

韶关市建筑工程容积率计算规则（试行）

为进一步加强建筑工程容积率指标核算管理，明确建筑工程容积率计算规则，根据住房和城乡建设部印发的《建设用地容积率管理办法》（建规〔2012〕22号）规定，结合我市城乡规划管理工作实际，制定本规则。

1、容积率是指建设项目总计容建筑面积与规划建设用地面积的比值。计容建筑面积是指计算容积率的建筑面积，一般情况应按《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T 50353—2013）规定计算，本规则有规定的，应按本规则规定执行。

2、建筑层高

2.1、住宅建筑：住宅建筑的结构层高不得低于2.8米，不宜大于3.6米。结构层高在3.6米以上且在4.9米及以下的，计容建筑面积按该层外墙结构外围水平面积的1.5倍计算；结构层高在4.9米以上的，计容建筑面积按该层外墙结构外围水平面积的2倍计算；建筑入口区的门厅（含楼梯间、电梯间）和设备用房等建筑空间，计容建筑面积按其建筑面积的1倍计算；低层住宅建筑、跃层式和错层式住宅建筑的客厅（含与其在平面空间上连续且无间隔的餐厅等），计容建筑面积按其建筑面积的1倍计算。

2.2、办公建筑：首层结构层高在6米以上的，二层及以上结构层高在4.5米以上的，计容建筑面积按该层外墙结构外围水平面积的2

倍计算；建筑公共部分的门厅、大堂、中庭等建筑空间，计容建筑面积按其建筑面积的1倍计算；办公建筑是指以行政办公和商务办公为主要功能的建筑物。

2.3、酒店(含宾馆、旅馆)：非客房层结构层高在6米以上的，客房层结构层高在4.5米以上的，计容建筑面积按该层外墙结构外围水平面积的2倍计算；建筑公共部分的门厅、大堂、中庭等建筑空间，计容建筑面积按其建筑面积的1倍计算。

2.4、普通商业建筑：结构层高在6.0米以上的，计容建筑面积按该层外墙结构外围水平面积的2倍计算；建筑公共部分的门厅、大堂、中庭等建筑空间，计容建筑面积按其建筑面积的1倍计算。

2.5、大型商业用房（含超市、商场、专卖店、餐饮等）等功能集中布置的单一建筑空间（含相邻且直接为其服务的设施空间）且建筑面积达到1000平方米及以上的，层高可按实际功能需要和设计规范要求合理设置，计容建筑面积按其建筑面积的1倍计算。

2.6、文化娱乐设施（含影剧院、图书馆、博物馆等）、体育场馆、展示厅、会议厅、宴会厅和多功能厅等对层高有特殊要求的建筑空间（含相邻且直接为其服务的设施空间），层高可按实际功能需要和设计规范要求合理设置，计容建筑面积按其建筑面积的1倍计算。

2.7、仓储、工业厂房等建筑：结构层高在8米以上的，计容建筑面积按该层外墙结构外围水平面积的2倍计算，但对层高有特殊要求的，层高可按实际功能需要和设计规范要求合理设置，计容建筑面积按其建筑面积的1倍计算。

2.8、《建设用地规划许可证》明确要求配建的公共服务设施，层高可按实际功能需要和设计规范要求合理设置，计容建筑面积按其建筑面积的 1 倍计算。

2.9、在某一建筑空间（住宅建筑的，该建筑空间以套为核算单位）内以结构板形式局部增设楼层的，增设后该建筑空间计容建筑面积按以下规定执行。局部增设楼层的投影面积不应大于该建筑空间（不含增设楼层）投影面积 $1/2$ ，当局部增设楼层的投影面积大于该建筑空间（不含增设楼层）投影面积 $1/2$ 时，应认定为自然层。

2.9.1、当增设前的结构层高是按 1 倍计算容积率的：计容建筑面积按增设后该建筑空间（含增设楼层）的实际建筑面积核定。

2.9.2、当增设前的结构层高是按 1 倍以上计算容积率的：取增设前该建筑空间计容建筑面积和增设后该建筑空间（含增设楼层）建筑面积中的较大值作为最终计容建筑面积。

