

# 温州市洞头区人民政府办公室文件

洞政办发〔2016〕55号

---

## 温州市洞头区人民政府办公室 关于实施《温州市市区建设项目容积率指标 计算规定》的通知

各街道办事处、乡镇人民政府，区政府直属各单位：

为进一步规范我区建设项目容积率指标计算规定，与温州市其他区做到标准同步，经区政府第57次常务会议研究，同意实施《温州市市区建设项目容积率指标计算规定》（温政办〔2014〕58号）。现将有关事项通知如下：

一、自本通知发文之日起，我区建设项目容积率指标计算按照《温州市市区建设项目容积率指标计算规定》（以下简称《规定》）施行，原《洞头县人民政府办公室转发县规划建设局关于洞头县计入容积率建筑面积指标计算规定的通知》（洞政办发〔2012〕1号）文件同时停止执行。

二、本通知发文之前，建设工程规划许可证已办理的建设项目其变更、竣工验收继续按其许可时的容积率计算规定执行。建设工程规划许可证未办理的建设项目按《规定》执行，方案设计或初步设计已批复的可按原批准内容执行；原土地出让合同和规划设计条件通知书对容积率指标计算另有约定的，可从其约定，也可按《规定》执行。若按《规定》执行，建设单位应在建设工程规划许可前与区国土资源部门签订土地出让补充合同。

按《规定》计算容积率指标的建设项目，按其计入容积率建筑面积及地下空间单列建筑面积缴纳城市市政基础设施配套费和土地出让金，土地合同另有约定的从其约定。

三、本通知发文后，建设项目的设计文件和测绘成果中应按《规定》要求列出相应指标和比例，并在图纸中明确标注，区相关部门在项目审批各阶段予以严格审查。

四、针对近期出现的房地产项目建筑平面不合理挖空现象，区国土资源、住建、市场监督管理、综合行政执法等相关部门应形成合力，齐抓共管，从严控制。

附件：温州市市区建设项目容积率指标计算规定

温州市洞头区人民政府办公室

2016年6月30日

# 温州市市区建设项目容积率指标计算规定

温州市市区建设工程应根据《浙江省城乡规划条例》规定计算建筑面积。符合下列情形的，按照本规定计算相应的容积率指标。

**第一条** 在符合规划建筑密度控制的前提下，配建的立体停车楼、利用地面以上的建筑架空部分作为停车不计入容积率指标，当停车库位于建筑物底层或与其余功能建筑混合布局于同一建筑物内时，应处理好人车分流关系。

**第二条** 住宅底层架空及架空通廊作为住户公共活动空间和公共交通空间的不计入容积率指标。住宅底层提供给住户公共活动的室内空间及住宅楼主入口门厅、物业用房、配电房等配套设备用房可按其实际建筑面积计入容积率指标。

学校、医院等公共建筑的架空层不计入容积率指标。

商业和办公楼等为城市提供永久性的公共开放空间（同一平面单个无实体分隔空间水平投影面积不小于400平方米）及交通连廊无条件地为社会公众使用的，该部分的建筑面积不计入容积率指标。

**第三条** 住宅(包括宿舍)建筑层高大于3.6米的，超出高度部分以每1.2米为单位累进增加0.5倍计算容积率指标。即层高大于3.6米小于等于4.8米的，按该部分套内建筑面积的1.5倍计入容积率指标；层高大于4.8米小于等于6米的，按该部分套内建筑面积的2倍计入容积率指标，以此类推。

套型建筑面积大于 144 平方米的复式住宅（户内空间跨越两层及以上，且设有户内楼梯的住宅），根据使用功能，允许每户一个起居室（厅）在户内通高。当通高部分不超过两层，水平投影面积不超过该户型建筑面积的 15%，且最大不超过 40 平方米时，可按照其实际建筑面积计入容积率指标。超出以上规定的部分按照层高累进计算容积率指标。

