

商品房

销售面积公正计量 工作手册

广西第一房地产计量公正站 编著

3-62

中国计量出版社



图书在版编目 (CIP) 数据

商品房销售面积公正计量工作手册/广西第一房地产公正计量站编著. - 北京: 中国计量出版社, 1998.8

ISBN 7-5026-1106-1

I. 商… II. 广… III. 住宅-建筑面积-计量-中国-手册
IV. F293.3-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (98) 第 20228 号

内 容 提 要

本书从务实的角度对房地产公正计量工作进行系统的阐述, 内容包括: 房地产与房地产业简介、房地产公正计量所涉及的法律法规、房屋建筑面积计算规则条例说明、商品房建筑面积计算及公用建筑面积分摊规则、房屋建筑面积测量方法、房屋建筑面积测量准确度分析、商品房销售面积允许误差分析等; 另外, 对房屋建筑面积计算中所涉及到的一些建筑名词作出解释; 最后, 举例说明按设计图纸及按实测值计算建筑面积的方法。

读者对象: 从事商品房管理的计量人员、房地产开发商、房地产中介机构和技术人员、管理人员及购房者等。

中国计量出版社出版

北京和平里西街甲 2 号

邮政编码 100013

永清县第一胶印厂印刷

新华书店北京发行所发行

版权所有 不得翻印

*

850mm×1168mm 32 开本 印张 8 字数 200 千字

1998 年 9 月第 1 版 1998 年 9 月第 1 次印刷

*

印数 1—5000 定价: 15.00 元

《商品房销售面积公正计量工作手册》编委会

主 编：黎司明 易先群

编 委：（以姓氏笔画为序）

王凯志 林爵权

易先群 黎司明

前 言

党的改革开放政策，促进了我国城镇居民住宅建设的迅速发展。随着我国住房制度的改革，实行住房分配货币化，推进住房商品化以来，城镇居民的消费结构发生了重大变化，即住房消费在人们生活中占有较大比重。当前，商品房销售市场十分活跃，而因商品房销售面积差异所引发的计量纠纷也日趋突出，投诉量也明显增多，在我国城镇居民仍不太富裕的情况下，保护购房者的利益则显得十分重要，应引起政府技术监督部门的高度重视。为此，国家质量技术监督局在有关部门的配合下，正组织制定《商品房销售面积计量监督管理办法》及《商品房销售面积测量与计算技术规范》，将为商品房销售面积实行计量监督提供执法依据和测量规范，以维护商品房销售市场秩序，保证商品房销售面积计量准确，达到保护购房者的利益。

当前，一些地区为规范商品房销售市场秩序，并结合本地区的实际情况，根据《中华人民共和国计量法》、建设部和国家发展计划委员会等部门的有关规定，制定了《商品房销售面积计量监督规定》和《商品房销售面积测量与计算技术规范》，有的还建立了商品房销售面积计量公正站，为社会提供商品房销售面积公正计量服务，并为购房者挽回一定的经济损失，取得了较好的社会效益，也受到社会的普遍关注。广西第一房地产计量公正站在这方面做了大量的工作，受到社会的好评。他们在实际工作中积累了一些好的经验，并编写了《商品房销售面积公正计量工作手册》一书，可供各地在开展商品房销售面积公正计量服务中参考。

商品房销售面积公正计量是一项较复杂、较细致的工作，希

望各地采取先试点后推广的方式，积极稳妥地开展此项工作。我们也希望《手册》的发行，进一步推动商品房销售面积公正计量服务健康发展。

东 征
1998年7月

目 录

第一章 房地产与房地产业	(1)
第一节 房地产与房地产业概要	(1)
第二节 我国房地产业概述	(2)
第二章 房地产公正计量涉及的法律法规	(6)
第一节 房地产公正计量应遵守的计量法律法规	(6)
一、房地产公正计量的有关计量法律法规	(6)
二、房地产公正计量必须依法行事	(7)
第二节 计量法律法规为开展房地产公正计量提供法律保障和依据	(7)
一、房地产公正计量监督是计量行政部门的职责	(8)
二、因地制宜健全地方房地产公正计量法规	(8)
第三章 房屋建筑面积测量方法	(10)
第一节 边长及墙体厚度的测量	(10)
一、边长长度测量方法	(10)
二、墙体厚度测量方法	(11)
第二节 矩形房屋面积测量	(12)
一、整栋(层)建筑面积测量方法	(12)
二、应分摊公用建筑面积测量方法	(13)
三、套内建筑面积测量方法	(13)
四、层高测量	(14)
五、计算公式	(14)
六、结果处理	(15)
第三节 非矩形房屋面积测量	(15)
一、梯形面积测量方法	(16)

