

# 台州市自然资源和规划局文件

台自然资规发〔2025〕3号

## 台州市自然资源和规划局关于印发《台州市城乡 规划管理技术规定（建筑管理）2025版》 的通知

各县（市、区）人民政府，市级有关单位：

为提升国土空间治理体系和治理能力现代化水平，加强我市城乡规划管理，保障城乡规划实施，经市政府同意，我局在原有规划管理技术规定的基础上，结合我市实际，制定了《台州市城乡规划管理技术规定（建筑管理）2025版》，现予以印发，请遵照实施。

附件：台州市城乡规划管理技术规定（建筑管理）2025版

台州市自然资源和规划局

2025年1月2日

附件

# 台州市城乡管理技术规定 (建筑管理) 2025 版

## 一、总则

(一) 为提升国土空间治理体系和治理能力现代化水平, 加强我市城乡管理, 保障城乡规划实施, 根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《浙江省国土空间规划条例》《台州市城乡规划条例》等有关法律法规和国家、省有关技术标准、规范, 结合本市实际, 制定本规定。

(二) 本规定适用于台州市区行政区域内各项建设工程, 立地式农民建房另行规定。

(三) 在台州市区行政区域内进行建设的, 除按照本规定执行外, 还应符合国家、省、市现行有关标准的规定。

## 二、城乡用地分类和适建范围

(四) 建设用地按土地使用的主要性质进行划分和归类, 具体用地分类和代号采用《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(自然资发〔2023〕234号)。

(五) 各类建设用地的使用, 不得突破国土空间规划确定的强制性内容与约束性指标。

(六) 各类国土空间开发保护建设活动, 应符合农业空间、

生态空间、城镇空间主体功能要求，并遵循所在用途分区的准入清单要求。

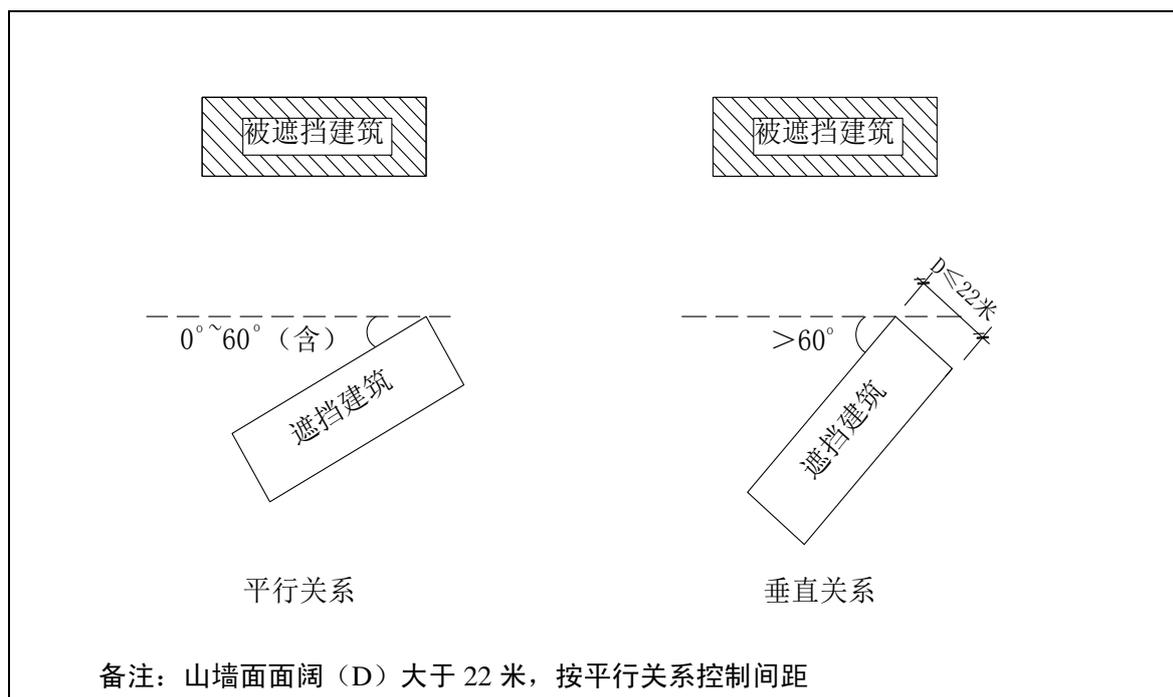
（七）城镇开发边界外不得进行城镇集中建设，确有特定选址要求的特殊建设项目应符合国土空间规划和用途管制要求。

### 三、建筑间距

（八）建筑与建筑之间分为平行关系、垂直关系。当既非平行也非垂直关系时，按照下列标准控制：

1. 当两栋建筑的夹角小于等于 60 度时，按照平行关系控制。
2. 当两栋建筑的夹角大于 60 度时，按照垂直关系控制；但

山墙面面阔大于 22 米时，按平行关系控制间距。



（九）各类建筑与被遮挡居住建筑平行布置时，日照间距应当符合下列规定：

1. 低层、多层、板式高层建筑与被遮挡居住建筑的日照间

距应当满足下列要求:

(1) 主朝向为正南北向时, 正向间距在新区不小于南侧建筑高度的 1.15 倍, 在旧区改建项目不小于南侧建筑高度的 1.1 倍。

(2) 当遮挡建筑方位偏东或者偏西时, 不同方位间距折减系数按照表 1 换算。

表 1 不同方位间距折减换算表

方位	0°~15°(含)	15°~30°(含)	30°~45°(含)	45°~60°(含)	>60°
折减值	1.0L	0.9L	0.8L	0.9L	0.95L

备注: 1. 表中方位为正南向(0°)偏东、偏西的方位角

2. L 为正南向居住建筑的标准日照间距(米)

3. 本表仅适用于遮挡建筑为平行布置的低层、多层、板式高层建筑

2. 点式高层建筑与被遮挡居住建筑的日照间距不小于该点式高层建筑高度的 0.7 倍, 且南北向平行布置时的最小日照间距不小于 28 米。

3. 低层建筑与其北侧居住建筑的最小日照间距不小于 13 米; 多层建筑与其北侧居住建筑的最小日照间距不小于 18 米。

4. 高层、超高层建筑与被遮挡居住建筑南北向平行布置时的最小日照间距大于 80 米时, 在满足日照分析要求的条件下, 可按 80 米控制。

5. 被遮挡居住建筑下部为商业等无日照要求的用房, 其日照间距按照下列标准控制:

