

# 潜江市自然资源和城乡建设局

潜自然发〔2025〕3号

## 市自然资源和城乡建设局 关于印发《潜江市建设工程容积率计算规则》的 通知

各相关单位：

现将《潜江市建设工程容积率计算规则》印发给你们，请遵照执行。执行中遇到的问题，请向市自然资源和城乡建设局反映。



公开形式：主动公开

潜江市自然资源和城乡建设局办公室

2025 年 1 月 16 日印发

# 潜江市建设工程容积率计算规则

**第一条** 为进一步加强建设工程规划管理，明确容积率指标计算标准，根据《建设用地容积率管理办法》（建规〔2012〕22号）、《民用建筑通用规范》（GB55031）、《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353），结合我市实际，制定本规则。

**第二条** 本规则适用于我市建设工程设计方案审查、建设工程规划许可和规划条件核实工作中容积率指标计算，国家、省、市另有规定的从其规定。

**第三条** 容积率是指建设项目总计容建筑面积与规划建设用地面积的比值，计容建筑面积是指计算容积率的建筑面积，建筑面积按照国家相关规范进行计算。容积率指标应精确到小数点后两位。

**第四条** 建筑结构层高按下列规则计算：

（一）住宅、宿舍建筑结构层高超过 3.6 米的，层高每增加 2.2 米（不足 2.2 米按 2.2 米计算），其计容建筑面积加计一倍计算。

（二）复式（跃层式）住宅套内的通高部分面积不超过该户底层套内建筑面积的 30%，且通高部分结构层高不超过 7.2 米的，该通高部分按水平投影面积计算计容建筑面积，不符合的按前款要求计算。除起居室（客厅）、餐厅外，套内其他空间不应出现通高情况。

(三) 商业建筑(含酒店、旅馆)首层结构层高超过 6 米、二层及以上结构层高超过 5.3 米的,层高每增加 2.2 米(不足 2.2 米按 2.2 米计算),其计容建筑面积加计一倍计算。

(四) 办公建筑结构层高超过 4.5 米的,层高每增加 2.2 米(不足 2.2 米按 2.2 米计算),其计容建筑面积加计一倍计算。

(五) 工业厂房、物流仓储建筑结构层高超过 8 米的,其计容建筑面积加计一倍计算。工业用地中的配套的行政办公参照办公建筑结构层高要求控制。

(六) 对层高有特殊要求的空间,如建筑的门厅、大厅、中庭等公共区域,以及学校、医院、大型商场、影剧院、会议厅、图书馆、农贸市场、体育场馆、博物馆、加油加气站罩棚等,层高按实际功能需要和规范要求合理设置,按实际建筑面积计算计容建筑面积。

### **第五条 阳台按下列规则计算:**

(一) 住宅建筑套内阳台进深不超过 2.4 米,水平投影面积之和不超过单套套内建筑面积的 20%,凹阳台至少有一个完整长边为临空面,挑阳台对外临空面累计边长不低于阳台周长的 50%。符合以上条件的,按水平投影面积的 1/4 计算计容建筑面积。进深或面积比例超出上述规定的部分,按其水平投影面积计算计容建筑面积。

(二) 非住宅建筑阳台水平投影面积之和不超过该层水平投影面积 10%的,按水平投影面积的 1/2 计算计容建筑面积。

面积比例超出上述规定的部分,按其水平投影面积计算计容建筑面积。

**第六条** 空中花园应满足建筑结构、消防安全、防风减灾的要求,每户仅限设置 1 处,通高不低于两个自然层高度(不小于 5.6 米),进深不大于 6 米;不少于 2 个完整的开敞面,开敞面不得设置围护结构、柱等,紧邻开敞面布置绿化,且绿化面积不小于空中花园水平投影面积的 40%,种植覆土厚度不小于 0.5 米,并设有灌溉、排水系统。符合以上条件的,空中花园不计算建筑面积和计容建筑面积。

**第七条** 飘(凸)窗进深不超过 0.8 米的,花池进深不超过 0.6 米的,不计算计容建筑面积,不符合的按其水平投影面积计算计容建筑面积。

**第八条** 架空层两面及以上通透,结构层高不小于标准层高,作为公共活动、运动休闲、绿化小品等公共开放空间使用,其建筑面积不计入容积率。架空层内的门厅、电梯间、楼梯间、过道等空间的建筑面积计入容积率。

**第九条** 地下室按下列规则计算:

(一)无覆土地下室的顶板面不超过建筑基地室外地坪标高 1 米的,有覆土地下室的场地标高(覆土面)不超过相邻临城市道路标高 1.5 米的,其建筑面积不计入容积率。

(二)原始地形高差较大时,至少 3 面埋于地下,在符合城市景观形象的前提下合理设置场地标高,认定为地下室,其建筑面积不计入容积率。

**第十条** 工业项目构筑物、设施按下列规则计算：

- （一）构筑物按实际投影面积计算计容建筑面积。
- （二）储罐区按围堰最外边计算计容建筑面积。
- （三）天桥、栈桥按其外壁投影面积计算计容建筑面积。
- （四）架空敷设管廊按其宽度加 1.5 米乘以管架长度计算计容建筑面积，沿地敷设管廊按其宽度加 1.0 米乘以管线长度计算计容建筑面积。
- （五）工艺装置按铺砌界线计算计容建筑面积。
- （六）露天堆场按实际地坪面积计算计容建筑面积。
- （七）露天设备按场地铺砌范围计算计容建筑面积。
- （八）构筑物、设施层高超过 8 米的，加倍计算计容建筑面积。

**第十一条** 其他不计入容积率的情形：

- （一）开发建设单位无偿配建或移交相关部门的社区工作服务用房、医疗卫生、文化活动、养老、托儿托幼、幼儿园、配电房、物业用房、公厕、垃圾站等配套公共服务设施。
- （二）为地下室、地下人防工程配套设置的出地面机动车出入口坡道、通风采光井道、人防疏散楼梯间等。
- （三）作为连接项目基地内各栋建筑物、广场或景观的全天候开放式风雨连廊，且连廊宽度在 4 米以下的。学校、医院等公共服务建筑不受宽度限制。
- （四）采用筑荆楚风格建设的坡屋顶建筑，其闷顶层除检修孔外没有其他孔洞、门窗，不作为使用空间的。

(五)绿色建筑的外墙保温隔热层和装配式建筑的外墙装配式部分(不超过规划总建筑面积的3%)。

(六)城市更新项目中,在对周边不产生负面影响的前提下,利用自有用地增设的消防楼梯、电梯、岗亭、公共走廊、无障碍设施、外墙保温、景观休憩、立体停车、电动自行车充电棚等配套设施。

(七)建筑避难层、设备层、结构转换层(楼梯间、电梯间、前室等空间除外)。

**第十二条** 本规则自发布之日起实施,有效期为5年。本规则由潜江市自然资源和城乡建设局负责解释,规则发布前已办理建设工程规划许可证的建设工程项目,按原计算方式执行。

