《深圳市建筑设计规划管理规则》

Review on implementation of Shenzhen Architectural Design Code

修订理解

2024年04月

《深圳市建筑设计规划管理规则》

借鉴国内其他城市的规划管理经验，在凹槽、凸窗、阳台、核增建筑面积、建筑覆盖率、绿化率、日照等方面做出了相应调整，优化面积计算方式，提高获得，趋向利好。

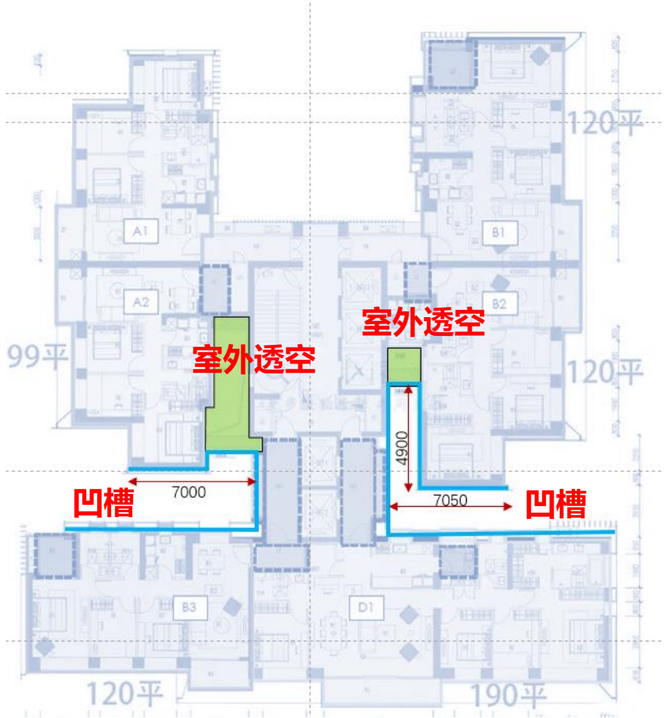
- **凹槽：**合并简化凹槽、室外透空设置要求，增加了设备平台部分。
- **放宽阳台计面积要求：**进深超2.4m的大阳台只针对超出部分计全面积，2.4m范围内计算半面积；取消多层高阳台面积核减；简化阳台设计管控，取消单个阳台面积限制。
- **放宽住宅凸窗尺寸限制：**结合装配式建筑特殊性和实际使用需求，凸窗进深由“不应大于0.6m”调整为“不应大于0.8m”。
- **核增及公摊：去除非必要的分摊面积**
  - 屋顶和消防避难层中的楼电梯间、前室、设备管井、人防报警间等不计入规定建筑面积；
  - 住宅建筑核心筒穿越裙房非住宅楼层区间内，为住宅服务的楼电梯间、前室、设备管井等不计入规定建筑面积；
  - 架空盘道(车道、坡道)、防坠落雨棚下方空间、变配电房、垃圾收集房（间）不计入规定建筑面积；
  - 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；
  - 架空停车场专用的围合的楼梯、电梯、自动扶梯、前室、门厅、通道(含坡道)、设备用房(含风井)、垃圾收集房(间)等建筑空间，其中设备用房(含风井)和垃圾收集房(间)计入核增的建筑面积不得超过该层架空停车场核增建筑面积的 2%；
  - 地上核增建筑面积规定了核增比例。100m，≤5%；100-200m，≤10%；200m，≤12%。
- **建筑覆盖：**半地下层停车库顶板上方或首层停车库可不计入建筑基底面积的范围；架空城市公共通道（或风雨连廊），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；
- **绿化率：**优化绿化覆盖率计算方式，1m以上覆土折算系数提高0.1；屋顶绿地上方种植覆土厚度均不少于1.5m；
- **日照标准：**外窗宽度由2.4米放宽到1.8米，日照分析综合考虑女儿墙、附属物等；
- **商业：**商业增加了层高，透空的利好条款；
- **办公：**办公建筑取消凹槽、室外透空、≤150㎡的单套办公、住宅户型等限制条款。

凹槽

黄色为修改项，蓝色为新增或删除

推动高品质住宅设计

合并简化凹槽、室外透空设置要求，增加了设备平台部分。



新条文

4.4.1.3 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。

4.4.1.4 设备平台

用于放置空调室外机等设备，无围护结构的室外设备平台，每户水平投影面积不超过 2 ㎡时，不计算其建筑面积。

原条文

6.4.1.3 凹槽

(1)功能性凹槽深度与开口宽度之比应不大于 4，深度超过 8m 时按 6.4.1.2(2)控制。

(2)非功能性凹槽有 3.1.6.1 所述情形的，其按层计算的总投影面积全部计入地上核减建筑面积。

6.4.1.4 室外透空空间

(1)因结构需要设置的，作为三户（不含核心筒）及以上采光通风唯一来源的室外透空空间，其按层计算的投影面积可不计入地上核减建筑面积。

(2)非超高层的住宅建筑因结构需要，在户与户之间、户与核心筒之间隔层设置，作为户内房间（均不含阳台）采光通风唯一来源的室外透空空间，其按层计算的总投影面积超过该层计规定建筑面积部分水平投影面积的 3%时，全部计入地上核减建筑面积。

