

武汉市建设工程建筑面积计算规则

(征求意见稿)

武汉市自然资源和规划局
武汉市住房保障和房屋管理局

目 次

1	总则	5
2	术语	6
3	建筑面积计算规则	12
3.1	一般规定	12
3.2	计算细则	13
3.3	特殊规定	24

1 总 则

1.0.1 为了统一武汉市建设工程建筑面积计算，依据《建筑工程建筑面积计算规范》和《房产测量规范》，借鉴相关城市经验与做法，结合本市实际情况，制定本规则。

1.0.2 本规则适用于武汉市行政区域内各项建设工程在设计、报批、规划条件核实和房产交易、不动产登记等环节中涉及的建筑面积计算。

1.0.3 本市行政区域内各项建设工程的设计、报批、规划条件核实和房产测量，除应符合本规则外，尚应符合国家和地方现行有关标准的规定。

2 术 语

2.0.1 建筑物

用建筑材料构筑的空间和实体，供人们居住和进行各种活动的空间。

2.0.2 构筑物

为某种使用目的而建造的、人们一般不直接在其内部进行生产和生活活动的工程实体或附属建筑设施。

2.0.3 建筑面积

建筑物（包括柱、墙等支撑体和围护体）所形成的楼地面面积，包括附属于建筑物的室外阳台、雨篷、檐廊、室外走廊、室外楼梯等的面积。

2.0.4 建筑空间

以建筑界面限定的、供人们生活 and 活动的场所。

2.0.5 主体结构

建筑物中由组成结构的梁、板、柱等主要构件相互连接而构成的，接受、承担、传递建设工程所有上部荷载、维持上部结构整体性、稳定性和安全性的有机联系的构造。

2.0.6 围护结构

围合建筑空间的墙体、门、窗等。

2.0.7 围护设施

建筑物中为保障安全而设置的栏杆、栏板等围挡。

2.0.8 结构层高

楼面或地面结构层上表面至上部结构层上表面之间的垂直距离。

2.0.9 结构净高

楼面或地面结构层上表面至上部结构层下表面之间的垂直距离。

2.0.10 自然层

按楼地面结构分层的楼层。

2.0.11 标准层

平面布置相同的楼层。

2.0.12 夹层

建筑物自然层内未形成完整楼层结构但属于建筑物整体结构的局部楼层。

2.0.13 架空层

仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。

2.0.14 设备层

建筑物内用作给排水、暖通、电器等设备和管道且供人员进入操作的楼层。

2.0.15 避难层（间）

建筑内用于人员暂时躲避火灾及其烟气危害的楼层（房间）。

2.0.16 避难兼设备层

建筑内利用避难层设置的兼具消防避难和布置设备管道等功能的楼层。

2.0.17 结构转换层

建筑物某层的上部与下部因平面使用功能不同，该楼层上部与下部采用不同结构类型与形式，并通过该楼层进行结构转换。

2.0.18 地下室

室内地平面低于室外地平面的高度超过室内净高的 1/2 的房间。

2.0.19 半地下室

室内地平面低于室外地平面的高度超过室内净高的 1/3，且不超过 1/2 的房间。

2.0.20 室外地平面

建筑物外原始地基上通过整平（挖土或填土）、地坪施工后形成的场地面层。

2.0.21 室内走廊

建筑物内的水平交通空间。

2.0.22 室外走廊

建筑物外的开敞水平交通空间。

2.0.23 架空走（通）廊

专门设置在建筑物的二层或二层以上，作为不同建筑物之间水平交通的空间。

2.0.24 檐廊

建筑物挑檐下的水平交通空间。

2.0.25 挑廊

挑出建筑物外墙的水平交通空间。

2.0.26 前室

设置在房屋、楼电梯间等空间前的，用于分配、缓冲人流的建筑过渡空间。

2.0.27 门斗

建筑物入口处两道门之间的空间。

2.0.28 门廊

建筑物入口前有顶棚的半围合空间。

2.0.29 落地橱窗

突出外墙面且根基落地的橱窗。

2.0.30 飘窗

凸出建筑物外墙面的窗户。不应有楼层楼（地）板的延伸。

2.0.31 阳台

附设于建筑物外墙，设有栏杆或栏板，供人们活动、休息及晾晒衣物等用途的房屋附属设施。

