

市政府关于印发
海安市房屋建筑面积计算管理技术规定
(2021年版)的通知
(海政规〔2021〕7号)

各区管委会，各镇人民政府，各街道办事处，市政府各部门、各直属单位：

《海安市房屋建筑面积计算管理技术规定（2021年版）》已经市十六届人民政府第56次常务会议研究同意，现印发给你们，请遵照执行。

海安市人民政府
2021年9月9日

海安市房屋建筑面积计算管理技术规定 (2021 年版)

第一条 为规范房地产市场，促进我市房地产业健康发展，根据有关法律、法规、国家、省房产测量标准及相关规范，结合本市实际制定本规定。

第二条 本规定适用于在城市、镇规划区内房地产开发项目。其它建筑工程建筑面积亦参照执行。

第三条 房地产面积的预测和实测，应由有房产测绘资质的单位实施。房屋面积测算应遵循《房产测量规范第 1 单元：房产测量规定》(GB/T17986.1-2000)和《房屋面积测算技术规程》(DB32/T 3695-2019)。

第四条 计算全部建筑面积及计入容积率部分的范围：

(一) 永久性结构的单层房屋按一层计算建筑面积；低层、多层和高层房屋按各层建筑面积的总和计算。

1. 住宅建筑：住宅建筑层高不应低于 2.8 米，且不应高于 3.3 米。当其建筑标准层层高大于 3.3 米小于等于 4.4 米时，不论层内是否设有夹层，其计容建筑面积计算值按该层水平投影面积(不含阳台部分)的 1.5 倍计算；当其建筑标准层层高大于 4.4 米小于等于 5 米时，不论层内是否设有夹层，其计容建筑面积计算值按该层水平投影面积(不含阳台部分)的 2 倍计算；当其建筑

海安市行政规范性文件

标准层层高超过 5 米时，其计容建筑面积计算值在 2 倍的基础上以 5 米为基准，每增加 2.2 米（不足 2.2 米时按 2.2 米计算）即增加 1 层（不含阳台部分）计算。跃层式住宅、低层住宅、错层式住宅的起居室（指客厅）层高在户内通高时，不列入超层高控制范围。

2. 商业、办公建筑：商业、办公建筑层高必须控制在 6 米以下（含 6 米）。当层高小于等于 4.2 米（底层 4.6 米）视作单层，计入容积率。当层高大于 4.2 米（底层 4.6 米）、小于等于 5.2 米时（不论层内是否有隔层），其计容建筑面积按单层面积的 1.5 倍计算。当层高大于 5.2 米、小于等于 6 米时（不论层内是否有隔层），其计容建筑面积按单层面积的 2 倍计算。

3. 超市、大型商场、农贸市场、专卖店、餐饮酒店、娱乐等，以及有特殊功能要求的公共建筑，建筑层高可根据功能要求确定。

（二）永久性结构的单层房屋其层高大于 2.2 米时，应按一层计算建筑面积。多层和高层房屋应按各层建筑面积的总和计算。

（三）房屋自然层内局部楼层设有的夹层、插层、技术层、结构转换层、避难层、设备层、架空层及楼（电）梯间等，高度在 2.2 米以上时，面积应按其水平投影面积计算。

（四）穿过房屋的通道，房屋内的门厅、大厅面积均按一层计算建筑面积计算。门厅、大厅内的回廊部分，层高在 2.2 米以

海安市行政规范性文件

上时，面积应按其外围水平投影面积计算。

（五）房屋内的楼梯间、电梯（观光梯）井、提物井、垃圾道、管道井等应按房屋自然层数计算建筑面积。

（六）房屋天面上，属永久性建筑，层高在 2.2 米以上的楼梯间、水箱间、电梯机房、设备间等，建筑面积应按其外围水平投影面积计算。

（七）住宅建筑阳台设置在主体结构内的，应按其外围水平投影面积计算。

（八）与房屋相连的有柱走廊，层高在 2.2 米以上时，面积应按其柱的外围水平投影面积计算。

（九）房屋间永久性封闭的架空通廊，层高在 2.2 米以上时，面积应按外围水平投影面积计算。

（十）地下室、半地下室及其相应出入口，层高在 2.2 米以上时，应按其外墙（不包括采光井、防潮层及保护墙）外围水平投影面积计算。

（十一）有柱或有围护结构的门廊、门斗，应按其柱或围护结构外围水平投影面积计算。

（十二）玻璃幕墙、金属板幕墙及其他材料幕墙作为房屋外墙时，应按外围水平投影计算建筑面积。既有主墙，又有幕墙时，以主墙的外围水平投影面积计算。

（十三）属永久性建筑的有柱或非单排柱的车棚、货棚、站台、加油站等，层高在 2.2 米以上时，应按柱外围水平投影面积

海安市行政规范性文件

计算。

（十四）与室内相通，具备房屋一般条件，并能正常利用的伸缩缝、沉降缝，应按外围水平投影面积计算。

（十五）依坡地的建筑物吊脚架空层，深基础架空层，设计加以利用，且有围护结构的，应按层高在 2.2 米以上或净高在 2.1 米以上部位的外围水平投影面积计算。

（十六）立体书库、仓库、车库、机械车库等有结构层的，按其层高 > 2.2 米结构层建筑面积的总和计算。内部无结构层的，不论其高度和停放层数，均按一层计算。

（十七）有围护结构的舞台灯光控制室，按其围护结构外围水平投影面积的实际层数计算。

（十八）有永久性上盖，有柱和围护结构的场馆看台，层高大于 2.2 米时，按柱或围护结构的外围水平投影面积计算建筑面积；场馆内有结构层的多层，应按多层面积计算；场馆看台下方加以利用，且高度在 2.2 米以上的部位，应按其结构层水平投影面积计算。

