

# 武汉市自然资源和规划局 文件 武汉市住房保障和房屋管理局

武自然资规规〔2022〕1号

## 市自然资源和规划局 市住房保障和房屋管理局 关于印发《武汉市建设工程建筑面积 计算规则》的通知

各区自然资源和规划、房管部门，局属各事业单位，机关各处室，各有关单位：

经市自然资源和规划局、市住房保障和房屋管理局研究决定，现将《武汉市建设工程建筑面积计算规则》印发给你们，请结合工作实际认真贯彻执行。

武汉市自然资源和规划局



武汉市住房保障和房屋管理局



2022年4月18日

# 武汉市建设工程建筑面积计算规则

## 第一章 总 则

**第一条** 为了进一步规范统一武汉市建设工程建筑面积计算，根据《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）和《房产测量规范》（GB/T17986-2000）等规范，结合本市实际情况，制定本规则。

**第二条** 本市行政区域内各项建设工程在建筑设计、规划许可、规划条件核实、房产交易、不动产登记等管理中涉及的建筑面积计算，应当遵守本规则。

## 第二章 建筑面积计算一般规定

**第三条** 建筑物的建筑面积按照自然层外墙结构外围水平投影面积之和计算。

**第四条** 地上、地下建筑空间应分别计算建筑面积：

（一）室外地平面标高以上的建筑空间（地下空间出入口有顶盖部位、井道除外）建筑面积计入地上建筑面积，室外地平面标高以下的建筑空间建筑面积计入地下建筑面积。

（二）地下室、半地下室在室外地平面以上部分的高度在 1.5 米以上的，该建筑面积计入地上建筑面积。

建筑物的室外地平面标高应当符合控制性详细规划或修建性

详细规划的要求。控制性详细规划、修建性详细规划均未明确规定的，建筑物的室外地平面标高以周边紧邻的最低城市道路中心线标高为基准。

**第五条** 建筑空间建筑面积计算遵循以下一般原则：

（一）结构层高在 2.2 米以上（套内阳台、特殊层高的建筑空间除外）且具备下列情形之一的建筑空间按全面积计算：

1. 建筑物主体结构内的；
2. 有顶盖有围护结构封闭围合的。

（二）具备下列情形之一的建筑空间按 1/2 面积计算：

1. 结构层高在 1.3 米以上、2.2 米以下；
2. 有顶盖单排柱或独立柱的。

（三）具备下列情形之一的建筑空间不计算建筑面积：

1. 结构层高在 1.3 米以下的；
2. 无顶盖的建筑空间。

（四）建筑结构层高 2.2 米以下和特殊层高的建筑空间，在办理房产交易、不动产登记时，建筑面积计算按照房产测量相关规定执行。

**第六条** 本规则中建筑面积除有特殊规定外，在规划管理环节均为计容建筑面积。

### 第三章 各类建筑空间建筑面积计算规定

**第七条** 建筑物主体空间的建筑面积按以下规定计算：

（一）除设计规范和本规则其他条款有明确规定的情形外，

建筑物主体空间均按照自然层计算建筑面积。

## （二）设备层、结构转换层

1. 设备层、结构转换层的建筑面积按照其围护结构外围水平投影面积计算，其建筑面积单独标注。

2. 按照国家规范要求设置、结构层高不大于该建筑标准层结构层高的设备层、结构转换层建筑面积，不计入计容建筑面积（楼（电）梯间、前室（合用前室）等空间除外）。

## （三）避难层

1. 避难层的建筑面积按照其围护结构外围水平投影面积计算，其建筑面积单独标注。

2. 按照国家规范要求设置、结构层高不大于该建筑标准层结构层高的避难层建筑面积，不计入计容建筑面积（楼（电）梯间、前室（合用前室）等空间除外）；避难层兼作设备层的，其层高在该建筑标准层结构层高基础上增加不超过 1.5 米的，不计入计容建筑面积。

