

苏州工业园区规划建设委员会文件

苏园规建〔2018〕23号

园区规划建设委员会关于印发《苏州工业园区 规划管理技术规定（2011年版）》及《苏园规 〔2014〕30号》文件中容积率计算等若干 修订条款的通知

各相关单位：

为了进一步完善园区城市规划管理技术规定，我委参考苏州市规划局关于执行《江苏省城市规划管理技术规定—苏州市实施细则之一“指标核定规则”（2018年版）》（苏规管〔2018〕1号）文件，并结合《苏州工业园区规划管理技术规定（2011年版）》

及《苏园规〔2014〕30号》文件实施过程中出现的新情况，规划部门对《苏州工业园区规划管理技术规定（2011年版）》及《苏园规〔2014〕30号》文件中涉及容积率计算等的部分条款进行补充完善。经园区管委会同意，现予以公布。

本修订内容自2018年6月7日起执行，6月7日之前经规划部门审定的项目，可按原规则执行；6月7日之前未经规划部门审定的项目，按本规则执行；6月7日后申报方案变更的建设工程，仅局部调整的，可按原规定执行；有重大调整的（如涉及户型、布局调整），应符合修订内容要求。

本修订条款由苏州工业园区规划建设委员会负责解释。

附件：《〈苏州工业园区城市规划管理技术规定（2011年版）〉及〈苏园规〔2014〕30号〉文件中容积率计算等若干修订条款》

苏州工业园区规划建设委员会

二〇一八年五月七日

苏州工业园区规划建设委员会

2018年5月7日印发

共印：10份

附件：

《苏州工业园区城市规划管理技术规定（2011年版）》及
《苏园规〔2014〕30号》文件中容积率计算等
若干修订条款

〔2018年版〕

1、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、宴会大厅、运动场馆、大堂、中庭等共享空间），需提供合理的依据，必要时由规划部门组织专题论证。除此之外，按以下规定执行：

1.1、住宅层高大于 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。

1.0 倍：层高 \leq 3.9 米

2.0 倍：3.9 米 $<$ 层高 \leq 5.4 米

3.0 倍：5.4 米 $<$ 层高 \leq 6.9 米

1.2、酒店式公寓的层高：层高大于 4.2 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；若层高超过 5.4 米时，层高每增加 1.5 米，增加 1.0 系数。

1.0 倍：层高 \leq 4.2 米

2.0 倍：4.2 米 $<$ 层高 \leq 5.4 米

3.0 倍：5.4 米 < 层高 ≤ 6.9 米

1.3、办公、工业研发的层高：一般不超过 4.5 米。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。

