

《建筑工程建筑面积计算规范》

宣贯辅导教材

住房和城乡建设部标准定额研究所 主编

贴标处

 中国计划出版社

《建筑工程建筑面积计算规范》

宣贯辅导教材

住房和城乡建设部标准定额研究所 主编

 中国计划出版社

图书在版编目 (C I P) 数据

《建筑工程建筑面积计算规范》宣贯辅导教材/住房和城乡建设部标准定额研究所主编. —北京: 中国计划出版社, 2015.2
ISBN 978-7-5182-0089-4

I. ①建… II. ①住… III. ①建筑面积—计算—规范—教材
IV. ①TU984.11—65

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 022958 号

《建筑工程建筑面积计算规范》宣贯辅导教材
住房和城乡建设部标准定额研究所 主编

中国计划出版社出版

网址: www.jhpress.com

地址: 北京市西城区木樨地北里甲 11 号国宏大厦 C 座 3 层

邮政编码: 100038 电话: (010) 63906433 (发行部)

新华书店北京发行所发行

北京市科星印刷有限责任公司印刷

880mm × 1230mm 1/16 4.5 印张 105 千字

2015 年 2 月第 1 版 2015 年 2 月第 1 次印刷

印数 1—15000 册

ISBN 978-7-5182-0089-4

定价: 30.00 元

版权所有 侵权必究

本书环衬使用中国计划出版社专用防伪纸, 封面贴有中国计划出版社
专用防伪标, 否则为盗版书。请读者注意鉴别、监督!

侵权举报电话: (010) 63906404

如有印装质量问题, 请寄本社出版部调换

编写单位及编写人员名单

编写单位：住房和城乡建设部标准定额研究所

北京市建设工程造价管理处

辽宁省建设工程造价管理总站

黑龙江省建设工程造价管理总站

浙江省建设工程造价管理总站

四川省建设工程造价管理总站

陕西省建设工程造价总站

编写人员：陈国立 徐成高 吴宏伟 王玉波 胡建明

程万里 杜浚阳 李艳海 王海宏 胡晓丽

白洁如 刘大同 赵 彬

前 言

2013年12月19日，住房和城乡建设部发布第269号公告，批准《建筑工程建筑面积计算规范》为国家标准，编号为GB/T 50353—2013，自2014年7月1日起实施。

《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353—2013（以下简称“本规范”）是在《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353—2005（以下简称“05版规范”）的基础上，认真总结“05版规范”的实践经验，广泛征求意见，经过反复讨论修改而形成。

为了帮助广大使用者深入理解和掌握“本规范”的内容和具体的计算范围、计算方法，确保实施效果，我们组织“本规范”编制组编写了《建筑工程建筑面积计算规范》的宣贯辅导教材。本宣贯辅导教材比较详细地介绍了规范的修编工作情况、修编的总体原则、修订的内容以及条文详解。条文详解中将“本规范”与“05版规范”作了对比，叙述了“本规范”执行中应注意的问题，部分条文列举了案例。本宣贯辅导教材有助于工程造价专业人员、设计人员以及规划部门有关管理人员准确理解和掌握“本规范”，可供工程造价管理机构宣贯培训使用，也可以为发承包双方在建筑面积计算中提供参考。

住房和城乡建设部标准定额司

2014年11月

目 录

第一部分	修编概况	1
第二部分	主要术语	6
第三部分	条文详解	9

第一部分

修编概况

根据住房和城乡建设部《关于印发〈2012年工程建设标准规范制订修订计划〉的通知》(建标〔2012〕5号),由住房和城乡建设部标准定额研究所主编,北京市建设工程造价管理处、辽宁省建设工程造价管理总站、黑龙江省建设工程造价管理总站、浙江省建设工程造价管理总站、四川省建设工程造价管理总站、陕西省建设工程造价总站参编,经过两年的努力工作,共同完成了《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T 50353—2013)的修订工作。在此对参加此次修订的单位和专家表示感谢。

