

# 福州市城乡规划局文件

榕规〔2016〕3号

---

## 关于实施《建筑工程电子报批技术指引（试行）》的通知

各建设单位、设计单位：

为进一步统一标准，规范建筑方案规划审批，遵循公开、公平、公正的原则，我局依据《中华人民共和国城乡规划法》、《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》，参照《福建省规划管理技术规定》（试行）、《福州市城市规划管理技术规定（暂行）》及相关法规、技术标准和规范，结合福州规划管理的实际情况，拟定“建筑工程电子报批技术指引”（详见附件），现予以发布，请遵照执行。

福州市城乡规划局

2016年5月26日

---

抄送：本局办公室、审批处、用地处、规划处、市政处、建筑处、法规处、存档（2）

---

福州市城乡规划局办公室

2016年5月27日印发

---

附件：

福州市城乡规划局  
建筑工程电子报批技术指引  
(试行)

福州市城乡规划局

2016年5月

## 1、总则

1.1 为进一步规范福州市城市规划管理中建设项目建筑面积的规划审查，提高建筑工程规划管理审批效率，福州市城乡规划局制定了建筑工程电子报批指引，本指引中关于建筑面积计算方法及电子报批的文件处理方式作为我市规划建筑工程设计、咨询服务机构技术审查、规划部门办理建筑设计方案审查（含总平面规划方案）、核发《建设工程规划许可证》和规划条件核实的依据。

## 2、建筑指标

2.1 建筑工程指标审查以建设项目为基本单元，对整个项目及项目中的每栋楼分别列出建筑指标。需填报的表单包括：“建筑功能面积指标明细汇总表”，“项目住宅户型面积比例核算表”和“分栋建筑功能面积分层明细表”，详见附录1《建筑功能面积指标明细汇总表》和附录2《分栋建筑功能面积分层明细表》和附录3《项目住宅户型面积比例核算表》。

项目的目录组织和具体命名方式要求如下：

2.1.1 一级目录为项目名称，如“福州××新苑”

2.1.2 规划总平图直接设在一级目录下，其他总体相关图纸设在二级目录“总体其他”下。总平图文件的名称规定为“总平图.dwg”，不允许随意命名。

2.2.3 单体图纳入二级目录“建筑单体”中，文件的名称使用建筑物的编号命名，如2#楼的建筑单体图为“2#.dwg”，若同一项目中存在多栋独立的单体建筑设计完全一致，可以采用复合命名方式，如：“2#, 3#, 5#.dwg”，中间用英文的逗号隔开。

## 2.2 “建筑功能面积指标明细汇总表”说明

**2.2.1 项目名称** 该项目的实际名称，如“福州××新苑”。

**2.2.2 栋数** 计数原则是指相对独立的建筑物为一栋，如为多楼梯入口但明显为一个连体的建筑也可计算为一栋，对于裙-塔结构的建筑计为一栋，若两栋（或多栋）建筑之间出现连廊等需要计算建筑面积的构筑物，可根据实际情况将其一分为二（或一分为多）分别计入各栋楼之中。

### 2.2.3 建筑规模

**2.2.3.1 建筑规模**包含总建筑面积及地上、地下分项面积。总建筑面积指一栋建筑项目地上、地下所有建筑面积的总和，也等于建筑功能明细表中列明的主要功能、公共服务设施及市政设施、其它功能三大类建筑面积的总和，分类标准见附录6《建筑功能分类标准》。

**2.2.3.2 地上、地下建筑面积**分别指地上部分和地下部分建筑面积的总和。

**2.2.3.3 计容、不计容建筑面积**分别指该项目计容和不计容建筑面积的总和。

**2.2.3.4 建筑面积计算的范围以及面积计算的比例规定**，详见附录4：《建筑工程规划建筑面积计算方法概述》。

### 2.2.4 建筑层数

一栋建筑按自然层（夹层除外）计算的地上最高层数和地下最低层数，层高2.2米及以上的架空层、设备层、避难层应计入建筑层数；层高小于2.2米的需单列按层计算建筑面积，但不计层数。“架空层”建筑面积单列。

### 2.2.5 主要功能

**2.2.5.1 功能名称** 主要根据《城市用地分类与规划建设用

地标准》(GB50137-2011)中表3.3.2,类别划分至小类,建筑主要功能应当符合用地分类标准,具体详附录6。

2.2.5.2 **建筑面积** 指该主要功能的建筑面积,包括墙体面积。

2.2.5.2.1 住宅建筑面积包含阳台面积,阳台面积计算具体规定详4.7;

2.2.5.2.2 住宅入口大堂计算方法:功能单一的住宅楼入口大堂纳入住宅功能计算面积;住宅入口大堂属于功能复杂的商住楼时,可以计入主要功能的住宅面积或其他功能的面积。

2.2.5.2.3 住宅中的入户花园,参照阳台的方法计算面积。

2.2.5.2.4 商业面积包含地上、地下除规划要求配套公建项目外的所有商业用房面积,并分别列出地上、地下商业面积;餐厅等商业用房除单独报建外,统一计入商业面积。

## 2.2.6 公共服务设施及市政设施

2.2.6.1 **功能名称** 公共服务类配套用房:幼儿园、物业管理用房、社区卫生服务中心、社区卫生服务站、公共厕所、门卫收发室、垃圾收集间、社区居委会、警务室、派出所、街道办事处、社区文化服务站、老年人服务中心、社区居家养老用房等。市政设施类配套用房:开闭所、环网室、变配电室、高压水泵房、燃气调压站、电信机房、有线电视机房等。