1.0 倍：层高 ≤ 4.5 米

2.0 倍：4.5 米 < 层高 ≤ 6.0 米

3.0 倍：6.0 米 < 层高 ≤ 7.5 米

1.4、商业的层高：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。

1.0 倍：层高 ≤ 6.0 米

2.0 倍：6.0 米 < 层高 ≤ 8.0 米

3.0 倍：8.0 米 < 层高 ≤ 10.0 米

1.5、工业厂房层高：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。

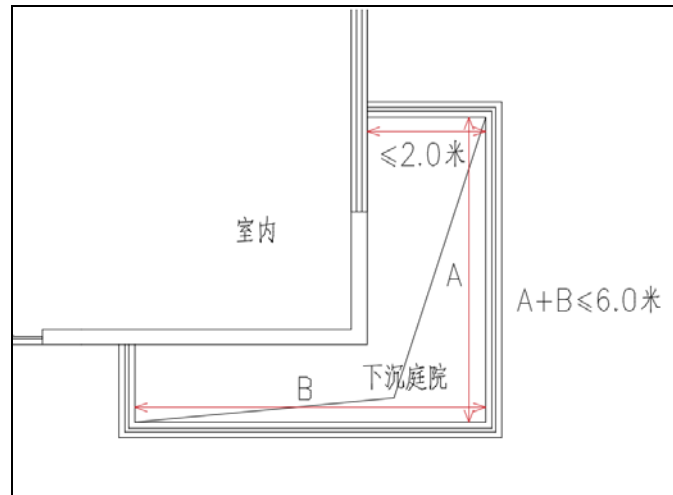
1.0 倍：层高 ≤ 8.0 米

2.0 倍：8.0 米 < 层高 ≤ 11.0 米

3.0 倍：11.0 米 < 层高 ≤ 14.0 米

2、若地下室和半地下室采光井、下沉庭院开口处的最大进深

大于 2.0 米，或长边宽度累计大于 6.0 米时，该地下室和半地下室应全部计入容积率。见附图 1



附图 1

3、同时满足以下条件的共享空间不计入容积率：

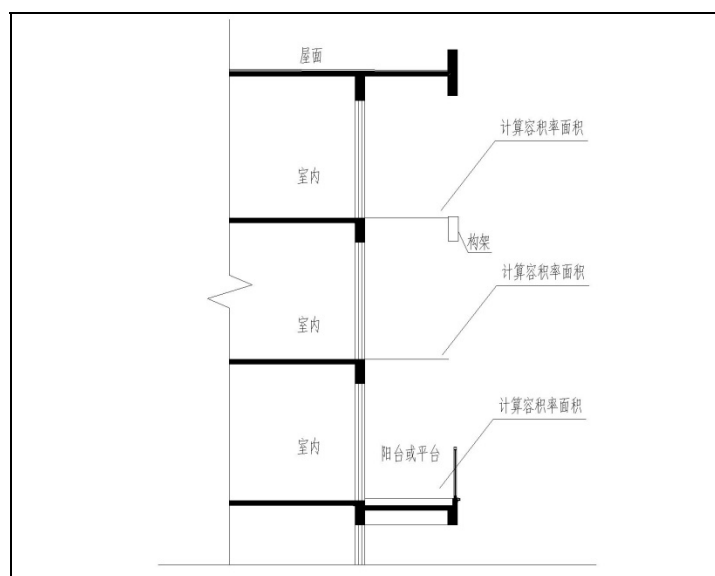
- (1)、低层住宅建筑；
- (2)、位于门厅、餐厅或起居厅上空；
- (3)、至少有一个边长与上层公共空间（走廊或起居厅等）连通；
- (4)、共享空间高度小于或等于两个自然层；
- (5)、每户的共享空间不多于一个；
- (6)、开洞水平投影面积不得超过该户挑空所在层外墙围合面积的 20%，且开洞面积不超过 15 平方米；
- (7)、开洞部分没有网格等构件。

超出以上规定的，共享空间部分按照水平投影面积全额计入容积率。

4、 空调系统室外机原则上应布置于设备层或裙楼、塔楼屋顶。分层布置的设备平台参照阳台计算规则计算建筑面积，并计入容积率面积。住宅每套的分体式空调机位、空调搁板，数量不得超过居室个数，且总面积不得超过 4 平方米。

5、 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；3、坡屋顶下部空间净高超过 2.10 米的部分占坡屋顶下部投影面积之比不大于 30%。超出以上规定的，视为可利用空间，按面积计算规定计算，并计入容积率。

6、 住宅（含公寓）建筑中，平台（阳台等）上方垂直空间内有构架或顶盖的，垂直空间范围内的各层无论是否有平台或架构，均按照阳台规则逐层计算容积率。见附图 2



附图 2

7、 商业、办公、研发类建筑（不包括酒店、公寓和宿舍等具有居住功能的建筑）不得设计成单元式办公、公寓式办公等“类住宅”建筑，应采用公共走廊式布局，外立面应公建化，不得设置外挑式飘窗，不得设置开敞式阳台、走道。

除食堂外不得设置厨房，开水间或者饮水供应点、卫生间、管道井应集中设置。

建筑最小分割单元的套内建筑面积不应小于 60 平方米。其中办公、研发等建筑如确需设置独立卫生间的套间，其每一分隔单元的套内建筑面积应不小于 150 平米，此类套间建筑面积不应超过本层建筑面积的 20%。