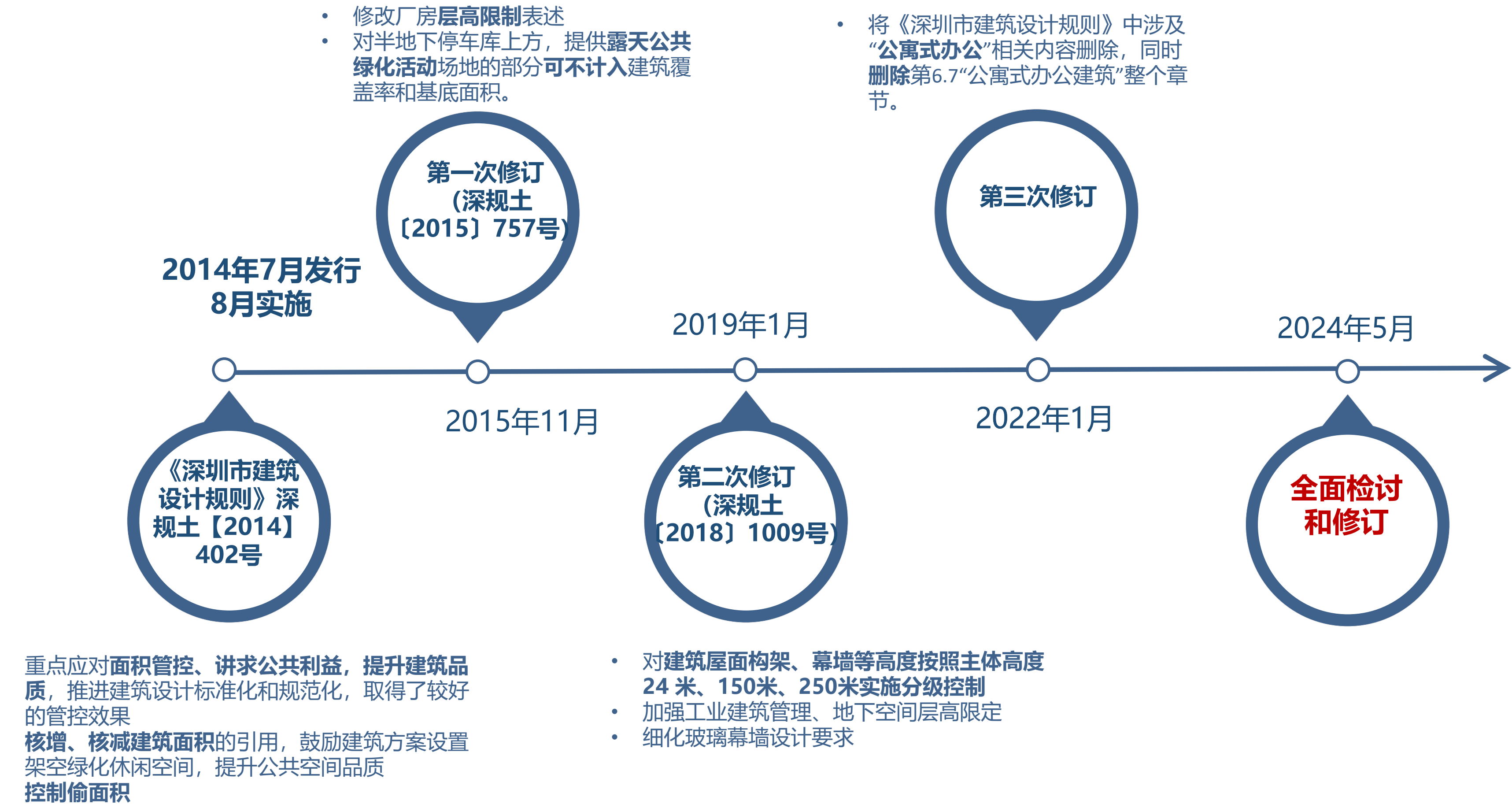


《深圳市建筑设计规则》

2024年5月

《深圳市建筑设计规则》应用历程



修编目的

为推进高质量发展、增加民生福祉、优化营商环境、繁荣建筑创作，打造宜居、韧性、智慧城市，结合房地产市场供求关系的新变化，人民群众对优质住房的新期待，按照国家省市相关规范要求，我局完成《深圳市建筑设计规则》（以下简称《设计规则》）修订，现予公布实施。

助力**民生高质量发展**，优化面积计算，提高市民获得感

助力**城市建设高质量发展**，提升城市风貌，繁荣建筑创作

助力**产业高质量发展**，优化建筑设计标准，推动工业上楼

主要修订情况

本次修编内容的亮点及特色

- 一、注重**建筑设计精细化规划管理**要求，删除与规划管理无关条款，简化规则内容，条款清晰明确、易操作，为规划管理提供技术服务支撑。
- 二、为了**提升公共空间品质**，优先**保障公共利益**，优化了城市公共通道、架空绿化/休闲等核增空间要求，增加了社区体育活动场地附属设施、防坠落设施等核增功能。
- 三、结合高密度、高容量发展下的城市建筑现状及设计创新，优化了**绿化覆盖率**、**建筑覆盖率**等计算方式。
- 四、随着建筑后期监管方式的完善，优化**建筑面积管控**方式，简化凹槽、室外透空等条款。



主要修订情况

本次修编内容的亮点及特色

- 五、结合工业上楼等新的建筑功能要求，调整了**厂房、仓库、物流建筑的层高、盘道核增**等管控要求。
- 六、结合轨道交通的快速发展状况，新增了**城市轨道车辆基地上盖综合开发**要求，调整了**地下轨道交通空间商业及公共服务配套设施**的建筑面积计算方式。
- 七、结合地下空间的大量开发建设，注重站城一体化及地上地下复合开发。
- 八、**加强建筑风貌**管控，优化建筑立面、建筑屋顶、玻璃幕墙等管控要求。



主要修订情况

删除

- 消防、安监、结构等**非规划管理内容**。
- **国家规范已明确的名词解释删除**。
- 建筑规划管理工作中**用不到的条款**，如透水率、城市综合体。
- **已有深圳市标准、各部门管理规定覆盖的内容**，如中小学校、幼儿园等。
- 建筑功能分类设计中的**相同条款**。

新增

- **城市轨道交通车辆基地上盖综合开发**



目录

《深圳市建筑设计规则》 (2024版)

第1章 总则

第2章 建筑技术经济指标计算

2.1 建筑面积

2.2 建筑覆盖率

2.3 绿化覆盖率

2.4 建筑高度

2.5 建筑栋（单元）数

2.6 建筑层数

第3章 总平面设计

3.1 总体要求

3.2 建筑退线

3.3 建筑日照

3.4 场地规定

第4章 地下空间和外部空间设计

4.1 地下空间设计

4.2 建筑立面设计

4.3 建筑屋面设计

4.4 玻璃幕墙

4.5 市政道路上方跨街建（构）筑物

第5章 建筑分类设计

5.1 建筑分类设计通用规定

5.2 公共配套设施

5.3 住宅建筑

5.4 宿舍建筑

5.5 商业建筑

5.6 办公建筑

5.7 新型产业建筑

5.8 厂房

5.9 仓库

5.10 物流建筑

5.11 轨道交通车辆基地上盖综合开发

5.12 停车库

第6章 附则

附录A 名词解释

A.1 建筑通用空间名词

A.2 建筑部件名词

A.3 建筑容量名词

附录B 主要技术经济指标表

附录C 核减建筑面积指标速查表

第1章 总则

《深圳市建筑设计规则》2024年版

第1章 总则

- 1.1.1 为实现建设现代化国际大都市的目标，促进经济、社会 and 环境的可持续发展，提高城市规划建设水平，提升建筑品质，推进建筑设计和规划管理的标准化和规范化，根据《深圳市城市规划标准与准则》以及其他相关法律、法规、规章，结合我市实际，制定本规则。
- 1.1.2 本规则以国家和广东省、深圳市的有关标准及规范为基础依据，参照市场经济发达地区同类技术标准与规定，结合深圳的城市发展目标和实际情况制定。
- 1.1.3 建筑设计应符合经深圳市规划和自然资源局及其派出机构和深圳市前海深港现代服务业合作区管理局（以下简称规划主管部门）核准的《建设用地规划许可证》（或规划设计要点）。
- 1.1.4 在深圳市行政区域内新建、改建和扩建项目的建筑设计和规划管理，适用本规则（深汕特别合作区参照执行）。