2.0.32 雨篷

建筑物出入口上方为遮挡雨水而设置的部件。

2.0.33 设备平台

供空调外机、热水器组等设备搁置和检修空间。

2.0.34 露台

设置在屋面、首层地面或雨篷上的供人室外活动的有围护设施的平台。

2.0.35 台阶

联系室内外地坪或同楼层不同标高而设置的阶梯形踏步。

2.0.36 楼梯

由连续行走的梯级、休息平台和维护安全的栏杆(或栏板)、扶手以及相应的支托结构组成的作为楼层之间垂直交通使用的建筑部件。

2.0.37 室外楼梯

位于建筑物外墙外侧,依建筑物外墙体(或外走廊)建设的,作为楼层之间垂直交通使用的室外开敞建筑部件。

2.0.38 天井

被建筑物围合的露天空间,主要用以解决建筑物的采光与通风。

2.0.39 装饰性幕墙

设置在建筑物墙体外起装饰作用的幕墙。

2.0.40 变形缝

防止建筑物在某些因素作用下引起开裂甚至破坏而预留的构造缝。

2.0.41 骑楼

临城市道路、城市步行街,建筑底层沿街面整体后退且留出公共人行空间的建筑物。

2.0.42 过街楼

跨越城市道路上空并与两边建筑相连接的建筑物。

2.0.43 跃层式住宅

套内空间跨越两层楼及以上，且设有套内楼梯的住宅。

2.0.44 最小分割单元

建筑内部由墙体、门、窗等分割而成具有独立使用价值的基本功能空间，含在内设置独立卫生间的功能空间。

2.0.45 勒脚

在建筑物外墙接近地面部位设置的饰面保护构造。

2.0.46 装配式外墙

用混凝土结构预制而成，在施工现场实施安装的建筑外墙。

3 建筑面积计算规则

3.1 一般规定

3.1.1 建筑面积以建筑占有的空间为基础进行计算。地上、地下建筑面积应分别计算。

3.1.2 地上、地下建筑面积区分应符合下列规定：

- 1 室外地平面以上的建筑空间建筑面积计入地上建筑面积，室外地平面以下的建筑空间建筑面积计入地下建筑面积；
- 2 地下室、半地下室在室外地平面以上部分的高度超过 1.5 米的，该楼层建筑面积计入地上建筑面积。

3.1.3 建筑物计算面积的基本原则：

1 结构层高在 2.2 米及以上（特殊层高除外）且具备下列情形之一的建筑空间按全面积计算：

- 1) 建筑物主体结构内的；
- 2) 有盖有围护结构封闭围合的。
- 3) 有盖不封闭但以柱围合的，或柱、墙结合围合的。

2 具备下列情形之一的建筑空间按 1/2 面积计算：

- 1) 有盖单排柱或独立柱的；
- 2) 结构层高在 2.2 米以下、1.3 米及以上的。

3 具备下列情形之一的建筑空间不计算建筑面积：

- 1) 结构层高在 1.3 米以下的；
- 2) 无顶盖的建筑空间；

3) 突出建筑物墙面的构件、配件及装饰性建筑等，具体管控要求见 3.3 特殊规定。

4 结构层高 2.2 米以下和超层高控制要求的建筑空间的建筑面积计算，在房产交易、不动产登记环节按照《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000）的规定执行。

3.2 计算细则

3.2.1 地下室、半地下室的建筑面积计算

1 地下室、半地下室应按其围护结构外围水平面积计算建筑面积。结构层高在 2.2 米及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.2 米以下、1.3 米及以上的，应计算 1/2 建筑面积；结构层高在 1.3 米以下的，不计算建筑面积。地下室、半地下室符合以下条件，其建筑面积计入地下建筑面积，否则，计入地上建筑面积并计入容积率；

地下室室内地平面低于室外地平面的高度超过室内结构净高的 1/2，半地下室室内地平面低于室外地平面的高度超过室内结构净高的 1/3 且不超过 1/2；地下室、半地下室在室外地平面以上部分的高度不超过 1.5 米；地下室、半地下室除地下车库出入口外只能通过垂直交通（电梯、楼梯）进入室内；

