

韶关市建筑工程容积率计算规则

(2015版征求意见稿)

为进一步加强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》规定，结合我市城乡管理实际情况，制定本规则。

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。本规则所称计容建筑面积是指计入容积率的建筑面积，一般按照《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T 50353—2013)规定计算，如有下列情况的，应执行本规则。

一、建筑层高

1、住宅建筑：住宅建筑的层高不得低于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）除外。低层住宅建筑和跃层式（含复式）、错层式住宅建筑的客厅（含与其在平面空间上连续且之间无间隔的餐厅等）除外。

2、酒店(宾馆、旅馆)客房、办公建筑：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、中庭等除外。

办公建筑包括行政办公建筑和商务办公建筑等。

3、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、中庭等除外。

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）且建筑面积达到 2000 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，其计容建筑面积按建筑面积的 1 倍计算。

4、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），层高可按实际功能需要和设计规范要求合理设置，其计容建筑面积按建筑面积的 1 倍计算。

5、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；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，其计容建筑面积按建筑面积的 1 倍计算。

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

7、夹层：本规则所称夹层是指在一个楼层内，以结构板形式局部增设且投影面积不大于该层建筑面积 1 / 2 的楼层。增设夹层后的计容

建筑面积计算按以下规定执行。

(1)、当增设前的层高是按 1 倍计算容积率的：计容建筑面积按增设后的实际建筑面积核定；

(2)、当增设前的层高是按 1 倍以上计算容积率的：计容建筑面积按本条以上各款规定核算。

(3)、住宅建筑应以套为单位核算。

8、在一个楼层内，以结构板形式局部增设且投影面积大于该层建筑面积 1 / 2 的楼层。增设局部楼层后的计容建筑面积计算按以下规定执行。

(1)、当增设前的层高是按 1 倍计算容积率的：计容建筑面积按增设后的实际建筑面积核定；

(2)、当增设前的层高是按 1 倍以上计算容积率的：以按本条以上各款计算的计容建筑面积和按《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T 50353—2013）规定计算的建筑面积中较大值作为最终计容建筑面积。

(3)、住宅建筑应以套为单位核算。

二、建筑物阳台

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。

2、有上盖的阳台，无论其上盖高度为几个自然层高度，应按其结构外围水平面积或结构底板水平投影面积的 1 / 2 计算计容建筑面积。

3、住宅建筑中在户内设置的入户花园，至少应有一个面向外部空

间开敞，其计容建筑面积参照本条第 2 款规定计算并纳入本条第 5 款中统一核算比例。

4、住宅建筑中在户内设置的空中花园和户内花园。

在主体结构外的：其计容建筑面积参照本条第 2 款规定计算并纳入本条第 5 款中统一核算比例。

在主体结构内的：在计算计容建筑面积时应视为房间。

5、住宅建筑套内的阳台水平投影总面积占套内建筑面积比例不宜大于 20%；当大于 20%时，则超过 20%部分按其水平投影面积计算计容建筑面积。

套内建筑面积是指入户门以内的总建筑面积。

按本款核算比例时应以套为单位核算。

三、凸窗（飘窗）

1、凸窗是指凸出建筑物外墙面的窗户。

窗台高度：窗台台面与室内楼地面的距离；出挑宽度：自外墙墙体外边线至凸窗外边线的距离。

2、窗台高度在 0.45 米及以上的：出挑宽度在 0.6 米及以下的，不计算计容建筑面积；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。

3、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，不计算计容建筑面积；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。

四、落地窗

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外边线的距离。

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。

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。

五、花池

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。

池底高度是指花池结构底板表面与室内地坪或阳台地坪的距离。

2、池底高度在0.6米及以上的，不计算计容建筑面积。

3、池底高度在0.6米以下的；或在阳台结构底板内设置花池的；或花池结构底板低于室内地坪或阳台地坪的，应按花池结构底板水平投影面积1 / 2计算计容建筑面积。

六、架空层

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。架空层不得围合封闭，不得改作他用或出租、出售。

2、建筑首层、底层和塔楼底层架空用作为交通、绿化、居民休闲

健身等公共开放空间的，当结构层高在 4.5 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，其架空部分不计算计容建筑面积，否则其架空部分建筑面积应全部计入计容建筑面积；架空层的楼梯间、电梯间、设备用房及其它功能性空间等应按全面积计入计容建筑面积。符合本条第 3 款的要从其规定。