## （四）架空层

1. 建筑物架空层及坡地建筑物吊脚架空层按照其顶板水平投影面积计算，其建筑面积单独标注。

2. 建筑物架空层中的开敞面积不得少于该层建筑面积的 1/2，并作为休闲、绿化景观使用。其中，建筑物首层作为架空层的，结构层高不小于该建筑标准层结构层高，对外开敞面累计长度不小于该层周长的 1/2；二层以上作为架空层的，结构层高在 4.5 米以上的，应只有结构支撑而无其他外围护结构。符合前述要求的，

不计入计容建筑面积（楼（电）梯间、前室（合用前室）等空间除外）；不符合的，计入计容建筑面积。

（五）建筑物内设有局部楼层时，对于局部楼层的二层以上楼层，有围护结构的，按照其围护结构外围水平面积计算，无围护结构的，按照其结构底板水平面积计算建筑面积。

（六）建筑物室内电梯井、提物井、管道井、通风井、烟道等并入自然层计算建筑面积。有顶盖的采光井按一层计算建筑面积。

（七）形成建筑空间的坡屋顶，结构净高在 2.1 米以上的部位计算全建筑面积；结构净高在 1.2 米以上至 2.1 米以下的部位计算 1/2 建筑面积；结构净高在 1.2 米以下的部位不计算建筑面积。建筑物顶部因造型需要设置开敞的、未形成建筑空间的坡屋面构架，不计算建筑面积。

（八）场馆看台下的建筑空间，结构净高在 2.1 米以上的部位计算全建筑面积；结构净高在 1.2 米以上至 2.1 米以下的部位计算 1/2 建筑面积；结构净高在 1.2 米以下的部位不计算建筑面积。室内单独设置的有围护设施的悬挑看台，按照其结构底板水平投影面积计算建筑面积。有顶盖无围护结构的场馆看台按照其顶盖水平投影面积的 1/2 计算建筑面积。

（九）建筑物形态的立体书库、立体仓库，有围护结构的，按照其围护结构外围水平面积计算建筑面积；无围护结构的，按照其结构底板水平投影面积计算建筑面积。无结构层的按一层计算建筑面积，有结构层的按照其结构层面积分别计算。

**第八条** 地下室、半地下室的建筑面积按以下规定计算：

（一）地下室、半地下室按照其围护结构外围水平面积计算建筑面积。设置于地下室、半地下室的停车、设备用房、人防及设施用房建筑面积不计入计容建筑面积。

（二）地下室、半地下室出入口坡道有顶盖的部位按照其围护结构或围护设施外围水平面积计算建筑面积，计入地下室、半地下室建筑面积，不计入计容建筑面积。

（三）地下室、半地下室出地面单独设置的各类井道（不包括采光井），满足住宅层高控制与疏散楼梯设计要求且单个水平投影面积在 35 平方米以下、仅作为人行出入功能的楼（电）梯间，按围护结构外围水平面积计算建筑面积，计入地下室、半地下室建筑面积，不计入计容建筑面积。不符合本项前述要求的，计入地上建筑面积。地下室、半地下室出地面的建筑物内部或附着于建筑外墙的各类井道和楼（电）梯间，计入其所通过的地上各层的建筑面积。

（四）有永久性顶盖的、与室内相通的地下室采光井按一层计入地下室建筑面积，不计入计容建筑面积。

**第九条** 围护结构倾斜的建筑空间的建筑面积按以下规定计算：

围护结构不垂直于水平面楼层的建筑空间，按照其底板面的外墙外围水平投影面积计算建筑面积。结构净高在 2.1 米以上的部位计算全建筑面积；结构净高在 1.2 米以上至 2.1 米以下的部位计算 1/2 建筑面积；结构净高在 1.2 米以下的部位不计算建筑面