3、 建筑物阳台

3.1、阳台即附设于建筑物外墙，设有栏杆或栏板，可供人活动的室外空间，包括入户阳台（入户花园）、空中阳台（空中花园）和户内阳台（户内花园）。

3.2、无论阳台上盖高度为几个自然层高度，计容建筑面积均按其结构外围水平面积或结构底板水平投影面积 $1/2$ 计算，同时应符合 3.3、3.4、3.5 款规定。

3.3、住宅建筑套(户)内设置的入户阳台（入户花园），至少应有一个面向外部空间开敞，否则不能认定为阳台，其计容建筑面积按其

结构外围水平面积或结构底板水平投影面积计算。

3.4、住宅建筑套(户)内设置的空中阳台(空中花园)和户内阳台(户内花园)符合下列条件之一的,计容建筑面积按其结构外围水平面积或结构底板水平投影面积 $1/2$ 计算,否则不能认定为阳台,其计容建筑面积按其结构外围水平面积或结构底板水平投影面积计算。

3.4.1、有 $1/2$ 及以上的周长面向外部空间开敞。

3.4.2、有 $1/4$ 及以上的周长面向外部空间开敞且最大进深不超过2.1米。

3.5、阳台上盖与阳台围护结构外围的水平投影线不完全一致时,按上盖或阳台围护结构较少的水平投影面积 $1/2$ 计算计容建筑面积;当上盖水平投影宽度不大于0.6米时,不计入计容建筑面积。

3.6、住宅建筑套(户)内阳台水平投影总面积占套内建筑面积比例不宜大于25%;当大于25%时,超过25%的部分按其水平投影面积计算计容建筑面积;按本款核算住宅建筑比例时,应以套(户)为单位核算;按本规则已认定为阳台的,应纳入本款统一核算。

4、凸窗(飘窗)

4.1、凸窗是指凸出建筑物外墙面的窗户。

窗台高度是指窗台台面与室内楼地面的距离。

出挑宽度是指自外墙墙体外边线至凸窗窗体外边线的距离。

4.2、凸窗的窗台高度应在0.3米及以上。

4.3、窗台高度在0.45米及以上的:出挑宽度在0.6米及以下的,

不计算容积率；出挑宽度在 0.6 米以上的，应按其围护结构外围水平面积 $1/2$ 计算计容建筑面积。

4.4、窗台高度在 0.45 米以下的：结构净高在 2.10 米以下且出挑宽度在 0.6 米及以下的，不计算容积率；否则，应按其围护结构外围水平面积 $1/2$ 计算计容建筑面积。

5、落地窗

5.1、突出外墙面且根基落地的窗。

出挑宽度：自外墙墙体外边线至落地窗窗体外边线的距离。

5.2、结构层高在 2.2 米及以上的，应按其围护结构外围水平面积计算计容建筑面积。

5.3、结构层高在 2.2 米以下的：出挑宽度在 0.6 米及以下的，按其围护结构外围水平面积 $1/2$ 计算计容建筑面积；出挑宽度在 0.6 米以上的，按其围护结构外围水平面积计算计容建筑面积。

6、花池

6.1、高层居住建筑不应在阳台外或外墙外设置花池，低、多层居住建筑在阳台外或外墙外设置花池的，其放置花盆处及建筑底部应采取防坠落措施。

6.2、池底高度是指花池结构底板上表面与其相对应室内地坪或阳台地坪的距离。

6.2.1、池底高度在 0.6 米及以上的，不计算容积率。

6.2.2、池底高度在 0.6 米以下（含在阳台结构底板内设置和花池结构底板低于室内地坪或阳台地坪）的，按花池结构底板水平投影面

积1 / 2计算计容建筑面积。

7、架空层

7.1、架空层是指仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。架空层应作为交通、绿化或居民休闲健身等公共开放空间使用，不得围合封闭，不得改作他用或出租、出售。

7.2、建筑首层、底层的架空空间以及带裙楼建筑物的裙楼与其上部主楼交接处的架空空间，结构层高在 3.6 米及以上且连续公共开放空间建筑面积在 100 平方米及以上的，其架空空间不计算容积率，否则按其架空空间建筑面积 1 / 2 计算计容建筑面积。

