

# 永嘉县人民政府办公室文件

永政办发〔2009〕15号

---

## 永嘉县人民政府办公室 转发县规划建设局关于永嘉县建筑工程 建筑面积计算若干问题规定的通知

各乡镇人民政府，县政府直属各单位：

县规划建设局关于《永嘉县建筑工程建筑面积计算若干问题规定》已经县政府第30次常务会议审议通过，现予转发，请认真组织实施。

二〇〇九年一月二十一日

# 永嘉县建筑工程建筑面积计算若干问题规定

县规划建设局

由于 2005 年 7 月 1 日起实施的国家标准《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353—2005)与现行的《房产测量规范》(GB/T17986—2000)有许多计算口径不一致,为了在各审批和结算环节中对建筑工程建筑面积统一计算口径,现就有关事项作如下规定。

一、建设项目的立项、方案设计、初步设计和施工图设计均按照《建筑工程建筑面积计算规范》计算建筑面积,并作为建设项目规划、施工许可、工程验收和建设规模管理的依据。在此基础上,以计入容积率的建筑面积指标作为收缴地价款及配套费的结算依据(除已明确规定应收缴的建筑面积外)。房屋预售、产权登记面积按照《房产测量规范》及《浙江省房屋建筑面积测算实施细则》计算。

二、计入容积率建筑面积指标(以下简称容积率指标)的界定。

1. 按《建筑工程建筑面积计算规范》规定计算的地面以上建筑的全部建筑面积。

2. 地下室、半地下室除作为车库及消防、人防、配电等必备的设备用房外,其余建筑面积另行单独计算容积率指标(该条款在规划设计条件中予以明确)。

3. 为缓解停车难问题，利用地面以上的建筑架空部分作为空间并属业主共有权属或用于社会公共停车的车库建筑面积不计入容积率指标。

4. 住宅建筑用于住户公共活动的底层架空部分，以及商业、办公楼等公共建筑为城市提供永久性的建筑开放空间(不小于400平方米)无条件地为公众使用的，该部分开放空间的建筑面积不计入容积率指标。

5. 高层建筑设备管道转换层层高低于2.2米，且梁底净高不超过1.2米，并不作其他功能使用的，该层建筑面积不计入容积率指标。

6. 超高层建筑的避难空间不计入容积率指标。

7. 住宅建筑层高大于4.2米(含)的，按该层建筑面积的1.5倍计入容积率指标；住宅建筑层高大于5.4米(含)的，按该层建筑面积的2倍计入容积率指标。住宅入口门厅和跃层式住宅、别墅等，起居室(厅)层高在户内通高的，可按其实际建筑面积计入容积率指标。

8. 办公建筑层高大于4.5米(含)的，按该层建筑面积的1.5倍计入容积率指标；办公建筑层高大于6米(含)的，按该层建筑面积的2倍计入容积率指标。门厅、大堂、中庭、内廊、采光厅等可按其实际建筑面积计入容积率指标。

9. 商业建筑层高大于5.1米(含)的，按该层建筑面积的1.5倍计入容积率指标；商业建筑层高大于6.6米(含)的，按该层建

筑面积的 2 倍计入容积率指标。建筑面积在 2000 平方米(含)以上的大型商业用房(如大型市场、专卖店、餐饮酒店、娱乐等功能集中布置的商业用房)建筑高度可根据功能要求按其实际建筑面积计入容积率指标。门厅、大堂、中庭、内廊、采光厅等可按其实际建筑面积计入容积率指标。

10. 建筑飘窗的窗台面与室内地面高差不应低于 0.3 米,且其进深自墙体内侧向外不应超过 0.8 米。超出此规定的飘窗,如净高大于 2.2 米(含)的按飘窗挑出墙体外部分的投影面积计算全部建筑面积;净高小于 2.2 米的,计算一半建筑面积计入容积率指标。

11. 住宅阳台建筑面积不应超过住宅总建筑面积 6%,如超出 6%的,超出部分按其水平投影面积计算全部建筑面积计入容积率指标。

12. 建设项目建筑设计方案、扩初设计和施工图设计及审查提供的技术经济指标中,应根据《建筑工程建筑面积计算规范》和上述规定,分别列出项目的总建筑面积(含各主要功能的分项面积)及计入容积率的建筑面积指标。

三、建设项目竣工后,由具备房产测绘资质的测绘单位对建筑工程建筑面积进行统一测量后,根据《建筑工程建筑面积计算规范》和本规定,核算建筑工程建筑面积(含各主要功能的分项面积)和计入容积率的建筑面积,作为发改、规划建设、国土资源、房管等部门进行竣工验收管理的依据;根据《房产测量规范》

和《浙江省房屋建筑面积测算实施细则》，核算建筑工程房屋产权面积，作为房管部门进行建筑工程房屋产权登记的依据。

四、同一宗地涉及多种用途功能方式的，在设定规划设计条件时应分别确定各种用途功能的建筑规模。规划部门如对原出具的规划设计条件进行调整并审批的，审批后要将审批意见及时抄告国土资源部门，如涉及建筑规模调整的，审批前要征求国土资源部门意见，由国土资源部门按规定补收地价款。在办理《建设工程规划许可证》阶段，不再以是否核清地价款作为前置条件。在建设项目竣工规划验收阶段，规划部门将计入容积率的竣工建筑面积指标抄告国土资源部门，作为国土资源部门结算地价款的依据。

五、本规定印发后，建筑设计方案(含规划总平)未经规划部门审批的建设项目按本规定执行；已经规划部门审批的建筑设计方案(含规划总平)不再予以调整，以计入房屋产权建筑面积作为地价款结算的依据。

**主题词：城乡建设 建筑面积 计算△ 通知**

---

抄送：县委各部门，县人大办、政协办，县人武部，县法院、  
检察院，各民主党派、人民团体，新闻单位。

---

永嘉县人民政府办公室

2009年1月22日印发

---