

# 3月起实施！住建部公布建筑面积、建筑高度计算新国标

广东省建设工程标准定额站订阅号 2023-03-03 07:40 发表于广东



2022年8月25日，住建部批准《民用建筑通用规范》为国家标准，编号为GB 55031-2022，自2023年3月1日起实施。

原《标准》无建筑面积的规定，主要规定依据《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013（后简称“面积计算规范”）。按照“**现行工程建设标准中有关规定与本规范不一致的，以本规范的规定为准**”，则《**建筑工程建筑面积计算规范**》**GB/T 50353-2013** 同样，在本规范约束的范围。



首页 > 公开 > 法定主动公开内容 > 部发文件

索引号: 000013338/2022-00390	主题信息: 标准定额
发文单位: 住房和城乡建设部	发文日期: 2022-07-15
文件名称: 住房和城乡建设部关于发布国家标准《民用建筑通用规范》的公告	有效期: 2023-03-01 生效
文号: 中华人民共和国住房和城乡建设部公告2022年第118号	主题词:

## 住房和城乡建设部关于发布国家标准 《民用建筑通用规范》的公告

选择字体: [大 - 中 - 小] 发布时间: 2022-08-25 14:36:16 分享: 

现批准《民用建筑通用规范》为国家标准，编号为GB 55031-2022，自2023年3月1日起实施。本规范为强制性工程建设规范，现行工程建设标准中有关规定与本规范不一致的，以本规范的规定为准。同时废止下列现行工程建设标准相关强制性条文：

- 一、《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019第4.3.1、6.7.4、6.8.6、6.8.9条。
- 二、《车库建筑设计规范》JGJ 100-2015第3.1.7、4.2.8条。
- 三、《饮食建筑设计标准》JGJ 64-2017第3.0.2、4.3.3条。
- 四、《建筑玻璃应用技术规程》JGJ 113-2015第8.2.2、9.1.2条。

### 一、《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013：

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。

**《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013 住建部答疑：**

请教《GBT50353-2013建筑工程建筑面积计算规范》中，以下几个关于建筑面积的理解。

(1) 对于3.0.1条款中，“建筑物的建筑面积应按自然层外墙结构外围水平面积之各计算。”的定义，是否可以等同于“建筑物整栋楼的基底面积”的数值？

(2) 对于(1)中的“建筑物整栋楼的基底面积”，如果这栋楼为N标准层，并且每层的建筑户型设计是完全相同。那么，每一层楼分摊的基底面积是不是应该等于N分之一的(1)中定义的建筑面积？

(3) 在3.0.21条款中，“在主体结构内的阳台，应按其结构外围水平面积计算全面积”。此定义中的“阳台在主体结构内”，与阳台是否被封闭，是否有关？

**2021-09-23 回复：**

- 1.自然层外墙结构外围面积不能够等同于基底面积；
- 2.《GBT50353-2013建筑工程建筑面积计算规范》中没有关于面积分摊的规定；
- 3.主体结构内阳台与阳台是否封闭没有直接关系。

可以看到：

1、建筑面积的由原来的面积计算规范（GBT50353）表述**“按自然层外墙结构外围水平面积之和计算”**，调整为新规范表述**“每个自然层楼（地）面处围护结构外表面所围空间的水平投影面积计算”**。

2、明确总建筑面积按地上和地下建筑面积之和计算。

### 3 建筑面积与高度

#### 3.1 建筑面积

3.1.1 建筑面积应按建筑每个自然层楼（地）面处外围护结构外表面所围空间的水平投影面积计算。

3.1.2 总建筑面积应按地上和地下建筑面积之和计算，地上和地下建筑面积应分别计算。

3.1.3 室外设计地坪以上的建筑空间，其建筑面积应计入地上建筑面积；室外设计地坪以下的建筑空间，其建筑面积应计入地下建筑面积。

3.1.4 永久性结构的建筑空间，有永久性顶盖、结构层高或斜面结构板顶高在 2.20m 及以上的，应按下列规定计算建筑面积：

1 有围护结构、封闭围合的建筑空间，应按其外围护结构外表面所围空间的水平投影面积计算；

2 无围护结构、以柱围合，或部分围护结构与柱共同围合，不封闭的建筑空间，应按其柱或外围护结构外表面所围空间的水平投影面积计算；

3 无围护结构、单排柱或独立柱、不封闭的建筑空间，应按其顶盖水平投影面积的 1/2 计算；

4 无围护结构、有围护设施、无柱、附属在建筑外围护结构、不封闭的建筑空间，应按其围护设施外表面所围空间水平投影面积的 1/2 计算。

3.1.5 阳台建筑面积应按围护设施外表面所围空间水平投影面积的 1/2 计算；当阳台封闭时，应按其外围护结构外表面所围空间的水平投影面积计算。

3.1.6 下列空间与部位不应计算建筑面积：

1 结构层高或斜面结构板顶高度小于 2.20m 的建筑空间；

- 2 无顶盖的建筑空间；
  - 3 附属在建筑外围护结构上的构（配）件；
  - 4 建筑出挑部分的下部空间；
  - 5 建筑物中用作城市街巷通行的公共交通空间；
  - 6 独立于建筑物之外的各类构筑物。
- 3.1.7 功能空间使用面积应按功能空间墙体内表面所围合空间的水平投影面积计算。
- 3.1.8 功能单元使用面积应按功能单元内各功能空间使用面积之和计算。
- 3.1.9 功能单元建筑面积应按功能单元使用面积、功能单元墙体水平投影面积、功能单元内阳台面积之和计算。