第2章 建筑技术经济指标计算

本章主要修改内容：

删除：

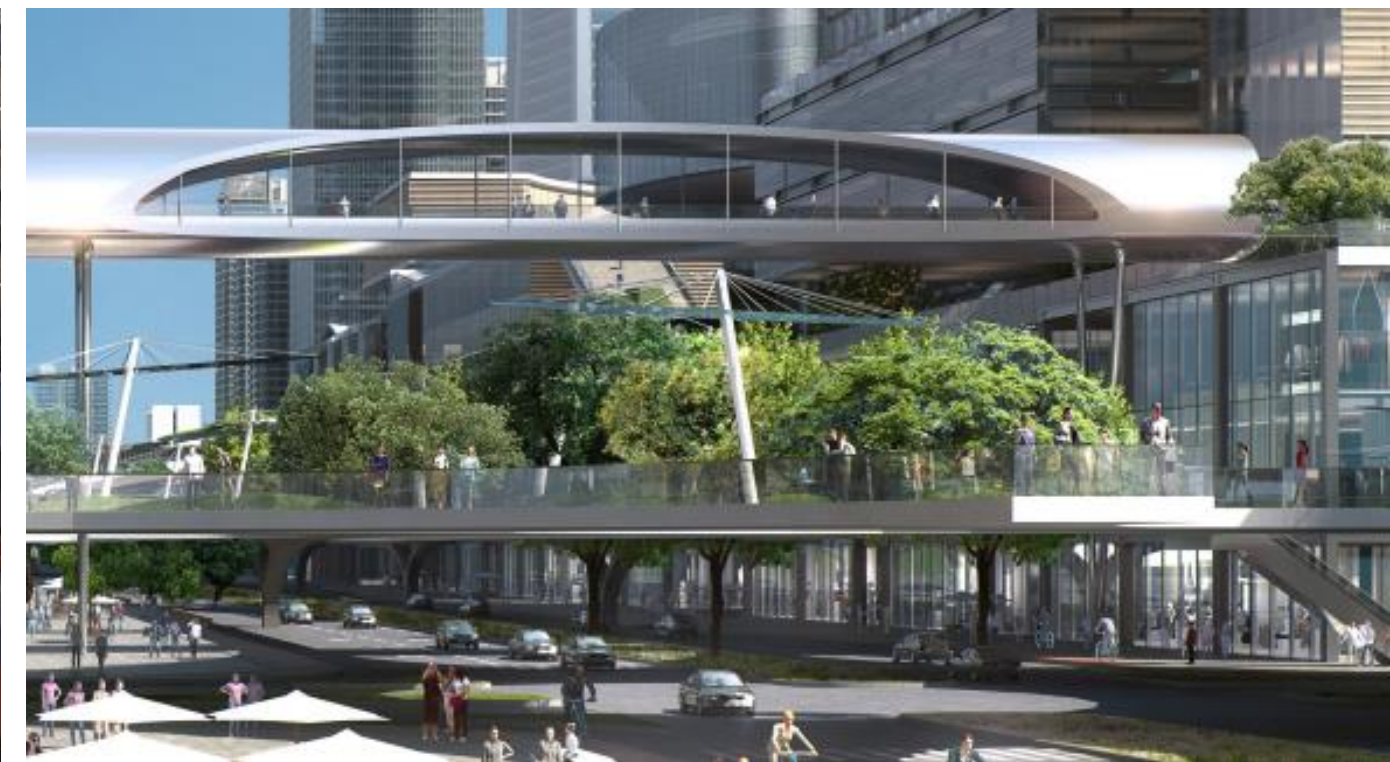
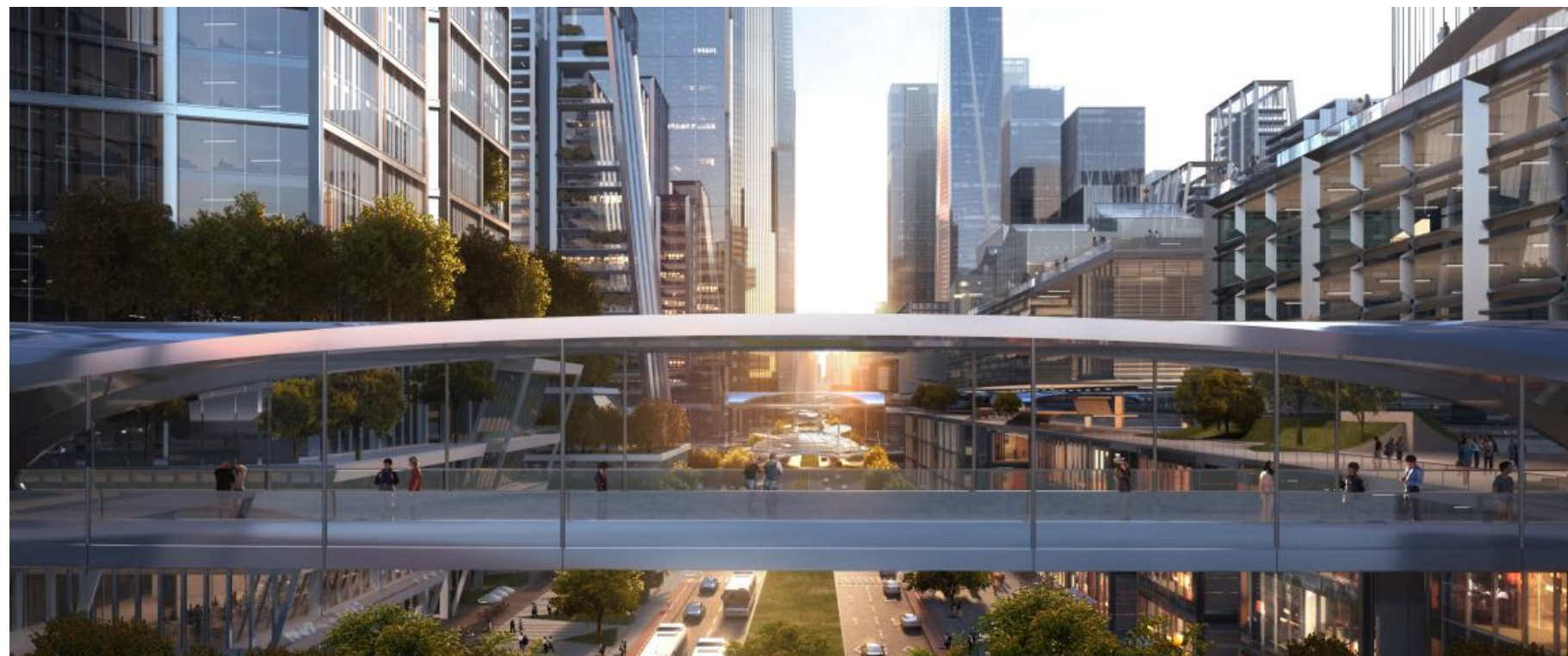
删除透水率、容积率。