建筑物的室外地平面标高，应当符合控制性详细规划的要求。控制性详细规划中未明确规定的，基地内又无法采用统一的室外地平面标高以及其他确需构筑地形的，应综合考虑该地区城市排

水设施情况和附近道路、建筑物标高，通过编制修建性详细规划确定室外地平面标高；

控制性详细规划、修建性详细规划均未明确规定的，建筑物的室外地平面标高以周边紧邻的最低城市道路中心线标高为基准。

2 地下室、半地下室出入口坡道有顶盖的部位，高度在 2.2 米及以上的，应按其围护结构外围水平面积计算建筑面积；高度在 2.2 米以下、1.3 米及以上的，计算 1/2 建筑面积；高度在 1.3 米以下的，不计算建筑面积。该建筑面积计入该层地下室、半地下室建筑面积。

3 地下室、半地下室出地面单独设置的各类井道、满足住宅层高控制与疏散楼梯设计要求且单个水平投影面积不超过 35 平方米仅作为人行出入功能的楼（电）梯间，应按围护结构外围水平面积计算建筑面积，结构层高在 2.2 米及以上的，计算全面积；结构层高在 2.2 米以下、1.3 米及以上的，计算 1/2 建筑面积；结构层高在 1.3 米以下的，不计算建筑面积。该建筑面积计入该层地下室、半地下室建筑面积。否则，计入地上建筑面积并计入容积率。地面建筑物内部或附着于建筑外墙的各类井道和楼（电）梯间，计入其所通过的地上各层的面积并计入容积率。

4 有顶盖的、与室内相通的地下室采光井应按一层计入地下室建筑面积。

3.2.2 建筑物主体空间的建筑面积计算

1 建筑物承担主要功能的建筑空间，以及结构柱、梁、结构

墙体等建筑结构围合而成的主体结构建筑空间，除设计规范和本规则其他条款有明确规定的情形外，无论该空间标注任何功能，是否有开敞面，是否设置楼板，均视作自然层按水平面积计算建筑面积并计入容积率。

2 设备层、结构转换层按围护结构外围水平面积计算建筑面积，结构层高在 2.2 米及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.2 米以下、1.3 米及以上的，应计算 1/2 建筑面积；结构层高在 1.3 米以下的，不计算建筑面积。按国家规范要求设置，结构层高不高于该建筑标准层结构层高的，其建筑面积除楼梯间、电梯井和前室（合用前室）等空间外可不计入容积率；否则，该楼层参照该建筑标准层建筑功能计算建筑面积并计入容积率。

3 避难层按围护结构外围水平面积计算建筑面积，结构层高在 2.2 米及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.2 米以下、1.3 米及以上的，应计算 1/2 建筑面积；结构层高在 1.3 米以下的，不计算建筑面积。按国家规范要求设置，结构层高不高于该建筑标准层结构层高的，净面积、楼层及配套设施设置等满足规范要求的，其建筑面积除楼梯间、电梯井和前室（合用前室）等空间外可不计入容积率；避难层兼作设备层时层高控制可在该建筑标准层结构层高基础上增加 1.5 米；否则，该楼层参照该建筑标准层建筑功能计算建筑面积并计入容积率。

4 建筑物架空层及坡地建筑物吊脚架空层，应按其顶板水平投影面积计算建筑面积。结构层高在 2.2 米及以上的，应计算全

面积；结构层高在 2.2 米以下、1.3 米及以上的，应计算 1/2 建筑面积；结构层高在 1.3 米以下的，不计算建筑面积。架空层满足以下条件，其建筑面积除楼梯间、电梯井和前室（合用前室）等空间外不计入容积率；否则，其建筑面积应计入容积率；

开敞面积不得少于该层建筑面积的 1/2，作为休闲、绿化景观等公共空间使用。建筑物首层作为架空层的，对外开敞面累计长度不应小于该层周长的一半，结构层高不低于该建筑标准层结构层高；建筑物二层及以上作为架空层的，应只有结构支撑而无其他外围护结构，结构层高不低于 4.5 米。