积。

**第十条** 结构板、结构联系梁的建筑面积按以下规定计算：

建筑物确因结构安全需要搭建的结构板、结构联系梁，具有相应资质图审机构出具审查意见的，不计算建筑面积；不符合本款前述要求的，并入自然层计算建筑面积。

**第十一条** 走廊、檐廊、挑廊、连廊和架空走（通）廊的建筑面积按以下规定计算：

（一）与房屋相连有顶盖的、宽度不超过 2.4 米的走廊、檐廊、挑廊，有围护结构的，按照其围护结构外围水平投影面积计算建筑面积；有柱或围护设施的，按照其柱或围护设施外围水平投影面积的 1/2 计算建筑面积；无围护设施和围护结构、或无顶盖的，不计算建筑面积。当顶盖不能完全覆盖围护设施时，顶盖宽度在 0.6 米以上的，按照其顶盖水平投影面积 1/2 计算建筑面积；顶盖宽度在 0.6 米以下或者顶盖为镂空的，不计算建筑面积。

（二）有顶盖的连廊和架空走（通）廊，有围护结构的，按照其围护结构外围水平投影面积计算建筑面积；有围护设施的，按照其围护设施外围水平投影面积的 1/2 计算建筑面积；无围护设施和围护结构，或无顶盖的，不计算建筑面积。

（三）建筑主体结构内外相通的走廊、连廊和架空走（通）廊，应分段计算建筑面积，室内的并入自然层计算，室外的按本条第（一）项、第（二）项计算。

（四）地面一层连接项目内各栋建筑物或独立设置的全天候开放式风雨连廊，连廊宽度 6.0 米以下，结构层高在 2.8 米以上、

6.0 米以下的，其建筑面积单独标注，不计入计容建筑面积；不符合本项前述要求的，按本条第（二）项计算建筑面积。

**第十二条** 门斗、门廊、雨篷的建筑面积按以下规定计算：

（一）门斗按照其围护结构外围水平投影面积计算建筑面积。

（二）建筑物出入口的两侧墙体凸出外墙有顶盖、不封闭的建筑空间，其进深在 1.2 米以上的，按照门斗计算建筑面积；1.2 米以下的，不计算建筑面积。

（三）进深在 1.2 米以上且上盖宽度（上盖外缘至外墙结构外缘的最大水平距离）在 2.4 米以下的，有两排及以上柱的凸出式门廊，按照柱外围水平投影面积计算建筑面积；独立柱或单排柱的，按照其上盖水平投影面积 1/2 计算建筑面积；无柱的，不计算建筑面积。

进深在 0.6 米以上的凹入式门廊，按照门斗计算建筑面积；0.6 米以下的，不计算建筑面积。

凸凹复合式门廊，凹入部分按门斗计算建筑面积，凸出部分按照凸出式门廊计算建筑面积。

（四）有柱雨篷（包括独立柱雨篷、多柱雨篷、墙体支撑雨篷）进深（雨篷结构外边线至外墙结构外边线的宽度）2.4 米以上的，按照雨篷上盖水平投影面积计算建筑面积；2.4 米以下的，计算 1/2 建筑面积。无柱雨篷不计算建筑面积。

**第十三条** 立体停车库的建筑面积按以下规定计算：

（一）建筑物形态的立体停车库，有围护结构的，按照其围护结构外围水平面积计算建筑面积；无围护结构的，按照其结构



底板水平投影面积计算建筑面积。有结构层的，按照其结构层面积分别计算；无结构层的，按照单个泊位的面积与总泊位数乘积的 1/2 计算建筑面积。

（二）构筑物形态的机械式立体停车库，按照单个泊位的面积与总泊位数乘积的 1/2 计算建筑面积。

（三）机关、企事业单位及老旧小区利用自有用地新建的机械式停车设施，其建筑面积不计入计容建筑面积。

#### **第十四条** 棚结构建筑的建筑面积按以下规定计算：

有顶盖、无围护结构的车棚、货棚、站台、加油站和看台等，有双排柱的，按照其围护结构外围水平投影面积计算建筑面积；独立柱、单排柱的，按照其顶盖水平投影面积 1/2 计算建筑面积。