二、三角形面积测量方法	(16)
三、扇形面积测量方法	(17)
四、弓形面积测量方法	(17)
五、圆形面积测量方法	(17)
六、椭圆形面积测量方法	(18)
第四节 实际测量中应注意的事项	(19)
一、测量前的注意事项	(19)
二、测量中的注意事项	(19)
三、测量仪器的选择	(20)
第四章 《建筑面积计算规则》条款解释及说明	(22)
第一节 计算建筑面积的范围	(22)
一、单层建筑物的建筑面积	(22)
二、单层建筑物内设有部分楼层的建筑面积	(23)
三、高低联跨的单层建筑物面积	(23)
四、多层建筑物的建筑面积	(24)
五、结构、层数不同的同一建筑物建筑面积	(25)
六、地下室的建筑面积	(26)
七、建于坡地和深基础地下架空层的建筑面积	(27)
八、建筑物的通道、门厅、大厅的建筑面积	(28)
九、门厅、大厅内设有回廊的建筑面积	(29)
十、室内楼梯间、电梯井等建筑面积	(30)
十一、书库、立体仓库的建筑面积	(32)
十二、舞台灯光控制室的建筑面积	(33)
十三、设备管道层、贮藏室的建筑面积	(33)
十四、雨蓬、车棚、货棚、站台等的建筑面积	(34)
十五、屋面上部有围护结构的楼梯间、水箱间、电梯机房 等的建筑面积	(36)
十六、门斗的建筑面积	(36)
十七、眺望间、观望电梯间、橱窗的建筑面积	(37)
十八、挑廊、走廊的建筑面积	(38)

十九、建筑物外的走廊、檐廊的建筑面积	(38)
二十、阳台的建筑面积	(40)
二十一、架空走廊的建筑面积	(41)
二十二、室外楼梯间的建筑面积	(41)
二十三、建筑物内变形缝、沉降缝等的建筑面积	(42)
第二节 不计算建筑面积的范围	(43)
一、突出外墙的附属建筑物	(43)
二、用于检修、消防等室外爬梯	(44)
三、层高 2.2m 以内的设备	(44)
四、建筑物内操作平台、上料平台、安装箱或罐体平台	(44)
五、没有围护结构的屋顶水箱、花架、凉棚等	(44)
六、独立构筑物	(44)
七、单层建筑物内分隔单层房间	(45)
八、舞台及后台悬挂的幕布、布景天桥、挑台	(45)
九、建筑物内宽度大于 300mm 的变形缝、沉降缝	(45)
第三节 其他	(45)
一、建筑物与构筑物连接成一体	(45)
二、本规则适用范围	(45)
第五章 商品房建筑面积计算实例	(47)
第一节 按设计图纸计算	(47)
一、计算说明	(47)
二、整层建筑面积计算	(47)
三、应分摊的公用建筑面积计算	(49)
四、套内建筑面积计算	(50)
五、验算方法	(50)
第二节 按实测结果计算	(51)
一、总建筑面积计算	(52)
二、套内建筑面积计算	(54)
三、总公用建筑面积计算	(55)
四、公用建筑面积分摊系数计算	(56)