新增：

为**提升公共空间品质，保障公共利益**，增加了允许核增的空间：核增空间的专用交通空间；社区体育活动场地及其专用交通空间；架空盘道、车道、坡道；防坠物雨篷下方空间；屋面楼电梯间及机房；变配电房；穿越非住宅楼层的核心筒；垃圾收集房（间）。

主要修改：

核增、核减建筑面积、绿化覆盖率、建筑高度。



《深圳市建筑设计规则》2022年版

3.1.2.1 城市公共通道

建筑楼层（包括首层）内，为改善城市公共交通而设置的24小时免费向所有市民开放的城市公共通道，其中车行通道有效宽度不小于4m，净高不小于5m；人行通道净宽不小于3.5m，梁底净高不小于3.6m。

《深圳市建筑设计规则》2024年版

2.1.1.1 城市公共通道

建筑楼层（包括首层）内，根据规划要求设置的，或者为了与地铁站、高铁站、公交首末站等城市公共交通设施联系而设置的，24小时（或公共交通运营时间段内）免费向所有市民开放的城市公共通道，并符合以下条件：

- (1) 车行公共通道净宽不小于4m，净高不小于5m；
- (2) 人行公共通道净宽不小于3.5m，梁底净高不小于3.6m。

城市公共通道专用的楼梯、电梯、自动扶梯、前室、走道、门厅等可计入地上核增建筑面积。



《深圳市建筑设计规则》2022年版

《深圳市建筑设计规则》2024年版

3.1.2.5 消防避难空间

民用建筑及新型产业建筑的楼层内，按消防规范要求的最大间隔层数（或最大间隔高度）设置的层高不大于6.0m的避难层中，专用于消防避难的建筑面积。

3.1.2.6 架空绿化休闲

(4)民用建筑及新型产业建筑的楼层内，与3.1.2.5所述消防避难空间结合设置，架空作为公共绿化或公众休闲活动场地。
除建筑首层或塔楼底层以外的其他楼层中，计地上核增建筑面积的消防避难及架空绿化休闲空间的总建筑面积，建筑高度100m以下不得超过所在栋（座）总规定建筑面积的5%、建筑高度100m—250 m之间不得超过所在栋（座）总规定建筑面积的7%、建筑高度250 m以上不得超过所在栋（座）总规定建筑面积的8%。

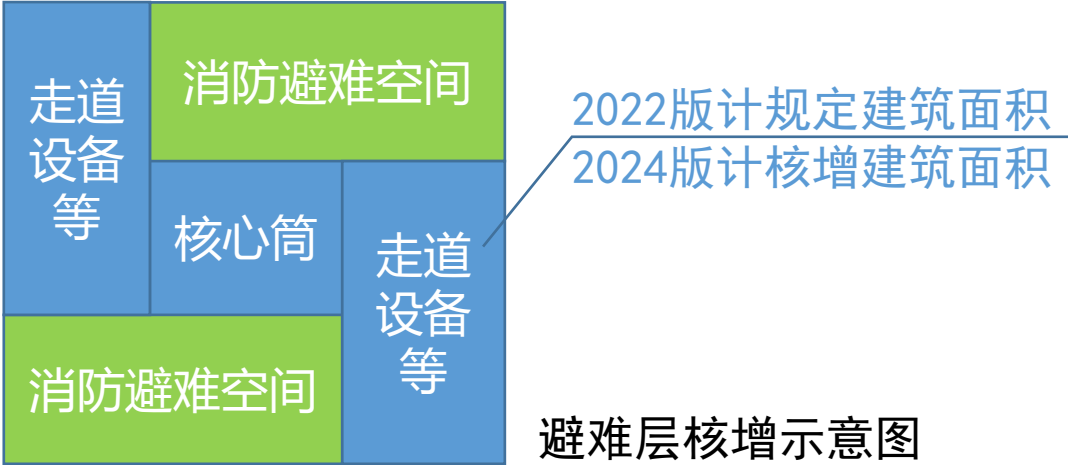
2.1.1.5 消防避难层、消防避难空间

民用建筑及新型产业建筑的楼层内，按消防规范要求的最大间隔高度设置的层高不大于6.0m的避难层中，满足以下条件的空间：

- (1) 利用塔楼底层或裙房屋面做避难层时，专用于消防避难的建筑空间；
- (2) 除2.1.1.5 (1) 外的消防避难层，包括避难空间及楼梯、电梯、前室、走道、设备用房（含风井）等。

2.1.1.6 架空绿化、架空休闲

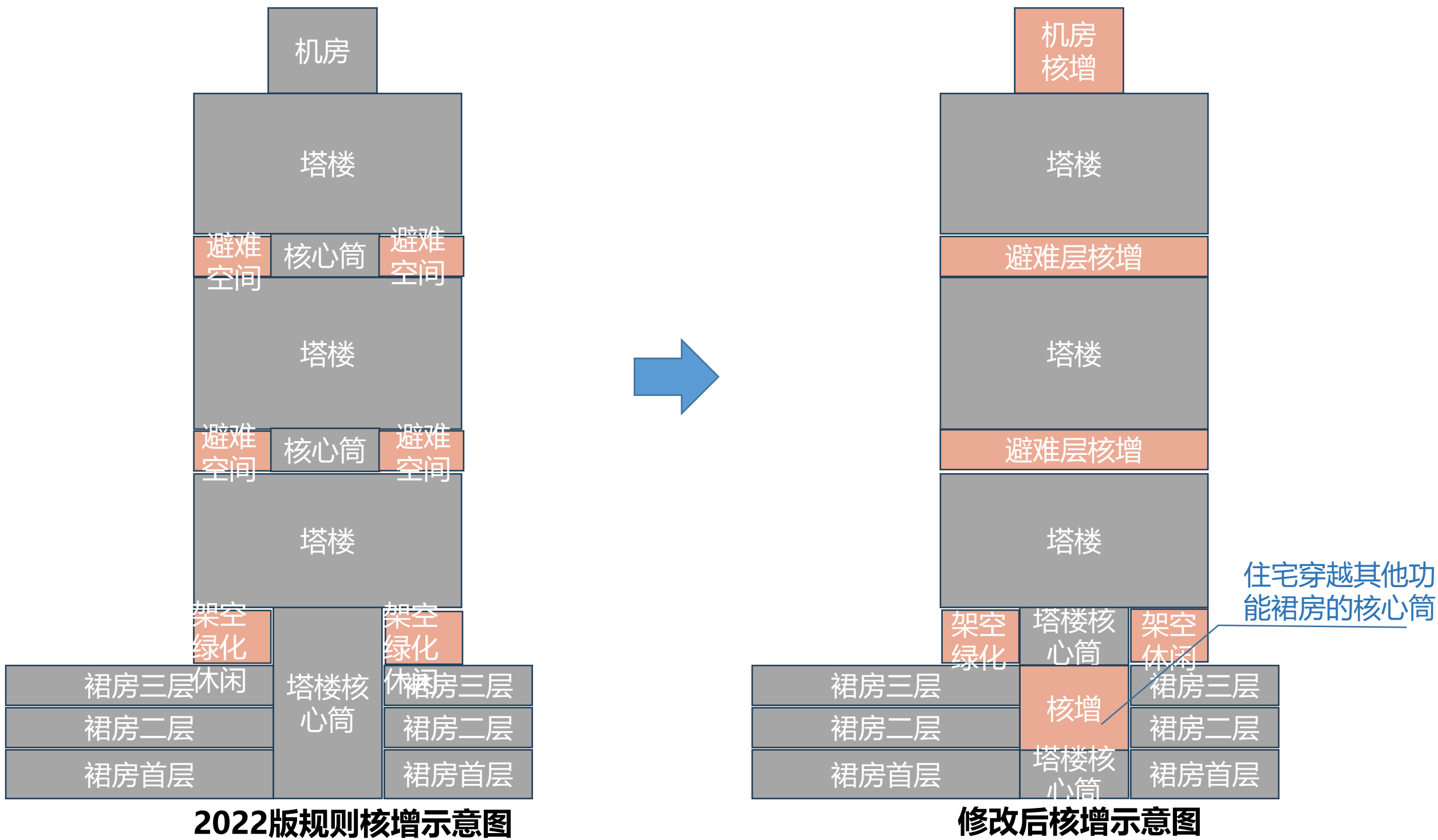
- (5) 架空绿化、架空休闲专用的楼梯、电梯、自动扶梯等建筑空间。
- (6) 民用建筑及新型产业建筑除建筑首层或塔楼底层以外的楼层中，计地上核增建筑面积的消防避难层、消防避难空间及架空绿化、架空休闲空间的总建筑面积，应符合以下要求：
建筑高度不大于100m时，不大于所在栋（单元）总规定建筑面积的5%；
建筑高度大于100m且不大于200m时，不大于所在栋（单元）总规定建筑面积的10%；
建筑高度大于200m时，不大于所在栋（单元）总规定建筑面积的12%。



