

上海市规划和自然资源局文件

沪规划资源建〔2020〕49号

关于印发《上海市地下建筑面积分类及计算规则》的通知

各区规划资源局、各派出机构、各管委会：

为加强本市地下建设用地管理，规范规划资源管理中地下建筑面积的计算，制定《上海市地下建筑面积分类及计算规则》。现印发给你们，请认真组织实施。

本规则自印发之日起施行，沪规土资执〔2015〕24号、沪规土资执〔2015〕218号文自本规则生效之日起废止。

上海市规划和自然资源局

2020年2月17日

上海市地下建筑面积分类及计算规则

第一条（目的、依据）

为加强本市地下建设用地管理，规范规划资源管理中地下建筑面积的计算，根据《建筑工程建筑面积计算规范（GB/T50353-2013）》、《上海市地下建设用地使用权出让规定》（沪府办规〔2018〕32号）等规定，制定本规则。

第二条（定义）

本规则所指地下建筑面积，是指依法建造的地下建设工程的建筑面积。

第三条（适用范围）

本市以出让等有偿方式取得的国有地下建设用地范围内各项建设工程在建筑设计和项目申报、审批、竣工测量、土地出让合同监管、规划资源综合验收等管理中涉及地下建筑面积计算的，应执行本规则。

集体经营性建设用地地下建筑面积计算参照本规则执行。

第四条（基本原则）

地下建筑面积计算应当符合法律、法规以及国家和本市的技术标准和相关规定。

各项建设工程设计应符合国家和本市的相关建筑设计规范和标准所列举的用途及性质类型，不得随意增添用途及性质类型。

地下建筑面积应区分各类用途，分类列表计算并图示标注，文字资料和图纸资料应当保持一致。

第五条（分类）

地下建筑面积分为主体功能性建筑面积和项目配套设施建筑面积。

主体功能性建筑面积包括：

- （一）商业；
- （二）办公；
- （三）工业、仓储、研发、教育、文化、医疗等；
- （四）单建停车库。

项目配套设施建筑面积包括：

- （一）设备用房（含住宅套内地下室）；
- （二）结建停车库。

第六条（特殊分类）

属于下列情形的，应按照本规则的标准计入地下建筑面积：

- （一）住宅小区内商业会所、配套商业等地下用房应根据其使用性质，计入地下建筑面积；

(二) 住宅套内地下部分计入项目配套设施建筑面积;

(三) 住宅和非住宅配套停车库混合的项目, 以配套停车库总建筑面积为基数, 按交通管理部门确定的不同性质的车位数比例, 分别折算住宅和非住宅配套类停车库面积;

(四) 平战结合的地下建筑按照其规划批准的非战时使用功能计算地下建筑面积, 具体人防面积及范围以人防部门出具的相应书面材料为准。

第七条 (地下建筑面积的计算规则)

整层为主体功能性建筑的地下空间, 整层建筑面积计入主体功能性建筑面积。具有多种使用性质的, 应根据其使用性质的不同比例, 分别计面积。该层中, 结建的停车库上、下坡道, 计入项目配套设施建筑面积。

整层为项目配套设施建筑的地下空间, 整层建筑面积计入项目配套设施建筑面积。

同一楼层中, 主体功能性建筑和配套设施建筑混合使用的, 主体功能性用途划定的范围、供其独立使用的通道、垂直交通等计入主体功能性用途建筑面积, 共用的通道和垂直交通计入项目配套设施建筑面积。

第八条 (不计入土地出让范围的地下建筑面积)

用于以下功能及法律、法规另有规定的地下建筑面积, 不计

入土地出让范围：

（一）按照控制性详细规划或者批准的建设工程设计方案要求实施的地下公共通道；

（二）按规划要求设置的地区服务性的地下市政公用设施。
本条规定的部位应单独配图并标明面积、标注范围。

第九条（历史项目的处理）

对于 2015 年 3 月 1 日前已经取得《建设工程规划许可证》的建设项目，依照我局原相关工作口径执行。

附件：地下建筑面积分类表

附件

地下建筑面积分类表

项目名称				
地下层数				
不计入土地出让范围的地下建筑面积	按照控制性详细规划或者批准的建设工程设计方案要求实施的地下公共通道			
	面积（平方米）			
	按规划要求设置的地区服务性的地下市政公用设施			
	面积（平方米）			
	小计			
	面积（平方米）			
计入土地出让范围的地下建筑面积	主体功能性建筑	商业	面积（平方米）	
		办公	面积（平方米）	
		工业	面积（平方米）	
		仓储	面积（平方米）	
		研发	面积（平方米）	
		教育	面积（平方米）	
		文化	面积（平方米）	
		医疗	面积（平方米）	
		其他	面积（平方米）	
		单建停车库	面积（平方米）	
	配套设施建筑	设备用房（含住宅套内地下室）		
		面积（平方米）		
		结建停车库	住宅	面积（平方米）
			非住宅	面积（平方米）
小计		面积（平方米）		
总计	面积（平方米）			

