

绍兴市自然资源和规划局印发关于优化 建设工程容积率计算规则的通知

绍市自然资规发〔2025〕16号

各区、县（市）自然资源和规划局（分局），局各处室、单位：

《关于优化建设工程容积率计算规则的通知》已经市政府同意，现予以印发，请认真贯彻实施。各区、县（市）抓紧结合实际制定细则并报市局备案。

绍兴市自然资源和规划局

2025年5月16日

（此件公开发布）

优化建设工程容积率计算规则

为进一步提升我市建设项目开发品质，打造“好房子”，改善人居环境，激发市场活力，经研究，现就优化建设工程容积率计算规则通知如下：

一、适用范围

本通知适用于我市新建、改建和扩建的房屋建筑建设工程项目。本通知所指的容积率是指项目建设用地范围内，计入容积率计算的总建筑面积与项目建设用地面积的比值。

二、计算规则

1.在住宅首层（建筑主体结构基底轮廓线对应的区域范围）设置视线通透、空间开敞并作为公共休闲、人行、绿化等空间使用的（不得作为停放机动车、非机动车或车行交通空间使用），不纳入容积率计算。

2.位于居住用地沿街不超过2处的主要出入口，每处面积不大于200平方米，至少两面开敞且仅作为小区车辆、人行通行和用于通行管理、信息传达、安全保卫等公共服务功能的小区主入口门厅（不含物业管理用房），不纳入容积率计算。

3.位于用地范围内，设置在室外一层、无围护结构、顶盖宽度不大于3米的开放式风雨连廊，无围护架构的非机动车坡道和机动车坡道的轻质结构车库出入口顶棚，不纳入建

筑密度，也不纳入容积率计算。

4.住宅封闭式阳台按水平投影面积的 1/2 计算容积率。
单套住宅阳台总面积占该套住宅总建筑面积比值超过 7% 的，超过部分按全面积计算。

5.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；利用城市公共空间并向公众开放的公共连廊，不纳入容积率计算。

6.老旧小区改造、未来社区创建等城市更新项目，利用存量土地配建的公共服务设施不纳入容积率计算。

7.在项目用地范围内配建，建成后移交相关部门的变配电房、开闭所、水泵房、燃气调压房、垃圾收集房等，不纳入容积率计算。

8.鼓励低、多层住宅建筑采用坡屋顶形式，丰富第五立面城市景观，坡屋顶结构净高在 2.1 米及以上部分形成的建筑空间小于住宅顶面面积 1/4 且总高度不超过 4.2 米的，可认作阁楼不纳入容积率计算。

9.住宅地下室在满足停车、人防等配套设施配建要求前提下，在地上建筑基底轮廓线对应的区域范围内允许设置活动室、储藏间等用房，可认作配套用房不纳入容积率计算。

三、相关管理要求

1.建设单位提交的工程设计方案中应准确列明各项经济技术指标，包括总建筑面积和不纳入容积率计算的建筑面积。

2.本通知适用于土地供应、建设工程规划许可、房屋预（销）售、规划用地核验、地籍调查各环节。本通知中建成后移交相关部门的不计容建筑空间，可根据建筑面积依法进行确权登记。

3.本通知自发文之日起施行，有效期五年。各区、县（市）根据实际制定实施细则并报市自然资源和规划局备案。本通知由绍兴市自然资源和规划局负责解释。