

黄山市人民政府办公室关于印发 黄山市建设项目容积率计算规则的通知

黄政办〔2024〕14号

各区、县人民政府，黄山风景区管委会，黄山高新区管委会，黄山现代服务业产业园管委会，市政府各部门、各直属机构：

《黄山市建设项目容积率计算规则》已经市政府第六十四次常务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

黄山市人民政府办公室

2024年11月18日

（此件公开发布）

黄山市建设项目容积率计算规则

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》、《建设用地容积率管理办法》、《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）等有关规定，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计算。建设项目容积率计算除应执行本规则以外，还应符合国家、省其它有关标准和规范。

第三条 本规则中的容积率是指一定地块内，总计容建筑面积与总用地面积的比值。

第四条 建筑面积计算应符合《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353）《民用建筑通用规范》（GB 55031）的规定，并按照本规则要求进行计入容积率建筑面积（以下简称“计容建筑面积”）和不计入容积率建筑面积（以下简称“不计容建筑面积”）的计算。

第五条 在涉及建筑物层高时，计容建筑面积计算应符合以

下规定：

（一）当住宅建筑结构层高大于或等于 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。

（二）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。

（三）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 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、多功能厅等建筑，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、门厅等没有隔层的，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、门厅等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。

（四）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。

（五）对于异地迁建、原址改建的文物建筑、历史建筑、传统建筑，经国家、省、市、县相关主管部门认定后，计容建筑面积均按该层建筑面积的 1 倍计算。

（六）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。

（七）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。

（八）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。

第六条 阳台的建筑面积应计入计容建筑面积。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。因城市景观风貌需要或相关部门要求封闭阳台的，按不封闭阳台计算容积率。

第七条 入户花园、空中花园、活动平台等参照阳台计算规

则计算计容建筑面积。国家、省、市政策另有规定的，从其规定。

第八条 与建筑内部空间及阳台不相连通的设备平台，计容建筑面积计算应符合以下规定：

（一）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，不计入计容建筑面积。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面积。

（二）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平方米建筑空间面积（不足部分向上兼容）。符合上述规定的，不计入计容建筑面积；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面积。

（三）连接同一个建筑空间的多个设备平台，合并面积按一

个设备平台计算。

第九条 房间采光和美化造型而设置的飘窗（凸窗），进深（自墙体结构外边线至飘窗外墙结构外边线）不大于 0.8 米的，其建筑面积不计入计容建筑面积；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。

第十条 商业、办公建筑主要出入口的有柱雨篷兼做迎宾空间的，其中一个不计入计容建筑面积。

第十一条 两面以上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 平方米的院门、与建筑主体不相连或只与建筑底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。

第十二条 位于无顶盖的建筑空间上方的无柱雨篷或挑檐，其水平投影面积不超过该建筑空间建筑面积的 1/2，该建筑空间不计入计容建筑面积；超出上述条款的，按雨篷或挑檐的投影面积计算 1/2 建筑面积并计入计容建筑面积。

第十三条 两面以上开敞，或两面无围合的围护系统且围护系统高度不超过 1.2 米，结构层高在 2.2 米以上，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。机动车及非机动车库出入口有顶盖的部分，其建筑面积不计入计容建筑面积。

第十四条 地下空间的利用，符合以下情形之一的，其建筑

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层高的 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）对于山地建筑，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）部分面宽或进深在 10 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。

第十五条 民用建筑的底层设置架空层（三面以上开敞，或三面无围合的围护系统且围护系统高度不超过 1.2 米）结构层高在 2.2 米以上，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。

第十六条 建筑物外围护结构的保温层、饰面层的建筑面积不计入计容建筑面积。

第十七条 在房地产开发项目中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及其相关部门的，其建筑面积不计入计容建筑面积。

第十八条 建筑结构层高在 2.2 米以上的设备层、管道层应计入计容建筑面积。出屋面的无其它附属功能的电梯井建筑面积不计入计容建筑面积。对于突出地面（不含建筑内部）的地下室采光井、排风井、排烟井，其建筑面积不计入计容建筑面积。对超高层建筑，结构层的高度小于 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。

第十九条 建设单位在规划许可阶段，应会同设计单位提供建设项目的总建筑面积和计容建筑面积、不计容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、容积率等指标的真实性、准确性负责，并承担法律责任。

第二十条 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。

第二十一条 本规则由黄山市自然资源和规划局负责解释。

第二十二条 本规则自公布之日起施行，《黄山市建设项目容积率指标计算规则》（黄政办秘〔2016〕20号）同时废止。

附件：术语

附件

术 语

1. 层高：建筑物各层之间以楼（地）面面层（设计完成面）计算的垂直距离，屋顶层由该层楼面面层（设计完成面）至平屋顶的结构面层或至坡屋顶的结构梁顶与外墙结构面延长线的交点计算的垂直距离。

2. 地下室：房间楼（地）面低于室外设计地坪的高度超过该房间建筑层高的 $1/2$ 者为地下室。

3. 半地下室：房间楼（地）面低于室外设计地坪的高度超过该房间建筑层高的 $1/3$ ，且不超过 $1/2$ 者为半地下室。

4. 设备层：建筑中其有效面积全部或大部分用来布置设备的楼（地）面层。

5. 台阶：连接不同标高的楼（地）面，供人行的阶梯式踏步。

6. 坡道：连接不同标高的楼（地）面的斜坡式通道。

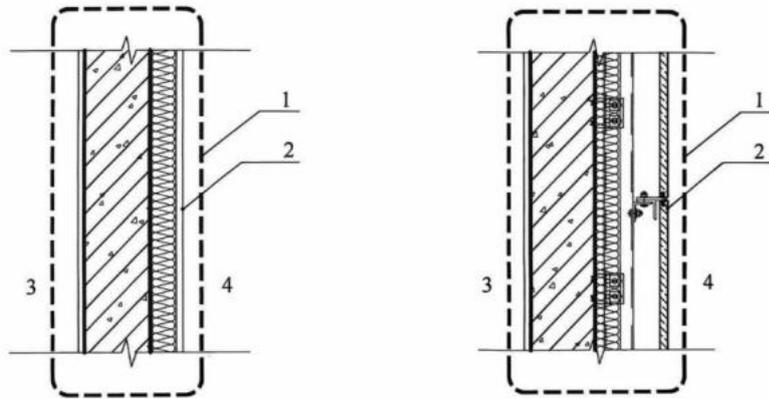
7. 管道井：建筑物中用于布置设备管线及设备的竖向井道。

8. 烟井：排放各种烟气的管道、井道。

9. 通风井：建筑物内用于组织进、排风的管道、井道。

10. 飘窗（凸窗）：突出建筑物外墙面的窗户。

11. 外围护结构及外围护结构外表面：详见以下附图。



外围护结构外表面示意图

1—外围护结构；2—外围护结构外表面；3—室内；4—室外