(3)超高层住宅建筑因结构需要，在户与户之间、户与核心筒之间合理设置，作为户内房间（均不含阳台）采光通风唯一来源的室外透空空间，其按层计算的总投影面积超过该层计规定建筑面积部分水平投影面积的 3%时，全部计入地上核减建筑面积。

(4)除上述三种情形外的其他室外透空空间，其按层计算的总投影面积全部计入地上核减建筑面积。

阳台

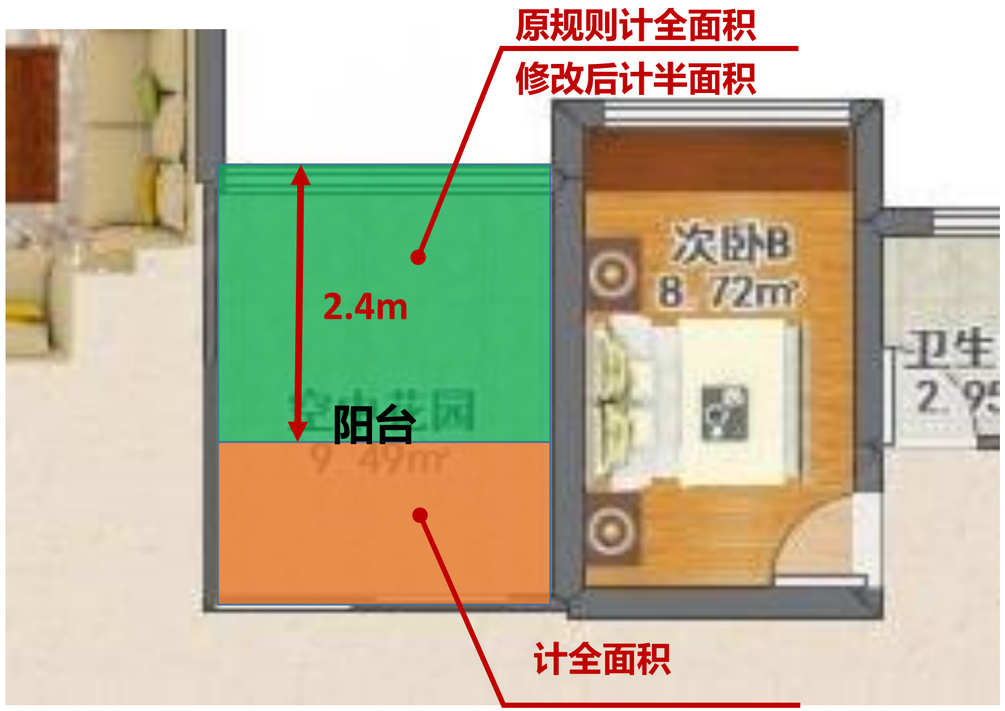
黄色为修改项，蓝色为新增或删除

放宽阳台计面积要求

进深超2.4m的大阳台只针对超出部分计全面积，2.4m范围内计算半面积；

取消多层高阳台面积核减；（取消了多层高阳台的限制）

简化阳台设计管控，取消单个阳台面积限制。



放松阳台面积计算规则

新条文

4.2.4 阳台控制要求 **取消多高层阳台面积核减**

满足以下要求的阳台，不论层高均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需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。

原条文

6.4.2.4 阳台

⑴计一半面积且无必要交通功能的公共阳台，还需按其规定建筑面积的 1 倍另行计算地上核减建筑面积。

此外，两户及以下使用的多层高外走廊以及无必要交通功能的多层高公共阳台，其上部空间按层计算的总投影面积按 3.1.6.6 公式 4 另行计算地上核减建筑面积。

⑵户内仅限面宽、进深均不小于 2.4m 的居住空间（起居室、客厅、餐厅、卧室）及一个厨房（或与其连通的卫生间）可分别设置一个计一半面积的阳台。

该类阳台总投影面积之和（含与其相连的花池、空调机位等平台，下同）超过 6 ㎡时，按以下情形分别控制：

多层高阳台

黄色为修改项，蓝色为新增或删除

推动高品质住宅设计

放松对阳台的管控。（只要不是户内多层高阳台，都不计入核减）



新条文

2.1.5.5 多层高阳台（外走廊）的上部空间计入地上核减建筑面积

住宅、宿舍建筑户内及仓库、物流建筑的多层高阳台以及住宅、宿舍建筑内两户及以下使用的多层高外走廊及无必要交通功能的多层高公共阳台，其上部空间还需按下式计算地上核减建筑面积：

