

## 新旧条文对比表

条款	《广州市规划管理容积率指标计算办法》 (穗国土规划规字〔2018〕9号)	《广州市建筑工程容积率计算办法》 (穗规划资源规字〔2023〕8号)	说明
第一条	为规范规划管理中容积率指标的计算,根据《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2013)、《广州市城乡规划技术规定》等国家标准及规章的规定,结合本市实际,制定本办法。	<b>为推进高质量发展、绿色低碳可持续发展,进一步优化营商环境、促进科创研发、助推制造业立市,打造宜居、韧性、智慧城市,延续历史文脉、增加民生福祉,规范规划管理中建筑工程容积率计算,根据《民用建筑通用规范》(GB55031)、《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353)、《广州市城乡规划技术规定》等国家标准及规章的规定,结合国家省市相关政策要求与本市实际,制定本办法。</b>	制订目的立足新时代新征程,并衔接最新的国家标准。
第二条	广州市行政区域内城乡规划管理中的建筑工程容积率指标计算应当按照本办法执行。房屋预售及房屋产权登记时的建筑面积测算,不适用本规定,按照《房产测量规范》(GB/T17986-2000)、《房屋面积测算规范》(DBJ440100/T204-2014)及有关规定执行。	<b>本市行政区域内城乡规划管理中的建筑工程容积率计算,适用本办法。</b>	房屋产权测算相关的规定不在本办法范畴。
第三条	本市规划管理建筑工程建筑面积的计算,应当按照《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2013)执行。建筑面积指标应分列计算容积率建筑面积和不计入容积率建筑面积。	<b>建筑工程设计应符合相关规范要求,且设计合理。</b> 规划管理建筑工程建筑面积的计算,应当按照《民用建筑通用规范》(GB55031)、《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353)执行。建筑工程面积指标应当分列 <b>建筑面积</b> 和计算容积率建筑面积。	强调建筑工程的设计合理性,办法出台后将不断完善配套的技术审批要求,引导高质量、合理的建筑设计。

<p>第四条</p>	<p>在核定建筑容积率指标时,下列情形不计入容积率建筑面积:</p> <p>(一)建筑物避难层中的避难空间、地下公共通道、地下公交站场、地铁站台层、地铁站厅层(除商业设施外)、地下停车库、地下非机动车库、非平战结合的人防工程和地下市政公用设施及地下设备用房等地下空间。</p> <p>(二)符合本办法规定的建筑公共开放空间。</p> <p>(三)既有房屋为满足安全疏散、改善垂直交通等而增设必要的消防楼梯、连廊、无障碍设施、电梯等配套设施用房。</p> <p>(四)符合现行政策法规的规定并经城乡建设主管部门认定的因实施绿色建筑技术而必须增加的建筑面积。</p> <p>(五)对于规划条件未明确预留充电设施接口比例要求的新建项目,在建设工程设计方案中为满足充电设施接口比例要求而增设的电力用房。</p> <p>(六)其他法律、法规、规章、上级政策文件规定的情形。</p>	<p>在核定建筑工程容积率时,下列情形不计入容积率建筑面积:</p> <p>(一)建筑物屋顶的梯屋、电梯机房、水箱间、人防报警间,或提供不小于屋顶面积60%用作公共活动区时一体化设计的梯屋及设备设施用房,且上述建筑面积累计不大于屋顶面积25%时。</p> <p>(二)建筑物避难层中的避难空间,城市公共通道、地下公交站场、轨道交通地下车站和区间及其专用附属设施(除商业设施外)、地下机动车库、地下非机动车库、非平战结合的人防工程和地下市政公用设施及地下设备用房等地下空间。</p> <p>(三)符合本办法规定的建筑公共开放空间及其交通附属设施(含专用楼梯、电梯及坡道)。</p> <p>(四)既有房屋为满足安全疏散、改善垂直交通等而增设必要的消防楼梯、连廊、无障碍设施、电梯等配套设施用房。</p> <p>(五)符合现行法律、法规、规章规定并经住房和城乡建设主管部门认定的因实施绿色建筑技术而必须增加的建筑面积。</p> <p>(六)供隧道管理使用的供配电用房、供电动车充电设施的专用配电房、住宅区内独立设置的公用配电房、设置在住宅建筑首层及以上的公用配电房。</p> <p>(七)市政、交通设施上盖综合开发项目的盖下市政、交通设施及其与上盖建筑之间的结构转换层,盖上停车库及其地面疏散楼梯间等附属设施。</p> <p>(八)符合本市有关规定不计算容积率的停车场(楼)、文物建筑、历史建筑、传统风貌建筑、工业遗产建筑等。</p> <p>(九)建筑外墙面抹灰、装饰面、镶贴块料面层、装饰性幕墙。</p> <p>(十)其他法律、法规、规章等规定的情形。</p>	<p>本条增加多种不计入容积率建筑面积情形:</p> <p>新增建筑物屋顶的梯屋、电梯机房、水箱间及人防报警间等免计容情形,新增供配电房免计容情形;新增市政、交通设施上盖综合开发项目的免计容情形;衔接停车场(楼)、文物建筑、历史建筑、工业遗产建筑等有关计容面积的鼓励措施、规定;明确外墙外饰面不计容。</p>
------------	---	--	--

