

1 总则

1.1 为规范规划管理审批行为，统一执行标准，根据国家和省相关规定，结合苏州市规划管理实际，制定本规划管理实施细则。

1.2 本细则是与《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》相配套的规范性文件，适用于苏州市吴中区、相城区、姑苏区范围内的新建、扩建和改建建筑工程，不适用于私有住房建设工程。苏州市其他县市、区可参照执行。

2 建筑面积

2.1 核定建筑工程建筑面积应按江苏省地方标准 DGJ32/TJ131-2011《房屋面积测算技术规程》（以下简称《规程》）执行。

2.2 建筑面积指标应分列计容积率建筑面积（以下简称计容面积）和不计容积率建筑面积。

2.3 核定建筑工程计容面积时，与《规程》不一致的内容，按本细则的规定执行。

3 规划容积率

3.1 容积率指标应精确到小数点后二位数。

3.2 在核定计容面积指标时，按以下规则计算：

3.2.1 同时满足以下条件的架空层（包括骑楼、过街楼和雨篷等）可不计入：1、位于建筑底层，或与城市公共天桥、连廊、道路连通的楼层；2、至少有两个边长与城市或社区公共空间紧密连通、方便到达；3、用于公共活动、绿化、停车，且对公众无条件开放。但门厅、楼梯间等为楼层服务的围合空间应计入。

3.2.2 通向符合不计容条件的地下、半地下车库的，且至少有一个边长对外开敞不封闭的汽车坡道、自行车坡道、出入口等附属建筑，可不计入。

3.2.3 通向屋顶停车场的且至少有两个边长对外开敞不封闭的汽车坡道可不计入。

3.2.4 同时满足以下条件的敞开式停车楼及其附属汽车坡道可不计入：1、满足规划对城市景观、交通、建筑密度、绿地率的要求；2、附属建设但与主体功能区完全隔离（可局部设门）；3、对公众开放；4、该区域至少有两个边长的外墙对外开敞不封闭；5、层高不大于 3.0 米。不满足以上规定的，按其水平投影面积全额计入容积率。敞开式停车楼内的管理用房等封闭空间按其水平投影面积全额计入容积率。地上的全机械仓储式停车楼及其附属通道，在满足上述 1~3 条规定的前提下，可不计入，但规划核实前应完成所有机械安装。

3.2.5 在两个自然层（含两层）或 8 米高度范围内没有永久性顶盖或梁格的平台（包括设备平台、阳台等）可不计入，否则按阳台规则计算容积率。

3.2.6 位于公共空间、开敞且对公众无条件开放的单层廊、亭等景观建筑可不计入。

3.2.7 同时满足以下条件的不上人闷顶可不计入：1、坡屋顶及外墙上没有门窗；2、结构楼板封闭，且除设于公共部位的检修孔（面积不大于 0.5 平方米）外没有其他孔洞；4、坡屋顶下部空间净高超过 2.10 米的部分占坡屋顶下层投影面积之比不大于 30%。超出以上规定的，视为可利用的空间，按《规程》计算计容面积。

3.2.8 层高不大于 2.20 米的技术层（夹层）中，符合 9.8 和 9.9 规定的设备转换层、结构转换层以及避难层可不计入，除此之外的其他技术层（夹层），按其水平投影面积的 1/2 计入容积率；层高大于 2.20 米的所有技术层（夹层），均按其水平投影面积全额计入容积率。

