

关于优化建设项目有关规划指标计算规则的通知（试行）

（征求意见稿）

为促进房地产市场平稳健康发展，提升我市建设项目开发品质，改善人居环境，满足人民群众对美好居住生活新需求，现就建设项目有关规划指标计算规则通知如下：

一、适用范围：本通知适用于台州市区新出让的住宅建设项目。

二、主要内容：

1、住宅小区可结合主出入口设置小区门厅，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，不纳入容积率计算。

2、结合慢行步道建设且宽度不大于3米、层高不小于4米的开敞式风雨连廊以及结合公共绿地设置的休闲景观凉亭不纳入容积率计算且不计算建筑密度。

3、住宅小区配建的居家养老服务用房、社区综合服务设施用房（含社区用房、社区卫生计生服务站用房、党群服务中心（站）等）以及公共厕所，产权无偿移交给政府指定部门的，不纳入容积率计算。

4、住宅小区配建的公共文化设施用房不纳入容积率计算。

5、高层住宅底层宜架空，层高不小于 4 米，可使用玻璃围合作为公共空间使用的，视为架空层不计算建筑面积。

6、商住楼裙房屋顶层可设置架空空间，层高不小于 4 米，视线通透、不封闭且作为公共空间使用的，视为架空层不计算建筑面积。

7、邻近高速、快速路、高架、轨道交通沿线的居住用地，以及要求立面公建化的居住用地，在规划条件中明确需采用封闭式阳台的，阳台按水平投影面积的 1/2 计算容积率。

8、电动自行车地面集中充停场所、室外非机动车棚、地下车库出入口坡道顶棚不纳入容积率计算且不计算建筑密度。

9、住宅小区配建的变配电房（开关站）、垃圾分类收集房不纳入容积率计算。

10、独立于建筑之外的，出室外地面的楼梯及电梯井，不纳入容积率计算。

三、其他

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中以及测绘部门出具的预测、实测报告中，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、本通知适用范围内的建设项目在土地出让、建设工程规划许可、规划用地核验和地籍调查均适用本通知的计算规则，确权登记按建筑面积进行。

3、本通知自2024年xx月xx日起施行，有效期三年。此前有关政策与本通知不一致的，以本通知为准。