本款以上连续公共开放空间建筑面积：独栋建筑的，以栋为单位核算；小区的，以独立的整体小区为单位核算。

3、前款以外楼层的架空层以及商业、办公等建筑的架空层，不能定义为完全公共开放空间，按其建筑面积 $1/2$ 计算计容建筑面积，否则其架空部分建筑面积应全部计入计容建筑面积；架空层的楼梯间、电梯间、设备用房及其它功能性空间等应按全面积计入计容建筑面积。符合本规则第九条 1 款的要从其规定。

4、建筑物地上楼层架空用于停放机动车的，其相应建筑面积应全部计入计容建筑面积。

七、地下室、半地下室

1、当某一建筑楼层露出室外地平面的高度在 0.75 米及以下的，则该楼层认定为地下室；当某一建筑楼层露出室外地平面的高度在 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。

在按本款以上核算露出室外地平面的高度时，按照建筑楼层的结构层核算，不包括结构层以上的覆土层等。

当室外地坪高低起伏较大时，则以室外地平面的平均高度作为室

外地平面的高度。

2、建筑基地室外地平面平均标高的核算：先按本款以下规定核算基地周边标高，再以周边标高的平均值作为室外地平面的平均标高。

建筑基地是指拟认定为地下室和半地下室的建筑楼层的水平投影区域。

(1)建筑基地邻城市道路一侧的标高，以邻路区段城市道路的平均标高加 0.3 米为准（见示意图 1）。

(2)建筑基地不邻城市道路一侧的标高，以建筑楼层外围外边线向外延伸 4 米宽度范围内的场地平均标高为准。

(3)建筑基地与城市道路虽直接相邻，但基地与相邻道路的地面连接形式为挡土墙或护坡的，则该邻路侧的标高按本款第(2)点规定执行（见示意图 2、示意图 3）。

3、当项目基地地平面的高度（非平均高度）低于基地周边任一城市道路，且基地与城市道路在平面上为顺接的（非挡土墙或护坡的），则以其周边城市道路的平均标高作为室外地平面的高度。

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的，可将不同建筑基地划分为不同单元，各单元对应的室外地平面的平均标高再按本条第 1、2、3 款相关规定分别核定（见示意图 4、示意图 5）。

不同建筑基地之间可设置必要的交通联系通道。

建设单位不得不合理地改造现状地形地貌，以达到上述认定地下

室、半地下室核定标准。

5、按本条以上各款认定为地下室和半地下室的，其非掩埋部分且直接临城市道路的，当某一建筑楼层结构顶板高于该道路平均标高 2.2 米及以上的，则该建筑楼层及以上楼层的对应城市道路一侧进深 12 米之内计入计容建筑面积；进深 12 米之外的，按本条第 6 款规定执行。

6、地下室和半地下室符合下列规定的，不计算计容建筑面积，其它用途的（包括值班室、备用房等）应计算计容建筑面积。

(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。

(2)公用设备用房，如发电机房、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。

7、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如何认定及其计容建筑面积作专题说明。专题说明应包含以下内容。

(1)室外地平面平均高度的核算依据、过程及其相关数据的取值。

(2)地下室和半地下室使用功能，各功能空间建筑面积的计容情况。

(3)相关图纸和文字说明。

八、小区配套设施

1、住宅小区配套建设的公厕、垃圾中转站以及非住宅小区在临城市道路一侧建设并向市民 24 小时开放的公厕、垃圾中转站，其相应建筑面积不计入计容建筑面积。

2、在前款规定以外配套建设的管理用房（含物业管理用房）、独立设备用房、公共活动用房，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，按规划条件配套建设的社区公共服务用房（含社区办公用房）、中小学、幼儿园等均应按全面积计算计容建筑面积。

九、其他情形规定

1、在建筑楼层内设置 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）、城市公共通道或其它非营利性的公共开放空间，将建筑物与周边城市街道、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，有效宽度在 3.5 米及以上，结构层高在 4.5 米及以上的，其相应建筑面积不计入计容建筑面积。

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，不计算计容建筑面积；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。