第五条

符合规定的建筑公共开放空间及其交通附属设施(含专用楼梯、电梯及坡道)不计入容积率,其中住宅、商业、办公、工业建筑的公共开放空间应满足下列技术要求,并按照下列规则计算容积率:

(一)住宅、办公、商业类建筑位于建筑物首层的建筑公共开放空间不计入容积率;首层以外的建筑公共开放空间,其累计建筑面积大于所在建筑规划核定计算容积率总建筑面积3%的,超出部分应按其投影面积计算容积率建筑面积。

(二)工业建筑的公共开放空间按其水平投影面积计算容积率建筑面积。创新型产业建筑的公共开放空间,其累计建筑面积大于所在建筑规划核定计算容积率总建筑面积3%的,超出部分应按其投影面积计算容积率建筑面积。

(三)住宅、办公、商业、创新型产业建筑利用架空空间作为建筑公共开放空间的,其层高应不小于4.5米,且架空开敞面累计长度应不小于架空空间周长的40%,并应符合下列要求:

1. 纯住宅建筑首层除必要的垂直交通空间、入口大堂及设备设施用房外应整层架空;其他类型建筑首层的单个架空空间面积应不少于150平方米,其临开敞面进深应不小于4.0米;

2. 位于建筑物裙房与塔楼之间的架空楼层除必要的垂直交通空间及设备设施用房外应整层架空;

3. 办公、商业、创新型产业建筑位于塔楼中间层的单个架空空间面积应不少于300

住宅、商业、办公、工业建筑的公共开放空间及其交通附属设施(含专用楼梯、电梯及坡道)应当按照下列规则计算容积率:

(一)住宅、办公、商业、**创新型产业建筑**位于建筑物首层(含位于坡地与相邻室外广场平缓相接的情形)的建筑公共开放空间不计入容积率;上述情形以外的建筑公共开放空间,其累计建筑面积大于**本栋**建筑规划核定计算容积率总建筑面积**5%**的,超出部分应按其**水平投影面积**计算容积率建筑面积。

(二)工业建筑(**创新型产业建筑除外**)**首层(含位于坡地与相邻室外广场平缓相接的情形)**的建筑公共开放空间不计入容积率,上述情形以外的建筑公共开放空间按其水平投影面积计算容积率建筑面积。

(三)住宅、办公、商业、**工业建筑**利用架空空间作为建筑公共开放空间**不计算容积率建筑面积**的,其层高应不小于4.5米,且架空开敞面累计长度应不小于架空空间周长的40%,并应当符合下列要求:

1. 纯住宅建筑首层除必要的垂直交通空间、入口大堂及设备设施用房外应整层架空;其他类型建筑**首层(含位于坡地与相邻室外广场平缓相接的情形)**的单个架空空间面积应不少于150平方米,其临开敞面进深应不小于4.0米;

2. 位于建筑物裙房与塔楼之间的架空楼层除必要的垂直交通空间及设备设施用房外应整层架空;