核减建筑面积＝[(阳台层高/ 标准层层高)-1]×阳台投影面积　——公式 5

新条文

4.4　住宅建筑

4.4.2.4 阳台

（1）户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除所有阳台以外户内建筑面积的 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。

（2）户内的多层高阳台（除复式住宅连接起居室的阳台外），其上部空间按层计算的总投影面积按 2.1.5.5 公式 5 另行计算地上核减建筑面积。

（2）计一半面积且无必要交通功能的公共阳台，还需按其规定建筑面积的 1 倍另行计算地上核减建筑面积；两户及以下使用的多层高外走廊以及无必要交通功能的多层高公共阳台，其上部空间按层计算的总投影面积按 2.1.5.5 公式 5 另行计算地上核减建筑面积。

原条文

6.4.2.4　阳台

(1)计一半面积且无必要交通功能的公共阳台，还需按其规定建筑面积的 1 倍另行计算地上核减建筑面积。

此外，两户及以下使用的多层高外走廊以及无必要交通功能的多层高公共阳台，其上部空间按层计算的总投影面积按 3.1.6.6 公式 4 另行计算地上核减建筑面积。

(2)户内仅限面宽、进深均不小于 2.4m 的居住空间（起居室、客厅、餐厅、卧室）及一个厨房（或与其连通的卫生间）可分别设置一个计一半面积的阳台。

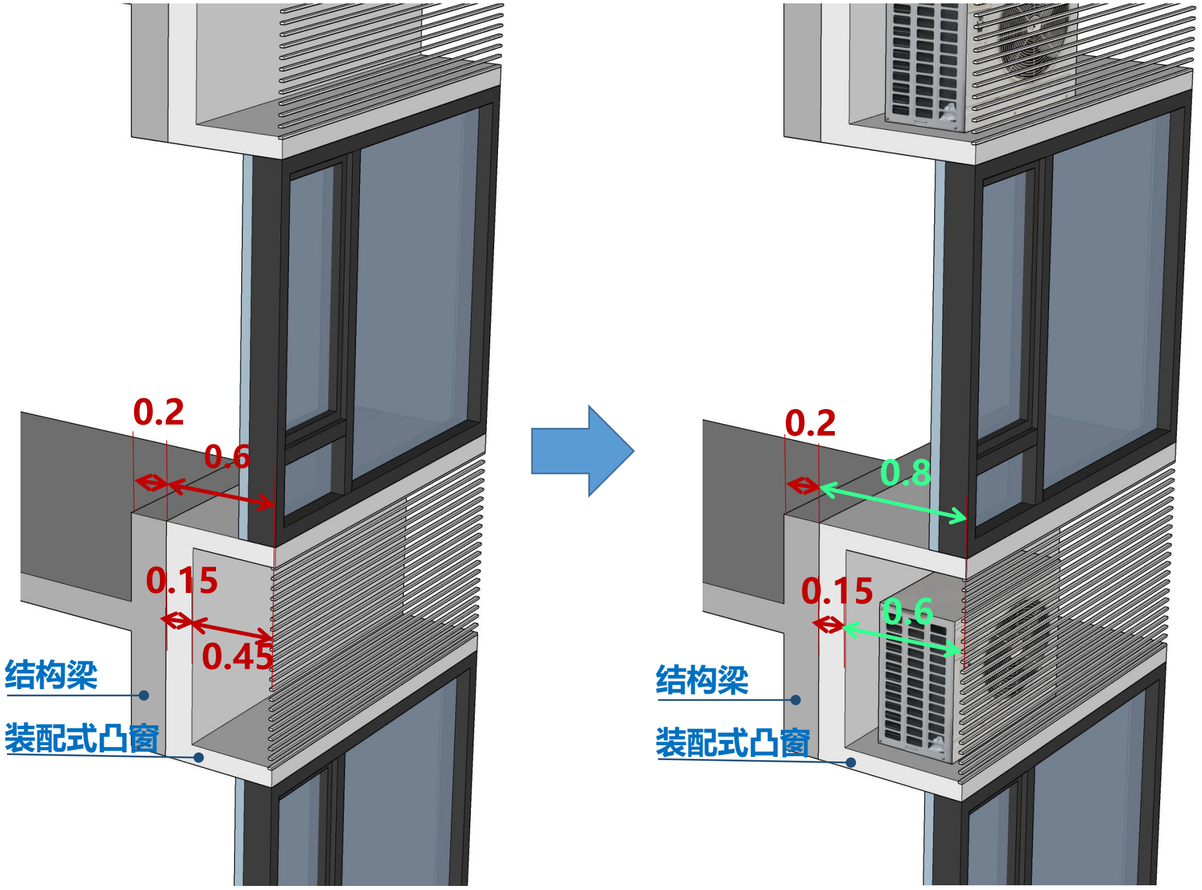
该类阳台总投影面积之和（含与其相连的花池、空调机位等平台，下同）超过 6 ㎡时，按以下情形分别控制：