《建设工程规划许可证》申请表中配套设施一栏不得为空,须按要求逐一填写到位,不得缺漏;规划设计条件、批准的总平面规划图或按规定无配套用房要求的建设项目,应在该栏中填写“无”;超出上述类别

的配套设施用房名称，设计单位可按相关规范术语填写。

**2.2.6.2 建筑面积** 属于公共服务设施及市政设施范围的配套用房要求其四周共用墙体的中线和外墙外边线所围合的建筑面积，不含公用走道、公用楼梯等面积。公共服务设施及市政设施的面积按规定计算容积率，计入计容建筑面积。

**2.2.6.2.1** 对于同一层平面中有多个公共服务设施及市政设施范围的，各公共服务设施及市政设施面积不包括走廊通道、楼梯等公共空间的面积。对于整栋公共服务设施及市政设施楼，其走廊通道面积纳入公共服务设施及市政设施的其他范围计算。

**2.2.6.2.2** 如申报项目为公共服务设施及市政设施类项目，其主要功能一栏填写相应的公共服务设施或市政设施具体名称，同时计入公共服务设施及市政设施栏中。在备注栏中说明，主要功能指标包含公共及市政设施指标。

**2.2.7 停车指标** 分为机动车位和非机动车位两大类，机动车位分为地上、地下和社会公共停车三类，非机动车位分为地上、地下两类。

**2.2.7.1 地上机动车位/地上非机动车位** 位于地面的停车库和停车场所包含的机动车位/非机动车位的个数之和。

**2.2.7.2 地下机动车位/地下非机动车位** 位于地下的停车库所包含的机动车位/非机动车位的个数之和。

**2.2.7.3 社会公共停车位** 规划设计条件建设用地规划许可证要求配建的泊位个数总和，若报审项目范围不含公共停车位，则该项为0，不得空缺。

**2.2.8 其它功能。** 其它功能包括七种子类型，要求计算各项子类型建筑面积，如其中某一类型在建设项目中不包括，该项面积也应填为

“0”，不能空缺。

**2.2.8.1 地下车库及设备用房** 包括地下机动车库和地下非机动车库的建筑面积、车道面积以及车位数量，以及地下设备用房。本项面积不计入计算容积率建筑面积之中，但计入建筑总面积。无地下汽车库和地下非机动车库的，该项面积为“0/0”，不能空缺，车位数量写在备注栏中。非机动车库按规定按面积折算计入泊位的应分列一栏填写，并注明折算方式及折算后的车位数。

**2.2.8.1.1 地下汽车库/地下非机动车库在首层入口坡道的面积**纳入地下汽车库/地下非机动车库的范围计算建筑面积，不计入首层建筑面积。

**2.2.8.2 地下经营性用房** 地下建筑中，如超市，娱乐场所等面积单列，计入地下经营性用房面积。

**2.2.8.3 地下其他用房** 除车库、地下设备用房、经营性用房区域外，地下其他难定义的区域如按规定不计容则可归并入地下设备用房（如通风井道等等），如按规定需计容的则归入地下其他用房项（如地下室垃圾收集间等等）。本项面积计入建筑总面积。

**2.2.8.4 2.8米及以上4.5米及以下的架空层/底层公共开放空间** 架空层是指用于公共活动的或绿化的开敞空间。非底层架空层，底层封闭车库、杂物间等，层高超过2.2米及以上应按全面积计算容积率；层高不超过2.2米的应按1/2面积计算容积率。

**2.2.8.4.1 首层平面中一栋建筑物中间或者两栋建筑物之间的消防车道**，上部有楼盖，其面积计入首层架空面积，本项面积不计入计算容积率的建筑面积，但计入建筑总面积。

**2.2.8.4.2 各种功能分区的首层入口、门廊、走廊、檐廊、**

挑廊等不计入首层架空层面积，应按不同的结构类型，按规定计算面积。

**2.2.8.5 避难层、设备层、管道层等** 避难层指建筑高度超过100米的高层建筑，为消防安全专门设置的供人们疏散避难的楼层。整层为避难层的，避难层（避难间）建筑面积（含楼梯间不计入容积率）；非整层作为避难层的，避难空间及为避难配套的功能空间（含电梯间、楼梯间、其他设备空间不计入容积率，其中为避难配套的功能空间按避难空间和其他空间面积比例分摊计算）。建筑物内的设备层、管道层、避难层等有结构层的楼层，结构层高在2.20m及以上的，应计算全面积，并计入建筑层数；结构层高在2.20m以下的，应计算1/2面积，但不计入建筑层数。建筑物内的设备层、管道层等有结构层的楼层，结构层高在2.20m及以上的，应按全面积计算容积率；结构层高在2.20m以下的，应按1/2面积计算容积率；备注栏中必须注明其所在的层数或楼层及层高。

