



揭阳市自然资源局关于印发揭阳市建筑工程容积率计算办法的通知

揭市自然资规〔2025〕1号

各县（市、区）人民政府（管委会）：

《揭阳市建筑工程容积率计算办法》经市人民政府同意，现予以印发，请遵照执行。执行中遇到的问题，请径向揭阳市自然资源局反映。建设用地涉嫌闲置的，须严格按照《闲置土地处置办法》等有关规定进行处置，经处置后同意继续开发建设的，方可依照《揭阳市建筑工程容积率计算办法》办理建设工程规划许可等手续。

揭阳市自然资源局

2025年9月29日



揭阳市建筑工程容积率计算办法

第一条 为推进高质量发展，进一步优化营商环境、政务环境，规范城乡规划管理过程建筑工程容积率计算，根据《民用建筑通用规范》（GB55031）、《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353）等国家标准及规章的规定，结合相关政策要求与揭阳市实际，制定本办法。

第二条 揭阳市行政区域内城乡规划管理过程建筑工程容积率计算，适用本办法。

第三条 建筑工程设计应符合规划条件和相关规范要求，且设计合理。城乡规划管理建筑工程建筑面积的计算，按照《民用建筑通用规范》（GB55031）、《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353）执行。建筑工程建筑面积指标分列计算容积率建筑面积和不计算容积率建筑面积。

第四条 在计算建筑工程容积率时，下列情形不计入容积率建筑面积：

（一）建筑物屋顶的楼梯间、电梯机房、风机房、水箱间、消防水池、人防报警间及设备设施房等辅助用房，且上述用房建筑面积累计不大于屋顶面积的25%，超出25%的，超出部分按其建筑面积计入计算容积率建筑面积。

（二）建筑物避难层中的避难空间。

（三）窗台与室内地面高差在0.45米以下且结构净高在2.10



米以下或窗台与室内地面高差在 0.45 米及以上的凸（飘）窗，且突出建筑外墙结构边线不大于 0.8 米（突出建筑外墙结构边线大于 0.8 米部分，按其投影面积的一半计入容积率建筑面积）。

（四）建筑物底层或塔楼首层设置架空层时，层高不低于 3 米，视线通透、至少有两个方向的空间开敞，且仅用作通道、布置绿化小品、居民休闲设施等公共用途。但电梯井、门厅、过道、楼梯间等为楼层服务的围合空间计入容积率建筑面积。

（五）城市公共通道、轨道交通地下车站和区间及其专用附属设施（除商业设施外）；结构顶板露出规划确定的室外地面起算基准点或室外地坪的高度小于 1.5 米的地下机动车库、地下非机动车库、非平战结合的人防工程和地下市政公用设施及地下设备用房等地下空间。

（六）建筑外墙面抹灰、装饰面、镶贴块料面层、装饰性幕墙。凸出建筑外墙的空调搁板、各类装饰性构架或联系梁等建筑外墙附属物。

（七）无围护结构的风雨走（连）廊。

（八）机械停车设备。

（九）规划条件约定或政府的相关政策要求，建成后无偿移交的公建配套设施（如社区公共服务用房、幼儿托幼设施、养老设施、垃圾中转站、公厕、配电网开关站等）。

（十）城市更新，改善居住环境，对住宅区进行微改造，完善社区配套建设的公共服务设施。

（十一）提供城市公共使用的骑楼廊道，设置城市家具的建筑公共开放空间。



(十二) 供城市轻轨、隧道管理使用的供配电用房，供电动车充电设施的专用配电房，住宅区内独立设置的公用配电房，设置在住宅建筑首层及以上的公用配电房。

(十三) 实施装配式建筑方式，且满足装配式建筑要求的建筑项目，其满足装配式建筑要求部分的计容面积可按 3% 比例不计入容积率建筑面积。

第五条 建筑物未封闭阳台（包括具备同种功能的景观阳台、空中花园、入户花园、活动平台等），按其水平投影面积的一半计算建筑面积，其中住宅、公寓、宿舍、商业、办公、工业建筑的未封闭阳台应当按照下列规则计算容积率：

(一) 住宅和公寓、宿舍等居住建筑的未封闭阳台进深不大于 2.4 米，且未封闭阳台水平投影面积之和不超过住宅套内（含阳台水平投影面积）建筑面积 25% 的，按其水平投影面积一半计算容积率建筑面积。进深或建筑面积比例超出上述规定的部分，按其水平投影面积计算容积率建筑面积。其中：