#### **第十五条** 楼梯、台阶、前室的建筑面积按以下规定计算：

（一）建筑物内部楼梯或位于建筑物外部但与建筑物内部相通且立面设有围护结构的楼梯，按照其在各楼层的水平投影面积计算建筑面积。

（二）建筑物的室内楼（电）梯，无论其是否与楼层相通，均按照自然层层数计算建筑面积。

（三）复式建筑、跃层建筑的室内楼梯，按照自然层计算建筑面积。

（四）住宅室内楼梯上下行之间中空部位按照自然层层数计算建筑面积。商业、办公、厂房等室内楼梯、扶梯、旋转楼梯、回形楼梯等梯间中空部位，中空部位短边或直径在 0.35 米以上的，除底层外，其余各层中空部位不计算建筑面积；在 0.35 米以下的，

按照自然层层数计算建筑面积。

（五）同时服务于两侧不同层数房屋的楼梯，以层数多的一侧为准计算楼梯的层数。与建筑物不相连或仅在局部楼层与建筑物通过架空通廊相连的独立楼（电）梯，按照其设有出入口所通过的楼层计算楼梯的层数计算建筑面积。

（六）室内楼梯的休息平台，挑出建筑外墙外，按照其底板的水平投影面积计算建筑面积。

（七）室外楼梯并入所依附建筑的自然层，按照其水平投影面积 1/2 计算建筑面积。

（八）室内的单跑楼梯（含步梯、扶手电梯）按照所在的自然层计算面积；跨越多层的，按照各自然层分段投影计算建筑面积；室外的单跑楼梯（含步梯、扶手电梯），按照其水平投影面积的 1/2 计算建筑面积。

（九）室外台阶不计算建筑面积，但其下方空间可利用的，按照第七条第（七）项规定计算建筑面积。

（十）楼梯已计算建筑面积的，其下方空间不计算建筑面积。楼梯最上层无顶盖的，最上层楼梯不计算面积，其底板视为下一层楼梯的顶盖。楼梯下、坡道下等类似坡屋顶建筑空间按照第七条第（七）项规定计算建筑面积。

（十一）不封闭的楼（电）梯前室，按照其围护结构或围护设施外围水平面积计算建筑面积。

#### **第十六条** 幕墙的建筑面积按以下规定计算：

（一）嵌合于房屋横梁上的玻璃、金属等材料形成的幕墙，

按照横梁外沿水平投影计算建筑面积，以横梁厚度计算外墙体的墙厚。

（二）悬挂于结构墙体之上，起装饰作用的玻璃、金属、石材及其它材料幕墙等，按照结构墙体外围水平投影面积计算建筑面积。

（三）悬挂式起围护作用的幕墙，室内楼、地板面上无论是否设置围护，均按室内楼、地板外沿或结构梁外沿的水平投影面积计算建筑面积。

（四）同一楼层同一面外墙既有结构墙体又有幕墙且相互不重叠时，按照结构墙体及幕墙形式确定各自边界计算建筑面积。

**第十七条** 保温层的建筑面积按以下规定计算：

建筑物的外墙外保温层，按照其保温材料的水平截面积计算建筑面积，并计入自然层建筑面积。

**第十八条** 落地橱窗的建筑面积按以下规定计算：

附属在建筑物外墙的落地橱窗，按照其围护结构外围水平投影面积计算建筑面积。

**第十九条** 屋面上建筑空间的建筑面积按以下规定计算：

（一）屋顶的楼梯间、水箱间、电梯机房和设备用房等，按照其围护结构外围水平投影面积计算建筑面积。

（二）屋顶水箱与屋面之间的隔层，有围护结构的，按照其围护结构外围水平投影面积计算建筑面积。

（三）屋顶电梯机房下方设有的缓冲层，不计算建筑面积。

**第二十条** 变形缝的建筑面积按以下规定计算：

与室内相通的变形缝，并入自然层计算建筑面积；与室内不相通的，不计算建筑面积。

**第二十一条** 阳台的建筑面积按以下规定计算：

（一）住宅套内阳台按照其围护结构或围护设施的外围水平投影面积计算  $1/2$  建筑面积。不符合以下规定之一的，按照其水平投影全面积计入计容建筑面积。

1. 满足设计和基本功能要求，布局合理，不压占室内空间影响室内功能空间的使用；
2. 水平投影面积总和不超过单套套内建筑面积的 12%；
3. 进深不超过相邻基本功能空间进深的 45%且进深不超过 2.4 米。