7.3、高层建筑中间楼层设置为架空空间的：结构层高在 3.6 米及以上且同时符合下列规定时，其相应架空空间建筑面积不计算容积率。

7.3.1、除楼梯间、电梯间等交通空间及必要的设备设施空间外，应整层设置为架空空间。

7.3.2、中间架空楼层位置：住宅建筑（含低楼层为商业、办公等的）的，应设置在 12 层及以上的楼层；非住宅建筑的，应设置在 50 米（建筑楼层结构底板上表面标高）及以上的楼层。

7.3.3、100 米以下的建筑物，中间架空楼层不得超过两个；100 米及以上的建筑物，中间架空楼层不得超过三个。

7.4、下列架空空间不能定义为公共开放空间，计容建筑面积按其架空空间建筑面积 1 / 2 计算。符合 7.3、10.1、10.2 款的，先从其规定。

7.4.1、商业建筑（含商务办公建筑）的架空空间。

7.4.2、前款规定以外建筑且在 7.2、7.3 款规定以外楼层设置的架空空间。

7.5、架空层的楼梯间、电梯间、设备用房等应按其建筑面积计算计容建筑面积。

7.6、建筑物地上楼层的架空空间用于停放机动车的，按其架空空间建筑面积计算计容建筑面积。符合 8.5 款的，先从其规定。

8、地下室、半地下室

8.1、当某一建筑楼层顶板（不含覆土层、下同）露出室外地面的高度在 0.75 米及以下的，则该楼层认定为地下室；当某一建筑楼层顶板露出室外地面的高度在 0.75 米以上且在 1.5 米及以下的，则该楼层认定为半地下室；当室外地面起伏不平时，以室外地面的平均标高（设计标高、下同）作为室外地面标高。

8.2、建筑基地室外地面标高的核算：先按本款以下规定核算建筑基地周边标高，再以该周边标高平均值作为室外地面标高。建筑基地是指拟认定为地下室或半地下室的建筑楼层的水平投影区域。

8.2.1、建筑基地临城市道路一侧的标高，以临路区段城市道路的平均标高加 0.3 米为准（见附图 1）。

8.2.2、建筑基地不临城市道路一侧的标高，以建筑楼层外围外边线向外延伸 4 米宽度区域范围的室外场地平均标高为准。

8.2.3、建筑基地与城市道路虽直接相邻，但基地与相临城市道路的地面连接形式为挡土墙或护坡的，则该临路侧的标高按 8.2.2 规

定执行（见附图 2、附图 3）。

8.3、当建筑基地相邻周边城市道路之间的高度相差很大或建筑基地自然地形坡度较大时，符合下列规定的建筑楼层可认定为半地下室。

8.3.1、有 $1/4$ 及以上周长面的顶板高于与其直接相邻区段城市道路平均高度在 1.5 米及以下的；

8.3.2、有 $1/2$ 及以上周长面的顶板高于与其直接相邻区段室外场地（室外场地应为顺应原自然地形地貌进行适当的土方平整而成）平均高度在 1.5 米及以下的。

8.4、规划建设用地范围内有两个及以上相互独立且空间完全分离的建筑基地，可将不同建筑基地划分为不同单元，各单元的室外地面标高按 8.2、8.3 相关规定分别核定（见附图 4、附图 5）。

8.4.1、不同建筑基地之间可设置必要的交通联系通道。

8.4.2、不得不合理地改造现状地形地貌，以达到 8.2、8.3 款规定地下室或半地下室的认定标准。

8.5、当地质条件或自然地形特别复杂，根据地质勘探报告或评估报告，论证为不适宜按以上条款规定建设多层地下室或半地下室的，在实际建设不少于一层满铺地下室且仍达不到规定车位配建要求后再利用其地上架空空间设置停车位的：在规定车位配建要求（含地下车位、下同）及以内的，其相应架空空间按其建筑面积 $1/2$ 计算容积率；超出规定车位配建要求的，按其架空空间建筑面积计算计容建筑面积。

8.6、已认定为地下室或半地下室的，其非掩埋部分直接临城市道路的：当某一建筑楼层顶板高于对应区段道路平均高度在 2.2 米及以上的，该建筑楼层及以上楼层所对应城市道路一侧进深 12 米及以内的建筑空间，按其相应建筑面积计算计容建筑面积；进深 12 米之外且符合 8.7 款规定使用功能的建筑空间，不计算容积率。