(1) 当遮挡建筑为低层建筑时, 日照间距计算不得扣除底层无日照要求的高度。

(2) 当遮挡建筑为多层建筑、点式高层建筑、板式高层建筑或者超高层建筑时，日照间距计算可扣除被遮挡居住建筑下部为商业等无日照要求用房的建筑高度（按无日照要求用房的层高计算）。

6. 日照间距计算时，被遮挡建筑可扣除室内外高差。

(十) 高层、超高层建筑（或相应高度其他工程、山体等的日照计算范围内）与处于其日照遮挡客体范围内的居住、文教、卫生类建筑应满足日照分析要求。

(十一) 低层、多层建筑与被遮挡的老年人居住建筑、医院病房楼、休（疗）养院寝室、幼儿园（托儿所）活动室及寝室的建筑日照间距，应当符合下列规定：

1. 正南北向平行布置时，间距不小于遮挡建筑高度的 1.5 倍（在旧区不小于遮挡建筑高度的 1.3 倍）；当建筑朝向偏东或者偏西时，不同方位间距折减系数按照表 1 换算。

2. 其他布置形式按照居住建筑日照间距规定的 1.3 倍控制。

3. 最小间距、侧向间距按照低层、多层居住建筑的要求控制。

(十二) 低层、多层居住建筑同北侧低层、多层非居住建筑的间距不小于 10 米；低层、多层居住建筑同北侧高层、超高层非居住建筑的间距不小于 13 米；高层、超高层居住建筑同北侧低层、多层非居住建筑间距不小于 13 米；高层、超高层居住建筑同北侧高层、超高层非居住建筑间距不小于 18 米。

(十三) 居住建筑与周边建筑之间的侧向间距应当符合下列规定：

1. 低层、多层居住建筑与周边低层、多层建筑之间的侧向间距不小于 6 米。

2. 高层、超高层居住建筑与各种层数建筑之间的侧向间距不小于 13 米。

(十四) 低层、多层建筑与低层、多层居住建筑垂直布置时的间距按照《低层、多层建筑与低层、多层居住建筑(不包括老年人居住建筑)垂直布置间距控制表》(详见附件 2)的标准控制。高层、超高层建筑与居住建筑垂直布置时的间距按照《高层、超高层建筑与居住建筑垂直布置间距控制表》(详见附件 3)的标准控制。建筑垂直布置时,其间距计算不得扣除被遮挡居住建筑下部的无日照要求用房高度。

(十五) 低层、多层居住建筑之间通过非功能性建筑物、构筑物(含架空通道、构架、雨篷等)相连的,或通过功能性建筑物连接,但连接部分的开间、进深最小尺寸小于 3 米的,应分别按独立楼栋进行建筑间距控制。

(十六) 建筑日照间距计算:

1. 居住建筑南侧不封闭阳台,其日照间距以阳台内的外墙外边缘线计算建筑间距。封闭式阳台以阳台外的建筑外边缘线计算建筑间距。

2. 建筑物北侧每处不大于 2.8 米宽(轴线尺寸)的凸出楼梯,凸出长度不大于 1.2 米(轴线尺寸),且凸出部分宽度之和不大于整幢建筑面阔的  $1/5$ ,可不计入建筑日照间距。如有凸出宽度不大于 2.8 米(轴线尺寸),但凸出长度大于 1.2 米(轴线

尺寸)时,按照 1/2 计算;凸出宽度大于 2.8 米(轴线尺寸),按照凸出外边缘线计算。

3. 建筑物北侧不封闭阳台凸出长度不大于 1.2 米(轴线尺寸)时,可不计入建筑日照间距;凸出长度大于 1.2 米(轴线尺寸)时,按照凸出外边缘线计算。

4. 建筑物北侧挑檐外挑距离不大于 0.6 米时,可不计入建筑日照间距;挑檐外挑距离大于 0.6 米时,按照挑檐外边缘线计算建筑间距。

5. 突出墙体的通风道、烟囱、装饰线条等附属设施和通信设施、空调冷却塔、光伏等设备不计入日照间距。

#### 四、建筑退让

(十七)建筑物退让基地边界、城市道路、公路、河道、铁路、市域铁路、电力线路、地下管线、水利工程的距离,除符合消防、环保、防灾、防洪和水利工程、交通安全等有关规范要求外,还应当符合已批准的详细规划和本规定。

(十八)沿建筑基地边界布置的各类建筑,其后退边界距离应当符合下列规定:

1. 低层、多层建筑后退基地东、西边界不小于 3 米,后退基地南、北边界不小于 5 米;高层建筑后退各边界均不小于 7 米;超高层建筑后退各边界均不小于 10 米。

2. 当基地北侧界外为未建设的规划居住、文教、卫生类等有日照要求的用地时,建筑后退基地北边界的距离不小于日照间距的 1/2;当基地北侧界外为未建设的规划居住、文教、卫生类

等有日照要求的用地，并与基地相隔一条城市道路时，建筑后退基地北侧城市道路中心线的距离不小于日照间距的 1/2。

3. 建筑后退基地边界距离因基地条件限制不能符合本规定时，须与相邻地块产权人签订协议并经自然资源规划主管部门核准，在确保满足有关规范的前提下，可适当缩减建筑后退基地边界的距离。

4. 相邻地块建设项目地上建筑联体建造的，联建部分可不退让边界，但各地块应分别满足各自的技术经济指标和其他相关规范要求。

（十九）城市滨水区域可结合周边环境特点，在确保防洪和水利工程安全前提下，经科学论证后，可突破河道岸线临水建设滨水公共空间，建设亲水平台、水上栈桥、观景走廊等亲水设施。

（二十）沿城市道路两侧新建、改建、扩建的建筑物，其后退距离应当视规划道路的红线宽度、性质和视距三角形的要求确定。视距三角形的后退，宽路窄路相交的交叉口按照窄路控制（窄路宽度为 26 米及以下），宽路与宽路相交的交叉口按照较宽路控制，具体按照表 2 执行。