（二）住宅公共部分设置的阳台，按照其围护结构或围护设施外围水平投影面积  $1/2$  计算建筑面积。不符合以下规定之一的，按照水平投影全面积计入计容建筑面积。

1. 单个水平投影面积 5.0 平方米以下；
2. 进深 2.4 米以下；
3. 对外开敞面有柱围合或无柱开敞面累计边长占其周长  $1/2$  以上。

（三）老年公寓、宿舍阳台建筑面积按照本条第（一）项、第（二）项计算。

（四）阳台与其上盖相距四个以上楼层的，视作无顶盖阳台，不计算建筑面积；上盖宽度在 0.6 米以下的，不计算建筑面积。

**第二十二条** 飘窗的建筑面积按以下规定计算：

飘窗应突出外墙面，作为墙面的一部分，不应有楼层楼（地）板的延伸，满足采光的基本要求。窗台台面与室内地面的高差在 0.45 米以上，或高差在 0.45 米以下但结构净高在 2.1 米以下，且外墙墙体结构外边线至飘窗围护结构外边线距离不超过 0.6 米的，不计算建筑面积。不符合本款前述要求的，按照其水平投影面积计算建筑面积。

**第二十三条** 空调室外机搁板、设备平台的建筑面积按以下规定计算：

（一）主体结构外空调室外机搁板应突出外墙面，满足使用及安全要求，避免对室外活动和环境产生影响，进深（空调室外机搁板外边线至外墙面的最大垂直距离）不超过 0.8 米的，不计算建筑面积。住宅每个空调室外机搁板水平投影面积不超过 1.0 平方米，且每套住宅空调室外机搁板水平投影面积总和不超过 4.0 平方米，不计算建筑面积。不符合本项前述要求的，按照其水平投影面积 1/2 计算建筑面积。

（二）每套住宅独立设置的集中设备平台（包括集中空调室外机搁板）水平投影面积不超过 4.0 平方米的，按结构底板水平投影面积 1/2 计算建筑面积。

**第二十四条** 突出外墙面建筑部件的建筑面积按以下规定计算：

主体结构外突出建筑外墙面的花池、结构板、装饰性阳台等建筑部件（不含室外空调机搁板），进深（取外墙附属物结构外边线至外墙结构外边线最大垂直距离）不超过 0.6 米的，不计算建

