

附件

关于《福州市房产与规划建筑面积测算技术规程（暂行）》的补充规定

一、通用部分

参照 2023 年 3 月 1 日新施行的《民用建筑通用规范》3.1.6 条款，即结构层高或斜面结构板顶高度小于 2.20m 的建筑空间不应计算建筑面积，同时废止下列现行条文：

（一）《福州市房产与规划建筑面积测算技术规程（暂行）》（榕自然综〔2021〕98 号）7.2.7 条“结构层高在 2.20 米以下的，按 1/2 面积计算。”7.2.12 条“层高大于 1.20 米小于 2.20 米的按 1/2 面积计算计容建筑面积。”7.5 条“结构净高在 1.20 米以上至 2.10 米以下的部位应计算 1/2 面积；”。

（二）《关于进一步明确古厝项目建筑面积计算规则的通知》（榕自然综〔2023〕333 号）第三条 建筑层高 1.20 米至 2.20 米的，可参照《技术规程》7.2.12 条款“建筑物其他设备用房”，按 1/2 面积计算。

二、古厝项目建筑面积计算

（一）单层建筑按一层计算建筑面积；有楼层分界的多层建筑按其结构层的分层水平面积计算建筑面积。

（二）底层门廊、檐廊、雨篷、院内走廊及其余底层直通室外、位于建筑主体内的走道，台面与室外地坪或内天井的高差小于 0.05 米的部分，不计算建筑面积。

（三）基底面积按照建筑物台基水平投影面积计算。其中，天井不计算建筑基底面积，不计算计容建筑面积。

（四）与房屋相连的有柱外走廊，按柱外围的水平投影

计算全部建筑面积。有柱外走廊以外的空间不计算建筑面积。

(五) 建筑物出入口上方设置的遮雨、遮阳的上盖，当上方为建筑时，下方半围护空间视为凹入式门廊，按其上盖水平投影面积计算全部建筑面积。当为专设盖板且两端为墙体围护时，半围护空间则视为有柱雨篷，按其上盖水平投影面积一半计算建筑面积。

(六) 垂花柱（吊柱）视为承重支撑体，垂花柱无论是否紧邻墙体，均视为独立柱。

(七) 具备有上盖，层高大于 2.20 米的夹层、置物平台等按照其围护结构（围护设施）外围水平投影计算全部建筑面积。

三、立体生态住宅试点项目建筑面积计算

(一) 底层休闲架空空间，住宅建筑底层架空层设置层高不低于 3.30 米、不高于 4.50 米的居民公共休闲活动空间，应通透设计或局部采用透明玻璃材质，不计入容积率。可参照 5.3.8 计算建筑面积；

(二) 楼栋间风雨连廊不计容积率、不计建筑密度；可参照 5.3.5 计算建筑面积。

(三) 设置层高不小于两个自然层高的开敞式公共休闲绿化平台应符合以下要求：

1. 平台绿化覆土深度不低于 0.50 米；
2. 平台不封闭、无围护结构、连接一定数量的住户（公共空间）并供业主共享。

(四) 开敞式公共休闲绿化平台不计入容积率和建筑面积。

(五) 设置外挑层高不小于两个自然层高的植树平台或奇偶层错层设置的空中花园（植树平台）应符合以下要求：

1. 空中花园不封闭、无围护结构、植树区域覆土深度不

低于 0.50 米；

2. 阳台外如设空中花园，空中花园与阳台须有分隔设施或分隔线，各区域可独立使用。外挑尺寸为建筑主体结构外挑部分的总宽度，空中花园及阳台的外挑尺寸总和不超过 3.60 米。

（六）空中花园平台外挑尺寸以建筑外墙面为起始点，小于等于 1.80 米的部分，按其结构底板水平投影面积的一半计算容积率和建筑面积，大于 1.80 米的部分不计算容积率和建筑面积。

（七）顶层及次顶层的露天花园由活动平台及植树花池组成，露天花园与阳台须有分隔设施或分隔线，各区域可独立使用；结构牢固、材质稳定，有透明顶盖的永久性构架可视为有效上盖。上述构架下的顶层及次顶层的外挑植树平台可视为空中花园。

（八）建筑主体结构外挑功能空间相通的空中花园与阳台须有分隔设施或分隔线，各区域可独立使用。

（九）空中花园若部分计容、部分不计容的，计容部分与不计容部分要设分隔线。