

攀资源规划规〔2024〕1号

**攀枝花市自然资源和规划局
关于印发《攀枝花市建设项目计容建筑面积
计算规则（2023版）》的通知**

市住房城乡建设局、市城管执法局，全市自然资源和规划系统，各设计、测绘单位：

《攀枝花市建设项目计容建筑面积计算规则（2023版）》已经市国土空间规划委员会2024年第1次会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

攀枝花市自然资源和规划局

2024年1月5日

攀枝花市建设项目计容建筑面积 计算规则（2023 版）

计容建筑面积指计入容积率的建筑面积，我市中心城区范围内新建、扩建、改建的工业与民用建筑工程全过程的建筑面积计算，除遵守《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T 50353—2013）等相关国家标准，还应按照本规则执行。

第一条 房间楼（地）面低于相邻室外设计地坪最低点的高度超过该房间建筑层高的 1/2 的，该部分为地下建筑。

除地下建筑以外的建筑均为地上建筑。

建设项目规划设计应结合地形，与城市道路标高合理衔接。以不合理堆土形成掩埋的建筑，不视为地下建筑。

第二条 本规则所称容积率是指建设项目计容建筑面积与建设用地面积的比值。表达公式为：

容积率=计容建筑面积总和÷用地面积

容积率计算按照以下规定执行：

（一）地下建筑原则上不纳入容积率计算；当地下建筑设有采光井（槽），除用作集中车库、设备用房外，均应纳入容积率计算。

（二）地上建筑原则上应当纳入容积率计算，但以下地上建筑不纳入容积率计算：

1.为本项目住宅服务的：门卫室（单个建筑面积不大于 15 平方米）、物业服务用房、业主委员会用房、环卫设施（含公厕）；

- 2.符合第六条相关规定的高层住宅公共架空空间；
- 3.地块中保留的不可移动文物、历史建筑；
- 4.不依附建筑物、仅用于联系室外地坪不同标高而设置的非经营性用途的自动扶梯、天桥、垂直电梯、人行梯道等；
- 5.既有居住小区为满足居民生活需求而增配的对周边不产生负面影响的地上集中停车库及其配套设备用房（层高不超过3.6米）、电梯等附属设施。

（三）地上建筑局部被室外地坪掩埋的楼层，原则上均应纳入容积率计算。同时具备以下情形的不纳入容积率计算：

- 1.被掩埋外墙长度占该层外墙周长（局部凹凸不计入）比例大于等于40%；
- 2.层高不超过3.9米（机械式停车库层高可根据功能要求适当提高）；
- 3.仅用作集中停车库和设备用房；
- 4.建筑外墙仅设置必要出入口、高窗。

第三条 本规则所称建筑密度是指一定地块内，地上建筑的水平投影总面积占建设用地面积的百分比。表达公式为：

建筑密度=地上建筑水平投影总面积÷建设用地面积×100%

（一）地上建筑水平投影总面积为以下部分的水平投影面积之和（叠加部分不重复计算）：

- 1.四周均未被室外地坪掩埋的地上建筑；

2.局部被室外地坪掩埋的地上建筑纳入容积率计算部分;

3.包含但不限于各类形式的架空走廊、落地橱窗、有柱雨篷、阳台、檐廊、挑廊等设施水平投影面积;

4.高于相邻室外设计地坪最低点标高 1.5 米的采光井(槽)。

(二)项目中保留的不可移动文物、历史建筑不计入建筑密度。

第四条 居住建筑

(一)居住建筑层高大于 3.6 米、小于等于 5.8 米(即 3.6 米+2.2 米)的,其计容建筑面积按照该层水平投影面积的 2 倍计算;层高大于 5.8 米、小于等于 8 米(即 5.8 米+2.2 米)的,其计容建筑面积按照该层水平投影面积的 3 倍计算;层高大于 8 米的,每增加 2.2 米,其计容建筑面积按照该层水平投影面积依次加倍计算。

(二)套型总建筑面积小于等于 120 平方米的跃层式居住建筑,套内出现通高的,按照本条第一款的规则计算。套型总建筑面积大于 120 平方米的跃层式居住建筑,起居室(厅)通高部分面积不得超过该户该层套型总建筑面积的 30%。层高不大于 7.2 米(即 3.6 米+3.6 米)的,该通高部分的计容建筑面积按照该层水平投影面积计算;层高大于 7.2 米的,按照本条第一款的规则计算。

