

附件 2

补充规定

1. 条款 3.5.3 调整为：除住宅、酒店式公寓项目外，当上盖高度超过两个自然层的，视为无有效上盖。

2. 条款 3.7.6 调整为：建筑物出入口处，当上方为建筑时下方空间视为门廊；当为专设盖板时，则视为雨篷；住宅楼非公共出入口处雨篷宽度超过 3 米或进深超过 1.5 米的认定为门廊。

3. 条款 7.1.2 调整为：土地合同和规划许可证中约定公共服务设施和市政公用设施等配套用房为套内建筑面积且为下限（不得低于该指标）；约定回购用房的总建筑面积为产权面积且为下限（不得低于该指标，具体差额约定参考回购协议）；约定商业、办公、住宅等总建筑面积为总计容建筑面积且为上限（不得超过该指标，若为固定比例值未约定允许误差的，则各分项指标不超过 $\pm 50 \text{ m}^2$ ）；对商业空间有分隔要求且规定在某比例以下可分隔的商业面积均指套内建筑面积。

4. 条款 7.2.1.1 调整为：住宅层高不得低于 3.0 米，不宜大于 3.30 米；当层高大于 3.30 米，小于等于 6.60 米时，计容建筑面积的计算值按该区域水平投影面积的 2 倍计算；层高大于 6.60 米时，计容建筑面积的计算值按该区域水平

投影面积的 3 倍计算。

5. 条款 7.2.2.1 调整为：办公建筑的主体建筑标准层层高应在 3.40~4.50 米，当办公建筑层高大于 4.50 米且小于等于 7.50 米时，计容建筑面积的计算值按该区域水平投影面积的 2 倍计算；层高大于 7.50 米时，计容建筑面积的计算值按该区域水平投影面积的 3 倍计算。

6. 条款 7.2.3.1 调整为：可分隔出售店面层高不得超过 4.50 米，当层高大于 4.50 米小于等于 7.50 米时，计容建筑面积的计算值按该区域水平投影面积的 2 倍计算；当层高大于 7.50 米时，计容建筑面积的计算值按该区域水平投影面积的 3 倍计算。

7. 条款 7.2.3.2 整条修改为：单层建筑面积达到 3000 m²以上、进深达到 30 米以上的功能集中布置的单一商业建筑视为整体经营大型商场，当采用无分隔、通透式商业空间布局的，无论是否属于可分割商铺出售的商业，其层高不原则上不应大于 6 米，大于 6.00 米时，其计容建筑面积的计算值按该区域水平投影面积的 2 倍计算。

8. 条款 7.2.4.1 调整为：酒店建筑（含公寓式酒店）标准层层高宜大于 3.40 米且小于等于 4.50 米，当标准层层高大于 4.50 米且小于等于 6.00 米时，计容建筑面积的计算值按该区域水平投影面积的 2 倍计算。层高大于 6.00 米时，计容建筑面积的计算值按该区域水平投影面积的 3 倍

计算。

9. 条款 7.4.1.1 调整为:当板式住宅设计为单外廊形式,而某段外廊有其他住户日常必须穿行,且是某户功能空间采光通风唯一来源时,允许在该段外廊内侧与功能空间外墙之间,设置不超过该功能空间开间宽度,且进深不小于 1.80 米且不超过 2.10 米的单边开敞式内天井。天井长边应对外通透设计。此类天井不计算建筑面积和容积率。含有回购型商品房的建筑内天井不受本条款尺寸、开敞方式限制。

10. 《福建省城市规划管理技术规定》及我局原制定的融自然综〔2020〕349 号、融规〔2009〕018 等文件中涉及容积率计算规则与本技术规程冲突的,以本技术规程及补充规定相关条款为准。