建筑物顶部局部设置的用于观景、休闲活动的构筑物形态的开敞建筑空间，其建筑面积计算参照上述架空层标准控制。

5 建筑物内设有局部楼层时，对于局部楼层的二层及以上楼层，有围护结构的应按其围护结构外围水平面积计算建筑面积并计入容积率，无围护结构的应按其结构底板水平面积计算建筑面积并计入容积率，且结构层高在 2.2 米及以上的，应计算全面积，结构层高在 2.2 米以下、1.3 米及以上的，应计算 1/2 建筑面积；结构层高在 1.3 米以下的，不计算建筑面积。

6 建筑物的室内楼梯、电梯井、提物井、管道井、通风排气竖井、烟道，应并入建筑物的自然层计算建筑面积并计入容积率。有顶盖的采光井应按一层计算面积，且结构净高在 2.1 米及以上的，应计算全面积；结构净高在 2.1 米以下、1.2 米及以上的，应计算 1/2 建筑面积；结构净高在 1.2 米以下的，不计算建筑面

积。

7 对于形成建筑空间的坡屋顶，结构净高在 2.1 米及以上的部位应计算全面积并计入容积率；结构净高在 1.2 米及以上至 2.1 米以下的部位应计算 1/2 建筑面积并计入容积率；结构净高在 1.2 米以下的部位不应计算建筑面积。建筑物顶部因造型需要设置的开敞的、未形成建筑空间的坡屋面构架，不计算建筑面积。楼梯下、坡道下等类似坡屋顶建筑空间的建筑面积计算参照坡屋顶标准控制。

8 对于场馆看台下的建筑空间，结构净高在 2.1 米及以上的部位应计算全面积并计入容积率；结构净高在 1.2 米及以上至 2.1 米以下的部位应计算 1/2 建筑面积并计入容积率；结构净高在 1.2 米以下的部位不应计算建筑面积。室内单独设置的有围护设施的悬挑看台，应按看台结构底板水平投影面积计算建筑面积并计入容积率。有顶盖无围护结构的场馆看台应按其顶盖水平投影面积计算 1/2 建筑面积并计入容积率。

9 建筑物形态的立体书库、立体仓库、立体车库，有围护结构的，应按其围护结构外围水平面积计算建筑面积并计入容积率；无围护结构的，应按其结构底板水平投影面积计算建筑面积并计入容积率。无结构层的应按一层计算，有结构层的应按其结构层面积分别计算。结构层高在 2.2 米及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.2 米以下、1.3 米及以上的，应计算 1/2 建筑面积；结构层高在 1.3 米以下的，不计算面积。

3.2.3 围护结构倾斜的空间和封闭空间的建筑面积计算

1 围护结构不垂直于水平面的楼层，应按其底板面的外墙外围水平面积计算建筑面积并计入容积率。结构净高在 2.1 米及以上的部位，应计算全面积；结构净高在 1.2 米及以上至 2.1 米以下的部位，应计算 1/2 建筑面积；结构净高在 1.2 米以下的部位，不计算建筑面积。

2 封闭建筑空间（建筑内部设置不可进入的空间），除其他条款有规定外，均应按其底板面的外墙外围水平面积参照该建筑主要使用功能计算建筑面积并计入容积率。结构层高在 2.2 米及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.2 米以下、1.3 米及以上的，应计算 1/2 建筑面积；结构层高在 1.3 米以下的，不计算面积。

3.2.4 结构板、结构联系梁的建筑面积计算

建筑物确因结构安全需要搭结的结构板、结构联系梁，在后期使用中不能将其转换为功能空间，具有相应资质图审机构出具证明文件的，不计算建筑面积；否则，并入自然层计算面积并计入容积率。

3.2.5 走廊、檐廊、挑廊、连廊和架空走（通）廊的建筑面积计算

1 与房屋相连的有顶盖的、宽度不大于 2.4 米的走廊、檐廊、挑廊，有围护结构的，按其围护结构外围水平投影面积计算全面积并计入容积；有柱或围护设施的，按其柱或围护设施外围水平投影面积计算 1/2 面积并计入容积率；无围护设施和围护结构、或无

