**黄山市建设项目容积率指标计算规则**

**（征求意见稿）**

**第一条** 为规范我市建设项目容积率指标计算方法，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）、《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353－2013）、《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022）、《住宅设计标准》（DB34/T 3467-2019）等法律法规和有关技术标准，并结合我市实际，制定本规则。

**第二条** 本规则适用于我市行政区域范围内各类建设项目在规划设计、土地出让和建设管理过程中的容积率指标计算。

　　**第三条** 本规则中的容积率是指项目用地范围内的计入容积率的建筑面积总和与用地面积的比值。项目总建筑面积计算应依据建筑面积、计入容积率建筑面积和不计入容积率建筑面积计算规则按需分别进行计算。

　　**第四条** 建筑面积计算值依据《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353－2013）《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022）规定执行，对涉及以下内容的，执行本规则：

　　（一）涉及建筑层高，在建筑面积计算时：

1. 当住宅建筑结构层高大于或等于5.0米时，不论层内是否有隔层，计容建筑面积按照该层建筑面积的2倍计算；当住宅建筑结构层高大于或等于7.8米时，不论层内是否有隔层，计容建筑面积按照该层建筑面积的3倍计算。

　　2．当办公建筑结构层高大于或等于5.5米时，不论层内是否有隔层，计容建筑面积按照该层建筑面积的2倍计算；当办公建筑结构层高大于或等于8.8米时，不论层内是否有隔层，计容建筑面积按照该层建筑面积的3倍计算。

3．当普通商业建筑结构层高大于或等于6.1米时，不论层内是否有隔层，计容建筑面积按照该层建筑面积的2倍计算；当普通商业建筑结构层高大于或等于10.0米时，不论层内是否有隔层，计容建筑面积按照该层建筑面积的3倍计算。公共游泳馆、公共演艺中心、公共图书馆、公共体育馆、公共展示馆、电影院、宴会厅等建筑，其建筑设计规范对层高有特殊要求的，按需设置层高，计容建筑面积按照该功能建筑面积的1倍计算。民用建筑的大厅、大堂、门厅没有隔层的，计容建筑面积按照该功能建筑面积的1倍计算，商业、办公建筑的大厅、大堂、门厅所在层的相关附属用房、配套用房等，计容建筑面积按照该功能建筑面积的1倍计算。

4.工业、仓储用地内的厂房及库房单层层高超过8米的，不论层内是否有隔层，计容建筑面积按照该层建筑面积的2倍计算，超过12米的，计容建筑面积按照该层建筑面积的3倍计算。

5.对于异地迁建、原址改建的文物建筑、挂牌历史建筑、经相关部门认定的历史建筑，建筑高度和层高不超过原有建筑的，计容建筑面积均按该层建筑面积的1倍计算。

6.其它类型的建筑，结构层高大于或等于8米时，不论层内是否有隔层，计容建筑面积按照该层建筑面积的2倍计算。有行业要求或其建筑设计规范对层高有特殊要求的除外。

7.对于坡屋顶建筑，坡屋顶的结构面层与外墙外皮延长线的交点距离下层结构楼板高度超过0.9米且屋脊处（或建筑最高点）层高超过3米的闷顶，按规范计算建筑面积并计入计容建筑面积。对于平屋面建筑，平屋顶的结构高度超过2.2米闷顶，按规范计算建筑面积并计入计容建筑面积。

　　8．关于混合功能建筑。按照建筑的不同功能执行相应层高标准。

　　（二）阳台的建筑面积全部计入计容建筑面积。对于不封闭阳台，其进深不得大于2.1米（算至围护设施外表面），超出上述规定的，超出的部分按投影面积计算建筑面积并计入计容建筑面积。

（三）中控空调室外机、热水机组等设备搁置、检修且置于室外的设备平台，应与建筑内部空间及阳台不相连通。其中：居住建筑户式集中制冷、制热的设备平台每户每层仅限一个且使用面积应小于4.0平方米，分体制冷、制热的设备平台个数不多于主要建筑空间个数且使用面积每个应小于1.5平方米。符合上述规定的，不计算建筑面积。超出上述规定的，参照阳台计算规则计算计容建筑面积。利用屋面、露台等位置放置制冷、制热设备，其建筑面积不计入设备平台计算。

普通商业、办公建筑分体制冷、制热的设备平台个数不多于主要建筑空间个数，对应建筑空间面积小于50平方米（含）的设备平台使用面积应小于1.5平方米。对应建筑空间面积小于100平方米（含）大于50平方米的，设备平台使用面积应小于3平方米。对应建筑空间面积大于100平方米的，可设置集中制冷、制热的设备平台，使用面积应小于4.0平方米。设计为连体式设备平台的，设备平台总使用面积不得超过1.5平方米/50平米建筑空间面积（不足部分向上兼容），符合上述规定的，不计算建筑面积。超出上述规定的，参照阳台计算规则计算计容建筑面积。利用屋面、露台等位置放置制冷、制热设备，其建筑面积不计入设备平台计算。