凸窗

黄色为修改项，蓝色为新增或删除

放宽住宅凸窗尺寸限制

结合装配式建筑特殊性和实际使用需求，凸窗进深由“不应大于0.6m”调整为“不应大于0.8m”（4.2.5条）。



凸窗宽度由0.6m增加至0.8m

新条文

4.2.5 凸窗控制要求

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），否则需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）：

（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。

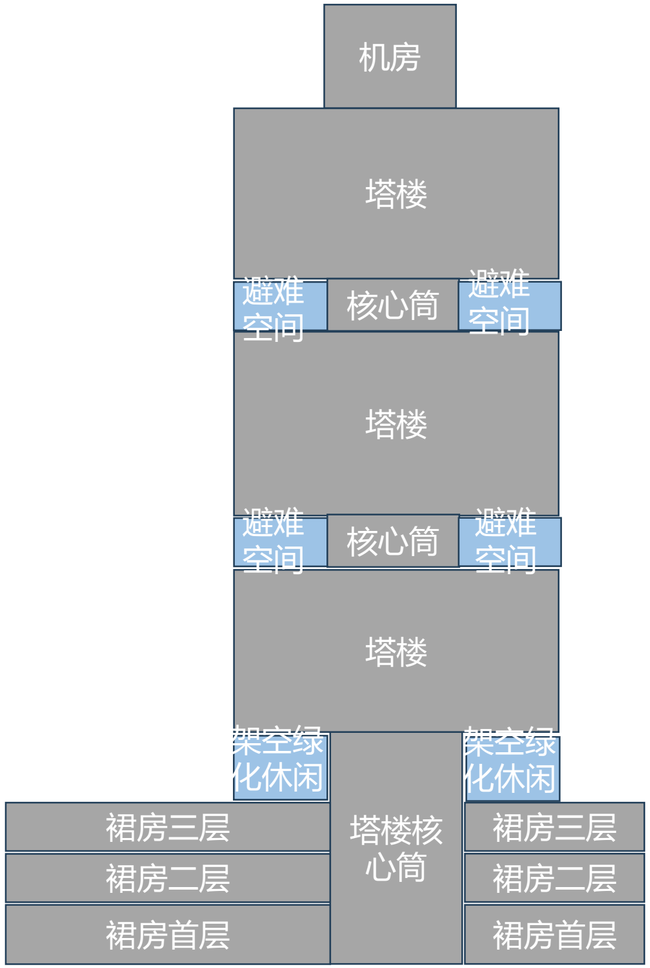
（4）凸窗的进深（建筑外墙面至窗台板外边沿的水平距离）不大于 0.8m。

核增及公摊

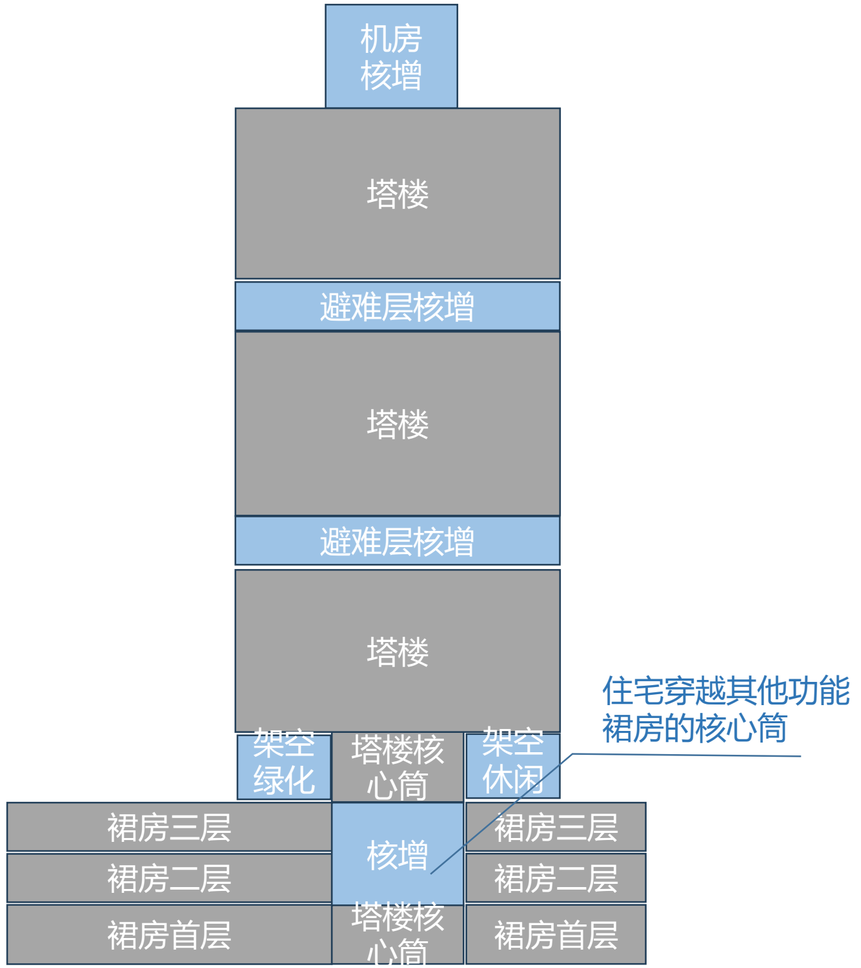
去除非必要的分摊面积，优化面积计算方式，提高获得感

黄色为修改项，蓝色为新增或删除

- 屋顶和消防避难层中的楼电梯间、前室、设备管井、人防报警间等不计入规定建筑面积（2.1.1.5、2.1.1.11条）；
- 住宅建筑核心筒穿越裙房非住宅楼层区间内，为住宅服务的楼电梯间、前室、设备管井等不计入规定建筑面积（2.1.1.13条）。



2022版规则核增示意图



修改后核增示意图

核增及公摊

黄色为修改项，蓝色为新增或删除

去除非必要的分摊面积，优化面积计算方式，提高获得感

- 屋顶和消防避难层中的楼电梯间、前室、设备管井、人防报警间等不计入规定建筑面积 （2.1.1.5、2.1.1.11条）；
- 住宅建筑核心筒穿越裙房非住宅楼层区间内，为住宅服务的楼电梯间、前室、设备管井等不计入规定建筑面积（2.1.1.13条）；
- 架空盘道(车道、坡道)、防坠落雨棚下方空间、变配电房不计入规定建筑面积（ 2.1.1.9 、2.1.1.10、 2.1.1.12条）。

新条文

2.1 建筑面积

2.1.1 地上核增建筑面积核定

建筑功能符合以下要求的地上建筑空间，建筑面积计入地上核增建筑面积。

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、通道、公用设备用房（含风井）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、仓储式商业建筑架空设置的盘道（车道、坡道），当对外开敞面的长度不小于架空空间水平周长的 1/4 时。

