

南昌市建筑工程建筑面积、容积率、建筑密度

计算规则

(2022 修订)

为正确引导城乡规划管理，规范规划管理中建设工程的建筑面积、容积率、建筑密度计算方法，现依照现行《建筑工程建筑面积计算规范》，结合本市实践，经市政府常务会研究同意，对原《南昌市建筑工程建筑面积、容积率、建筑密度计算规则（2019 修订）》进行修订。

第一条 各项建设工程设计应符合国家和本市的相关建筑设计规范和标准，不得随意虚构设计平面用途及性质。

第二条 建设单位（个人）、设计单位应当按照诚信原则，规范建筑面积计算方法，如实报送申请材料。

第三条 以下情形按现行《建筑工程建筑面积计算规范》计算建筑面积并计入容积率：

（一）地上建筑物（含建筑物顶部的楼梯间、电梯机房，及有围护结构的底层车库、杂物间等）结构层高在 2.2 米及以上的，按全面积计入容积率；结构层高在 2.2 米以下的，按 1/2 面积计入容积率。

（二）在室外地坪以上部分的高度超过 1.5 米的集中地下室，其建筑面积计入容积率。场地地坪标高不一致时，室外地坪以周边城市道路标高加上 0.3 米计算（周边城市道路标高不一致，以低的城市道路标高为标准）。位于丘陵地区

的集中地下室，场地竖向规划为台地式布局的，集中地下室在室外部分高度超过 1.5 米的，可不计入容积率。

（三）设在底层临街商业的后半部分架空层及底层之外其他楼层的架空层，其面积应当计入容积率。

（四）超高层建筑避难层中的非避难空间（如楼梯间、电梯井、其它功能性用房等）面积应当计入容积率。

（五）商业、办公、旅馆等公共建筑项目的地下室除停车及设备用房以外的其它功能性用房面积应当计入容积率。

（六）公共建筑宜在南向设置门厅，北向门厅应设门斗或其他防寒设施，门斗面积应当计入容积率。

第四条 以下情形按现行《建筑工程建筑面积计算规范》计算建筑面积但不计入容积率：

（一）建筑物的外墙外保温层。

（二）主体建筑下面在室外地坪以上部分的高度不超过 1.5 米、用于停车及设备用房的地下室。

（三）住宅建筑下面在室外地坪以上部分的高度不超过 1.5 米、用于储藏功能的住宅地下室或半地下室。

（四）结构层高不超过 4.5 米、通透、无围护结构的五层（含五层）以上住宅、中小学等公益性建筑的底部架空层；临江、临湖的住宅底部架空层结构层高，可适当提高。

（五）结构层高小于 2.2 米的结构（设备管道）转换层。

（六）超高层建筑避难层中的避难空间。

(七) 出挑宽度大于 2.1 米的公共建筑悬挑雨篷；出挑宽度大于 2.1 米、高度大于 6 米的公共建筑有柱雨篷。

(八) 地下室的通风井和有顶盖的采光天井。

第五条 建筑结构层高计算标准

(一) 普通住宅建筑标准层结构层高最低不小于 2.9 米，但最高不大于 3.6 米；当结构层高大于 3.6 米时，不论层内是否有隔层，按该层水平投影面积的 K 倍计算建筑面积，并计入容积率， $k=h \div 3.6$ (h 为建筑结构层高)。

(二) 住宅允许客厅挑空，挑空高度不大于 7.2 米，挑空面积不超过 30 平方米，且不大于其底层套内建筑面积（含阳台）的 30%；当挑空高度大于 7.2 米时，不论层内是否有隔层，按该层水平投影面积的 K 倍计算建筑面积，并计入容积率， $k=h \div 3.6$ (h 为建筑结构层高)。

(三) 办公、旅馆（服务型公寓）建筑标准层结构层高最低不小于 3.2 米，但最高不大于 5.0 米；当办公、旅馆建筑标准层结构层高大于 5.0 米时，不论层内是否有隔层，按该层水平投影面积的 K 倍计算建筑面积，并计入容积率， $k=h \div 5.0$ (h 为建筑结构层高)。门厅、大堂、中厅、内廊、采光厅、会议室等不列入超层高控制范围。

(四) 在居住用地上建设的配套商业建筑标准层结构层高不应大于 5.1 米，在商业用地上建设的商业建筑标准层结构层高不应大于 6 米，业态有特殊要求的，层高可适当提高。

