

长治市规划和自然资源局

长治市行政审批服务管理局

文件

长自然资发〔2025〕8号

关于印发《长治市容积率、建筑密度的计算规则（试行）》的通知

市直各有关单位：

《长治市容积率、建筑密度的计算规则（试行）》已经市政府同意，现印发给你们，请遵照执行。



长治市规划和自然资源局

（主动公开）



长治市行政审批服务管理局

2025年6月23日

长治市容积率、建筑密度的计算规则（试行）

第一条 为进一步提升我市项目开发建设品质，激发市场活力，改善人居环境，并统一规范容积率及建筑密度计算标准，结合本地实际，特制定本规则。

第二条 本市一城四区（包括长治国家高新技术产业开发区和长治经济技术开发区）范围内各项建设工程在建筑设计和项目申报、审批、房产测量、规划条件核实、不动产登记等管理中涉及容积率、建筑密度计算的，应当遵守本规则。市辖各县国土空间规划管理技术工作可参照本规定执行。各项建设工程设计应符合国家、省市相关建筑设计规范和标准，不得随意虚构设计平面用途及性质。

第三条 容积率是指建设用地内各类建筑的计容面积之和与建设用地面积的比值。

计算公式：容积率=计容面积÷建设用地面积。

第四条 原则上容积率按地上建筑面积计算，以下情形除外：

（一）建筑面积不计入容积率的情形

1. 设置仅作为休闲娱乐、文化交流、交通、绿化、健身等首层架空及居住、文教体卫建筑底层设置的城市公共开放空间。

2. 建筑物之间用于公共交通需要的廊道、建筑中设置的全天可通行的城市公共通道，以及对公众开放的有顶盖、有柱、两侧

无围护结构的亭廊、单层的非机动车车棚。

3. 住宅屋顶的公共楼梯间、电梯机房、水箱间、人防报警间、通信基站机房、排烟机房、太阳能机房等辅助用房的总建筑面积不超过标准层面积的 25%。

4. 住宅每户集中设置与室内不相通有顶盖的一个设备平台建筑面积 <4.0 平方米或单个分体设置的设备平台建筑面积 <1.3 平方米(个数不超过主要建筑空间个数)。

5. 小区大门及门房, 警卫室。

6. 项目建成后按规定需移交相关部门的变配电房、水泵房、垃圾收集房和文化、体育、养老、卫生服务设施用房等市政公用工程设施和公共生活服务设施。

7. 实施城市更新, 为提升小区品质, 住宅小区在满足规划条件配套要求, 且配建的配套设施建筑面积已全部计入容积率, 增设的服务于居民的基础设施和公共服务设施。

8. 地下空间的顶板面高出室外地面不足 1.5 米的, 其建筑面积不计入容积率。

9. 地下车库(含非机动车库)出入口、消防及人防出入口、无围护结构的非机动车及机动车坡道轻质顶棚, 以及设置于主体建筑外采用通透性装饰材料围合的独立汽车坡道与自行车坡道。

10. 住宅露台(空中花园)同时满足以下条件时: $2.4 \text{ 米} \leq \text{进深} \leq 6 \text{ 米}$ 、敞开长度(主体结构墙以外的长度) $\geq$ 露台周长的 50%、

建筑高度 ≥ 6.2 米且不低于两个住宅自然层高度、水平投影面积之和不超过该户标准层户型建筑面积的 25%。

11. 住宅飘窗窗台下的墙体内边缘至窗台外边缘的距离 ≤ 0.9 米，同时满足以下条件时：窗台高度 ≥ 0.45 米或窗台高度 < 0.45 米且结构净高 ≤ 2.2 米。