2.1.1.10 防坠落雨篷下方空间

防坠落雨篷下方空间。

2.1.1.11 屋顶楼电梯间/屋顶机房

塔楼局部突出屋面，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、人防报警间、设备设施用房等。

2.1.1.12 变配电房

变配电房当用地规划许可证未列出该项指标时，可计入核增建筑面积。

2.1.1.13 穿过非住宅楼层的住宅核心筒

住宅的核心筒穿过非住宅楼层（架空层除外）时，不开门（不包括电梯安全门、设备管井检修门）的住宅楼梯、电梯、前室、设备管井、风井等建筑空间。

核增及公摊

黄色为修改项，蓝色为新增或删除

去除非必要的分摊面积，优化面积计算方式，提高获得感

变配电房、垃圾收集房（间）不计入规定建筑面积（2.1.1.12条）。







核增及公摊

去除非必要的分摊面积，优化面积计算方式，提高获得感

黄色为修改项，蓝色为新增或删除

- 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（2.1.1.1条）；
- 架空停车场专用的围合的楼梯、电梯、自动扶梯、前室、门厅、通道(含坡道)、设备用房(含风井)、垃圾收集房(间)等建筑空间，其中设备用房(含风井)和垃圾收集房(间)计入核增的建筑面积不得超过该层架空停车场核增建筑面积的 2%（2.1.1.4条）。

新条文

2.1 建筑面积

2.1.1 地上核增建筑面积核定

建筑功能符合以下要求的地上建筑空间，建筑面积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、公交首末站等城市公共交通设施联系而设置的，24 小时（或地铁运营时段内）免费向所有市民开放的城市公共通道，并符合以下条件：

（1）车行公共通道有效宽度不小于 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。

2.1.1.4 架空停车场

（1）建筑首层或塔楼底层架空（整层或局部），作为公共或共用停车场。

（2）除上述楼层外的其他楼层架空，作为公共或共用停车场，其层高不超过 3.9m。

（3）架空停车场专用的围合的楼梯、电梯、自动扶梯、前室、门厅、通道（含坡道）、设备用房（含风井）、垃圾收集房（间）等建筑空间，其中设备用房（含风井）和垃圾收集房（间）计入核增的建筑面积不得超过该层架空停车场核增建筑面积的 2%。

