

济南市自然资源和规划局文件

济自然规划发〔2024〕48号

关于印发《济南市建筑工程容积率计算细则》 的通知

各相关单位：

为推进高质量发展、进一步优化营商环境、提高城市规划建设管理水平，我局研究制定了《济南市建筑工程容积率计算细则》，经局长办公会研究通过，并报市政府同意，现予以印发，自印发之日起实行，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向市自然资源和规划局反映。

附件：济南市建筑工程容积率计算细则

济南市自然资源和规划局

2024年5月11日

（此件主动公开）

附件

济南市建筑工程容积率计算细则

第一条 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、助推产业强市、增加民生福祉，规范建筑工程容积率计算，依据《民用建筑通用规范》（GB55031）、《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353）等国家标准的规定，结合本市实际，制定本细则。

第二条 本市市辖区（含功能区）内的建筑工程容积率计算，适用本细则。商河县、平阴县可参照执行。

第三条 建筑工程设计应符合相关规范要求，且设计合理。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别列出建筑面积和计算容积率建筑面积。

第四条 在核定建筑工程容积率时，下列情形不计入容积率。

- （一）根据建筑设计防火规范必须建设的建筑物避难层；
- （二）为满足安全疏散、改善垂直交通等，既有建筑增设的消防楼梯、连廊、无障碍设施、电梯等设施；
- （三）轨道交通车辆基地（车场）上盖综合开发项目的盖上市政、交通设施与上盖建筑之间的结构转换层及其地面疏散楼梯

间；

（四）自有用地上建设的社会公共停车场（库）及建设项目超配的社会公共停车场（库），纳入全市综合服务管理平台的；

（五）符合本细则第十一条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、扶梯及坡道）；

（六）为保障居民基本生活需求，补齐城市短板，在符合日照、消防等规定的前提下，在既有试点社区由政府主导建设的养老服务、婴幼儿托育、儿童托管、社区助餐、家政便民、健康服务、体育健身、文化休闲、儿童游憩等城市社区嵌入式服务设施

（七）配套地下人防工程；

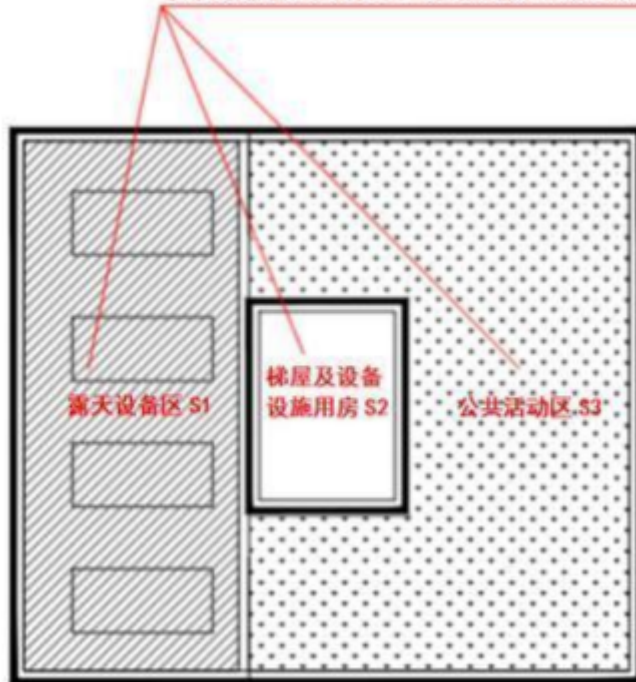
（八）非机动车停车棚、地下车库出入口玻璃顶盖；

（九）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。

（十）法律、法规、规章等规定的其他情形。

第五条 非住宅类建筑物屋顶提供不小于屋顶面积60%用作公共活动区。一体化设计的楼电梯间及设备设施用房的建筑面积累计不大于该层屋顶面积25%的，其建筑面积不计入容积率，大于25%的，上述用房建筑面积全部计入容积率。

