[***中华人民共和国国家计量技术规范（JJF1058－1998）***](http://nightingale2008cn.blogspot.com/)  
  
                     （国家质量技术监督局1998年12月22日批准实施）  
一、概述  
1、范围  
本规范适用于商品房销售活动中各类房屋销售面积的测量与计算。  
2、引用文献  
本规范引用下列文献：  
GBJ96－1986住宅建筑设计规范；  
建设部建房[1995]517号 商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规 则；  
CH5001－1991 房产测量规范。  
使用规范时，应注意使用上述引用文献的现行有效版本。  
3、定义  
本规范采用以下定义：  
3.1 商品房销售面积  
－－商品房整幢出售，其销售面积为整幢商品房的建筑面积（地下室作为  
人防工程的，应从整幢商品房的建筑面积中扣除）。  
－－商品房按“套”或“单元”出售，其销售面积为购房者所购买的套内  
或单元内建筑面积（以下简称套内建筑面积）与应分摊的共有建筑面积之和。  
3.2 整幢房屋建筑面积  
整幢房屋建筑面积系指房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积  
之和，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖，结构牢固，层  
高2.20米以上（含2.20米）的永久性建筑。  
3.3 套内建筑面积  
套内建筑面积系指套内使用面积、套内墙体面积及套内阳台建筑面积之  
和。  
3.4 套内使用面积  
套内使用面积系指房屋户内全部可供使用的空间面积，按房屋的内墙线水  
平投影计算。  
3.5 套内墙体面积  
商品房各套（单元）内使用空间周围的维护和承重墙体，有共有墙及非共  
用墙两种。  
商品房各套（单元）之间的分隔墙、套（单元）与公用建筑空间之间的分  
隔墙以及外墙（包括山墙）均为共用墙，共用墙墙体水平投影面积的一半计入  
套内墙体面积。  
非共用墙墙体水平投影面积全部计入套内墙体面积。  
3.6 阳台建筑面积  
阳台建筑面积系指阳台地面底板外沿在水平面的投影。  
3.7 套内阳台建筑面积  
套内阳台建筑面积系指套内各阳台建筑面积之和。  
3.8 共有建筑面积  
房屋共有建筑面积系指各产权主共同占有或共同使用的建筑面积。  
3.9 共有建筑面积分摊系数  
整幢建筑物的共有建筑面积与整幢建筑物的各套套内建筑面积之和的比  
值，即为共有建筑面积分摊系数。  
3.10应分摊的共有建筑面积  
应分摊的共有建筑面积为套内建筑面积与共有建筑面积分摊系数之积。  
二、测量要求  
4、房屋边长测量应连续测量两次取平均值（中数\*）,两次测量读数之差  
（较差\*）不超过表1规定。  
表1 单位：m  
－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－  
钢卷尺△L’＝±0.0005L（L>10）  
＝±0.001L（L≤10）  
△L’一两次测量读数之差  
L－被测边长  
手持式测距仪 ｜△L’｜≤0.005  
－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－  
5、房屋分段边长之和与房屋总边长之差△L不超过（1）式规定：  
n  
△L＝±0.004∑L1 （1）  
i=1  
式中：n－房屋边段数；  
L1－分段边长，i=1、2、3……n。  
6、商品房面积测量标准不确定度u（中误差\*）如（2）式所示。  
商品房面积测量标准不确定度：  
u≤（0.02S+0.001S） （2）  
式中：S－商品房实测面积，单位：平方米。  
其扩展不确定度（限差\*）：  
U＝2u（p=95%）  
\*测绘行业术语。  
三、测量项目与测量设备  
7、测量项目如表2所示  
表2  
-------------------------------------  
代号 测量项目  
S1 套内使用面积  
S2 套内阳台建筑面积  
S3 套内墙体面积  
S4 套内建筑面积  
S5 应分摊的共有建筑面积  
S6 套房销售面积  
S7 整幢商品房的建筑面积  
-------------------------------------------  
8、用于商品房面积测量的设备如表3所示，也可选用不低于表3给出技术  
指标要求的其它测量设备。  
上述测量设备须经法定计量检定机构检定合格且有效期内方可使用。  
表3  
------------------------------------------------------------------  