五、各套建筑面积计算	(56)
六、验算方法	(56)
第六章 房屋建筑面积测量精度及商品房销售面积	
允许误差分析	(57)
第一节 测量误差的来源	(57)
一、测量误差的来源	(57)
二、产生误差的原因	(57)
第二节 测量误差的分类及其特性	(58)
一、系统误差	(58)
二、偶然误差	(59)
三、其他误差	(59)
第三节 使用钢卷尺进行长度测量的误差分析	(60)
一、客观因素造成的误差	(60)
二、主观因素造成的误差	(61)
第四节 房屋建筑面积测量精度分析	(62)
一、评定精度的指标	(62)
二、房屋建筑面积测算的中误差	(64)
第五节 商品房销售面积允许误差分析	(72)
一、《房产测量规范》中的房屋面积测算误差分析	(72)
二、地方商品房销售面积测算误差分析	(72)
第七章 商品房销售面积公正计量问答及名词解释	
(150 例)	(74)
附录一 中华人民共和国计量法	(111)
附录二 中华人民共和国计量法实施细则	(117)
附录三 中华人民共和国城市房地产管理法	(128)
附录四 中华人民共和国土地管理法	(140)
附录五 中华人民共和国城镇国有土地使用权出让 和转让暂行条例	(158)
附录六 社会公正计量行(站)监督管理办法	(165)
附录七 关于加强《商品房销售面积计量公正站》	

规范管理的通知	(168)
附录八 关于发布《全国统一建筑工程基础定额》 (土建工程)和《全国统一建筑工程预算 工程量计算规则》的通知(摘要)	(170)
附录九 建设部关于印发《商品房销售面积计算及公 用建筑面积分摊规则》(试行)的通知	(174)
附录十 关于发布《住宅建筑设计规范》的通知	(178)
附录十一 城市房屋拆迁管理条例	(191)
附录十二 城市房地产市场评估管理暂行办法	(198)
附录十三 商品住宅价格管理暂行办法	(202)
附录十四 城市房产交易价格管理暂行办法	(205)
附录十五 城市商品房预售管理办法	(210)
附录十六 城市房地产开发管理暂行办法	(213)
附录十七 城市住宅小区竣工综合验收管理办法	(221)
附录十八 城市异产毗连房屋管理规定	(224)
附录十九 关于加强商品房销售管理的通知	(227)
附录二十 关于印发《江苏省商品房销售面积计量 监督管理办法》的通知	(229)
附录二十一 个人住房贷款管理办法	(233)

第一章 房地产与房地产业

第一节 房地产与房地产业概要

房地产是房产和地产的总称。房地产是一个权属和经济的概念，它不仅是指房屋、土地，而且还有产权、财产、资产等经济权属的含义。由于房和地有着不可分割的联系，人们通常把房产和地产合称为房地产。房地产和其他产品有着明显的区别，具有位置的固定性，商品的单一性，使用价值的耐久性，资源的有限性，整体价值的增值性等特殊属性。

房地产业是指从事房地产开发、营销、信托以及房屋维修、装饰、咨询、服务等经济活动的行业。它包括：土地的开发；房屋的建设、维修、管理；土地使用的有偿划拨、转让；房屋所有权的买卖、租赁；房地产的抵押贷款以及由此形成的房地产市场等。凡是从事上述经济活动的单位和部门均属房地产业。就其社会性质，属于第三产业，但也保留部分第二产业的性质和特征。房地产业的产生和发展与城市的兴起和经济发展紧密结合在一起，是商品经济发展到一定阶段的产物。房地产业在国民经济中占有十分重要的地位，是国民经济中重要的基础产业部门之一，是国家的重点投资部门之一，也是国家财政收入的重要来源。

房地产开发是指在依据城市房地产有关法律法规取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建筑的行为。房地产开发必须严格执行城市规划，按照经济效益、社会效益、环境效益相统一的原则，实行全面规划、合理布局、综合开发、配套建设，且必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途动工开发。

房地产经营是指对房产、地产的开发、经营和管理。各地房地产管理部门近年来实行政企分开，既强化政府职能，又搞活企业，已由单一的房屋管理、维修向经营、开发转变，并且利用房地产巨额资财，“以房生财，以地生财”。通过房地产开发企业对城市房屋及其连接土地的投资、建设和经营进行综合开发、多种经营，为加强城市建设，促进经济发展做出了巨大贡献。

房地产交易是指房屋所有权及依附于房屋的土地使用权的转让、抵押及房屋租赁等经营活动。

为了加强对城市房地产的管理，维护房地产市场秩序，保障房地产权利人的合法权益，促进房地产业的健康发展，我国制定了《中华人民共和国城市房地产管理法》，并于 1994 年 7 月 5 日由第八届全国人民代表大会第八次常务委员会会议通过，1995 年 1 月 1 日起执行。

