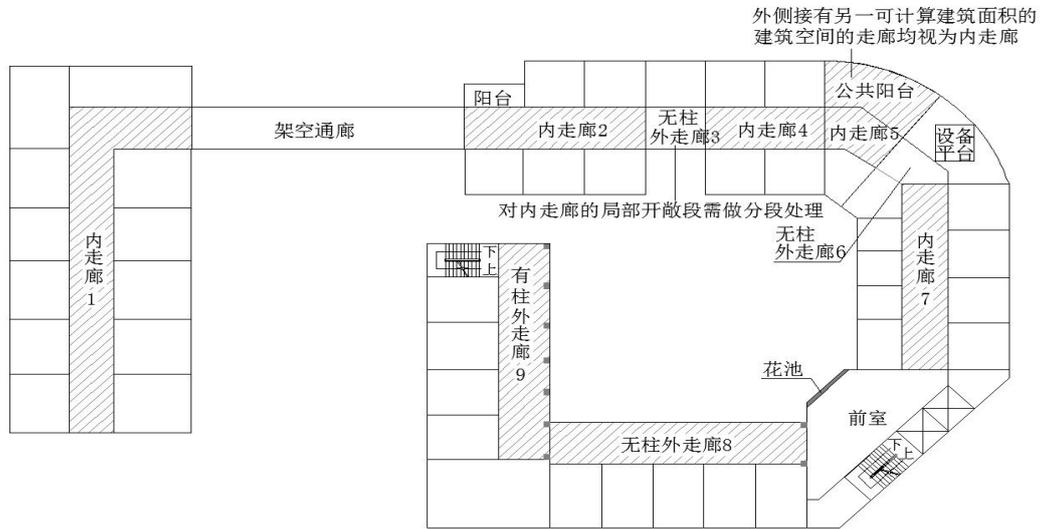


(c) 建筑立面图

2.5 幢示意图

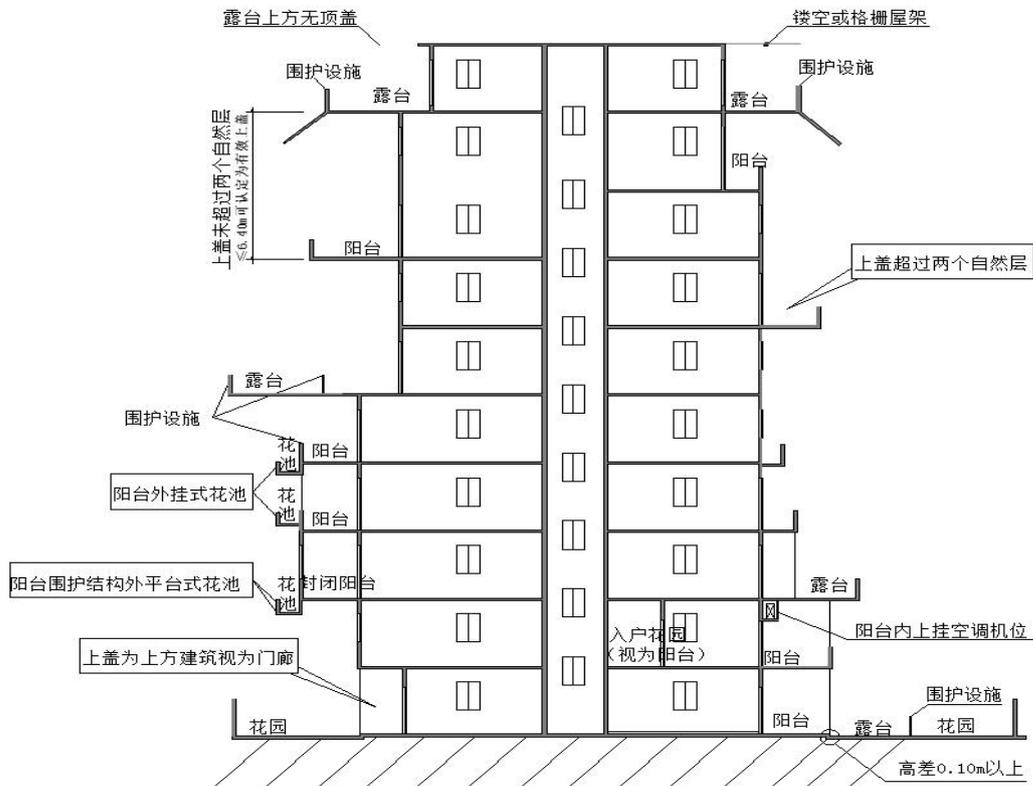
3 组合图

3.1 走廊示意图



3.1 走廊示意图

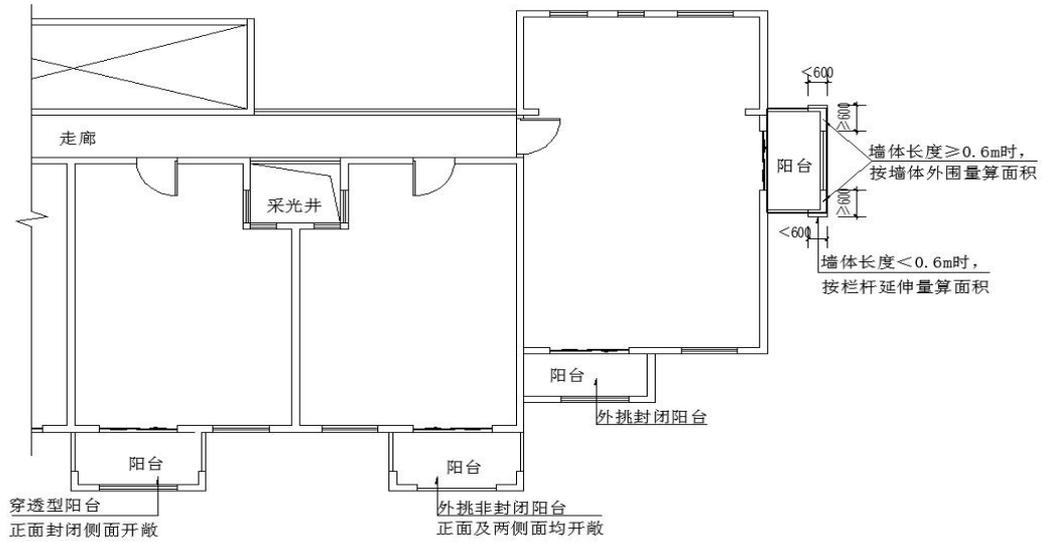
3.2 露台剖面示意图



3.2 露台剖面示意图

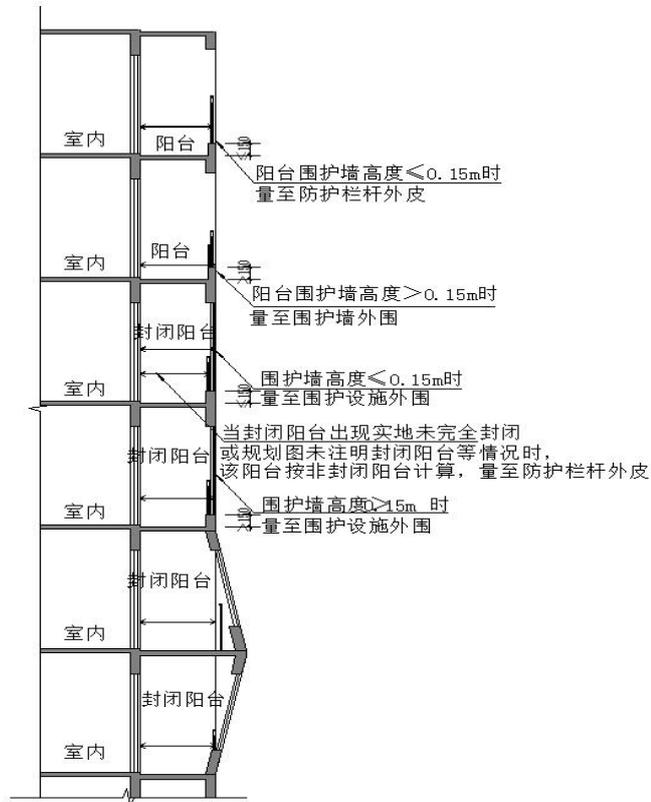