(五) 电影院、剧场、体育馆、展览馆、大型商业综合体、游泳馆、宴会厅等公共建筑标准层结构层高可按功能要求适当加高。

第六条 以下情形按现行《建筑工程建筑面积计算规范》计算建筑面积，部分计入建筑密度。

(一) 无顶盖且无围护结构的室外楼梯，按水平投影面积的一半计入建筑密度。

(二) 高于室外地坪 4 米以上住宅的有柱雨篷，按柱外边围合面积的一半计入建筑密度。

(三) 临城市道路骑楼按柱外边围合面积的一半计入建筑密度。

(四) 10 米以下满足消防车通行的公共建筑有柱雨棚、架空走廊按水平投影面积一半计入建筑密度。

(五) 地下车库出入口坡道不论有无顶盖，均按坡道水平投影面积的一半计入建筑密度。若设置顶盖应尽可能低矮，为轻巧的玻璃或结合绿化设置。

(六) 有顶盖的采光井按水平投影面积的一半计入建筑密度。

(七) 二层出挑建筑按水平投影面积的一半计入建筑密度。

第七条 以下情形不计入建筑密度

(一) 高于室外地坪 10 米以上公共建筑的有柱雨棚、公共架空走廊不计入建筑密度。

(二) 高于室外地坪 4 米以上的悬挑阳台（不论凹凸）、平台、走廊等，不计入建筑密度。

(三) 高于室外地坪 10 米以上的建筑出挑部位不计入建筑密度。

(四) 无柱雨篷不计入建筑密度。

第八条 其它

(一) 住宅阳台按现行《建筑工程建筑面积计算规范》计算建筑面积并按水平投影面积的一半（即原规范）计入容积率。

(1) 南向或东西向主阳台最大进深不得大于 2.4 米，北向或东西向次阳台最大进深不得大于 1.2 米，超出此规定的部分按全面积计算建筑面积并计入容积率。

(2) 住宅各类阳台水平投影面积之和不得大于建筑面积（含阳台水平投影面积）的 15%（超高层住宅控制在 20%）。

(3) 住宅不应设置高度为两层或两层以上的阳台。

(4) 北向外廊、北向阳台及临江、临湖、临城市主要干道的阳台应统一封闭（利用外廊和内天井通风的外廊除外）。

(5) 与阳台、外廊相接的附属构件，如有围护设施或外挑宽大于 0.6 米的，均视为阳台、外廊；其面积计算方法同阳台、外廊。

(二) 坡屋顶（闷顶）按《建筑工程建筑面积计算规范》计算建筑面积。坡屋顶（闷顶）起坡高度为零、坡度不大于 30° 的坡顶建筑不计入容积率；起坡高度不大于 0.6 米、坡

度不大于 45° 、结构净高在 2.1 米及以上的部位应按全面积计入容积率，坡顶（闷顶）局部造型坡度大于 45° 的部分面积不大于屋顶面积的 $1/6$ ；超过此规定的坡屋顶（闷顶）均应计入容积率。

（三）七层及以下的住宅建筑不得设置露台，如因丰富建筑立面需要，可在顶部两层退台并设置斜坡处理，坡度不应小于 20° ，且不大于 30° ，每层斜坡的水平投影面积不得大于该层建筑面积的 5%。

（四）八层及以上的住宅建筑在满足以下情形后可在顶部三层设置露台。

（1）每户应在主要朝向设置功能性阳台，且露台不得设置在北侧。

（2）同一层两户的露台不得相邻设置，且露台不得紧邻阳台设置。

（3）上下层相应位置不得设置层层退让的露台，复式住宅不得在首层设置露台。

（4）露台的围护设施不得少于连续两面临空，且不得设置与之相连的附属构件（含花池、空调板等）。

（5）每户露台的水平投影面积之和不得大于该户套内面积的 5%，且单个露台的水平投影面积不得超过 5 平方米。

（6）南向露台的最大进深不得大于 2 米，东西向露台的进深不得大于 1.5 米。

(五) 屋顶造型设计应通透并考虑结构经济合理性, 避免搭建; 居住建筑女儿墙的高度应小于 2.2 米, 因造型需要可通过装饰构架进行局部加高; 公共建筑的屋顶装饰构架不应超过 10 米。女儿墙、装饰构架的高度均按其最高点至屋面板标高计算。

(六) 多、低层地下室设置通风采光井以改善地下室室内环境的, 通风采光井宽度(取采光井围护结构外围至建筑外墙面的最大垂直距离)不应超过 1.8 米(含 1.8 米), 超过 1.8 米的, 采光井地坪标高视作该建筑的室外地坪标高。下沉庭院及采光井的面积之和不得大于地下室(停车部分除外)建筑面积的 30%; 采光井的外墙周长之和不得大于地下室(停车部分除外)外边周长的 30%。