（4）架空机动车停车场单个停车位建筑面积应符合表 2.1.1.4 的要求：

表 2.1.1.4 架空机动车停车场停车位建筑面积（按层计算）

停车位数量 n（辆）	n＜100	100≤n＜300	300≤n＜500	n≥500

核增及公摊

去除非必要的分摊面积，优化面积计算方式，提高获得感

黄色为修改项，蓝色为新增或删除

- 体育活动场地的泳池设备辅助用房等可不计入规定建筑面积（2.1.1.8条）；
- 地上核增建筑面积规定了核增比例。100m，≤5%；100-200m，≤10%；200m，≤12%；（2.1.1.6条）。

新条文

2.1 建筑面积

2.1.1 地上核增建筑面积核定

建筑功能符合以下要求的地上建筑空间，建筑面积计入地上核增建筑面积。

2.1.1.8 社区体育活动场地及其专用附属交通空间

社区体育活动场地若设置游泳池，其设备、卫生间等辅助用房不超过 150 平方米时，其建筑面积可计入核增建筑面积。

社区体育活动场地设置在裙房屋顶或场地或游泳池设备等有高差时，其专用的楼

梯、电梯、自动扶梯、前室、走道、门厅等建筑空间。

2.1.1.6 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，作为公共绿化或公众休闲活动场地，梁底净高不小于 3.6m。

（2）住宅、宿舍建筑内，除建筑首层或塔楼底层以外的其他楼层局部架空，作为公共绿化或公众休闲活动场地，同时满足以下条件：

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，每个交通单元不超过一处，且与公共交通空间直接毗邻。

③架空高度不少于 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）除上款以外其它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，作为公共绿化或公众休闲活动场地，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，架空作为公共绿化或公众休闲活动场地。

（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）除建筑首层或塔楼底层以外的其他楼层中，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，不得超过所在栋（单元）总规定建筑面积的 5%；建筑高度大于 100m 且不大于 200 m 时，不得超过所在栋（单元）总规定建筑面积的 10%；建筑高度大于 200 m 时，不得超过所在栋（单元）总规定建筑面积的 12%。