一、修编工作情况

1. 征集执行情况

2011年4月2日住房和城乡建设部标准定额研究所印发了《关于征集〈建筑工程建筑面积计算规范〉(GB/T 50353—2005)有关意见的通知》(建标造〔2011〕102号),对“05版规范”面向全社会征求意见。9月底收集到各省、自治区、直辖市造价管理部门以及设计院、建设单位和个人的意见共341条。

2. 修编准备

2011年10月17日~2011年10月20日住房和城乡建设部标准定额研究所组织北京市、辽宁省、黑龙江省、浙江省、四川省、陕西省造价管理部门的专家成立修编组,在北京召开了规范修订会议。会议对“05版规范”中建筑面积术语、计算建筑面积的规定等内容进行了讨论,提出了规范修订的初步意见。

3. 初稿形成

2012年2月27日~2012年3月4日住房和城乡建设部标准定额研究所再次组织修编专家对规范修订进行论证,召开了规范初稿讨论会。会议对“05版规范”修订的反馈意见逐条梳理,明确了修订标准,对规范中意见相对集中、争议较多的条款进行了重点讨论,最终完成初稿。

4. 征求意见

初稿讨论会后,修编组按讨论意见修改,形成征求意见稿。2012年6月13日住房和城乡建设部标准定额研究所印发了《关于征求〈建筑工程建筑面积计算规范〉(征求意见稿)意见的函》(建标造〔2012〕93号),面向各省级造价管理机构征求意见,各地及有关单位十分重视,广泛收集来自各建设单位、施工企业和设计院的意见,并及时反馈给我们,共收到反馈意见356条。

5. 送审

2012年11月19日~2012年11月20日住房和城乡建设部标准定额研究所组织召开《建筑工程建筑面积计算规范》(送审稿)编制会。将收集到的意见进行了梳理,重点讨论了

征求意见过程中意见较多的问题，对阳台、设备层、外保温层的面积计算达成了共识。修改完善了术语、条文及说明中的条款，在此基础上，修改完成了送审稿。

6. 召开审查会

2013年3月21日，住房和城乡建设部标准定额司组织召开了《建筑工程建筑面积计算规范》（送审稿）的审查会，住房和城乡建设部标准定额司领导、部分省定额站以及设计院的有关专家、规范参编人员参加了会议。会议首先听取了编制组就规范的修订过程、主要内容做的汇报，审查专家对送审稿内容进行了深入细致的审查，一致同意通过审查并为完善规范提出了修改意见。

7. 报批

编制组根据专家审查意见进行修改完善，于2013年5月7日完成报批稿并报住房和城乡建设部标准定额司审批。住房城乡建设部于2013年12月19日发布公告，规定《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353—2013自2014年7月1日起实施。

二、《规范》修订的总体原则

本次修订是在“05版规范”的基础上，对一些提出问题较多的条款进行修订，确定了建筑面积计算的总体原则：

(1) 适用范围。“本规范”适用于新建、扩建、改建的工业与民用建筑工程建设全过程的建筑面积计算。适用范围增加了“建设全过程”。“05版规范”中强调规范主要为满足工程造价计价工作的需要，而实际建设过程中，规划、设计等阶段均在使用“本规范”。因此，本次修订将适用范围扩大到建设全过程，规划、设计可以使用“本规范”。但房屋产权面积计算不适用于“本规范”。

(2) 阳台面积计算以主体结构为主的原则。按照属于主体结构内的部分计算全面积，附属设施计算半面积的原则（在不考虑层高的前提下）。例如，在阳台的规定中，无论图纸标注为阳台、空中花园、入户花园，在主体结构内的都应计算全面积，不考虑是否封闭。

(3) 可以利用（不论设计是否明确利用）的建筑空间都计算建筑面积，取消设计加以利用的说法。

(4) 一般计算原则。“本规范”中，一般的取定顺序是：有围护结构的，按围护结构计算面积；无围护结构、有底板的，按底板计算面积（室外走廊、架空走廊）；底板也不利于计算的，则取顶盖（车棚、货棚等）。主体结构外的附属设施按结构底板计算面积。“05版规范”中错层阳台、架空走廊、直行楼梯等按是否有顶盖考虑是否计算面积，“本规范”中有盖无盖不作为计算建筑面积的必备条件，因为阳台、架空走廊、楼梯是利用其底板，顶盖只是起遮风挡雨的辅助功能。

