

# 佛山市自然资源局

---

主动公开

## 关于明确我市联合测绘成果中房屋层数、地下车库套内确权、自持房屋确权登记等问题处理意见的通知

各分局，各建设单位、测绘单位：

我市的联合测绘工作实施以来，在相关业务单位共同协作下，目前进展较为顺利，但在近期的检查工作中发现各分局在测绘质检、不动产登记过程中，对联合测绘成果中房屋层数、地下车库套内确权、绿地验收标准、自持房屋确权登记标准执行不统一。经研究，现就上述问题进行明确，在今后工作中予以落实执行（见附件）。

本通知自 2022 年 6 月 1 日（以首次提交联合测绘报告日期为准）起执行，首次办理联合测绘、竣工验收或不动产登记业务的项目，请遵照执行。已经进入联合测绘、竣工验收或不动产登记业务阶段的项目按原有标准执行。

附件：联合测绘成果中房屋层数、地下车库套内确权、自持  
房屋确权登记等问题处理意见

局办公室

2022年5月20日

(联系人：刘辉；联系电话：8312 2973)

附件

## 联合测绘成果中房屋层数、地下车库套内确权、 自持房屋确权登记等问题处理意见

### 一、成果中不动产部分房屋所在层次的规范化

成果数据库中，房屋的所在层次属性项填写：以阿拉伯数字表示，自低向高列举，并保证所在层次的连续性，房屋所在层次具体填写要求为：

（一）房屋标准层：自低向高列举，可逐层列举，也可多层连续列举，连续列举的起始层与结束层之间以“-”连接，如“-2，-1，1-3，4-30”，分别表示地下负二层、地下负一层、一至三层、四至三十层；

（二）房屋夹层：以“标准层数字+.5”表示，同一个标准层同时存在上下两个夹层的，分别以“标准层数字+.5”、“标准层数字+.6”表示，如“-2，-1，-0.5，1，1.5，1.6，2，2.5，3-8”，分别表示地下负二层、地下负一层、地下负一层夹层、一层、一层夹层1、一层夹层2、二层、二层夹层，三至八层；

（三）房屋天面层：数据库中，以“天面层下一层的标准层数字+.01”表示，同时存在上下两个天面层的，分别以“天面层

下一层的标准层数字+.01”，以“天面层上一层的标准层数字+.02”表示。如“。。。20,20.01”，20表示标准层为第二十层，20.01表示第二十层上方的天面层；如“。。。20,20.01,20.02”，20.01、20.02分别表示第二十层上方的天面一层、天面二层；报告中，只有一层天面层的，填写“天面层”，同时存在上下两个天面层的，填写“天面一层、天面二层”；

（四）复式房屋：与标准层表示方法一致，如“3,4”，分别表示复式一层、复式二层；

（五）整幢房屋：数据库应逐层次列明，如“-1,1-4,4.01”报告应与数据库对应，逐层次列明，如“-1,1-4,天面层”，不得以“整幢”、“整栋”代替。

（六）房屋自然层数：房屋自然层数计算方法一般以《房产测量规范》规定为准，即从高出室外地平面的第一层室内地面起算。特殊地形、地貌情况需与规划审批部门会商解决。室内层高在2.20m以上的半地下室计算地上自然层数。假层、夹层、插层、阁楼（暗楼）、装饰性塔楼，以及突出屋面的楼梯间、水箱间不计层数。本条是对《佛山市建筑工程建筑面积计算标准(第三版)》第3.19条的补充。

（七）房屋总层数：同一自然幢内存在多幢塔楼、裙楼、地下室等多个逻辑幢的，塔楼、裙楼总层数按本栋投影范围内地上

层数与其投影范围内地下室最多层数之和计算，地下室总层数以地下室最多层数计算，不包含地上层数。

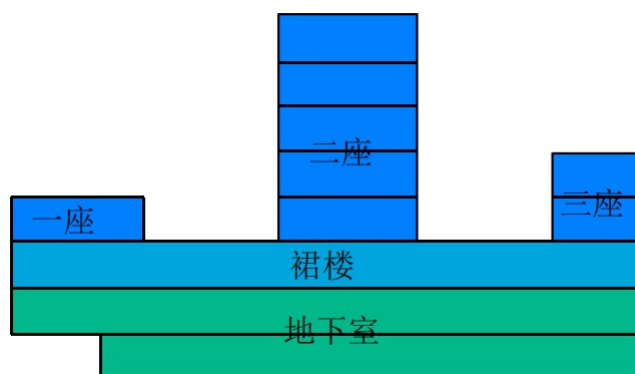


图 1 各逻辑幢总层数的计算图

如图 1 所示，各逻辑幢总层数：地下室为 2 层，裙楼为 3 层（1 层裙楼+2 层地下室），一座为 4 层（1 层塔楼+1 层裙楼+2 层地下室），二座为 8 层（5 层塔楼+1 层裙楼+2 层地下室），三座为 5 层（2 层塔楼+1 层裙楼+2 层地下室）。