筑面积。不符合本款前述要求的，按照其水平投影面积 1/2 计算建筑面积。

**第二十五条** 化工建筑物及设施的建筑面积按以下规定计算：

（一）圆形建筑物按照实际投影面积计算建筑面积。

（二）储罐区按照防火堤轴线或围堰最外边计算建筑面积，未设防火堤的储罐区，按照成组设备的最外边缘计算建筑面积。

（三）天桥、栈桥按照其外壁投影面积计算建筑面积。

（四）外管廊架空敷设的按照管架支柱间的轴线宽度加 1.5 米乘以管架长度计算建筑面积，沿地面敷设的按照其宽度加 1.0 米乘以管线带长度计算建筑面积。

（五）工艺装置按照其铺砌界线计算建筑面积。

（六）露天堆场按照其堆场实际地坪面积计算建筑面积。

（七）露天设备按照其设备场地铺砌范围计算建筑面积。

（八）建筑物、化学反应装置、容器装置等设施层高超过 8 米的，加倍计算建筑面积。

**第二十六条** 以下建筑空间不计算建筑面积：

（一）骑楼、过街楼底层的开放公共空间。

（二）舞台及后台悬挂幕布和布景的天桥、挑台等。

（三）露台、露天游泳池、花架和屋顶装饰性结构构件，以及独立的景观小品。

（四）建筑物内的操作平台、上料平台安装箱和罐体的平台。

（五）外墙的勒脚、附墙柱、垛。

(六) 室外爬梯、室外专用消防钢制楼梯和钢筋砼悬臂一字形平板式踏步楼梯。

(七) 无围护结构的观光电梯，以及既有建筑增设的观光电梯。

(八) 非化工企业用地内的独立的烟囱、烟道、地沟、油(水)罐、气柜、水塔、贮油(水)池、贮仓、栈桥和防爆波电缆井等建筑物。

(九) 地铁、地下快速路等公共设施出地面的排气通道(井、口部)、房屋突出屋面独立设置的通风井、排气井等。

(十) 屋顶上的水箱或储水池。

(十一) 活动建筑物、临时建筑物。利用市政道路的引桥、高架桥和高架桥的桥(路)面作为顶盖建造的建筑物。

(十二) 不形成建筑空间，起隔热作用的闷顶层。

(十三) 通过夹层且夹层不能直接使用的楼(电)梯间、井道等空间。

(十四) 按照规范设置的挑出宽度不超过1米的防火挑檐。

(十五) 构筑物形态、非永久使用的非机动车棚。

## 第四章 建筑面积计算特殊规定

**第二十七条** 建筑公共开放空间的建筑面积按以下规定计算：

(一) 为满足消防或公众通行需要而专门设置的与市政(小区)道路连通且穿越建筑的通道，按照水平投影面积计算建筑面

积并单独标注，不计入计容建筑面积。不符合本项前述要求的，计入计容建筑面积。

（二）博物馆、展览馆、体育馆、医院等公共设施建筑物底层作为全天候社会性公共通行的檐廊、走廊，按照水平投影面积计算建筑面积并单独标注，不计入计容建筑面积。不符合本项前述要求的，计入计容建筑面积。

（三）公共建筑底层作为全天候开放的公共通道，其净宽在 4.0 米以上且梁底净高在 4.0 米以上的建筑物通道，按照水平投影面积计算建筑面积并单独标注，不计入计容建筑面积。不符合本项前述要求的，计入计容建筑面积。

**第二十八条** 特殊层高建筑空间的建筑面积按以下规定计算：

（一）居住建筑

1. 住宅（含宿舍、老年公寓）及配套物业和社区等管理用房，结构层高不超过 3.6 米的，按照水平投影面积计算建筑面积；结构层高超过 3.6 米的，层高每增加 2.2 米（不足 2.2 米按 2.2 米计算），其计容建筑面积加计一层计算。

2. 跃层式住宅的门厅、起居室、餐厅，其通高部分面积（除门厅、起居室、餐厅、阳台之外，其他部分不应出现通高情况）不超过挑空空间所处层套内水平投影面积的 30%，且通高部分高度不超过 7.2 米的，该通高部分按照该层外墙结构外围水平投影面积计算建筑面积。不符合本条前述规定的，按照本条第（一）项第 1 目规定计算建筑面积。



## （二）办公建筑

办公（含旅馆）建筑应采用公共走廊式布局，卫生间、茶水间及各类型管井、烟道、风井应集中设置，建筑最小分割单元套内建筑面积应不小于 50 平方米。其中办公建筑设置专用卫生间或专用管道井、烟道、风井、空调室外机搁板的单元式办公，此类建筑最小分割单元套内建筑面积应不小于 150 平方米。

结构层高不超过 4.5 米的，按照水平投影面积计算。结构层高超过 4.5 米的，层高每增加 2.2 米（不足 2.2 米按 2.2 米计算），其计容建筑面积加计一层计算。