3.2.9 地上建筑物内的各类管道、封闭空间（即使标注为“不利用空间”或“造型空间”），均按其通过的自然层数计算容积率。

3.3 经营性项目中，产权不可分割销售以及分割销售单元建筑面积大于 3000 平方米的部分，按以下规则计算：

3.3.1 新建建筑被自然地形部分掩埋的，当掩埋长度不足本层建筑外墙周长（包括沿下沉庭院设置的外墙，下同）1/2 时，该层建筑面积全部计入容积率；掩埋长度超过本层建筑外墙周长 1/2、不足 2/3 时，该层建筑面积的 1/2 计入容积率；掩埋长度超过本层建筑外墙周长 2/3 时，该层建筑面积不计入容积率。建筑结构顶板高出室外地坪基准标高不大于 1.5 米的建筑部分，视为被自然地形掩埋；进深不大于 3.0 米且长边不大于 18.0 米的下沉庭院（采光井）、下沉内庭院和车库坡道入口的外墙部分，按外墙长度的 1/2 计入掩埋长度；超出以上规定的外墙部分，视为非掩埋。见附图 3.3.1。

3.3.2 建筑层高应与其功能相适应。有特殊要求的功能区（如剧院、影厅、门厅大堂、宴会大厅、运动场馆、大型厂房和实验室、仓储式超市、共享空间等）和符合 3.2.1 条规定的架空层及其附属门厅、楼梯间的层高可不限，但应提供合理的依据，必要时需由规划部门组织专题论证。除此以外，按以下规定执行：

3.3.2.1 办公和一般工业研发建筑，层高大于 4.5 米、不大于 6.0 米的部分，按其水平投影面积乘以 2.0 系数计入容积率；以此为基准，建筑层高每增加 1.5 米，增加 1.0 系数计容。

11.0 倍：层高 \leq 4.5 米

12.0 倍：4.5 米 < 层高 \leq 6.0 米

13.0 倍：6.0 米 < 层高 \leq 7.5 米

.....

3.3.2.2 商业类建筑，层高大于 6.0 米、不大于 8.0 米的部分，按其水平投影面积乘以 2.0 系数计入容积率；以此为基准，建筑层高每增加 2.0 米，增加 1.0 系数计容。

11.0 倍：层高 \leq 6.0 米

12.0 倍：6.0 米 < 层高 \leq 8.0 米

13.0 倍：8.0 米 < 层高 \leq 10.0 米

.....

3.3.2.3 一般工业厂房，层高大于 8.0 米、不大于 11.0 米的部分，按其水平投影面积乘以 2.0 系数计入容积率；以此为基准，建筑层高每增加 3.0 米，增加 1.0 系数计容。

11.0 倍：层高 \leq 8.0 米

12.0 倍：8.0 米 $<$ 层高 \leq 11.0 米

13.0 倍：11.0 米 $<$ 层高 \leq 14.0 米

.....

3.4 经营性项目中，分割销售单元建筑面积不大于 3000 平方米的部分（如住宅、小型商业、办公、服务型公寓等）按以下规则计算：

3.4.1 有部分不可分割销售或分割销售单元建筑面积大于 3000 平方米的，应明确其独立使用范围（不含公用部分），该部分可按 3.3 条计算容积率。

3.4.2 分割销售的地下室、半地下室，以可分割销售单元计，建筑被自然地形部分掩埋的，当掩埋长度不足分割单元本层建筑外墙周长 1/2 时，该层建筑面积全部计入容积率；掩埋长度超过分割单元本层建筑外墙周长 1/2、不足 2/3 时，该层建筑面积的 1/2 计入容积率；掩埋长度超过分割单元本层建筑外墙周长 2/3 时，该层建筑面积不计入容积率。建筑结构顶板高出室外地坪基准标高不大于 1.5 米时，建筑外墙及单元间分户墙视为被掩埋；进深不大于 0.9 米的下沉庭院（采光井）、长边不大于 3.0 米的下沉内庭院和车库坡道入口的外墙部分，按外墙长度的 1/2 计入掩埋长度；超出以上规定的外墙部分，视为非掩埋。见附图 3.4.2。

3.4.3 住宅建筑中，分割销售的地下室、半地下室，以可分割销售单元计，人工开挖的（自然地形形成的除外）下沉庭院（采光井）进深不应大于 3.0 米，下沉内庭院的长边不应大于 6.0 米。超出以上规定的，该单元地下室、半地下室建筑面积应全部计入容积率。