8.7、已认定为地下室或半地下室的，其使用功能符合下列规定的建筑空间不计算容积率，其它功能建筑空间（包括值班室、备用房等）应计算容积率。

8.7.1、人防空间、公共或共用车库及服务于人防空间、公共或共用车库所必须的交通空间。

8.7.2、发电机房、变配电房、水泵房、通信机房、空调机房、制冷机房、锅炉房、消防控制室、排风机房等设备用房。

8.8、在已认定为地下室内设置商业功能空间的，在同时符合下列规定时不计算容积率。

8.8.1、该地下室所在建筑楼层顶板高于与其直接相邻区段的室外场地（室外场地应为顺应原自然地形地貌进行适当的土方平整而成）高度（非平均高度）和直接相邻区段的城市道路高度（非平均高度）均在 0.75 米及以下。

8.8.2、未在地上建筑物楼层内设置机动车停车位，地面机动车停车位未超过项目总体应配建车位数的 10%。

8.8.3、在报规划审批的建设工程设计方案中应明确标注为地下商业，且该地下商业空间与其他地下建筑空间的分界线在报规划审批

的建设工程设计方案中应进行明确标示。

8.9、建设单位在申报修建性详细规划或建设工程设计方案总平面时，应对地下室和半地下室认定及其计容建筑面积情况作专题说明。专题说明应包含以下内容。

8.9.1、室外地面平均标高的核算依据及其相关数据。

8.9.2、地下室和半地下室使用功能，各功能空间容积率计算情况。

8.9.3、相关图纸和文字说明。

9、公共服务设施

9.1、住宅小区配建的公厕、垃圾收集处理设施以及非住宅小区设置的临城市道路一侧且 24 小时向公众开放的公厕、垃圾收集处理设施不计算容积率。

9.2、下列设施应计算容积率：

9.2.1、前款规定以外配建的管理用房（含物业管理用房）、独立设备用房、公共活动用房等；

9.2.2、建筑物地上楼层内设置的发电机房、变配电房、消防控制室、通信机房、空调机房、制冷机房等设备用房；

9.2.3、配建的社区公共服务用房、学校、幼儿园等。

10、其他情形规定

10.1、在建筑物楼层内设置 24 小时免费向公众开放的步行空间、架空空间（仅作为交通、绿化、居民休闲健身等）、城市公共通道等非营利性的公共开放空间，将该建筑物与其周边城市街道、广场、公

园（含小游园）、公交站场等城市公共空间体系直接联系在一起，宽度在 3.5 米及以上，结构层高在 3.6 米及以上的，不计算容积率。

10.2 、各个单栋建筑物相互之间设置的连廊和架空连廊，仅作为相互之间的交通联系且未设置其它非交通性功能空间，宽度在 3.0 米及以上且在 8.0 米及以下的，不计算容积率。

10.3 、设备层（管道层）、结构转换层、避难层

10.3.1、设备层（管道层）是指建筑物中专用于布置暖通、空调、给排水和电气等专业的设备和管道且供人员进入操作的空间层。结构转换层是指因建筑物上部与下部采用不同结构类型，而用于设置转换结构构件（包括转换梁、转换桁架、转换板等）。避难层是指按消防规范要求，为消防安全专门设置的供人们疏散避难的楼层。

10.3.2、按规范要求合理设置的设备层（管道层）：结构层高在 2.2 米以下的，不计算容积率；结构层高在 2.2 米及以上的，按其结构外围水平面积计算计容建筑面积。

10.3.3、按规范要求合理设置的结构转换层（仅作为交通、绿化、居民休闲健身等）：无围护结构的不计算容积率，但该层的楼梯间、电梯间、设备用房及其它功能性空间等应按其建筑面积计算计容建筑面积；有围护结构的，按其建筑面积计算计容建筑面积。

10.3.4、按消防规范要求的最大间隔层数（或最大间隔高度）设置的避难层：结构层高在 5.1 米及以下的，其专用于消防避难的建筑空间不计算容积率，但该层的楼梯间、电梯间、设备用房及其它功能性空间等应按其建筑面积计算计容建筑面积；结构层高在 5.1 米以上