## （三）商业建筑

1. 商业建筑结构层高不超过 6.0 米的，按照水平投影面积计算。结构层高超过 6.0 米的，层高每增加 2.2 米（不足 2.2 米按 2.2 米计算），其计容建筑面积加计一层计算。

2. 高层商业建筑标准层结构层高和最小分割单元套内建筑面积按照办公建筑标准层高（4.5 米）规定控制，建筑面积按照办公建筑标准计算。

## （四）工业、仓储建筑

工业厂房、仓储用房等建筑结构层高不超过 8.0 米的（特殊使用功能、工艺要求需要的除外），按照水平投影面积计算。结构层高超过 8.0 米的，层高每增加 2.2 米（不足 2.2 米按 2.2 米计算），其计容建筑面积加计一层计算。

## （五）特殊功能的公共建筑和建筑空间

1. 住宅、商业、办公等建筑公共部分的门厅、大厅、中庭、

采光厅等建筑空间，不受本条第（一）项、第（二）项、第（三）项结构层高和面积控制，按照水平投影面积计算建筑面积。

2. 办公和旅馆的展厅、会议厅、宴会厅、多功能厅等有较高层高要求的功能空间，集中商业的影剧厅、单一空间建筑面积在2000平方米以上的且有较高层高要求的功能空间，不受本条第（二）项、第（三）项结构层高控制，按照水平投影面积计算建筑面积。

3. 电影厅（院）、体育馆、博物馆、展览馆、学校、医院等公共建筑以及其他特殊功能的公共建筑使用功能对层高有特殊要求的楼层与建筑空间，其建筑层高符合相关规范要求的，按照水平投影面积计算建筑面积。

4. 供水、供电、供气和加油加气站等公用设施建筑，其设备用房按工艺要求需要确定相应建筑层高的，按照水平投影面积计算建筑面积，其他附属用房建筑面积按照办公建筑计算建筑面积。

（六）其他确因使用功能、工艺要求和设备安装时对结构层高有特殊要求的特殊功能建筑空间和楼层，在取得相关行政主管部门意见后，按照水平投影面积计算建筑面积。

**第二十九条** 装配式建筑外墙的建筑面积按以下规定计算：

以单体建筑为计算单元，其外墙预制部分建筑面积不超过±0以上建筑面积的3%的，外墙装配式部分的建筑面积不计入计容建筑面积。超过3%的，超出部分建筑面积计入计容建筑面积。

## 第五章 附 则

**第三十条** 本规则中“以上”、“不超过”、“不大于”，包括本数；“以下”、“超过”、“不小于”，不包括本数。

**第三十一条** 本《规则》自 2022 年 6 月 1 日施行，有效期 5 年，原《武汉市建设工程建筑面积计算规则》（武土资规发〔2018〕168 号）同时废止。本《规则》施行前，同一宗地上建设工程项目已取得《商品房预售许可证》或《商品房现售备案证》的，该宗地的其它项目建设工程建筑面积计算按照原规定执行。

## 附录

### 名词解释

1、建筑物，是指用建筑材料构筑的空间和实体，供人们生产、生活或其他活动的房屋或场所。

2、构筑物，是指为某种使用目的而建造的，一般不直接提供人们在其内部进行生产和生活活动的工程实体或附属建筑设施。

3、建筑面积，是指建筑物（包括柱、墙等支撑体和围护体）所形成的楼地面面积，包括附属于建筑物的室外阳台、雨篷、檐廊、室外走廊、室外楼梯等的面积。

4、建筑空间，是指以建筑界面限定的、供人们生活 and 活动的场所。

5、主体结构，是指建筑物中由组成结构的梁、板、柱等主要构件相互连接而构成的，接受、承担、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。