《深圳市建筑设计规则》 2024年版

2.1.1.11 屋面楼电梯间及机房
局部突出屋面，水平投影面积之和占屋面平面水平投影面积不大于1/4且高度不大于12m的楼梯间、电梯机房、水箱间、人防报警间、设备设施用房等。

2.1.1.13 穿越非住宅楼层的核心筒
住宅建筑穿越非住宅楼层，该区间内为住宅服务的楼梯、电梯、前室、设备管井、风井等建筑空间（住宅大堂层或裙房屋面的塔楼底层除外）。



《深圳市建筑设计规则》2024年版

2.1.1.4 架空停车场

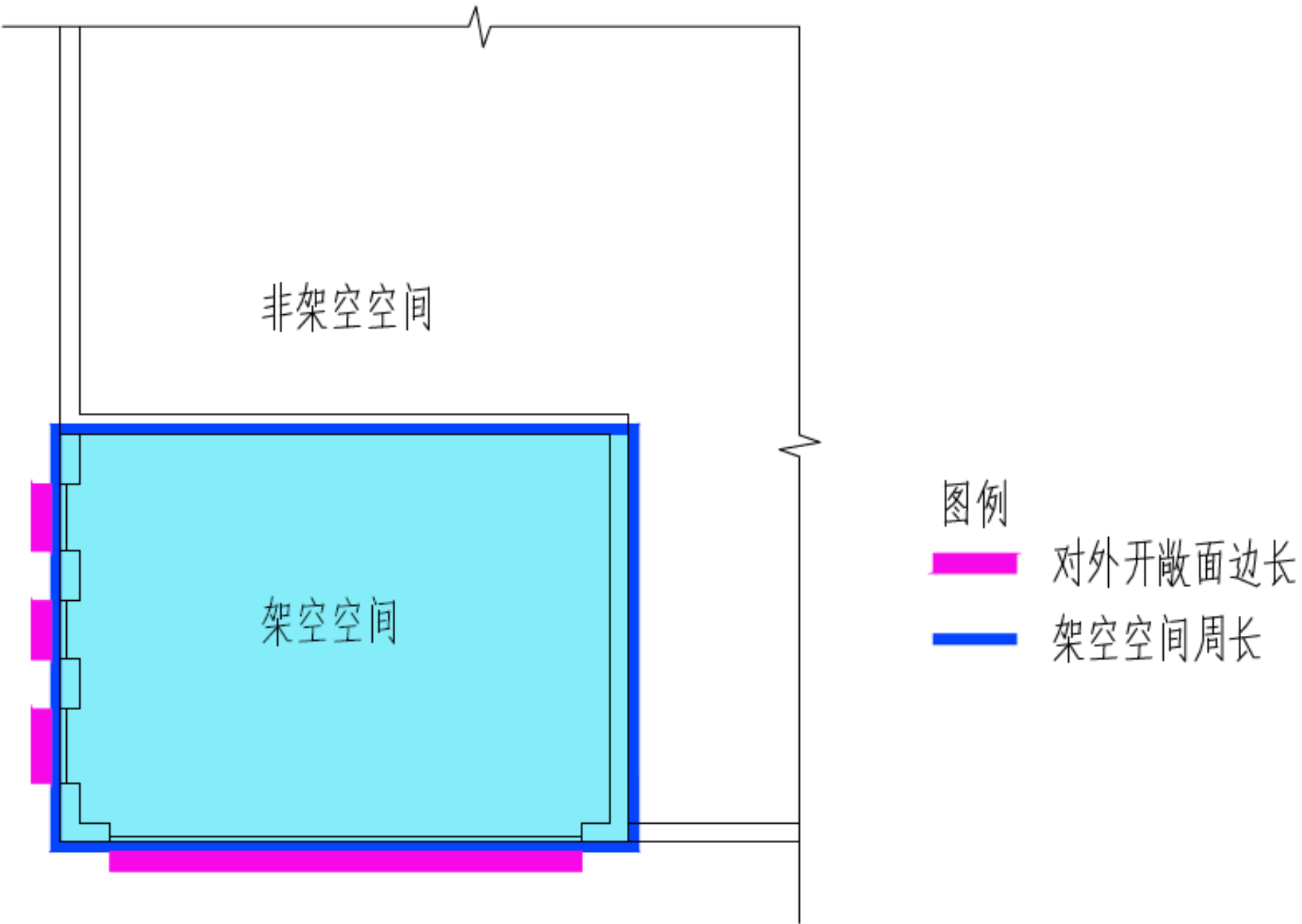
(2) 架空停车场专用围合的楼梯、电梯、自动扶梯、前室、门厅、通道(含坡道)、设备用房(含风井)等建筑空间,其中设备用房(含风井)计入核增的建筑面积不大于该层架空停车场核增建筑面积的2%。

2.1.1.8 社区体育活动场地及其专用交通空间

社区体育活动场地若设置游泳池,其设备、卫生间、更衣室等辅助用房总面积不大于150㎡时,可计入核增建筑面积。
社区体育活动场地设置在裙房屋顶、场地有高差时,其专用的楼梯、电梯、自动扶梯、前室、走道、门厅等建筑空间。