**表 2 建筑后退道路红线表**

道路红线 宽度 d (米)	建筑物后退道路红线的最小距离 (米)					
	超高层 建筑	高层 建筑	低层、多层 建筑或裙房	超高层退 交叉口	高层退 交叉口	低层、多层建筑 或裙房退交叉口
$12 \leq d \leq 26$	12	10	6	15	12	8
$26 < d < 42$	15	12	8	18	15	10
$42 \leq d \leq 50$	18	15	10	20	18	12
$d > 50$	20	18	12	25	20	15

(二十一) 新建有大量人流、车流的影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、大型商场、医院等大型公共建筑及对周边道路交通产生较大影响的其他建设工程，建筑主要出入口后退道路红线距离除符合表 2 规定外，最小不小于 20 米，并应当设置人员集散广场。

(二十二) 沿城市高架快速路两侧新建、改建、扩建建筑物，其沿高架快速路主线边缘线的后退控制距离不小于 30 米，其沿高架快速路匝道边缘线的后退控制距离不小于 15 米。

(二十三) 市域铁路地上段和地下段两侧新建、改建、扩建建筑物，其后退距离应符合台州市市域铁路规划建设管理有关规定，同时满足安评、环评、消防、结构等要求。

(二十四) 台州中心城区范围内公路两侧新建、改建、扩建建筑物，经交通运输主管部门批准后可按照第二十条执行。台州中心城区范围外，在公路两侧应当按照下列规定划定建筑控制区：

1. 高速公路隔离栅栏外两侧不小于 30 米。
2. 国道两侧边沟外缘外不小于 20 米。
3. 省道两侧边沟外缘外不小于 15 米。
4. 县道两侧边沟外缘外不小于 10 米。
5. 乡道两侧边沟外缘外不小于 5 米。

6. 公路弯道内侧及平交道口附近的建筑控制区须依照国家规定满足行车视距或者改作立体交叉的需要确定。

(二十五) 建筑物后退道路红线或者基地边界留出的空地用于绿化及敷设工程管线，不得建造建筑物。地上建筑后退道路红线和基地边界大于等于5米时，允许台阶以及距地高度不小于2.2米的悬挑构件（阳台<不包括封闭阳台>、设备平台、雨篷、檐口、装饰性构件等）凸出部分在后退距离1/6的范围内安排。

(二十六) 围墙、门卫室、机械停车设施的设置要求及退界距离按照下列标准控制：

1. 商业、酒店、文化体育、商务办公、交通枢纽等对公众开放的公共设施周边，沿城市道路一侧不得设置围墙；公共建筑因涉及保密、安防、环保等特殊要求沿城市道路确需修建围墙的，宜采用透空式，围墙立面应进行美化设计。

2. 住宅小区应采用通透式围墙，围墙高度不宜大于2.4米（以场地内主要道路标高为起算点进行控制）。

3. 围墙外缘线后退红线宽度42米以上城市道路红线不少于3米，后退红线宽度26至42米城市道路红线不少于2米，后退红线宽度26米以下城市道路红线不少于1米。围墙基础不得逾越规划建设用地界线。相邻建设用地的围墙中心线可与用地线吻合。

4. 门卫室建筑高度小于5米，且建筑面积小于80平方米的，后退距离可按围墙后退距离控制；门卫室建筑高度大于等于5米，或建筑面积大于等于80平方米的，后退距离按低层、多层建筑后退距离控制。大门后退距离可按围墙后退距离控制。门卫室的

基础不得逾越规划建设用地界线。

5. 高度小于 5 米的机械停车设施退让围墙不少于 1.5 米；高度大于等于 5 米的机械停车设施退让按建筑后退距离控制。

6. 独立建造且高度小于 5 米的变配电用房、开关站、公共厕所、垃圾收集房（点）、电动自行车充电设施棚（架）后退距离可按围墙后退距离控制；高度大于等于 5 米的，退让按建筑后退距离控制。

7. 汽车坡道、自行车坡道出地面段，后退距离可按围墙后退距离控制。

（二十七）当基地界外为河道、绿化、高压走廊、历史街区等特殊情况时，建筑后退基地边界的距离由自然资源规划主管部门确定。

## 五、地下空间

（二十八）地下空间的开发和综合利用，应当遵循整体规划、分层利用、综合开发、互联互通的原则，充分考虑防灾减灾、人民防空、市政设施、公共服务设施建设的要求。

（二十九）新建的大型综合性公共建筑附近有现状或规划的市域铁路车站、公交枢纽等公共交通设施的，宜将建筑物地下层与公共交通设施进行整合，相互连通。市域铁路站点规划建设中应当预留相应通道接口，为站点周边地块与市域铁路站点地下空间互联互通提供条件，形成连续的地下空间网络。

（三十）与地表建设工程一并开发利用地上、地下空间的，

应当与地表建设工程一并作出规划许可；独立开发利用地上、地下空间的，单独作出规划许可；规划条件明确代征用地地下空间开发利用的，可与地表建设工程一并办理规划许可手续。

（三十一）地下建（构）筑物的退界距离按照下列标准控制：地下建（构）筑物后退规划建设用地界线的距离，不宜小于地下建筑物深度（自室外地面至地下建筑物地板的距离）的 0.7 倍，且不小于 5 米；若按上述规定，后退规划建设用地界线距离确有困难的，应采取技术安全措施和有效的施工方法，经相应的技术论证，其距离可适当缩小，但其最小值应不小于 3 米，且围护桩和自用管线不得超过基地界线。地上建筑退界距离小于 5 米时，地下退界距离可与地上退界距离保持一致。

（三十二）相邻地块新建地下室设置连接通道的，通道净宽不小于 6 米；连接通道两侧均为汽车库或非机动车库时，净高度不小于 2.4 米，其他情况净高度不小于 2.8 米。具体实施方案由相关建设单位协商落实。

（三十三）因交通需要预留地下通道的，应符合下列规定：

1. 地下通道的净宽不小于 6 米，净高不小于 2.8 米，通道顶部覆土厚度不小于 1.5 米并满足管线布设的要求。

2. 地下通道露出地面的结构外边缘与相邻底层建筑外边线的水平距离不小于 3 米。不能满足的，应当专题论证，并征求利害关系人意见。

3. 用地条件受限的，地下通道可以超出用地红线布置。

4. 鼓励地下通道、市域铁路车站通道与建筑合理连接。

（三十四）相邻地块建设项目协商地下室联体建造的，可不按上述要求控制连接处退界距离，但应满足其他相关规范的要求。

（三十五）利用代征用地范围内的地下空间建设停车场的，应在规划条件中予以明确，并可计入建设项目停车泊位指标。

（三十六）地下空间除停车、人防、公共配套设施和居住建筑套内辅助用房外，设置商业、文娱等功能应在规划条件中予以明确。地下空间设置商业、文娱等功能的，不纳入容积率计算，但需按相应使用功能配建停车泊位。