第二节 我国房地产业概述

建国以后近 30 年间，在我国所实施计划经济体制条件下，政府宣布土地实行国有化、非商品化，因此实际上并不存在真正意义的房地产业。

中共十一届三中全会后，经济体制改革使得我国的房地产业从无到有，从小到大，逐渐兴起，尤其在 1988 年以后，随着土地有偿使用制度的建立以及住房制度改革的全面推行，给房地产市场的发育完善提供了有利的条件和强大的动力，使我国的房地产业获得了空前的发展。由于上涨空间大，利润丰厚，在 1992 年以前，我国的房地产市场急剧升温，投资额、开发量与利税每年均有大幅上升，增长率甚至在 100% 以上，一时间成为最炙手可热的行业。1992 年全国约有房地产开发企业一万余家，完成工作量 336 亿元人民币，施工房屋面积 1.25 亿平方米，总收入 283 亿元人民币。

房地产“热”给国民经济的发展和城镇居民生活的改善带来

了前所未有的冲击和活力，而在 1992 年出现了房地产过热的情况，这对房地产业乃至整个国民经济的发展都是不利的。1993 年下半年，国家果断地做出了加强宏观调控的决策，自此，“过热”得到了有效的控制，房地产业进入了平稳发展阶段，随着国民经济的持续快速发展，仍然稳步增长。至 1994 年底，全国房地产开发企业已增至近三万家，开发投资 800 亿元，1995 年增至 1 600 亿元。

受 1992、1993 年“房地产热”的巨大惯性影响，房地产开发的建筑规模仍然偏大。虽然近几年国家力图扭转房地产开发规模过速增长的趋势，但由于惯性作用和市场反应机制不够灵敏，尽管 1994、1995 年以来房地产开发投资的增长速度明显回落，但市场作出的负向调整较慢，开发规模仍然较大。这一趋势仍将持续作用于 1997 年以后的房地产市场。

近年来，我国房地产市场处于内部消化及自我完善的低速增长期，开发的重点逐渐从“开发区热”、“高档化热”转向为城镇居民服务的普通住宅建筑。我国拥有世界上最为庞大的城镇人口群体，目前住房仍十分短缺，因此在这方面我国有很迫切的社会需要，仍存在着潜力巨大的市场。

1997 年是我国经济发展中重要的一年。香港的胜利回归和中国共产党十五大的胜利召开，为我国房地产业的发展提供了良好的发展机遇。1996 年底的中共中央经济工作会议确定了要把住宅建设培育成为带动整个国民经济发展的新的经济增长点和消费热点的重大决策。

住房消费的启动对房地产市场，尤其是住房市场的复苏和回升已经产生并将进一步产生积极的影响。随着城市化进程的加快，中小城市房地产业的发展具有较大的潜力，二、三级市场的联动将进一步给房地产市场带来活力并促进空置商品房的消化；旧城改造的加快，基础设施的建设，用地结构的调整以及国有企业的改革都从不同角度推动房地产开发与存量房地产的置换和搞活，会给房地产发展带来新的机遇。

江泽民总书记在党的十五大报告中提出，“在改善物质生活的同时，充实精神生活，美化生活环境，提高生活质量。特别要改善居住、卫生、交通和通信条件，扩大服务性消费”，同时还提出振兴支柱产业，积极培育新的经济增长点，刺激消费，启动市场的要求。最近国家发布的经济预测表明，从 1998 年下半年开始，随着住房体制转换的完成，全部住房全部实行商品化、社会化，我国的房地产业将再次进入新的高速增长时期。当前的重点是发展住宅金融，完善公积金制度，建立住房保障制度，启动住宅消费市场，使房地产业成为“九五”期间和今后 10 年新的消费热点和经济增长点。

我国房地产业走过了 10 年的风雨历程，取得了光辉的成就，但是由于起步较晚，原有基数很低，尽管发展速度惊人，但在整体上仍处于复苏阶段，比较弱小。主要表现在房地产市场发育不够，交易额小，与许多国家相比，房地产业总产值占国民生产总值的比重较小，这个比例在各国一般是 6% ~ 12%，日本在 1985 年已达到 8%，而我国要到 2000 年才达到 5%，到 2020 年将达到 10%。