(5) “本规范”涉及的所有建筑部件，均应符合国家现行设计、施工、质量、安全等规范的要求。

三、修订的内容

1. 术语

“05版规范”共25条术语，“本规范”增加了建筑面积、建筑空间、结构净高、围护

设施、结构层、门廊、楼梯、主体结构、露台、台阶的术语释义。将“05版规范”术语中的层高修订为结构层高；删除了回廊、围护性幕墙、装饰性幕墙、眺望间、永久性顶盖。“本规范”的术语解释大部分来源于现行国家标准《民用建筑设计术语标准》GB/T 50504，《民用建筑设计术语标准》GB/T 50504中没有的术语，我们查询了一些资料，经过整理后作为“本规范”的术语解释。例如，层高的概念在《民用建筑设计术语标准》GB/T 50504中为“建筑物各楼层之间以楼、地面面层（完成面）计算的垂直距离。对于平屋面，屋顶层的层高是指该层楼面面层（完成面）至平屋面的结构面层（上表面）的高度；对于坡屋面，屋顶层的层高是指该层楼面面层（完成面）至坡屋面的结构面层（上表面）与外墙外皮延长线的交点计算的垂直距离”。这里，层高是按完成面来定的，而在建筑面积计算中一般是根据结构来划定，所以“本规范”的层高改为结构层高，避免出现与《民用建筑设计术语标准》GB/T 50504不一致的情况。“本规范”规定阳台是附设于建筑物外墙，设有栏杆或栏板，可供人活动的室外空间。这个术语定义中强调附设于建筑物外墙，凡不是这种情况，为阳台单独设计的外墙或阳台在外墙内的均按全面积计算，也就是说，外墙内的阳台不符合规范术语的规定。

2. 建筑面积计算的规定

(1) 增加了建筑物架空层的面积计算规定，取消了深基础架空层的面积计算规定；

(2) 取消了有永久性顶盖的面积计算规定，增加了无围护结构、有围护设施的面积计算规定，顶盖不是计算建筑面积的唯一条件，如楼梯，有无顶盖不影响楼梯的垂直交通，永久性表述也有欠缺，我国不同建筑物有耐久年限的规定；

(3) 修订了落地橱窗、门斗、挑廊、走廊、檐廊的面积计算规定；

(4) 增加了凸（飘）窗的建筑面积计算要求，因为有些落地窗会设计为飘窗，实际和房间一体；

(5) 修订了围护结构不垂直于水平面而超出底板外沿的建筑面积计算规定；

(6) 删除了原室外楼梯强调的有永久性顶盖的面积计算要求；

(7) 修订了阳台的面积计算规定；

(8) 修订了外保温层的面积计算规定，按我们计算建筑面积的规则（结构外围），保温层不应计算建筑面积，而因为设保温层是国家节能要求，为了鼓励设计时加设保温层，因此给予面积计算，但保温层与外墙之间的空隙不计算建筑面积；

(9) 修订了设备层、管道层的面积计算规定，设备层和管道层归入常规楼层计算建筑面积；

(10) 增加了门廊的面积计算规定；

(11) 增加了有顶盖的采光井的面积计算规定。

四、测算

规范出版后，我们请南北方两个省份用“本规范”和“05版规范”进行了测算对比，结果见表1和表2。

表1 “本规范”与“05版规范”对比测算结果1(北方)

		05版规范	本规范	变化比	变化原因
住宅	剪力墙	73974m ²	74208m ²	0.003	采光井和设备管道层
		36957m ²	36854m ²	-0.0028	仅计算保温层
	砖混	6571m ²	6553m ²	-0.0027	保温层
	框架	8977m ²	8971m ²	-0.00067	仅计算保温层
	框剪	19650m ²	19758m ²	0.0055	室外无顶盖消防通道
厂房	钢结构	60987m ²	60987m ²	0	无变化
车库	框剪	27260m ²	27260m ²	0	无变化
写字楼	剪力墙	28133m ²	28096m ²	-0.0013	保温层
	框架	38077m ²	39321m ²	0.0327	檐廊、雨篷、架空层、架空走廊
	框架	21335m ²	21257m ²	-0.0036	保温层
结果		321941m ²	323265m ²	0.0041	