3.4.4 符合以下条件之一的不封闭阳台，应按其结构外围水平投影面积全额计入容积率：1、主体结构内的；2、总进深尺寸大于 2.1 米的；3、住宅建筑中，阳台水平投影面积之和超出本层总水平投影面积（包括阳

台) 15%的部分, 或每个**单元内**的阳台数量超过居住空间(卧室和客厅)个数的部分; 4、最大进深小于 1 米未封闭的阳台累计水平投影面积超出本层总水平投影面积(包括阳台部分) 2%的部分。

3.4.5 分割单元内, 同时满足以下条件的共享空间可不计入容积率: 1、位于门厅、餐厅或起居厅上空; 2、至少有一个边长与复式上层公共空间(走廊或起居厅等)连通; 3、共享空间高度小于或等于两个自然层; 4、每个**单元内**的共享空间不多于一个; 5、开洞水平投影面积之和不超过复式下层总水平投影面积(包括共享部分)的 20%; 6、开洞部分没有网格梁等构件。超出以上规定的, 超出部分按水平投影面积全额计入容积率。

3.4.6 同时满足以下条件的空调搁板可不计入容积率: 1、位于主体结构外; 2、与建筑内部空间或阳台之间用实墙或栏板隔断; 3、每个单元空调板的数量不超过居室(指住宅建筑中的卧室、客厅、书房、餐厅等独立的空间, 下同)或主要功能空间的个数; 4、每个空调板进深不大于 1.0 米, 面积不大于 1.5 平方米(宽度小于 0.15 米的局部凹凸不计) 5、至少有一个长边除护栏或百叶外没有任何实体围护(外突的柱、墙每边不得超过 0.15 米)。不满足以上规定的, 按阳台规则计算容积率。

3.4.7 同时满足以下条件的设备平台可不计入容积率: 1、位于主体结构外; 2、整栋建筑统一设计并安装集中空调(须经规划核实), 且没有另行设计分体空调搁板。3、独立设置, 不与阳台紧邻, 与建筑内部空间不相连通; 4、每个单元的居室或主要功能空间个数大于或等于 3 个, 设备平台不多于一个且水平投影面积不大于 4.0 平方米; 5、至少有一个长边除护栏或百叶外没有任何围护(外突的柱、墙每边不得超过 0.15 米)。不满足以上规定的, 按阳台规则计算容积率。

3.4.8 住宅建筑中, 建筑围护墙体外且结构面与室内楼地面高差小于 0.45 米的各类水平建筑构件(如花池、花架、结构板, 包括梁围合的孔洞), 除符合 3.4.6 和 3.4.7 条规定的空调搁板和设备平台外, 均按阳台规则计算容积率。

3.4.9 建筑层高应与其功能相适应。有特殊要求的功能区（如剧院、影厅、门厅大堂、宴会大厅、运动场馆、共享空间等）和符合 3.2.1 条规定的架空层及其附属门厅、楼梯间的层高可不限，但应提供合理的依据，必要时需由规划部门组织专题论证。除此以外，按以下规定执行：

3.4.9.1 住宅建筑，层高大于 3.9 米、不大于 5.4 米的部分，按其水平投影面积乘以 2.0 系数计入容积率；以此为基准，建筑层高每增加 1.5 米，增加 1.0 系数计容。

11.0 倍：层高 \leq 3.9 米

12.0 倍：3.9 米 < 层高 \leq 5.4 米

13.0 倍：5.4 米 < 层高 \leq 6.9 米

.....

3.4.9.2 除住宅建筑外的其他建筑，建筑层高底层大于 5.0 米、不大于 6.0 米，乘以 2.0 系数计入容积率；二层以上建筑层高大于 4.5 米、不大于 6.0 米的部分建筑面积乘以 2.0 系数计入容积率；以此为基准，层高每增加 1.5 米，增加 1.0 系数计容。

11.0 倍：层高 \leq 4.5 米（底层 5.0 米）

12.0 倍：4.5 米（底层 5.0 米） < 层高 \leq 6.0 米

13.0 倍：6.0 米（底层 6.5 米） < 层高 \leq 7.5 米

.....

