

开封市人民政府办公室文件

汴政办〔2021〕32号

开封市人民政府办公室 关于印发开封建设项目容积率计算规则的 通 知

各县、区人民政府，市人民政府有关部门，各有关单位：

《开封建设项目容积率计算规则》已经开封市人民政府第58次常务会议研究通过，现印发给你们，请遵照执行。

2021年7月12日

开封市建设项目容积率计算规则

为进一步规范规划管理，明确容积率指标计算标准，依据住房和城乡建设部《关于印发〈建设用地容积率管理办法〉的通知》（建规〔2012〕22号）要求，结合我市容积率管理工作实践，制定本计算规则。

第一条 本计算规则适用于我市建设工程规划许可和建设工程设计方案的审查、建设项目规划核实工作。

第二条 容积率系指一定地块内，计入容积率的总建筑面积与建设用地面积的比值。

第三条 建筑面积计算按照中华人民共和国国家标准《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）及省、市相关规定执行。

第四条 计入容积率的建筑面积（简称计容面积）按照以下规定执行：

（一）住宅建筑

1. 住宅建筑层高大于等于 4.8m，计容面积按该层水平投影面积的 2.0 倍计算；在此基础上，建筑层高每增加 2.2m，其计容面积增加一倍。

2. 跃层式住宅建筑，当起居室（厅）或餐厅设置一处通高，

通高部分面积不超过该户型套内建筑面积的 15%且层高 $<7.0\text{m}$ 的，计容面积按照建筑面积计算。通高部分面积超出 15%、层高 $\geq 7.0\text{m}$ 、通高部分超过一处，符合其中之一情形的，计容面积按照本条第一款第一项要求乘以相应系数计算。

3. 坡屋顶形式的住宅建筑，其顶层与坡屋顶通高、坡屋顶坡度小于 33° 、起坡点高度小于 3m （含）的，计容面积按单层建筑面积计算。起坡点高度大于 3m 或者坡屋顶坡度大于 33° 的，计容面积按本条第一款第一项规定计算。

4. 坡屋顶内形成建筑使用空间的，计容面积按照建筑面积计算。

5. 在主体结构内的阳台，计容面积按照结构外围水平投影面积的全面积计算；在主体结构外的阳台，计容面积按照结构外围水平投影面积的 $1/2$ 面积计算；当阳台进深大于 1.80m 时，计容面积按照水平投影面积的全面积计算。

6. 住宅建筑飘窗凸出外墙部分尺寸大于 0.7m 、窗台与室内地面高差小于 0.45m 、窗高大于 2.10m 的飘窗，符合其中之一情形的，计容面积按其凸出外墙部分水平投影面积的 $1/2$ 计算。

（二）办公类建筑

1. 办公类建筑层高大于 5.2m ，计容面积按该层水平投影面积的 2.0 倍计算；在此基础上，建筑层高每增加 2.2m ，其计容

面积增加一倍。

2. 本条款中“办公建筑”，是指党政机关、社会团体、企事业单位以及从事金融保险、艺术传媒、技术服务等单位办理行政事务和从事各类业务活动的建筑物。对应的用地分类主要为《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）中的行政办公用地（A1）和商务用地（B2），其他性质用地中配建的办公建筑，如教育科研、医疗卫生、工业、物流仓储等用地中配建的办公建筑，按照本条款执行。

（三）商业建筑

1. 除大型商业外的其他商业建筑层高大于 5.1m，计容面积按该层水平投影面积的 2.0 倍计算；在此基础上，建筑层高每增加 2.2m，其计容面积增加一倍。

2. 汽车 4S 店的展厅及维修功能空间，建筑层高小于 7m 的（含 7m），计容面积按照建筑面积计算；建筑层高大于 7m 的，计容面积按该层水平投影面积的 2.0 倍计算。

（四）工业、物流仓储类建筑

工业项目建筑物、物流仓储项目建筑物层高大于 8m 的，计容面积按该层水平投影面积的 2.0 倍计算。

（五）地下空间

1. 地下空间顶板面高出室外地坪 1.5m 以上时，其建筑面积计入容积率。室外地坪高程应当与城市道路标高衔接，不宜超

过道路中心线标高 0.6m。

2. 地下空间用于车库、设备用房、住宅储物以外其他使用功能时，其使用功能部分建筑面积计入容积率。

（六）建筑物架空

架空层内电梯井、门厅、过道部分计入容积率。住宅底层局部架空时，架空空间面宽低于一个单元面宽的，架空建筑面积计入容积率。

（七）超高层建筑避难区

超高层建筑避难区中非避难空间（设备用房、交通空间、楼梯间、电梯井、其他功能性用房等）计入容积率。

第五条 不计入容积率的建筑面积（简称不计容面积）按照以下规定执行：

1. 建设项目配套建设的开闭所、变电房、给水泵房、热力交换站、燃气调压站、公厕及垃圾收集等市政配套设施，以及配建的社区服务用房，建筑面积不计入容积率。

2. 地下空间用于车库、设备用房、住宅储物间使用功能的建筑面积不计入容积率。

3. 地下车库中设有顶盖的坡道出入口、独立设置的人行疏散出入口，其建筑面积不计入容积率。

4. 本计算规则第四条第六款规定以外架空层建筑面积不计入容积率。

5. 本计算规则第四条第七款规定以外超高层建筑避难区建筑面积不计入容积率。

第六条 其他情况

住宅、办公、普通商业建筑的门厅、大堂、中庭、内廊等公共部分和大型商业建筑、体育馆、博物馆、影剧院、会议和展览馆等特殊功能需求建筑，计容面积按照建筑面积计算。

第七条 本计算规则自发布之日起实行，自发布之日起新签订《国有建设用地使用权出让合同》的建设项目，按本计算规则执行。

本计算规则发布之日前已签订《国有建设用地使用权出让合同》的建设项目，按照原《开封市建设项目容积率计算规则》（汴政办〔2013〕49号）执行。

第八条 本计算规则执行过程中遇到的其他特殊情况，由市自然资源和规划局依法研究确定。

主办：市政府办公室八科

督办：市政府办公室八科

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室。

开封市人民政府办公室

2021年7月14日印发