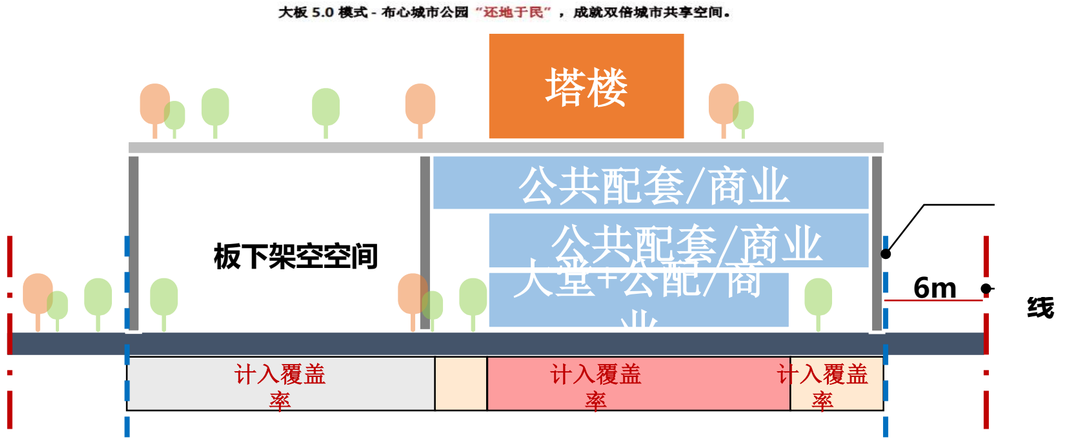
建筑覆盖

黄色为修改项，蓝色为新增或删除

半地下层停车库顶板上方或首层停车库可不计入建筑基底面积的范围



板上城市花园 100%　　板下公共空间 100%　➡　高架空空间 200%



底部架空裙房计覆盖率　建筑首层计覆盖率　板下架空空间计覆盖率

新条文

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 地下车库的引道，其无上盖部分不计入建筑基底面积。

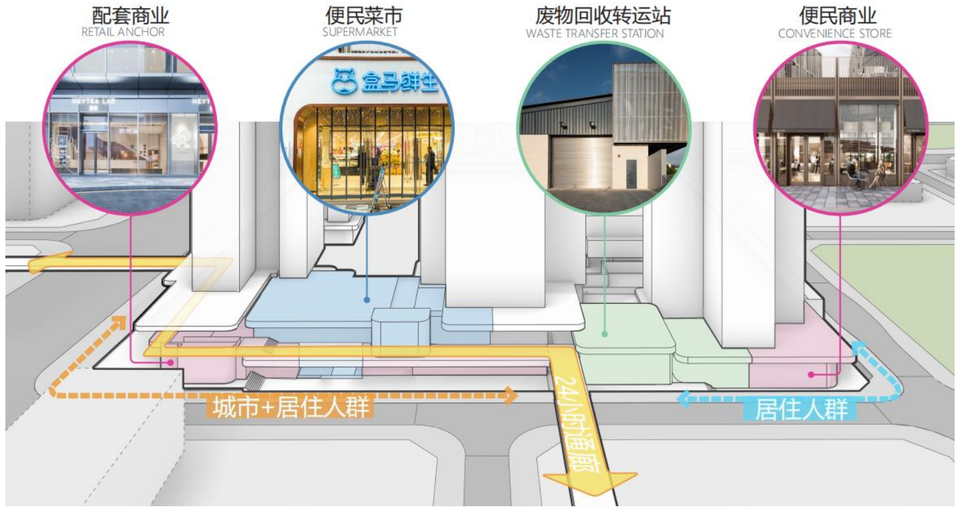
2.2.1.3 建筑围护结构水平投影外的架空城市公共通道（或风雨连廊），底面与其水平投影范围内室外地面之间的最小净高差大于 5m 时，其结构外围水平投影面积可不计入建筑基底面积。

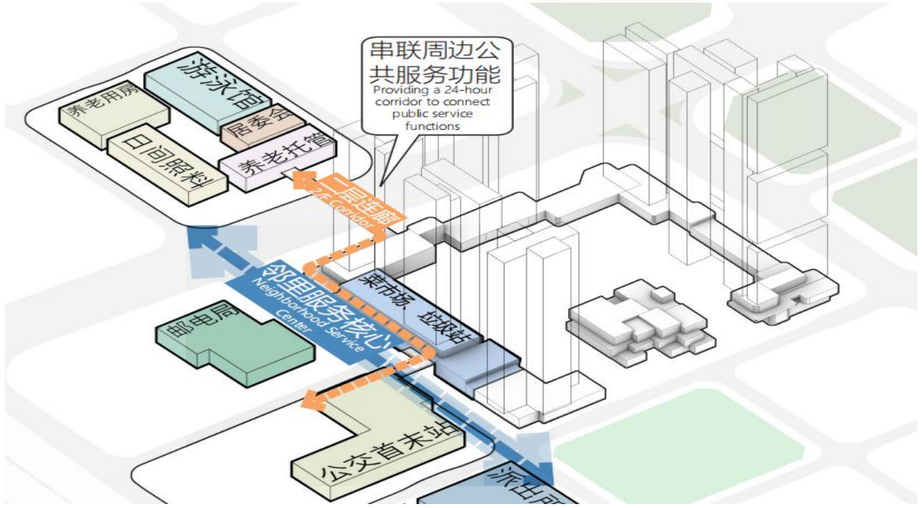
2.2.1.4 半地下层停车库顶板上方或首层停车库（层高不超过 4m）顶板上方，提供作露天公共绿化或公众休闲活动场地的部分，其水平投影面积可不计入建筑基底面积。

建筑覆盖

黄色为修改项，蓝色为新增或删除

架空城市公共通道（或风雨连廊），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





新条文

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 地下车库的引道，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（或风雨连廊），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 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。

绿化率

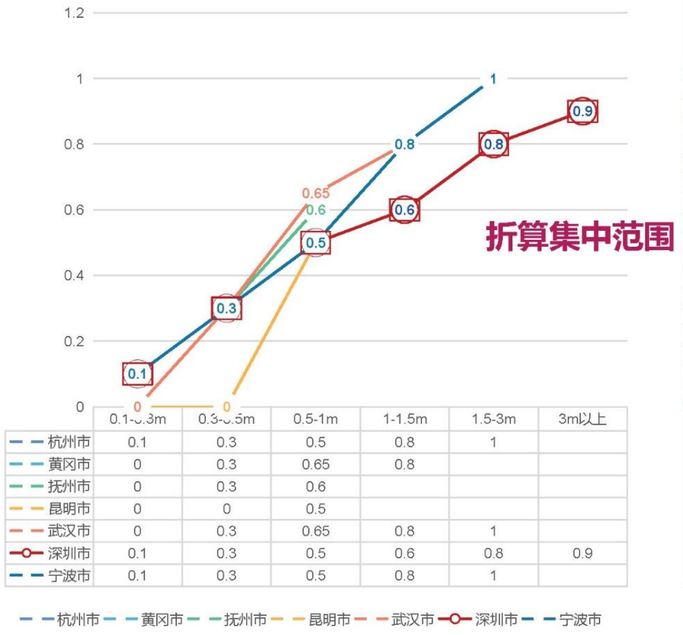
黄色为修改项，蓝色为新增或删除

结合《深圳市建筑立体绿化设计与规划管理研究》，优化绿化覆盖率计算方式，1m以上覆土折算系数提高0.1

相较于国内其他城市，折算系数过于严格

收集国内20个关于立体绿化建设较为成熟的城市，对其覆土厚度和折算系数关系进行统计可以发现。**大部分城市折算系数上限控制在1-1.5米。而深圳市折算上限为3米以上。**