多个设备平台不得连接同一个建筑空间，超出上述规定的，合并面积按一个设备平台计算。

　　（四）为房间采光和美化造型而设置突出外墙的飘窗，其窗台高度（窗台面与室内地面的高差）不得小于0.45米、进深（自墙体结构外边线至飘窗外墙结构外边线）不得大于0.6米、净高（窗台面至飘窗顶板底）应小于2.2米。符合上述规定的，不计算建筑面积。超出上述规定的，按挑出外墙部分的水平投影面积计算建筑面积并计入计容建筑面积。

　　（五）商业、办公建筑主要出入口的有柱雨篷兼做迎宾空间的，其中一个可不纳入计容建筑面积。

（六）至少两面开敞的场地出入口大门及其附属设施（不含门卫、消控室等）、屋顶投影面积不超过2个平方的院门、与建筑主体不相连或只与架空层连接的供居民公共活动的开敞式风雨连廊、亭及文体设施等建筑面积不计入计容建筑面积。

（七）位于无顶盖的建筑空间上方的无柱雨蓬及挑檐，其水平投影面积不超过该建筑空间总建筑面积的1/2，该建筑空间不计算建筑面积，超出上述条款的，按雨蓬及挑檐的投影面积计算1/2建筑面积并计入计容建筑面积。

（八）至少两面开敞，或开敞面围护结构高度不超过1.2米，结构层高在2.2米及以上，用作停车、公共通道用途的建筑空间，其建筑面积不计入计容建筑面积。

　　**第五条** 为集约节约使用土地，提高配套设施建设标准，提供公共开放使用空间，推进建筑节能工作，下列建筑面积不计入计容建筑面积：

（一）地下室房间地平面低于室外地平面的高度超过该房间净高的1/2，且除地下车库的情形外只能通过垂直交通（电梯、楼梯、台阶等）进入室内，其建筑面积不计入计容建筑面积。

（二）房间楼（地）面低于室外设计地面的平均高度大于该房间平均净高1/3，且不大于1/2的半地下室，以其敞开面一侧的建筑室外地平面设计标高为基准，以垂直交通、坡道、下沉式广场形式进入室内的，建筑面积不计入计容建筑面积。

（三）对山地风格的建筑，单层覆土面边长大于2/3周长，覆土面覆土深度不小于层高1/2的：

1.功能为停车、设备用房、公共活动等配套服务用途的，建筑面积不计入计容建筑面积；

2.功能为商业、办公等经营性用途的，以其敞开面（未覆土面）部分面宽及进深在10.0米以内的有效使用面积计入计容建筑面积，剩余部分建筑面积不计入计容建筑面积。

（四）民用建筑的底层设置架空层（至少三面无围护结构，或围护结构高度不超过1.2米的）结构层高在2.2米及以上的，用作通道、停车、布置绿化小品、居民休闲设施等公用空间用途的，其建筑面积不计入计容建筑面积。架空层不得围合封闭改作他用。

（五）机动车及非机动车出入口有顶盖的部分，其建筑面积不计入计容建筑面积。

　　（六）建筑物的外墙外侧设置保温隔热层的，其保温隔热层、连接层及结构外表面的建筑面积不计入计容建筑面积。

　　（七）新建的经营性房地产项目，配建的养老服务设施、托育服务设施、开闭所、社区公共管理用房等公共服务设施需无偿移交政府相关部门的，其建筑面积不计入计容建筑面积。

　　（八）建筑结构层高在2.2米以上（含2.2米）的设备层、管道层、应计算全部计容建筑面积。出屋面的无其他附属功能的电梯井结构层高在2.2米以上的，其建筑面积不计入计容建筑面积。对超高层建筑，结构层高小于4米的设备层兼做避难层的，其建筑面积不计入计容建筑面积。

　　**第六条** 建设单位在申报修建性详细规划、建筑单体设计方案和《建设工程规划许可证》阶段，应会同设计单位提供建设项目的总建筑面积和计入容积率建筑面积、不计入容积率建筑面积的详细核算表单，并盖章确认。建设单位和设计单位对其报送的建筑面积、容积率计算等数据的真实性、准确性负责，并承担法律责任。

　　**第七条** 建设单位在申请建设工程规划核实应提交有测绘资质单位出具的、依据《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353－2013）、《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022）测绘的竣工测绘成果，建筑面积及容积率计算应执行《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353－2013）、《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022）及本规则。

　　**第八条** 本规则由黄山市自然资源和和规划局负责解释。

　　**第九条** 本规则自发布之日起施行，《黄山市建设项目容积率指标计算规则》（2016版）同时废止。自本规则实施以来，尚未竣工的建设项目，竣工核验亦可按此规则执行。