顶盖的，不计算建筑面积；当顶盖不能完全覆盖围护设施时，顶盖宽度大于 0.6 米的，按其顶盖水平投影面积计算 1/2 建筑面积并计入容积率；顶盖宽度在 0.6 米及以下或者顶盖为镂空的，不计算建筑面积。

2 有顶盖的连廊和架空走（通）廊，有围护结构的，按其围护结构外围水平投影面积计算全面积并计入容积率；有围护设施的，按其围护设施外围水平投影面积计算 1/2 建筑面积并计入容积率；无围护设施和围护结构，或无顶盖的，不计算建筑面积。

3 建筑主体结构内外相通的走廊、连廊和架空走（通）廊，应分段按上述规定计算建筑面积。

4 地面层独立设置的，或连接相互独立的建筑物、或将建筑物与广场、游园等公共空间相互连接，全天候开放式无围护结构的，其宽度不大于 6 米，结构层高不低于 2.80、不高于 6.0 米的风雨连廊，其建筑面积单独标注，不计算计容建筑面积；不符合上述要求的，按连廊计算方式计算建筑面积并计入容积率。

3.2.6 门斗、门廊和雨篷的建筑面积计算

1 门斗应按其围护结构外围水平投影面积计算建筑面积并计入容积率。结构层高在 2.2 米及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.2 米以下、1.3 米及以上的，应计算 1/2 建筑面积；结构层高在 1.3 米以下的，不计算建筑面积。

2 建筑物出入口的两侧墙体凸出外墙的有顶盖、不封闭的建筑空间，其进深在 1.2 米及以上的，按门斗计算建筑面积并计入

容积率；1.2米及以下的，不计算建筑面积。

3 凸出式门廊，进深在1.2米以上且上盖宽度（上盖外缘至外墙结构外缘的最大水平距离）在2.4米及以下的，有两排及以上柱的，按柱外围水平投影计算全面积并计入容积率；独立柱或单排柱的，按上盖水平投影面积的1/2计算建筑面积并计入容积率；无柱的，不计算建筑面积。凹入式门廊，进深在0.6米及以上的，按门斗计算方式计算面积并计入容积率；凸凹复合式门廊，凹入部分计算全面积并计入容积率，凸出部分按前述门廊计算方式计算面积并计入容积率。

4 有柱雨篷（包括独立柱雨篷、多柱雨篷、墙体支撑雨篷）按雨篷上盖水平投影计算面积并计入容积率，雨篷结构外边线至外墙结构外边线的宽度在2.4米及以上的，应计算全面积；小于2.4米的，应计算1/2建筑面积。无柱雨篷，不计算建筑面积。

3.2.7 机械式停车库的建筑面积计算

构筑物形态的机械式停车库建筑面积按单个泊位的面积与总泊位数的乘积的1/2计算并计入容积率。

老旧小区、机关及所属企事业单位利用自有用地新建的机械式停车设施，其建筑面积可不计入容积率。

3.2.8 棚结构建筑的建筑面积计算

有顶盖、无围护结构的车棚、货棚、站台、加油站和看台等，有双排柱的，按其围护结构外围水平面积计算建筑面积并计入容积率；结构层高在2.2米及以上的，应计算全面积；结构层高在

2.2 米以下、1.3 米及以上的，应计算 1/2 建筑面积；结构层高在 1.3 米以下的，不计算建筑面积；独立柱、单排柱的，按顶盖水平投影面积计算 1/2 建筑面积。