测算结果为：按照“本规范”进行面积计算，结果比按“05版规范”计算大0.41%，采光井、设备层架空层等是结果增加的主要原因，部分减少是因为保温层只计算本身，而“05版规范”是计算至保温层的外围。本表所涉及的阳台计算遵循地方规定，按主体结构内计算全面积，所以没有阳台的计算差异，所选测算工程变化幅度不大。

表2 “本规范”与“05版规范”对比测算结果2(南方)

		05版规范	本规范	变化比	变化原因	
住宅	高层住宅	11069m ²	11348m ²	0.0252	架空层、阳台	
		5877m ²	5977m ²	0.017	阳台	
	小高层住宅	7574m ²	7691m ²	0.01545	阳台、室外楼梯	
	多层住宅	6683m ²	6683m ²	0	无变化	
	排屋		4758m ²	5018m ²	0.0546	结构内外阳台
			1517m ²	1780m ²	0.1734	结构内外阳台、无盖阳台、采光井
			1917m ²	1924m ²	0.0037	结构阳台、保温层
别墅	1515m ²	1560m ²	0.0297	结构内外阳台、无盖室外楼梯		
写字楼		129121m ²	129121m ²	0	无变化	

续表 2

	05版规范	本规范	变化比	变化原因
教学实验楼	17918m ²	17918m ²	0	无变化
	9181m ²	9208m ²	0.0029	结构内外阳台
	12596m ²	13914m ²	0.1046	设备层
商场	161726m ²	162149m ²	0.0026	自动扶梯
	64738m ²	64492m ²	-0.0038	出入口面积减少大于自动扶梯面积增加
工业厂房	43844m ²	43844m ²	0	无变化
	24933m ²	25055m ²	0.0049	架空走廊
	6065m ²	6076m ²	0.0018	无盖室外楼梯
结果	511032m ²	513758m ²	0.0053	

测算结果为：按照“本规范”进行面积计算，结果比按“05版规范”计算大 0.53%，设备层、架空层、自动扶梯、结构内阳台等是结果增加的主要原因，南方保温层设置较少，保温层对面积的影响较小。

总的测算结果“本规范”比“05版规范”面积增加了 0.486%。

各地在使用中发现有问题请与编制组联系。

第二部分

主要术语

一、建筑面积

定义为“建筑物（包括墙体）所形成的楼地面面积”。

建筑面积在“05版规范”中未定义，为“本规范”新增术语。面积是所占平面图形的大小，建筑面积是墙体围合的楼地面面积（包括墙体的面积），因此计算建筑面积时，我们首先以外墙结构外围水平面积计算。建筑面积还包括附属于建筑物的室外阳台、雨篷、檐廊、室外走廊、室外楼梯等建筑部件的面积。

二、建筑空间

定义为“以建筑界面限定的、供人们生活和活动的场所”。

建筑空间在“05版规范”中未定义，“本规范”新增术语。本规范取消“设计加以利用”的说法，凡是具备可出入、可利用条件（设计中可能标明了使用用途，也可能没有标明使用用途或使用用途不明确）的围合空间，均属于建筑空间，均应计算建筑面积。可出入是指人能够正常出入，即通过门、门洞或楼梯等进出；而必须通过窗、栏杆、人孔、检修孔等出入的不属于可出入。