(七) 凸窗突出外墙的距离不大于 0.7 米、结构净高小于 2.1 米、窗台高度不小于 0.45 米的, 可不计算建筑面积、不计入容积率; 否则按该凸窗维护结构外围水平面积一半计算建筑面积并计入容积率。

(1) 凸窗结构剪力墙及结构柱不得突出外墙。

(2) 凸窗下部的楼板不得凸出外墙、不得用实体墙围合。

(3) 凸窗下部不宜放置空调。

(4) 转角凸窗长边洞口与短边洞口之和不得大于该房间的开间尺寸。

(八) 设备平台板不得与户内及阳台连通, 宜集中设置且不得位于建筑主体结构内, 应用格栅围合。住宅设备平台

板每层水平投影面积之和不超过该层总建筑面积的 3%且最大不超过 5 平方米的，按设备平台板水平投影面积的一半计算建筑面积但不计入容积率。

（九）建筑平面设计应考虑结构经济合理性，建筑凹口处一般不应拉梁，因结构需要确需拉梁的，应经设计单位结构专业认定，并提供图纸依据（加盖注册结构师章）。

（十）一梯三户（含三户）以上的住宅建筑需要设置天井时，应保证至少有两户以上的功能房间朝天井开窗，并做好防火措施，且不得封板拉梁。

第九条 商业用地不得设置围墙，公共服务、办公类建筑不宜设置围墙，鼓励采用绿地作为用地边界的隔离带。建设项目如确需修建围墙，应符合：

（一）为提升街道空间品质，预留相应市政设施空间，围墙外边缘线退让城市道路红线、城市绿线的距离不宜小于 1.5 米，且围墙边至城市道路或绿线间的用地须全部设置为绿化带并由建设单位同步实施。鼓励在围墙外边缘线退让城市道路红线或城市绿线的用地内设置非机动车租赁点等设施。

（二）围墙应为通透式，且高度不超过 2.2 米。

（三）门卫室、值班室等建构筑物退让城市道路红线不得小于 3 米。

第十条 新建住宅地块根据地块面积大小，合理确定配套商业面积，原则上不小于 200 平方米、不大于 500 平方米。

配套商业应与住宅同步规划、同步建设，同步验收和同步交付，并符合以下要求：

（一）除城市规划、城市设计、规划条件特别要求的外，城市新建住宅地块配套商业设施与住宅建筑应当分离，且宜与社区公共服务设施集中布置。

（二）为保护城市街道肌理，旧城区、历史文化街区、历史文化名城名镇名村内可根据规划适当建设临街商业店面，但需符合《历史文化名城名镇名村保护条例》《南昌市历史文化名城保护条例》《南昌市历史文化名城保护规划》等相关条例及专项规划要求。

第十一条 容积率大于 1.5 的住宅小区应设置供公共使用的架空层，用作通道，布置绿化小品，提供居民休闲、交流的场所，严格禁止利用架空层进行非机动车停车。架空层设置应符合如下规定：

（一）架空层总面积应大于居住建筑底层总面积的 20%。

（二）单栋住宅底层架空面积应大于该层建筑面积 50%。

（三）架空层的层高应不小于 3.6 米。

（四）架空层应以柱、剪力墙落地，视线通透、空间开敞，不得完全围合封闭、改作他用或出售、出租，并应与住宅小区内部环境一体化设计。

（五）严禁在架空层及住宅建筑内停放电动自行车或为电动自行车充电。

（六）民用建筑底层设置架空层用作通道、布置绿化小品、居民休闲设施等公共用途的，扣除楼梯间、电梯间、设备用房、门厅、过道等围合部分后，其建筑面积可不计入容积率，但应计入总建筑面积。架空层应以柱、剪力墙落地，视线通透、空间开敞。架空层应两面以上通透，不得围合封闭、改作他用或出售、出租。

第十二条 本规则所称总建筑面积是指在建设用地范围内单栋或多栋建筑物地面以上及以下各层建筑面积之和。

第十三条 本规则所称结构（设备管道）转换层是指建筑物某楼层的上部与下部因平面使用功能不同，采用不同的结构（设备管道）类型，并通过该楼层进行结构（设备管道）转换，称该楼层为结构（设备管道）转换层。