## 六、建筑高度

（三十七）建（构）筑物高度除应当符合国家有关日照、建筑间距、消防等方面规范外，还应当符合本规定。

（三十八）在有净空高度限制的机场、气象台、广播电视和其他无线电通信（含微波通信）设施周围新建、改建、扩建建（构）筑物，其总高度（算至最高点，包括天线、避雷针等构件）应当符合净空保护要求。

（三十九）在历史文化名城、名镇、名村，历史文化街区，历史建筑和文物保护单位的建设控制地带周围以及风景名胜区规划控制地段新建、改建、扩建建（构）筑物，其高度应当符合有关规定，并进行视线分析，提出控制高度和保护措施。

（四十）在山体周围新建、改建、扩建建（构）筑物，其高

度应当符合相应地段国土空间设计的高度控制要求。若无国土空间设计的，应当进行视线分析，根据山体高度合理确定建（构）筑物控制高度，山体上部 1/3 宜在城市主要视点的可视范围内。

## 七、建筑基地的绿地

（四十一）建设项目的绿地率应当符合表 3 规定。

表 3 建设项目绿地率指标表

项目类别	绿地率指标（不低于）
新建居住区	30%
商业	20%
仓储、交通枢纽	10%
三类工业用地	20%
商住、商办、商务	25%
学校、医院、休（疗）养院所、老年人居住建筑、机关团体、公共文化设施、部队等	35%
其他项目（不含工业项目、公用设施项目）	30%

备注：1. 旧区改建项目可酌情降低 3~5 个百分点，旧区改建居住区绿地率不小于 25%。因特殊情况不能按照上述标准进行配建的地块，可酌情降低标准，并在详细规划中予以明确需要配建的绿地率指标下限  
2. 化学原料和化学制品制造业，铁路、船舶设备制造业等行业有特殊要求的，绿地率按其行业要求执行

（四十二）建设用地面积 5 公顷以上的住宅小区，应设置集中绿地，集中绿地设置要求应满足每边宽度不小于 8 米、面积不小于 400 平方米和不少于 1/3 的绿地面积在标准的建筑日照阴影线范围之外的日照环境要求。

集中绿地内的景观水体、园路和园林铺装可计入绿地面积，但铺装及水系面积应小于 30%。集中绿地内要求设置一定的休憩设施。

（四十三）实施屋顶绿化或在墙面实施垂直绿化，可计入工程项目绿地面积，但不得超过工程项目审批确定的绿地率的 20%。

## 八、建设工程停车泊位

（四十四）新建、改建或者扩建建筑的停车泊位配建标准按照《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建指标标准》（DBJ33/T 1021-2023）执行，特殊项目需要增配停车泊位的，应在规划条件中明确。

公共租赁房和廉租房等保障性住房的机动车停车泊位按照每户不少于 0.3 辆配置。物流仓储项目的停车泊位配建要求参照工业项目执行。

（四十五）配建停车场（库）应当就近设置，并宜采用地下或者多层车库。住宅项目不得设置机械式停车泊位，其他项目设置机械式停车泊位的，按照机械式停车泊位总数的 0.7 倍计入该项目机动车停车泊位指标。建筑工程可配置微型车停车泊位，微型车位（折算前车位数）计入该项目机动车停车泊位指标数量不得超过应配建指标的 5%。住宅项目可配置子母车位，1 个子母车位按 1 辆计入该项目机动车停车泊位指标。

（四十六）非机动车停车泊位的布置与设计，应当考虑将来转为机动车停车泊位的需要。电动自行车停车当量为 1.2 倍非机动车停车当量，其中居住建筑的电动自行车停车数量（折算为非机动车停车当量）配置比例不得低于非机动车停车泊位配建总数的 50%。

（四十七）地下室商业、办公等非住宅配套车位同住宅配套车位应分区域设置，分区管理。

## 九、城市风貌

（四十八）加强城市风貌管控，优化城市形态格局，将城乡风貌管控、历史文化遗产保护融入国土空间规划建设管理全过程，促进人与自然环境和谐共生。城市核心区、临山滨水区域、主要景观轴线和重要节点，应强化广场、绿地等公共空间的功能和特色，提升城市人居环境。

（四十九）绿心生态区和国土空间总体规划确定的生态廊道内的建筑物形式、体量、高度、色彩等，应当与周围环境相协调，不得损害生态区、生态廊道内的自然景观，建筑宜采用坡屋顶形式。

（五十）临山、滨水区域建设项目应当留出望水、观山视线通廊。视线通廊宽度不宜小于 15 米，视线通廊范围内除必要的附属设施以外，以绿化景观功能及交通廊道为主，确保视线通廊的开敞性。

（五十一）山脚线外 20 米范围以布置公园、绿地、广场、道路、停车场等公共（用）设施、生态设施用地为主，除了必要的山体景观游乐设施外，限制建设其他项目。确需在该范围内进行建设活动的，应进行科学论证，经相关主管部门同意后方可进行。

（五十二）新建、改建、扩建的建（构）筑物，应当按照国

土空间规划和国土空间设计有关要求控制天际轮廓线。临山、滨水及临城市公园和广场的建设项目，应结合地形高差和周边环境，形成疏密有致、高低错落和富有韵律感的城市天际轮廓线。

（五十三）建筑屋顶造型应当与建筑主体、城市天际轮廓线相协调，住宅建筑高度不大于 27 米时宜采用坡屋顶建筑形式。建筑裙房采用平屋顶建筑形式的，宜采用屋顶绿化等进行美化。出屋面的建（构）筑物、设备应当结合屋顶造型进行隐蔽设计。

（五十四）建筑外墙饰面鼓励使用绿色环保新型外墙饰面材料。建筑色彩应当符合城市主色调和项目所在区域建筑色彩管控要求，不宜采用大面积深色、高饱和度颜色及强烈对比的色彩组合。