的，应按其建筑面积计算计容建筑面积。

10.4、宿舍：当按套型建筑设计时，计容建筑面积按住宅建筑相关条款执行。套型建筑是指独门独户并设有卧室、起居室（厅）、厨房和卫生间等空间的建筑。

10.5、公寓：公寓类型分为居住型公寓和商务型公寓。

10.5.1、商务型公寓是指在商业用地及兼容商业用地的比例内建设的公寓；居住型公寓是指商务型公寓以外的公寓，其中在住宅用地及兼容住宅用地的比例内建设的公寓应明确为住宅公寓。

10.5.2、商务型公寓计容建筑面积按普通商业建筑条款执行。

10.5.3、居住型公寓计容建筑面积按相应建筑类别条款执行。

10.5.4、建筑单体设计方案有公寓的，在申报规划审批时，建筑单体设计方案中应明确公寓类型。

11、附则

11.1、房屋预售及房屋产权登记时的建筑面积核算按其相应规定执行，不适用本规则。

11.2、对于政府拟通过招拍挂公开出让的土地，经论证确需必要的，可在土地出让前的规划条件中对本规则部分条款适当调整，并将调整条款列入土地招拍挂方案中一并对外公告。

11.3、凡在本规则发布实施后申请调整修建性详细规划和《建设工程规划许可证》（含相应附图附件）的：已核发《建设工程规划许可证》及对其进行调整的，按原审批时规定执行；未核发《建设工程规划许可证》的，按本规则执行。

11.4、本规则自发布之日起实施，2011 年实施的《韶关市建筑工程容积率计算及建筑日照有关规定》同时作废。

11.5、各县(市)参照执行。

11.6、本规则由韶关市城乡规划局负责解释。

附图 1（与道路顺接型式）：

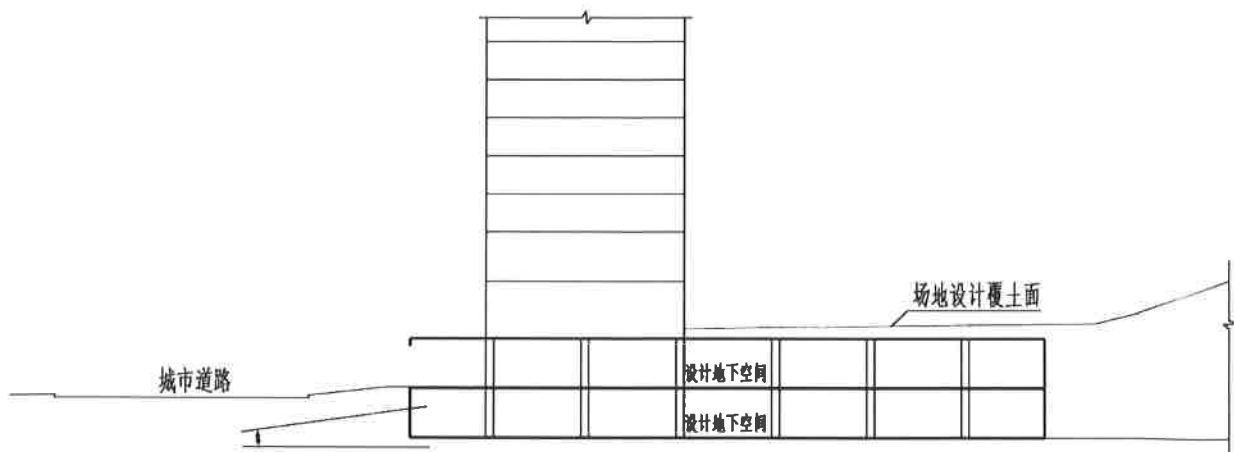


示意图1（与道路顺接型式） 1:100

注：此类设计的地下空间能通过台阶或平缓坡地与城市道路顺接。其邻路的建筑空间可充分依托其临路价值，设计为商业等业态，因此其邻路区段的设计场地平均标高为相应区段道路标高+300毫米。