第十四条 本规则所称避难层（间）是指建筑内用于人员暂时躲避火灾及其烟气危害的楼层（房间）。

第十五条 本规则中涉及超高层建筑的相关规定按《南昌市超高层建筑规划设计管理规定》执行。

第十六条 本规则自 2022 年 10 月 12 日施行，原《南昌市建筑工程建筑面积、容积率、建筑密度计算规则（2019 修订）》同时废止。

附： 条文解释及图示

第三条（六）：南昌属于夏热冬冷地区，因冬季寒冷，风雨较多，公共建筑不宜设置北向门厅作为建筑主出入口，如公共建筑（含办公、商业、旅馆、中小学校等）设置北向门厅时，均应设置门斗或其他防风防寒措施。

第四条（五）：结构转换层的梁高，根据结构设计规范，设计值为跨度的 $1/8-1/10$ ，经验设计值为 $1/6$ ，常见跨度为8-12米，故主梁高需1米-2米，2.2米的层高可满足结构转换层的要求。如仅仅为解决上下楼卫生间管道转换可在下层大空间的吊顶内解决，经济合理，无须另设设备转换层。若有其他设备转换需求，如设置水泵房、配电间、风机房等，此类设备房间按规范要求，必须进行墙体分隔及相应封闭。故超过2.2米的结构（设备管道）转换层需按全面积计入容积率。

第五条（二）：为丰富住宅外立面造型，允许住宅顶层客厅挑高，但对客厅挑空高度及面积进行双重限制。如为取得更好的空间效果，在其他楼层进行挑空的客厅，挑空高度一般为两层层高，则需按挑高折倍计算计容面积。

第八条（一）（4）：南昌属于夏热冬冷地区，因冬季寒冷，风雨较多，北向外廊作为住户日常必经的主要通道，应做成封闭外廊。非两侧临空的外廊需按围护结构外围水平面积计算建筑面积并计入计容面积。北向阳台及临江、临湖、临城市主要干道的阳台，在建

筑方案平面中需标明“采用同一色彩、同一材质后期进行统一封闭”，其面积计算方法同其他非封闭阳台。

现住宅高层户型中两侧临空（其中一侧为天井）的北向外廊较为常见，但因防火要求需设为开敞式外廊，不能完全封闭；考虑住户使用的舒适性及安全性，宜避免此类外廊的户型设计。

第八条（一）（5）：现住宅高层户型中天井的设置造成结构板开洞率过大，平面通过加宽外廊结构板以满足结构受力要求；考虑到此类开敞式外廊为公共部分，当加宽的结构板小于 0.6 米时，可不另计建筑面积。详见“附属构件计算面积图示”。

第八条（二）：为丰富外立面造型，可设置坡屋顶或闷顶，但需按起坡高度、坡度及净高高度的不同情况进行面积的计算，详见“坡屋面及闷顶计算面积图示”。

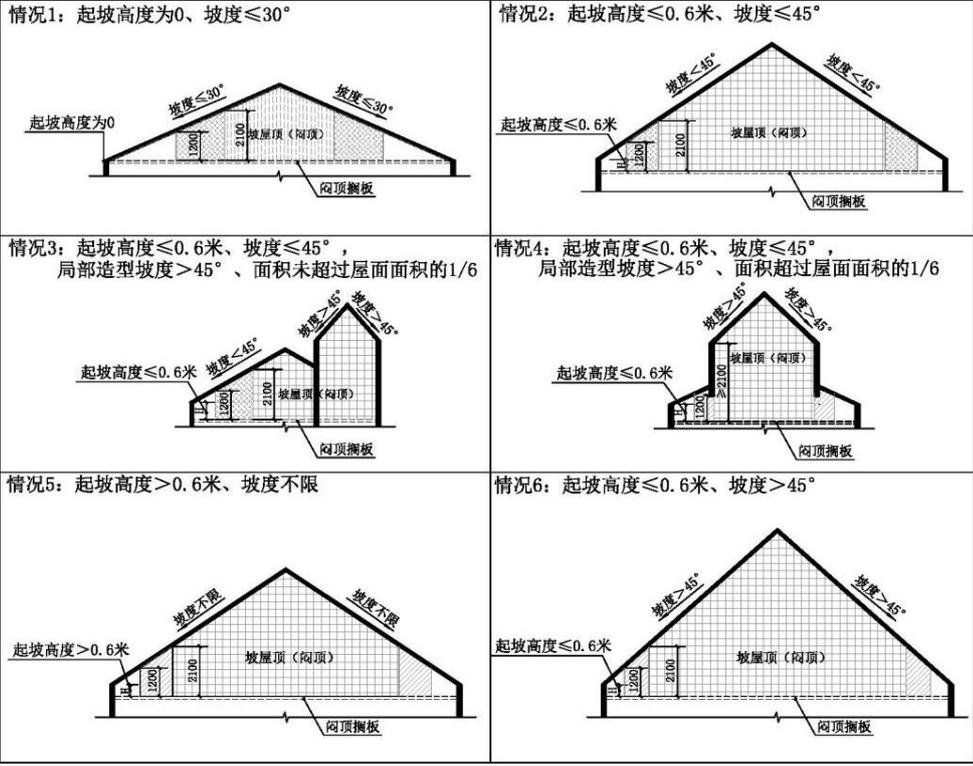
第八条（五）：居住及公共建筑的屋顶造型设计应结合平面功能进行合理设计，可利用通透的屋顶装饰构架进行局部加高，不应利用女儿墙进行加高，不应设置需设结构梁以保证安全的超高屋顶构架。公共建筑应合理设计屋顶构架高度与建筑主体高度的比例。