4 建筑高度

4.1 平屋顶建筑，建筑高度为室外地坪基准标高至实体女儿墙顶的垂直高度。

4.2 坡屋顶建筑，檐口高度为室外地坪基准标高至顶层屋面檐口起坡点结构标高（顶层檐口高低不一的，以累计边长最长的檐口高度计算，但高檐需满足累计长度不超过相应建筑周长的 1/4）的垂直高度；建筑屋脊高度为室外地坪基准标高至顶层屋面最高的屋脊结构标高的垂直高度。

4.3 建筑最高高度,是指在风景名胜区、传统历史街区、规划建设控制地带及机场净空限高区等特殊地段内,任何建构物不得突破的建筑高度。

4.4 除 4.3 条规定的地段外,建筑高度的计算应符合以下要求:

4.4.1 立面及平面上透空率均大于 80%的装饰构架(栏杆)可不计入建筑高度,也可不纳入日照计算;立面及平面上透空率均在 50%~80%之间的装饰构架(栏杆)可不计入建筑高度,但应纳入日照计算。透空率是指装饰构架无遮挡部分的面积占其外轮廓投影面积的比例;百叶和格栅部分应视为有遮挡部分;玻璃部分,在计算建筑高度时,可视为无遮挡部分,但在日照计算时应视为有遮挡部分。

4.4.2 楼梯间、电梯间、水箱间等局部凸出屋面的附属建筑,同时满足下列条件的可不计入建筑高度,但应纳入日照计算:高度在 6 米以内,边长之和不超过对应主体建筑边长的 $1/2$,建筑面积之和不超过屋面面积的 $1/4$ 。

4.4.3 顶层带阁楼的坡屋顶建筑,在坡屋面坡率斜线以下布置阁楼的,按建筑坡屋面檐口高度计算建筑高度;在坡率斜线以上布置阁楼的,按阁楼屋面檐口高度计算建筑高度,但符合以下要求的局部突出可不计入建筑高度:高出屋脊标高不大于屋脊弦高的 $1/2$,建筑单边连续长度不超过 8 米且边长之和不超过对应主体建筑边长的 $1/2$,建筑面积之和不超过屋面面积的 $1/8$ 。

4.4.4 自然坡地建筑,按坡度方向,以建筑外墙边的最高和最低室外地坪的连线为基准计算建筑高度,形成一个高度控制斜线。建筑应在高度控制斜线以下布置,但符合以下要求的局部突出可不计入:1、高出控制斜线在 6 米以内;2、建筑单边连续长度不超过 8 米且边长之和不超过对应主体建筑边长的 $1/2$;3、建筑面积之和不超过屋面面积的 $1/8$ 。

