

这些地方 不纳入 容积率计算！

宁波建设工程容积率 计算规则公布

2月19日，宁波市自然资源和规划局发布《优化调整建设工程容积率计算规则》的通知(以下简称《通知》)。该新规的发布，目的是促进房地产市场平稳健康发展，提升我市建设工程开发品质，改善人居环境。

该《通知》适用于本市行政区域内新取得土地使用权的建设工程。



宁波市某小区(图文无涉)。记者 刘波 摄

新闻多一点

根据住房和城乡建设部出台的《建设用地容积率管理办法》，容积率是指一定地块内总建筑面积与建筑用地面积的比值。一般来说，容积率大小直接影响居住舒适度，容积率较小，建筑密度一般也就较低，居住舒适度越高。

主要内容

一、居住小区向全体业主全天候免费开放的下列不封闭公共空间，不纳入容积率计算：

- 1.位于项目用地范围内，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。
- 2.住宅底层仅作为休闲、交通、绿化、健身、儿童游乐、文化交流等公共功能使用的架空空间。
- 3.位于居住小区沿街的主要出入口，不超过2处，每处面积不大于200平方米，且仅作为小区通行使用的小区门厅。
- 4.独立设置的，地下室出室外地面的楼梯间、电梯井，以及机动车和非机动车坡道顶棚。

二、为居住小区配建的具有公共属性，产权移交相关部门(政府指定单位)或归全体业主共有的下列非营利性配套设施，不纳入容积率计算：

- 1.位于项目用地范围内，为居住小区配套的变配电房、开闭所、环网站、水泵房、垃圾收集房。
- 2.除详细规划要求配建的社区级及以上公共服务设施外，在地块规划条件中明确的，建成后无偿移交给相关部门(政

府指定单位)的社区管理用房、居家养老服务用房、婴幼儿照护服务用房、室内体育用房、文化设施用房。

三、居住建筑不封闭阳台进深不大于2.4米的，按水平投影面积的1/2计入容积率。因高速公路、高架道路、轨道等噪声影响，以及公建化立面等有特殊要求的居住建筑，在地块规划条件中明确需采用封闭式阳台的，阳台按水平投影面积的1/2计入容积率。阳台进深大于2.4米的，超过部分按全面积计入容积率。

四、居住小区内独立设置的且专门用于停车的停车楼、室外非机动车棚，不纳入容积率计算。

《通知》要求各区(县、市)自然资源规划部门要加强管理，经济技术指标表、建设工程规划许可附图，以及预测、实测报告，应准确列明地上建筑面积、计算容积率建筑面积和不纳入容积率计算建筑面积。

该《通知》自2025年2月18日起施行，有效期五年。新取得土地使用权的出让项目以土地出让公告时间为准，划拨项目以取得土地划拨决定书时间为准。此前有关政策与本通知不一致的，以《通知》为准。

政策解读

问：该《通知》的出台背景是怎么样的？

市自然资源和规划局答：为促进房地产市场平稳健康发展，提升我市建设工程开发品质，改善人居环境，满足人民群众对美好居住生活新需求，结合宁波实际，制定《关于优化调整建设工程容积率计算规则的通知》(以下简称《通知》)。核心在于通过居住项目部分公共空间、配套设施等的不计算容积率，鼓励开发商提供更优质的公共产品，进一步提升小区品质和环境，为群众提供更多的“好房子”。

问：请解读一下《通知》涉及的计算规则的主要内容，以及优化调整的意义？

市自然资源和规划局答：《通知》明确了四类计算规则。

一是，提升公区品质。居住小区向全体业主全天候免费开放的不封闭公共空间，包括符合一定条件的风雨连廊、底层架空空间、小区门厅、独立设置的楼梯电梯、车库坡道顶棚，不纳入容积率计算。

二是，加强配套保障。为居住小区配建的具有公共属性，产权移交相关部门(政府指定单位)或归全体业主共有的非营利性配套设施，包括为地块配套的社区管理用房、居家养老服务用房、婴幼儿照护服务用房、室内体育用房、文化设施用房、变配电房、开闭所、环网站、水泵房、垃圾收集房，不纳入容积率计算。

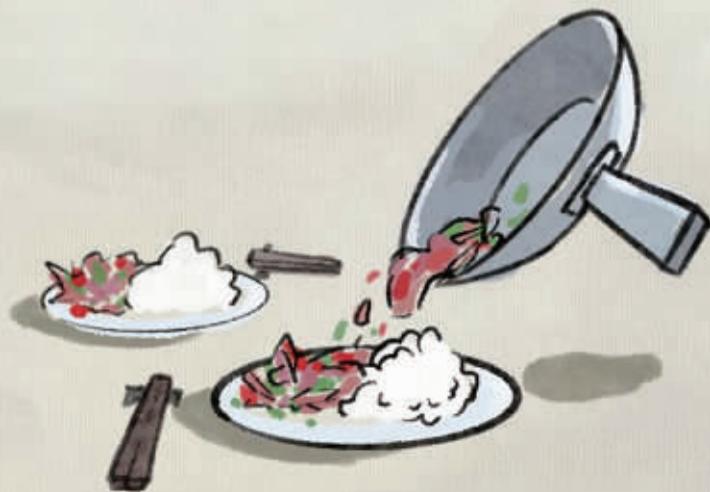
三是，优化阳台设置。居住建筑不封闭阳台计算1/2容积率面积的进深限制由1.8米调整为2.4米；对因噪声影响、立面公建化等特殊要求，在地块规划条件中明确要求封闭的阳台，计算1/2容积率；对以上两种情形的阳台，进深超过2.4米的，超过部分按全面积计算容积率。

四是，扩展停车空间。根据机动车和电动自行车等实际配建需求，可利用地上空间作为停车配建使用，对居住小区地上独立设置的停车楼以及室外非机动车棚，不纳入容积率计算。

记者 周科娜 通讯员 杨晓琴

“文明健康 有你有我” 公益广告

分餐而食 更安全



浙江省委宣传部 浙江省文明办