深圳市
建筑设计规则

深圳市规划和自然资源局

2024年4月

目录

第 1 章　总则 1

第 2 章　建筑技术经济指标计算 2

2.1　建筑面积 2

2.2　建筑覆盖率 7

2.3　绿化覆盖率 8

2.4　建筑高度 9

2.5　建筑栋(单元)数 10

2.6　建筑层数 10

第 3 章　总平面设计 12

3.1　总体要求 12

3.2　建筑退线 12

3.3　建筑日照 13

3.4　场地规定 15

第 4 章　地下空间和外部空间设计 17

4.1　地下空间设计 17

4.2　建筑立面设计 18

4.3　建筑屋面设计 18

4.4　玻璃幕墙 19

4.5　市政道路上方跨街建（构）筑物 19

第 5 章　建筑分类设计 21

5.1　建筑分类设计通用规定 21

5.2　公共配套设施 22

5.3 住宅建筑 24
5.4 宿舍建筑 26
5.5 商业建筑 27
5.6 办公建筑 29
5.7 新型产业建筑 30
5.8 厂房 31
5.9 仓库 32
5.10 物流建筑 33
5.11 轨道交通车辆基地上盖综合开发 34
5.12 停车库 34
第 6 章 附则 35
附录 A 名词解释 36
A.1 建筑通用空间名词 36
A.2 建筑部件名词 37
A.3 建筑容量名词 38
附录 B 主要技术经济指标表 40
附录 C 核减建筑面积指标速查表 41

第1章　总则

1.1.1　为实现建设现代化国际大都市的目标，促进经济、社会和环境的可持续发展，提高城市规划建设水平，提升建筑品质，推进建筑设计和规划管理的标准化和规范化，根据《深圳市城市规划标准与准则》以及其他相关法律、法规、规章，结合我市实际，制定本规则。

1.1.2　本规则以国家和广东省、深圳市的有关标准及规范为基础依据，参照市场经济发达地区同类技术标准与规定，结合深圳的城市发展目标和实际情况制定。

1.1.3　建筑设计应符合经深圳市规划和自然资源局及其派出机构和深圳市前海深港现代服务业合作区管理局（以下简称规划主管部门）核准的《建设用地规划许可证》（或规划设计要点）。

1.1.4　在深圳市行政区域内新建、改建和扩建项目的建筑设计和规划管理，适用本规则（深汕特别合作区参照执行）。

第2章　建筑技术经济指标计算

2.1　建筑面积

2.1.1　地上核增建筑面积核定

符合以下要求的地上建筑空间，可计入地上核增建筑面积。

2.1.1.1　城市公共通道

建筑楼层（包括首层）内，根据规划要求设置的，或者为了与地铁站、高铁站、公交首末站等城市公共交通设施联系而设置的，24 小时（或公共交通运营时间段内）免费向所有市民开放的城市公共通道，并符合以下条件：

（1）车行公共通道净宽不小于 4m，净高不小于 5m；

（2）人行公共通道净宽不小于 3.5m，梁底净高不小于 3.6m。

城市公共通道专用的楼梯、电梯、自动扶梯、前室、走道、门厅等可计入地上核增建筑面积。

2.1.1.2　架空公共空间

建筑首层架空或其他楼层与城市公共通道连通的部分架空，24 小时免费向所有市民开放，梁底净高不小于 3.6m。

2.1.1.3　骑楼下方空间

沿街或沿城市公共通道一侧，符合以下条件的骑楼下方空间：

（1）骑楼净宽不小于 2.4m，梁底净高不小于 3.6m，且净空范围内无突出的柱、门、窗、招牌、台阶等；

（2）骑楼上盖至地面的垂直空间范围内无任何形式的结构连梁或连板；

（3）骑楼沿街侧可按需设置结构柱。

2.1.1.4　架空停车场

（1）建筑首层或塔楼底层架空（整层或局部）的公共或共用停车场。其他楼层架空的公共或共用停车场，其层高不大于 3.9m。

（2）架空停车场专用围合的楼梯、电梯、自动扶梯、前室、门厅、通道（含坡道）、设备用房（含风井）等建筑空间，其中设备用房（含风井）计入核增的建筑面积不大于该层架空停车场核增建筑面积的 2%。

（3）架空停车场单个机动车停车位建筑面积应符合表 2.1.1.4 的要求：

表 2.1.1.4　架空停车场机动车停车位建筑面积（按层计算）

停车位数量 n（辆）	n＜100	100≤n＜300	300≤n＜500	n≥500
停车位建筑面积（㎡/辆）	≤52	≤47	≤42	≤37

2.1.1.5　消防避难层、消防避难空间

民用建筑及新型产业建筑的楼层内，按消防规范要求的最大间隔高度设置的层高不大于 6.0m 的避难层中，满足以下条件的空间：

（1）利用塔楼底层或裙房屋面做避难层时，专用于消防避难的建筑空间；

（2）除 2.1.1.5（1）外的消防避难层，包括避难空间及楼梯、电梯、前室、走道、设备用房（含风井）等。

2.1.1.6　架空绿化、架空休闲

（1）民用建筑及新型产业建筑首层或塔楼底层架空（整层或局部）、其他楼层整层架空的公共绿化或公众休闲活动空间，梁底净高不小于 3.6m。

（2）住宅、宿舍建筑，除建筑首层或塔楼底层以外的其他楼层局部架空的公共绿化或公众休闲活动空间，同时符合以下条件：
①每层每个交通单元内的户数不少于 3 户。
②架空空间在楼层内集中设置，每栋（单元）不大于一处，且与公共交通空间直接相邻。
③架空空间高度不少于 3 个标准层，且架空范围内无水平方向的结构连梁或连板。
④架空空间进深不小于 3m、面宽不小于 6m。

（3）除上款以外的民用建筑及新型产业建筑，除建筑首层或塔楼底层以外的其他楼层局部架空的公共绿化或公众休闲活动空间，同时满足以下条件：

架空空间进深不小于 6m、面宽不小于 9m，梁底净高不小于 3.6m。

（4）民用建筑及新型产业建筑的楼层内，与 2.1.1.5 所述消防避难空间结合设置的架空公共绿化或公众休闲活动空间。

（5）架空绿化、架空休闲专用的楼梯、电梯、自动扶梯等建筑空间。

（6）民用建筑及新型产业建筑除建筑首层或塔楼底层以外的楼层中，计地上核增建筑面积的消防避难层、消防避难空间及架空绿化、架空休闲空间的总建筑面积，应符合以下要求：

建筑高度不大于 100m 时，不大于所在栋（单元）总规定建筑面积的 5%；建筑高度大于 100m 且不大于 200m 时，不大于所在栋（单元）总规定建筑面积的 10%；建筑高度大于 200m 时，不大于所在栋（单元）总规定建筑面积的 12%。

2.1.1.7　风雨连廊

建筑首层或塔楼底层连通楼栋（单元）间无围护结构的连廊，净宽不小于 1.5m，梁底净高不小于 3.0m。

2.1.1.8　社区体育活动场地及其专用交通空间

社区体育活动场地若设置游泳池，其设备、卫生间、更衣室等辅助用房总面积不大于 150 ㎡时，可计入核增建筑面积。
社区体育活动场地设置在裙房屋顶、场地有高差时，其专用的楼梯、电梯、自动

扶梯、前室、走道、门厅等建筑空间。

2.1.1.9 架空盘道、车道、坡道

厂房、仓库、物流建筑、仓储式商业建筑、车辆基地上盖建筑设置的对外开敞面的长度不小于架空空间水平周长的 1/4 的架空盘道、车道、坡道。

2.1.1.10 防坠物雨篷下方空间

防止物体坠落伤人的雨篷下方空间。

2.1.1.11 屋面楼电梯间及机房

局部突出屋面，水平投影面积之和占屋面平面水平投影面积不大于 1/4 且高度不大于 12m 的楼梯间、电梯机房、水箱间、人防报警间、设备设施用房等。

2.1.1.12 变配电房

当《建设用地规划许可证》（或规划设计要点）未单列出变配电房指标时，配建的变配电房可计入核增建筑面积。

2.1.1.13 穿越非住宅楼层的核心筒

住宅建筑穿越非住宅楼层，该区间内为住宅服务的楼梯、电梯、前室、设备管井、风井等建筑空间（住宅大堂层或裙房屋面的塔楼底层除外）。

2.1.1.14 垃圾收集房（间）

设置于地上的垃圾收集房（间）。

2.1.2 地下核增建筑面积核定

符合以下要求的地下建筑空间，可计入地下核增建筑面积。

2.1.2.1 城市公共通道

地下空间内根据规划要求设置的，或者为了与地铁站、高铁站、公交首末站等城市公共交通设施联系而设置的，24 小时（或公共交通运营时间段内）免费向所有市民开放的城市公共通道，并符合以下条件：

（1）人行连通通道净宽不宜小于 6m，净高不宜小于 3m；带商业的人行连通通道净宽不宜小于 8m，净高不宜小于 3.5m，局部节点最小净高不应小于 2.5m。

（2）不同地块之间地下机动车连通通道应保证双向通行，净宽宜为 7m；人车混行连通通道净宽不应小于 9m，并采用护栏分隔。

城市公共通道专用的楼梯、电梯、自动扶梯、前室、走道、门厅等建筑空间。

2.1.2.2 架空公共空间

地下室楼层内与城市公共通道及室外空间连通，24 小时免费向所有市民开放，梁底净高不小于 3.6m。

2.1.2.3 架空绿化、架空休闲

民用建筑及新型产业建筑地下室楼层内与室外空间连通的公共绿化或公众休闲活动空间，梁底净高不小于3.6m。

2.1.2.4 附属公用设施用房

（1）人防、公用设备用房（水泵房、发电机房、变配电房、通信机房、锅炉房、空调机房、制冷机房等）、公用或共用停车库等。

（2）防灾、防护工程，以及为其独立使用的材料存储室等。

（3）到达上述空间所必需的地下交通空间，包括楼梯、电梯、自动扶梯、前室、走道、门厅等。

2.1.2.5 轨道交通附属设施

轨道交通附属设施进入其他地块时，轨道交通专用的楼梯、电梯、自动扶梯、前室、走道、出入口、风亭、进出风口等。

2.1.2.6 供地下核增空间出地面的公共交通、风井等必要辅助空间。

2.1.2.7 垃圾收集房（间）

设置于地下或半地下的垃圾收集房（间）。

2.1.3 地上规定建筑面积核定

不符合2.1.1规定情形的其他地上建筑空间，应计入地上规定建筑面积。

2.1.4 地下规定建筑面积核定

符合以下情形的地下建筑空间，应计入地下规定建筑面积。

2.1.4.1 不符合2.1.2规定情形的其他地下建筑空间。

2.1.4.2 住宅中为两户及以下使用的地下室建筑空间。

2.1.4.3 地下轨道交通空间在轨道交通运营时段内免费向所有市民开放时，该地下空间的商业（不得转让）及公共服务配套设施的规定建筑面积，可按套内建筑面积计算。

2.1.5 核减建筑面积核定

符合以下情形的建筑空间，应计入核减建筑面积。

2.1.5.1 超过规定限值或未按规定设置的内天井计入核减建筑面积

未按规定设置的内天井，其按层计算的投影面积全部计入核减建筑面积。

2.1.5.2 超过规定限值或未按规定设置的室内透空空间计入核减建筑面积

（1）错层式住宅、复式住宅（套内建筑面积＞90㎡）套内，以及办公、商业、新型产业、厂房内设置的室内透空空间，其按层计算的总投影面积超过相应规定限值时，需按下式计算地上核减建筑面积：