## 二、成果绿化图中绿地表示的规范化

规划竣工验收时，规划管理部门必须依据《佛山市城市规划管理技术规定（2020 修编版）》的要求，核实绿地现场范围、覆土厚度等信息。绿地类型包括宅旁绿地、架空层内绿地、屋顶绿地、平台绿地、停车场绿地等，规划验收绿地有效覆土厚度不应小于 0.6 米。测绘单位必须在成果报告的绿地属性表中填写每一地块的绿地平均覆土情况，平均覆土厚度大于 0.6 米的，统一填 > 0.6 米；平均覆土厚度小于等于 0.6 米的，据实填写至小数点

后 1 位。样式如下：

绿地部位及折算率	绿地编号	折算后许可面积 (m <sup>2</sup> )	折算后实测面积 (m <sup>2</sup> )	实测平均覆土厚度 (m)
宅旁绿地(折算率 100%)	ZP01		25.94	0.4
	ZP02		26.79	>0.6
	ZP03		10.55	>0.6
停车场绿化(折算率 100%)	TC01		11.45	>0.6
平台绿地(折算率 60%)	PT01		423.14	>0.6
总计			497.87	

### 三、房地产项目地下车库按套内确权、销售工作指引

(一)同时满足以下条件的房地产项目地下车库应按套内面积实施测绘、确权及销售相关工作：

a、地下车库未曾按照计算的分摊面积办理过分期确权登记；

b、地下车库空间现状按照国家、省、市等相关规范及标准要求建设，并取得工程项目验收合格，满足使用需求，车位采用热熔漆或冷涂漆划线并编号，必要时可设置界钉，权属界线封闭且具有独立使用价值空间；

c、地下车库的规划条件核实测绘车位与不动产测绘车位图形完全重合。

## （二）联合测绘不动产成果制作指引

分期开发的地下车库（不含特殊情况）制作联合测绘不动产成果时，对项目连通的地下车库单独建立一个自然幢，自然幢范围线按照本期竣工范围划定，逐期扩充，自然幢号保持不变。分期开发阶段，地下车库部分的不动产测绘报告中单元面积表和房产分层图、房产分户图仅需产生本期单元户数据，但需在房产分层图补充绘制往期确权范围、面积。核心筒、设备间、管井、走道、车道等公建部分分户测量、权属性质设为“共有”。所有车位单元户不作分摊计算，分摊面积填写为“0.00”。供地下车库非人防工程部分使用的地上管井，在完成地上建筑部分的测绘业务时一并出具不动产成果。

已通过联合验收的分期联合测绘成果原则上不得修改，建设单位应充分考虑各期车位指标分配。

## （三）确权及销售工作指引

建设单位可整体或分期申请地下车库以不动产单元实测套内面积进行确权（即首次登记），逐期出具首次登记清单，地下车库竣工后不因分摊面积进行确权变更。车位确权后按不动产单元套内面积进行销售。

在宗地图、房产分户图“两图转一码”工作顺利开展的前提下，各不动产登记机构在办理地下车库分期确权的不动产登记业

务时不再张贴纸质图纸。

#### （四）特殊情况说明

项目地下室包含需进行产权移交的公建配套物业或其他可售物业，且与地下车库无分隔的，应区分商业、办公部分使用的分摊面积，剩余归车库公建部分分户测量，权属性质设为“共有”，所有单元户不作分摊计算。

### 四、自持房屋确权登记

自持商品房屋原则上按照一次性申请整体登记办理不动产权证书，允许整体抵押。整体登记或抵押时，应按照自然资源部的《不动产单元设定和代码编制规则》中“6.1 房屋等建筑物、构筑物的定着物单元划分”的规定合理划分定着物单元并办理不动产权证书，且证书中载明定着物单元实测的建筑面积、套内建筑面积、分摊面积、分户图等要素，证书中应注明“自持商品房屋，自持期自---年---月---日至---年---月---日，自持期间不得单独分割、销售、转让、抵押”字样。出具的联合测绘报告中，应逐套测量建筑面积、套内建筑面积、分摊面积，出具分户图，并在单元明细表对应栏备注“自持住房”、“自持商业”、“自持车位”、“自持非机动车库”、“自持厂房”、“自持仓储”等字样，以示区别。