

UDC

中华人民共和国国家标准

GB

P

GB/T 50353 -202×

建筑工程建筑面积计算标准

Standard measurement for construction area of building

(征求意见稿)

202x-xx-xx 发布

202x-xx-xx 实施

中华人民共和国住房和城乡建设部

中华人民共和国国家市场监督管理总局 联合发布

1 总 则

1.0.1 为统一规范房屋建筑、构筑物等建筑工程建筑面积计算方法，制定本标准。

1.0.2 本标准适用于新建、扩建、改建的建筑工程从立项审批、设计、施工、竣工验收、房屋销售、房屋使用、征收拆除的建筑面积计算。

1.0.3 建筑工程建筑面积计算，除应符合本标准外，尚应符合国家现行有关标准的规定。

2 术语

2.0.1 建筑面积 construction area

建筑工程楼地面处围护结构或围护设施外表面所围合的建筑空间的水平投影面积。

2.0.2 自然层 floor

按楼面或地面结构分层的楼层。

2.0.3 结构层高 structure story height

楼面或地面结构完成面上表面至上层结构完成面上表面之间的垂直距离。

2.0.4 结构净高 structure net height

楼面或地面结构完成面上表面至上层楼面或地面结构完成面下表面之间的垂直距离。

2.0.5 围护结构 envelop enclosure

围合形成物理封闭建筑空间的墙体(柱)、门、窗、幕墙等。

2.0.6 围护设施 enclosure facilities

围合形成不完全封闭建筑空间的柱、栏杆、栏板等。

2.0.7 建筑空间 architectural space

以围护结构或围护设施限定的供人们生活、生产活动的场所。

2.0.8 地下室 basement

室内地平面低于室外设计地平面的高度超过室内净高的 $1/2$ 的空间。

2.0.9 半地下室 semi-basement

室内地平面低于室外设计地平面的高度超过室内净高的 $1/3$ ，且不超过 $1/2$ 的空间。

2.0.10 架空层 stilt floor

仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。

2.0.11 设备层 mechanical floor

建筑物中专为设置暖通、空调、给水、排水、电气等的设备和管道以及施工人员进入操作的空间层。

2.0.12 连廊 corridor

位于地面连接不同建筑物首层之间的水平交通空间。

2.0.13 架空走廊 elevated corridor

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。

2.0.14 檐廊 eaves gallery

位于建筑物首层外墙以外、屋（挑）檐下的水平交通空间。

2.0.15 挑廊 overhanging corridor

挑出建筑物外墙外的水平交通空间。

2.0.16 落地橱窗 French window

凸出外墙面且根基落地的玻璃窗。

2.0.17 凸（飘）窗 bay window

凸出建筑物外墙面的窗户。

2.0.18 门斗 foyer

建筑物入口处有顶盖和围护结构的全围合空间。

2.0.19 门廊 porch

建筑物入口处由顶盖和墙、柱等形成的半围合空间。

2.0.20 骑楼 overhang

建筑底层有沿街面后退且留作公共通行空间的建筑物。

2.0.21 过街楼 overhead building

跨越道路且两边相连接的建筑物。

2.0.22 露台 terrace

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。

2.0.23 台阶 step

联系室内外地坪或同楼层不同标高而设置的阶梯形踏步。

2.0.24 建筑工程 building engineering

供人们进行生产、生活或其他活动使用、利用的房屋等建筑物、构筑物。

2.0.25 门厅 hall

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。

3 计算建筑面积的规定

3.1 一般规定

3.1.1 建筑工程计算建筑面积应同时满足以下必要条件：

- 1 其外围护结构、围护设施能够形成封闭或不完全封闭建筑空间；
- 2 建筑空间结构层高在 2.20m 及以上的，非水平面结构净高在 2.10m 及以上的；
- 3 建筑空间能够通过水平或垂直交通空间正常出入的。

3.1.2 建筑工程建筑面积应按各自然层楼面或地面处围护结构外表面的水平面积之和计算；无围护结构的，以围护设施外表面的水平面积之和计算。

3.1.3 建筑工程在规划、设计、施工、预售等未竣工阶段，建筑面积应按建筑设计图纸尺寸计算；竣工后，建筑面积应通过实地测量获取。

3.1.4 建筑面积计算过程中，尺寸应按米取至三位小数，建筑面积应按平方米保留两位小数。

3.2 具体规定

3.2.1 建筑物内设有局部楼层的，局部楼层的二层及以上楼层，有围护结构的应按其围护结构外表面水平面积计算全面积；有围护设施的应按其围护设施外表面水平面积计算 1/2 面积。结构层高在 2.20m 及以上的，应计算面积；结构层高在 2.20m 以下的，不计算面积。

3.2.2 建筑物楼面、地面、顶面为斜面、曲面等非水平面的，有围护结构的应按其围护结构外表面水平面积计算全面积；有围护设施的应按其围护设施外表面水平面积计算 1/2 面积。结构净高在 2.10m 及以上的部位，应计算面积；结构净高在 2.10m 以下部位，不计算面积。

3.2.3 场馆看台下的建筑空间，有围护结构的应按其围护结构外表面水平面积计算全面积；室内单独设置的有围护设施的悬挑看台，应按其围护设施外表面水平面积计算 1/2 面积；有顶盖无围护结构的场馆看台应按其顶盖水平投影面积计算 1/2 面积。结构净高在 2.10m 及以上的部位，应计算面积；结构净高在 2.10m 以下部位，不计算面积。

3.2.4 地下室、半地下室，应按其围护结构外表面水平面积计算建筑面积。结构层高在 2.20m 及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.20m 以下的，不计算面积。