12. 法律、法规、规章等规定的其他情形。

（二）按建筑面积 1/2 计入容积率的情形

住宅阳台（不论是否封闭）同时满足以下条件时：进深 ≤ 2.2 米、每户阳台的水平投影面积小于标准层户型建筑面积的 25%。

（三）加倍计入容积率的情形

1. 工业用地上建筑物层高超过 8.0 米的，容积率按该层水平投影面积的 2 倍计算。

2. 当住宅建筑标准层层高 ≥ 3.6 米， < 5.2 米时，不论层内是否有隔层，建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 1.5 倍计算；当住宅建筑标准层层高 ≥ 5.2 米时，不论层内是否有隔层，建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 2 倍计算；当住宅建筑层高 ≥ 7.6 米时，不论层内是否有隔层，建筑面积的计算值按该层水平投影的 3 倍计算。

当住宅建筑局部挑空，挑空部分层高 > 3.6 米，但挑空空间的建筑投影面积不超过该标准层户型建筑面积 30%时，可按实际建筑面积计算容积率。

3. 当办公建筑标准层层高 ≥ 5.6 米时,不论层内是否有隔层,建筑面积的计算值按该层水平投影面积的2倍计算;当办公建筑层高 ≥ 9.0 米时,不论层内是否有隔层,建筑面积的计算值按该层水平投影面积的3倍计算。

当办公建筑局部挑空,挑空部分层高 >5.6 米,但挑空空间的建筑投影面积不超过该标准层建筑面积30%时,可按实际建筑面积计算容积率。

4. 当普通商业建筑标准层层高 ≥ 6.1 米时,不论层内是否有隔层,建筑面积的计算值按该层水平投影面积的2倍计算;当普通商业建筑层高 ≥ 10 米时,不论层内是否有隔层,建筑面积的计算值按该层水平投影面积的3倍计算。

当普通商业建筑局部挑空,挑空部分层高 >6.1 米,但挑空空间的建筑投影面积不超过该标准层建筑面积30%时,可按实际建筑面积计算容积率。

(四) 特殊情形

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、室内运动场地、用于教学的建筑空间等有特殊功能需要的建筑层高,可根据功能要求适当提高,按照其水平投影面积计算容积率。

第五条 建筑密度是指建设用地区域内的建筑基底面积之和与建设用地区域的比率。其计算公式为:

建筑密度=（建筑基底面积之和/建设用地面积）×100%。

其中：建设用地面积是指项目用地红线内的土地面积。建筑面积应按照国家、省有关建筑基底面积测量规范的规定进行计算。

（一）占地面积不计入建筑密度的情形

1. 悬挑不落地的阳台、平台、过道、门廊等。
2. 项目建设用地范围内两端均与市政道路等城市公共开放空间相连通的底层过街楼。
3. 建筑结构外墙以外的半开敞空间，24 小时对外开放且与项目周边道路或人行道相连。
4. 半地下层停车库顶板上方或首层停车库顶板（顶板标高不超过 4 米）上方，提供作为露天公共绿化或公众休闲活动场地的部分。
5. 地下车库（包含非机动车库）出入口、地下消防及人防出入口；设置于主体建筑以外，以通透性装饰材料围合的独立汽车坡道、自行车坡道。
6. 无柱雨篷或高于室外地坪 4.0 米以上的有柱雨篷。

（二）占地面积 1/2 计入建筑密度的情形

无顶盖且无围护结构的室外楼梯，按水平投影面积的 1/2 计算建筑密度。

第六条 设计单位应在总平面图上分别注明建筑面积和计容

建筑面积，并附计算明细。

第七条 本规定确定的不计入容积率的建筑面积不得计入销售面积、不动产登记面积。涉及建成后移交相关部门的不计容建筑空间，可根据建筑面积依法进行确权登记。

第八条 本规则中未规定的情形，参照国家、省市有关规定执行；规划有特殊要求的按照相关规划设计条件执行。

第九条 该规定不适用于未批先建项目。本规则自颁布之日起执行。文件执行前已取得建设工程规划许可证的项目按原有计算规则执行，不得按现有规定进行变更。

长治市规划和自然资源局办公室

2025 年 6 月 25 日印发
