

附件

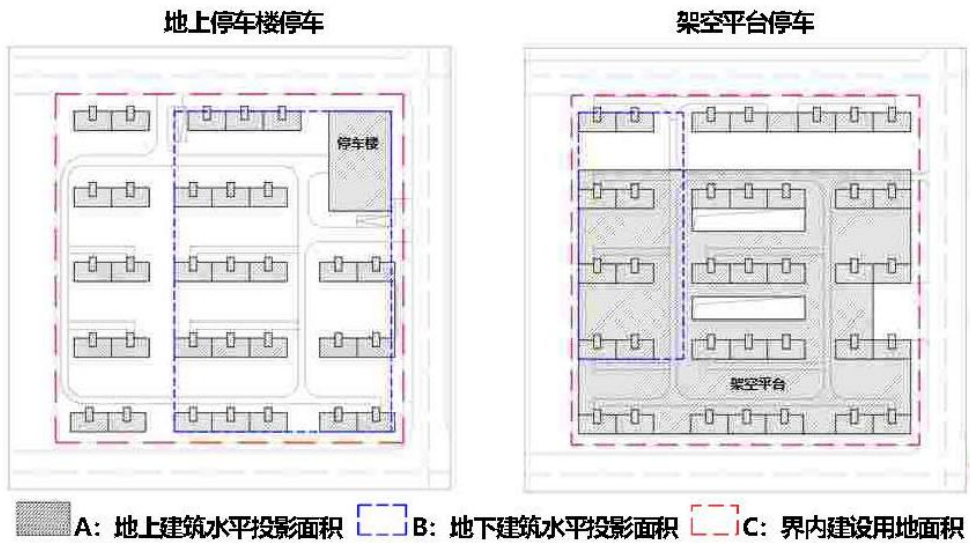
相关说明及图示

一、鼓励居住项目采用多样化的停车形式

1. 建筑覆盖率概念说明

建筑覆盖率指界内建设用地内地上、地下建筑水平投影面积之和（重合部分不重复计算）与界内建设用地面积的比率（%）。

计算公式为
$$= [A \cup B] \div C$$
（注：A∪B 为 A 和 B 的并集）



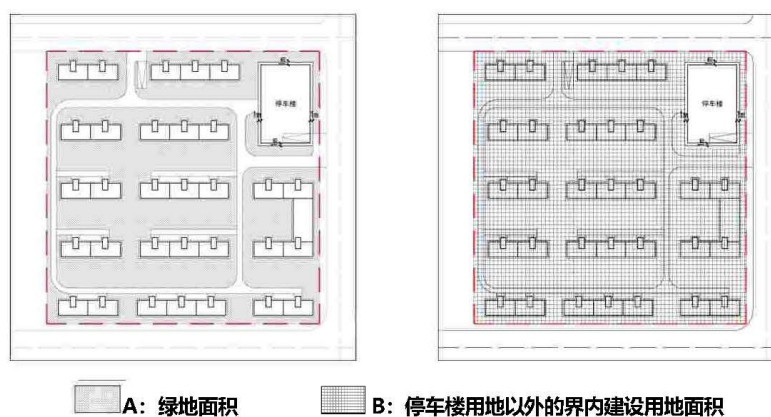
(一) 地上停车楼停车

2. 建设停车楼项目绿地率计算规则

绿地率为绿地面积与停车楼用地以外的界内建设用地面积的比率(%)。

计算公式为=A(绿地面积)÷B(停车楼用地以外的界内建设用地面积)。

(注：停车楼用地范围为停车楼首层水平投影线外扩 1.0m。)

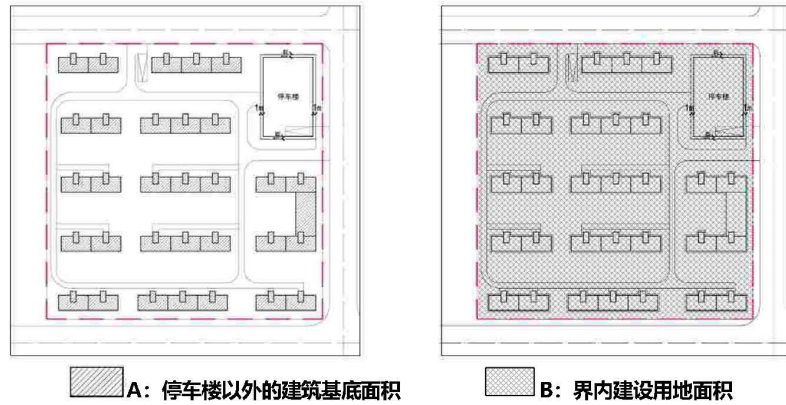


3. 建设停车楼项目建筑密度计算规则

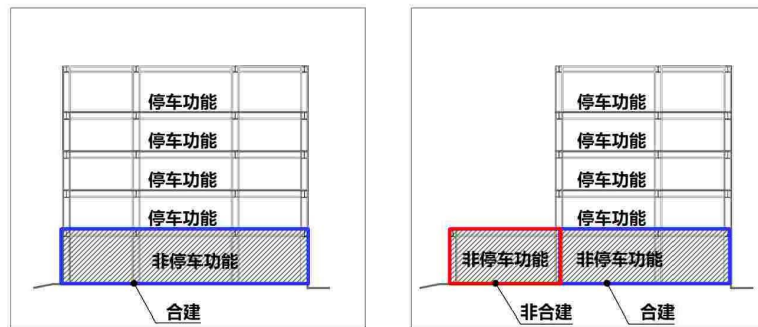
建筑密度为停车楼以外的建筑基底面积与界内建设用地面积的比率(%)。

计算公式为=A(停车楼以外的建筑基底面积)÷B(界内建设用地面积)。

(注：停车楼用地范围为停车楼首层水平投影线外扩 1.0m。)



