



# 关于印发《池州市主城区建筑面积及容积率 计算规则》的通知

池规指〔2012〕1号

各县、区人民政府，九华山风景区、开发区、站前区管委会，  
市直有关部门：

《池州市主城区建筑面积及容积率计算规则》经市规划建设指导委员会第62次会议研究，现予以印发，请遵照执行。

池州市自然资源和规划局

2012年4月19日

（此件公开发布）



## 池州市主城区建筑面积及容积率计算规则

**第一条** 为进一步规范建筑容积率（以下简称容积率）计算方法，统一容积率计算口径，明确计入容积率的建筑面积数值和计入方式，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《住宅设计规范》、《办公建筑设计规范》等法律法规及技术规范、标准的规定，结合工作实际，制定本规则。

**第二条** 一般情况下，计入容积率的建筑面积的计算按照《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2005）的规定执行（如国标调整，按新标准执行）；遇本规则所列情形的，除国家有明确规定的，按照本规则规定执行。

**第三条** 普通商业建筑、办公建筑的层高不宜超过 4.5 米，层高超出 4.5 米的，按 3.3 米一层、超出部分按超过 3.3 米部分的比例折算建筑面积，并将折算的建筑面积计入容积率。商业建筑、办公建筑的门厅、大厅、回廊、走廊等公共部分和共享空间，影剧院、剧场、体育馆（场）、展览馆等公共建筑、大型商业建筑的层高不受本款规定限制。

住宅建筑层高不宜大于 3.6 米，层高超出 3.6 米的，按 2.9 米一层、超出部分按超过 2.9 米部分的比例折算建筑面积，并将折算的建筑面积计入容积率。住宅建筑的门厅、回廊、走廊等公共部分和共享空间的层高不受本款规定限制。

**第四条** 地下室、半地下室（车间、商店、车站、车库、仓库等），包括相应的有永久性顶盖的出入口，应按其外墙



上口（不包括采光井、外墙防潮层及其保护墙）外边线所围水平面积计算。层高在 2.2 米及以上者应计算全面积；层高不足 2.2 米者应计算 1/2 面积，但计算的建筑面积不计入容积率。若因地势原因室外地坪高低不同时，按建筑物平面布局的功能分区或建筑用途划分若干计算单元，依据各计算单元主要朝外门洞部位的相邻室外地坪标高依据规定分别计算。

**第五条** 架空层有围护结构的，层高在 2.2 米及以上的部位应计算全面积；层高不足 2.2 米的部位应计算 1/2 面积。

高、多层民用建筑底层设架空层用作通道、活动场所、布置绿化小品、居民休闲设施等公共用途的，其建筑面积可不计入建筑容积率，但应计入总建筑面积。

架空层不得围合封闭改作他用或出售、出租。

**第六条** 避难层即建筑高度超过 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，其建筑面积不计入容积率。

设备层即建筑物中专为设置暖通、空调、给水排水和配电变电等设备和管道且供维修人员操作使用的楼层，高度在 2.2 米以下（含 2.2 米）的设备层，可不计建筑面积；设备层兼作避难层的，其高度可适当放宽，但超过标准层高度时，其建筑面积应计入容积率；设备层兼作避难层中存在其他非避难空间的（如楼梯间、电梯间、其他功能性用房），该部分非避难空间的建筑面积应计入容积率。



设备管道夹层即建筑物内单层空间中仅为安排设备管道的楼层，高度在 2.2 米以下（含 2.2 米）的，可不计建筑面积；高度在 2.2 米以上的，应按其外墙结构外围水平面积计算建筑面积，并计入容积率。

**第七条** 坡屋顶建筑的坡顶室内下部空间，凡是设计有结构层或通风采光孔的，即视为设计利用，其空间内净高超过 2.10m 的部位应计算全面积；净高在 1.20m 至 2.10m 的部位应计算 1/2 面积；净高不足 1.20m 的部位不应计算面积，计算的建筑面积计入容积率。

**第八条** 建筑物设有挑廊、走廊、檐廊、架空廊道等，应按其围护结构外围水平面积计算。层高在 2.20m 及以上者应计算全面积；层高不足 2.20m 者应计算 1/2 面积。有永久性顶盖无围护结构的应按其结构底板水平面积的 1/2 计算。作为公共开敞空间使用的（不应围合封闭改作他用或出售、出租），其建筑面积不计入容积率，否则计入容积率。

**第九条** 阳台应有围护结构与建筑室内空间分隔，否则作为室内空间计算面积。

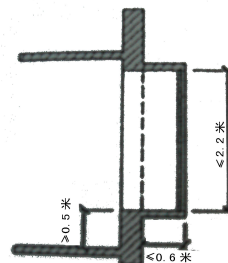
（1）阳台设计进深（取阳台维护结构外围至外墙面的垂直距离，不规则的阳台，按其进深的平均值控制）应不大于 1.8 米，阳台面积按其水平投影面积的 1/2 计入容积率；否则，按其水平投影面积的全面积计入容积率。

（2）永久性顶盖未全覆盖的露台、挑台、阳台，覆盖部分按其水平投影面积的 1/2 计算建筑面积，计入容积率；未覆盖的部分不计算面积。



(3) 二层设阳台位置的底层如不作为阳台，无出入口的不计算建筑面积，有出入口的按顶盖投影面积的一半计算容积率。

**第十条** 飘窗台面与室内楼面高差必须达到0.5米，进深必须不大于0.6米，高度不大于2.2米，不计算面积；否则按挑出外墙部分的投影面积计算全部面积，并纳入容积率计算。



**第十一条** 详细规划总图上应注明计入容积率的总建筑面积，并分别注明每一栋建筑计入容积率的建筑面积。

在修建性详细规划和建筑设计中，建设单位和设计单位应提交建筑面积和容积率计算书，允许误差如下：

(1) 总建筑面积5000平方米以下(含5000平方米)的最大允许误差为3%；

(2) 总建筑面积5000—10000平方米(含10000平方米)的最大允许误差为2%；

(3) 总建筑面积10000平方米以上的最大允许误差为1%，但不得超过500平方米。

**第十二条** 工业类、仓储类、文化体育类、教育类等项目计入容积率的建筑面积计算按照《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2005)的规定执行。

**第十三条** 本规定由池州市城乡规划局负责解释。

**第十四条** 本规定自发布之日起实施。各县(区)可参照执行。