附图 2（与道路非顺接型式）：

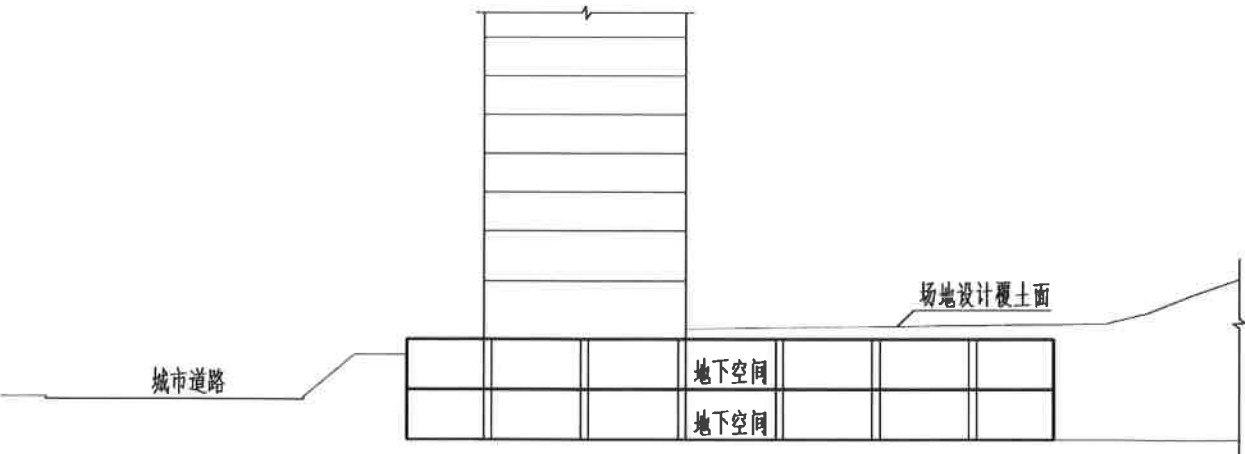


示意图2（与道路非顺接型式） 1:100

注：此类设计的地下空间与城市道路之间的连接地面为护坡形式，不能顺接。其邻路的建筑空间不能利用其临路价值，因此其邻路区段的设计场地平均标高同其它区段一样，为相应区段4米范围内的室外场地平均高程。

附图 3（与道路非顺接型式）：

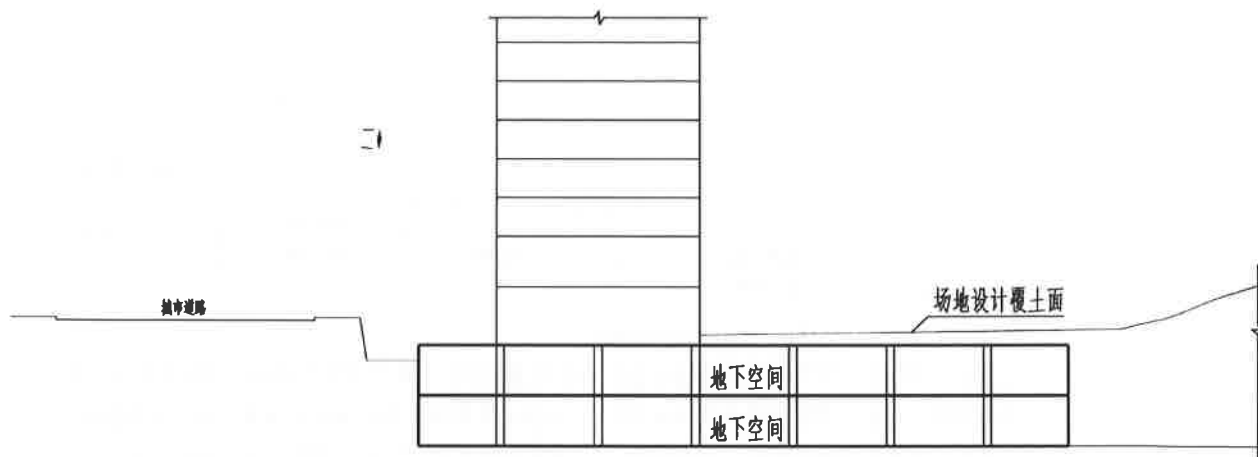


示意图3（与道路非顺接型式）

1:100

注：此类设计的地下空间与城市道路之间的连接地面为护坡形式，不能顺接。其邻路的建筑空间不能利用其临路价值，因此其邻路区段的设计场地平均标高同其它区段一样，为相应区段4米范围内的室外场地平均高程。