3.2.9 楼梯、台阶和前室的建筑面积计算

1 位于建筑物内部，或位于建筑物外部但与建筑物内部相通且立面设有围护结构的楼梯，视为室内楼梯。室内楼梯按其各楼层的水平投影计算建筑面积并计入容积率。

2 建筑物的室内楼（电）梯，无论其是否与楼层相通，均按自然层层数计算建筑面积并计入容积率。

3 复式建筑的室内楼梯、跃层建筑的室内楼梯，按自然层计算建筑面积；房屋竣工后由业主自理的，依据设计图设计的范围按自然层计算建筑面积并计入容积率。

4 建筑物内楼梯梯段间的中空部位，旋转楼梯、回形楼梯内的中空部位，中空部位短边或直径不小于 0.35 米时，除底层外，其余各层不计算面积。

5 同时服务于两侧不同层数房屋的楼梯，以层数多的一侧为准计算楼梯的层数。

6 与建筑物不相连或仅在局部楼层与建筑物通过架空通廊相连的独立楼（电）梯，应按其设有出入口所通过的楼层计算层数并相应计算建筑面积。

7 室内楼梯的休息平台，挑出建筑外墙以外，无论封闭与否，均按其底板的水平投影面积计算建筑面积并计入容积率。

8 室外楼梯（不含单跑楼梯）的起点（地面）至终点（入口

或入口平台)的高度内应含有一个楼层,且其下方应形成建筑空间,否则应视为室外台阶。室外楼梯并入所依附建筑的自然层,按其水平投影面积计算 1/2 建筑面积并计入容积率;

9 室内的单跑楼梯(含步梯、扶手电梯)按所在的自然层计算面积并计入容积率;跨越多层的,按各自然层分段投影计算建筑面积并计入容积率;室外的单跑楼梯(含步梯、扶手电梯),按其水平投影面积计算 1/2 建筑面积并计入容积率。

10 楼梯已计算建筑面积的,其下方空间不计算建筑面积。楼梯最上层无顶盖的,最上层楼梯不计算面积,但可视为下一层楼梯的顶盖。

11 不封闭的楼(电)梯前室,无论标注何使用功能,均按其围护结构外围水平面积计算建筑面积并计入容积率。

3.2.10 幕墙的建筑面积计算

1 嵌合于房屋横梁上的玻璃、金属等材料形成的幕墙,按横梁外沿水平投影计算建筑面积并计入容积率。以横梁厚度计算外墙体的墙厚。

2 悬挂于结构墙体之上,起装饰作用的玻璃幕墙、金属幕墙、石材幕墙及其它材料幕墙等,按结构墙体外围水平投影计算建筑面积并计入容积率。

3 悬挂式起围护作用的幕墙,室内楼、地板面上无论是否设置围护,均按室内楼、地板外沿或结构梁外沿的水平投影计算建筑面积并计入容积率。

4 同一楼层同一面外墙既有结构墙体又有幕墙且相互不重

叠时，应分别按结构墙体及幕墙外围确定面积的计算边界。

3.2.11 保温层的建筑面积计算

建筑物的外墙外保温层，应按其保温材料的水平截面积计算，计入自然层建筑面积并计入容积率。

3.2.12 落地橱窗的建筑面积计算

附属在建筑物外墙的落地橱窗，应按其围护结构外围水平面积计算建筑面积并计入容积率。结构层高在 2.2 米及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.2 米以下、1.3 米及以上的，应计算 1/2 建筑面积；结构层高在 1.3 米以下的，不计算建筑面积。

3.2.13 屋面上建筑空间的建筑面积计算

1 屋顶的楼梯间、水箱间、电梯机房和设备用房等，应按其围护结构外围水平面积计算建筑面积并计入容积率。结构层高在 2.2 米及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.2 米以下、1.3 米及以上的，应计算 1/2 建筑面积；结构层高在 1.3 米以下的，不计算建筑面积。

2 屋顶水箱与屋面之间的隔层，设计利用有围护结构的，应按其围护结构外围水平投影面积计算建筑面积并计入容积率。结构层高在 2.2 米及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.2 米以下、1.3 米及以上的，应计算 1/2 建筑面积；结构层高在 1.3 米以下的，不计算建筑面积。

3 屋顶电梯机房下方设有的缓冲层，缓冲层不计算建筑面积。

3.2.14 变形缝的建筑面积计算

与室内相通的变形缝，应按其自然层合并在建筑物建筑面积内计算建筑面积并计入容积率。

3.2.15 公共空间的建筑面积计算

1 穿越建筑的公共（消防）通道属于市政道路或小区道路的一部分时，不封闭的，按水平投影计算建筑面积不计入容积率。否则，计算全面积并计入容积率。

2 博物馆、展览馆、体育馆、医院等公共设施建筑物底层作为全天候社会性公共通行的檐廊、走廊，按水平投影计算建筑面积不计入容积率。否则，计算全面积并计入容积率。

3 公共建筑底层开放公共空间且全天候开放，净宽度 ≥ 4 米且梁底净高 ≥ 4 米的建筑物通道，按水平投影计算建筑面积不计入容积率。否则，计算全面积并计入容积率。