## 二、关于阳台建筑面积：

属于“现行工程建设标准中有关规定与本规范不一致的，以本规范的规定为准”约束的范围。

可以看到：

关于阳台的建筑面积计算规则已经发生改变，单看3.1.5条表述为“围护设施”，后款表述为“阳台封闭”情形，实则应结合3.1.4的规定来理解。可以预知的是，“阳台封闭”的**状态、时间点认定**又将成为争议焦点。但，值得注意的是与房产测量规范进行了有效衔接。

《GBT50353-2013建筑工程建筑面积计算规范》3.0.21 在主体结构内的阳台，应按其结构外围水平面积计算全面积；在**主体结构外**的阳台，应按其结构底板水平投影面积计算1/2面积。说明3.0.21 建筑物的阳台，不论其形式如何，均以**建筑物主体结构为界**分别计算建筑面积。

### 《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013 住建部答疑：

（3）在3.0.21条款中，“在主体结构内的阳台，应按其结构外围水平面积计算全面积”。此定义中的“阳台在主体结构内”，与阳台是否被封闭，是否有关？

2021-09-23 回复：3.主体结构内阳台与阳台是否封闭没有直接关系。

而行业内知道的《房产测量规范GB/T17986-2000》，规定阳台就是按封闭状态来计算。

**《GB55031-2022 民用建筑通用规范》最新规定：**

同时，还应继承《GBT50353-2013 建筑工程建筑面积计算规范》对于“围护结构”、“围护设施”的定义：

2.0.4 围护结构 building enclosure 围合建筑空间的墙体、门、窗。

2.0.7 围护设施 enclosure facilities 为保障安全而设置的栏杆、栏板等围挡。

### 三、关于室外设计地坪：

属于“现行工程建设标准中有关规定与本规范不一致的，以本规范的规定为准”约束的范围。

可以看到：

3.1.3条首次将“室外设计地坪”作为，衡量地上与地下的分界，表述为“室外设计地坪”情形，应结合3.1.4的规定来理解。可以预知的是，“室外地坪”的**错层设计、时点认定**又将成为争议焦点。

## 《GBT50353-2013建筑工程建筑面积计算规范》

2.0.8 地下室 basement 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。  
2.0.9 半地下室 semi-basement 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。

### 四、关于不应计算建筑面积情形：

属于“现行工程建设标准中有关规定与本规范不一致的，以本规范的规定为准”约束的范围。

可以看到：《GB55031-2022 民用建筑通用规范》最新规定：

## 《GBT50353-2013建筑工程建筑面积计算规范》

3.0.27 下列项目不应计算建筑面积：

- 1 与建筑物内不相连通的建筑部件；
- 2 骑楼、过街楼底层的开放公共空间和建筑物通道；
- 3 舞台及后台悬挂幕布和布景的天桥、挑台等；
- 4 露台、露天游泳池、花架、屋顶的水箱及装饰性结构构件；
- 5 建筑物内的操作平台、上料平台、安装箱和罐体的平台；



6 勒脚、附墙柱、垛、台阶、墙面抹灰、装饰面、镶贴块料面层、装饰性幕墙，主体结构外的空调室外机搁板(箱)、构件、配件，挑出宽度在2.10m以下的无柱雨篷和顶盖高度达到或超过两个楼层的无柱雨篷；

7 窗台与室内地面高差在0.45m以下且结构净高在2.10m以下的凸(飘)窗，窗台与室内地面高差在0.45m及以上的凸(飘)窗；

8 室外爬梯、室外专用消防钢楼梯；

9 无围护结构的观光电梯；

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

## **五、关于结构层高小于2.20m的建筑空间**

**其中：对应《GB55031-2022 民用建筑通用规范》最新规定：**

**3.1.6第一款：结构层高小于2.20m的建筑空间，列为不应计算建筑面积的范围。**

属于“现行工程建设标准中有关规定与本规范不一致的，以本规范的规定为准”约束的范围。

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。**

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。**

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。**

3.0.4 场馆看台下的建筑空间，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。**

室内单独设置的有围护设施的悬挑看台，应按看台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应按其顶盖水平投影面积的1/2计算面积。

3.0.5 地下室、半地下室应按其结构外围水平面积计算。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。

来源：住建部