3、按规范要求合理设置的结构转换层：无围护结构的不计算计容建筑面积，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全面积计算计容建筑面积。有围护结构的：结构层高在 2.2 米以下的，按其结构外围水平面积 1 / 2 计算计容建筑面积；结构层高在 2.2 米及以上的，按结构外围水平面积计算计容建筑面积。

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面积不计入计容建筑面积，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全面积计算计容建筑面积；结构层高在 5.1 米以上的，其相应建筑面积应全部计入计容建筑面积。

设备层（管道层）、结构转换层、避难层宜相互结合布置。

5、城市综合体中独栋建筑物之间的架空连廊（含首层和底层连廊）：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，净宽在 3.5 米及以上且在 6.0 米及以下的，其相应建筑面积不计入计容建筑面积，否则其相应建筑面积应全部计入计容建筑面积。

6、宿舍：当按套型住宅型式设计时，计容建筑面积计算按本规则中住宅建筑相关条款执行。本规则所称套型住宅型式，是指按套型设计，独门独户并设有卧室、起居室（客厅）、厨房、卫生间等空间的居住建筑。

7、公寓：计容建筑面积计算按本规则中住宅建筑相关条款执行。

十、附则

1、术语

结构层高：楼面或地面结构层上表面至上部结构层上表面之间的垂直距离。

结构净高：楼面或地面结构层上表面至上部结构层下表面之间的垂直距离。

主体结构：接受、承担和传递建设工程所有上部荷载，维持上部结构整体性、稳定性和安全性的有机联系的构造。

设备层：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：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：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。

2、房屋预售及房屋产权登记时的建筑面积测算按其相应规定执行，不适用本规则。

3、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。

4、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：对已核发《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；对未核发《建设工程规划许可证》的，按本规则执行。