第五条 公共建筑

(一)商业、办公类建设项目(含商兼住、住兼商项目

中的商业、办公部分，不含酒店）不得采用住宅单元式布局和住宅套型式功能设计。

（二）商务办公建筑、酒店建筑（含服务型公寓）层高大于 4.8 米、小于等于 7 米（即 4.8 米+2.2 米）的，不论层内是否设置隔层，其计容建筑面积按照该层水平投影面积的 2 倍计算；层高大于 7 米、小于等于 9.2 米（即 7 米+2.2 米）的，不论层内是否设置隔层，其计容建筑面积按照该层水平投影面积的 3 倍计算；层高大于 9.2 米的，每增加 2.2 米，其计容建筑面积按照该层水平投影面积依次加倍计算。建筑公共部分的门厅、大堂、中庭等有特殊功能需要的建筑通高部分除外。

（三）商业建筑层高大于 6 米、小于等于 8.2 米（即 6 米+2.2 米）的，不论层内是否设置隔层，其计容建筑面积按照该层水平投影面积的 2 倍计算；层高大于 8.2 米、小于等于 10.4 米（即 8.2 米+2.2 米）的，不论层内是否设置隔层，其计容建筑面积按照该层水平投影面积的 3 倍计算；层高大于 10.4 米的，每增加 2.2 米，其计容建筑面积按照该层水平投影面积依次加倍计算。建筑公共部分的门厅、大堂、中庭等有特殊功能需要的建筑通高部分除外。

（四）超市、大型商场、农贸市场等功能集中布置的单一空间达到 2000 平方米以上的商业用房，以及电影院、体育场馆、展示厅、综合会议厅、宴会厅等有特殊功能需要的建筑层高可以根据功能要求适当提高。

（五）对特殊结构体系、有特殊功能需要的建筑可根据

功能要求适当提高层高。

第六条 高层住宅公共架空空间

高层住宅建筑可设置公共架空空间，其架空面积计入总建筑面积，同时具备以下情形的不纳入容积率计算：

（一）在入口层设置；

（二）架空空间所在单元的楼层内不得布置住宅，仅用于公共休闲健身空间、绿化、信报箱、快递柜等非经营性用途，可布置物业服务用房、业主委员会用房、公厕；

（三）架空空间除柱、落地剪力墙、作为安全疏散通道所需的防火隔墙外，不得设置任何形式围护结构，与室外环境整体设计，场地平整，视线通透，空间开敞，路径便捷可达；

（四）架空空间层高大于等于 3.6 米。

第七条 每套住宅阳台以及非公共活动空间（包括但不限于各类形式的入户花园、空中花园、设备平台、花池、构造板、结构板、抗震板等）的水平投影面积不应大于该套住宅套型总建筑面积的 25%，超出部分按照其水平投影面积计入容积率。商业、办公、酒店（含服务型公寓）建筑的每层阳台水平投影面积不应大于该层建筑面积的 15%，超出部分按照其水平投影面积计入容积率。

第八条 凸（飘）窗窗台板外边线至建筑外墙面距离大于 0.8 米或凸（飘）窗长度大于该房间开间 2/3 的，应按照窗台板水平投影面积计入计容建筑面积。凸（飘）窗应采用防护措施（防护栏杆沿窗内侧设置）。

第九条 工业建筑物层高超过 8 米时，计容建筑面积按照该层建筑面积的 2 倍计算。

第十条 物流仓储用地上直接满足物流功能的建筑物，层高超过 8 米时，计容建筑面积按照该层建筑面积的 2 倍计算。

附则

第十一条 本规则自 2024 年 2 月 10 日起执行，有效期 5 年。原《关于印发〈攀枝花市建设项目容积率计算规则（试行）〉的通知》（攀住规建发〔2011〕192 号）、《攀枝花市住房和城乡建设局关于印发〈攀枝花市建设项目计容建筑面积计算规则〉的通知》（攀住规建发〔2013〕219 号）、《攀枝花市住房和城乡建设局关于印发〈攀枝花市建设项目计容建筑面积计算规则〉（2015 版）的通知》（攀住规建发〔2015〕29 号）、《攀枝花市自然资源和规划局关于〈攀枝花市建设项目计容建筑面积计算规则（2015 版）〉的补充通知》同时废止。本规则实施前已取得国有土地使用权证或土地使用证明文件，且未办理预售许可证的建设工程，在满足相关规定的前提下，可参照本规则执行；已办理预售许可证的建设工程，按原规则执行。

第十二条 攀枝花市中心城区范围外新建、扩建、改建的工业与民用建筑工程的建筑面积计算可参照本规则执行。

第十三条 本规则由攀枝花市自然资源和规划局负责解释。