6、围护结构，是指围合建筑空间的墙体、门、窗等。

7、围护设施，是指建筑物中为保障安全而设置的栏杆、栏板等围挡。

8、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。

9、结构净高，是指楼面或地面结构层上表面至上部结构层下

表面之间的垂直距离。

10、自然层，是指按楼（地）板结构分层的楼层。

11、标准层，是指平面布置相同的楼层。

12、夹层，是指建筑物自然层内未形成完整楼层结构但属于建筑物整体结构的局部楼层。

13、架空层，是指仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。

14、设备层，是指建筑物内用作给排水、暖通、电器等设备和管道且供人员进入操作的楼层。

15、避难层（间），是指建筑内用于人员暂时躲避火灾及其烟气危害的楼层（房间）。

16、避难兼设备层，是指建筑内利用避难层设置的兼具消防避难和布置设备管道等功能的楼层。

17、结构转换层，是指建筑物某层的上部与下部因平面使用功能不同，该楼层上部与下部采用不同结构类型与形式，并通过该楼层进行结构转换。

18、地下室，是指室内地平面低于室外地平面的高度超过室内净高的  $1/2$  的房间。

19、半地下室，是指室内地平面低于室外地平面的高度超过室内净高的  $1/3$ ，且不超过  $1/2$  的房间。

20、室外地平面，是指建筑物外原始地基上通过整平（挖土或填土）、地坪施工后形成的场地面层。

- 21、室内走廊，是指建筑物内的水平交通空间。
- 22、室外走廊，是指建筑物外的开敞水平交通空间。
- 23、架空走（通）廊，是指专门设置在建筑物的二层或二层以上，作为不同建筑物之间水平交通的空间。
- 24、檐廊，是指建筑物挑檐下的水平交通空间。
- 25、挑廊，是指挑出建筑物外墙的水平交通空间。
- 26、前室，是指设置在房屋、楼电梯间等空间前的，用于分配、缓冲人流的建筑过渡空间。
- 27、门斗，是指建筑物入口处两道门之间的空间。
- 28、门廊，是指建筑物入口前有顶棚的半围合空间。
- 29、落地橱窗，是指突出外墙面且根基落地的橱窗。
- 30、飘窗（凸窗），是指凸出建筑物外墙面的窗户。
- 31、阳台，是指附设于建筑物外墙，设有栏杆或栏板，供人们活动、休息及晾晒衣物等用途的房屋附属设施。
- 32、雨篷，是指建筑物出入口上方为遮挡雨水而设置的部件。
- 33、设备平台，是指供空调外机、热水器组等设备搁置和检修空间。
- 34、露台，是指设置在屋面、首层地面或雨篷上的供人室外活动的有围护设施的平台。
- 35、台阶，是指联系室内外地坪或同楼层不同标高而设置的阶梯形踏步。
- 36、楼梯，是指由连续行走的梯级、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使用的建筑部件。

37、室外楼梯，是指位于建筑物外墙外侧，依建筑物外墙体(或外走廊)建设的，作为楼层之间垂直交通使用的室外开敞建筑部件。

38、天井，是指被建筑物围合的露天空间，主要用以解决建筑物的采光与通风。

39、装饰性幕墙，指设置在建筑物墙体外起装饰作用的幕墙。

40、变形缝，是指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。

41、骑楼，是指临城市道路、城市步行街，建筑底层沿街面整体后退且留出公共人行空间的建筑物。

42、过街楼，是指跨越城市道路上空并与两边建筑相连接的建筑物。

43、跃层式住宅，是指套内空间跨越两层楼及以上，且设有套内楼梯的住宅。

44、最小分割单元，是指建筑内部由墙体、门、窗等分割而成具有独立使用价值的基本功能空间，含在内设置独立卫生间的功能空间。

45、勒脚，是指在建筑物外墙接近地面部位设置的饰面保护构造。

46、装配式外墙，是指用混凝土结构预制而成，在施工现场

实施安装的建筑外墙。

47、房屋套内建筑面积，是指房屋基本单元固定界限范围内水平投影面积，包括房屋的套内使用面积、套内墙体面积、套内阳台面积。

48、宿舍，是指学校或机关、企业等供学员或职工及其家属住宿的房屋。

公开形式：主动公开

武汉市自然资源和规划局办公室

2022年4月20日印发