露天设备区与公共活动区应分区清晰，避免干扰，梯屋及设备设施用房一体化设计，第五立面保证整齐、有序与美观。



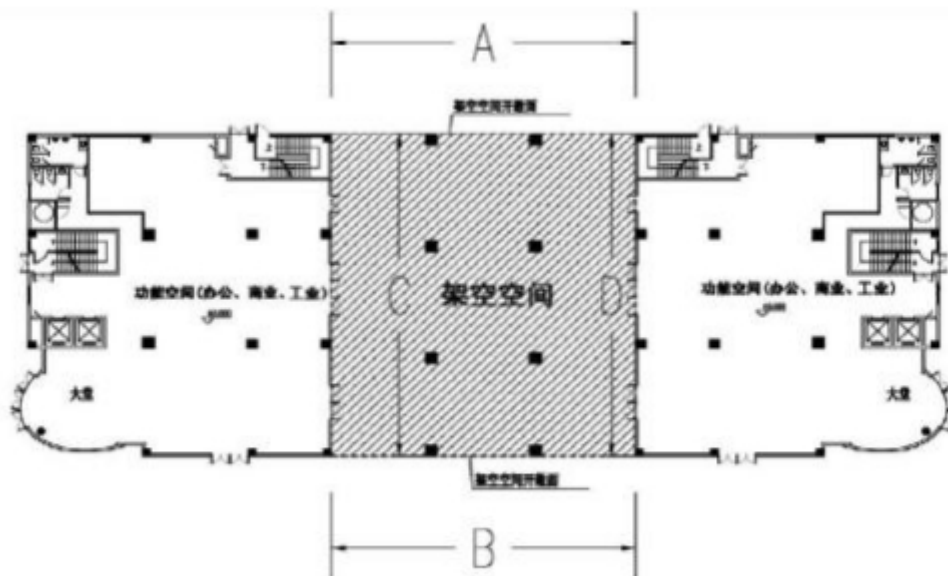
当 $S3 \geq (S1+S2+S3) \times 60\%$ 且 $S2 \leq (S1+S2+S3) \times 25\%$ 时，一体化设计的楼梯间及设备设施用房（S2）不计容。

第六条 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装配式外墙技术、绿色建筑技术、健康建筑技术、被动式超低能耗建筑技术而必须增加的建筑空间不计容，不计容比例须符合《济南市人民政府关于全面推进绿色建筑高质量发展的实施意见》。

第七条 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。

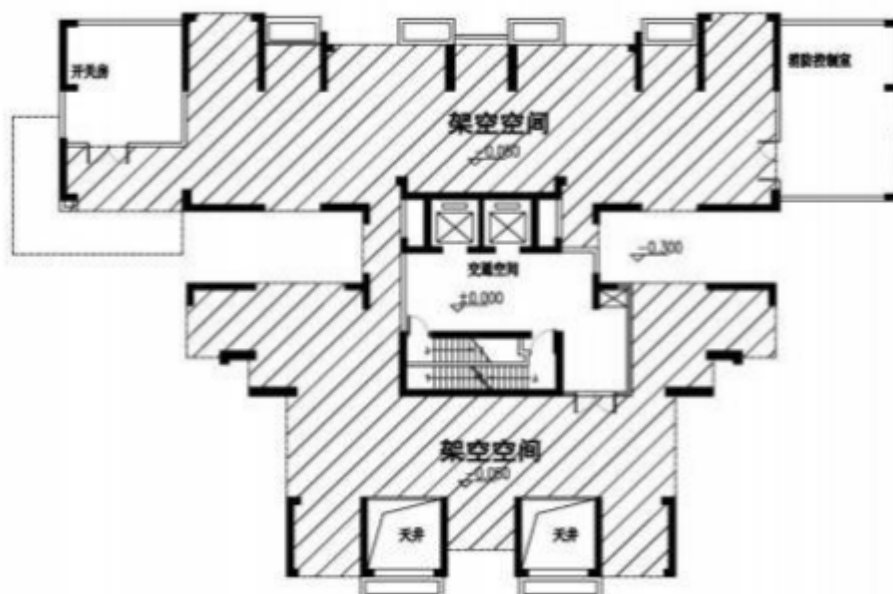
（一）建筑利用架空空间作为建筑公共开放空间、不计入容积率的，住宅架空层层高应不小于3.4米，非住宅架空层层高应不小于4米，架空开敞面累计长度应不小于架空空间周长的40%，并

