

华容县自然资源局文件

华自然资发〔2020〕17号

华容县自然资源局 关于印发《华容县建筑工程计容建筑面积 计算和管理规定（试行）》的通知

各乡镇自然资源所，局机关各股（室、办）、直属二级机构：

《华容县建筑工程计容建筑面积计算和管理规定（试行）》已经华容县土地与规划委员会 2020 年第五次会议（华土规字〔2020〕6号）审议同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

华容县自然资源局

2020年12月2日

华容县建筑工程计容建筑面积计算和管理规定

(试行)

第一条 为进一步加强计容建筑面积的管理，规范建筑工程计容建筑面积计算方法，根据《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T 50353-2013)、《建设用地容积率管理办法》(建规[2012]22号)，结合我县实际，制定本规定。

第二条 计容建筑面积是指建筑工程纳入容积率计算的建筑面积，简称计容面积。华容县县城规划区内的建筑工程计算和管理计容面积应遵守本规定；县城规划区以外的建筑工程，包括乡镇、集镇及主要公路两侧的建筑物参照执行。

第三条 建筑面积计算按《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T 50353-2013)执行，计容面积计算在建筑面积计算的基础上按本规定执行。按本规定计算的计容面积全部纳入建筑规模。

第四条 计入容积率的建筑面积包括：

1. 除作为公共开放空间和开敞式停车位以外使用的架空层、吊脚架空层及其他地上建筑面积外，单独使用的封闭车库计入容积率面积；

2. 除作为车库、地下设备用房(配电间、水泵房、地下水池、空调机房等)、地下交通用房(楼梯间、电梯间及前室)等设施

用房以外，使用的其他地下、半地下空间（商业用房等）的建筑面积折半计入计容面积；

3. 本规定后续条款所列特殊情形的建筑面积。

不计入容积率的建筑面积包括：

1. 《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T 50353—2013）中不计算建筑面积的情形；

2. 作为开敞式停车位、公共开放空间使用的架空层、吊脚架空层；

3. 作为车库、地下设备用房、地下交通用房等设施用房的地下、半地下空间；

4. 建筑顶部有围护结构的楼梯间、电梯机房计入建筑面积，不计入容积率指标；

5. 从檐口起坡、无窗（除带格栅老虎窗外）、不宜居住的坡屋顶隔热层，有楼梯出入口的按规定计入建筑面积，无楼梯出入口的不计建筑面积；均不计入容积率指标；

6. 因实际需要，由四周商铺围合或地形高差形成的仅作为停车位使用的无窗封闭空间，计入建筑面积，不计入容积率面积。

第五条 除复式（跃层式）住宅外，住宅和公寓标准层层高大于等于 3.6 米的，按两层计算计容面积。住宅和公寓楼在客厅

部分通高的，按其建筑面积计算计容面积，但通高部分的面积不得超过该户型总建筑面积的 25%。

第六条 办公建筑标准层层高大于等于 4.5 米的，按两层计算计容面积。第七条 商业用房空间分隔为 1000 平方米以下，层高大于 4.8 米的；分隔为 1000 平方米（含 1000 平方米）以上，5000 平方米以下，层高大于 5.7 米的；按两层计算计容面积。水平投影面积在 5000 平方米（含 5000 平方米）以上的大型商业空间、影院剧场及其它公共建筑可根据功能要求按其建筑面积计算计容面积。

第八条 建筑物的门厅、大堂、中庭、采光厅、会议室、楼电梯间机房的高度不受以上条款限制，按其建筑面积计算计容面积。

第九条 建筑室外地坪以建筑物四周地坪最低标高确定。建筑物层数和高度以建筑物正立面的室外地坪或临街主立面的标高为基准进行计算，但与相邻建筑进行比较分析时，应采用统一的标高。

第十条 建筑物利用开敞式架空层（仅结构柱无围护结构）作为停车位、公共开放活动空间的，不计算计容面积；封闭部分应按其建筑面积计算计容面积。

第十一条 在主体结构外的阳台、套内花园以及飘窗，其水平投影面积的总和不应超过该户型计容面积的 15%，因特殊情况超出的，小于等于 15% 的部分按其水平投影面积的 50% 计算计容面积，15% 以上的部分按其水平投影面积计算计容面积。

第十二条 建设用地规划管理阶段提供规划设计条件、审查修建性详细规划总平面图时，规划设计条件、规划总平面图应明确注明计容面积的数量，以及其他各项技术指标。

第十三条 建设工程规划管理阶段提供建筑设计条件、审查建筑总平面图时，建筑设计条件、建设工程设计总平面图必须注明总建筑规模，并区分总建筑面积、地上建筑面积、地下建筑面积、计容面积和不计容面积；建筑施工图的设计必须将施工图的计容面积控制在规划设计条件限定的范围内；项目建设方必须将建设工程设计总平面图、建筑基础定位图、建筑各层建筑面积和计容面积计算图、各层功能分布图、效果图以及建筑的平、立、剖面图以及施工图的建筑、结构和基础部分报审并备案；建设工程规划许可阶段的各类税费按总建筑规模收取；工程规划许可证中应注明建筑规模和计容面积，该计容面积同样必须控制在规划设计条件范围内。

第十四条 规划技术论证应严格按照第四条确定的计容建筑面积范围对修建性详细规划、建筑施工图、竣工图以及报审图纸

进行面积复核，将建筑面积和计容面积复核计算落实到建筑物各层以及需控制的特殊建筑部位，明确建筑各层的功能，明确总建筑面积、地上建筑面积、地下建筑面积、计容面积、不计容面积，以便于规划条件复核时与房产测绘成果进行对照复核。

第十五条 在规划条件复核阶段验收竣工建筑实体时，应对照已核定的建筑面积和计容面积进行复核，计容面积在工程规划许可证许可范围内的予以验收。因施工误差引起的计容面积变化，不得超过规划许可面积的5%，且累计不超过500平方米，按规划条件超出的面积在给予行政处罚，并补交土地出让金等各项税费后，才能办理相关手续。其他超过规划设计条件的建筑面积按《中华人民共和国城乡规划法》的相关条款进行处理。

第十六条 本规定自下发之日起试行，由华容县自然资源局负责解释。