

韶关市建筑工程容积率计算规则条文说明

1 总 则

1.1 本条明确了本规则制定的目的和政策依据。一是权限依据，根据《建设用地容积率管理办法》（建规〔2012〕22号）“第三条 容积率是指一定地块内，总建筑面积与建筑用地面积的比值。容积率计算规则由省（自治区）、市、县人民政府城乡规划主管部门依据国家有关标准规范确定”；二是有关建筑工程建筑面积计算依据的国家规范、标准。原容积率计算规则未明确依据的国家规范、标准，本次修订予以补充。

1.2 本条明确本规则的适用范围，原容积率计算规则未明确，本次修订予以补充。

2 术 语

2.1 本条依据规范对容积率的定义进行解释，为原有条文。

2.2 本条依据规范对计容建筑面积的定义进行解释，同时明确除本规则有规定之外的一般情况按国家规范、标准规定的建筑面积计算规定计算出的建筑面积作为计容建筑面积。原容积率计算规则未明确建筑面积计算依据《民用建筑通用规范》(GB55031)、《民用建筑设计统一标准》(GB 50352)，本次修订予以补充。

2.3 本条依据规范对建筑面积、住宅户(套)建筑面积的定义进行解释。原容积率计算规则未明确，本次修订予以补充。

2.4 本条对住宅套内建筑面积计算方式依据《民用建筑通用规范》、《住宅设计规范》商品房技术经济指标计算方式进行明确。原容积率计算规则未明确相关内容，本次修订予以补充。

3 建筑层高

3.1 本条明确不同结构层高住宅建筑的容积率计算规则。本次修订为规范管理细化了层高要求，住宅建筑首层最大建筑层高由3.6米调整为4.9米，按1倍计算计容建筑面积；明确超出层高基准值部分以每2.2米累进增加1倍计算计容建筑面积。

3.2 本条明确不同结构层高办公建筑的容积率计算规则。本次修订针对本条修改主要有以下几方面：

1 删除原容积率计算规则“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”内容，办公建筑包括行政办公用地、商业服务业设施用地等用地类型中的以办公为主要功能的建筑物，无特殊规定，其定义无需在本规则赘述。

2 考虑到因地势原因可能出现办公设置于半地下室，本次修订增加地下层办公建筑的结构层高要求。

3 为规范管理细化了层高要求，明确超出层高基准值部分以每2.2米累进增加1倍计算计容建筑面积。

3.3 本条明确不同结构层高酒店建筑的容积率计算规则。本次修订一是细化非客房结构层高基准值，参考我市大部分酒店设计案例，餐厅、公共活动场所等对结构层高有一定要求的非客房使用功能多设置在五层以下，本次修订明确第五层及以上的非客房结构层高也是以4.5米为基准值；二是明确超出层高基准值部分以每2.2米累进增加1倍计算计容建筑面积。

3.4 本条明确不同结构层高普通商业建筑的容积率计算规则。本次修订一是细化商业结构层高基准值，明确第五层及以上的普通商业结构层高以 4.9 米为基准值；二是明确超出层高基准值部分以每 2.2 米累进增加 1 倍计算计容建筑面积。

3.5 本条明确大型商业用房计容建筑面积计算时涉及的层高要求。本次修订规范相关名称表述，同时原表述未明确是否建筑面积达到 1000 平方米的计算范围，为避免歧义，明确为任一楼层建筑面积不小于 1000 平方米。

3.6 本条明确娱乐康体设施（含影剧院、图书馆、博物馆等）、体育场馆、展示厅、大型会议厅、宴会厅和智慧监控中心等建筑空间计容建筑面积计算时涉及的层高要求。本次修订规范相关名称表述。

3.7 本条明确不同结构层高工业厂房、物流仓储等建筑容积率计算规则。本条修订内容主要考虑以下几方面：

1 明确超出层高基准值部分以每 4 米累进增加 1 倍计算计容建筑面积，同时，因工业厂房、物流仓储建筑的特殊性，考虑集约节约用地，规定累计倍数以 3 倍为上限。

2 随着工业发展转型升级以及节约用地趋势，本次修订将工业厂房、物流仓储建筑细化为单、多层和高层，结合建筑功能对层高的实际需求，分类明确相应层高基准值。

3 考虑到工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施用房其功能类似办公，故而参照办公建筑结构层高基准值。

3.8 本条为新增条文，明确宿舍、公寓计容建筑面积计算时涉及的层高要求。原容积率计算规则在“其他情形规定”中明确宿舍、公寓的容积率计算规则，本次修订重新梳理条文顺序，将宿舍、公寓容积率计算涉及的层高要求和阳台要求分列到对应的条文中。

