

统一编号：ZJKC63-2025-0001

丽水市自然资源和规划局文件

丽自然资规发〔2025〕14号

丽水市自然资源和规划局印发 《关于优化建设项目容积率及相关指标 计算规则（试行）》的通知

各县（市）自然资源和规划局，莲都、开发区分局，市局机关各处室、直属各事业单位：

《丽水市自然资源和规划局关于优化建设项目容积率及相关指标计算规则（试行）的通知》已经局长办公会议审议通过，现予以印发，请结合实际认真贯彻执行。

丽水市自然资源和规划局
2025年5月20日

（此件公开发布）

丽水市自然资源和规划局

关于优化建设项目容积率及相关指标 计算规则（试行）的通知

为优化完善住房供应体系，满足城乡居民多样化改善性住房需求，进一步支持住宅品质提升，现就优化建设项目容积率及相关指标计算规则通知如下：

一、适用范围

本通知适用于莲都区行政区域内新取得土地使用权的住宅建设项目。

二、计算规则

1. 出入口及门卫

位于居住用地沿街不超过 2 处的主要出入口、每处面积不大于 200 平方米、至少两面开敞且仅作为小区车辆、人行通行的小区门厅，不纳入容积率计算。

结合小区主出入口独立设置单个面积不大于 10 平方米、不超过 2 处的门卫，不纳入容积率计算。

2. 停车空间

地形高差起伏较大的住宅建设项目，为满足停车配建最低标准，在住宅建筑底层下方设置的集中停车空间及相应设备用房，不纳入容积率计算。其面层上方的覆土绿化可参照小区地面绿化计入绿地率。

3. 公共连廊

位于项目用地范围内，利用沿街的城市公共空间并向公众开放的公共连廊，不纳入容积率计算。

位于项目用地范围内，设置在室外一层、无围护结构、顶盖宽度不大于3米的开敞式风雨连廊，不纳入容积率计算。

4. 基础配套用房

位于项目用地范围内，配建的开闭所、消控室、变配电房、水泵房、公厕、垃圾分类收集房、快递邮件收发用房、室外非机动车棚等小区基础配套用房，不纳入容积率计算。

位于项目用地范围内，按规范要求配建、建成后按规定移交政府指定的相关部门的社区、养老、托育、环卫、卫生、文体等公共服务配套设施，不纳入容积率计算。

5. 地下空间

利用地下空间，为小区配建非经营性公共服务功能的（如归家大堂、会客厅、儿童乐园、健身房、泳池、影音室、社区食堂等），该功能空间，不纳入容积率计算。

6. 住宅底层空间

位于住宅建筑底部公共空间，为小区住户提供公共服务的非经营性用房，可不计入容积率，但应同时满足以下要求：

（1）使用功能为休闲、文化、健身、娱乐等公共功能。

（2）围合材料应采用视线通透的轻质材料，与室外景观相邻面不得采用遮挡视线的实体材料围合。

7. 坡道、楼梯间及管井

采用轻质结构顶盖的机动车坡道与非机动坡道，不纳入容积率计算。

为满足消防逃生需要，不与住宅建筑相连的出室外地面楼梯间，不纳入容积率计算

为满足地下室使用需求设置的出地面各类管井，不纳入容积率计算。

设于建筑物之外，仅附在外墙的商业用房油烟井，不计建筑面积，不纳入容积率计算。

8. 阳台

邻近高速、高架、铁路、航空航道沿线，以及公建化立面等有特殊要求的住宅建筑，在地块规划条件中明确需采用封闭式阳台的，且该封闭阳台进深不大于 1.8 米的，可按阳台水平投影面积的二分之一计算建筑面积。单套住宅阳台建筑面积不得超过套内建筑面积（不含阳台、飘窗）的 9%。

9. 空中花园

列入“好房子”试点的新建住宅小区，多层及高层住宅可合理设置空中花园（空间花园指空间高度不小于两个自然层及以上的有围护设施的开敞空间）。对符合要求的空中花园，不纳入容积率计算，但需满足以下条件：

（1）以改善型大户型为主，单层套内建筑面积（不含空中花园、阳台、露台、设备平台、飘窗）原则上不小于 100 平方米；

(2) 每户设置户属空中花园不超过 2 处，平台不封闭、无围护结构、无柱，户属空中花园的进深不应小于 1.8 米，不应大于 4.5 米，四周应有不少于 2 个完整的敞开面且开敞面不少于平台周长的 50%；

(3) 空中花园面积按其结构底板水平投影计算，单套空中花园面积不得大于套内建筑面积(不含空中花园、阳台、露台、设备平台、飘窗)的 30%；

(4) 开敞面围护设施高度满足安全需要且不高于 1.5 米，沿开敞面应做绿化，绿化部分面积不应小于户属空中花园水平投影面积的 30%，覆土厚度不应小于 0.5 米；

(5) 通高空间中不得预留后期可以改造增设楼板的结构构件；

(6) 项目自身和对周边日照影响应符合浙江省工程建设标准《城市建筑工程日照分析技术规程》要求，日照分析时应建模。当建筑为遮挡物时，日照计算的遮挡面应为空中花园的最外边缘；当建筑为被遮挡物时，日照计算的被遮挡面应为建筑主体外边缘，其他按照一般住宅技术规范要求控制。

三、相关管理要求

1. 建设单位提交的技术经济指标表、建设工程规划许可的附图附件以及测绘部门出具的预测、实测报告，应准确列明总建筑面积、计容建筑面积和不计容建筑面积。

2. 本通知适用于土地供应、建设工程规划许可、房屋预(销)

售、规划用地核验、权籍调查各环节。权籍调查报告计算建筑面积时区分计容建筑面积和不计容建筑面积；本通知中涉及建成后产权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不动产登记，登记时不分摊土地使用面积。本通知第二部分第8点有特殊要求的封闭式阳台，不动产登记时可根据计容建筑面积计算。

3. 本通知自2025年6月20日起试行。新取得土地使用权的出让项目以土地出让公告时间为准，划拨项目以取得土地划拨决定书时间为准。此前有关政策与本通知不一致的，以本通知为准，如遇上级政策调整或修订，以最新发布的上级政策为准并遵照执行。本通知由丽水市自然资源和规划局负责解释，各县（市、区）可参照执行。

抄送：市发改委、市建设局、市综合执法局。

丽水市自然资源和规划局办公室

2025年5月20日印发