序号 测量设备名称 主要技术指标  
1 钢卷尺 示值误差±（0.3+0.2L）mm  
式中：L－以米为单位的被测距离值  
2 刻度直角钢尺 测量面垂直度：0.5mm/500mm  
示值误差±0.48mm  
3 手持式测距仪 测量范围：（0－140）m  
扩展不确定度：5mm（p=95%）  
4 经纬仪 J2级  
5 拉力计 测量范围：（0－100）N  
------------------------------------------------------------------  
四、测量方法与面积计算  
9、测量前准备  
9.1 商品房测量前应参照购房协议实地调查，对分户权界线及房屋公用共  
有部位进行确认，按附录1对计入建筑面积的部位进行确认。  
9.2 房屋面积测量平面草图应实地绘制，楼房要分层绘制。尽量按几何图  
形分块，并编写序号。  
房屋面积测量平面草图是房屋面积测量与计算的原始依据，其式样见附录  
5。  
10、测量点位的选取  
10.1 套内房屋边长测量  
测点一般取距地面1.2m±0.2m的高度，在房屋的两个长边、两个短边的  
1/6和5/6位置，两测点应保持水平。房屋边长较长时，应适当增加测点数。  
10.2 墙体厚度测量  
测点一般取距地面1.2m±0.2m的高度，距门（窗）框（左、右两点）0.2m  
位置。  
10.3 阳台边长测量  
阳台边长测量选点参照10.1，阳台的长、宽每边选取两个测量点。  
10.4 整幢建筑物外围尺寸测量  
测点一般取建筑物外墙勒脚以上距地面1.2m±0.2m的高度紧贴墙面的水  
平位置。当无法选取上述测点的位置时，可选取尽可能靠近上述测点位置为测  
量点位，或用刻度直角钢尺在被测长度的两个端面的延长线上选取等效测量点  
位。  
室内分段测量之和（含墙身厚度）与房屋外廊的全长的差值满足第5条要  
求时，应以房屋外廊数据为准，分段测量的数据按比例配赋。超差需进行复测。  
11、测量方法与面积计算  
11.1 套内使用面积  
以矩形房屋测量为例：  
用钢卷尺（或测距仪）测量套内各矩形房间长边、短边的边长，在每个测  
点上，使测量线与被测量边保持平行，连续测量两次，两次测量值之差应不超  
过表1规定。  
取连续两次测量值的平均值作为一个测量点的测量值，以各测点的测量值  
的平均值分别作为长边和短边的边长测量结果L1i和D1i。读数精确到0.001m。  
套内房间边长测量值时，对已进行墙面装修的，应加上装饰面厚度1。  
装饰面厚度可参考结构设计施工总说明或地区标准图集说明，按墙面材料  
种类、原料配比计算。  
套内第i个矩形房间使用面积  
S1i=（L1i+2I）（D1i+2I）  
套内使用面积  
n  
S1＝∑S（5）  
i=1  
n—矩形房间数（或矩形块数）；  
i＝1，2，…n。  
11.2 套内阳台建筑面积  
套内阳台建筑面积S2为套内各阳台建筑面积之和。其中矩形阳台建筑面  
积按11.1测量方法测量阳台围护结构的长、宽，对有共用墙体的，应计算一半  
墙体面积。  
11.3 套内墙体面积  
靠近门窗部位的墙体厚度可直接测量，其他无法直接测量的，测量墙体的  
内外尺寸，计算差值求得。对于已进行墙面装饰的，需减去装饰面厚度。  
对于砖墙结构，按设计图纸的标准说明，取实测值最接近的设计值作为墙  
体厚度；对于其他不属于标准厚度的墙体，按实测值计算。  
各墙体长度乘以墙体厚度得出各墙体面积。  
套内墙体面积S3为共用墙体面积的一半与全部非共用墙体面积之和。  
11.4 套内建筑面积  
11.4.1 套内建筑面积S4应为11.1、11.2和11.3测量结果之和。  
S4＝S1＋S2＋S3 （6）  
11.4.2 套内建筑面积还可用下述方法测得。沿各套建筑结构外围，用钢卷  
尺（或测距仪）测量各部分的长边、短边，按11.3的方法测量和计算出各外墙  
墙体厚度。再分别计算出长边平均值与其两端墙体厚度一半的差值、短边平均  
值与其两端墙体厚度一半的差值，则两差值的乘积与各套内阳台建筑面积之和  
即为各被测套内建筑面积S4。  
11.5 各套应分摊的共有建筑面积  
11.5.1 共有建筑面积应参照上述有关测量方法进行测量。  
11.5.2 共用建筑面积分摊的原则和方法见附录2。  
11.5.3 各套应分摊的共有建筑面积S5计算  
a．多层商品住宅楼中各套应分摊的共有建筑面积  
共有建筑面积  
共有建筑面积分摊系数（幢）＝-----------------  
各套内建筑面积之和  
各套分摊的共有建筑面积＝各套内建筑面积×共有建筑面积分摊系数  
（幢）  
b．多功能综合楼中各套应分摊的共有建筑面积  
  