4.4.5 特殊造型(如薄壳结构、波浪形和球形拱顶等)的建筑高度自室外地坪基准标高至薄壳顶、波顶或拱顶最高处计算。

5 建筑密度

5.1 在核定建筑密度指标时，以下情形可不计入：

5.1.1 顶板覆土不小于 0.6 米且结构顶板高出室外地坪基准标高不大于 1.5 米的地下室和半地下室。

5.1.2 开敞且对公众无条件开放的单层亭、廊等景观小品建筑及自行车棚。

5.1.3 明散水、独立的地下通道出入口。

5.1.4 结构顶板高出室外地坪基准标高不大于 1.5 米的室外台阶、坡道。

6 绿地率

6.1 绿地率计算按照苏州市园林绿化局颁布的《苏州市城市建设项目配套绿地指标踏勘审查绿地面积计算办法》执行。

7 建筑退界距离

7.1 建筑后退用地红线距离以建筑物地面层最突出的维护性外墙（含柱）边线计算，不包括保温层及装饰面层。

7.2 后退用地红线小于 3 米的空间范围，不得外伸或外挑任何建（构）筑物。特殊地段，规划设计条件中有另行规定的除外；相邻用地单位间有特别协议的除外。

7.3 后退用地红线大于 3 米的空间范围，在满足消防、交通和施工安全要求的前提下，可以外伸或出挑符合以下条件的建（构）筑物：

7.3.1 高差不大于 0.6 米、进深不大于 2.0 米的踏步和坡道。

7.3.2 满足以下要求的局部出挑：雨篷、屋檐、构架等附属构件和开敞的阳台、楼梯平台、挑廊等，局部突出部分的总长度少于相应建筑边长 1/2，且出挑（突出部分）连续长度不超过 8 米。

7.3.3 没有顶盖且实体护栏高度不大于 0.6 米的地下室坡道、踏步。

7.3.4 经规划批准的过街连廊和过街楼。

7.3.5 相邻用地单位间有特别协议的建（构）筑物。

7.4 除有特别规定，小型附属建筑及围墙退界距离应满足以下要求：

7.4.1 临城市道路、绿化等公共用地，独立建设的门卫房、垃圾房、燃气调压站房、泵房、独立配电房等小型附属建筑退用地红线应不小于 3.0 米，历史街区、历史片区等特殊地段除外。

7.4.2 临城市道路、绿化等公共用地的围墙基础不应超出用地红线。

7.4.3 相邻用地单位间共用的围墙中心线应与用地红线对齐。

8 建筑间距

8.1 在满足日照和消防要求的前提下，以下建（构）筑物可不计入建筑间距：

8.1.1 结构顶板高出室外地坪基准标高不大于 1.5 米的地下室和半地下室。

8.1.2 满足以下要求的局部出挑：雨篷、屋檐、构架等附属构件和开敞的阳台、楼梯平台、挑廊等，局部突出部分的总长度少于相应建筑边长 1/2，且出挑（突出部分）连续长度不超过 8 米。

8.1.3 没有顶盖且实体护栏高度不大于 0.6 米的地下室坡道、踏步和风井。

8.2 地面立体机械停车位应按附属建筑的标准控制与其他建筑的日照和最小间距。

8.3 住宅建筑有非住宅功能的裙房（包括门斗等局部突出）时，裙房高度小于或等于 10 米的，按低层非住宅建筑控制最小间距；裙房高度超过 10 米且小于或等于 24 米的，按多层非住宅建筑控制最小间距。

8.4 有裙房的非住宅建筑位于住宅建筑南侧或东西侧时，其与北侧住宅建筑的最小间距计算中，非住宅建筑的裙房高度小于或等于 10 米的，按低层建筑间距控制；裙房高度超过 10 米且小于或等于 24 米的，按多层建筑间距控制；裙房高度超过 24 米时，按高层建筑间距控制。

8.5 在符合日照、环保、消防、供电等相关部门要求的前提下，独立设置的单层传达室与其南北侧住宅的最小间距不得小于 6 米；独立设置的单层配电房按照低层非住宅建筑计算最小间距。

8.6 在符合日照、环保、消防等要求并处理好视线问题的前提下,院落式低层住宅间的最小间距可酌情减少,其非居住空间(指卧室、起居厅以外的使用空间)可不纳入建筑日照间距计算。

8.7 局部相连的住宅建筑如不能同时满足以下要求,应作为不同建筑单体来控制建筑最小间距:相连的建筑使用性质相同;除共有的地下室和裙房外,相连的层数不少于较低建筑其余楼层的1/2;应有实际功能性(非装饰性)连通;满足日照和消防要求。

8.8 相对山墙一侧或两侧都无窗户、阳台或开门的住宅建筑之间如不紧邻,除满足日照和消防要求外,还应满足以下要求:低层与低层建筑相对山墙间距不得小于3.0米;小高层建筑之间山墙间距不得小于6.0米;小高层与高层建筑相对山墙间距不得小于9.0米;高层与高层建筑相对山墙间距不得小于9.0米;其余情况下,建筑相对山墙间距不得小于4.0米。

