

永嘉县人民政府办公室文件

永政办发〔2011〕148 号

永嘉县人民政府办公室 转发县规划建设局关于永嘉县计入容积率建筑 面积指标计算规定的通知

各功能区管委会，各镇（街道）人民政府（办事处），县政府直属各单位：

《县规划建设局关于永嘉县计入容积率建筑面积指标计算规定》已经县政府第 65 次常务会议审议通过，现转发给你们，请认真贯彻执行。自本文件印发之日起，县域范围内的控制性详细规划指标、国有土地出让地价款、市政基础设施配套费征收等，均按照本规定以计入容积率的建筑面积指标计算。原永政办发〔2009〕15 号文件停止执行。本文件印发之日前出让土地且已中标的项目，仍按照永政办发〔2009〕15 号文件或土地出让合同（文件）约定执行。永政发〔2011〕47 号、永政发〔2011〕

48 号与本文件不符的，以本文件为准。本文件印发之日前县规划建设局已批（包括已认可）的项目，仍按当时认可的方案予以审批、验收，不再另计容积率建筑面积指标。

二〇一一年八月一日

永嘉县计入容积率建筑面积指标计算规定

县规划建设局

根据《浙江省城乡规划条例》第八条和六十八条的规定，为统一建设工程规划面积计算标准，制定本规定。

一、建设工程容积率建筑面积计算标准按《浙江省房屋建筑面积测算实施细则（试行）》执行。如遇该《细则》调整，从其调整。

二、按照《浙江省房屋建筑面积测算实施细则（试行）》需计算建筑面积的建筑物地面以上的建筑面积全部计入容积率建筑面积指标，但符合下述各款规定的，按照该款规定计算相应的容积率建筑面积指标。

1. 在符合规划建筑密度控制的前提下，鼓励建设多层立体式（含机械式）机动车停车楼，停车楼面积不计入容积率建筑面积指标。

利用地面以上的建筑架空部分作为机动车停放使用的，该部分的建筑面积不计入容积率建筑面积指标。

2. 住宅建筑用于住户公共活动的底层架空部分，该部分的建筑面积不计入容积率建筑面积指标；商业和办公楼等公共建筑为城市提供永久性的公共开放空间部分（单个空间不小于 400 平方米）无条件地为公众使用的，该部分的建筑面积不计入容积率建筑面积指标。

除上述之外的建筑其他架空部分均以其水平投影面积计入容积率建筑面积指标。

3. 住宅(包括宿舍)建筑层高大于 3.6 米(含)的,超出高度部分以每 1.2 米为单位累进增加 0.5 倍计算容积率建筑面积。(即层高为 3.6 米(含)—4.8 米的,按该部分建筑面积的 1.5 倍计入容积率建筑面积指标;层高为 4.8 米(含)—6 米的,按该部分建筑面积的 2 倍计入容积率建筑面积指标;以此类推)。

住宅楼主入口门厅、户内通高的住宅入口门厅和起居室(厅),可按其实际建筑面积计入容积率建筑面积指标,但通高部分建筑面积不得超过该户套型总建筑面积的 20%,如超出 20%,超出部分按该部分建筑面积的 2 倍计入容积率建筑面积指标。

4. 办公及宾馆建筑层高大于 4.2 米(含)的,同第 3 条方法计算容积率建筑面积指标。建筑内集中设置共用的主入口门厅、大堂、中庭、内廊、采光厅及宾馆多功能厅、会议厅、集中设置的大餐厅等可按其实际建筑面积计入容积率建筑面积指标。企业研发中心的层高控制参照办公建筑,但其中一、二层层高在 6.5 米以下时,按实际建筑面积计入容积率建筑面积指标。

5. 商业用房(含居住用地中的商业网点)实体分隔面积为 2000 平方米(含)—10000 平方米且层高大于 6 米(含)的、分隔面积为 500 平方米(含)—2000 平方米且层高大于 5 米(含)的、分隔面积为 500 平方米以下且层高大于 4.2 米(含)的商业建筑,同第 3 条方法计算容积率建筑面积指标。

单个空间建筑面积在 10000 平方米（含）以上的大型商业建筑，可按其实际建筑面积计入容积率建筑面积指标。

商业建筑内集中设置共用的主入口门厅、大堂、中庭、内廊及采光厅等可按其实际建筑面积计入容积率建筑面积指标。

6. 体育馆、影剧院、博物馆等有特殊空间高度要求的公共建筑，可按其实际建筑面积计入容积率建筑面积指标。

7. 轻工类厂房和仓库层高大于 6.5 米（含）的，按该部分建筑面积的 1.5 倍计入容积率建筑面积指标；层高大于 9 米（含）的，按该部分建筑面积的 2 倍计入容积率建筑面积指标。重工类厂房和仓库层高大于 9 米（含）的，按该部分建筑面积的 2 倍计入容积率建筑面积指标。

工业用地内除宿舍外的非生产性建筑按第 4 条规定计算。

8. 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至挑板外侧不应大于 0.8 米，窗净高小于 2.2 米。超出此规定的飘窗，如净高大于 2.2 米（含）的，按挑出墙体外的水平投影面积计入容积率建筑面积指标；如净高小于 2.2 米的，按挑出墙体外的水平投影面积的一半计入容积率建筑面积指标。

飘窗窗台板水平投影与楼板或楼板挑出部分重叠的，不得认定为飘窗，应按其窗台板外挑水平投影面积计入容积率建筑面积指标。

9. 每户住宅计入未封闭阳台的建筑面积不应超过住宅建筑面积的 6%；如超出 6%，超出部分按其水平投影面积计入容积率建筑面积指标。大于两层（含两层）高的未封闭阳台按其水平投影面积的一半计入未封闭阳台建筑面积指标。封闭阳台均按其水平投影面积计入容积率建筑面积指标。

10. 外挑或内凹净宽大于 0.6 米（含）或与室内地面连通的未封闭的设备平台按其水平投影面积的一半计入未封闭阳台建筑面积指标；封闭的设备平台按照其水平投影面积计入容积率建筑面积指标。

11. 超高层建筑的避难层、高层建筑技术层层高超过 2.2 米（含）的，按水平投影面积计入容积率建筑面积指标；层高 2.2 米以下，并不作其他功能使用的，不计入容积率建筑面积指标。

12. 建筑层高或阁楼、坡屋顶建筑室内高度在 1.2 米（含）—2.2 米的部分，按其水平投影面积的一半计入容积率建筑面积指标。

13. 建筑物的地下室、半地下室除作为车库及消防、人防、配电等公共配套设施用房外，其余建筑面积另行单独计算地下容积率指标（该条款在规划条件中予以明确，并纳入土地合同）。建筑物地下室、半地下室的顶板高出室外地坪 ≥ 1.2 米的部分，按其水平投影面积计入地上建筑面积及建筑密度。

14. 实体分隔面积为 500 平方米以下的商业用房可按需进行细分；大于 500 平方米商业用房如需增加实体分隔进一步细分

的，应按本规定重新计算容积率建筑面积指标，涉及容积率调整的，补收土地出让金及相关规费。

三、建设项目初步规划设计方案、扩初设计和施工图设计(方案)及审查提供的技术经济指标中，须分别列出按《浙江省房屋建筑面积测算实施细则（试行）》计算的 actual 建筑面积以及按照本规定计算的计入容积率建筑面积指标。

四、本规定由永嘉县规划建设局负责解释。

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

2011 年 8 月 2 日印发