3.2.16 化工构筑物、设施的建筑面积计算

1 圆形构筑物计算面积，应按实际投影面积计算，面积计入容积率；

2 储罐区计算面积，应按防火堤轴线或围堰最外边计算，未设防火堤的储罐区，应按成组设备的最外边缘计算，面积计入容积率；

3 天桥、栈桥计算面积，应按其外壁投影面积计算，面积计入容积率；

4 外管廊计算面积，架空敷设可按管架支柱间的轴线宽度加1.5米乘以管架长度计算，沿地敷设应按其宽度加1.0米乘以管线带长度计算，面积计入容积率；

5 工艺装置计算面积，应按工艺装置铺砌界线计算，面积计

入容积率；

6 露天堆场计算面积，应按堆场实际地坪面积计算，面积计入容积率；

7 露天设备计算面积，应按设备场地铺砌范围计算，面积计入容积率；

8 构筑物、化学反应装置、容器装置等设施层高超过 8 米的，应加倍计算面积并计入容积率。

3.2.17 其它不计算建筑面积的空间，应符合下列规定：

1 骑楼、过街楼底层的开放公共空间。

2 舞台及后台悬挂幕布和布景的天桥、挑台等。

3 露台、露天游泳池、花架和屋顶装饰性结构构件，以及独立的景观小品。

4 建筑物内的操作平台、上料平台安装箱和罐体的平台。

5 外墙的勒脚、附墙柱、垛、台阶。

6 室外爬梯、室外专用消防钢制楼梯和钢筋砼悬臂一字形平板式踏步楼梯。

7 无围护结构的观光电梯，以及既有建筑增设的观光电梯。

8 非化工企业用地内的独立的烟囱、烟道、地沟、油（水）罐、气柜、水塔、贮油（水）池、贮仓、栈桥和防爆波电缆井等构筑物。

9 地铁、地下快速路等公共设施出地面的排气通道（井、口部）、房屋突出屋面独立设置的通风井、排气井等。

10 屋顶上的水箱或储水池。

12 活动建筑物、临时建筑物。利用市政道路的引桥、高架

桥和高架桥的桥（路）面作为顶盖建造的建筑物。

13 与建筑物室内不相通的建筑物间的变形缝。

14 不形成建筑空间，起隔热作用的闷顶层。

15 通过夹层的且夹层不能直接使用的楼梯间、电梯间、管井、风井等空间。

16 按规范设置的挑出宽度不超过 1 米的防火挑檐。

17 构筑物形态、非永久使用的非机动车棚。

3.3 特殊规定

3.3.1 特殊层高空间的建筑面积计算

1 住宅结构层高不应超过 3.6 米，且最低不应低于 2.8 米。宿舍、公寓、居住配套中行政管理和社区服务结构层高按住宅结构层高进行控制。同一楼层布置多种配套公建，按主要功能层高进行控制。

2 跃层式住宅门厅、起居室、餐厅的通高部分不超过上空层套内围护结构外围水平面积的 30%且通高部分高度不超过 7.2 米的，该通高部分按照该层围护结构外围水平面积计算建筑面积并计入容积率；单层单套套内建筑面积超过 300 平方米的住宅门厅、起居室、餐厅的通高部分不超过该层套内围护结构外围水平面积的 30%且通高部分高度不超过 7.2 米的，该通高部分按照该层外墙结构外围水平面积计算建筑面积并计入容积率。除门厅、

起居室、餐厅、阳台之外的其他部分不应出现通高情况。

3 商业结构层高不应超过 6.0 米。其中高层商业标准层结构层高和最小分割单元套内建筑面积按照办公楼标准进行控制。

4 办公、旅馆结构层高不应超过 4.5 米。办公建筑应采用公共走廊式布局，卫生间、茶水间及各类型管井、烟道、风井应集中设置，建筑最小分割单元套内建筑面积不应小于 50 平方米。其中办公建筑如需设置专用卫生间或专用管道井、烟道、风井、空调室外机搁板的单元式办公，此类建筑最小分割单元套内建筑面积不应小于 150 平方米。