核减建筑面积＝室内透空空间按层计算的总投影面积－室内透空面积限值

——公式 1

（2）上述室内透空空间内如有任何形式的结构连梁或连板，该室内透空空间透空部分的投影面积（不含透空空间内已计建筑面积的部分）全部计入核减建筑面积。

（3）复式住宅（套内建筑面积≤90 ㎡）、宿舍建筑套内，以及仓库、物流建筑内设置的所有室内透空空间，其按层计算的总投影面积全部计入核减建筑面积。室内透空空间按层计算的总投影面积为地上各层（包括一层）楼板挖空部分投影面积之和。

（4）整层作为门厅、中庭、大堂（含空中大堂）、多功能厅、会议厅（会议室）、商业影厅、宴会厅、儿童游乐厅、设备用房及其专用的交通及附属空间时，当其层高超过规定限值，也可视为室内透空空间，按照以下公式折算透空面积：

室内透空面积=整层水平投影面积×（实际层高-层高限值）/该层层高限值
（备注：层高限值依据透空区域各建筑功能确定）

（5）同时服务于不同功能区的共用大堂等区域设置室内透空时，按使用大堂主要建筑功能（面积最大），计入该建筑功能的室内透空面积。超过规定限值或未按规定设置的室内透空空间计入核减建筑面积。

2.1.5.3　建筑层高超过规定限值计入核减建筑面积

商业、办公、新型产业、厂房、仓库、物流建筑层高（包括屋面构架、幕墙、女儿墙等屋顶构件围合空间的层高）超过相应规定限值时，需按下式计算核减建筑面积：

核减建筑面积＝[(超高空间层高-层高限值)/层高标准值]×超高空间投影面积

——公式 2

住宅、宿舍等居住建筑层高（包括屋面构架、幕墙、女儿墙等屋顶构件围合空间的层高）超过相应规定限值时，需按下式计算核减建筑面积：

核减建筑面积=[(超高空间层高-层高限值)/层高标准值]（不足一层按照一层计算）×超高空间投影面积　　——公式 3

（1）超高空间投影面积以建筑物墙中线计算。

（2）建筑面积应分别对应地上或地下规定建筑面积指标中核减。

（3）当超高空间内层高不一致时，超高空间层高取其中最大层高值。

（4）除避难层、结构转换层以及确需设置的上下不同功能区（包括酒店客房层与非客房层）之间设置的公共管线转换层外，层高小于 2.2m 的空间与相邻下层合计为一层。

（5）当同一楼层内有层高限值不同的建筑功能时，各建筑功能空间的层高限值按其不同的功能区间分别计算。同一栋建筑的六层及以下楼层，当同一楼层内某一建筑功能建筑面积占该层总建筑面积比例超过 80%时，其他建筑功能空间（不含

居住建筑）的层高限值可统一按其层高限值计算。

（6）建筑首层或裙楼屋顶层用于公共绿化种植（含管线敷设）的覆土层厚度不超过 1.5m，且建筑首层或塔楼底层室内地面完成面高出相邻室外覆土层表面不超过 0.3m 时，建筑首层或塔楼底层层高可由室内地面完成面起算。

（7）用于公共绿化种植(含管线敷设)的覆土层厚度不大于 1.5m 时，位于主体结构外的风井、水井、电井、燃气井、排烟井、烟道等的层高可由地面完成面起算。

2.1.5.4 超过规定限值或未按规定设置的阳台计入核减建筑面积

（1）住宅、宿舍、办公、商业、新型产业建筑、厂房内设置的计一半面积的阳台，其总投影面积超过相应规定限值时，还需按下式另行计算核减建筑面积：

核减建筑面积＝(阳台总投影面积-阳台面积限值)／2　　——公式 4

（2）仓库及物流建筑内设置的计一半面积的阳台（含公共阳台），按其规定建筑面积的 1 倍另行计算核减建筑面积。

2.1.6 半地下室建筑面积核定

半地下室楼层顶板露出室外地面高度大于 1.5m 的区域,用于 2.1.2 所述功能时，该层的建筑面积计入地下建筑面积，并按地下室相关要求控制。用于非 2.1.2 所述功能时，该层内用于非 2.1.2 所述功能的建筑面积计入地上建筑面积，并参照地上建筑相应功能及其相对于室外地面所在楼层的相关要求控制；该层内用于 2.1.2 所述功能的建筑面积计入地下建筑面积，并按地下室相关要求控制。

2.2 建筑覆盖率

2.2.1 建筑基底面积

2.2.1.1　平地建筑基底面积为建筑首层柱及围护结构等结构外围水平投影面积;坡地建筑基底面积为半地下室露出地面部分与建筑首层柱及围护结构等直接接触地面部分的结构外围水平投影面积之和。

2.2.1.2　地下车库的坡道，其无上盖部分不计入建筑基底面积。

2.2.1.3　建筑围护结构水平投影外的架空城市公共通道，底面与其水平投影范围内室外地面之间的最小净高差大于 5m 时，其结构外围水平投影面积可不计入建筑基底面积。

2.2.1.4　建筑围护结构水平投影外的风雨连廊，其结构外围水平投影面积可不计入建筑基地面积。

2.2.1.5　半地下层停车库顶板上方或首层停车库(层高不超过 4m)顶板上方，提供作露天公共绿化或公众休闲活动场地的部分，其水平投影面积可不计入建筑基底面积。

2.2.1.6　位于建筑围护结构水平投影外部独立设置的地铁出入口、其他地下公共交通出入口的专用雨篷（棚）、室外楼梯、外走廊等，其水平投影面积不计

入建筑基底面积。

2.2.2 塔楼建筑基底面积

计算二级建筑覆盖率时，塔楼建筑基底面积为高层或超高层的自然层建筑外墙或结构外围的最大水平投影面积。

2.3 绿化覆盖率

绿化覆盖率是指地块内各类绿化种植（地面绿地、屋顶绿地、屋顶绿化和架空绿化）的水平投影面积按相应系数折算后之总和与地块建设用地面积的比率。

2.3.1 绿化覆盖率计算

绿化覆盖率＝（绿地面积＋折算绿地面积）/建设用地面积×100%

2.3.2 绿地面积

绿地面积包括绿地种植覆土的水平投影面积，以及绿地范围内符合规定要求的部分硬质景观和水体景观的水平投影面积。

绿地包括地面绿地和屋顶绿地。

2.3.2.1 地面绿地

地面绿地是指上、下方均无建、构筑物（不含阳台、雨篷等悬空建筑）遮挡，地面覆盖种植土，适于栽植包括深根性乔木在内的各类植物的用地。

2.3.2.2 屋顶绿地

屋顶绿地是指方便行人出入，且同时满足以下条件的地下室或半地下室的屋顶绿化：

（1）上方无建、构筑物（不含阳台、雨篷等悬空建筑）遮挡。

（2）上方种植覆土厚度均不少于 1.5m。

（3）地下室或半地下室开放边长（即覆土断面与实土相接的边长）不小于 1.5m 厚度的覆土绿化周长的 1/3，且开放边外侧实土范围不小于 3m。

2.3.3 折算绿地面积

折算绿地面积包括屋顶绿化、架空绿化按规定折算后的面积。

折算绿地面积＝绿化面积×折算系数

绿化面积是指屋顶绿化或架空绿化种植覆土的水平投影面积。

2.3.3.1 屋顶绿化和架空绿化

屋顶绿化包括地下室或半地下室的屋顶绿化（2.3.2.2 所述屋顶绿地除外），以及地上建筑的屋顶绿化。

架空绿化包括建筑首层、塔楼底层及其他楼层的架空绿化。

2.3.3.2 折算系数

依据种植覆土厚度，绿化面积的折算系数见下表：

覆土厚度 d(m)	d＜0.1	0.1≤d＜0.3	0.3≤d＜0.5	0.5≤d＜1	1≤d＜1.5	d≥1.5
折算系数	0.0	0.1	0.3	0.5	0.7	0.9

2.3.3.3 屋顶绿化覆土厚度 1 米及以上的集中连片（绿化面积超过 400 平方米且平均宽度超过 8 米)的花园式屋顶绿化，额外按其面积 10%奖励计入折算配套绿化用地面积。

2.3.4 硬质景观和水体景观

（1）绿地或绿化范围内宽度小于 2.5m 的人行步道可视为绿地或绿化，其水平投影面积可计入绿地或绿化面积。

（2）绿地或绿化范围内的硬质景观（如铺装及亭、台、榭等园林小品）、水体景观（不包含生产水池），其水平投影面积不超过该层绿地或绿化水平投影面积 30%的部分，可计入绿地或绿化面积。

2.4 建筑高度

2.4.1 特殊控制区建筑高度

2.4.1.1 特殊控制区建筑高度包括：

（1）位于机场、导航台、电台、电信、微波通信、气象台、卫星地面站、军事要塞工程等周围，且处在各种技术作业控制区范围内。

（2）位于国家或地方公布的各级历史文化名城、历史文化保护区、文物保护单位和风景名胜区等保护规划区内。

2.4.1.2 机场、导航台、广播电视、电信、微波通信、气象台、卫星地面站、军事要塞等设施的技术作业控制区内及机场航线控制范围内的建筑物，其控制高度应符合有关净空高度限制的规定。

2.4.1.3 历史建筑，历史文化名城名镇名村、历史文化街区、文物保护单位、风景名胜区、自然保护区等保护规划区内的建筑，建筑高度应按建筑物室外设计地坪至建（构）筑物最高点计算。

2.4.2 位于非特殊控制区范围内的平屋顶建筑高度

位于非特殊控制区范围内的平屋顶建筑高度按建筑物室外设计地坪至建筑物女儿墙顶点的高度计算，无女儿墙的建筑应按至其屋面檐口顶点的高度计算，无檐口的建筑计算至屋面的建筑完成面，但满足以下条件的屋顶突出物可不计入建筑高度：

（1）局部突出屋面，水平投影面积之和占屋顶平面水平投影面积不超过 1/4 且

高度不超过 12m 的楼梯间、电梯机房、水箱间等辅助用房。

（2）突出屋面的通风道、烟囱、通信设施等及空调冷却塔等设备。

（3）高度不超过限值的屋面构架及用以遮挡屋顶设备等屋顶突出物的幕墙。

（4）高度不超过 1.5m 的实体女儿墙。

2.4.3 位于非特殊控制区范围内的坡屋面建筑高度

当屋面坡度小于等于 45 度时，坡屋顶建筑高度按建筑物室外设计地坪至檐口顶部高度计算；当屋面坡度大于 45 度时，坡屋顶建筑高度按建筑物室外设计地坪至屋脊顶部高度计算。

2.4.4 当同一栋建筑物有多种屋面形式时

当同一栋建筑有多种屋面形式，建筑高度应分别计算后取其中最大值。

2.4.5 当场地地坪高度不同时

2.4.5.1 当建筑周边室外地面标高不一致时，建筑高度从计入地面以上层数的半地下室及地面层建筑外墙（或结构外围）接触室外地面（或地下室顶板面）的最低点处起算。

2.4.5.2 当同一栋建筑存在多个室外设计地坪时，建筑高度应分别计算后取其中最大值。

2.5 建筑栋(单元)数

2.5.1 建筑的栋数按照深圳市《房屋建筑面积测绘技术规范》相关要求划分。同一栋建筑中的不同建筑塔楼各自视为一个单元。

2.5.2 楼栋序号一般用阿拉伯数字表示（如 1 栋、2 栋……），单元序号一般用中文数字表示（如一单元、二单元……）。楼栋或单元序号应为连续的数字。

2.5.3 建筑总平面图中应标注建筑物楼牌号预编号。楼牌号必须使用阿拉伯数字，数字后中文字符统一使用“栋”。根据建设工程整体规划布局有序编号，不得跳号、重号。如并列多排的楼栋群，可从主要出入口开始以“之”字形依次编设。