5、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。

6、各县、市和曲江区可参照执行。

7、本规则由韶关市城乡规划局负责解释。

示意图 1（与道路顺接型式）：

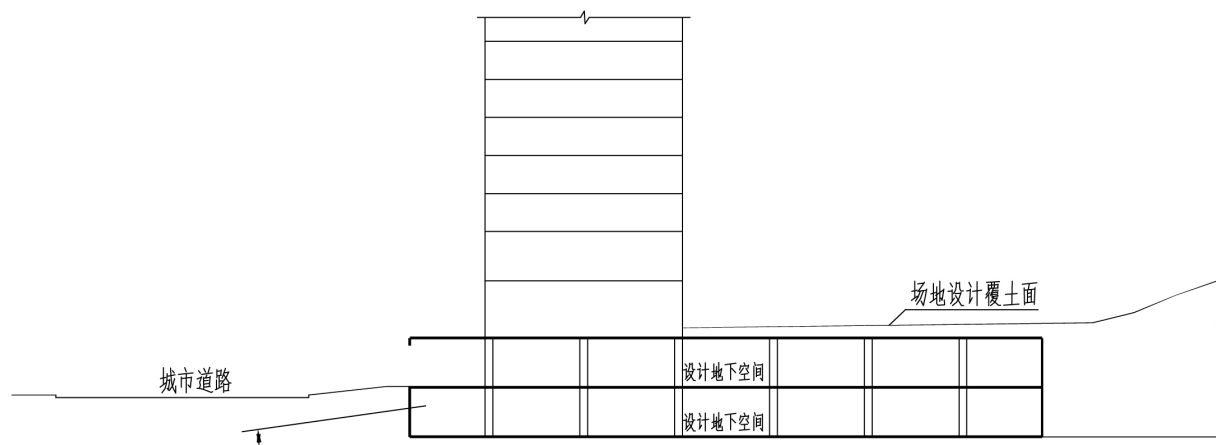


示意图1（与道路顺接型式）

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。

示意图 2（与道路非顺接型式）：

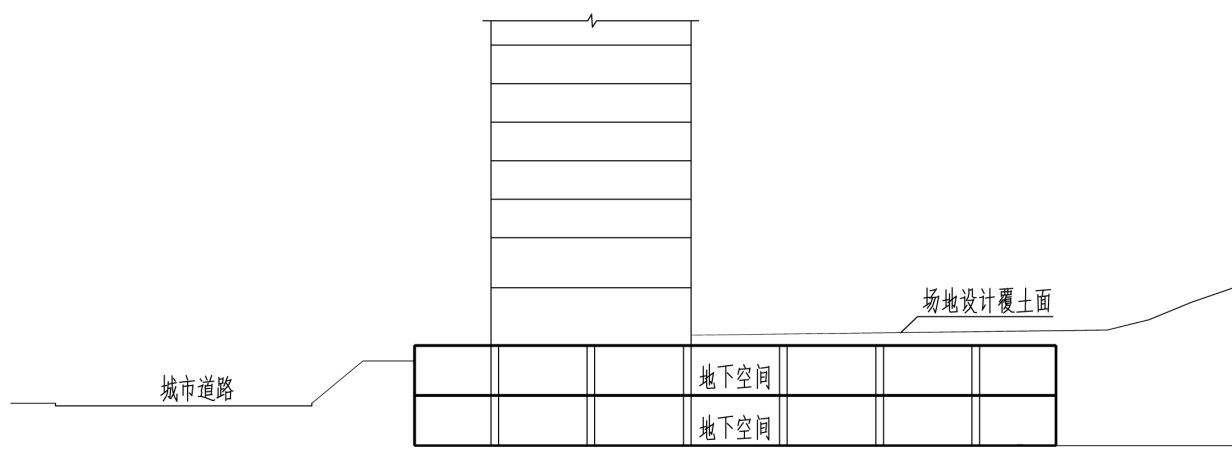


示意图2（与道路非顺接型式）

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。

示意图 3（与道路非顺接型式）：

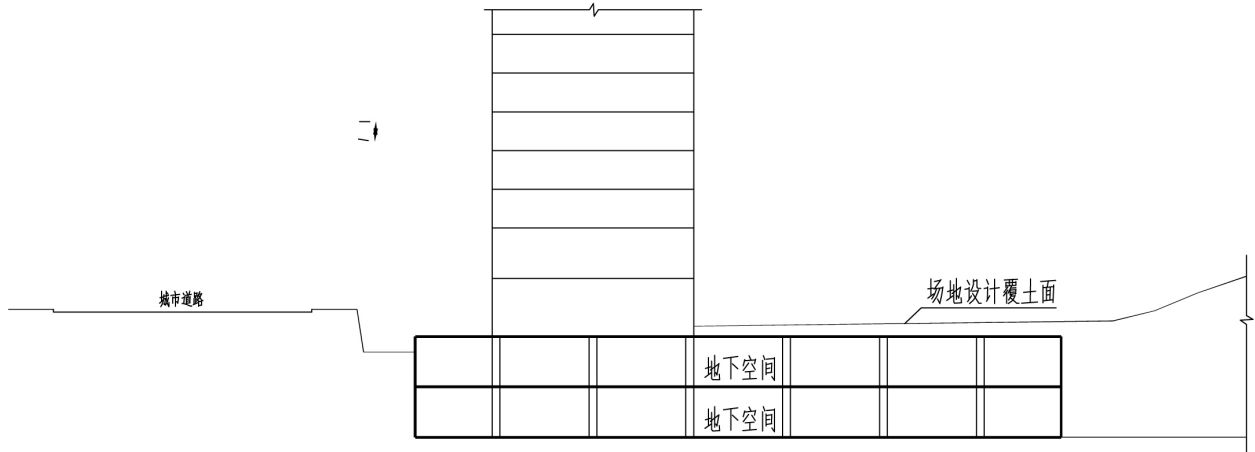