**2.2.8.6 顶层楼梯间及电梯机房、设备层等** 泛指在房屋天面上永久性建设的楼梯间、水箱间、电梯机房、机械房以及斜面结构屋顶高度在2.2米以上部分外围水平投影面积的总和。本项面积计入计算容积率建筑面积。

**2.2.8.7 其他** 鉴于建筑结构及功能分区布局的复杂，对于以上所有指定名称的其他功能之外的区域可纳入表格中“其他功能”的“其他部分”栏，本项面积应计入计算容积率建筑面积之中，若有明确规定可不计入容积率的，按规定执行。

## **2.2.9 住宅套型面积比例。**

**2.2.9.1 住宅总户数** 整个项目中住宅户数的总和

**2.2.9.2 90(120)m<sup>2</sup>以上套型建筑面积** 所有面积大于90(120)m<sup>2</sup>的套型的面积总和。



2.2.9.3 **90 (120) m<sup>2</sup>以下套型建筑面积** 所有面积小于或等于90m<sup>2</sup>的套型的面积总和。

2.2.9.4 **住宅总建筑面积** 该项目中住宅面积的总和,该值与主要功能中的“住宅”建筑面积结果一致。

2.2.10 **相关指标** 该部分指标仅起说明作用,不参与面积的平衡计算。

2.2.10.1 **基底面积**指建筑物接触地面的自然层建筑外墙或结构外围水平投影面积。具体指建设工程首层平面建筑物外墙边线,包括底层阳台(不论是否接触地面)、架空层外墙或立柱的边线在地面上的投影所围合的面积。

2.2.10.1.2 建筑内部设计天井的,天井范围计入基底面积,并以单层面积计入总建筑面积及计容建筑面积。若天井设置在二层及以上,不计入基底面积。住宅建筑设置天井的,天井长边应对外通透设计。

2.2.10.1.3 首层有上盖的汽车入口通道计入基底面积,但在计算首层建筑面积时扣除该范围的面积。

2.2.10.2 **住宅户数** 申报建筑的住宅总户数,如不含住宅,则该项数值为“0”,不得空缺。

2.2.10.3 **阳台面积** 申报建筑的所有阳台面积的总和,阳台建筑面积计算规定详4.7。如项目中不含阳台,则该项目面积为“0”,不能空缺。隔层或隔多层设置的阳台面积计算方法:隔层设置的阳台与逐层设置的阳台,按规定计算建筑面积和容积率;隔多层设置的阳台(二层以上)按阳台计算建筑面积,可参照露台计算容积率;露台可不计入建筑面积和容积率。

2.2.10.4 **地下商业面积** 申报建筑项目中设在地下的商业

功能分区总建筑面积。如无地下商业面积，则该项目面积为“0”，不得空缺。

**2.2.10.5 计算容积率面积** 本建筑项目中主要功能、公共服务设施及市政设施、其他功能中地上汽车库、非机动车库以及其他子项应计容的建筑面积总和。

**2.2.10.6 容积率** 该项目的容积率(容积率=计算容积率建筑面积/建筑用地面积)，其中建筑用地面积为建设项目实用地面积。

## 2.3 “分栋建筑功能面积分层明细表”说明

2.3.1 分栋建筑功能面积分层明细表目的在于列明各栋建筑面积的组成形式，包含说明地上面积总和、地下面积，以及各部分建筑标准层的构成，以及每个分层平面内部的功能划分情况。

2.3.2 **楼号** 建筑物的实际编号，如1#、A#、地下室等。

2.3.3 **地下建筑总面积** 项目地下建筑面积之和。

2.3.4 地上建筑面积应等于地上各楼层建筑面积之和。

2.3.5 每个建筑标准层面积应等于它的各个功能部分的面积总和。

2.3.6 标准层的总建筑面积应注明计算方法，即用单层面积乘以层数的方式注明，含阳台的按规定计一半面积或计全面积。

2.3.7 住宅面积应在备注栏中标明住宅户数。

2.3.8 包含阳台的建筑层请在备注栏中注明阳台面积，包含汽车库的项目应注明车位数量。

## 2.4 “项目住宅户型面积比例核算表”说明

2.4.1 **楼号** 建筑物的实际编号，如1#、A#。

2.4.2 **户型** 户型名称，如“A”，建设单位根据项目实际情况自行命

名。

**2.4.3 套型面积** 某类户型的套型面积。套型建筑面积等于套内使用面积除以标准层的使用面积系数。套内使用面积等于套内各功能空间使用面积之和，标准层使用面积系数等于标准层使用面积除以标准层建筑面积。

### 3、绘图要求

**3.1** 上报文件格式采用AutoCAD2004—AutoCAD2006的DWG格式，并处于“模型空间”汉字一律采用“新宋体”。

**3.2** 电子文件中应包含设计方案平面图与各个分层标准平面图。图中应保留符合建筑制图标准的所有要素，此类制图要素应与送审图纸保持一致；以及为适应电子报批审查而增加定义的各类标准闭合线要素（以下简称“指标要素”）。

**3.3** 设计方案总平面图要求严格采用福州地方坐标系作图，总平面图不能进行旋转、平移等坐标变换，分层平面图则不受此限制。

**3.4** 电子文件中绘图单位采用毫米制。设计方案总平面图上的尺寸标注单位采用米制，标注精度为两位小数，各个分层平面图上的尺寸标注单位采用毫米制，标注精度为整数。

**3.5** 各类指标要素实体必须是封闭多义线，且自身的线段或节点不允许有重叠、交叉，线宽应设定为0。

**3.6** 绘制的各类指标要素实体所在图层应按统一标准设置，详见附录5《指标要素实体图层标准》。

3.7 图中的尺寸标注必须采用AutoCAD标注功能自动产生,不得将标注内容炸碎处理,如需文字补充说明,请另行定义文字,不得修改尺寸标注的文字。

3.8 电子文件中图形必须与建筑送审的图纸材料相互对应,不得弄虚作假,且建筑送审图纸的建筑功能明细表和建筑面积明细表必须与电子文件中计算的数据完全一致。

## 4、实体及属性定义

4.1 各类指标要素一般需建立:分层平面、功能分区、架空层、停车库、阳台、内天井六种图层,各个实体必须附加相应的属性数据。输入的数据必须保证真实、完整,严禁随意输入、弄虚作假。