2.1.1.9 架空盘道、车道、坡道

厂房、仓库、物流建筑、仓储式商业建筑、车辆基地上盖建筑设置的对外开敞面的长度不小于架空空间水平周长的1/4的架空盘道、车道、坡道。



架空空间对外开敞面的边长应不小于架空空间水平周长的1/4图示

第2章 建筑技术经济指标计算

《深圳市建筑设计规则》2024年版

2.1.1.10 防坠物雨篷下方空间

防止物体坠落伤人的雨篷下方空间。

2.1.1.12 变配电房

当《建设用地规划许可证》（或规划设计要点）未单列出变配电房指标时，配建的变配电房可计入核增建筑面积。

2.1.1.14 垃圾收集房（间）

设置于地上的垃圾收集房（间）。

2.1.2.4 附属公用设施用房

（3）到达上述空间所必需的地下交通空间，包括楼梯、电梯、自动扶梯、前室、走道、门厅等。

2.1.2.5 轨道交通附属设施

轨道交通附属设施进入其他地块时，轨道交通专用的楼梯、电梯、自动扶梯、前室、走道、出入口、风亭、进出风口等。

2.1.2.7 垃圾收集房（间）

设置于地下或半地下的垃圾收集房（间）。

2.1.1地上核增建筑面积核定



《深圳市建筑设计规则》2022年版

3.1.3.1 城市公共通道

地下空间内为改善城市公共交通而设置的24小时免费向所有市民开放的城市公共通道，净宽不小于6m，梁底净高不小于3m。

3.1.3.2 附属公用设施用房

(3)用于到达上述空间所必需的地下交通空间，具体包括楼（电）梯间、门厅等。

《深圳市建筑设计规则》2024年版

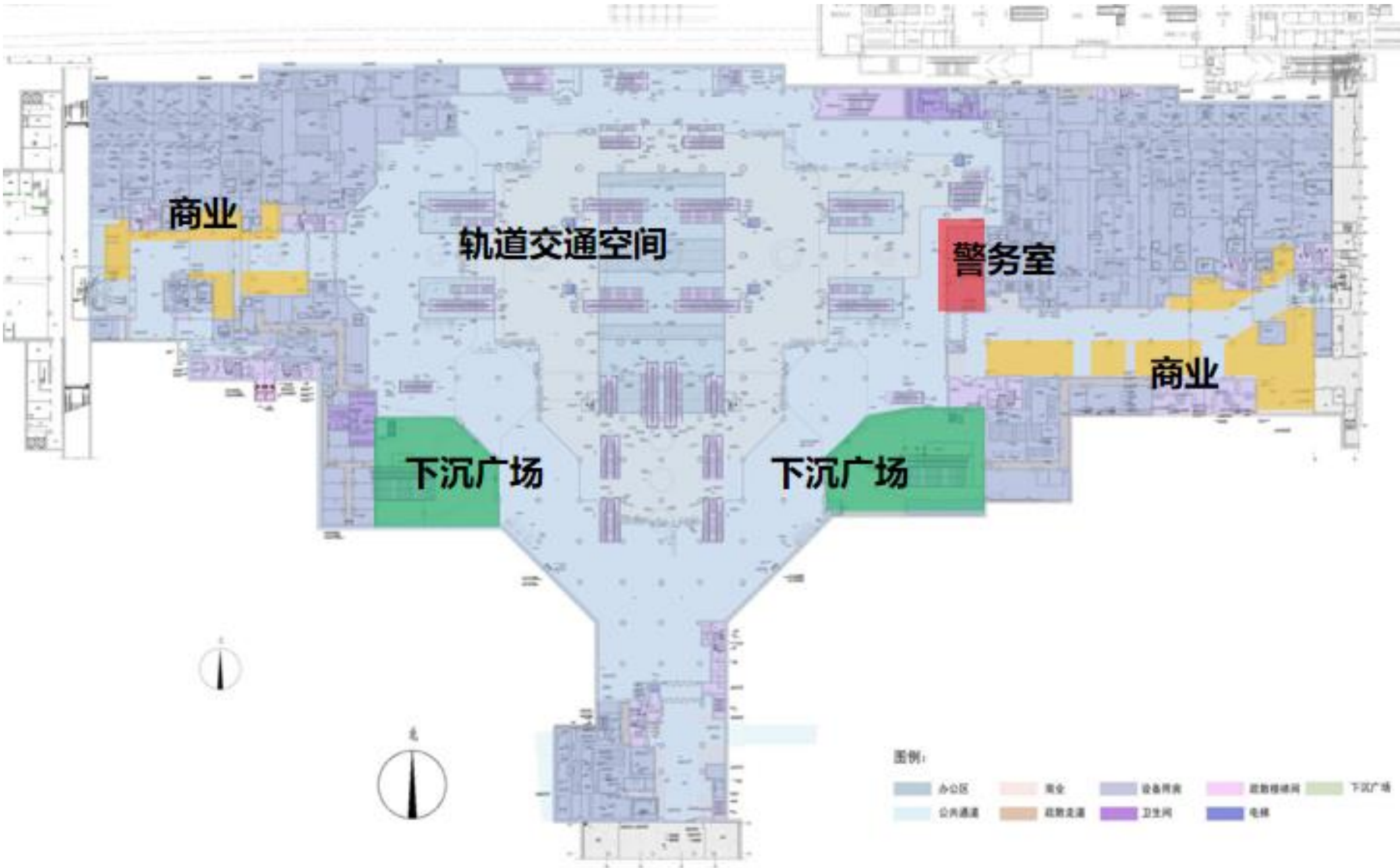
2.1.2.1 城市公共通道

地下空间内根据规划要求设置的，或者为了与地铁站、高铁站、公交首末站等城市公共交通设施联系而设置的，24小时（或公共交通运营时间段内）免费向所有市民开放的城市公共通道，并符合以下条件：

- （1）人行连通通道净宽不宜小于6m，净高不宜小于3m；带商业的人行连通通道净宽不宜小于8m，净高不宜小于3.5m，局部节点最小净高不应小于2.5m。
 - （2）不同地块之间地下机动车连通通道应保证双向通行，净宽宜为7m；人车混行连通通道净宽不应小于9m，并采用护栏分隔。
- 城市公共通道专用的楼梯、电梯、自动扶梯、前室、走道、门厅等建筑空间。

《深圳市建筑设计规则》2024年版

2.1.4.3 地下轨道交通空间在轨道交通运营时段内免费向所有市民开放时，该地下空间的商业（不得转让）及公共服务配套设施的规定建筑面积，可按套内建筑面积计算。



《深圳市建筑设计规则》2024年版

2.1.5.2 超过规定限值或未按规定设置的室内透空空间计入核减建筑面积

(4) 整层作为门厅、中庭、大堂（含空中大堂）、多功能厅、会议厅（会议室）、商业影厅、宴会厅、儿童游乐厅、设备用房及其专用的交通及附属空间时，当其层高超过规定限值，也可视为室内透空空间，按照以下公式折算透空面积：

室内透空面积=整层水平投影面积×（实际层高-层高限值）/该层层高限值
（备注：层高限值依据透空区域各建筑功能确定）

(5) 同时服务于不同功能区的共用大堂等区域设置室内透空时，按使用大堂主要建筑功能（面积最大），计入该建筑功能的室内透空面积。超过规定限值或未按规定设置的室内透空空间计入核减建筑面积。

