

解读《韶关市建筑工程容积率计算规则》

一、制定背景

随着行业市场不断发生变化，为持续释放行业活力和内需潜力，促进行业发展，提升城市建设品质，推进我市高质量发展，需要以规范性、利好性、普惠性为原则，考虑主流受众群体需求，适应当前市场经济行情变化，支持宜居性高品质住宅建设，鼓励完善公共配套服务设施，增加容积率计算相关优惠政策。

二、制定依据

- (一)《中华人民共和国城乡规划法》
- (二)《建设用地容积率管理办法》(建规〔2012〕22号)
- (三)《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2013)
- (四)《民用建筑通用规范》(GB55031-2022)
- (五)《民用建筑设计统一标准》(GB 50352-2019)

三、主要内容

《韶关市建筑工程容积率计算规则》共 14 部分，主要包括总则、术语、建筑层高、建筑物阳台、住宅建筑设备平台、结构板、凸窗(飘窗)、落地窗、花池、地下室\半地下室、架空层、设备层(管道层)\结构转换层\避难层、不计算计容建筑面积情形规定、附则等方面。主要内容有：

第 1 部分总则。主要明确了本规则制定的目的、政策依据和适用范围。

第 2 部分术语。根据规范对计容建筑面积、建筑面积、套内

建筑面积的定义进行解释。在原《规则》基础上增加了建筑面积和套内建筑面积的术语解释。

第3部分是建筑层高。分别明确了住宅、办公、酒店(含宾馆、旅馆、客栈等)、普通商业、大型商业用房、娱乐康体设施、工业厂房及物流仓储建筑、宿舍及公寓、公共管理与公共服务设施等建筑不同结构层高的容积率计算规则。本次修订内容主要包括:1.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;2.增加各类建筑(不含工业厂房及物流仓储建筑)超出相应层高基准值部分以每2.2米,工业厂房及物流仓储建筑超出相应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;3.细化普通商业建筑、工业厂房及物流仓储建筑的层高基准值。

第4部分是建筑物阳台。主要明确阳台的设置要求和半计容阳台比例,包括入户阳台(入户花园)和户内阳台。本次修订主要内容包括:1.入户阳台(入户花园)设置要求由至少应有一个面向外部空间开敞调整为至少应有一个面向外部空间开敞,且连续开敞率应不低于20%;2.户内阳台最大进深由2.1米调整到2.4米;3.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.明确住宅建筑户内阳台的位置要求;5.明确临城市主要界面设置的封闭阳台可按普通阳台计算计容建筑面积;6.住宅建筑半计容阳台比例上限由25%调整到28%。

第5部分是住宅建筑设备平台。主要明确住宅建筑设备平台的设置要求和容积率规则。在2019年发布设备平台有关事项通知的基础上,调整内容如下: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相隔但应采取围护措施；2.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不少于0.3米；3.集中式设备平台应设置于厨房或卫生间外侧。

第6部分是结构板。主要明确结构板的设置要求和计容规则。本条将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》相关规定纳入本规则，以规范结构板的设置。

第7部分是凸窗（飘窗）。主要明确凸窗（飘窗）的设置要求和容积率计算规则。飘窗最大出挑宽度由0.6米调整到0.8米。

第8部分是落地窗。主要明确落地窗的设置要求和计容规则。将结构层高在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计算计容建筑面积调整为不计算计容建筑面积，最大出挑宽度调由0.6米调整到0.8米。

第9部分是花池。明确花池的设置要求及容积率计算规则。

第10部分是地下室、半地下室。本条明确地下室、半地下室的认定及相关容积率计算规则。主要变化内容如下：1.根据《民用建筑设计统一标准》，规范建筑基地的定义；2.删除原计容规则“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……”相关条文。

第11部分是架空层。主要明确各类架空空间的容积率计算规则。本次修订内容主要有：1.增加架空开敞面累计长度应不小于架空空间周长30%的规定；2.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。

第12部分是设备层（管道层）、结构转换层、避难层。主要

明确设备层（管道层）、结构转换层、避难层定义及容积率计算规则。

第 13 部分是不计算计容建筑面积情形规定。主要明确在核定建筑工程容积率时，符合本条情形的不计算计容建筑面积。本次修订增加以下不计算容积率情形：1. 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社区公共服务用房、社区卫生服务中心、社区养老服务中心、幼儿园等公共服务设施；2. 供电动车充电设施的专用配电房、住宅小区内设置的公用配电房；3. 独立设置于地面的非机动车停车棚；4. 建筑外墙面抹灰、装饰面、镶贴块料面层、保温层、装饰性幕墙；5. 地下室出地面（不含建筑内部）的排烟井、排风井及疏散楼梯；6. 建筑物屋顶的梯屋、电梯机房、风机房、水箱间、人防报警间，且上述建筑面积累计不大于屋顶面积 25%；7. 其他法律、法规、规章等规定不计算计容建筑面积的情形。

第 14 部分是附则。主要明确高品质住宅、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、政策执行及其他附则条文。

四、咨询电话

单位：韶关市自然资源局

咨询电话：0751-8963138

五、解读方案

解读途径和时间：与《规则》同时公布在市政府门户网站。