8.9 当住宅建筑的南侧以及南侧对角(指在住宅建筑的正向及侧向延长线之外的东南或西南方向布局)均有遮挡建筑时,南侧对角的遮挡建筑与该住宅建筑的最小间距应符合以下规定:

8.9.1 二者前后垂直间距满足日照间距的,水平间距不作要求;

8.9.2 二者前后垂直间距不满足日照间距的,应满足以下要求:1、当遮挡建筑为低层或多层时,二者最小水平间距应不小于6米;2、当遮挡建筑为小高层时,二者最小水平间距应不小于12米;3、当遮挡建筑为高层时,在满足日照要求的前提下,二者最小水平间距不作要求。

9 术语释义

9.1 室外地坪基准标高

规划设计要点中规定的道路标高;没有规定的,在平坦地段以基地主入口城市道路中心点标高为基准,在自然地势变化较大的地段以建筑紧邻道路最低点标高为基准,但不得低于当地的防洪标准。

9.2 会所

不应使用该称谓,应注明物业用房、社区用房或配套商业用房。

9.3 服务型公寓(公寓式酒店)

属于公共建筑，应满足以下要求：1、在旅馆用地（B14）及以上分类的用地上建设；2、除物业管理用房可参照一般住宅标准设置外，其他配套公共服务设施按公建标准设置；3、日照标准及建筑间距按公建标准执行；4、建筑单体平面应采用通廊式布局，不得按单元式住宅套型设计；5、满足公共建筑的其他相关要求；6、在设计图纸和文件中注明“非住宅”。

9.4 公寓式住宅

属于居住建筑，是一种有别于单元式住宅的住宅类型，一般采用通廊式布局，应满足以下要求：1、在居住或住宅商业用地上建设，建设比例应符合规划设计要点中的要求；2、其配套公共服务设施按一般住宅标准设置；3、日照标准及建筑间距按一般住宅标准执行；4、满足居住建筑的其他相关要求；5、在设计图纸和文件中注明“住宅”。不再使用“酒店式公寓”的称谓。

9.5 商务办公楼

属于公共建筑，可分割销售的商务办公楼应满足以下要求：1、建筑单体平面应采用公共走廊式布局，内部平面禁止出现单元式住宅、公寓、别墅等居住建筑的形式；2、独立式或联排布局的小型办公楼，其分割销售单元的计容面积不得小于 500 平方米；3、立面应具备公共建筑的外立面形式与建筑特点。

9.6 下沉庭院（采光井）

沿地下室、半地下室外墙单侧设置的下沉空间，只有一个边长与主体建筑相连。

9.7 下沉内庭院

L 型、U 型和口字型地下室、半地下室所围合的下沉庭院，至少有两个边长与主体建筑相连。

9.8 设备转换层

指建筑物的上部与下部因平面使用功能有重大转换，通过该楼层专用于暖通、给排水、电气等设备及管道的转换，且无其他使用功能。

9.9 结构转换层

指建筑物某层的上部与下部因平面使用功能不同，该楼层上部与下部采用不同结构类型，通过该楼层进行结构转换，且无其他使用功能。

9.10 主体结构

接受、承担和传递建筑上部荷载，维持上部结构整体性、稳定性和安全性的有机联系的构造，包括承重墙、结构柱、剪力墙等。住宅建筑中，凹阳台如果面宽结构净跨（可包括相邻阳台）大于 8.0 米，可视为主体结构外。钢筋混凝土建筑中，尺寸 $\leq 0.24 \times 0.24$ 米的柱子可视为构造柱。规划报批的建筑图纸中须明确表达主体结构，测绘部门在规划核实阶段须根据经审图中心审核通过的结构图进行面积复核。主体结构内外的区分见附图 9.10，必要时需由规划部门组织专题论证。

附图请见附件