4.2 分层平面 在每个分层平面图上定义分层平面实体,该实体作为总建筑面积计算的主要依据之一。分层平面实体应包含所有应计入建筑面积的区域,包括不封闭阳台、高度超过2.2米的窗台等。具体属性说明如下:

4.2.1 建筑层数 录入建筑的层数信息,连续的层数可用:“~”联接,如起始层为2,终止层为4,写为:“2~4”。如有非连续建筑层,直接写明,用“;”相隔。接上例,第6层与2至4层标准层一致,则写为:“2~4;6”。

4.2.2 层高 该分层平面的层高,单位为米,精确到小数后两位。

4.2.3 单层户数(户) 该分层平面上每层的住户数。

4.2.4 计算层数,该分层平面层数是否计入建筑总层数。

4.3 架空层 架空层实体属于一种特殊类型的功能分区,但要求作为独立的实体类型定义。绘制时依据架空建筑的柱外包线,对于净空低

于2.0米的情况可不作架空层定义。架空实体也是总建筑面积计算的主要依据之一，架空层被分层平面实体包围。

**4.4 夹层** 位于两自然层之间的楼层，指房屋内部的局部层次。2.2米及以上应计入建筑层数，并全面积计算容积率，小于2.2米不计入建筑层数，并按1/2面积计算容积率。地下室的夹层按相应区域归属性质计算容积率。

**4.5 停车库** 停车库实体属特殊类型的功能分区，要求作为独立的实体类型定义。绘制时应将内部的其他使用功能部分排除。停车库应被分层平面实体所包含。具体属性说明如下：

**4.5.1 机动车位数量** 该停车库汽车车位数，取整数。

**4.5.2 非机动车位数量** 该停车库非机动车车位数，取整数。

**4.5.3 汽车库面积** 该停车库汽车库区域面积，单位平方米，取整数。

**4.5.4 非机动车库面积** 该停车库非机动车库区域面积，单位平方米，取整数，要求汽车库面积与非机动车库面积之和等于停车库面积。

**4.6 功能分区** 用于说明分层平面中内部建筑功能划分情况，功能分区按照其使用性质的不同，分属主要功能、公共服务设施及市政设施、其他功能三种类型，具体名称参照技术标准数据字典。功能分区实体绘制时相互之间不允许交叉，且须被分层平面实体所包含。

**4.6.1 公共服务设施及市政设施说明** 公共服务设施及市政设施实体定义只需考虑本符合用途的净面积范围，而不需考虑其它区域分摊。

**4.6.2 地下设备用房说明** 对于地下建筑除车库以及需计入建筑容积率面积的区域（如地下商场之类）以外范围，可全部定义为地下设

备用房，不需定义实体及属性。

**4.6.3 屋面层上需计算建筑面积的部分**需要定义为功能分区中的“屋顶梯屋及电梯机房”，如电梯间、设备房等需计算建筑总面积。

**4.6.4 具体属性说明如下：**

**4.6.4.1 分区类型** 分为主要功能、公共服务设施及市政设施、其他功能三大类。

**4.6.4.2 分区名称** 针对分区类型不同，对应分区名称，具体请参照2.2.5、2.2.6、2.2.7中说明。

**4.7 内天井** 用于确定楼层中无顶盖的中空面积。内天井实体必须为分层实体包含。内天井只需指明属性类别，无其它属性要求。

**4.8 阳台（图示详见附件）：**

**4.8.1** 在主体结构内的阳台，应按其结构外围水平面积全面积计容；在主体结构外的阳台，当阳台宽度超出主体结构1.8米以内（含1.8米），应按其结构底板水平投影面积的1/2计容，超过1.8米部分，按全面积计容。

**4.8.2** 住宅阳台、入户花园的水平投影面积总和不宜大于户内建筑面积的15%，小于户内建筑面积15%部分的，按其水平投影面积的一半计算建筑面积，超过户内建筑面积15%部分的，按超出部分水平投影面积的全面积计算建筑面积。

**4.8.3** 入户花园、入户走廊等计入阳台面积。

**4.8.4** 封闭阳台不论是否超过户内建筑面积15%均按水平投影面积的全面积计算建筑面积，并按规定计入容积率。

**4.8.5** 封闭阳台按其水平投影面积计算建筑面积，挑阳台按其水平投影面积的一半计算建筑面积；阳台面积计算规则详附录7：阳台样式及容积

率计算方法。

**4.9 半面积：**在分层平面图中，若有按50%计算建筑面积的区域，定义半面积实体及属性，用于定义与房屋相连有上盖无柱类型的建筑区域，具体规定参照附录4：《建筑工程规划建筑面积计算方法概述》。该部分区域如果出现在住宅、学校、厂房等主要功能区域范围内时，此部分面积计入主要功能相应部分面积内，否则计入其他功能的其他项之内。

“属性”为用途，包含走廊、檐廊、门廊、挑廊、车棚、货棚、站台、室外楼梯、架空通廊等项目，可根据实际情况自行增加用途名称。

**4.9.1 具体属性说明如下：**

**4.9.2 分区类型** 分为主要功能、公共服务设施及市政设施、其他功能三大类。

**4.9.2 分区名称** 针对分区类型不同，对应分区名称，具体请参照2.2.5、2.2.6、2.2.7中说明。

**4.10 各种实体空间关系补充说明** 各种实体都被分层平面包围，除分层平面外所有实体不允许交叉、包含、重叠。

## 5、附录

附录1:

建筑功能面积指标明细汇总表

日期： 年 月 日（章）

项目	项目名称		栋数	
	一 建 筑	总建筑面积	其中	地上
地下				

规模	总计容建筑面积		其中	地上	
				地下	
	建筑层数(层)			地上	
				地下	
二主要功能	功能名称	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	功能名称	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	
	备注:				
公共 服务 设施 及 市政 设施	功能名称	建筑面积(M <sup>2</sup> )	功能名称	建筑面积(M <sup>2</sup> )	
	幼儿园		社区居家 养老用房		
	物业管理用房		社区卫生 服务中心		
	社区卫生服务站		门卫收发室		
	社区居委会 (含警务室)		社区文化 活动中心		
	社区文化 服务站		街道办事处		
	公共厕所		变配电室		
	开闭所		高压水泵房		
	垃圾收集间		电信机房		
	环网室		有线电视机房		
	派出所				
备注:					
四 停 车 位 (辆)	机动车				
	其中	地上			



车 指 标			地下					
			社会公共停车					
	非机动车 (辆)							
		其中	地上					
			地下					
备注:								
五 其 他 功 能	功能名称		建筑面积 (M <sup>2</sup> )		计容建筑面 积 (M <sup>2</sup> )	备注		
	1. 地下车库及设备用房							
	2. 地下经营性用房							
	3. 地下其他用房							
	4. 2.8米及以上4.5米及以下 架空层或底层公共开放空间							
	5. 避难层、设备层、管道层 等							
	6. 顶层楼梯间及电梯机房、 设备层等							
	7. 其他							
相 关 指 标	基底 面积 (M <sup>2</sup> )	建筑 密度	容 积 率	绿 地 面 积	绿 地 率	阳 台 面 积 (M <sup>2</sup> )	闷 顶 层 面 积 (M <sup>2</sup> )	阁 楼 层 面 积 (M <sup>2</sup> )
说 明	1、建筑面积计算规则按国家相关规范及《技术规定》要求进行计算。 2、无配套设施用房可填写“0”，不得空白。 3、配套设施未列举的在“其他”中注明名称及面积。 4、分期报批的，“绿地面积”及“绿地率”填写本期绿地面积及本期（分地块）绿地率。分地块应相对独立，由道路、河道等分隔围合。							
备 注								

附录2:

分栋建筑功能面积分层明细表

楼号	总建筑面积	备注
1# (地下室)		
地上 (地下) 一层		
其中:住宅面积		
XXXX面积		
.....		
1~3层		
其中:XXXX面积		
XXXX面积		
.....		
XXX层		
其中:XXX面积		
....		

备注: 表格可根据栋数扩展, 地下室可单列楼号。

附录3:

项目住宅户型面积比例核算表

楼号	120平方米以下				120平方米以上				备注
	户型1	套型面积	户型2	套型面积	户型1	套型面积	户型2	套型面积	
合计	套型总面积								
	≤120 m <sup>2</sup> 套型总面积				>120 m <sup>2</sup> 套型总面积				
	≤90 m <sup>2</sup> 套型面积比例				>90 m <sup>2</sup> 套型面积比例				
	总套数								
	≤120 m <sup>2</sup> 套数				>120 m <sup>2</sup> 套数				
	≤120 m <sup>2</sup> 套数比例				>120 m <sup>2</sup> 套数比例				
备注	1、建设单位在工程项目方案、施工图设计报审阶段应附表。 2、套型建筑面积按《住宅设计规范》要求计算。 3、建设单位应根据实际户型设计情况如实填写。 4、说明阳台面积是否超过技术规定比例。 5、说明复式住宅挑空部分是否超过技术规定比例。								

## 附录4:

### 建筑工程规划建筑面积计算方法概述

#### 1、计算建筑面积的规定

1.1 建筑物的建筑面积应按自然层外墙结构外围水平面积之和计算。结构层高在 2.20m 及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.20m 以下的，应计算 1/2 面积。

1.2 建筑物内设有局部楼层时，对于局部楼层的二层及以上楼层，有围护结构的应按其围护结构外围水平面积计算，无围护结构的应按其结构底板水平面积计算，且结构层高在 2.20m 及以上的，应计算全面积，结构层高在 2.20m 以下的，应计算 1/2 面积。

1.3 对于形成建筑空间的坡屋顶，结构净高在 2.10m 及以上的部位应计算全面积；结构净高在 1.20m 及以上至 2.10m 以下的部位应计算 1/2 面积；结构净高在 1.20m 以下的部位不应计算建筑面积。

1.4 对于场馆看台下的建筑空间，结构净高在 2.10m 及以上的部位应计算全面积；结构净高在 1.20m 及以上至 2.10m 以下的部位应计算 1/2 面积；结构净高在 1.20m 以下的部位不应计算建筑面积。室内单独设置的有围护设施的悬挑看台，应按看台结构底板水平投影面积计算建筑面积。有顶盖无围护结构的场馆看台应按其顶盖水平投影面积的 1/2 计算面积。

1.5 地下室、半地下室应按其结构外围水平面积计算。结构层高在 2.20m 及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.20m 以下的，应计算 1/2 面积。

1.6 地下室出入口外墙外侧坡道有顶盖的部位，应按其外墙结构外围水平面积的 1/2 计算面积。

1.7 建筑物架空层及坡地建筑物吊脚架空层，应按其顶板水平投影计算建筑面积。结构层高在 2.20m 及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.20m 以下的，应计算 1/2 面积。

