

佛山市自然资源局

主动公开

平 件

佛山市自然资源局关于征求联合测绘相关面积分摊与认定标准统一意见的通知（联合测绘、第三版技术标准增补说明）

各分局、局机关相关科室、各建设单位、测绘单位：

2020年9月，我局印发了《佛山市建设工程竣工验收综合测量技术规程（第三版）》、《佛山市建筑工程建筑面积计算标准（第三版）》，在实施过程中，部分单位反映部分条款存在认定标准不一致等问题。为统一认识，在组织讨论的基础上，现征求相关问题的处理意见，请于2020年11月20日17:30前将意见书面反馈至邮箱 fscors@fszrzy.foshan.gov.cn（盖单位公章）。

一、地下室车位净空高认定标准

在认定地下室车位净空高方面，目前有三个依据文件：

（一）《佛山市建筑工程建筑面积计算标准（第三版）》5.2.8条“3）净空高度小于2.2米空间设置的车位不计算建筑面积，且不计入车位总数。”

（二）《住宅建筑规范》（GB 50368-2005）5.4.2条第3款规定“住宅地下机动车库应符合下列规定：库内车道净高不应低于2.20m。车位净高不应低于2.00m。”

(三)《车库建筑设计规范》(JGJ 100-2015) 4.2.5 条规定“车辆出入口及坡道的最小净高应符合表 4.2.5 的规定。即微型车、小型车最小净空 2.20m”，同时 4.3.6 条规定“停车区域净高不应小于本规范第 4.2.5 条规定的出入口及坡道处净高要求。”

考虑到三个规范在地下室车位净空高认定标准不统一，且《住宅建筑规范》(GB 50368-2005) 为国家强制性标准，我局拟将《佛山市建筑工程建筑面积计算标准(第三版)》5.2.8 条第三款修订为“3) 计算建筑面积的车位应满足层高不低于 2.20 米的条件。”

二、与地下室核心筒相邻的设备用房分摊认定标准

拟对《佛山市建设工程竣工验收综合测量技术规程(第三版)》第 6.4.5.8.1 条第 3) 款关于地下室的核心筒分摊方法删除“(包括楼梯、电梯、电梯前室及管道井)”字样，增加“与地下室核心筒相邻的电表房等设备用房”分摊规则，第 3) 款拟修订为“地面以上部分及地下部分的核心筒建筑面积应分别由地面以上部分及地面以下部分分摊计算；地下室核心筒之外的电表房等设备用房，无论其是否与地下室核心筒相邻，均按“谁使用、谁分摊”的原则执行；如果地上部分与地下部分包含多个功能区，应按照不同的功能区分别进行分摊计算。”

三、地下室管井认定标准

拟对《佛山市建筑工程建筑面积计算标准(第三版)》5.2.2 条第三款增加管井层数的认定标准，拟修订为“3) 地下室或半地下室独立使用的采光井、通风井、烟道，地下部分按其通过的

地下室或半地下室的自然层数计算建筑面积，地上部分按以下规则计算：

（一）当其独立于建筑物之外或附着于建筑外墙时，有围护结构和顶盖，且高度在 2.20 米以上的，按其围护结构外围水平投影通过的自然层数计算全部建筑面积，并计入地下室或半地下室的共有建筑面积中；

（二）当其位于建筑物内部时，地面部分按自然层计算建筑面积并计入地下室或半地下室的共有建筑面积中。”

四、地下室认定为共有产权车位的执行标准

《佛山市建筑工程建筑面积计算标准（第三版）》第 5.2.8 条第 6）款解释了共有产权车位，但在实际操作过程中仍存在执行差异：

（一）禅城区认为定义共有产权车位是车位内存在集水井等设施，在不动产测绘时将这些设施挖空后仍属独立产权车位，不应该出现共有产权车位的情况。

（二）南海区认为车位内存在集水井等设施的车位，导致不能独立使用，不应该认定为确权车位，应作为全体业主共有产权车位。

（三）高明区已经按照新标准执行，处理方式为车位内存在集水井等设施，在不动产测绘时将这些设施挖空后导致车位尺寸达不到标准车位的，按微型车位测绘。

（四）三水区认为第三版定义的共有产权车位，对目前的开发商影响很大。建议 2020 年 9 月 7 日后取得预售备案的，才按第三版执行，9 月 7 日之前的，忽略共有产权车位计算方式。

综合各区意见，拟保留《佛山市建筑工程建筑面积计算标准（第三版）》第5.2.8条第6）款内容不变。但增加该条款执行过渡期的规定：

（一）同一个地下室，2020年9月7日（以该地下室建设工程规划许可证发证日期为准，下同）以前取得第一个建设工程规划许可证的，不执行第5.2.8条第6）款。

（二）同一个地下室，2020年9月7日以后取得第一个建设工程规划许可证的，应严格执行第5.2.8条第6）款，且车位范围线应按规划审批的尺寸认定。

（三）同一个地下室，2020年9月7日至本文件发布之日起期间，已经办结入库的联合测绘项目，不再修改项目成果；当该期间办结入库的联合测绘项目需要修改的，应提交建设工程规划许可证复印件，并按第（1）、（2）款要求执行。

附件：关于印发佛山市建设工程竣工验收综合测量技术规程（第三版）等文件的通知