4. 停车楼合建位置示意



5. 停车功能概念说明

停车功能指机动车停车位、非机动车停车位、车道、车库人行交通以及为停车服务的设备用房等。

6. 应建公服概念说明

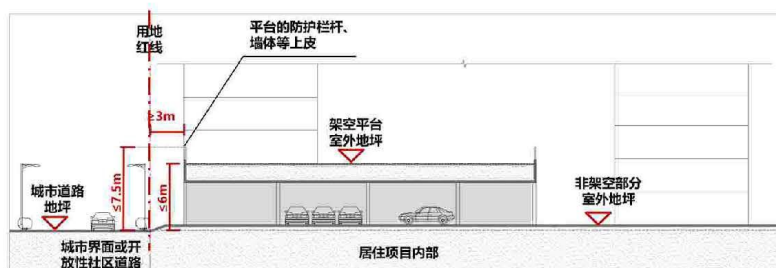
应建公服指规划条件中要求建设的配套公共服务设施。本概念包括居委会级、业委会级公共服务设施，街道级公共服务设施不在此范围内。

7. 市政设备设施概念说明

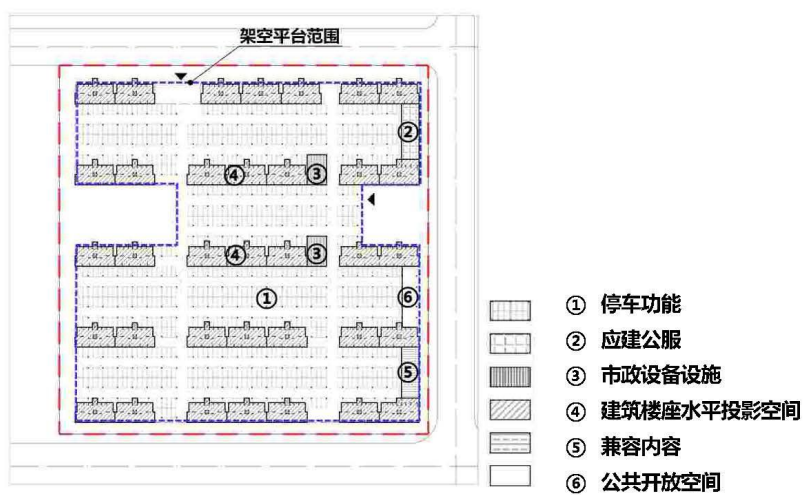
市政设备设施指为小区服务的变电站、换热站、给水泵房、中水泵房、电信间等市政用房，为小区服务的消防控制室、安防控制室、锅炉房、空调机房等设备用房，为楼栋服务的配电间、弱电间、热力小室等设备用房。

(二) 架空平台停车

8. 架空平台示意



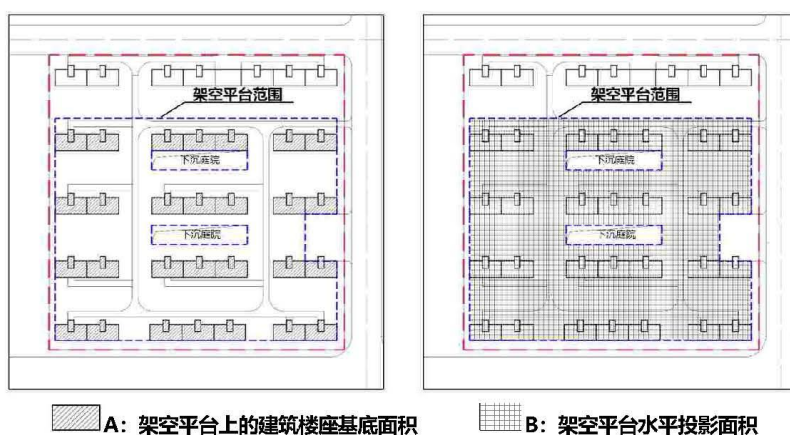
9. 架空平台下功能示意



10. 架空平台上建筑基底面积占比计算规则

架空平台上建筑基底面积占比为架空平台上的建筑楼座基底面积与架空平台水平投影面积的比率（%）。

计算公式为=A（架空平台上的建筑楼座基底面积）÷B（架空平台水平投影面积）。（注：下沉庭院不计入架空平台水平投影范围。）



11. 住宅利用概念说明

住宅利用指架空平台下住宅楼座水平投影空间如需增值利用，可参照《第一批住宅新政》中“住宅单元的地下空间增值利用部分”的相关情形执行。

12. 城市界面空间管控要求示意



二、鼓励住宅首层多样化利用

13. 住宅首层空间多样化利用示意



14. 住宅首层空间多样化利用容积率计算示意



三、鼓励住宅设置封闭阳台，并规范设备平台设置

15. 住宅阳台设置原则

高层住宅原则上应设置封闭阳台，低、多层住宅宜设置封闭阳台，如沿河流、公园等自然景观一侧需设置开敞阳台，应做好立面设计，维护良好城市形象。

16. 居住空间概念说明

按照《住宅设计规范》（GB50096-2011），居住空间为卧室、起居室

(厅)的统称。书房、影音室、餐厅、家政间等不纳入本指导意见居住空间统计。



17. 设备平台概念说明

设备平台指用于放置为本套型建筑使用的必须置于建筑室外的设备，通过围护设施围合，与建筑室内不相连通的构（配）件。（参考《民用建筑通用规范》GB 55031-2022 中相关说明）

四、允许住宅有条件设置露台

18. “有条件”指结合坡屋顶设置露台。