1.8 建筑物的门厅、大厅应按一层计算建筑面积，门厅、大厅内设置的

走廊应按走廊结构底板水平投影面积计算建筑面积。结构层高在 2.20m 及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.20m 以下的，应计算 1/2 面积。

1.9 对于建筑物间的架空走廊，有顶盖和围护设施的，应按其围护结构外围水平面积计算全面积；无围护结构、有围护设施的，应按其结构底板水平投影面积计算 1/2 面积。

1.10 对于立体书库、立体仓库、立体车库，有围护结构的，应按其围护结构外围水平面积计算建筑面积；无围护结构、有围护设施的，应按其结构底板水平投影面积计算建筑面积。无结构层的应按一层计算，有结构层的应按其结构层面积分别计算。结构层高在 2.20m 及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.20m 以下的，应计算 1/2 面积。

1.11 有围护结构的舞台灯光控制室，应按其围护结构外围水平面积计算。结构层高在 2.20m 及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.20m 以下的，应计算 1/2 面积。

1.12 附属在建筑物外墙的落地橱窗，应按其围护结构外围水平面积计算。结构层高在 2.20m 及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.20m 以下的，应计算 1/2 面积。

1.13 窗台与室内楼地面高差在 0.45m 以下且结构净高在 2.10m 及以上的凸(飘)窗，应按其围护结构外围水平面积计算 1/2 面积。

1.14 有围护设施的室外走廊(挑廊)，应按其结构底板水平投影面积计算 1/2 面积；有围护设施(或柱)的檐廊，应按其围护设施(或柱)外围水平面积计算 1/2 面积。

1.15 门斗应按其围护结构外围水平面积计算建筑面积，且结构层高在 2.20m 及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.20m 以下的，应计算 1/2 面积。

1.16 门廊应按其顶板的水平投影面积的 1/2 计算建筑面积；有柱雨篷应按其结构板水平投影面积的 1/2 计算建筑面积；无柱雨篷的结构外边线至外墙结构外边线的宽度在 2.10m 及以上的，应按雨篷结构板的水平投影面积的 1/2 计算建筑面积。

1.17 设在建筑物顶部的、有围护结构的楼梯间、水箱间、电梯机房等，结构层高在 2.20m 及以上的应计算全面积；结构层高在 2.20m 以下的，应计算 1/2 面积。

1.18 围护结构不垂直于水平面的楼层，应按其底板面的外墙外围水平面积计算。结构净高在 2.10m 及以上的部位，应计算全面积；结构净高在 1.20m 及以上至 2.10m 以下的部位，应计算 1/2 面积；结构净高在 1.20m 以下的部位，不应计算建筑面积。

1.19 建筑物的室内楼梯、电梯井、提物井、管道井、通风排气竖井、烟道，应并入建筑物的自然层计算建筑面积。有顶盖的采光井应按一层计算面积，且结构净高在 2.10m 及以上的，应计算全面积；结构净高在 2.10m 以下的，应计算 1/2 面积。

1.20 室外楼梯应并入所依附建筑物自然层，并应按其水平投影面积的 1/2 计算建筑面积。

1.21 在主体结构内的阳台，应按其结构外围水平面积计算全面积；在主体结构外的阳台，应按其结构底板水平投影面积计算 1/2 面积。

1.22 有顶盖无围护结构的车棚、货棚、站台、加油站、收费站等，应按其顶盖水平投影面积的 1/2 计算建筑面积。

1.23 以幕墙作为围护结构的建筑物，应按幕墙外边线计算建筑面积。

1.24 建筑物的外墙外保温层，应按其保温材料的水平截面积计算，并计入自然层建筑面积。

1.25 与室内相通的变形缝，应按其自然层合并在建筑物建筑面积内计算。对于高低联跨的建筑物，当高低跨内部连通时，其变形缝应计算在低跨面积内。

1.26 对于建筑物内的设备层、管道层、避难层等有结构层的楼层，结构层高在 2.20m 及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.20m 以下的，应计算 1/2 面积。

1.27 下列项目不应计算建筑面积：

1. 与建筑物内不相连通的建筑部件；
2. 骑楼、过街楼底层的开放公共空间和建筑物通道；
3. 舞台及后台悬挂幕布和布景的天桥、挑台等；

4. 露台、露天游泳池、花架、屋顶的水箱及装饰性结构构件;
5. 建筑物内的操作平台、上料平台、安装箱和罐体的平台;
6. 勒脚、附墙柱、垛、台阶、墙面抹灰、装饰面、镶贴块料面层、装饰性幕墙, 主体结构外的空调室外机搁板(箱)、构件、配件, 挑出宽度在 2.10m 以下的无柱雨篷和顶盖高度达到或超过两个楼层的无柱雨篷;
7. 窗台与室内地面高差在 0.45m 以下且结构净高在 2.10m 以下的凸(飘)窗, 窗台与室内地面高差在 0.45m 及以上的凸(飘)窗;
8. 室外爬梯、室外专用消防钢楼梯;
9. 无围护结构的观光电梯;
10. 建筑物以外的地下人防通道, 独立的烟囱、烟道、地沟、油(水)罐、气柜、水塔、贮油(水)池、贮仓、栈桥等构筑物。

2. 建筑基底面积计算: 建筑物接触地面的自然层建筑外墙或结构外围水平投影面积。具体指建设工程首层平面建筑物外墙边线, 包括底层阳台、架空层外墙边线或立柱边线在地面上的投影所围合的面积。