3.9 本条明确公共管理与公共服务设施、公用设施计容建筑面积计算时涉及的层高要求。原容积率计算规则表述为“《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……”，未明确单独占地的公共服务设施和公用设施相关内容，本次修订予以补充。

4 建筑物阳台

4.1 本条根据《建筑工程建筑面积计算规范》解释阳台的定义，同时列举设计方案中标注的常见阳台类型，通常住宅建筑的阳台分为入户阳台和户内阳台，入户花园、户内花园、空中阳台、空中花园只是名称选用的区别。

4.2 本条明确阳台高度规定，为原有条文。

4.3 本条明确阳台上盖和围护结构外围水平投影线不一致时的容积率计算规则，为原有条文，只是序号发生了变化。

4.4 本条明确住宅建筑入户阳台（入户花园）的开敞要求。原容积率计算规则只要求入户阳台有一面开敞，但未明确开敞面的长度，因此在实际设计、审批工作中弹性空间较大，本次修订增加连续开敞率不低于20%的要求，以满足居民对通风采光好、视野开敞的休闲、健身、种植场所的需求。

4.5 本条明确住宅建筑户内阳台的开敞要求和进深要求。本次修订将原容积率计算规则“ $1/4$ 周长 \leq 开敞面 $<1/2$ 周长”的阳台最大进深2.1米调整到2.4米。

4.6 本条为新增条文。为保证阳台开敞面通风、采光，明确阳台小于2.4米的垂直投影范围内有墙体遮挡的部分，不视为实际开敞面不计入开敞面长度。

4.7 本条为新增条文，目的是为保证阳台布局合理性，不压占室内空间影响室内基本功能空间的正常使用，明确住宅建筑户内

阳台的位置要求。

4.8 本条为新增条文，为鼓励对城市风貌管控有利的行为，明确临城市主要界面（滨水、临山、临城市主干道及城市重点地段）设置的封闭阳台可按建筑面积1/2计算计容建筑面积。

4.9 本条明确住宅建筑半计容阳台比例。为更好满足社会对通风采光良好、视野开敞的宜居性高品质居住空间的需求，提供休闲、健身、种植等场所，支持居住建筑增加阳台空间，经论证，将半计容阳台比例上限由原容积率计算规则的25%调整到28%。

4.10 本条为新增条文，明确宿舍、公寓容积率指标计算时涉及的阳台要求。原容积率计算规则在“其他情形规定”中明确宿舍、公寓的容积率计算规则，本次修订重新梳理条文顺序，将宿舍、公寓容积率计算涉及的层高要求和阳台要求分列到对应的条文中。

5 住宅建筑设备平台

5.1 本条为新增条文，解释住宅建筑设备平台的定义，包括集中式设备平台和分布式设备平台。

5.2 本条为新增条文，原容积率计算规则未明确设备平台计容方式，将 2019 年发布的《韶关市自然资源局关于规范建筑设备平台和结构加强板设置有关事项的通知》有关规定纳入拟修订计容规则，并进一步明确集中式设备平台的位置要求，具体如下：

1 设备平台与建筑内部空间相邻时应采用实体墙相隔，与阳台相邻时可不采用实体墙但应采取围护措施；集中式设备平台与阳台相邻时，设计标高低于相邻阳台的设计标高 0.3 米及以上。

2 集中式设备平台增加位置要求，须设置于厨房或卫生间外侧。

6 结构板

6.1 本条为新增条文，原容积率计算规则未明确相关内容，本次修订将 2019 年发布的《韶关市自然资源局关于规范建筑设备平台和结构加强板设置有关事项的通知》相关规定纳入进来，以规范结构板的设置。

7 凸窗（飘窗）

7.1、7.2 本条对凸窗（飘窗）及相关定义进行解释并明确各类凸窗（飘窗）容积率计算规定。

7.3、7.4 本条明确了各类凸窗（飘窗）容积率计算规定，相较于原容积率计算规则，本次修订将飘窗最大出挑宽度由 0.6 米调整到 0.8 米。

8 落地窗

8.1 本条对落地窗及相关定义进行解释并明确各类落地窗容积率计算规定。

8.2、8.3 本次修订将原容积率计算规则结构层高在2.2米以下，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计算容建筑面积调整为不计算容建筑面积，同时出挑宽度由0.6米调整到0.8米。修改理由是根据《民用建筑通用规范》（GB55031-2022）结构层高小于2.2米的建筑空间不计算建筑面积。