第八条（八）：住宅设备平台板用于集中放置中央空调室外机、热水机组等。如住宅设备未集中放置而利用空调室外机搁板放置部分设备的，每增设一处空调室外机搁板将对设备平台板面积 3%及 5 平方米的限值进行相应核减。外挑宽度小于 0.6 米的空调室外机搁板可不另计算建筑面积。与阳台毗邻设置的设备平台板，应视为与阳台相接的附属构件，按第八条（一）（5）点进行面积计算。

坡屋面及闷顶计算面积图示(剖面示意)

图例：

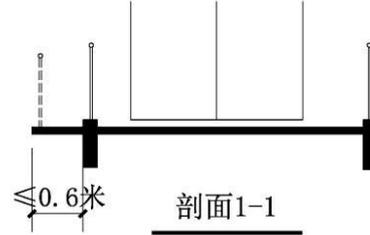
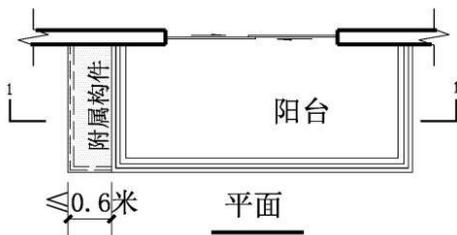
<p>▨ 1/2面积计算建筑面积、计入容积率</p> <p>▧ 1/2面积计算建筑面积、不计入容积率</p> <p>□ 不计算建筑面积</p>	<p>▩ 全面积计算建筑面积、计入容积率</p> <p>▪ 全面积计算建筑面积、不计入容积率</p>
---	--



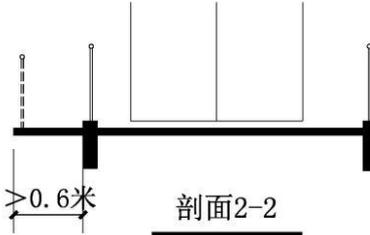
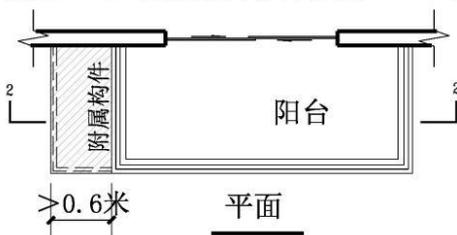
附属构件计算面积图示1

图例：
 此范围按阳台、外廊计算建筑面积
 不计算建筑面积

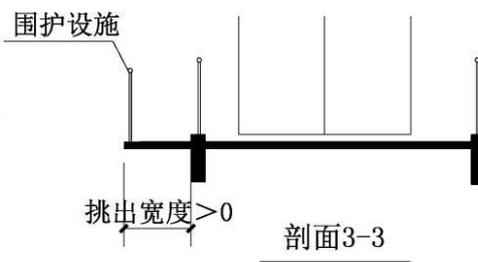
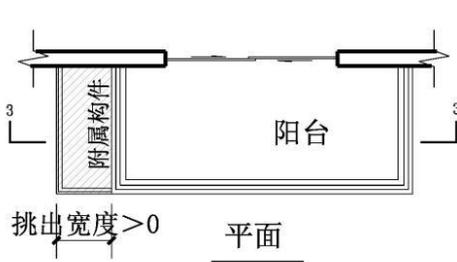
情况1：阳台附属构件外挑宽 ≤ 0.6 米