2.1.5.3 建筑层高超过规定限值计入核减建筑面积

住宅、宿舍等居住建筑层高（包括屋面构架、幕墙、女儿墙等屋顶构件围合空间的层高）超过相应规定限值时，需按下式计算核减建筑面积：

核减建筑面积=[(超高空间层高-层高限值)/层高标准值]（不足一层按照一层计算）×超高空间投影面积

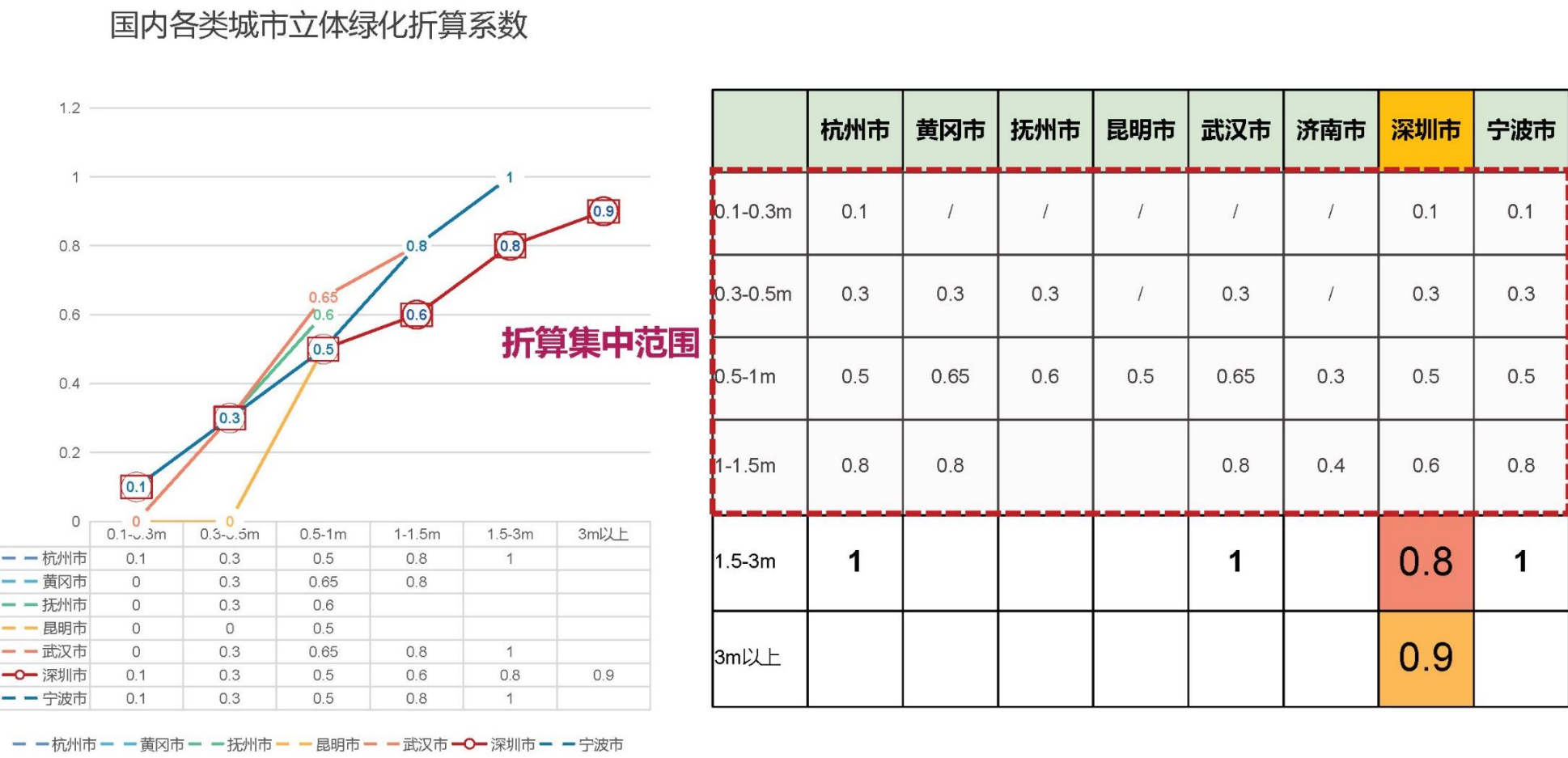
(7) 用于公共绿化种植(含管线敷设)的覆土层厚度不大于1.5m时，位于主体结构外的风井、水井、电井、燃气井、排烟井、烟道等的层高可由地面完成面起算。



结合《深圳市建筑立体绿化设计与规划管理研究》，优化绿化覆盖率计算方式
调整了**绿化覆盖率折算系数**

相较于国内其他城市，**折算系数过于严格**

收集国内20个关于立体绿化建设较为成熟的城市，对其覆土厚度和折算系数关系进行统计可以发现。**大部分城市折算系数上限控制在1-1.5米。而深圳市折算上限为3米以上。**



《深圳市建筑设计规则》2022版

覆土厚度 d(m)	d<0.1	0.1≤d<0.3	0.3≤d<0.5	0.5≤d<1	1≤d<1.5	1.5≤d<3	d≥3
折算系数	0.0	0.1	0.3	0.5	0.6	0.8	0.9

《深圳市建筑设计规则》2024版

覆土厚度 d(m)	d<0.1	0.1≤d<0.3	0.3≤d<0.5	0.5≤d<1	1≤d<1.5	d≥1.5
折算系数	0.0	0.1	0.3	0.5	0.7	0.9

《深圳市建筑设计规则》2022年版

3.5.2.2 屋顶绿地

屋顶绿地是指方便行人出入，且同时满足以下条件的地下室或半地下室的屋顶绿化：

- (1)上方无建、构筑物（不含阳台、雨篷等悬空建筑）遮挡。
- (2)地下室顶板埋深及其上方种植覆土厚度均不少于3m。
- (3)地下室或半地下室外墙垂直投影线周边3m范围内（水平方向）均为透水地面。

3.5.3.2 折算系数

依据种植覆土厚度，绿化面积的相应折算系数见下表：

覆土厚度d(m)	d<0.1	0.1≤d<0.3	0.3≤d<0.5	0.5≤d<1	1≤d<1.5	1.5≤d<3	d≥3
折算系数	0.0	0.1	0.3	0.5	0.6	0.8	0.9

3.5.2.3 硬质景观和水体景观

- (1)绿地范围内的硬质景观（如铺装及亭、台、榭等园林小品），其水平投影面积不超过周边绿地种植覆土水平投影面积30%的部分，可计入绿地面积。
- (2)绿地范围内的水体景观（不包含生产水池、游泳池），其水平投影面积不超过周边绿地种植覆土水平投影面积30%的部分，可计入绿地面积。

《深圳市建筑设计规则》2024年版

2.3.2.2 屋顶绿地

屋顶绿地是指方便行人出入，且同时满足以下条件的地下室或半地下室的屋顶绿化：

- (1)上方无建、构筑物（不含阳台、雨篷等悬空建筑）遮挡。
- (2)上方种植覆土厚度均不少于1.5m。
- (3)地下室或半地下室开放边长（即覆土断面与实土相接的边长）不小于1.5m厚度的覆土绿化周长的1/3，且开放边外侧实土范围不小于3m。

