

解读《建筑工程建筑面积计算规范》（二）造价工程师考试  
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/535/2021\\_2022\\_\\_E8\\_A7\\_A3\\_E8\\_AF\\_BB\\_E3\\_80\\_8A\\_E5\\_c56\\_535498.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/535/2021_2022__E8_A7_A3_E8_AF_BB_E3_80_8A_E5_c56_535498.htm)

4. 建筑物外有围护结构的落地橱窗、门斗、挑廊、走廊、檐廊，按2.20m分界，以上全计，以下计一半。而对于有盖无围护的情况，“面积计算规范”规定“有永久性顶盖无围护结构的应按其结构底板水平面积的1/2计算。”而“面积计算规则”中则有多种情形：  
：(1)有盖有柱无围护的走廊、檐廊，按柱外围计算全面积；  
；(2)有盖无柱无围护的走廊、檐廊，挑出墙外宽度1.50m以内时不计算面积，挑出墙外宽度1.50m以上时按其顶盖投影面积一半计算面积。  
5. “面积计算规范”规定“以幕墙作为围护结构的建筑物，应按幕墙外边线计算建筑面积。”同时也对“围护性幕墙”与“装饰性幕墙”作了明确定义。而在“围护性幕墙”情况下，“面积计算规则”是按幕墙龙骨内侧边线计算的，这样一来，计算建筑面积的范围略为扩大。  
6. “面积计算规范”增加了“建筑物外墙外侧有保温隔热层的，应按保温隔热层外边线计算建筑面积。”的规定。随着建筑节能技术的发展与推广，外墙设置保温隔热层的建筑物逐渐增多，但保温隔热层是否计入建筑面积一直未有定论。这一规定的明确也体现了“面积计算规范”充分考虑了建筑技术的发展对建筑面积产生的影响。  
7. “面积计算规范”规定建筑物内变形缝，不分大小均合并计算。这与“面积计算规则”中区分缝宽，大于300mm的不计面积的规定不同，计算范围扩大了。  
8. “面积计算规范”规定立体书库、仓库、车库无结构层的，按一层计算。这与“面积计算规则”规定按

承重书架或货架层计算面积有所不同，计算范围缩小了。9. “面积计算规范”规定“建筑物内的设备管道夹层不计算面积”。这与“面积计算规则”规定层高超过2.20m的设备管道层、贮藏室等计算全面积的规定完全不同，，计算范围缩小了。10. “面积计算规范”增加了“设有围护结构不垂直于水平面而超出底板外沿的建筑物，应按其底板面的外围水平面积计算。”的规定。11. “面积计算规范”规定“自动扶梯不计算面积”，而“面积计算规则”规定要计算。综上所述，“面积计算规范”在原“面积计算规则”的基础上作了较大的修改、补充、调整和完善，充分考虑了建筑新技术、新结构带来的建筑面积计算问题，很大程度上解决了在计算建筑面积当中一些模糊不清的问题。但是在实际应用中还有一些因规则未细化或地区性差异带来的一些问题，如：1.未明确阳台与露台的区分。计算阳台时，是以设计功能来划分的，未提及是否有顶盖，易与露台混淆。而且，封闭阳台如何与房间区别？入户花园、空中花园等情形又如何计算？这些都有待于进一步明确。2. “条文说明”中“净高”解释为“楼面或地面至上部楼板底面或吊顶底面之间的垂直距离”，规定不够明确，特别是吊顶常为装饰用途，其高度不太确定，以其作为净高计算的基础易产生争议。3.多处使用“设计利用”作为判断条件，但如何算“利用”，没有明确定义，容易发生争议。4.地下室建筑面积以外墙上口外边线计算。如遇地下室外墙不竖直的情形：或成折线上口缩小、或兼作挡土墙上口加宽时应另作细化规定。5.关于建筑物通道的计算，“面积计算规范”规定“建筑物通道(骑楼、过街楼的底层)不计算面积”，而原“面积计算规则”规定“穿过建筑物

的通道不论其高度和占用层数均按一层计算建筑面积”的情形未予提及。除了规则条文本身一些细节问题以外，“面积计算规范”在适用一般工业与民用建筑的建筑面积计算以外，对于一些特殊建筑的建筑面积计算还未完全涵盖，如园林建筑物和一些新兴结构形式(如钢结构、膜结构等)。为此，笔者建议可按前文所述的三个方面的主要判断要素作为一些特殊建筑能否计算建筑面积的参考标准，尽管还不十分严谨，但在我们的计价工作实践中也解决了一些难题。另外，关于建筑面积的计算还存在一个规则不统一的问题。除“面积计算规范”以外，国家关于建筑面积的计算标准还有《房产测量规范》。两者主要原则、主要条款基本一致，但仍然存在一些差异，同时，其适用范围也不同。但在实际工作中，也有将《房产测量规范》作为工程计价依据的情况出现，造成了一些纠纷。因此，统一建筑面积的计算标准是十分有必要的。新的“面积计算规范”的出台，使得我们对建筑面积的计算有了一个新的认识，规范中明确规定的我们应严格执行；而规范中未涉及或未细化的，我们要依据规范的原则和精神予以正确界定、合理细化。（百考试题造价工程师\_\_）

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

[www.100test.com](http://www.100test.com)