2.6 建筑层数

2.6.1 一般规定

按层高不小于 2.2m 的楼板结构分层计算层数，不包括 2.4.2（1）规定不计入建筑高度的层数。楼层序号必须连续。

2.6.2 建筑物内各层的层数排列

2.6.2.1 最上层地下室所在楼层称为地下一层，其楼板以下相邻地下室楼层

称为地下二层，以此类推至地下室最低层数。

2.6.2.2　最上层半地下室所在楼层称为半地下一层，其楼板以下相邻半地下室楼层称为半地下二层，以此类推至半地下室最低层数。

2.6.2.3　坡地建筑半地下一层或平地建筑地下一层顶板以上相邻楼层的最低室内地面设计标高为正负零，该层称为一层或首层。一层或首层顶板以上称为二层，以此类推至建筑物最高层数。

2.6.2.4　建筑各层之间如设有夹层，则该层不计入层数排列；但建筑物内设有中庭或透空的，其四周楼层仍按 2.6.2.3 规定排列。

2.6.2.5　错层建筑，以标高为正负零的楼层（一层或首层）为标准，第二层楼面标高以下的层数为一层或首层（不同标高的楼层应分别注明标高），层数的标注方法按此规则类推。

第3章　总平面设计

3.1　总体要求

3.1.1　总平面设计应综合考虑地形地貌、水文地质、气象条件、日照采光、防灾避难、环境噪声等因素，依据建设项目的规划设计条件和使用功能要求，结合有关规范、标准，合理组织安排场地中各构成要素之间的关系。

3.1.2　总平面图应准确、真实地反映用地周边至少 50m 范围的现状和规划情况（包括：地形地貌、现有建筑、规划用地性质、开发强度）以及片区交通、市政公用设施情况。

3.1.3　建设用地的基地出入口、内部道路、公共空间、活动场地、建筑主要出入口等应按国家和深圳市有关规定做好无障碍设计。

3.1.4　确需分期建设的项目，或者有分期计划的公共服务设施项目（如教育设施、医疗卫生设施等），应根据其规模、进度以及公共配套设施等情况合理分期，并在总平面图上明确标注各期范围、指标等。前期的交通、消防、设施等应满足使用要求。

3.1.5　除军事设施、中小学校、幼儿园、托儿所、保密工程及有特殊管理要求的工程，一般不宜设置围墙。除重要安防考虑外，围墙应采用通透式或绿篱等形式，宜结合景观一体化设计，并应满足以下要求：

（1）围墙的设置应不影响城市规划，不影响用地内现状或规划公用道路的建设实施和通行使用，不影响相邻地块（或小区）合理、必要的交通组织。

（2）围墙的基础及地上部分均不得逾越用地红线。

（3）围墙应通透、美观，底部实体部分高度不得超过 0.4m。

3.2　建筑退线

建筑退线距离应符合市规划主管部门核发的《建设用地规划许可证》（或规划设计要点）。有特别管制或安全防护要求的（如高压线、输油管、输气管、轨道交通等），应符合相关规定。

3.2.1　地上建筑退线

3.2.1.1　　地上建筑及其附属设施（包括门廊、地块内部连廊、阳台、室外楼梯，及不满足 3.2.1.2（1）规定的悬挑雨篷、遮阳板、屋顶挑檐等）的水平投影外缘不应逾越建筑控制线。

3.2.1.2　　以下情况允许突出建筑控制线，但不应逾越建设用地红线：

（1）距离室外地面净高 4.5m 以上，突出建筑控制线不超过 3m 的悬挑雨篷、遮阳板、屋顶挑檐等。

（2）投影面积不大于 4 ㎡且出地面高度不大于 2m 的地下室风井，以及投影面积不大于 30 ㎡且围护实体墙高度不大于 0.5m 的地下室无顶盖楼梯、坡道可突出建筑控制线设置，但退建设用地红线距离不宜小于 3m。

（3）建筑面积不大于 10 ㎡且建筑高度不大于 6m 的门卫房、环卫设施建筑，其正投影外缘退建设用地红线距离不得小于 1m。

（4）根据规划要求设置的跨越市政道路的或与相邻地块连接的空中连廊。

（5）自行车棚可零退线。

3.2.2 地下室退线

3.2.2.1 地下室外墙面（柱外缘）退建设用地红线距离不应小于 3m。

3.2.2.2 有特殊规划要求（如整体开发）的地块，在满足消防、地下管线布置、人防疏散、基坑支护和基础施工等技术要求的前提下，经规划主管部门批准，地下室可适当减少退线。

3.2.2.3 基础等永久性构件不应逾越建设用地红线。

3.2.2.4 规划允许相邻地块的地下室连通时，连通处可零退线。

3.2.2.5 半地下室顶板面高出室外地面大于 1.5m 时，按地上建筑退线要求控制。

3.2.3 其他

3.2.3.1 建设用地进入轨道交通安全保护区或规划控制区、预警区时，应符合有关轨道安全保护及规划控制管理相关规定。

3.2.3.2 建设用地附近有历史建筑或不可移动文物的，应符合有关退让、保护要求。

3.2.3.3 《建设用地规划许可证》（或规划设计要点）或经规划主管部门批准允许在市政道路设置地上、地下建筑连接体时，连接部分可零退线。

3.2.3.4 建设用地内道路、地面露天停车场、绿化等允许突出建筑控制线，但不应逾越建设用地红线。

3.3 建筑日照

本章节中“有法定日照要求的建筑”简称为“日照需求建筑”，“可能对有法定日照要求的建筑造成遮挡的建筑”简称为“日照遮挡建筑”。

3.3.1 建设项目有以下情形的均应进行日照分析

（1）拟建建筑对用地内其他拟建日照需求建筑产生日照遮挡影响。

（2）拟建建筑对周围已建、在建或已通过方案设计核查待建日照需求建筑产生日照遮挡影响。

（3）周围已建、在建或已通过方案设计核查待建的建筑对拟建日照需求建筑产生日照遮挡影响。

（4）因建筑设计方案调整，致使日照需求建筑的位置、外轮廓、户型、窗户等改变，或日照遮挡建筑的位置、外轮廓改变的，应对调整后的方案重新进行日照分析。

3.3.2 日照分析技术要求

（1）需进行日照分析的建设项目应提交《日照分析图》作为规划主管部门审批的依据。

（2）进行日照分析时深圳市区地理位置取东经 114° 06′ 、北纬 22° 33′ ，深汕特别合作区地理位置取东经 114° 59′ 、北纬 22° 50′ 。

（3）日照分析的有效日照时间带：冬至日、大寒日均为 8 时～16 时（真太阳时）。

（4）日照分析的时间间隔不应大于 5 分钟。

3.3.3 日照分析方法及影响因素

（1）对于日照需求建筑，在有效时间带采用“多点沿线分析”的方法沿建筑外墙线分析日照状况；对于有日照需求的绿地及活动场地等采用“多点分析”或“等时线分析”的方法分析日照状况。

（2）自然山体的遮挡影响可不纳入计算，但是开挖山体形成的挡土墙等永久性地势高差应纳入日照分析；除高 4m 及以上的高围墙外，其他围墙一般不作为日照分析的主体。

（3）日照分析的计算高度取最底层有日照要求的房间的室内地坪标高 H＋0.9m，与实际外窗窗台高度无关。各计算建筑间的地坪高差须纳入计算。

（4）无论是一般窗户或凸窗，日照基准面均是外窗与外墙相交的洞口，即室内主要空间获得日照的界面。

（5）两侧均无隔板遮挡的凸阳台，计算基准面为阳台门所在外墙面；形式复杂的阳台难以确定计算基准面时，取阳台日照较好的基准面为计算基准面。

（6）外窗宽度大于 1.8m 时，可选取日照有利的 1.8m 宽度计算；宽度小于 0.6m 时，不得作为符合日照要求的窗洞口纳入日照分析。

（7）日照分析及建筑高度计算时，应综合考虑檐口、女儿墙、屋面构架、太阳能板等造成遮挡的部分并纳入计算。

3.3.4 日照分析标准

（1）住宅建筑：住宅建筑日照标准为大寒日 3 小时或冬至日 1 小时，旧区改建项目内新建住宅日照标准可酌情降低，但不应低于大寒日日照 1 小时的标准。

住宅间距应满足上述日照标准；住宅单体设计应保证每套住宅至少有一个居住空间能获得冬季日照。

（2）老年人居住建筑及照料设施的居室：不应低于冬至日日照 2 小时的标准。

（3）托儿所、幼儿园：活动室、寝室及具有相同功能的区域，冬至日底层满窗日照不应少于 3 小时的标准。

（4）中小学校：普通教室冬至日满窗日照不应少于 2 小时的标准；至少应有 1 间科学教室或生物实验室的室内能在冬季获得直射阳光。

（5）旧区改建项目和既有建筑改扩建项目（既有住宅建筑加装电梯除外）：改扩建前，其周边现状日照需求建筑原有日照标准已不能满足 3.3.4（1）～（4）规定的，改扩建项目的建设应不再降低或恶化周边现状日照需求建筑的原有日照标准。

3.4 场地规定

3.4.1 公共空间

建设用地范围内的公共空间应与建设用地周围的城市空间密切联系形成有机整体。

3.4.1.1 公共空间的设计应遵循开放可达的原则，为社区居民（含小区外的居民）的使用提供便利，其宽深比、深宽比均不得大于 4（自然景观地带沿线设置的带型公共空间，其宽深比可不受该限制）。

3.4.1.2 规划要求占地面积不超过 1000 ㎡的公共空间应集中设置；占地面积超过 1000 ㎡的公共空间，为方便居民活动可分设，但每个公共空间占地面积不得小于 500 ㎡。

3.4.1.3 建筑架空层作为公共空间时（室内型公共空间），其净高应不小于 3.6m，保证与周边有良好的交通联系。

3.4.1.4 利用建筑退线部分设置的公共空间，其计入面积不宜超过公共空间总面积的 30%（《建设用地规划许可证》或规划设计要点中零退线的项目除外）；室内型公共空间，其计入面积不宜超过公共空间总面积的 50%。

3.4.2 消防车登高操作场地

3.4.2.1 消防车登高操作场地原则上应在建设用地红线内解决。

3.4.2.2 因场地限制需利用建设用地红线外市政道路及其他用地设置消防车登高操作场地时，应与相关主管部门或单位沟通并符合其管理要求。

3.4.3 场地竖向

3.4.3.1 竖向设计应充分利用原始的地形、地貌，形成项目特色。应根据周边市政道路标高、场地的地形地貌合理确定场地标高，减少土石方开挖量，尽量实现就地土石方平衡。