三、围护结构

定义为“围合建筑空间的墙体、门、窗”。

围护结构在“05版规范”中定义为“围合建筑空间四周的墙体、门、窗等”。“本规范”明确了围护结构仅包括三种部件，因此取消了“等”字。墙体不区分材质。

四、围护设施

定义为“为保障安全而设置的栏杆、栏板等围挡”。

围护设施在“05版规范”中未定义，“本规范”新增术语。明确了栏杆、栏板等不属于围护结构。围护设施的设置应符合有关安全标准的规定。

五、主体结构

定义为“接受、承担和传递建设工程所有上部荷载，维持上部结构整体性、稳定性和安全性的有机联系的构造”。

主体结构在“05版规范”中未定义，“本规范”新增术语。主体结构即我们俗称的承重结构或受力体系，是承受“所有上部荷载”的体系。

六、结构层

定义为“整体结构体系中承重的楼板层”。

结构层在“05版规范”中未定义，“本规范”新增术语。结构层特指整体结构体系中承重的楼层，包括板、梁等构件。结构层承受整个楼层的全部荷载，并对楼层的隔声、防火等起主要作用。

七、阳台

定义为“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”（源自《民用建筑设计术语标准》GB/T 50504—2009）。

阳台在“05版规范”中定义为“供使用者进行活动和晾晒衣物的建筑空间”，仅从使用功能上进行了定义，本规范对阳台的本质属性进行了明确。

阳台主要有三个属性：一是阳台是附设于建筑物外墙的建筑部件；二是阳台应有栏杆、栏板等围护设施或窗；三是阳台是室外空间。

阳台有两种情况：一种是在外墙和主体结构外，属于主体结构外的阳台；另一种是在外墙外、主体结构内，属于主体结构内的阳台。

有时，设计将外墙内、主体结构内的部分也标注为阳台，但根据定义，阳台是外墙外的附属设施，外墙内的阳台实际上不应称为阳台。本规范为了能够表述清楚不同情况的规则，避免大家混乱，故对此种情况归为主体结构内的阳台。

八、露台

定义为“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”。

露台在“05版规范”中未定义，“本规范”新增术语。露台应满足四个条件：一是位置，设置在屋面、地面或雨篷顶；二是可出入；三是有围护设施；四是无盖。这四个条件须同时满足。如果是设置在首层并有围护设施的平台，且其上层为同体量阳台，则该平台应视为阳台，按阳台的规则计算建筑面积。

九、雨篷

定义为“建筑出入口上方为遮挡雨水而设置的部件”。

雨篷在“05版规范”中定义为“设置在建筑物进出口上部的遮雨、遮阳篷”。

雨篷是指建筑物出入口上方、凸出墙面、为遮挡雨水而单独设立的建筑部件。雨篷划分为有柱雨篷（包括独立柱雨篷、多柱雨篷、柱墙混合支撑雨篷、墙支撑雨篷）和无柱雨篷（悬挑雨篷）。如凸出建筑物，且不单独设立顶盖，利用上层结构板（如楼板、阳台底板）进行遮挡，则不视为雨篷，不计算建筑面积。对于无柱雨篷，如顶盖高度达到或超过两个楼层时，也不视为雨篷，不计算建筑面积。

十、台阶

定义为“联系室内外地坪或同楼层不同标高而设置的阶梯形踏步”。

台阶在“05版规范”中未定义，为“本规范”新增术语。台阶是指建筑物出入口不

同标高地面或同楼层不同标高处设置的供人行走的阶梯式连接构件。室外台阶还包括与建筑物出入口连接处的平台。

架空的阶梯形踏步，起点至终点的高度达到该建筑物一个自然层及以上的称为楼梯，在一个自然层以内的称为台阶。

第三部分

条文详解

3.0.1 建筑物的建筑面积应按自然层外墙结构外围水平面积之和计算。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，应计算 1/2 面积。

【对比 2005 规范】

3.0.1 单层建筑物的建筑面积，应按其外墙勒脚以上结构外围水平面积计算，并应符合下列规定：

1 单层建筑物高度在 2.20m 及以上者应计算全面积；高度不足 2.20m 者应计算 1/2 面积。

3.0.3 多层建筑物首层应按其外墙勒脚以上结构外围水平面积计算；二层以上楼层应按其外墙结构外围水平面积计算。层高在 2.20m 及以上者应计算全面积；层高不足 2.20m 者应计算 1/2 面积。