（五十五）鼓励住宅建筑设计融入浙派民居建筑元素，塑造江浙地域传统建筑风貌，体现建筑地域性、文化性和生态性。

（五十六）住宅建筑高度不大于 27 米时，最大面阔不大于 80 米；建筑高度大于 27 米不大于 60 米时，最大面阔不大于 70 米；建筑高度大于 60 米时，最大面阔不大于 60 米（规划条件、土地出让合同另有约定的除外）。

## 十、其他规定

（五十七）新建住宅小区，要以社区为单位配套建设社区商业中心。严格控制住宅沿街底商设置，确需设置的应在规划条件中明确。

（五十八）为进一步提升公共空间品质，优化容积率等相关

指标计算规则如下：

1. 建筑物之间因公共交通需要预留架设穿越城市道路的空中人行廊道的，其净宽度不大于6米，净空高度不小于5.5米，且廊道内无设置商业设施的，不纳入容积率计算。

2. 住宅小区结合慢行步道建设且步道铺装宽度不大于3米的开敞式风雨连廊以及结合公共绿地设置的休闲景观凉亭，不纳入容积率计算且不计算建筑密度。

3. 住宅小区电动自行车地面集中充停场所、室外非机动车棚、地下车库出入口坡道顶棚，不纳入容积率计算且不计算建筑密度。

4. 商住、商办楼裙房屋顶层可设置架空空间，层高不小于4米，视线通透、不封闭且作为公共空间使用的，不纳入容积率计算。

（五十九）排屋住宅地下空间可设置除卧室外的套内辅助用房，可采用下沉庭院、采光井等形式满足地下室的通风采光要求。

（六十）排屋住宅底层院落内设置围挡的，围挡应采用通透式设计，围挡院落内的绿地不计入项目绿地率指标。

（六十一）商业、办公等非住宅类公共建筑（商业网点除外）应当符合公共建筑的相关标准，并满足下列要求（规划条件、土地出让合同另有约定的除外）：

1. 不得建设公寓式酒店、产权式酒店、公寓式办公、酒店式办公、单元式办公等用房。商业、办公建筑内部平面禁止采用

住宅、公寓、别墅等居住建筑平面形式。

2. 酒店（宾馆）不得分割销售。

3. 办公建筑应当采用公共走廊式或者大空间布局并设置公共卫生间，开水间或者饮水供应点，管道井应当集中设置。

4. 办公建筑每个分割单元的产权建筑面积不少于 300 平方米。若产权单位为竖向（垂直）分割，至少保证其中一个楼层的建筑面积不少于 300 平方米。产权分割单元在建筑方案和建筑施工图中予以明确。

5. 办公建筑除公共食堂、锅炉房外，不得设置厨房和燃气管道。

（六十二）商业（包含物业经营用房）、办公、社区用房等仅作为对外服务的用房出入口（包括疏散出入口）不得向住宅区内开设。

## 十一、附则

（六十三）建筑工程建筑面积计算按省建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程等相关政策文件执行。

（六十四）上述条款所涉相关法律法规，工程建设标准、建设规范等新发布、修订或调整等情形的，或经依法批准的详细规划（村庄规划）另有规定的，按现行有效的法律法规、标准规范或经依法批准的详细规划（村庄规划）执行。

（六十五）各县（市）可参照本规定，制定适用于本区域的相关规定。

(六十六) 本规定自印发之日起施行。2025年1月2日后签订土地出让合同(或取得划拨决定书)的国有建设地上的建筑工程项目按本规定执行。

附件: 1. 名词解释

2. 低层、多层建筑与低层、多层居住建筑(不包括老年人居住建筑)垂直布置间距控制表

3. 高层、超高层建筑与居住建筑垂直布置间距控制表

## 附件 1

# 名词解释

一、建筑基地：指建设项目的规划建设用地，指规划用地范围内除城市道路、绿地等代征用地外的净用地。

二、居住建筑：指包括住宅、老年人居住建筑、居住用地内的集体宿舍以及大、中、小学学生宿舍，不包括农民建房。

三、建筑物：指用建筑材料构筑的空间和实体，供人们居住和进行各种活动的场所。

四、构筑物：指为使用目的而建造的、人们一般不直接在其内部进行生产和生活活动的工程实体或附属建筑设施。

五、平屋顶建筑：指全部采用平屋面或平坡结合，但坡屋面投影面积占总屋面投影面积小于  $1/2$  的建筑。

六、坡屋顶建筑：指全部采用坡屋面或平坡结合，但坡屋面投影面积占总屋面投影面积大于等于  $1/2$  的建筑。

七、建（构）筑物高度：指室外地坪到女儿墙、檐口、檐口与屋脊的平均高度等位置之间的垂直距离。

（一）平屋顶建筑高度计算：室外地坪至屋顶女儿墙顶的高度。

（二）坡屋顶建筑高度计算：所有屋面坡度小于等于  $35^\circ$  度时，室外地坪至檐口的高度；坡度大于  $35^\circ$  度时，室外地坪至檐

口与屋脊的平均高度。

(三) 同一建筑有多种屋面形式时，建筑高度应分别计算后取其中最大值。

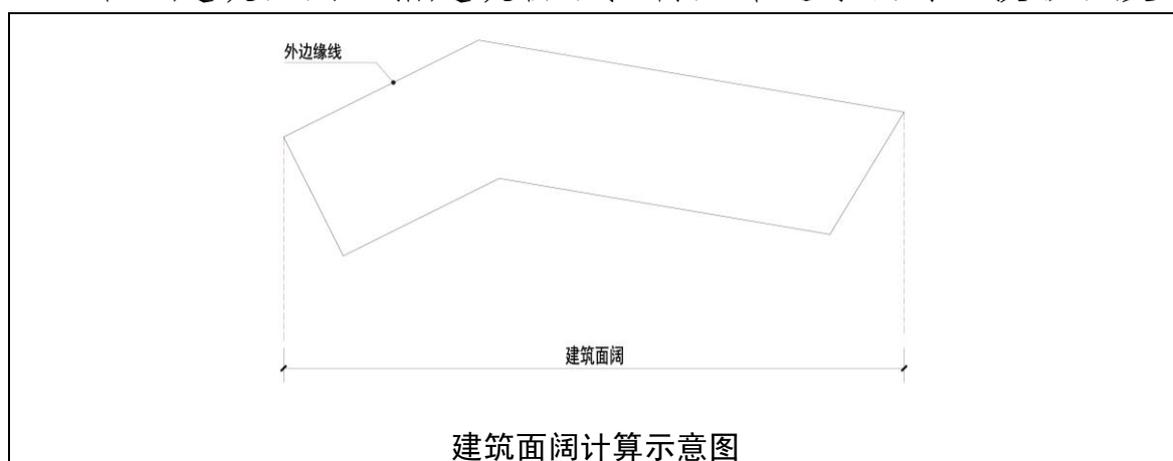
(四) 水箱、楼梯间、电梯间、设备房等突出屋面的附属用房，其高度在 6 米以下，且水平投影面积之和不超过屋面建筑面积 1/4 的，不计入建筑高度。玻璃栏板、玻璃幕墙、镂空率大于 60% 的金属栏杆及装饰构件等可不计入建筑高度。