2.3.3.2 折算系数

依据种植覆土厚度，绿化面积的折算系数见下表：

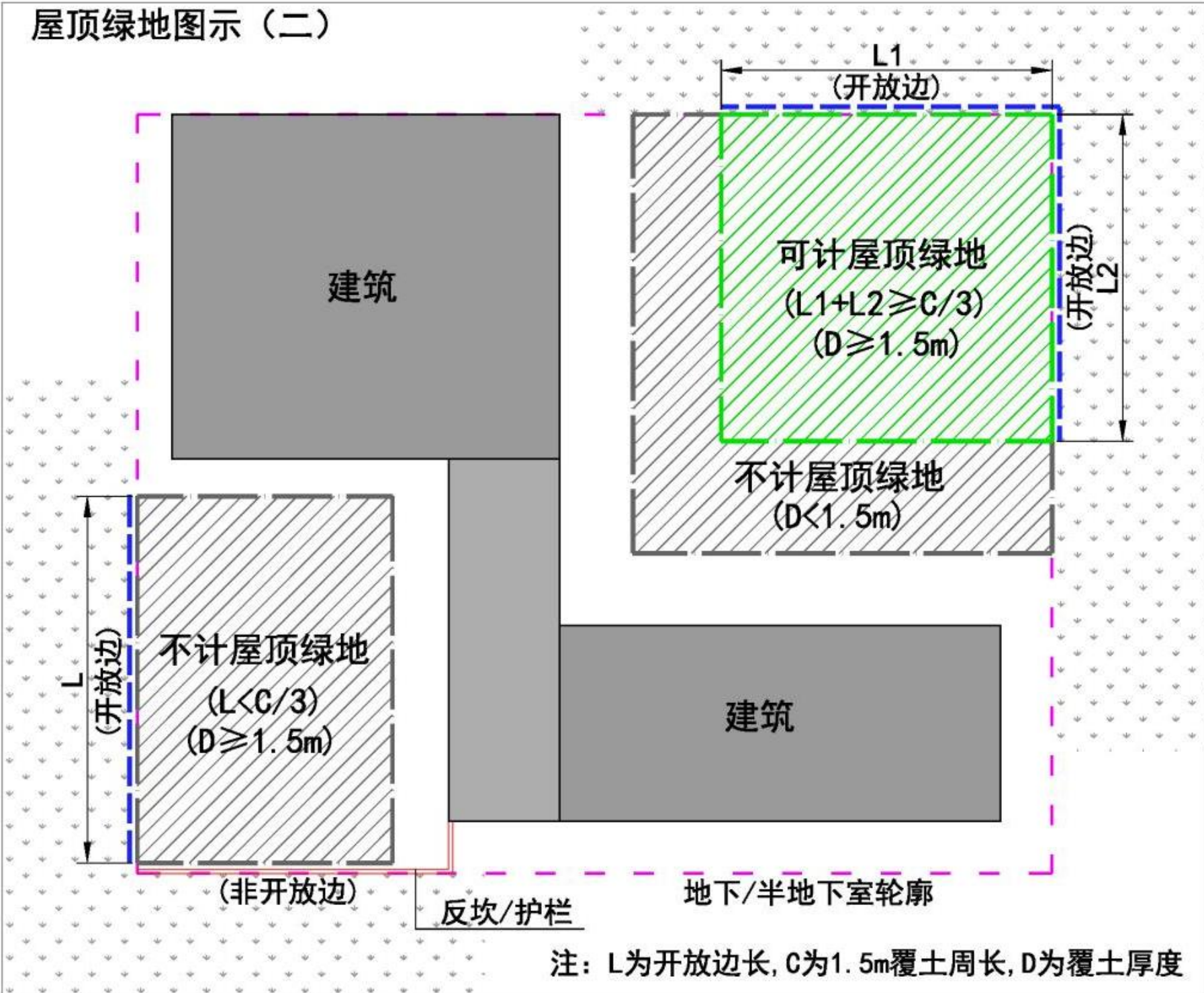
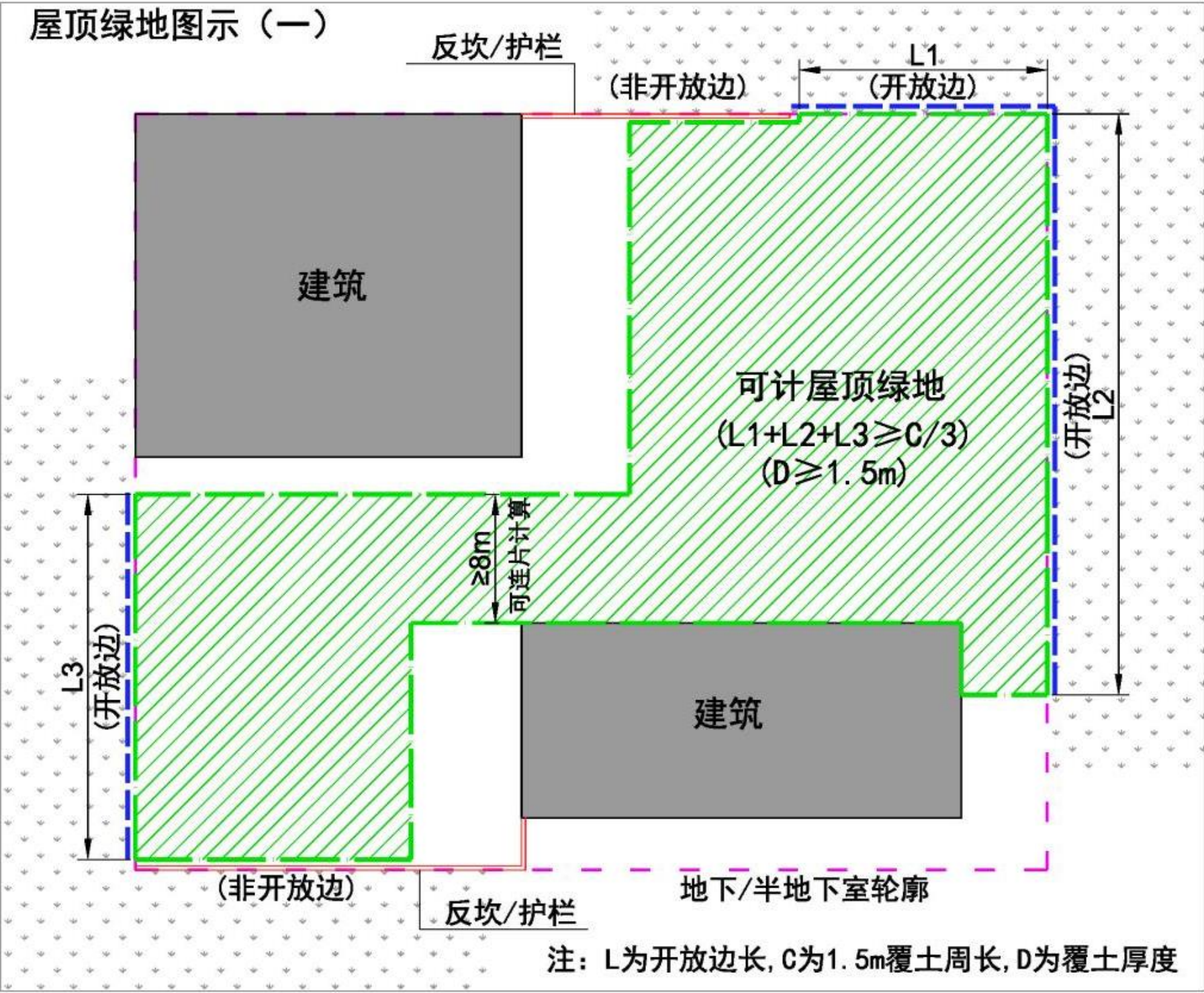
覆土厚度d(m)	d<0.1	0.1≤d<0.3	0.3≤d<0.5	0.5≤d<1	1≤d<1.5	d≥1.5
折算系数	0.0	0.1	0.3	0.5	0.7	0.9

2.3.3.3 屋顶绿化覆土厚度1米及以上的集中连片（绿化面积超过400平方米且平均宽度超过8米）的花园式屋顶绿化，额外按其面积10%奖励计入折算配套绿化用地面积。