(1) 住宅利用挑高、错层的阳台设置户专属空中花园，当户专属空中花园不小于两个自然层高时，其面积不计入容积率建筑面积。

(2) 住宅设置层高不小于两个自然层高、可供业主共享的开敞式公共休闲绿化平台，该平台面积不计入容积率建筑面积。

(3) 住宅每户仅设置一个主景观阳台，且其连续开敞率不低于 40% 的，主景观阳台进深可大于 2.4 米，阳台内根据需要可设竖向受力结构柱，建筑面积和计算容积率建筑面积按其水平投影面积一半计算。



(4) 城市重点地段，因规划要求封闭的住宅阳台，按水平投影面积的一半计算容积率建筑面积。

(二) 商业、办公、工业建筑每层的未封闭阳台水平投影面积之和不超过该层建筑面积 5% 的，按其水平投影面积的一半计算容积率建筑面积。面积比例超出上述规定的部分，按其水平投影面积计算容积率建筑面积。

第六条 建筑层高基准值：居住建筑（住宅、公寓和宿舍）3.6 米；商业建筑 4.8 米，其中集中大中型商业建筑 6.0 米；办公建筑 4.5 米；工业厂房 8.0 米；层高超过基准值的，折算倍数按本办法附件《揭阳市各类建筑层高与计算容积率建筑面积折算倍数关系表》。

第七条 复式住宅建筑，其客厅、起居室挑空部分层高不大于 7.2 米且水平投影面积不大于套内水平投影面积 30% 按水平投影面积计算容积率建筑面积，超出 30% 部分按 2 倍计算容积率建筑面积。当其客厅、起居室挑空部分层高大于 7.2 米时，超出部分按照每 2.2 米为 1 倍，余数进一（即不足 2.2 米按 2.2 米计 1 倍）累加倍数计算容积率建筑面积。

第八条 建筑的门厅、大堂、中庭、内廊、采光厅等公共部分，文化娱乐设施（含影剧院、图书馆、博物馆等）、体育场馆、展示厅、会议厅、指挥监控中心、宴会厅和多功能厅等对层高有特殊要求的建筑空间（含相邻且直接为其服务的设施空间），因实际功能需要层高大于建筑层高基准值的，按其水平投影面积计算容积率建筑面积。

第九条 其他法律、法规、规章、规范等有容积率计算规定



的按其规定执行。

第十条 本办法中部分术语解释如下：

（一）建筑工程容积率：指建设项目用地范围内计算容积率建筑面积与建设项目用地面积的比值。计算公式：建筑工程容积率=计算容积率建筑面积÷用地面积。

（二）计算容积率建筑面积：指建设项目用地内需计入容积率指标的建筑面积。一般情况应按《民用建筑通用规范》（GB55031）、《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353）规定的建筑面积计算规定计算，本办法有规定的按本办法规定执行。

（三）避难空间：用于人员暂时躲避火灾及烟气危害的空间，不包含电梯间、楼梯间、电梯前室、楼梯前室等垂直交通空间以及设备用房。

（四）未封闭阳台：至少有一边除护栏外没有任何围护结构的阳台。

（五）住宅套内建筑面积：由套（单元）内的房屋使用面积、套内墙及柱体面积、套内阳台水平投影面积及为套内服务的烟囱、通风道、管道井的面积组成。其中各套之间的分隔墙和套与公共建筑空间的分隔等共有墙以及外墙（包括山墙），均按水平投影面积的一半计入套内墙体面积。套内自有墙体按水平投影面积全部计入套内墙体面积。

（六）集中大中型商业：指建筑整体设计、商业功能集中布置，单层建筑面积≥2000平方米或总建筑面积≥5000平方米。

（七）建筑公共开放空间：是附属建筑物，具备边界开放与便捷的公共可达条件，面向公众或者不特定业主全天候免费开



放的公共空间。

（八）公用配电房：指需移交供电部门的 10kV（20kV）及以下电压等级的供配电设施，包括开关房、综合房、公变房、低压房等。

（九）阳台连续开敞率：指阳台位置连续的开敞面长度占阳台周长的比值。若设有作为阳台竖向受力构件所必需的结构柱时，仍视为连续开敞但结构柱尺寸不计入开敞面长度。

（十）主景观阳台：每套住宅仅限设置一个结合起居室（厅）的主景观阳台，阳台内设有必需的竖向受力结构柱时可视为凸阳台，建筑面积和计算容积率建筑面积按其水平投影面积的一半计算。

第十一条 本办法实施前，已取得《建设工程规划许可证》的建设工程项目，申请《建设工程规划许可证》（含相应附图附件）变更的，按原审批时规定执行。本办法实施后，新建、扩建工程项目按本办法执行。

第十二条 本办法自2025年11月1日起施行，有效期至2030年10月31日止。

（附件略，《揭阳市建筑工程容积率计算办法》政策解读略，详情请登录揭阳市人民政府门户网站 www.jieyang.gov.cn 政务公开-市人民政府公报栏目查阅）