3.4.3.2　当沿街建筑底层为商业、办公、公共服务等功能时，场地与市政人行道宜平顺衔接。

3.4.3.3　沿江、河、湖、海岸或受洪水、潮水、内涝威胁的地区，场地竖向设计应满足防洪（潮）及排涝要求，否则应采取相应的措施。

3.4.4　场地防护

3.4.4.1　挡土墙、护坡宜设置在用地红线内，与建筑物的距离应满足安全要求。

3.4.4.2　中小学、托幼活动场地及人流密集场所毗邻建筑物外墙时，应采取防高空抛（坠）物措施。

第4章　地下空间和外部空间设计

4.1　地下空间设计

4.1.1　总体要求

4.1.1.1　地下空间设计应符合地下轨道交通安全保护及建设运营的相关要求，加强以轨道交通枢纽和城市功能中心为核心的地上地下空间一体化综合利用。

4.1.1.2　地下空间设计应落实生态、文物、历史建筑、古树名木等资源的保护要求。

4.1.1.3　在集中开发的区域，鼓励地下空间整体开发利用。

4.1.1.4　地下空间公共区域应符合无障碍设计要求。

4.1.2　地下空间覆土

市政道路下方的覆土厚度应满足《深圳市城市规划标准与准则》市政道路地表下市政管线和管廊的敷设要求。

4.1.3　地下空间的连通

建设项目应按规划要求预留地下空间连通工程的接口。地下城市公共通道的设计应符合 2.1.2.1 要求，有特殊车辆通行要求的地下城市公共通道，应满足特殊车辆通行的净宽和净高要求。

4.1.4　地下空间功能

4.1.4.1　地下教育、科研建筑

（1)托儿所、幼儿园的生活用房和儿童游乐厅等儿童活动场所不应设置在地下、半地下建筑（室）内。

（2）托儿所、幼儿园自用的地下空间（停车库、设备用房等），其出入口、行车区域以及排风排烟设施不应设置在幼儿可到达的区域；非托儿所、幼儿园专用的地下空间，其安全出口、疏散楼梯、管井等出地面附属设施不得进入托儿所、幼儿园地上用地范围。

（3）教育、科研建筑的体育场馆、多功能厅、图书馆（室）等用房不应设置在地下三层及以下楼层。

4.1.4.2　地下文化娱乐、体育建筑

地下文化娱乐、地下体育建筑不应设置在地下三层及以下楼层。

4.1.5　地下空间附属设施

4.1.5.1　地下空间出地面的附属设施（出入口、疏散楼梯、通风口、采光井、泄爆口、风亭等）应与周边环境相协调，宜与周边建构筑物、景观一体化设计。

4.1.5.2　轨道交通附属设施（出入口、疏散楼梯、通风口、采光井、风亭等）宜与相邻公共建筑合建。

4.1.5.3　位于公共绿地内的附属设施宜减小体量，做好消隐措施。

4.1.5.4　相邻地块地下空间整体开发时，地下建筑出入口可统筹设置。

4.2　建筑立面设计

4.2.1　总体要求

建筑立面设计应当结合深圳市地域、气候特点，综合考虑城市景观、建筑周边环境、建筑性质和使用功能等因素，打造具有深圳特色的城市和建筑风貌。

4.2.2　城市设计要求

城市设计对建筑立面有要求的，建筑立面设计应当符合城市设计相关要求。

4.2.3　建筑色彩

建筑色彩应结合城市景观、场地环境、使用功能等因素，体现地方特色，与周边建筑和环境相协调，达到和谐统一的建筑整体视觉效果。

4.2.4　建筑立面附属设施

4.2.4.1　供幕墙使用的擦窗及维护设备，宜进行遮蔽隐藏，避免影响建筑物整体外观。

4.2.4.2　建筑沿街立面不宜装设空调室外机，如需设置应满足以下要求：

（1）应统筹空调室外机位置，进行遮蔽隐藏，做到美观、整齐、易于维修检查。

（2）在人行道及主要人员出入口处均应设置防坠物设施。

4.2.4.3　建筑物沿街立面的进出风口应按其技术要求，分类整理、统一定位布设，并与建筑物立面统一设计。

4.3　建筑屋面设计

4.3.1　特殊屋顶造型

对于创新建筑屋顶造型设计，形成良好城市天际线的建设项目，其突出屋面的构架、幕墙等的高度可结合屋顶造型需要设置，建筑设计方案经批准后，该空间不计核减建筑面积（居住建筑除外）。主要包括符合以下条件之一的建设项目：

（1）建筑高度大于 200m 的建筑。

（2）城市设计确定的标志性建筑或文化、体育、教育等公共管理与服务建筑。

（3）在高度 50m 以下的建筑屋顶设置屋顶绿化，产生良好的景观效果，保障公共性、开放性、可达性，且出屋面的构架、幕墙高度不超过 5m 的建设项目。

4.3.2 除 4.3.1 条规定外的建筑，当建筑高度符合以下情况时，参照 2.1.5.3 公式 2 、公式 3 计算地上核减建筑面积（层高标准值为 2.2m）。

（1）建筑高度不大于 24m 的建筑（含高层建筑高度不大于 24m 的裙房），其突出屋面的构架、幕墙等的高度超过 2.2m 时，或实体女儿墙突出屋面的高度超过 1.5m。

（2）建筑高度大于 24m 且不大于 100m 的建筑，其突出屋面的构架、幕墙等的高度超过 9m 或超过屋面高度的 10%，或实体女儿墙突出屋面的高度超过 1.5m。

（3）建筑高度大于 100m 且不大于 200m 的建筑，其突出屋面的构架、幕墙等的高度超过 12m，或实体女儿墙突出屋面的高度超过 1.5m。

4.3.3 屋顶构架

用于支撑幕墙的屋面构架高度不得超过其邻近的幕墙顶点；可设置一层屋面构架用于支撑幕墙、太阳能板或擦窗机。

4.3.4 突出屋面的构架、幕墙高度计算

4.3.4.1 屋面设置的围合幕墙高度不一致时，幕墙突出屋面的高度按下式计算：

幕墙高度=幕墙高度最低值+（幕墙高度最高值-幕墙高度最低值）×2/3

4.3.4.2 退层式建筑退层形成的露台视为屋面，突出屋面的实体女儿墙、构架、幕墙等的高度从露台层起计。

4.3.4.3 突出屋面的实体女儿墙的高度从屋面的建筑完成面最高点起算；突出屋面的构架、幕墙等的高度从屋面的结构完成面最高点起算；屋顶用于公共绿化种植(含管线敷设)的覆土层厚度不超过 1.5m 时，屋面构架、幕墙等的高度从屋面的建筑完成面起算。

4.4 玻璃幕墙

4.4.1 新建、改建、扩建的住宅、党政机关办公楼、医院门诊急诊楼和病房楼、中小学校、托儿所、幼儿园、老年人建筑，不得在二层及以上采用玻璃幕墙。

4.4.2 以下位置不宜采用玻璃幕墙

（1）毗邻住宅、医院（门诊、急诊楼和病房楼）、保密单位等建筑物；

（2）城市中划定的历史文化街区、文物保护区和风景名胜区内；

（3）位于鸟类保护区周边第一排建筑的 4 楼或 16m 高度以下部位；

（4）T 形路口正对直线路段处的建筑。

4.5 市政道路上方跨街建（构）筑物

跨街建（构）筑物是指依据城市规划要求设置，跨越市政道路上方、底部架空的建（构）筑物。

4.5.1 跨街建（构）筑物底层距市政道路路面净空高度不宜小于所跨车行道净宽的 1/3，同时还应满足不同等级市政道路的通行要求，并不得小于 5m。

4.5.2 跨街建（构）筑物底层距市政道路路面净空高度小于 24m 时，所占市政道路上空连续总长度（沿道路通行方向）不宜大于 30m；超过 30m 时，应每隔 30m 设置长度不小于 15m 且至少与车行道等宽的露天开口。跨街建（构）筑物底层距市政道路路面净空高度大于 24m 时，所占市政道路上空连续总长度（沿道路通行方向）不宜大于净空高度值的 1.5 倍。超过净空高度值的 1.5 倍时，每隔净空高度值的 1.5 倍设置长度不小于 15m 且至少与车行道等宽的露天开口。

第5章　建筑分类设计

5.1　建筑分类设计通用规定

5.1.1　一般规定

5.1.1.1　土地混合使用的多功能复合建筑的设计应符合各类建筑相应的设计原则和要求。

5.1.1.2　建筑平面应根据建筑的使用性质、功能、工艺要求等合理布局，建筑物的内天井、透空空间、层高、阳台等设计，应以合理、必要、适用、经济为前提。

5.1.1.3　鼓励民用建筑底层架空作为公共空间、公共绿化、公众休闲或活动场地。

5.1.1.4　民用建筑及历史文保建筑应满足无障碍设计要求。

5.1.1.5　整栋或整单元的保障性住房可按相关标准、规范及住房保障部门实际需求进行设计。

5.1.2　规定建筑面积控制要求

5.1.2.1　建设用地内按规划要求配建的公共配套设施及公共空间等，其各分项功能规定建筑面积、占地面积（有规划要求时）均不得少于各相应分项功能规定建筑面积指标和占地面积指标。

5.1.2.2　除 5.1.2.1 以外的建筑功能，建筑设计各分项功能规定建筑面积与相应分项功能核减建筑面积之和，不得超过各相应分项功能规定建筑面积指标。

5.1.2.3　总地上规定建筑面积与总地上核减建筑面积之和，不得超过总地上规定建筑面积指标。

5.1.2.4　计入地上规定建筑面积的地上建筑和半地下室不得使用地下规定建筑面积指标；因设计需要，地下商业使用地上商业建筑面积指标不得超过地上商业规定建筑面积指标的 10%。

5.1.3　建筑层高控制要求

5.1.3.1　住宅、宿舍、商业、办公、新型产业建筑、厂房、仓库、物流建筑的层高应按本规则的相关规定控制。

5.1.3.2　设备间、设备层宜与避难层结合设置，避难层、设备层层高超过 6.0m 时，按 2.1.5.3 公式 2、公式 3 计算地上核减建筑面积（层高标准值为 2.2m）。

5.1.3.3　高速电梯井道冲顶高度设置区域范围内的建筑层高可按实际需要合理设置。

5.1.3.4　符合以下情形的，其层高可在满足相关设计规范的基础上按实际需

要合理设置：

（1）《建设用地规划许可证》（或规划设计要点）明确要求配建的公共配套设施。

（2）《建设用地规划许可证》（或规划设计要点）明确要求配建的对社会公众开放的特殊公共建筑功能，如在办公类或商业类建筑中单列指标或使用办公或商业功能指标的体育场馆、图书馆、博物馆、展览馆、影剧院、金融交易大厅、会议中心等。

5.1.4 阳台控制要求

同时满足以下要求的阳台，以其围护结构或围护物外围水平投影面积的一半计入规定建筑面积（该类阳台简称为计一半面积的阳台）：

（1）阳台面宽不大于 1.5m 时，其对外连续开敞面的边长不小于阳台计建筑面积线周长的 1/6；阳台面宽大于 1.5m 时，其对外连续开敞面的边长不小于阳台计建筑面积线周长的 1/4 。