应当符合下列要求:



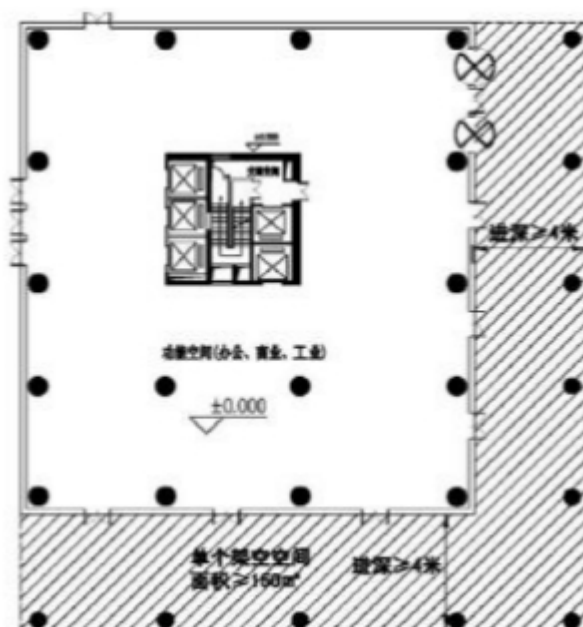
架空开敞面累计长度应不小于架空空间周长的40%，即 $A+B \geq (A+B+C+D) \times 40\%$ 。

1. 纯住宅建筑首层架空空间面积应不少于首层投影面积40%，架空部分及必要的垂直交通空间、入口大堂及设备设施用房不计容；



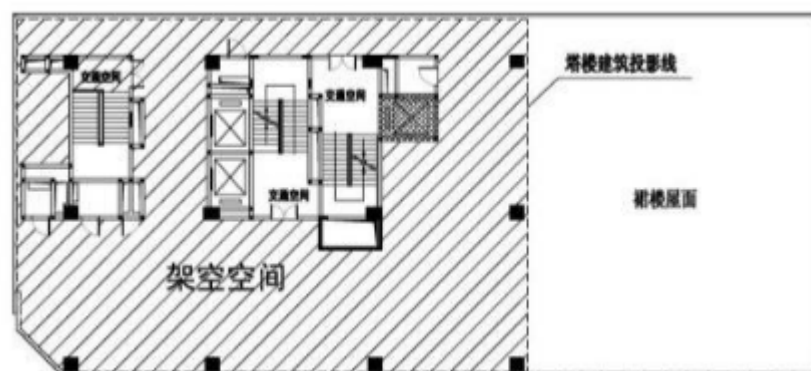
纯住宅建筑首层架空空间面积应不少于首层投影面积 40%，架空部分及必要的垂直交通空间、入口大堂及设备设施用房不计容。

2. 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。



非住宅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。

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



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。

4. 非住宅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。



工业建筑和商业、办公等公共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。

(二) 不符合本条第(一)款技术要求的建筑公共开放空间，按其水平投影面积一半计算容积率建筑面积，垂直交通空间及设备设施用房等按其水平投影面积计算容积率建筑面积。

(三) 公共开放空间累计建筑面积大于本地块规划地上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。

(四) 第四代住宅试点项目的开敞式公共绿化平台建筑面积应为所属两层房屋总建筑面积的35%-45%的，不计入容积率。不符合上述规定的，按其水平投影面积一半计算容积率建筑面积。