### 3、省市相关规定办法有关建筑面积及计容面积的计算条款

3.1 住宅阳台、入户花园的水平投影面积总和不宜大于户内建筑面积的15%, 小于户内建筑面积15%部分的按水平投影面积的一半计算建筑面积, 超过户内建筑面积15%部分按超出部分水平投影面积的全面积计算建筑面积。封闭阳台不论是否超过户内建筑面积15%均按水平投影面积的全面积计算建筑面积。

3.2 住宅建筑标准层层高不应小于2.8米, 但不宜大于3.2米。当住宅层高大于上述规定且小于5.4米时, 计容建筑面积的计算值按该层水平投影面积的2倍计算; 当住宅层高大于5.4米时, 计容建筑面积的计算值按该层水平投影面积的3倍计算。卧室、起居室(厅)、厨房、卫生间等基本空间的室内净高应严格遵守《住宅设计规范》(GB50096-2011)(2011年版)等有关规定; 户内贮藏室(含衣帽间)层高不应小于2.2米, 且该部分面积不应大于套内使用面积的5%。

3.3 跃层式住宅客厅上空楼板开洞部分面积不应大于套内使用面积的30%。超过套内使用面积30%部分按超出部分面积计算建筑面积及容积率。住宅建筑公共部分的门厅、大堂、中庭、内廊、采光厅等空间在设计时不受上述层高和面积的限制。

3.4 跃层式住宅上层可不设置阳台,但上层不得设置连接梁、结构板等;若跃二层以上设置阳台的,下层阳台可按露台规范计算面积。

3.5 对于上下层面积不等的跃层式住宅,按上下空间面积平均值的30%控制。

$$M = (M1 + M2) / 2 * 30\%$$

M-住宅套内使用面积,

M1-一层套内使用面积,

M2-二层套内使用面积,

3.6 办公建筑标准层层高大于5.0米且小于8米时,计容建筑面积的计算值按该层水平投影面积的2倍计算;当办公建筑层高大于等于8米时,计容建筑面积的计算值按该层水平投影面积的3倍计算。大堂、中庭、采光厅、会议室及配套活动场所的层高按相关规范控制。办公建筑(含公寓式办公)原则上不设置外挑阳台,确需设置的,按凹阳台设计,其水平投影面积全面积计容。

3.7 酒店建筑的标准层层高宜大于3.0米小于等于4.5米,同时满足酒店星级标准的设计要求。当酒店建筑(含公寓式酒店)标准层层高大于4.5米且小于等于6米时,建筑面积的计算值按该层水平投影面积的2倍计算。单层面积在500平方米以上会议厅、宴会厅、活动场所等酒店附属用房及底层层高小于等于6米的公共走道、厨房、设备用房、室内游泳池等配套功能空间,可按其实际建筑面积计算容积率。

3.8 工业建筑(特殊工艺流程需要的除外)层高超过8米在计算容积率时该层建筑面积加倍计算。



3.9 可分隔的商业空间（店面）面积小于300平方米，当层高小于等于4.5米，按单倍计容。当层高大于4.5米小于等于6米时，该层计算容积率的建筑面积计算值按其水平投影面积的1.5倍计算；当层高大于6米时，按该层水平投影面积的2倍计算。

无分隔、通透式商业空间单层建筑面积达到300平方米以上（含300平方米）的，其层高原则上不应超过6米，超过6米时，其计容面积的计算值按该层水平投影面积的2倍计算。

### 3.10 建筑容积率计算

3.10.1 下列项目的建筑面积单列，计入总建筑面积，不计入容积率：

（1）城市公共通道（含空中人行廊道）、建筑物之间用于公共交通需要的廊道、建筑公共开放空间的建筑面积。

（2）建筑底层架空作为公共停车、居民休闲绿化等公共用途，且层高不低于2.8米、不高于4.5米的建筑面积。

非住宅（除工业厂房、仓库等）建筑底层架空作为休闲绿化公共用途，且层高不低于2.8米，同时不高于4.5米的建筑面积单列，计入总建筑面积，不计入容积率。

（3）地下室建筑面积中，商业等经营性功能用房应计入容积率，其他不计入容积率。半地下室建筑面积按1/2面积计算容积率，若半地下室做为公共停车、居民休闲绿化等公共用途其建筑面积不计入容积率。地下室或半地下室作为经营性用途出让时，规划条件中应注明使用性质并计入总建筑面积，作为土地出让计价依据。

3.11 下列项目的建筑面积计入容积率：

（1）建筑物的顶层楼梯间、顶层水箱间、顶层电梯机房、设备层、非底层架空层、底层封闭车库、杂物间等，层高超过2.2米的及以上的应按全面积计算容积率；层高不超过2.2米的应按1/2面积计算容积率。

（2）住宅建筑的阳台、入户花园的水平投影面积总和不宜大于套内使用面积的15%，超过套内使用面积15%部分按超出部分水平投影面积的

全面积计算容积率。

(3) 住宅建筑附属构筑物总面积大于本规定确定的总面积，超过部分按超出部分水平投影面积的全面积计算容积率。

名词解释：

附属构筑物：指建筑外墙及阳台水平投影范围以外，用于放置空调处机设备或起结构作用的水平板面。

套内使用面积：套内各功能空间使用面积之和，各功能空间使用面积等于各功能空间墙体内表面所围合的水平投影面积。住宅套内使用面积计算按《住宅设计规范》(GB50096-2011)