3. 办公、商业、创新型产业建筑位于塔楼中间层的单个架空空间面积应不少于300平方米,其临开敞面进深应不小于4.0米。

**前款**第三项情形以外的住宅、办公、商业、**工业建筑**的公共开放空间,按其**水平投影面积**的一半计算容积率建筑面积,其中**住宅、办公、商业、创新型产业建筑首层(含位于坡地与相邻室外广场平缓相接的情形)**以外的建筑公共开放空间,折算后应纳入**前款**

适当放宽住宅、办公、商业类建筑首层以外的公共开放空间的不计容比例,创新型产业建筑的公共开放空间按办公类建筑要求一致。放宽工业建筑(创新型产业建筑除外)首层公共开放空间不计容。

	<p>平方米，其临开敞面进深应不小于4.0米； 上述第一款第（三）项情形以外的住宅、办公、商业、创新型产业建筑的公共开放空间，按其投影面积的一半计算容积率建筑面积，折算后的建筑面积应纳入上述第一款第（一）、（二）项建筑公共开放空间的比例控制要求。</p>	<p>第一项建筑公共开放空间的比例控制要求。</p>	
<p>第六条</p>	<p>建筑半开敞空间按其投影面积的一半计算容积率建筑面积，其中住宅、商业、办公、工业建筑的半开敞空间应按照下列规则计算容积率：</p> <p>（一）住宅建筑的半开敞空间进深不大于2.4米，且半开敞空间水平投影面积之和不超过住宅套内（含半开敞空间水平投影面积）建筑面积15%的，按其投影面积一半计算容积率建筑面积；进深或比例超出规定的，按其水平投影面积计算容积率建筑面积。</p> <p>（二）商业、办公建筑每层的半开敞空间水平投影面积之和不超过该层（含半开敞空间水平投影面积）建筑面积5%的，按其投影面积一半计算容积率建筑面积；比例超出规定的，按其水平投影面积计算容积率建筑面积。</p> <p>（三）工业建筑的半开敞空间按其水平投影面积计算容积率建筑面积。创新型产业建筑的半开敞空间参照上述第（二）项规定执行。</p>	<p>建筑半开敞空间按其<b>水平</b>投影面积的一半计算容积率建筑面积，其中住宅、商业、办公、工业建筑的半开敞空间<b>应当</b>按照下列规则计算容积率：</p> <p>（一）住宅建筑的半开敞空间进深不大于2.4米，<b>其中满足连续开敞率不低于40%的主景观阳台不限制进深</b>，且半开敞空间水平投影面积之和不超过住宅套内（含半开敞空间水平投影面积）建筑面积<b>20%</b>的，按其<b>水平</b>投影面积一半计算容积率建筑面积。进深或<b>面积</b>比例超出<b>上述</b>规定的<b>部分</b>，按其水平投影面积计算容积率建筑面积。</p> <p><b>高品质生活区的住宅建筑，其半开敞空间按水平投影面积一半计算容积率建筑面积的比例上限可适当提高，由规划和自然资源部门在土地出让前组织规划条件论证，根据论证结果确定比例。</b></p> <p>（二）商业、办公、<b>创新型产业建筑</b>每层的半开敞空间水平投影面积之和不超过该层（含半开敞空间水平投影面积）建筑面积5%的，按其<b>水平</b>投影面积一半计算容积率建筑面积；<b>面积</b>比例超出<b>上述</b>规定的<b>部分</b>，按其水平投影面积计算容积率建筑面积。</p> <p>（三）工业建筑（<b>创新型产业建筑除外</b>）的半开敞空间按其水平投影面积计算容积率建筑面积。</p>	<p>适当放宽住宅套内半开敞空间半计容比例，鼓励套内设主景观阳台。</p> <p>对于高品质生活区，提出在土地出让前通过规划条件论证，可进一步提高半开敞空间半计容比例上限。</p>