（十九）原始设计斜面结构屋顶下面加以利用的空间，层高在 2.2 米以上或屋面底板距楼面净高在 2.1 米以上（含 2.1 米，下同）的部分，应计算建筑面积。

第五条 计算一半建筑面积及计算一半容积率的范围：

（一）与房屋相连，有上盖无柱的走廊、檐廊，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。上盖水平投影超过底板外沿

海安市行政规范性文件

的，以底板围护结构外围水平投影面积一半计算；围护结构超过上盖的应按其上盖水平投影面积一半计算。

（二）属永久性建筑的独立柱、单排柱车棚、货棚、雨篷、站台、加油站、收费站等，层高在 2.2 米以上的，应按其上盖水平投影面积的一半计算。

（三）住宅建筑阳台设置在主体结构外的，应按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。当围护向内倾斜时，应按围护上沿外围水平投影面积的一半计算；当围护向外倾斜时，应按底板外围水平投影面积的一半计算；当围护超过上盖投影时，应按其上盖水平投影面积一半计算；上盖投影超过围护时，应按围护结构外围水平投影面积一半计算。

（四）有顶盖不封闭的永久性架空通廊，应按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。

（五）有永久性上盖，无围护结构的场馆看台，层高 ≥ 2.2 米的，应按其上盖水平投影面积的一半计算。

（六）无顶盖的室外楼梯按各层水平投影面积的一半计算。

第六条 建筑面积不计入容积率统计的范围：

（一）地下车库层、半地下车库层（高出室外地坪面设计标高 1.2 米以下）、地面车库层（室内地面至梁底净高小于等于 2 米，梁的高度根据设计规范确定，但多层层高不超过 2.4 米、高层层高不超过 2.6 米）。

（二）阁楼层建筑面积（室内净高超过 2 米部分）小于与之

海安市行政规范性文件

相联的标准层建筑面积的 40% 时不计入容积率，阁楼不得单独对外出售。

（三）架空层：建筑底层布置的架空层（其中电梯井、门厅、过道等围合部分按其建筑面积计入容积率）。架空层应满足以下条件：以柱、剪力墙落地，视线通透、空间开敞，层高应不小于标准层高度；无特定功能，只作为公共休闲、绿化等公共开敞空间使用。架空层应计入建筑层次。

第七条 不计建筑面积的范围：

（一）层高在 2.2 米以下的技术层、夹层、插层、架空层、车库层、地下室、半地下室等。

（二）突出房屋墙面的构件、配件、装饰柱、装饰性幕墙、垛、勒脚、台阶、无柱雨篷，以及有主墙体的玻璃幕墙、金属幕墙及其它材料幕墙等。

（三）房屋之间无上盖的架空通廊。

（四）无顶建筑，房屋的天面、天面上的花园、泳池、眺望间等景观建筑设施。

（五）与室内不相通的平台、花台、晒台，挑台、挑廊、檐廊，以及房屋间的伸缩缝等。

（六）建筑物内的操作平台、上料平台及利用建筑物的空间安置箱、罐的平台。

（七）骑楼、过街楼的底层用作道路街巷通行的部分，临街楼房、挑廊下的底层作为公共道路、街巷通行（主要通道，边上

海安市行政规范性文件

无人行道)的,不论其是否有柱、是否有围护结构,均不计算建筑面积。

(八)利用引桥、高架路、高架桥等路面作为顶盖建造的房屋。

(九)房屋主墙外的保温层、防潮层、采光井等其它装饰性材料的贴面。

(十)独立烟囱以及亭、塔、油(水、气)罐、池、地下人防的干、支线等。

(十一)活动房屋、临时房屋、无顶盖或部分倒塌的房屋。

(十二)无永久性顶盖的架空走廊和用于检修、消防的室外钢梯、爬梯等。

(十三)同时满足以下条件的住宅建筑的飘窗:设置在主体结构外,且窗台最外侧上下方无结构性墙体围护,上下层飘窗之间与外部通透的;开窗净宽不大于所属房间开间的 $2/3$,窗台高度(窗台面与室内地面的高差)不小于 0.45 米、飘窗净高不大于 2.1 米、进深自墙体内侧到挑板外侧不大于 0.9 米。

(十四)顶层檐口以上用结构层(楼板)全封闭的,应视为隔热层不计算建筑面积。

(十五)楼梯已计算建筑面积的,其下方空间无论是否利用,均不计算建筑面积。

第八条 半地下车库建筑占地不计入建筑密度,屋顶覆土绿化后计入绿地率。

海安市行政规范性文件

第九条 产权登记实测面积不得超过规划许可面积 3%，实测面积超过 3% 的除补缴相关规费外，并按有关法律法规处罚。

第十条 建设单位在申报建设工程规划许可前，必须进行施工图建筑面积预测绘，并将预测绘结果作为建设工程施工图纸设计文件的一部分。

第十一条 本规定由市自然资源和规划局负责解释。

第十二条 本规定自 2021 年 11 月 1 日起施行。国家、省有新规定的，从其规定。本规定公布之前，已经市规划行政主管部门提供规划设计要点或批准规划设计方案的建设项目，其房屋建筑面积计算方法仍按原规定执行。