9 花池

9.1、9.2 本条明确花池的设置要求及容积率计算规定。本次修订内容没有变化，只是序号调整。

10 地下室、半地下室

本条为地下室、半地下室的认定及相关容积率计算规定。因我市处于粤北山区，部分建筑基地场地高差大，为避免部分建设项目地下室裸露在外，同时尽量使土石方填挖平衡，相较于广州、佛山等城市我市容积率计算规则对地下室认定作出了更明确细致的要求。相较于原容积率计算规则，本次修订主要变化内容如下：

10.2 根据《民用建筑设计统一标准》，规范建筑基地的定义。

10.4 随建筑基地定义的变更，将原容积率计算规则“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”表述调整为“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可认定为地下室或半地下室的建筑空间，可将其划分为不同单元”。

删除原容积率计算规则“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。”原计容规则为鼓励设置地下商业开发，符合条件的地下商业不计容，现市场环境变化，删除相关条文。

11 架空层

11.1 本条明确架空层的定义，为原有条文。

11.2 为确保架空空间作为公共活动空间的开敞性，能满足良好通风采光，本次修订结合我市已建项目案例，将架空开敞面累计长度比例确定于不小于架空空间周长的 30%；进一步明确连续公共开放空间的界定，要求连续公共开放空间是可互通的连片公共活动区域。

12 设备层（管道层）、结构转换层、避难层

本条明确设备层（管道层）、结构转换层、避难层定义及相应的容积率计算规则。本次修订内容没有变化，只是对条文进行了重新组织，序号发生变化。

13 不计算计容建筑面积情形规定

在核定建筑工程容积率时，符合本条情形的不计入容积率。原容积率计算规则未将不计算计容建筑面积情形规定列为单独条文，本次修订对相关条文进行重新组织，其中13.1、13.7、13.8为原有内容，其他为新增条文。

13.1 条文说明：本条为有条文，不涉及内容变化，只是序号调整。

13.2 本条明确不计算计容建筑面积的公共服务设施情形。为优化营商环境，鼓励建设单位配建配套公共服务设施并无偿交付政府，增加有关内容。主要考虑以下几方面：

1 其前提条件是在本规则实施后新取得土地使用权的住宅小区，其国有建设用地使用权网上交易方案中明确由建设主体配建并无偿交付政府的公共服务设施。

2 为使本条内容尽量完善，明确满足条件之外的其他配套用房和设备用房应按建筑面积计算容积率，包括非住宅小区的配套用房和设备用房应计算容积率。

13.3 本条明确特定使用的配电房不计算计容建筑面积。一般住宅小区内配电房有公用配电房、专用配电房（为幼儿园、商业等服务的），其中专用配电房应计算计容建筑面积。

13.4 为落实《韶关市电动自行车消防安全管理办法》要求，支持建设项目同步设计建设电动自行车集中充电、停放场所，增加本条文。

13.5 根据《民用建筑通用规范》（GB55031-2022），建筑外墙外的保温层、饰面层等均计算建筑面积，为支持外立面设计多样化，通过装饰面、装饰性幕墙等提高建筑外立面的品质，明确相关建筑面积不计算容积率。

13.6 本条明确的不计算计容建筑面积排烟井、排风井及疏散楼梯只是从地下室出地面的部分，不包含建筑核心筒内以及为建筑内部服务的排烟井、排风井，不含商业排烟井。

13.7 本条为原有条文，不涉及内容变化，只是序号调整。

13.8 本条为原有条文，不涉及内容变化，只是序号调整。

13.9 本条为新增内容，明确建筑物屋顶相关建筑面积不计算容积率；参照《民用建筑设计统一标准》第4.5.2条规定局部突出屋面的楼梯间、电梯机房、水箱间等辅助用房面积超出25%应计入建筑高度，故而将比例确定为25%。

13.10 本条为新增内容，避免前述条文遗漏导致与法律法规规章冲突的情况。

14 附 则

14.1 删除原容积率计算规则“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文适当调整，并将调整条文列入土地招拍挂方案中一并对外公告。”理由是 2023 年 11 月 23 日国家自然资源部印发了《自然资源部关于加强和规范规划实施监督管理工作的通知》（自然资发〔2023〕237 号），第二条第一点明确不得将国土空间总体规划和详细规划管控要求之外的非空间治理内容纳入规划条件。

增加“高品质住宅、城市森林花园住宅等对建筑层高、架空空间、阳台等有特殊要求，且经行业主管部门确定为高品质住宅区、城市森林花园住宅区的，依据国家、省、市相关标准、政策执行。”明确对容积率计算有特殊要求的建筑按政策执行。