附图 4（分级空间连成整体型式）：

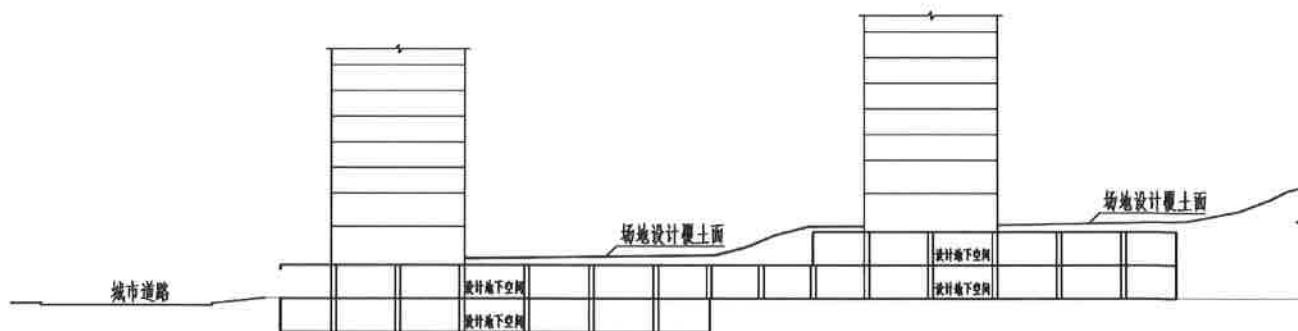
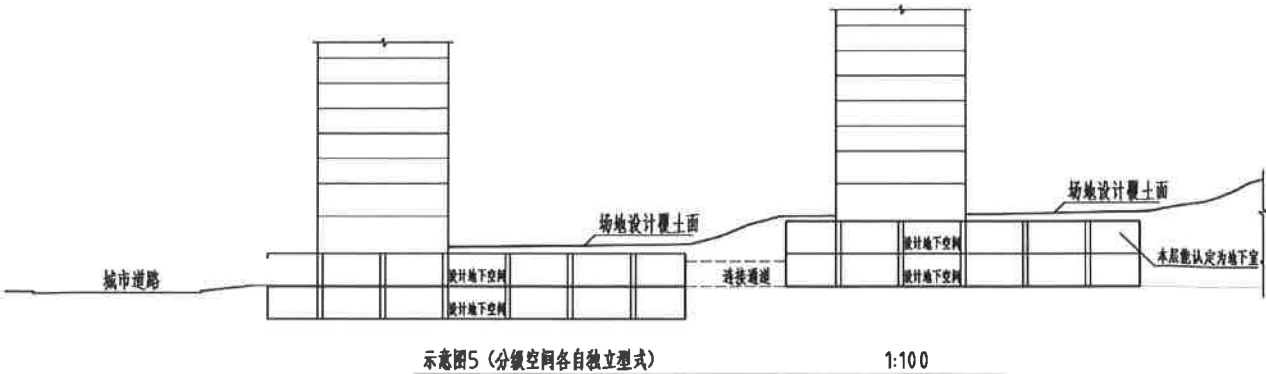


示意图4（分级空间连成整体型式）

1:100

注：此类分级设计的地下空间连成一个整体的地下空间。其设计场地平均标高的计算规则同示意图1，其邻路区段的设计场地平均标高为相应区段道路标高+300毫米。

附图 5（分级空间各自独立型式）：



注：此类分级设计的地下空间只有必要的通道进行连通，形成各自独立的单元。其设计场地平均标高的计算规则按照各个单元是否邻路的特征适用不同规则。邻路单元参照示意图1的计算规则，其邻路区段的设计场地平均标高为相应区段道路标高+300毫米；不邻路单元参照示意图2、3的计算规则，室外场地平均标高为相应区段4米范围内的室外场地平均高程。

附图 5 对应的平面图示：