3.3 阳台示意图

3.3.1 阳台平面示意图



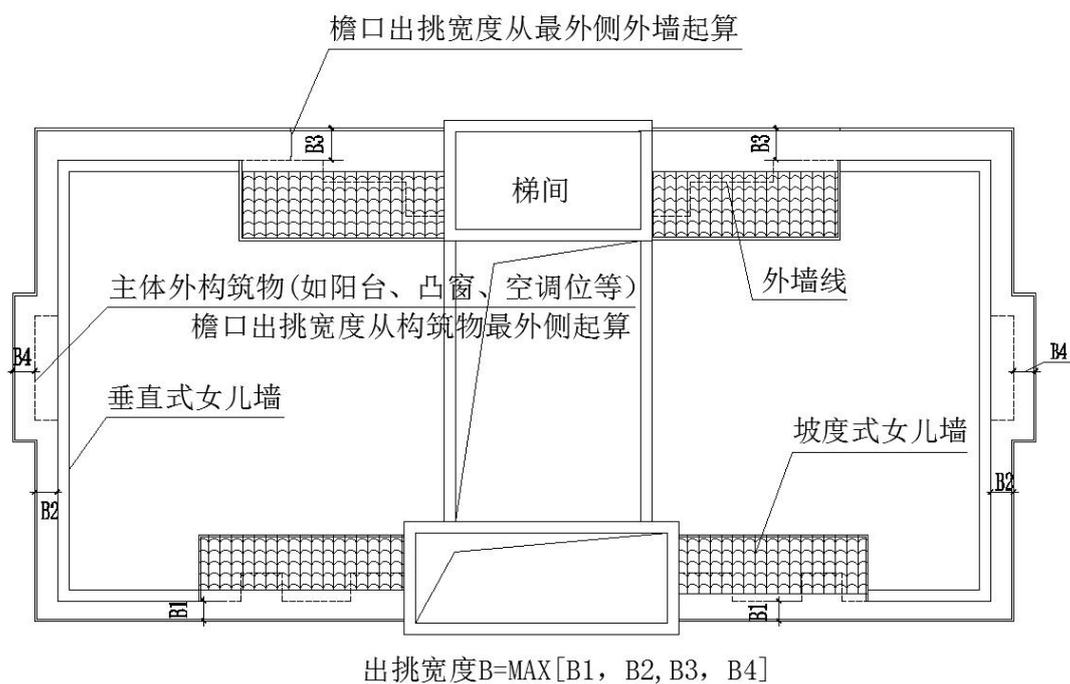
3.3.1 阳台平面示意图

3.3.2 阳台剖面示意图



3.3.2 阳台剖面示意图

3.4 屋面檐口出挑宽度示意图



3.4 屋面檐口出挑宽度示意图

4 附则

4.1 本《图示》自2024年3月1日起实施。

4.2 本《图示》配合规程使用，参照规程中的规定执行。