（2）计一半面积的阳台进深不超过 2.4m，超过部分的水平投影面积应全部计入规定建筑面积。

本规则中的阳台进深，均包含与其相连的花池、空调机位等平台，以及阳台内凸出于外墙且不计面积的凸窗。

5.1.5 凸窗控制要求

5.1.5.1 同时满足以下要求的凸窗可不计建筑面积（该类凸窗简称为不计面积的凸窗）：

（1）凸窗窗体上、下方凹入部分的外侧无围护物（百叶、穿孔板、可透光玻璃除外）封闭、遮挡。

（2）凸窗的窗台高度（房间室内地面至窗台板上缘的垂直距离）不小于 0.45m。

（3）凸窗的高度（窗台板上缘至凸窗顶板上缘的垂直距离）小于 2.2m。

（4）凸窗的进深（建筑外墙面至窗台板外边沿的水平距离）不大于 0.8m。

5.1.5.2 不符合 5.1.5.1 条要求的凸窗，应以其围护结构或围护物外围水平投影面积全部计入规定建筑面积（该类凸窗简称为计全面积的凸窗）。

5.1.6 花池和设备平台控制要求

位于建筑物围护结构外侧，与室内不相通的悬挑式花池和设备平台及进深不大于 0.8m 的平台式花池和设备平台，不计算建筑面积。

5.2 公共配套设施

5.2.1 一般规定

5.2.1.1　公共配套设施设计除应满足相应类别公共建筑的设计规范及《深圳市城市规划标准与准则》外，还应符合本节规定。

5.2.1.2　公共配套设施应与建设项目同步设计、同步建设和同时投入使用。

因布局合理性、建设时序等原因确需分期建设的，经规划主管部门批准后，可以分期建设。

5.2.1.3　公共配套设施应考虑合理的服务半径，布置在交通便利、靠近服务片区中心且方便办事的位置，采光、通风良好，有直接对外的人行独立出入通道。

5.2.1.4　公共配套设施应采用相对集中与适当分散相结合的方式合理布局。非独立占地的公共配套设施宜组合设置，在满足功能需求和互不干扰的前提下，鼓励在水平或垂直层面集中、混合布置，形成所在区域的公共服务中心。

5.2.1.5　变电站、燃气调压站、垃圾转运站、公共厕所等设施应考虑对周边环境的影响，合理布局。垃圾转运站、公共厕所等易散发臭气的设施，宜布置在全年最小风频的上风侧。

5.2.1.6　设置在住宅首层的公共配套设施，应采取措施避免干扰居民的生活和休息。

5.2.1.7　公共配套设施的建筑功能、建筑面积和设置位置等应在设计文件中予以明确。建筑设计应符合各接收单位的相关管理规定。

5.2.2　物业服务用房

5.2.2.1　应按照《建设用地规划许可证》（或规划设计要点）规定的规模，在物业服务区域内配置物业服务用房。《建设用地规划许可证》（或规划设计要点）未作规定时，其规模应符合《深圳经济特区物业管理条例》《深圳市城市规划标准与准则》相关规定。

5.2.2.2　物业服务办公用房和业主委员会办公用房，应设置在所服务建筑楼层的半地下室、首层、二层、三层或塔楼底层。

5.2.3　社区健康服务中心

5.2.3.1　社区健康服务中心应位于社区的公共服务区域，宜与其他非独立占地的公共配套设施组合设置。

5.2.3.2　社区健康服务中心所处位置应交通便利，出入通道方便居民就诊，救护车能够顺畅通行并直达门口。

5.2.3.3　社区健康服务中心宜设置在建筑首层或带有首层的连续楼层，连续楼层不宜超过三层，且设在首层的建筑面积不宜少于 500 ㎡。若因场地限制，无法满足该条要求的，应取得接收单位同意意见。

5.2.3.4　社区健康服务中心如设置于连续楼层时，应设置无障碍电梯或无障碍坡道。

5.2.3.5　社区健康服务中心应具有良好的通风采光条件。

5.2.4　垃圾收集点

垃圾分类集中投放点、暂存点等设施应符合相关规定并纳入建筑总平面图，保障垃圾分类设施与主体工程项目同时设计。

5.2.5　公共厕所

5.2.5.1　市政公共厕所设置以附属式为主，独立式为辅。附属式公共厕所宜在地面层临道路设置，并单独设置出入口。

5.2.5.2　新建办公、商业、交通、文化、教育、体育、医疗、旅游等公共建筑中包含的社会公共厕所，男女厕位比例、第三卫生间、无障碍厕所设置参照《城市公共厕所设计标准》执行。

5.2.6　其他公共配套设施

5.2.6.1　文化设施应设置在通风、采光条件良好的低楼层位置，楼层空间、高度等须符合相关规定。

5.2.6.2　社区体育活动场地宜结合绿地或文化活动室设置在户外，受条件所限需设置在建筑内的，应设在建筑的底层架空层或裙楼屋顶平台层。

裙楼屋顶平台设置社区体育活动场地的，应设置直达室外地面的专用楼梯、电梯，并符合无障碍设计要求。

5.2.6.3　社区老年人日间照料中心宜与医疗卫生等公共配套设施临近，且宜位于建筑首层。

5.2.6.4　邮政所宜设置于临街建筑物的首层。

5.2.6.5　因条件所限，上述公共配套设施经相关接收单位同意设置于建筑二层及以上时，应加设专用楼梯和专用无障碍电梯。

5.3　住宅建筑

5.3.1　外部空间

5.3.1.1　一般规定

（1）每个住宅单元至少应有一个出入口可供机动车通达。

（2）住宅与附设的公共配套设施或商业用房的出入口及水平、垂直交通应分开布置。

（3）两户及以下使用的地下室，外墙不得超出首层建筑外墙范围，层高不得超过3.6m。

（4）公共出入口应有明显的识别标志，高层或超高层住宅的公共出入口宜设置门厅、管理室。

（5）单元式住宅屋顶应设置公共通道，方便本栋居民共同使用；屋面不得通过开门、预留洞口等方式与套内连通。

5.3.1.2 建筑高度

住宅的建筑高度不宜大于 150m。

5.3.1.3 内天井

住宅一般不宜采用内天井式平面布局。

（1）当板式住宅设计为单外廊形式，而某段外廊有其他住户必须穿行，且是套内房间（起居室或客厅、餐厅、卧室、书房、厨房、卫生间）采光通风唯一来源时，因视觉卫生需要，允许在该段外廊内侧与套内房间外墙之间，设置不超过该套内房间开间宽度，且进深不超过 1.5m 的单边开敞式内天井。

单边开敞式内天井的进深是指内天井内的建筑外墙(窗)或阳台计建筑面积线外缘至内天井外顶点(含外墙上附着的阳台、凸窗实体外墙顶点)的最大凹入进深。

（2）除上述情形外，因采光通风需要而采用内天井式平面布局时，应符合以下要求：

①应为 3 户及以上共同使用且集中设置，每栋（单元）住宅不得超过 1 个。
②四周均被封闭建筑空间围合的内天井宜从第九层起每隔 3～4 层前后打通一个宽度不小于 3m 的开间。
③底层应有外接通道和排水设施。
④内天井短边宽度应符合表 5.3.1.3（2）的要求：

表 5.3.1.3（2）内天井短边宽度

天井用途	短边最小净宽
仅用于非居住空间的采光通风	6m
用于居住空间的采光通风	8m

5.3.1.4 凹槽

（1）凹槽进深与开口宽度之比不宜大于 4。

（2）当出现异形凹槽时，可分解为多个凹槽分别计算深宽比。

5.3.1.5 设备平台

每户允许设置一个进深大于 0.8m，水平投影面积不大于 2 ㎡的设备平台，不计算建筑面积。

5.3.2 内部空间

5.3.2.1 室内透空空间

（1）套内建筑面积不超过 90 ㎡的复式住宅套内的室内透空空间，其按层计算的总投影面积全部计入地上核减建筑面积。

（2）套内建筑面积超过 90 ㎡的复式住宅，套内仅限起居室(厅)、餐厅可设置室

内透空空间，其高度不得超过两个标准层，总投影面积超过该户套内建筑面积(阳台除外)的30%或60㎡时，按2.1.5.2(1)公式1另行计算地上核减建筑面积。

（3）错层式住宅套内仅限起居室（厅）、餐厅可设置室内透空空间，其高度不得超过4.5m，总投影面积超过该户套内建筑面积(阳台除外)的30%或60㎡时，按2.1.5.2（1）公式1另行计算地上核减建筑面积。

5.3.2.2 建筑层高

公共大堂层高超过6m，或住宅楼层层高超过3.6m时，按2.1.5.3公式3计算地上核减建筑面积（层高标准值为2.2m）。

5.3.2.3 阳台

套内计一半面积的阳台（含与其相连的花池、空调机位等平台）总投影面积之和超过6㎡时,且阳台总投影面积之和超过该户套内建筑面积（阳台除外）的20%或60㎡时，按2.1.5.4（1）公式4另行计算地上核减建筑面积。

5.4 宿舍建筑

5.4.1 外部空间

5.4.1.1 一般规定

（1）配套的公共服务设施出入口应与宿舍出入口分开设置。

（2）每栋宿舍应设置一个（处）使用面积不小于40㎡的公共活动室（空间）和一个使用面积不小于10㎡的管理室，管理室宜设置在主要出入口处。

5.4.1.2 建筑高度

宿舍的建筑高度不宜大于150m。

5.4.1.3 内天井

一般不宜采用内天井式平面布局，因采光通风需要而采用内天井式平面布局时，应符合5.3.1.3（2）规定。

5.4.2 内部空间

5.4.2.1 一般规定

（1）单间式宿舍每个居室宜附设卫生间。如因条件限制难以附设时，应每层集中设置公共厕所和公共盥洗室。

（2）单间式宿舍除阳台以外的套内建筑面积不得超过35㎡，套间式宿舍除阳台以外的套内建筑面积不得超过70㎡；且套间式宿舍规定建筑面积不得超过该栋（单元）宿舍规定建筑面积的30%。

（3）仅限单间式宿舍可设置双层床，套间式宿舍仅可设置单层床。

5.4.2.2 室内透空空间

宿舍建筑内部的室内透空空间，其按层计算的总投影面积全部计入地上核减建筑面积。

5.4.2.3 建筑层高

首层大堂或公共活动室（空间）层高超过 6m，或宿舍居室采用单层床层高超过 3.6m、采用双层床层高超过 3.9m 时，按 2.1.5.3 公式 3 计算地上核减建筑面积（层高标准值为 2.2m）。

5.4.2.4 阳台

套内计一半面积的阳台总投影面积（含与其相连的花池、空调机位等平台）超过 6 ㎡，且超过该户套内建筑面积（阳台除外）的 15%时，按 2.1.5.4（1）公式 4 另行计算地上核减建筑面积。

5.5 商业建筑

5.5.1 商业规模

单栋商业规定建筑面积不大于 15000 ㎡的商业建筑为普通商业建筑。

单栋商业规定建筑面积大于 15000 ㎡的商业建筑为集中大型商业建筑。

5.5.2 外部空间

5.5.2.1 内天井

内天井的短边不应小于 24m；用于围合内天井四周建筑的最小进深均不应小于 15m，否则应按 5.5.3.2 室内透空空间的相关要求控制。

5.5.3 内部空间

5.5.3.1 一般规定

（1）相同建筑功能的大堂（门厅）宜集中合并设置。

（2）商业用房各层之间原则上应设置扶手电梯或梯段宽度不小于 2.4m 的开放式楼梯；对于包含有商业功能的综合楼，商业用房原则上应在裙楼内集中布置。

5.5.3.2 室内透空空间

（1）旅馆（酒店）建筑：

旅馆客房不得设置室内透空空间，否则应按 2.1.5.2（1）公式 1 另行计算地上核减建筑面积。

（2）除旅馆（酒店）以外的商业建筑：

①普通商业建筑仅限门厅、中庭、大堂（含空中大堂）可设置室内透空空间，其按层计算的总投影面积超过本栋商业功能规定建筑面积的 10％时，按 2.1.5.2

（1）公式 1 另行计算地上核减建筑面积。

②集中大型商业建筑仅限门厅、中庭、大堂（含空中大堂）、公共阳台及水平投影面积超过 150 ㎡的多功能厅、商业影厅、宴会厅、儿童游乐厅及其专用的交通及附属空间等可设置室内透空空间，其按层计算的总投影面积超过本栋商业功能规定建筑面积的 15%时，按 2.1.5.2（1）公式 1 另行计算地上核减建筑面积。