5 住宅、商业、办公、旅馆等建筑门厅、大厅、中庭，办公和旅馆的展厅、会议厅、宴会厅、多功能厅和有较高层高要求的配套体育设施，集中商业的影剧厅、单一空间建筑面积超过 2000 平方米的且有较高层高要求的空间等功能空间，影院、剧场、体育馆、博物馆、展览馆、教育设施、医疗设施、文化设施、市政公用设施等公共建筑，不受上述层高规定控制，按照水平投影计算建筑面积。对于建筑存在多种功能的情况，参照建筑功能相对应的建筑层高予以控制。

6 工业厂房、仓储用房等因使用功能、工艺要求以及技术经济条件的需要，建筑层高可结合实际情况确定，结构层高不宜超过 8 米，办公形式的工业厂房参照办公标准控制。

7 住宅、商业、办公、旅馆结构层高超上述层高控制要求的建筑空间，层高每增加 2.2 米（不足 2.2 米按 2.2 米计算），其建

筑面积按加倍计算。

8 对于特殊功能空间的建筑结构层高,可通过征求相关行政主管部门意见确定。

3.3.2 阳台的建筑面积计算

1 住宅套内阳台同时满足以下要求的,按其围护结构或围护设施的外围水平投影面积计算 1/2 建筑面积并计入容积率。否则,按全面积计算并计入容积率。

(1) 满足设计和基本功能要求,布局合理,不压占室内空间影响室内功能空间的使用。

(2) 水平投影面积总和不超过单套套内建筑面积的 12%。

(3) 进深不超过相邻基本功能空间进深的 45%且进深不超过 2.4 米。

2 住宅公共部分设置有阳台,单个水平投影面积不超过 5.0 平方米且进深不超过 2.4 米,按其围护结构或围护设施的外围水平投影面积计算。对外开敞面累计边长占其周长 1/2 以下的,计算全面积并计入容积率,对外开敞面累计边长占其周长 1/2 及以上的,按 1/2 面积计算并计入容积率。

3 老年公寓阳台建筑面积按照住宅套内阳台标准计算。

4 阳台与其上盖相距四个及以上楼层的,视作无顶盖;若上盖结构外边线至外墙面的进深小于或者等于 0.6 米的,可不计算建筑面积。

3.3.3 飘窗的建筑面积计算

飘窗应突出外墙面,作为墙面的一部分,不应有楼层楼(地)

板的延伸，满足采光的基本要求，窗台台面与室内地面的高差应在 0.45 米及以上或高差在 0.45 米以下但结构净高在 2.1 米以下，且外墙墙体结构外边线至飘窗围护结构外边线距离不应超过 0.6 米，可不计算建筑面积。

3.3.4 空调室外机搁板、设备平台的建筑面积计算

1 主体结构外空调室外机搁板应突出外墙面，满足使用及安全要求，避免对室外活动和环境产生影响，进深（取空调室外机搁板外边线至外墙面的最大垂直距离）不应超过 0.8 米，可不计算建筑面积。住宅每个空调室外机搁板水平投影面积不应超过 1.0 平方米，且每套住宅空调室外机搁板水平投影面积总和应小于 4.0 平方米。

2 每套住宅独立设置的集中设备平台（包括集中空调室外机搁板）水平投影面积不应超过 4.0 平方米，按结构底板水平投影面积计算 1/2 建筑面积并计入容积率。

3.3.5 突出外墙面建筑部件的建筑面积计算

主体结构外突出建筑外墙面的花池、结构板、装饰性阳台等建筑部件（不含室外空调机搁板），进深（取外墙附属物结构外边线至外墙结构外边线最大垂直距离）不应超过 0.6 米，可不计算建筑面积。

3.3.6 装配式建筑外墙的建筑面积计算

建筑外墙装配式部分建筑面积不超过经建设部门认定为装配式建筑单体 ± 0 以上建筑面积的 3% 时，外墙装配式部分的建筑面积不计入容积率。超过 3% 时，超出部分建筑面积计入容积率。

公开形式：主动公开

武汉市自然资源和规划局办公室

2021年 月 日印发