

# 廊坊市建筑容积率指标计算规则（试行） （2021）

# 廊坊市容积率指标计算规则（试行）

## 第一章 总则

**第一条** 为进一步规范我市建设项目容积率计算标准，合理利用城市空间，结合我市实际情况制定本规则。

**第二条** 本规则适用于廊坊市城区国有建设用地内规划管理工作，各县（市）可参照执行，但不适用于产权登记中房产测绘的建筑面积计算。

## 第二章 容积率计算规则

**第三条** 建筑面积计算应按照《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353)执行。《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353)未规定的情形，按以下规则计算：

（一）低层住宅标准层结构层高不大于 3.9 米；多层、中高层、高层住宅建筑标准层结构层高不大于 3.6 米。结构层高在以上基础上每增加 1.2 米（含小于等于 1.2 米），按该层水平投影面积的 1.5 倍计算建筑面积并计入容积率。结构层高在以上基础上每增加 2.2 米（含大于 1.2 米且小于等于 2.2 米），按该层水平投影面积的 2.0 倍计算建筑面积并计入容积率。

（二）跃层式或低层住宅，当起居室(厅)、餐厅层高在户内通高时，此部分按一倍建筑面积计算容积率。

(三) 办公、写字楼、公寓、酒店(宾馆)等公共建筑首层结构层高不大于 5.1 米,标准层结构层高不大于 4.5 米。结构层高在以上基础上每增加 1.2 米(含小于等于 1.2 米),按该层水平投影面积的 1.5 倍计算建筑面积并计入容积率。结构层高在以上基础上每增加 2.2 米(含大于 1.2 米且小于等于 2.2 米),按该层水平投影面积的 2.0 倍计算建筑面积并计入容积率。

(四) 商业或配套服务的建筑首层层高不大于 5.1 米,标准层结构层高不大于 4.8 米。结构层高在以上基础上每增加 1.2 米(含小于等于 1.2 米),按该层水平投影面积的 1.5 倍计算建筑面积并计入容积率。结构层高在以上基础上每增加 2.2 米(含大于 1.2 米且小于等于 2.2 米),按该层水平投影面积的 2.0 倍计算建筑面积并计入容积率。

(五) 单一空间达到 2000 平方米以上的大型商业用房(如超市、大型商场、专卖店、餐饮、娱乐等功能集中布置的商业用房)建筑层高,经廊坊市规划审议委员会审议通过后,可根据功能要求适当提高,按其水平投影面积计算容积率。

(六) 门厅、大厅、中庭、内廊、采光厅,以及电影院、运动场馆、展厅、报告会议厅、多功能厅、四星级标准以上酒店相关公共功能空间等有特殊功能需要的建筑层高,经廊坊市规划审议委员会审议通过后,可根据功能要求适当提高,按其水平投影面积计算容积率。

(七) 仓储物流、工业建筑物单层层高超过 8 米时，按该层水平投影面积的 2.0 倍计入容积率。在其主体结构外的坡道和架空平台，有顶盖和围护结构的，应按其围护结构外围水平面积计算全面积并计入容积率；无顶盖、无围护结构、有围护设施的，不计算建筑面积。

(八) 在主体结构外封闭的阳台，按其结构外围水平面积计算全面积；在主体结构外不封闭的阳台，按其结构外围水平投影面积的 1/2 计算建筑面积并计入容积率。住宅建筑阳台进深原则不超过 1.8 米，因功能需求确需增加进深的，应通过专家评审会进行科学论证。

(九) 地下室或半地下室的顶板面高出室外地坪大于 1.5 米时，该层按地上建筑面积计算并计入容积率。建筑室外地坪标高不一致时，以周边最近的城市道路标高为基准加上 0.3 米作为室外地坪，之后再按上述规定核准。

(十) 设备平台是指供空调室外机、热水机组等设备搁置、检修且与建筑内部空间及阳台不相连通的对外敞开的室外空间。户式集中制冷、供热水的设备平台根据安装与使用要求确定，但面积应不大于 4 平方米；分体制冷、供热水的设备平台面积每个应不大于 1 平方米，个数不多于起居室个数。符合以上条件的，设备平台不计算建筑面积；不符合以上条件的，按水平投影面积计算建筑面积并计入容积率。

**第四条** 在符合规划建筑密度、绿地率、高度控制的前提下，建设项目配套建设的地上立体停车楼，梁底净层高不超过 2.4 米、无实体围护结构，可不计入地块容积率，但地上立体停车楼的基底应计入建筑密度，且计入后的总建筑密度应符合规划条件要求。

**第五条** 鼓励被动式超低能耗建筑和装配式建筑的建设，容积率奖励标准参照国家、省、市相关政策、规定执行。

### **第三章 附则**

**第六条** 各类建设用地容积率指标控制按照控制性详细规划执行。超过容积率上限指标的，应依法依规按程序办理。

**第七条** 本规则自发布之日起施行，试行期为 2 年。发布之日后报审方案审查的项目，按照本规则执行；发布之日前已经自然资源和规划管理部门审查通过的建设项目，按原方案执行。

**第八条** 本规则解释权归廊坊市自然资源和规划局。