【释】

1. “本规范”不再区分单层建筑与多层建筑，对建筑面积计算规则进行了统一。

2. 结构层高是指“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”，见图 1。

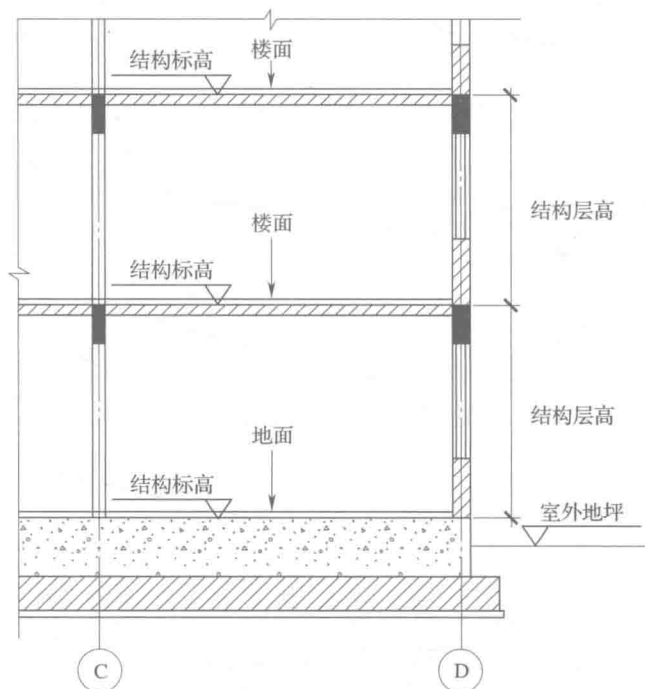


图1 结构层高示意图

(1) 上下均为楼面时，结构层高是相邻两层楼板结构层上表面之间的垂直距离。

(2) 建筑物最底层，从“混凝土构造”的上表面，算至上层楼板结构层上表面。

分两种情况：一是有混凝土底板的，从底板上表面算起（如底板上反梁，则应从上反梁上表面算起）；二是无混凝土底板、有地面构造的，以地面构造中最上一层混凝土垫层或混凝土找平层上表面算起。

(3) 建筑物顶层，从楼板结构层上表面算至屋面板结构层上表面。

3. 勒脚是指建筑物外墙与室外地面或散水接触部分墙体的加厚部分，其高度一般为室内地坪与室外地面的高差，也有的将勒脚高度提高到底层窗台。因为勒脚是墙根很矮的一部分墙体加厚，不能代表整个外墙结构，故计算建筑面积时不考虑勒脚。

4. 下部为砌体，上部为彩钢板围护的建筑物（见图2，俗称轻钢厂房），其建筑面积的计算：

当 $h < 0.45\text{m}$ 时，建筑面积按彩钢板外围水平面积计算；

当 $h \geq 0.45\text{m}$ 时，建筑面积按下部砌体外围水平面积计算。

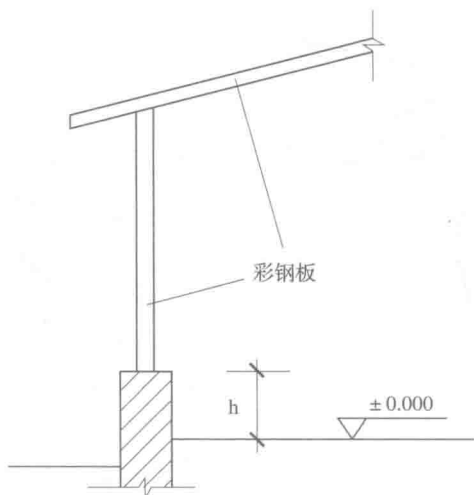


图2 下部为砌体，上部为彩钢板围护的建筑物示意图

5. 当外墙结构本身在一个层高范围内不等厚时（不包括勒脚，外墙结构在该层高范围内材质不变），以楼地面结构标高处的外围水平面积计算。

3.0.2 建筑物内设有局部楼层时，对于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围水平面积计算，无围护结构的应按其结构底板水平面积计算。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，应计算 1/2 面积。