本幢房屋共有建筑面积  
共有建筑面积分摊系数（幢）＝-----------------------------------  
幢内各功能区建筑面积之和  
  
本功能区分摊的共有建筑面积＝本功能区自有建筑面积×共有建筑面积  
分摊系数（幢）  
  
本功能区独用的 本功能区分摊的  
共有建筑面积 ＋ 共有建筑面积  
共有建筑面积分摊系数（功能区）＝------------------------------------  
本功能区内各套建筑面积之和  
  
同功能区内某户（套）＝同功能区内某套建筑面积×分摊的共有建筑面积  
共有建筑面积分摊系数（功能区）  
  
11.6 套（单元）房销售面积  
套房销售面积S6应为套内建筑面积S4与本套分摊的共有建筑面积S5之和。  
S6＝S4＋S5 （7）  
11.7 整幢商品房建筑面积  
测量整幢商品房建筑面积S7时，用钢卷尺在房屋外侧勒脚以上处测量房  
屋外围的两个长边、两个短边，应符合10.4的要求。当测量距离大于30m时，  
在钢卷尺零刻线端钩上拉力计，当拉力计示值达到50N时，读取边长测量值。  
测量时现场温度与检定时温度相差±15℃以上，应按下式进行温度修正。  
△Lt(t为下角)=L20（a1-a2）（t-20） （8）  
式中：Lt－－温度t时尺长修正值；  
L20－－20℃时尺长；  
t－－测量现场的温度；  
a1－－钢卷尺的线膨胀系数；  
a2－－被测墙体的线膨胀系数；  
若用激光测距仪测量房屋外围边长时，测距仪的前沿要紧贴被测边长的起  
点，激光束应投射到位于被测边末端的目标板上，并使光束两端在同一水平  
面。  
在高海拔地区使用手持式激光测距仪，空气折射率对被测距离的修正量计  
算公式见附录4。  
11.8 非矩形房屋面积与计算  
非矩形房屋面积测量与计算按附录3进行。  
五、测量结果的处理  
12.1 分摊系数保留在小数点后4位以上。  
12.2 所有面积计算过程中保留到小数点后3位。  
所有面积计算结果保留到小数点后2位，单位为平方米。  
12.3 商品房销售面积测量结果按附录6格式出具（测量报告）。  
（注：附录1、附录2、附录3、附录4、附录5、附录6、附录7等内容省略。