(五) 建筑室外地面标高不一致时，以地块内各建筑四角坐标对应的室外地面标高的加权平均值计算建筑高度。

八、建筑退让：指建（构）筑物退让基地边界、建筑控制线、围墙线、城市道路、公路、河道、铁路、市域轨道、电力线路、地下管线的距离，以建（构）筑物最突出部分计算。

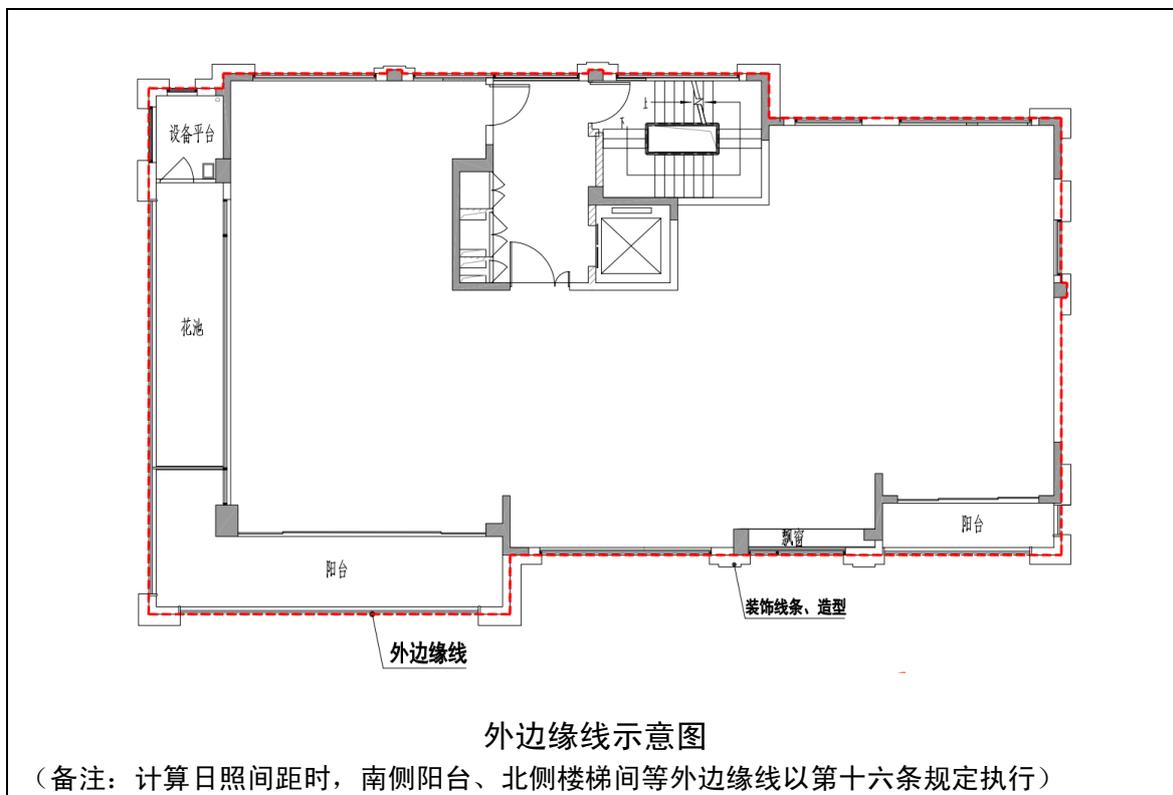
九、子母车位：指一个停车泊位中，可以前后停放两辆车的停车泊位。

十、建筑面阔：指建筑物沿控制面外边缘线的正投影长度。



十一、外边缘线：指计算建筑间距、日照间距、建筑面阔等

建筑的有效墙体或结构边线（含阳台、设备平台、花池、外廊、飘窗等结构边线）。



十二、低层建筑：指建筑高度不大于 12 米的建筑。

十三、多层建筑：指建筑高度大于 12 米、不大于 24 米的非住宅建筑及建筑高度大于 12 米、不大于 27 米的住宅建筑。

十四、高层建筑：指建筑高度大于 24 米，小于 100 米的非住宅建筑及建筑高度大于 27 米，小于 100 米的住宅建筑。

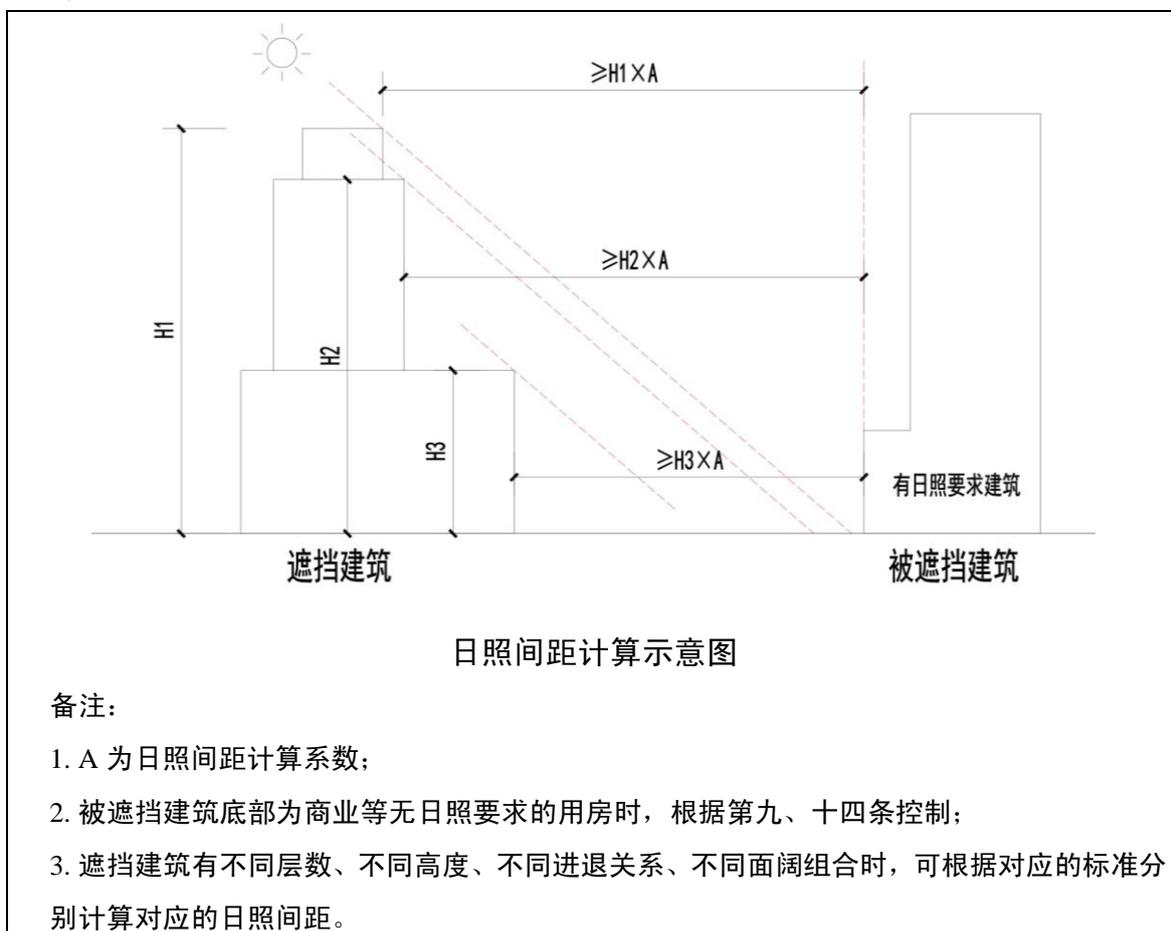
十五、超高层建筑：指建筑高度大于等于 100 米的建筑。

十六、点式高层建筑：指总建筑面阔小于等于 36 米的高层建筑。

十七、板式高层建筑：指除点式高层建筑以外的高层建筑。

十八、建筑间距：指相邻建筑外墙面外边缘线最近点之间的距离。

十九、日照间距：指有日照要求的被遮挡建筑同遮挡建筑之间外边缘线正南北法线交点的距离。

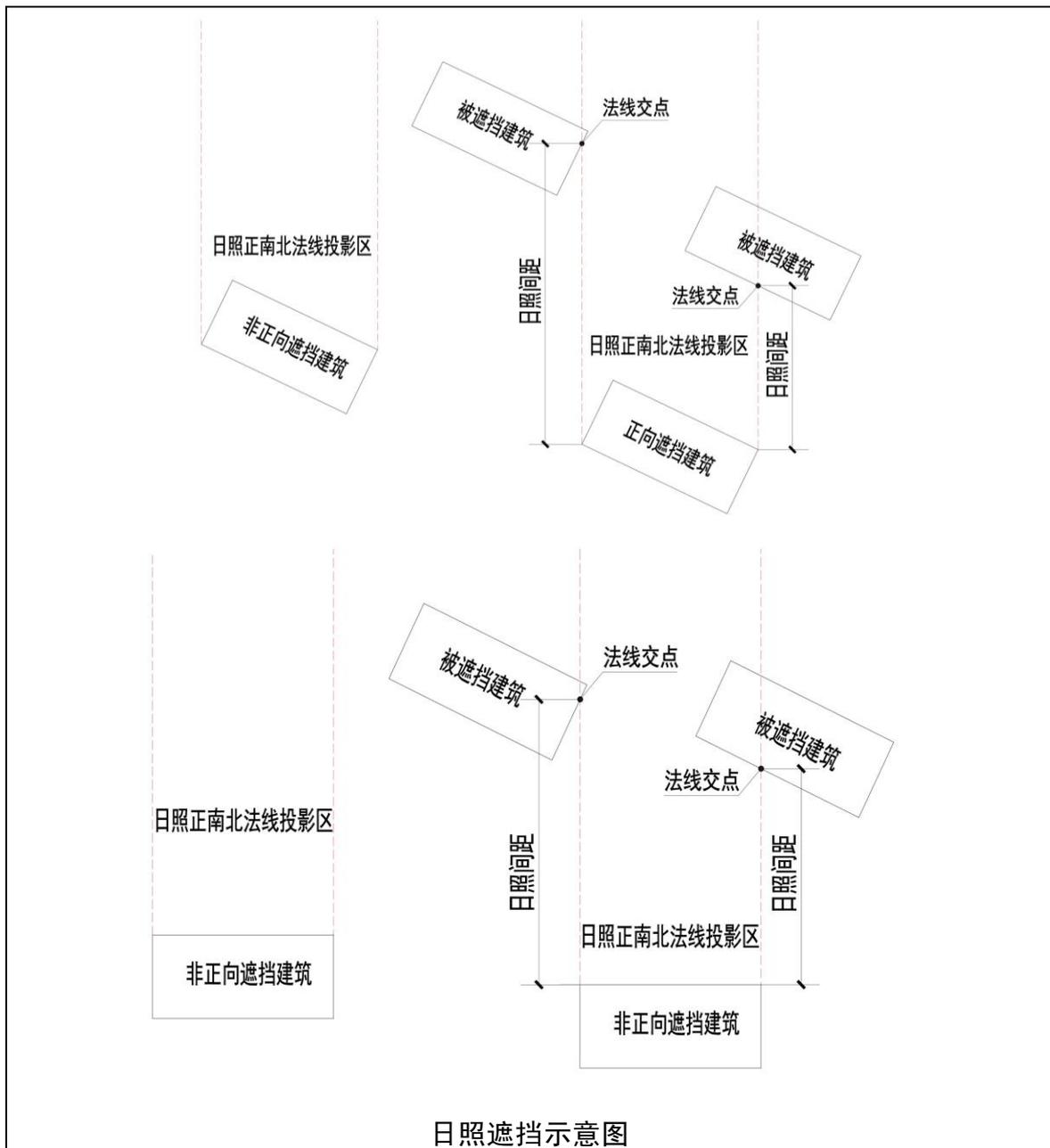


二十、机械式停车泊位：指采用机械式停车设备存取停放车辆的停车库（位）。机械式停车泊位净高不小于 2.2 米。

二十一、排屋住宅：指联排排屋和叠排排屋。联排排屋是指三户及三户以上并排成一栋建筑（从底层到顶层均为一户）且层数不大于三层的居住建筑；叠排排屋是指三个单元以上并排成一栋建筑，每单元从底层到顶层为两户，上下叠放且层数不大于五层的居住建筑。