情况2：阳台附属构件外挑宽 > 0.6 米



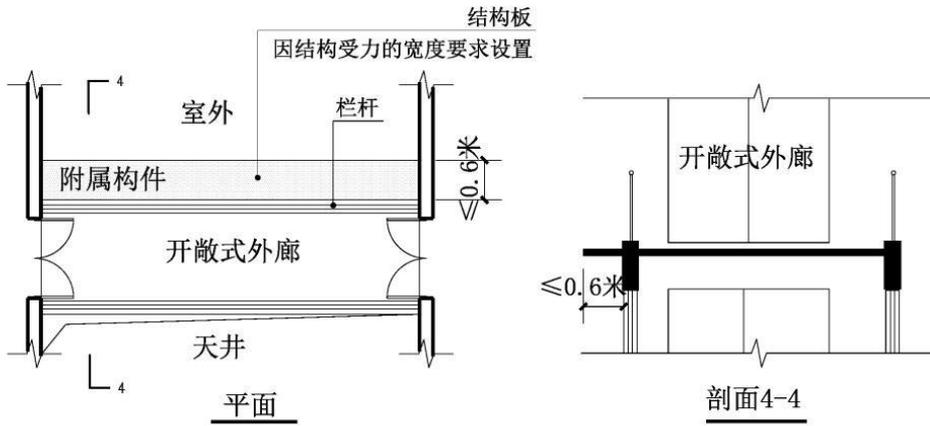
情况3：阳台附属构件有围护设施



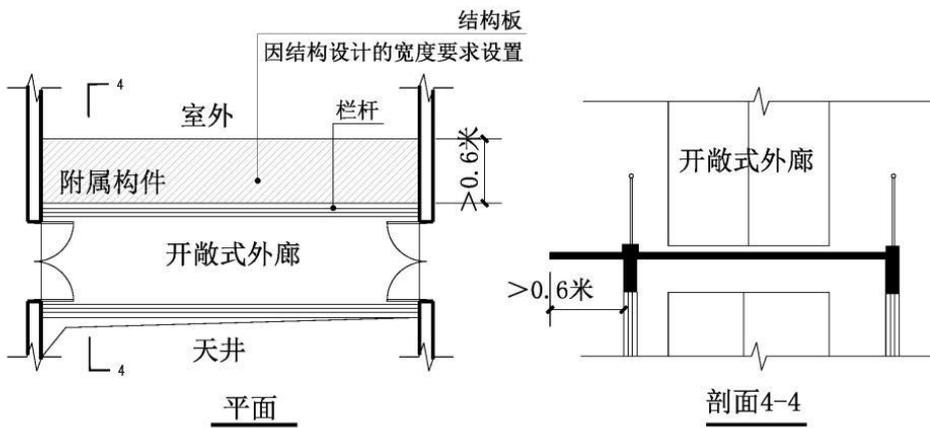
附属构件计算面积图示2

图例： 此范围按阳台、外廊计算建筑面积
 不计算建筑面积

情况7：外廊附属构件底板外挑宽 ≤ 0.6 米

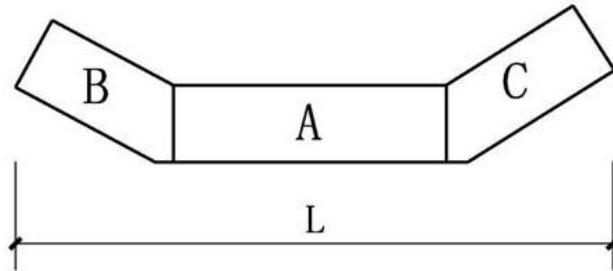


情况6：外廊附属构件底板外挑宽 > 0.6 米



重点地段建筑面宽控制图示

(2022 修订)



(一) A、B、C 为连续建筑，A 为建筑最高部分

(二) $H_A \leq 24$ 米（居住建筑 $H_A \leq 27$ 米）， $L \leq 80$ 米；

(三) $24 \text{ 米} < H_A \leq 54$ 米（居住建筑： $27 \text{ 米} < H_A \leq 54$ 米）
时， $L \leq 70$ 米；

(四) $H_A > 54$ 米时， $L \leq 50$ 米。

注：

1、 H_A 为 A 楼建筑高度

2、临山、临江、临湖、临城市主干道等重点地段建筑面宽
宜按上述要求控制的要求。

3、超高层的地块面宽，由专家论证后再予以确定。