附录2

**计 算 规 则**

一、容积率计算

计容建筑面积指计入容积率核算的建筑面积，按照《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353—2013）规定的计算方式执行，出现下列情况的，执行本规则。

1.居住建筑（含住宅式公寓）层高若大于3.6m、小于或者等于5.8（即3.6+2.2）m的，不论层内是否设有夹层，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5.8m、小于或者等于8（即5.8+2.2）m的，不论层内是否设有夹层，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8m的，以此类推。

跃层式居住建筑，其门厅、起居室的通高部分不超过该层套内建筑面积的30%且小于或者等于7.2m的，该通高部分的计容建筑面积按照该层水平投影面积的1倍计算；通高部分超过该层套内建筑面积的30%或者大于7.2m的，按照本条第一款的规则计算。除门厅、起居室、与起居室相连的封闭式阳台之外的其他部分出现通高情况的，按照本条第一款的规则计算。

2.办公建筑标准层层高大于4.2m，小于或者等于6.4（即4.2+2.2）m的，不论其层内是否设有夹层，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6.4m、小于或者等于8.6（即6.4+2.2）m的，不论其层内是否设有夹层，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8.6m的，以此类推。

3.酒店建筑标准层层高大于4.9m，小于或者等于7.1（即4.9+2.2）m的，不论其层内是否设有夹层，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7.1m、小于或者等于9.3（即7.1+2.2）m的，不论其层内是否设有夹层，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9.3m的，以此类推。

4.商业建筑（含各类配套服务建筑），层高大于5.7m、小于或者等于7.9（即5.7+2.2）m的，不论层内是否设有夹层，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7.9m、小于或者等于10.1（即7.9+2.2）m的，不论层内是否设有夹层，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10.1m的，以此类推。

5.仓储、工业厂房等建筑层高大于8m，计容建筑面积按照该层水平投影面积的2倍计算，有特殊要求的除外。

6.公共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按照一层计算计容建筑面积。

7.建筑首层架空部分作为绿化、公共休闲、通道等公共活动使用的建筑面积不计入计容建筑面积。

8. 三面嵌入或全嵌入的地下室、地下车库入出口、地下车库附建的排风口以及半地下室中除住宅、商业服务设施（含库房）外的其它各类建筑面积不计入容积率。

9.社区服务用房建筑面积可不计入计容建筑面积。

10.对外使用的公共厕所，其建筑面积可不计入计容建筑面积。

11.垃圾用房的建筑面积不计入计容建筑面积。

二、建筑密度计算

在规划项目建设用地内，建筑物的基底面积总和与规划项目建设用地面积的比例（%）。

建筑基底面积是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。建筑基底总面积是指所有建筑基底面积总和。

建设用地面积：指规划建设项目的净用地面积（不包括各类公共用地的面积，如绿地、道路、道路广场和水域）。

三、建筑高度计算

1.机场、电台、电信、微波通信、气象台、卫星地面站、军事要塞工程等周围的建筑，当其处在各种技术作业控制区范围内，应按建筑物室外地面及建筑物和构筑物最高点的高度计算；

2.平屋顶建筑应按建筑物室外自然地坪至屋顶女儿墙计算；除民用机场净空、文物保护区外的坡屋顶建筑以建筑室外自然地坪至其檐口计算；下列突出物不计入建筑高度：

①局部突出屋面的楼梯间、电梯机房、水箱间等辅助用房占屋顶平面面积不超过四分之一；

②突出屋面的通风道、烟囱、装饰构件、花架、通信设施等；

③空调冷却塔等设备。

四、层数计算

1.复式、错层等变层高住宅的层高设计与计算应严格按照《住宅设计规范》（GB50096—2011）执行，设备层≥2.2m计入层数；

2.架空层计入层数。

五、绿地面积计算

1.宅旁（宅间）绿地、院落式组团绿地、开敞型院落组团绿地、其他块状、带状公共绿地面积起止界的计算：

①绿地边界对宅间路等内部道路算到路边，对有明确红线的组团或以上道路算至红线；

②距建筑物外墙脚1.0m；

③算至用地红线或围墙；

④组团绿地中，作为景观组成部分的小品、亭台、曲廊、水池、溪流、步道等，可以一并计入绿地面积计算，但该部分面积不得大于绿地面积的30%。

2.停车场绿地面积计算：满足以下规定的前提下，可将室外停车场用地面积的20%计入绿地面积：

①停车场（位）用地全部为植草砖铺地；

②停车场（位）用地内平均每个车位一棵树（乔木、胸径≥10cm）；

③停车场（位）的车位尺寸符合国家有关规范的规定。

3.架空层内绿地面积计算：建筑物首层为架空层时，架空层内绿地计算起止界可从柱外缘或边梁外缘投影线起算，至架空层内架空层净高一倍处，计入绿地面积计算。

4.树阵及树池的绿地面积计算：

①对于小区内一些采用树阵植树方式的场地，如均为乔木、树距不大于5.0m、且树阵的面积不小于400㎡的，按树阵面积计算绿地面积；

②对于单植乔木（如行道树等），按树池面积计入绿地面积，或按每株1.0㎡计入绿地面积。

5.若利用地形高差建设的平台和方便居民出入的地下室或半地下建筑的屋顶作为绿地且绿化覆土厚度不小于1.2m时，其实际绿化面积计入绿地面积计算。

6.在建设项目用地范围内，为方便居民室外活动提供的大于200㎡（旧城150㎡）的公共活动空间，可计入绿地面积计算。