第八条 建筑的半开敞空间应当按照下列规则计算容积率：

(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20%的，按其水平投影面积一半计算容积率建筑面积，封闭阳台按其水平投影面积一半计算容积率建筑面积。进深或面积比例超出上述规定的，按其水平投影面积计算容积率建筑面积。

(二)非住宅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，按其水平投影面积一半计算容积率建筑面积。面积比例超出上述规定的，按其水平投影面积计算容积率建筑面积。

(三)第四代住宅试点项目的空中户属花园进深不小于2.4米，不大于6米，水平投影面积之和不超过住宅套内建筑面积40%的，按其水平投影面积一半计算容积率建筑面积。不符合上述规定的，按其水平投影面积计算容积率建筑面积。

第九条 8米及以上层高的标准化厂房、仓储建筑，按2倍建筑面积计算容积率。

商业办公建筑标准层层高应控制在4.5米以内，标准层层高超出4.5米的，按每3米一层、余数进一方法折算的面积计算容积率。商业办公建筑首层应控制在6米以内，首层层高超出6米的，按每3米一层、余数进一方法折算的面积计算容积率。

普通住宅建筑层高应控制在4米以内。因特殊需要层高大于4米的，按每3米一层、余数进一方法折算的面积计算容积率。低层

住宅的起居室层高不大于两层层高且水平投影面积不超过住宅套内建筑面积20%的，按水平投影面积计算容积率。第四代住宅试点项目的起居室层高不大于两层层高且水平投影面积不超过住宅套内建筑面积20%的，按水平投影面积计算容积率。套内建筑面积大于200平方米的复式住宅的起居室层高不大于两层层高且水平投影面积不超过住宅套内建筑面积20%的，按水平投影面积计算容积率。

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观众厅、大型会议厅、宴会厅、展览厅、指挥监控中心大厅、室内运动场地、用于教学的建筑空间、集中大型商业建筑等，按其水平投影面积计算容积率。

第十条 本规则未规定的情形，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）需计算建筑面积的，应当按其建筑面积计算容积率面积。

规划有特殊要求的应按照相关规划条件执行。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，可以由自然资源和规划部门、住房和城乡建设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。

第十一条 本规则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，不等同于建筑面积与房产测量面积。

(二) 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、架空走廊、空中连廊、檐廊、挑廊、风雨连廊以及骑楼、过街楼底层的开放公共空间，但不包括住宅建筑位于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。

(三) 半开敞空间：有永久性顶盖，且至少有一边没有任何围护结构（护栏除外）的开敞平台，如建筑的阳台（含封闭阳台）、入户花园、空中花园、活动平台、花池、设备平台等。

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



半开敞空间进深

(五)本规则所指住宅套内建筑面积:根据《住宅设计规范》(GB50096),套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+半开敞空间水平投影面积。

(六)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。

(七)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。

(八)第四代住宅:以每户拥有面积不小于套内建筑面积的30%,层高不小于两个自然层的开敞式户属空中花园为基本配置的住宅。

(九)空中户属花园:具有庭院和阳台功能的户属室外空间,层高不应低于两个自然层层高,除设置满足安全要求的围护设施外不得设置其他围护结构。景观设置区域面积不得小于水平投影面积的60%,景观设置区域覆土深度应不低于0.5米。

(十)开敞式公共绿化平台:高于室外地面,供交往活动和连通功能公共室外场地,层高不应低于两个自然层层高,除必要的安全围护设施外,不得设置其他围护结构,且后期不得分隔。景观设置区域面积不得小于水平投影面积的60%,景观设置区域覆土深度应不低于0.5米。

第十二条 本细则试用一年。本细则发布后未办理规划核实手续的建筑工程，可按本细则执行。

第十三条 本细则解释权归济南市自然资源和规划局所有。