示意图3（与道路非顺接型式） 1:100

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。

示意图 4（分级空间连成整体型式）：

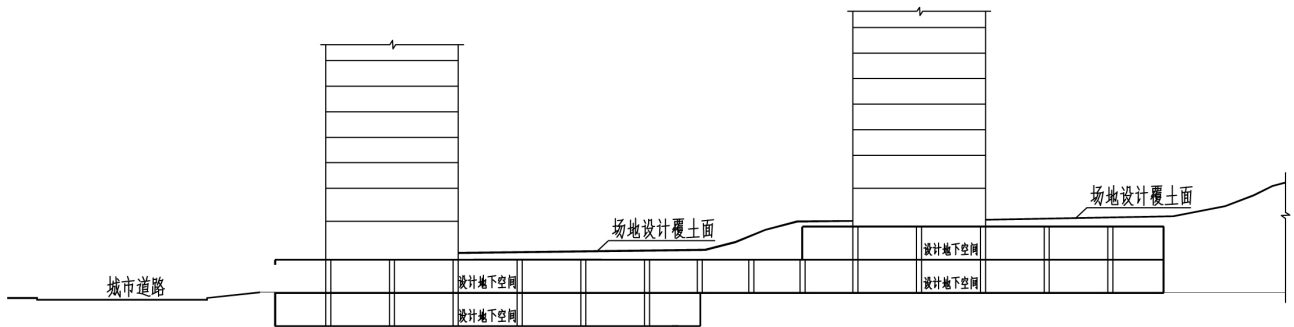


示意图4（分级空间连成整体型式） 1:100

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。

示意图 5（分级空间各自独立型式）：

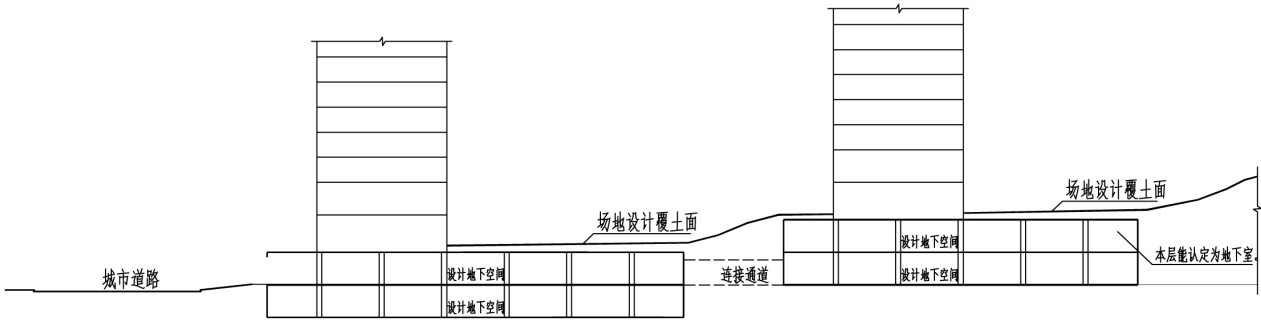


示意图5（分级空间各自独立型式） 1:100

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。

示意图 5 对应的平面图示：

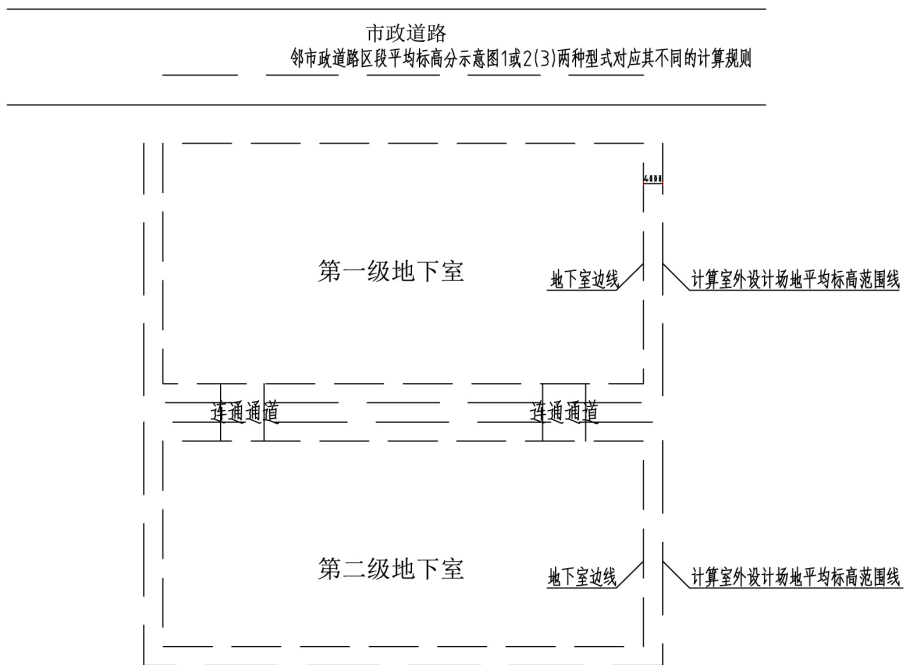


示意图5对应的平面图示 1:200