附录二 计算规则

1.面积计算：计算建筑面积按《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353—2013）执行。

2.住宅楼的层数及面积计算应符合下列规定：

（1）当住宅楼的所有楼层的层高不大于3.6米时，层数应按自然层数计，并计算建筑面积。  
 （2）居住建筑层高大于3.6米、小于或者等于5.8米（即3.6米+2.2米）的，其计容建筑面积按照该层水平投影面积的2倍计算；层高大于5.8米、小于或者等于8米（即5.8米+2.2米）的，其计容建筑面积按照该层水平投影面积的3倍计算；层高大于8米的，以此类推。

复式居住建筑，其起居室、餐厅的通高部分面积不超过该自然层建筑面积的25%且小于或者等于7.2米的，该通高部分的计容建筑面积按照该层水平投影面积的1倍计算；通高部分超过该自然层建筑面积的25%或者大于7.2米的，按照本条第（2）款的规则计算。

3.商业建筑（含各类配套服务建筑）按照单元式划分，层高大于6米、小于或者等于8.2（即6+2.2）米的，不论层内是否设有夹层，其计容建筑面积按照该层水平投影面积的2倍计算；层高大于8.2米、小于或者等于10.4（即8.2+2.2）米的，不论层内是否设有夹层，其计容建筑面积按照该层水平投影面积的3倍计算；层高大于10.4米的，以此类推。

4.办公建筑、酒店建筑层高大于4.5米、小于或者等于6.7（即4.5+2.2）米的，不论其层内是否设有夹层，其计容建筑面积按照该层水平投影面积的2倍计算；层高大于6.7米、小于或者等于8.9（即6.7+2.2）米的，不论其层内是否设有夹层，其计容建筑面积按照该层水平投影面积的3倍计算；层高大于8.9米的，以此类推。

5.建筑公共部分的门厅、大堂、中庭和有特殊功能需要的建筑及工业建筑、体育馆、博物馆和展览馆类建筑不按本规则计算建筑面积，其建筑面积的计算值按照现行《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353—2013）的规定执行。

6.建筑首层架空部分，仅用于绿化、公共休闲活动空间、公共通道等非经营性用途的，其面积不计入计容建筑面积，但应计入建筑总面积。

7.地下建筑面积可不计入计容建筑面积，但应计入建筑总面积。

8.阳台建筑面积计算应参照国家现行建筑面积计算规范执行，其计容面积应按以下规定执行：

（1）阳台水平投影面积大于该层水平投影面积20%的，超出部分应按其水平投影面积纳入容积率计算，未超出部分均按一半计算计容面积。

（2）居住建筑主体结构外阳台底板至顶板垂直高度达到或超过两个自然层的不封闭阳台，并在底板至顶板的垂直空间内无水平镂空板、连接横梁、挂墙等结构体时，可视为露台，不计算建筑面积且不纳入容积率计算。

（3）建筑物附属构件（包含但不限于各类形式的构造板、结构板、入户花园、结构空洞等）、主体结构外的空调室外机搁板（进深大于0.8米，或长度大于1.8米），均视为阳台，按照本条第一项计算建筑面积，并纳入容积率计算。

9.飘窗计算：

符合下列条件的飘窗，不计入建筑总面积以及计容建筑面积：

（1）突出外墙面；

（2）窗台板与室内地坪高差大于0.45米；

（3）窗台板外边线至建筑外墙面距离小于或者等于0.6米；

（4）窗台板与室内地坪高差小于或等于0.45米的，窗户净高小于2.1米。

不符合以上条件的，或者设置在外墙、楼面结构层投影面以内的飘窗，按照窗台板投影面积计入建筑总面积以及计容建筑面积。

10.花池计算：

（1）建筑计算高度小于或者等于24米的住宅建筑在外墙外或者阳台外设置花池时，花池底板高于室内地坪或者阳台地坪0.6米的，花池不计入建筑总面积以及计容建筑面积；花池底板距室内地坪或者阳台地坪小于0.6米的，或者在阳台结构底板内设置花池的，花池按照阳台规定计入建筑总面积以及计容建筑面积。

（2）建筑计算高度大于24米的住宅建筑在外墙外或者阳台外设置的花池，按照阳台规定计入建筑总面积以及计容建筑面积。

11.住宅建筑的地下采光井（槽）周边，除用作集中车库外，均计入计容建筑面积。

12.超高层建筑避难层（非避难空间按常规计算），其面积不计入计容建筑面积，但应计入建筑总面积。