二十二、日照遮挡：指从遮挡建筑引日照正南北法线，同北侧建筑有交点，则南侧建筑为遮挡建筑，建筑间距按日照间距控

制；若无交点，则南侧建筑为非遮挡建筑，建筑间距按最小建筑间距控制。遮挡建筑与被遮挡建筑夹角小于等于 60 度，按平行关系控制；遮挡建筑与被遮挡建筑夹角大于 60 度，按非平行关系控制。



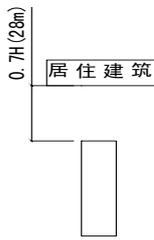
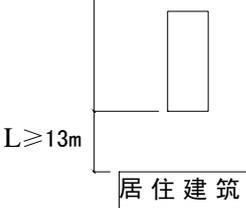
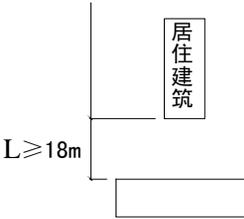
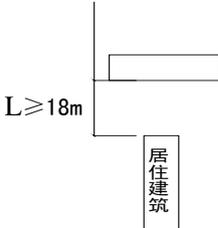
附件 2

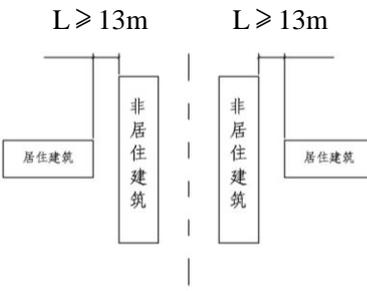
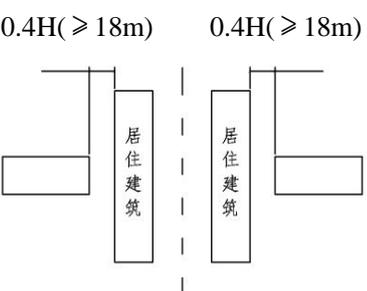
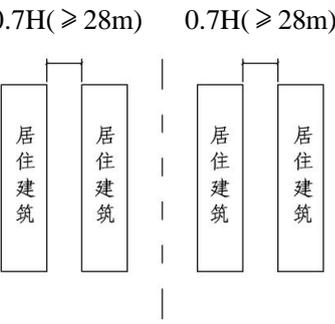
## 低层、多层建筑与低层、多层居住建筑 (不包括老年人居住建筑) 垂直布置间距控制表

布局形式	图例	间距	备注	
南北向垂直布置, 当北侧为南北向布置的居住建筑, 南侧为东西向布置的建筑时		其间距 $L$ 不小于南侧建筑高度的 0.8 倍, 且不小于 10 米	1. 当非居住建筑位于北侧时, 与南侧低层、多层居住建筑的间距不小于 10 米。 2. 当东西向布置的建筑山墙宽度大于 22 米时, 按照平行关系的建筑间距控制。	
当北侧为东西向布置的居住建筑, 南侧为南北向布置的建筑时		其间距 $L$ 不小于 13 米		
当东西向垂直布置的建筑均为居住建筑时		其间距 $L$ 不小于较高建筑高度 ( $H_1$ ) 的 0.6 倍, 且不小于 10 米	当南北向布置的建筑山墙宽度大于 22 米时, 按照平行关系的建筑间距控制。	