国内各类城市立体绿化折算系数



	杭州市	黄冈市	抚州市	昆明市	武汉市	济南市	深圳市	宁波市
0.1-0.3m	0.1	/	/	/	/	/	0.1	0.1
0.3-0.5m	0.3	0.3	0.3	/	0.3	/	0.3	0.3
0.5-1m	0.5	0.65	0.6	0.5	0.65	0.3	0.5	0.5
1-1.5m	0.8	0.8			0.8	0.4	0.6	0.8
1.5-3m	1				1		0.8	1
3m以上							0.9	

原条文

《深圳市建筑设计规则》2022版

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	1.5≤d＜3	d≥3
折算系数	0.0	0.1	0.3	0.5	0.6	0.8	0.9

新条文

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

绿化率

黄色为修改项，蓝色为新增或删除

2.3.2.2屋顶绿地上方种植覆土厚度均不少于1.5m

新条文

2.3　绿化覆盖率

绿化覆盖率是指地块内各类绿化种植（地面绿化、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 覆土绿化周长的 1/3，且开放边外侧实土范围不小于 3m。

2.3.4　硬质景观和水体景观

（1）宽度不小于 8m 且面积不小于 400 ㎡的绿地或绿化内，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），其水平投影面积不超过周边绿地或绿化种植覆土水平投影面积 30%的部分，可计入绿地或绿化面积。

（3）绿地或绿化范围内的水体景观（不包含生产水池、游泳池），其水平投影面积不超过周边绿地或绿化种植覆土水平投影面积 30%的部分，可计入绿地或绿化面积。

日照标准

黄色为修改项，蓝色为新增或删除

日照标准尺度如何掌握，尚不确定

外窗宽度由2.4米放宽到1.8米，日照分析综合考虑女儿墙、附属物等

新条文

3.3.1.3 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，在计算日照时可缩减至 1.8m；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、附属物等造成遮挡的部分并纳入计算。

3.3.1.4 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

商业

黄色为修改项，蓝色为新增或删除

商业条文变化不大，增加了层高，透空的利好条款

增加“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“

增加仓储式商业层高11m

新条文

4.6 商业建筑

4.6.1 商业规模

单栋商业功能规定建筑面积不大于 15000 ㎡的商业建筑为普通商业建筑。

单栋商业功能规定建筑面积大于 15000 ㎡的商业建筑为集中大型商业建筑。

4.6.3.2 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，若设置按 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。

4.6.3.3 建筑层高

经专题论证后确有特殊层高需求的仓储式商业建筑，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）：

办公

黄色为修改项，蓝色为新增或删除

办公建筑限制变少，创作空间变大

办公建筑取消凹槽、室外透空、≤150㎡的单套办公、住宅户型等限制条款

新条文

4.7 办公建筑

4.7.1 外部空间

4.7.1.1 一般规定

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。

4.7.1.2 内天井

内天井的最小短边 24m；以及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 4.7.2.2 室内透空空间的相关要求控制。

4.7.2 内部空间

4.7.2.1 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》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。

~~（3）套内建筑面积≤150 ㎡的单套办公用房建筑面积之和，不得超过该层办公建筑面积的三分之一。~~

4.7.2.2 室内透空空间

原条文

6.6.1.3 凹槽

严格限制外墙凹槽的设置，因建筑造型需设置面宽 5 米以内的凹槽，凹槽面宽与进深之比应≥2；凹槽面宽与进深之比小于 2 的，按层计算的凹槽部分投影面积全部计入地上核减建筑面积。

6.6.1.4 室外透空空间

(1)超高层办公建筑外围设置的任何室外透空空间，其按层计算的总投影面积全部计入地上核减建筑面积。

(2)非超高层办公建筑在户内房间与房间之间设置的任何室外透空空间，其按层计算的总投影面积全部计入地上核减建筑面积。

(3)因造型或结构需要，非超高层办公建筑在户与户之间、户与核心筒之间合理设置的室外透空空间，其按层计算的总投影面积超过该层计规定建筑面积部分水平投影面积的 3%时，全部计入地上核减建筑面积。

6.6.2 内部空间

6.6.2.1 一般规定

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

(2)办公建筑不得设计为住宅的户型形式。

(3)单栋办公建筑同一楼层内，设有套内专用卫生间和茶水间的办公用房总建筑面积不得超过该楼层建筑面积的三分之一；套内建筑面积≤150 ㎡的单套办公用房建筑面积之和，不得超过该层办公建筑面积的二分之一。

谢谢！