5.5.3.3 建筑层高

经专题论证后，确有特殊层高需求并取得相关主管部门确认的仓储式商业建筑，层高超过 11m 时按 2.1.5.3 公式 2 计算核减建筑面积（层高标准值为 6.6m）。

除上述情形外的商业建筑层高有以下情形的，均按 2.1.5.3 公式 2 计算核减建筑面积（层高标准值为 2.2m）：

（1）旅馆（酒店）建筑：

客房层高超过 4.2m。

（2）除旅馆（酒店）以外的商业建筑：

①普通商业建筑：六层及以下层高超过 5.4m，或七层及以上层高超过 4.5m。

②套内建筑面积不超过 90 ㎡的商业占该层商业建筑面积 50%以上的商业建筑楼层：六层及以下层高超过 5.4m，或七层及以上层高超过 4.5m。

③除 5.5.3.3（2）②情形以外的集中大型商业建筑：

单层商业用房建筑面积不大于 8000 ㎡的，首层层高超过 6.6m，或二至六层层高超过 5.4m，或七层及以上层高超过 4.5m；

单层商业用房建筑面积大于 8000 ㎡的，六层及以下层高超过 6.6m，或七层及以上层高超过 5.4m。

（3）与地铁、交通枢纽或地下城市公共通道相连接的地下商业建筑层高根据需要设置。除此以外的半地下及地下商业建筑层高超过 6.6m。

5.5.3.4 阳台

（1）旅馆（酒店）建筑中，计一半面积的阳台（含公共阳台）总投影面积之和（含与其相连的花池、空调机位等平台）超过本栋旅馆（酒店）功能规定建筑面积的 10%时，按 2.1.5.4（1）公式 4 另行计算地上核减建筑面积。

（2）除旅馆（酒店）以外的商业建筑中，计一半面积的阳台（含公共阳台）总投影面积之和（含与其相连的花池、空调机位等平台）超过本栋商业功能规定建筑面积的 5%时，按 2.1.5.4（1）公式 4 另行计算地上核减建筑面积。

5.5.3.5 房间分隔

需独立办理产权登记的商业用房必须为实体分隔。施工图设计已经核准的商业建筑需增加实体分隔的（城市更新、土地整备、利益统筹类项目用于还迁的部分除外），应满足以下规定：

（1）增加实体分隔后仍应满足相关标准和规范。

（2）原层高超过 5.4m 或设计为室内透空空间的商业用房，不得增加实体分隔。

（3）原层高超过 4.5m 的商业用房，增加实体分隔后的套内建筑面积不得小于 30 ㎡。

（4）原层高不超过 4.5m 的商业用房，增加实体分隔后的套内建筑面积不得小于 10 ㎡。

5.6 办公建筑

5.6.1 外部空间

5.6.1.1 一般规定

办公建筑主要立面应具备公共建筑的外立面形式和建筑特点，不得设置不计面积的凸窗，临城市主、次干道或重要景观一侧的外立面不得设置任何形式的凸阳台。

5.6.1.2 内天井

内天井的短边不应小于 24m；用于围合内天井四周建筑的最小进深均不应小于 15m，否则应按 5.6.2.2 室内透空空间的相关要求控制。

5.6.2 内部空间

5.6.2.1 一般规定

（1）营业厅、营销展厅、咖啡厅、厨房、餐厅、职工食堂等建筑功能的建筑面积不得占用《建设用地规划许可证》（或规划设计要点）中的办公功能规定建筑面积指标。

（2）卫生间、茶水间、阳台（含露台）及各类型管井、烟道、风井等宜集中设置。

5.6.2.2 室内透空空间

仅限门厅、中庭、大堂（含空中大堂）、公共阳台及水平投影面积超过 150 ㎡的多功能厅、会议厅（会议室）等可设置室内透空空间，其按层计算的总投影面积超过以下相应规模建筑室内透空空间面积限值时，按 2.1.5.2（1）公式 1 另行计算地上核减建筑面积。

（1）当 $S_1 \leqslant 50000$ 时，$S_2 = S_1 \times 10\%$。

（2）当 $50000 < S_1 \leqslant 100000$ 时，$S_2 = 50000 \times 10\% + (S_1 - 50000) \times 5\%$。

（3）当 $S_1 > 100000$ 时，$S_2 = 50000 \times 10\% + 50000 \times 5\% + (S_1 - 100000) \times 3\%$。

其中 S_1 为本栋办公功能建筑面积，S_2 为室内透空面积限值，单位为㎡。

5.6.2.3 建筑层高

办公首层层高超过 6m，或二层及以上层高超过 4.5m 时，按 2.1.5.3 公式 2 计算地上核减建筑面积（层高标准值为 2.2m）。

5.6.2.4 阳台

计一半面积的阳台（含公共阳台）总投影面积之和（含与其相连的花池、空调机位等平台），超过本栋办公功能规定建筑面积的 5%时，按 2.1.5.4（1）公式 4 另行计算地上核减建筑面积。

5.7 新型产业建筑

区别于传统产业建筑，供人们从事各类新型产业的研发、中试设计及推广、应用等工作或相关活动的建筑，也称为研发用房或新型产业用房。

除本节要求外，新型产业建筑的其余空间设计要求参照办公建筑执行。

5.7.1 外部空间

5.7.1.1 建筑高度

新型产业用地（M0）中主导用途的建筑高度不得超过 250m；其他配套建筑高度按照各自规模及相关规范合理确定。

5.7.1.2 场地设计

新型产业用房应邻近货梯设置卸货场地，卸货场地面积按照每台货梯至少配备两台货车位计算，卸货场地宜布置在地面、首层架空、半地下或地下一层；卸货场地应满足中型货车通行需求。

5.7.2 内部空间

5.7.2.1 一般规定

（1）新型产业用房可独立设置客梯，应配备至少 1 台载重 2 吨以上的货梯，当与厂房同栋布置时，应满足厂房货梯的配置标准。

（2）新型产业用房单套套内建筑面积不得小于 300 ㎡（城市更新、土地整备、利益统筹类项目用于还迁的部分除外）。

5.7.2.2 室内透空空间

仅限门厅、中庭、大堂（含空中大堂）、公共阳台及水平投影面积超过 150 ㎡的多功能厅、会议厅（会议室）、大型设备房可设置室内透空空间，其按层计算的总投影面积超过以下相应规模建筑室内透空空间面积限值时，按 2.1.5.2（1）公式 1 另行计算地上核减建筑面积。

（1）当 $S_1 \leqslant 50000$ 时，$S_2 = S_1 \times 5\%$。

（2）当 $S_1 > 50000$ 时，$S_2 = 50000 \times 5\% + (S_1 - 50000) \times 3\%$。

其中 S_1 为本栋新型产业功能建筑面积，S_2 为室内透空面积限值，单位为㎡。

5.7.2.3 建筑层高

新型产业用房首层层高超过 6m，或二层及以上层高超过 4.5m 时，按 2.1.5.3 公式 2 计算地上核减建筑面积（层高标准值为 3m）。

新型产业建筑屋面结构找坡≤3%时，层高按最低点计。

5.8 厂房

5.8.1 外部空间

5.8.1.1 一般规定

（1）厂房具有跨度较大、空间开敞、荷载较大、功能单一等特点，其设计应考虑生产工艺及货运等基本要求。

（2）普通生产厂房不得按照新型产业建筑的标准进行设计。

5.8.1.2 内天井

一般不得采用内天井式平面布局。因特殊工艺需要而采用时，内天井的短边应大于 24m。

5.8.1.3 建筑高度

厂房的建筑高度不宜大于 70m。

5.8.1.4 场地设计

普通工业用地内应合理布置生产活动场地，合理疏导人流、普通车流和货流，充分考虑人车分流，提高道路系统安全性；货运流线与其他车行流线宜分开设置，避免相互干扰。

厂房应邻近货梯设置卸货场地，卸货场地应满足大型货车通行需求。

5.8.2 内部空间

5.8.2.1 一般规定

（1）厂房平面应规整方正，一般为大开间。如需分隔，除配电房、工具间等辅助房间外，单套套内建筑面积不得小于 1000 ㎡（城市更新、土地整备、利益统筹类项目用于还迁的部分除外）。

（2）厂房的电梯设置应符合《广东省高标准厂房设计规范》要求。

5.8.2.2 室内透空空间

仅限门厅、大堂（含空中大堂）、公共阳台、设备吊装、运输口可设置室内透空空间，其按层计算的总投影面积超过以下室内透空空间面积限值时，按 2.1.5.2（1）公式 1 另行计算地上核减建筑面积。

（1）当 $S_1 \leqslant 50000$ 时，$S_2 = S_1 \times 3\%$。

（2）当 S_1＞50000 时，S_2＝50000×3%＋（S_1－50000）×2%。

其中 S_1为本栋厂房功能建筑面积，S_2为室内透空面积限值，单位为㎡。

5.8.2.3 通用型标准厂房建筑层高

（1）单层厂房层高超过 8m 但不超过 16m 时，按 2.1.5.3 公式 2 计算地上核减建筑面积（层高标准值为 8m）；层高超过 16m 时，按其规定建筑面积的 1 倍计算地上核减建筑面积。

（2）非单层厂房首层层高超过 8m，或二至六层层高超过 6m，或七层及以上层高超过 5.4m 时，按 2.1.5.3 公式 2 计算地上核减建筑面积（层高标准值为 3m）。

（3）经专题论证后，确因生产工艺需要，有特殊层高需求并取得相关产业主管部门确认的，按实际生产需要设置层高。

（4）厂房屋面结构找坡≤3%时，层高可按最低点计算。

（5）厂房首层架空停车，层高超过 8m 时，按 2.1.5.3 公式 2 计算地上核减建筑面积（层高标准值为 6m）。厂房首层架空停车建筑面积不得超过本栋首层建筑面积的 30%。

5.8.2.4 定制型专业厂房建筑层高

定制型专业厂房的建筑层高可按照产业主管部门所确认的实际工艺需求进行设计，并在《建设用地规划许可证》（或规划设计要点）或《土地使用权出让合同书》中进行约定。

5.8.2.5 阳台

计一半面积的阳台（含公共阳台）总投影面积之和（含与其相连的花池、空调机位等平台），超过本层厂房规定建筑面积的 2%时，按 2.1.5.4（1）公式 4 另行计算地上核减建筑面积。