(注：建筑面积计算规定、容积率计算细则与国家级省市最新规定相应调整。其他术语及名词参照相应国家规范。)

附录5:

**指标要素实体图层标准**

序号	图层名	实体内容	图层颜色
1	D_用地红线	规划总用地范围 (该要素存在于总平图中)	1
2	D_建筑基底线	建筑物的基底轮廓线	2
3	D_分层平面	分层平面图	3
4	D_功能分区	主要功能、公共服务设施及市政设施、其它功能（避难层、屋顶梯屋及电梯机房）	1
5	D_架空层	其它功能中的架空层	40
6	D_停车库	其它功能中的地上及地下的汽车库、非机动车库	6
7	D_阳台	封闭及不封闭阳台	4
8	D_半面积	走廊、檐廊、门廊、挑廊、车棚、货棚、站台、室外楼梯、架空通廊等	4
9	D_内天井	内天井	5

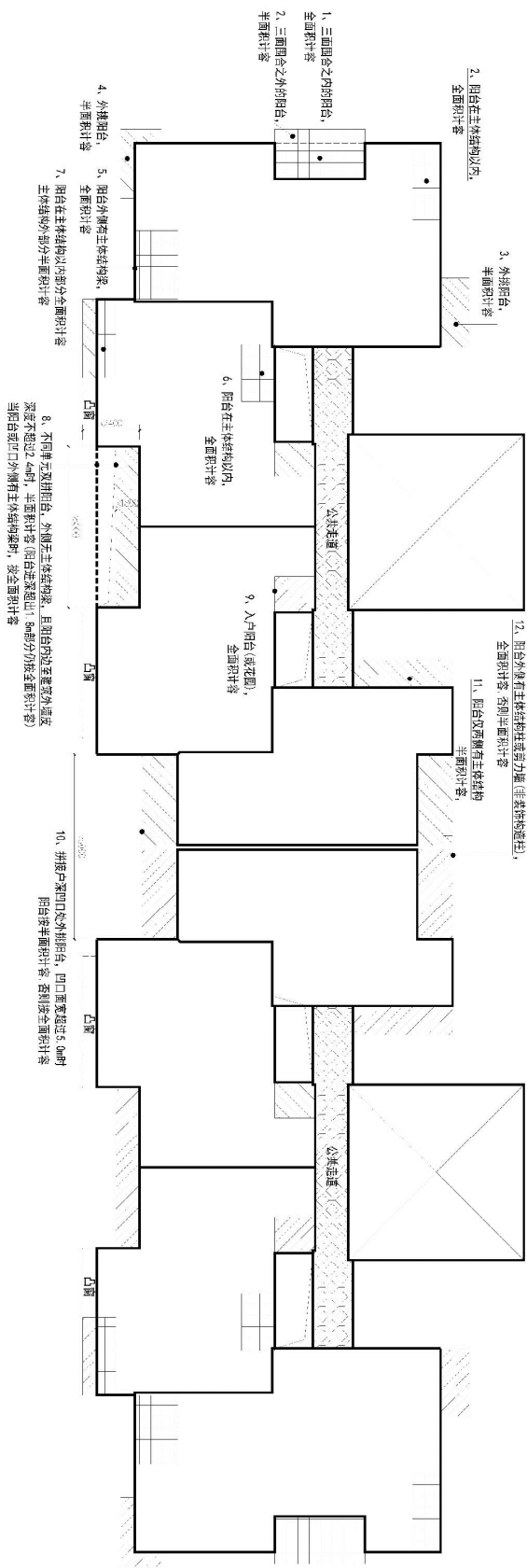
附录6:

**建筑功能分类标准（参照城市用地分类标准划分至小类）**

主要功能	住宅
	旅馆

	办公（商务办公、省市级机关行政办公、涉外办公）		
	商业-以零售功能为主的商铺、商场等		
	商业-餐饮、娱乐		
	大型商业-市场（批发市场、超市）		
	博物馆、图书馆、展览馆、会展中心等		
	公园		
	医院（省级医院、市级医院、其他医院）		
	体育馆		
	影剧院		
	交通建筑（火车站、机场、码头、客运广场）		
	学校（中小学、大中专院校、成人学校）		
	工业		
	物流仓储		
	宗教		
其它			
街道、社区级教育、文化、体育、卫生等公共服务及市政设施（以项目配建为主）	物业管理用房	幼儿园	公共厕所
	社区卫生服务中心	社区卫生服务站	文化活动中心
	社区文化服务站	高压水泵房	垃圾收集间
	社区居家养老用房	派出所	环网室
	开闭所	街道办事处	变配电室
	社区居委会（含警务室）	电信交接间	有线电视机房
	门卫收发室	其他	
其它	地下汽车库/地下非机动车库	2.5米以下架空层/底层公共开放空间	其它
	地下设备用房	屋顶梯屋及电梯机房	
	地下经营性用房	2.2米以下设备层/避难层	

## 附录7：阳台样式及容积率计算方法



图示：阳台样式及容积率计算方法

注：

- 1、根据《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013第3.0.2条：在主体结构物  
底面，应按其结构板水平面积计算全面积；在主体结构物外阳台，应按其结构板  
水平投影面积计算全面积；与建筑内连通的阳台，应按其结构板  
水平投影面积计算全面积；与建筑内连通的阳台，应按其结构板  
水平投影面积计算全面积；主体结构板水平投影面积与主体结构板水平投影面积之和。
- 2、主体结构物外挑阳台，主体结构板水平投影面积与主体结构板水平投影面积之和。