<p>第七条</p>	<p>建筑层高不超过层高基准值的,按该层水平投影面积1倍计算容积率指标,超出基准值部分以每2.2米为单位累进增加1倍计算容积率指标。倍算的计算规则具体详见本办法附件《广州市各类建筑计算容积率建筑面积层高标准表》。</p> <p>套内建筑面积超过144 m<sup>2</sup>的复式住宅,其客厅、起居室挑空部分层高在6米以内的,水平投影面积不大于套内各层平均水平投影面积30%且不大于50 m<sup>2</sup>的按1.5倍计算容积率建筑面积,超出部分按2倍计算容积率建筑面积。当其客厅、起居室挑空部分层高大于6米时,超出部分以每2.2米为单位累进增加1倍计算容积率指标。</p> <p>对层高有特殊要求的空间,如建筑的门厅、大堂、中庭、采光厅等公共部分和电影院、大型会议厅、宴会厅、展览厅、指挥监控中心以及有特殊工艺需求的单、多层工业厂房、仓库等,按其水平投影面积计算容积率建筑面积。</p>	<p>建筑层高不超过层高基准值的,按该层水平投影面积1倍计算容积率<b>建筑面积</b>,超出基准值部分以每2.2米为单位累进增加1倍计算容积率<b>建筑面积</b>。倍算的计算规则具体详见本办法附件《广州市各类建筑计算容积率建筑面积层高标准表》。</p> <p>套内建筑面积超过144 m<sup>2</sup>的复式住宅,其客厅、起居室挑空部分层高<b>不大于7.2米时</b>,水平投影面积不大于套内各层平均水平投影面积30%且不大于50 m<sup>2</sup>的按1.5倍计算容积率建筑面积,超出部分按2倍计算容积率建筑面积。当其客厅、起居室挑空部分层高大于<b>7.2米时</b>,超出部分以每2.2米为单位累进增加1倍计算容积率<b>建筑面积</b>。</p> <p>对层高有特殊要求的空间,如建筑的门厅、大堂、中庭、采光厅等公共部分和电影院、大型会议厅、宴会厅、展览厅、指挥监控中心以及有特殊工艺需求的工业<b>建筑和仓储、物流建筑</b>等,按其水平投影面积计算容积率建筑面积。</p>	<p>放宽复式住宅挑空部分层高基准值;放宽工业建筑及仓储、物流建筑单倍计容的层高基准值。</p>
<p>第八条</p>	<p>本办法未规定的情形,按照《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353—2013)需计算建筑面积的,应当按其建筑面积计算容积率面积。</p> <p>城市规划有特殊要求的应按照经批准的城市设计和规划条件执行。对公共环境品质有提升的建筑创新设计,对建筑层高、公共开放空间等有特殊要求的,可以由城乡规划部门组织进行专题研究或者专家评审,根据研究或评审结果确定容积率的计算。</p>	<p>本办法未规定的情形,按照《<b>民用建筑通用规范》(GB55031)</b>、《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353)需计算建筑面积的,应当按其建筑面积计算容积率面积。</p> <p>城<b>乡</b>规划有特殊要求的应按照经批准的城市设计和规划条件执行。对公共环境品质有提升的建筑创新设计,对建筑层高、公共开放空间等有特殊要求的,可以由<b>规划和自然资源部门</b>组织进行专题研究或者专家评审,根据研究或评审结果确定容积率的计算。</p>	

第九条

本办法中部分术语解释如下：

(一) 计算容积率建筑面积：指建设用地上需计入容积率指标的建筑面积。

(二) 避难空间：用于人员暂时躲避火灾及烟气危害的空间，不包含电梯间、楼梯间、电梯前室、楼梯前室等垂直交通空间以及设备用房。

(三) 半开敞空间：有永久性顶盖，且至少有一边除护栏外没有任何围护结构的开敞平台，如建筑的阳台、入户花园、空中花园、设备平台、活动平台、挑廊等。

(四) 半开敞空间进深：半开敞空间上部永久性顶盖投影线外缘至外墙边缘的最大垂直距离。

(五) 住宅套内建筑面积：由套（单元）内的房屋使用面积、套内墙及柱体面积、套内的半开敞空间水平投影面积组成。其中各套之间的分隔墙和套与公共建筑空间的分隔等共有墙，均按水平投影面积的一半计入套内墙体面积。外墙（包括山墙）以及套内自有墙体按水平投影面积全部计入套内墙体面积。

(六) 创新型产业建筑：是指区别于传统产业建筑，供人们从事各类创新型产业、创意产业和生产性服务业等的建筑。

(七) 建筑公共开放空间：是附属于建筑物，面向小区不特定业主或者公众、全天候免费开放的公共空间，包括架空层、屋顶花园、骑楼、建筑物内城市公共通道等，但不包括住宅建筑位于塔楼中间层的单个架空空间。建筑公共开放空间应具备边界开放与便捷的公共可达条件，其中公共通道应满足人流疏散要求。