- 3.2.5 出入口坡道有顶盖的部位，应按其围护设施外表面水平面积计算建筑面积。结构净高在 2.10m 及以上的，应计算 1/2 面积；结构净高在 2.10m 以下的，不计算面积。
- 3.2.6 建筑物架空层，应按其围护设施外表面水平面积计算建筑面积。结构层高在 2.20m 及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.20m 以下的，不计算面积。
- 3.2.7 建筑物的门厅、大厅按一层计算建筑面积。结构层高在 2.20m 及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.20m 以下的，不计算面积。
- 3.2.8 建筑物间的架空走廊、连廊，有围护结构的应按其围护结构外表面水平面积计算全面积；有围护设施的应按其围护设施外表面水平面积计算 1/2 面积。结构层高在 2.20m 及以上的，应计算面积；结构层高在 2.20m 以下的，不计算面积。
- 3.2.9 立体车库等，无结构层的应按一层计算，有结构层的应按其结构层面积分别计算。有围护结构的应按其围护结构外表面水平面积计算全面积；有围护设施的应按其围护设施外表面水平面积计算 1/2 面积。结构层高在 2.20m 及以上的，应计算面积；结构层高在 2.20m 以下的，不计算面积。
- 3.2.10 有围护结构的舞台灯光控制室，应按其围护结构外表面水平面积计算建筑面积。结构层高在 2.20m 及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.20m 以下的，不计算面积。
- 3.2.11 附属在建筑物外墙以外的落地橱窗应按其围护结构外表面水平面积计算建筑面积。结构层高在 2.20m 及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.20m 以下的，不计算面积。
- 3.2.12 窗台与室内楼面或地面高差在 0.40m 以下且结构净高在 2.10m 及以上的凸(飘)窗，应按其围护结构外表面水平面积计算建筑面积。窗台与室内楼面或地面高差在 0.15m 及以下的，应计算全面积；窗台与室内楼面或地面高差在 0.15m 以上、0.40m 以下的，应计算 1/2 面积。
- 3.2.13 有围护设施的挑廊、檐廊、室外走廊，应按其围护设施外表面水平面积计算建筑面积。结构层高在 2.20m 及以上的，应计算 1/2 面积；结构层高在 2.20m 以下的，不计算面积。
- 3.2.14 门斗应按其围护结构外表面水平面积计算建筑面积。结构层高在 2.20m 及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.20m 以下的，不计算面积。
- 3.2.15 门廊、有柱雨篷应按其围护设施外表面水平面积计算建筑面积。结构层高在 2.20m 及以上的，应计算 1/2 面积；结构层高在 2.20m 以下的，不计算面积。

3.2.16 建筑物凸出顶部的楼梯间、水箱间、电梯机房等，应按其围护结构外表面水平面积计算建筑面积。结构层高在 2.20m 及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.20m 以下的，不计算面积。

3.2.17 围护结构不垂直于水平面的、围护结构为曲面或变截面的，结构净高在 2.10m 及以上的部位，应计算全面积；结构净高在 2.10m 以下的部位，不计算面积。

3.2.18 建筑物的提物井、管道井、通风排气等竖井、电梯井、烟道及室内楼梯（间），应并入建筑物的自然层、设备层、转换层、避难层、局部楼层计算建筑面积。有顶盖的采光井应按一层计算建筑面积，结构层高在 2.20m 及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.20m 以下的，不计算面积。

3.2.19 室外楼梯应并入所依附建筑物自然层，并按其水平投影面积计算建筑面积。结构层高在 2.20m 及以上的，应计算 1/2 面积；结构层高在 2.20m 以下的，不计算面积。

3.2.20 阳台、入户花园等，有围护结构的应按其围护结构外表面水平面积计算全面积；有围护设施的应按其围护设施外表面水平面积计算 1/2 面积。结构层高在 2.20m 及以上的，应计算面积；结构层高在 2.20m 以下的，不计算面积。

3.2.21 车棚、货棚等，有围护结构的应按其围护结构外表面水平面积计算全面积；无围护结构的应按其顶盖水平投影面积计算 1/2 面积。结构层高在 2.20m 及以上的，应计算面积；结构层高在 2.20m 以下的，不计算面积。

3.2.22 建筑物内的变形缝，应按其自然层、设备层、转换层、避难层、局部楼层，合并在建筑物建筑面积内计算；对于高低联跨的建筑物，当高低跨内部连通时，其变形缝应在低跨建筑物建筑面积内计算。

3.2.23 建筑物的其他建筑空间，有围护结构的，结构层高 2.20m 及以上的，应按其围护结构外表面水平面积计算全面积；有围护设施的，结构层高 2.20m 及以上的，应按其围护设施外表面水平面积计算 1/2 面积。

3.2.24 下列建筑物、建筑物部位、构筑物不应计算面积：

- 1 与建筑物内不相连通的建筑部位；
- 2 骑楼、过街楼底层公共通行空间、通道；
- 3 舞台及后台悬挂幕布和布景的天桥、挑台等；
- 4 无顶盖的场馆看台和采光井，露台、花架、屋顶装饰性构件、泳池、水箱；
- 5 建筑物的设备平台、操作平台、上料平台，建筑物中的箱、罐平台；
- 6 台阶、无柱雨篷、空调室外机搁板（箱）、爬梯；

7 窗台与室内楼面或地高差在 0.40m 以下且结构净高在 2.10m 以下的凸(飘)窗，窗台与室内楼面或地面高差在 0.4m 及以上的凸(飘)窗；

8 建筑物以外的地下人防通道，独立的烟囱、烟道、竖井、地沟、油(水)罐、气柜、水塔、贮油(水)池、贮仓、栈桥等构筑物。