当东西垂直布置的建筑中一居住时	当南北向布置的居住建筑的东(西)侧为东西向布置的非居住建筑时			其间距 $L$ 不小于 10 米
	当东西向布置的居住建筑的东(西)侧为南北向布置的非居住建筑时			其间距 $L$ 不小于非居住建筑高度 ( $H_2$ ) 的 0.6 倍, 且不小于 10 米

### 附件 3

## 高层、超高层建筑与居住建筑 垂直布置间距控制表

布局形式	图例 	间距	备注
南北向垂直布置，当北侧为南北向布置的居住建筑，南侧为东西向布置的高层、超高层建筑时		其间距 $L$ 不小于南侧建筑高度的 0.7 倍，且不小于 28 米	
南北向垂直布置，当北侧为东西向布置的高层、超高层建筑，南侧为南北向布置的居住建筑时		其间距 $L$ 不小于 13 米	当东西向布置的建筑山墙宽度大于 22 米时，按照平行关系的建筑间距控制。
南北向垂直布置，当北侧为东西向布置的居住建筑，南侧为南北向布置的高层、超高层建筑时		其间距 $L$ 不小于 18 米	
南北向垂直布置，当北侧为南北向布置的高层、超高层非居住建筑，南侧为东西向布置的居住建筑时		其间距 $L$ 不小于 18 米	

布局形式	图例 	间距	备注
<p>东西向垂直布置,当一侧为东西向布置的高层、超高层非居住建筑,另一侧为南北向布置的居住建筑时</p>		<p>其间距 <math>L</math> 不小于 13 米</p>	
<p>东西向垂直布置,当一侧是南北向布置的高层、超高层建筑,另一侧为东西向布置的居住建筑时</p>		<p>其间距不小于较高建筑高度的 0.4 倍,且不小于 18 米</p>	
<p>当一侧是东西向布置的高层、超高层居住建筑,另一侧是东西向布置的居住建筑时</p>		<p>其间距不小于较高建筑高度的 0.7 倍,且不小于 28 米</p>	