

《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）》起草说明

为进一步提升我市住宅建设项目开发品质，我局起草了《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）》（以下简称《通知》）。现将有关情况说明如下：

一、起草背景

为全面贯彻落实国家和省有关部署要求，改善城市人居环境，推动我市从“住有所居”向“住有宜居”迈进，促进房地产业良性循环和健康发展，引导提升住宅产品开发品质，满足人民群众对美好居住生活新需求，拟制定出台市级层面优化住宅建设项目有关规划指标计算规则的政策文件。

二、起草过程

自今年10月起，我局在学习参考杭州、宁波、嘉兴、温州等省内各地市有关规划管理做法的基础上，结合市区实际，研究起草了《通知》初稿，并充分征求了房地产开发企业、三区政府（管委会）意见建议，经多次修改完善后形成《通知》征求意见稿。

三、主要内容：《通知》适用于台州市区新出让的住宅建设项目，主要包含以下内容：

1. 打造无风雨归家动线。一是对居住用地内符合特定要求+

的小区主入口门厅不计容；二是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计容且不计建筑密度。

2. 鼓励设置邻里交往空间。一是鼓励高层住宅底层架空，架空层使用玻璃围合，层高不小于4米且作为公共空间使用的，不计容；二是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，不计容。

3、鼓励建设公共服务设施。一是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，不计容；二是住宅小区配建的公共文化设施用房、变配电房（开关站）以及垃圾分类收集房不计容。

4、鼓励合理设置封闭式阳台。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，封闭式阳台按面积的1/2计算容积率。

5、鼓励建设非机动车充停设施。一是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计容且不计建筑密度；二是独立于建筑之外的，出室外地面的楼梯及电梯井不计容。

四、其他管理要求

一是要求技术经济指标表、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，准确列明总建筑面积、计容建筑面积和不计容建筑面积；二是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。三是本通知自发布后 30 日起施行，有效期三年。

台州市自然资源和规划局

2024 年 11 月 日