5.9 仓库

5.9.1 外部空间

5.9.1.1 一般规定

应合理布置场地，仓库区、卸货区、加工区及办公区分区合理，互不干扰，方便使用。

5.9.1.2 内天井

一般不得采用内天井式平面布局。因特殊工艺需要而采用时，内天井的短边应大于 24m。

5.9.2 内部空间

5.9.2.1 一般规定

建筑平面一般为大开间，如需分隔，除配电房、工具间等辅助房间外，单元内建筑面积不宜小于 500 ㎡。

5.9.2.2 室内透空空间

建筑内部设置的室内透空空间按层计算的总投影面积全部计入地上核减建筑面积。

5.9.2.3 建筑层高

（1）单层仓库层高超过 11m 但不超过 22m 时，按 2.1.5.3 公式 2 计算地上核减建筑面积（层高标准值为 11m）；层高超过 22m 时，按其规定建筑面积的 1 倍计算地上核减建筑面积。

（2）非单层仓库首层至五层层高超过 11m，或六层及以上层高超过 6m 时，按 2.1.5.3 公式 2 计算地上核减建筑面积（层高标准值为 3m）。

（3）经专题论证后，确因仓储需要，有特殊层高需求并取得相关产业主管部门确认的，按实际仓储需要设置层高。

（4）仓库屋面结构找坡≤3%时，层高可按最低点计算。

（5）仓库首层架空停车，层高超过 11m 时，按 2.1.5.3 公式 2 计算地上核减建筑面积（层高标准值为 6m）。仓库首层架空停车建筑面积不得超过本栋首层建筑面积的 30%。

5.9.2.4 阳台

计一半面积的阳台（含公共阳台），按其规定建筑面积的 1 倍另行计算地上核减建筑面积。

5.10 物流建筑

除本节要求外，物流建筑其余要求参照仓库执行。

5.10.1 外部空间

各建筑功能应能明确区分，并分别符合各自的设计规范和本规则相应建筑分类设计要求。

5.10.2 内部空间

5.10.2.1 建筑层高

（1）单层物流建筑层高超过 11m 时，按 2.1.5.3 公式 2 计算地上核减建筑面积（层高标准值为 11m）。

（2）非单层物流建筑首层至五层层高超过 11m，或六层及以上层高超过 6m 时，按 2.1.5.3 公式 2 计算地上核减建筑面积（层高标准值为 3m）。

（3）经专题论证后，确因物流需要，有特殊层高需求并取得相关产业主管部门确认的，按实际物流需要设置层高。

（4）物流建筑屋面结构找坡≤3%时，层高可按最低点计算。

（5）物流建筑首层架空停车，层高超过 11m 时，按 2.1.5.3 公式 2 计算地上核减建筑面积（层高标准值为 6m）。物流建筑首层架空停车建筑面积不得超过本栋首层建筑面积的 30%。

5.11 轨道交通车辆基地上盖综合开发

5.11.1 建筑首层

车辆基地上盖的地面设置消防车道并符合地面疏散要求时，上盖综合开发建筑以车辆基地上盖的地面层，作为上盖综合开发建筑的首层。

5.11.2 建筑基底面积

上盖综合开发建筑的基底面积按上盖建筑首层柱及围护结构等结构外围水平投影面积计算。

5.11.3 建筑高度

车辆基地上盖的地面设置消防车道并符合地面疏散要求时，上盖综合开发建筑的高度以车辆基地上盖的地面起算。

5.11.4 车辆基地上盖地面以下的停车库参照地下停车库管控。

5.12 停车库

5.12.1 建筑层高

地上普通停车库层高不得大于 3.9m；设有两层机械停车位的车库层高不宜大于 5.6m。多层立体机械停车库层高根据实际需要设置。

5.12.2 子母车位

子母车位作为单一车位计入规划指标。

5.12.3 停车位计算

（1）配建停车位指标以小型车为标准当量，其他车型的停车位应按《深圳市城市规划标准与准则》相关规定进行换算。

（2）微型停车位数量不得超过配建停车位指标的 5%（数值为按照《深圳市城市规划标准与准则》相关规定换算后的当量）。

5.12.4 无障碍要求

停车库应合理设置残疾人专用车位。无障碍停车位应设置在方便出入的位置，并应作显著标识，配置数量应符合《深圳市城市规划标准与准则》相关规定。

5.12.5 机械式停车位

具有大量人流、车流集中疏散的影剧院、会展中心、体育场馆等大型公共建筑以及新建居住建筑，按照《深圳市城市规划标准及准则》要求配建的停车位不应采用机械式停车形式。

改建、扩建的医院、学校、交通枢纽等公益性建筑，确实受建设条件限制的，可以配建机械式停车位，设置比例不宜大于配建停车位总数的 50%。

第6章　附则

6.1.1　建筑设计应当符合本规则相关要求，同时应符合国家、广东省和深圳市有关强制性技术规范规定。建筑设计单位对相关强制性规范规定的设计内容负责。

6.1.2　国家、广东省和深圳市现行有关法律、法规、规章和强制性技术标准另有规定的，从其规定。

6.1.3　《建设用地规划许可证》（或规划设计要点）或《土地使用权出让合同书》中有与本规则不一致的特殊约定的，从其约定。

6.1.4　本规则由市规划主管部门负责解释。为适应经济社会发展的需要，建立本规则动态修订机制，市规划主管部门可根据需要对本规则进行适时修订。

附录 A 名词解释

A.1 建筑通用空间名词

A.1.1 裙房

在高层或超高层建筑主体投影范围外，与建筑主体相连的附属建筑。

当裙房的建筑高度超过 24m 时，其建筑退线、间距、覆盖率等均应按高层建筑控制。

A.1.2 裙楼、塔楼

带裙房的高层或超高层建筑中，建筑主体位于裙房屋面以下的低楼层部分与裙房一起合称为裙楼；建筑主体位于裙房屋面以上的高楼层部分称为塔楼。

A.1.3 连廊

连接楼栋（单元）建筑的交通走廊。

A.1.4 风雨连廊

建筑首层或塔楼底层连通楼栋（单元）间无围护结构的连廊。

A.1.5 内天井

四周均被计建筑面积的建筑空间（楼栋或单元建筑之间的连廊、风雨连廊除外）围合的室外露天空间，主要用以解决建筑物的采光和通风。

A.1.6 凹槽

三面被计建筑面积的建筑空间围合，仅一面开口，开口宽度小于 4m 的上下透空的空间（含连梁连板）。

A.1.7 室内透空空间

建筑楼层内局部设置的跨越一个以上标准层高的有盖建筑空间。

整层作为门厅、中庭、大堂（含空中大堂）、多功能厅、会议厅（会议室）、商业影厅、宴会厅、儿童游乐厅、设备用房，当其层高超过规定限值，也可视为室内透空空间。

A.1.8 架空空间

在建筑或建筑群中，建筑实体内存在的仅有结构支撑而无外围护结构（因安全要求必须设置的净高不超过 1.5m 的栏杆除外）的开敞空间。主要包括架空公共空间、架空停车场、架空绿化、架空休闲、架空盘道（车道、坡道）等。

架空空间对外开敞面的边长应不小于架空空间水平周长的 1/4。

A.1.9 地下室与半地下室

某一建筑楼层的顶板面高于周边室外地面的高度均不大于 1.5m 时，该层为地下室;当某一建筑楼层有超过 1/4 周长的顶板面高于室外地面的高度不大于 1.5m，其他部分顶板面高于室外地面的高度大于 1.5m 时，该层为半地下室。

当地下室、半地下室周边室外地面标高不一致时，按以下标准确定室外地面标高：

（1）以城市道路或路边绿化带（覆土面层）标高作为建筑室外地面标高。

（2）与地下室、半地下室结合设置的下沉式采光井或下沉式广场地面不作为室外地面。

A.1.10 公共停车场（库）

可供社会公众共同使用的停车场（库）。

A.1.11 共用停车场（库）

可供宗地内业主共同使用的停车场（库）。

A.1.12 架空层

建筑物中仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。

A.1.13 避难层

按消防规范要求，为消防安全专门设置的供人们疏散避难的楼层。

A.1.14 结构转换层

因建筑物上部与下部采用不同结构类型，而用于设置转换结构构件（包括转换梁、转换桁架、转换板等）的楼层。

A.1.15 设备层

建筑物中专用于布置暖通、空调、给排水和电气等专业的设备和管道且供人员进入操作的空间层。

A.1.16 夹层

在一个楼层内，以结构板形式局部增设且投影面积不大于该楼层建筑面积 1/2 的楼层。

A.1.17 仓储式商业

集商品销售与商品储存于一个空间的零售形式。

A.2 建筑部件名词

A.2.1 露台

利用下层屋顶，作为本层户外活动空间的无顶盖室外平台。

A.2.2 凸窗

凸出建筑外墙面的窗户。

A.2.3 盘道

供厂房、仓库、物流建筑、仓储式商业建筑连接各层使用的专用货运通道，一般采用曲线形或者曲线、直线结合形式。

A.3 建筑容量名词

A.3.1 用地面积

经市土地主管部门划定的用地范围内的土地面积。

A.3.2 建设用地面积

经市土地主管部门划定的建设用地范围内的土地面积。

A.3.3 建筑面积

建筑物外墙（柱）勒角以上各层（层高不小于 2.20 米）的外围水平投影面积之和。

A.3.4 规定建筑面积指标

规划主管部门在《建设用地规划许可证》（或规划设计要点）和《土地使用权出让合同书》中规定允许建设的建筑面积，包括地上规定建筑面积指标和地下规定建筑面积指标。

A.3.5 计规定容积率建筑面积

在项目设计实施阶段，经规划主管部门核定的实际使用的规定建筑面积指标的建筑面积，包括地上、地下规定建筑面积、地上、地下核减建筑面积。

A.3.6 规定建筑面积

在项目设计、实施阶段，经规划主管部门核定的建筑物地面以上、下部分实际使用地上、地下规定建筑面积指标的建筑面积。

A.3.7 核增建筑面积

规划主管部门基于保证公众安全、方便公共活动、改善公共环境、鼓励配建机动车、自行车停车位等目的，经核定允许在地上、地下规定建筑面积指标以外增建的特定用途的地上、地下建筑面积。