房地产业是第三产业的重要组成部分，中国以及其他发展中的国家，虽然第三产业有了一定的发展，但与第一、第二产业相比，仍然显得极不适应。国外初步实现工业化的国家，第三产业的产值一般占国民生产总值 30% ~ 35% 左右，发达国家高达 50% ~ 65% 左右，而我国只占 20% 多。房地产业的发展，既能为第三产业提供房屋和场所，又能增加第三产业的比重，有利于产业结构的合理调整和协调发展。此外，房地产业的发展还可以带动建材、建筑、能源、冶金、机械制造、化工与交通等许多行业的发展，同时，也直接有利于改善和提高人民的物质文化生活水平。

总之，房地产业在当今世界诸多经济比较发达的国家和地区是受到非常重视、大力扶持、优先发展的重要经济支持产业。我国的房地产业必将获得更加迅速和长远的发展。但是，这将有赖

于政府改善宏观调控、严格金融纪律、控制土地供应方式、完善市场规则、规范开发行为、控制商品房价格构成、建立市场监督机制等一系列管理行为和配套政策的出台与力度。

第二章 房地产公正计量涉及的法律法规

房地产公正计量必须遵照国家法律法规的规定进行，同时有关的计量法律法规为房地产公正计量顺利开展提供了法律保障和依据，本章主要讲述以上两个方面所涉及的计量法律法规。

第一节 房地产公正计量应遵守的计量法律法规

房地产公正计量行（站）是流通领域为社会提供计量公正数据的中介技术服务机构。它必须依法通过资格认定，并依据市场规则，建立自律性运行机制，承担相应的法律责任和经济责任，同时接受政府计量行政部门的监督和管理。

一、房地产公正计量的有关计量法律法规

为加强对社会公正计量行（站）的监督管理，保证流通领域中商品计量的准确可靠，依据《中华人民共和国计量法》（以下简称《计量法》）及《中华人民共和国计量法实施细则》（以下简称《计量法实施细则》）的规定，1995年7月5日，国家技术监督局第41号局长令发布了《社会公正计量行（站）监督管理办法》（以下简称《办法》）。该《办法》明确规定社会公正计量行（站）必须经省级人民政府计量行政部门考核批准，才能为社会开展计量公正活动，提供的计量公正数据可作为贸易结算的依据，并具有法律效力。《办法》规定房地产公正计量行（站）必须具备以下条件：（1）具有法人资格，独立于交易双方；（2）具有提供计量公正服务的能力，并取得社会公正计量行（站）计量

认证合格证书。社会公正计量行（站）还应向省级技术监督部门申请计量认证。计量认证的内容和要求有：（1）计量检测设备及配套设施满足计量检测的要求，并可溯源到社会公用计量标准；（2）计量检测人员经考核合格持证上岗；（3）具有保证计量检测工作质量的管理制度，应编制《质量手册》。房地产公正计量行（站）应当履行以下义务：（1）遵守国家法律、法规和有关社会公正计量行（站）的规章制度，接受当地人民政府计量行政部门的监督；（2）维护和保养计量检测设备，保证计量检测设备在使用周期内准确可靠；（3）妥善保管计量检测数据原始记录，并对出具的数据承担法律和经济责任。房地产公正计量行（站）提供计量公正服务可按有关规定收取服务费用。

二、房地产公正计量必须依法行事

对未取得房地产公正计量行（站）计量认证合格证书而开展房地产公正计量活动，为社会提供公正计量检测数据的单位和个人，比照《计量法实施细则》第五十五条规定，责令其停止检测，可并处一千元以下的罚款。房地产公正计量站及工作人员伪造检测数据的，按照《计量法实施细则》第五十一条，或当地有关计量管理条例给予处罚。房地产公正计量行（站）和工作人员违反规定，仍从事公正计量活动，经教育不改的，由颁发证书的部门撤销其社会公正计量行（站）计量认证合格证书和吊销有关操作人员岗位资格证书。房地产公正计量行（站）一定要依法行事，保证计量公正数据合法有效。

第二节 计量法律法规为开展房地产公正计量提供法律保障和依据

由于我国的房地产交易是近几年蓬勃发展起来的新生事物，国家对其监督管理的机制相对滞后，如果没有法律法规作为房地产计量违法行为的处罚依据，对出具的公正计量数据，房地产商和有关部门不予承认，那么，房地产公正计量活动和计量监督执