【对比 2005 规范】

3.0.2 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，有围护结构的应按其围护结构外围水平面积计算，无围护结构的应按其结构底板水平面积计算。层高在 2.20m 及以上者应计算全面积；层高不足 2.20m 者应计算 1/2 面积。

【释】

1. “本规范”不再强调“单层建筑物内设置”的概念，无论是单层、多层，只要是在一个自然层内设置的局部楼层都适用本条，如复式房屋。

2. 建筑物内设有局部楼层，其首层面积已包括在原建筑物中，不能重复计算。因此，应从二层以上开始计算局部楼层的建筑面积。

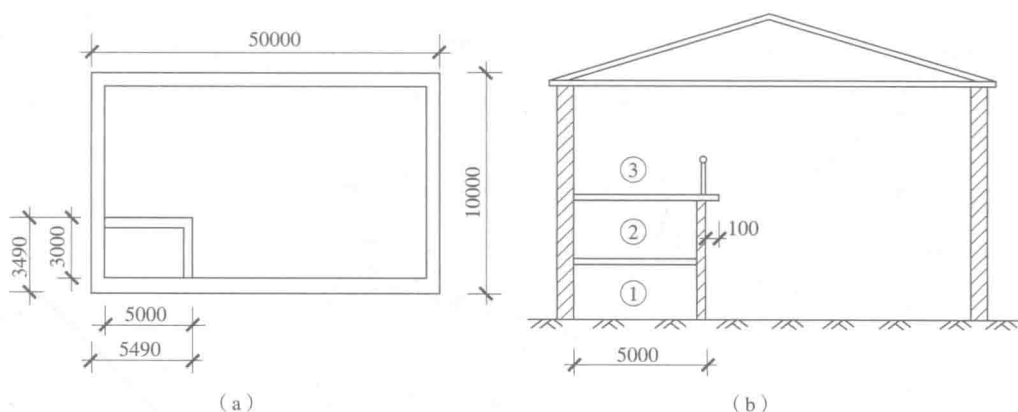


图3 建筑物内设有局部楼层示意图

【例1】以图3为例，假设局部楼层①、②、③层高均超过2.20m，计算该建筑物建筑面积。

解：首层建筑面积 = $50 \times 10 = 500$ (m²)

有围护结构的局部楼层②建筑面积 = $5.49 \times 3.49 = 19.16$ (m²)

无围护结构（有围护设施）的局部楼层③建筑面积 = $(5+0.1) \times (3+0.1) = 15.81$ (m²)

合计建筑面积 = $500 + 19.16 + 15.81 = 534.97$ (m²)

通过上面的例题，我们可以看出，虽然都是计算全面积，但有、无围护结构取定的计算范围是不同的。有围护结构时，按“围护结构外围水平面积”计算，故②层应将外墙算进去；无围护结构时，按“结构底板水平面积”计算，故③层不应考虑外墙。

3. 围护结构是指“围合建筑空间的墙体、门、窗”。“栏杆、栏板”按照本规范的定义，属于围护设施。

“本规范”局部楼层分两种：一种是有围护结构，另一种是无围护结构。但需要注意，无围护结构的情况下，必须要有围护设施。如果既无围护结构也无围护设施，则不属于楼层，不计算建筑面积。

3.0.3 形成建筑空间的坡屋顶，结构净高在2.10m及以上的部位应计算全面积；结构净高在1.20m及以上至2.10m以下的部位应计算1/2面积；结构净高在1.20m以下的部位不应计算建筑面积。

【对比2005规范】

3.0.1 单层建筑物的建筑面积，应按其外墙勒脚以上结构外围水平面积计算，并应符合下列规定：

2 利用坡屋顶内空间时，净高超过2.10m的部位计算全面积；净高在1.20m至2.10m的部位应计算1/2面积；净高不足1.20m的部位不应计算建筑面积。

3.0.4 多层建筑坡屋顶内和场馆看台下，当设计加以利用时净高超过2.10m的部位应计算全面积；净高在1.20m至2.10m的部位应计算1/2面积；当设计不利用或室内净高不足