本办法中部分术语解释如下：

(一) 计算容积率建筑面积：指建设用地上需计入容积率指标的建筑面积。

(二) 避难空间：用于人员暂时躲避火灾及烟气危害的空间，不包含电梯间、楼梯间、电梯前室、楼梯前室等垂直交通空间以及设备用房。

(三) 半开敞空间：有永久性顶盖，且至少有一边除护栏外没有任何围护结构的开敞平台，如建筑的阳台、入户花园、空中花园、设备平台、活动平台、挑廊、结构内的花池或者空调搁板、**平台式的花池或者空调搁板等。**

(四) 半开敞空间进深：半开敞空间上部永久性顶盖投影线外缘至外墙边缘的最大垂直距离。

(五) 住宅套内建筑面积：由套（单元）内的房屋使用面积、套内墙及柱体面积、套内的半开敞空间水平投影面积**及为套内服务的烟囱、通风道、管道井的面积**组成。其中各套之间的分隔墙和套与公共建筑空间的分隔等共有墙，均按水平投影面积的一半计入套内墙体面积。外墙（包括山墙）以及套内自有墙体按水平投影面积全部计入套内墙体面积。

(六) 创新型产业建筑：是指区别于传统产业建筑，供人们从事各类创新型产业、创意产业和生产性服务业等的建筑。

(七) 建筑公共开放空间：是附属于建筑物，**具备边界开放与便捷的公共可达条件，面向公众或者**不特定业主全天候免费开放的公共空间，包括架空层、屋顶花园、骑楼、**过街楼、架空走廊、空中连廊、檐廊、挑廊、景观亭廊等**，但不包括住宅建筑位于塔楼中间层的单个架空空间。**其中廊道空间的宽度应结合建筑功能按人流疏散需求设置。**

(八) 集中大型商业建筑：商业功能集中布置的，任一楼层建筑面积不小于 5000 平方米或总建筑面积

扩展半开敞空间、建筑公共开放空间的含义，完善住宅套内建筑面积释义，增加公用配电房、阳台连续开敞率、主景观阳台、结构转换层等术语解释。

	<p>(八)集中大型商业建筑:商业功能集中布置的,任一楼层建筑面积不小于5000平方米或总建筑面积不小于20000平方米的商业建筑。</p>	<p>不小于20000平方米的商业建筑。</p> <p>(九)公用配电房:指需移交供电部门的10kV(20kV)及以下电压等级的供配电设施,包括开关房、综合房、公变房、低压房等。</p> <p>(十)阳台连续开敞率:指阳台位置连续的开敞面长度占阳台周长的比值。若设有作为阳台竖向受力构件所必需的结构柱时,仍视为连续开敞但结构柱尺寸不计入开敞面长度。</p> <p>(十一)主景观阳台:住宅套内仅限设置一个结合起居室(厅)的凸阳台,阳台内设有必需的竖向受力结构柱时可视为凸阳台。采用局部内凹阳台设计时,内凹部分进深不超出外凸部分进深一半的,按其水平投影面积的一半计算容积率建筑面积,超出部分按水平投影面积计算容积率建筑面积。</p> <p>(十二)结构转换层:对于市政、交通设施上盖综合开发项目,指盖下市政、交通设施与上盖建筑因平面使用功能不同、采用结构类型与形式不同,而用于设置转换结构构件的楼层,不作为其他功能使用。</p>	
<p>第十条</p>	<p>本办法自2018年12月1日起施行,有效期五年。本规定发布实施前,已取得设计条件且仍然有效的,其建设工程规划许可、规划验收仍按设计条件核发时的容积率指标计算规定执行。</p>	<p>本办法自2023年11月9日起施行,有效期五年。<b>《广州市规划管理容积率指标计算办法》(穗国土规划规字〔2018〕9号)同时废止。办法发布实施前已办理规划条件核实的建设工程,其容积率计算按原办法执行。</b></p>	<p>按照立法技术规范,规范性文件发布即时生效。</p>