A.3.8 核减建筑面积

超过规定限值，占用规定建筑面积指标的建筑面积。

A.3.9 套内建筑面积

也称为户内建筑面积，是指建筑户门范围内由产权人独立占有和使用的建筑面积，

包括户内使用面积、户内墙体面积和户内阳台面积。

A.3.10 梁底净高

从地面或楼面面层(完成面)至上方最大结构梁底面之间的垂直距离。

A.3.11 容积率计算

（1）容积率＝计容积率建筑面积/建设用地面积

（2）规定容积率＝计规定容积率建筑面积/建设用地面积

规定容积率是指规划主管部门在《建设用地规划许可证》（或规划设计要点）和《土地使用权出让合同书》中规定的容积率。

A.3.12 建筑面积计算

（1）总建筑面积＝计容积率建筑面积＋不计容积率建筑面积

（2）计容积率建筑面积＝地上、地下规定建筑面积＋地上、地下核减建筑面积＋地上核增建筑面积

（3）计规定容积率建筑面积＝地上、地下规定建筑面积＋地上、地下核减建筑面积

（4）不计容积率建筑面积＝地下核增建筑面积

A.3.13 建筑覆盖率计算

A.3.13.1　当《建设用地规划许可证》（或规划设计要点）中对建筑覆盖率无分级控制要求时：

建筑覆盖率＝建筑基底面积/建设用地面积×100%

A.3.13.2　当《建设用地规划许可证》（或规划设计要点）中对建筑覆盖率有分级控制要求时：

（1）一级建筑覆盖率＝建筑基底面积/建设用地面积×100%

（2）二级建筑覆盖率＝塔楼建筑基底面积/建设用地面积×100%

附录 B 主要技术经济指标表

<table>
<tr><td colspan="10">一、项目概况</td></tr>
<tr><td colspan="2">项目名称</td><td colspan="3"></td><td>用地单位</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">宗地号/宗地代码</td><td colspan="3"></td><td>用地位置</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="10">二、主要技术经济指标</td></tr>
<tr><td colspan="2">建设用地面积</td><td colspan="2">㎡</td><td colspan="2">总建筑面积</td><td colspan="4">㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">容积率/规定容积率</td><td colspan="2"></td><td colspan="2">计容积率建筑面积</td><td colspan="4">㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">地上规定建筑面积</td><td colspan="2">㎡</td><td colspan="2">不计容积率建筑面积</td><td colspan="4">㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">地下规定建筑面积</td><td colspan="2">㎡</td><td colspan="2">地上核减建筑面积</td><td colspan="4">㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">地上核增建筑面积</td><td colspan="2">㎡</td><td colspan="2">地下核减建筑面积</td><td colspan="4">㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">地下核增建筑面积</td><td colspan="2">㎡</td><td colspan="2">建筑覆盖率(一/二级)</td><td colspan="4">%</td></tr>
<tr><td colspan="2">最大层数(地上/下)</td><td colspan="2">层</td><td colspan="2">建筑基底面积</td><td colspan="4">㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">建筑最高高度</td><td colspan="2">m</td><td colspan="2">机动车停车位(地上/下)</td><td colspan="4">辆</td></tr>
<tr><td colspan="2">绿化覆盖率</td><td colspan="2">%</td><td colspan="2">自行车停车位(地上/下)</td><td colspan="4">辆</td></tr>
<tr><td colspan="2">绿地面积/折算绿地面积</td><td colspan="2">㎡</td><td colspan="2"></td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="10">其它</td></tr>
<tr><td colspan="5" rowspan="2">三、本期建筑面积及分配</td><td colspan="2" rowspan="2">建筑功能</td><td colspan="3">建筑面积㎡</td></tr>
<tr><td>规定</td><td>核减</td><td>合计</td></tr>
<tr><td rowspan="12">总建筑面积
㎡</td><td rowspan="8">计容积率建筑面积
㎡</td><td rowspan="6">计规定容积率建筑面积
㎡</td><td rowspan="3">地上</td><td colspan="2"></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">地下</td><td colspan="2"></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="3">地上核增建筑面积
㎡</td><td colspan="2"></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">不计容积率建筑面积
㎡</td><td colspan="3" rowspan="3">地下核增建筑面积
㎡</td><td colspan="2"></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

注：1.总建筑面积＝计容积率建筑面积＋不计容积率建筑面积

2.计容积率建筑面积＝地上、地下规定建筑面积＋地上、地下核减建筑面积＋地上核增建筑面积

3.计规定容积率建筑面积＝地上、地下规定建筑面积＋地上、地下核减建筑面积

4.不计容积率建筑面积＝地下核增建筑面积

5.容积率＝计容积率建筑面积/建设用地面积

6.规定容积率＝计规定容积率建筑面积/建设用地面积

附录 C 核减建筑面积指标速查表

C.0.1　室内透空空间的投影面积限值

<table>
<tr><th colspan="2">建筑类别</th><th colspan="2">位置</th><th>限值</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">住宅建筑</td><td colspan="2">套内建筑面积＞90㎡复式住宅的套内起居室(厅)、餐厅</td><td>取 60 ㎡与除阳台外套内建筑面积×30%中的较小值，室内透空空间高度不得超过两个标准层</td></tr>
<tr><td colspan="2">错层式住宅的套内起居室(厅)、餐厅</td><td>取 60 ㎡与除阳台外套内建筑面积×30%中的较小值，室内透空空间高度不得超过 4.5m</td></tr>
<tr><td rowspan="3">商业建筑</td><td>旅馆(酒店)</td><td colspan="2">除客房外</td><td>不限</td></tr>
<tr><td rowspan="2">除旅馆(酒店)外</td><td>普通</td><td>门厅、中庭、大堂(含空中大堂)</td><td>本栋商业功能规定建筑面积×10%</td></tr>
<tr><td>集中大型</td><td>门厅、中庭、大堂(含空中大堂)、公共阳台、水平投影面积＞150 ㎡的多功能厅、商业影厅、宴会厅、儿童游乐厅及其专用的交通及附属空间等</td><td>本栋商业功能规定建筑面积×15%</td></tr>
<tr><td colspan="2">办公建筑</td><td colspan="2">门厅、中庭、大堂(含空中大堂)、公共阳台及水平投影面积＞150 ㎡的多功能厅、会议厅（会议室）</td><td>$S_1 \leqslant 50000$ 时，$S_2 = S_1 \times 10\%$；
$50000 < S_1 \leqslant 100000$ 时，
$S_2 = 50000 \times 10\% + (S_1 - 50000) \times 5\%$；
$S_1 > 100000$ 时，
$S_2 = 50000 \times 10\% + 50000 \times 5\% + (S_1 - 100000) \times 3\%$。</td></tr>
<tr><td colspan="2">新型产业建筑</td><td colspan="2">门厅、中庭、大堂（含空中大堂）、公共阳台及水平投影面积＞150 ㎡的多功能厅、会议厅（会议室）、大型设备房</td><td>$S_1 \leqslant 50000$ 时，$S_2 = S_1 \times 5\%$；
$S_1 > 50000$ 时，$S_2 = 50000 \times 5\% + (S_1 - 50000) \times 3\%$。</td></tr>
<tr><td colspan="2">厂房</td><td colspan="2">门厅、大堂（含空中大堂）、公共阳台、设备吊装、运输口</td><td>当 $S_1 \leqslant 50000$ 时，$S_2 = S_1 \times 3\%$。
当 $S_1 > 50000$ 时，$S_2 = 50000 \times 3\% + (S_1 - 50000) \times 2\%$。</td></tr>
<tr><td colspan="4">非上述情形</td><td>0</td></tr>
</table>

表中 S_1 为本栋相应功能规定建筑面积，S_2 为室内透空空间的投影面积限值，单位为㎡。

C.0.2　建筑层高的限值和标准值

<table>
<tr><th colspan="5">建筑类别</th><th>位置</th><th>限值</th><th>标准值</th></tr>
<tr><td colspan="5" rowspan="2">住宅建筑</td><td>公共大堂</td><td>6.0m</td><td rowspan="2">2.2m</td></tr>
<tr><td>住宅楼层</td><td>3.6m</td></tr>
<tr><td colspan="5" rowspan="3">宿舍建筑</td><td>首层大堂或公共活动室（空间）</td><td>6.0m</td><td rowspan="3">2.2m</td></tr>
<tr><td>采用单层床的</td><td>3.6m</td></tr>
<tr><td>采用双层床的</td><td>3.9m</td></tr>
<tr><td rowspan="11">商业建筑</td><td colspan="4">经专题论证后，确有特殊层高需求并取得相关主管部门确认的仓储式商业建筑</td><td></td><td>11.0m</td><td>6.6m</td></tr>
<tr><td colspan="8">与地铁、交通枢纽或地下城市公共通道相连接的地下商业根据需要设置</td></tr>
<tr><td rowspan="10">除上述情形外</td><td colspan="3">旅馆（酒店）</td><td>客房层</td><td>4.2m</td><td rowspan="10">2.2m</td></tr>
<tr><td rowspan="9">除旅馆(酒店)外的地上商业</td><td colspan="2" rowspan="2">普通商业建筑、套内建筑面积不超过90㎡的商业占该层商业建筑面积50%以上的商业建筑楼层</td><td>首层至六层</td><td>5.4m</td></tr>
<tr><td>七层及以上</td><td>4.5m</td></tr>
<tr><td rowspan="6">集中大型商业建筑</td><td rowspan="3">单层商业建筑面积≤8000㎡</td><td>首层</td><td>6.6m</td></tr>
<tr><td>二至六层</td><td>5.4m</td></tr>
<tr><td>七层及以上</td><td>4.5m</td></tr>
<tr><td rowspan="3">单层商业建筑面积＞8000㎡</td><td>首层至六层</td><td>6.6m</td></tr>
<tr><td>七层及以上</td><td>5.4m</td></tr>
<tr><td colspan="3">半地下及地下商业建筑</td><td></td><td>6.6m</td></tr>
<tr><td colspan="5" rowspan="2">办公建筑</td><td>首层</td><td>6.0m</td><td rowspan="2">2.2m</td></tr>
<tr><td>二层及以上</td><td>4.5m</td></tr>
<tr><td colspan="5" rowspan="2">新型产业建筑</td><td>首层</td><td>6.0m</td><td rowspan="2">3.0m</td></tr>
<tr><td>二层及以上</td><td>4.5m</td></tr>
<tr><td rowspan="4">通用型标准厂房</td><td colspan="8">定制型专业厂房，或经专题论证后，确因生产工艺需要，有特殊层高需求并取得相关产业主管部门确认的，按实际生产需要设置层高</td></tr>
<tr><td colspan="4" rowspan="2">单层厂房</td><td>单层不超过16.0m</td><td>8.0m</td><td>8.0m</td></tr>
<tr><td>单层超过16.0m</td><td>16.0m</td><td>按其规定建筑面积的的1倍计算</td></tr>
<tr><td colspan="4" rowspan="3">非单层厂房</td><td>首层</td><td>8.0m</td><td rowspan="3">3.0m</td></tr>
<tr><td>二层至六层</td><td>6.0m</td></tr>
<tr><td>七层及以上</td><td>5.4m</td></tr>
</table>

	厂房首层架空停车	首层	8.0m	6.0m
仓库	经专题论证后，确因仓储需要，有特殊层高需求并取得相关产业主管部门确认的，按实际仓储需要设置层高			
	单层仓库仓库	不超过 22.0m	11.0m	11.0m
		超过 22.0m	22.0m	按其规定建筑面积的的 1 倍计算
	非单层仓库	首层至五层	11.0m	3.0m
		六层及以上	6.0m	
	仓库首层架空停车	首层	11.0m	6.0m
物流建筑	经专题论证后，确因物流需要，有特殊层高需求并取得相关产业主管部门确认的，按实际物流需要设置层高			
	单层物流建筑		11.0m	11.0m
	非单层物流建筑	首层至五层	11.0m	3.0m
		六层及以上	6.0m	
	物流建筑首层架空停车	首层	11.0m	6.0m
各类建筑	避难层、设备层		6.0m	2.2m
	屋面构件	实体女儿墙	1.5m	2.2m
		屋面构架、幕墙	建筑高度≤24m	2.2m
			24m ＜ 建筑高度≤100m	取 9m 和屋面高度 10%中的较小值
			100m ＜ 建筑高度≤200m	12.0m
	特殊屋顶造型	符合 4.3.1 条要求的不限		

C.0.3　计一半面积阳台的投影面积限值

建筑类别		限值
住宅建筑		阳台总投影面积≥6 ㎡时，取 60 ㎡与除阳台外套内建筑面积×20%中的较小值
宿舍建筑		阳台总投影面积≥6 ㎡时，除阳台外套内建筑面积×15%
商业建筑	旅馆(酒店)	本栋旅馆或酒店功能规定建筑面积×10%
	除旅馆(酒店)外	本栋商业功能规定建筑面积×5%
办公、新型产业建筑		本栋相应功能规定建筑面积×5%
厂房		超过本层厂房规定建筑面积×2%