**第四条** 行政、商务办公及旅馆建筑层高大于 4.2 米的，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、采光厅及多功能厅、会议厅、集中设置的大餐厅等及其附属用房可按其实际建筑面积计入容积率指标。

**第五条** 商业用房单个空间建筑面积小于等于 2000 平方米且层高大于 5 米的、建筑面积大于 2000 平方米小于等于 10000 平方米且层高大于 6 米的，超出高度部分以每 1.5 米为单位累进增加 0.5 倍计算容积率指标。单个空间建筑面积在 10000 平方米以上的大型商业建筑，可按其实际建筑面积计入容积率指标。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指标。

大于 2000 平方米的商业用房在房产登记时如需进行实体分隔的，应按本规定重新计算容积率指标，安置商业用房的分隔除外。

**第六条** 工业用地内的配套宿舍按第三条规定计算，其余非

生产性建筑按第四条规定计算。

**第七条** 建筑飘窗符合以下规定的不计入容积率指标：窗台面与室内地面高差不低于 0.3 米，进深不大于 0.8 米，窗净高不大于 2.2 米。超出此规定的飘窗，按其外围水平投影面积计入容积率建筑面积指标。相邻楼层窗体间封闭时，窗体部分层高按所在楼层的层高认定，按外围水平投影面积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，应按其外围水平投影面积计入容积率建筑面积指标。

**第八条** 进深不大于 2.4 米的未封闭阳台按其外围水平投影面积的一半计入容积率指标。未封闭挑廊、阳台围护结构内的花池、大于等于两层高的未封闭阳台、无顶盖阳台等按其外围水平投影面积的一半计入未封闭阳台建筑面积。

办公建筑的阳台应集中设置，其未封闭阳台和大于等于两层高的未封闭阳台的外围水平投影面积之和不应超过该层建筑面积的 5%，超出部分按其外围水平投影面积计入容积率指标。

**第九条** 房屋主体结构内的设备平台、花池等按照其外围水平投影面积计入容积率指标；房屋主体结构外，且与室内相通的设备平台、花池等按照其外围水平投影面积的一半计入容积率指标；不与室内相通的室外设备平台、花池等不计入容积率指标。

**第十条** 住宅设计中，符合本规定第七、八、九条情形的，每户中以其外围水平投影面积的一半计入容积率指标和不计入容

积率指标的总外围水平投影面积部分不应超过该户套型建筑面积的 25%，且不应大于 50 平方米。其中按一半计入容积率指标的总外围水平投影面积部分不应超过该户套型建筑面积的 18%，不计入容积率指标部分其总外围水平投影面积不得超过该户套型建筑面积的 7%。不与室内相通的室外设备平台最多不应超过 10 平方米。超出以上规定部分按其外围水平投影面积计入容积率指标。

**第十一条** 建筑高度在 100 米及以上的建筑的避难空间计入容积率建筑面积指标。

**第十二条** 建筑层高大于等于 1.2 米小于 2.2 米及坡屋顶建筑的阁楼室内空间大于等于 1.2 米小于 2.1 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。

**第十三条** 建筑物的地下室、半地下室的建筑面积按建筑工程实际建筑面积计算，除作为车库及消防、人防等配套设备用房外，其余功能建筑面积另行单列建筑面积指标。独立的与底层户内直接连通的地下（半地下）空间应另行单列建筑面积指标。建筑物地下室、半地下室的结构顶板高出室外地坪 1.5 米及以上的部分，按其水平投影面积计入地上建筑面积及建筑密度。山（坡）地建筑应结合实际场地标高进行计算。

单建地下工程参照此条款计算配套设施用房建筑面积及另行单列建筑面积指标。

**第十四条** 本规定由市规划局负责解释。



---

抄送：区委各部门，区人大常委会、区政协办公室，区人武部，区法院，  
区检察院，区级各人民团体、新闻单位。

---

温州市洞头区人民政府办公室

2016年6月30日印发

---