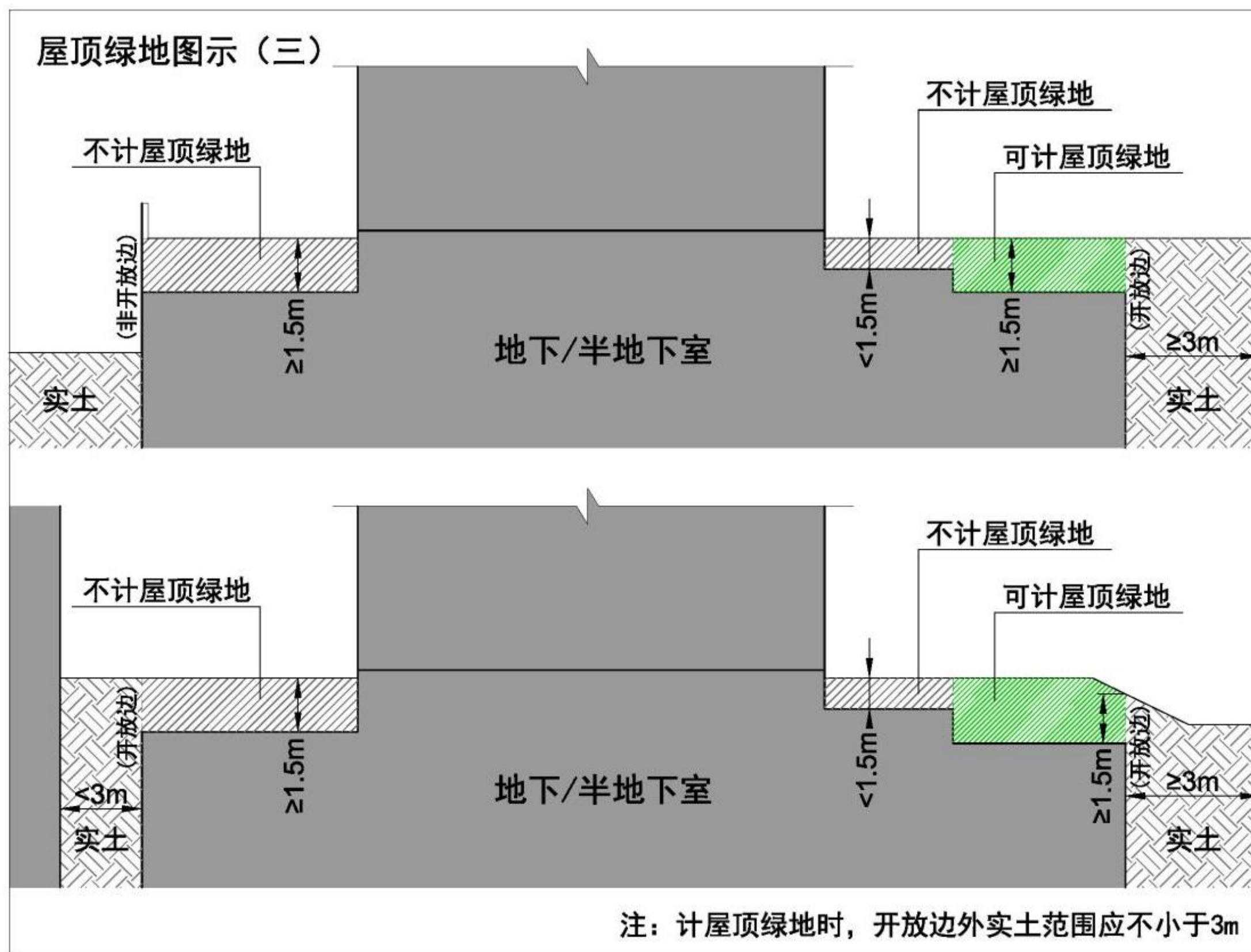
2.3.4 硬质景观和水体景观

- (1)绿地或绿化范围内宽度小于2.5m的人行步道可视为绿地或绿化，其水平投影面积可计入绿地或绿化面积。
- (2)绿地或绿化范围内的硬质景观（如铺装及亭、台、榭等园林小品）、水体景观（不包含生产水池），其水平投影面积不超过该层绿地或绿化水平投影面积30%的部分，可计入绿地或绿化面积。

(3) 地下室或半地下室开放边长（即覆土断面与实土相接的边长）不小于1.5m厚度的覆土绿化周长的1/3，且开放边外侧实土范围不小于3m。



(3) 地下室或半地下室开放边长（即覆土断面与实土相接的边长）不小于1.5m厚度的覆土绿化周长的1/3，且开放边外侧实土范围不小于3m。



《深圳市建筑设计规则》2022年版

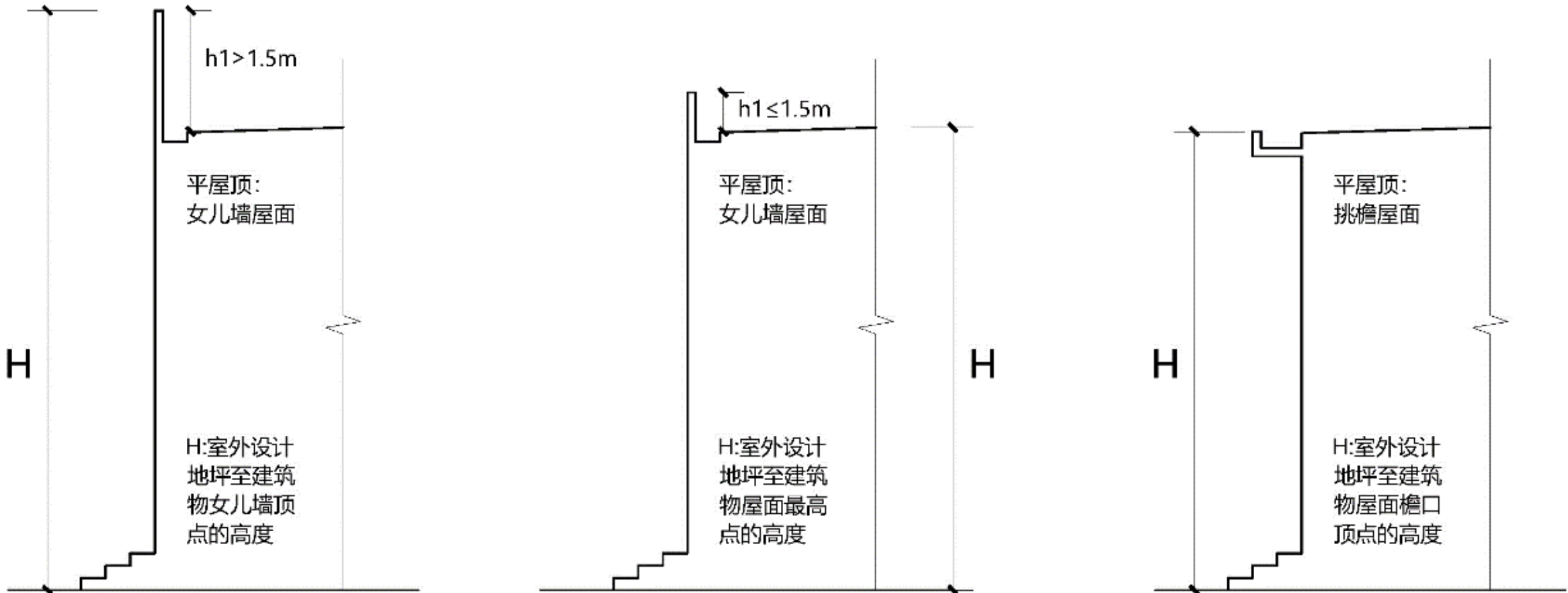
3.6.3 位于非特殊控制区范围内的平屋顶建筑
建筑高度一般按建筑物室外地面至建筑物最高点的垂直高度计算，但满足以下条件的屋顶突出物可不计入建筑高度：

- (1)局部突出屋面，水平投影面积之和占屋顶平面水平投影面积不超过1/4且高度不超过12m的楼梯间、电梯机房、水箱间等辅助用房。
- (2)突出屋面的通风道、烟囱、通信设施等及空调冷却塔等设备。
- (3)高度不超过限值的屋面构架及用以遮挡屋顶设备等屋顶突出物的幕墙。
- (4)高度不超过1.5m的实体女儿墙。

《深圳市建筑设计规则》2024年版

2.4.2 位于非特殊控制区范围内的平屋顶建筑高度
位于非特殊控制区范围内的平屋顶建筑高度按建筑物室外设计地坪至建筑物女儿墙顶点的高度计算，无女儿墙的建筑应按至其屋面檐口顶点的高度计算，无檐口的建筑计算至屋面的建筑完成面，但满足以下条件的屋顶突出物可不计入建筑高度：

- (1) 局部突出屋面，水平投影面积之和占屋顶平面水平投影面积不超过1/4且高度不超过12m的楼梯间、电梯机房、水箱间等辅助用房。
- (2) 突出屋面的通风道、烟囱、通信设施等及空调冷却塔等设备。
- (3) 高度不超过限值的屋面构架及用以遮挡屋顶设备等屋顶突出物的幕墙。
- (4) 高度不超过1.5m的实体女儿墙。

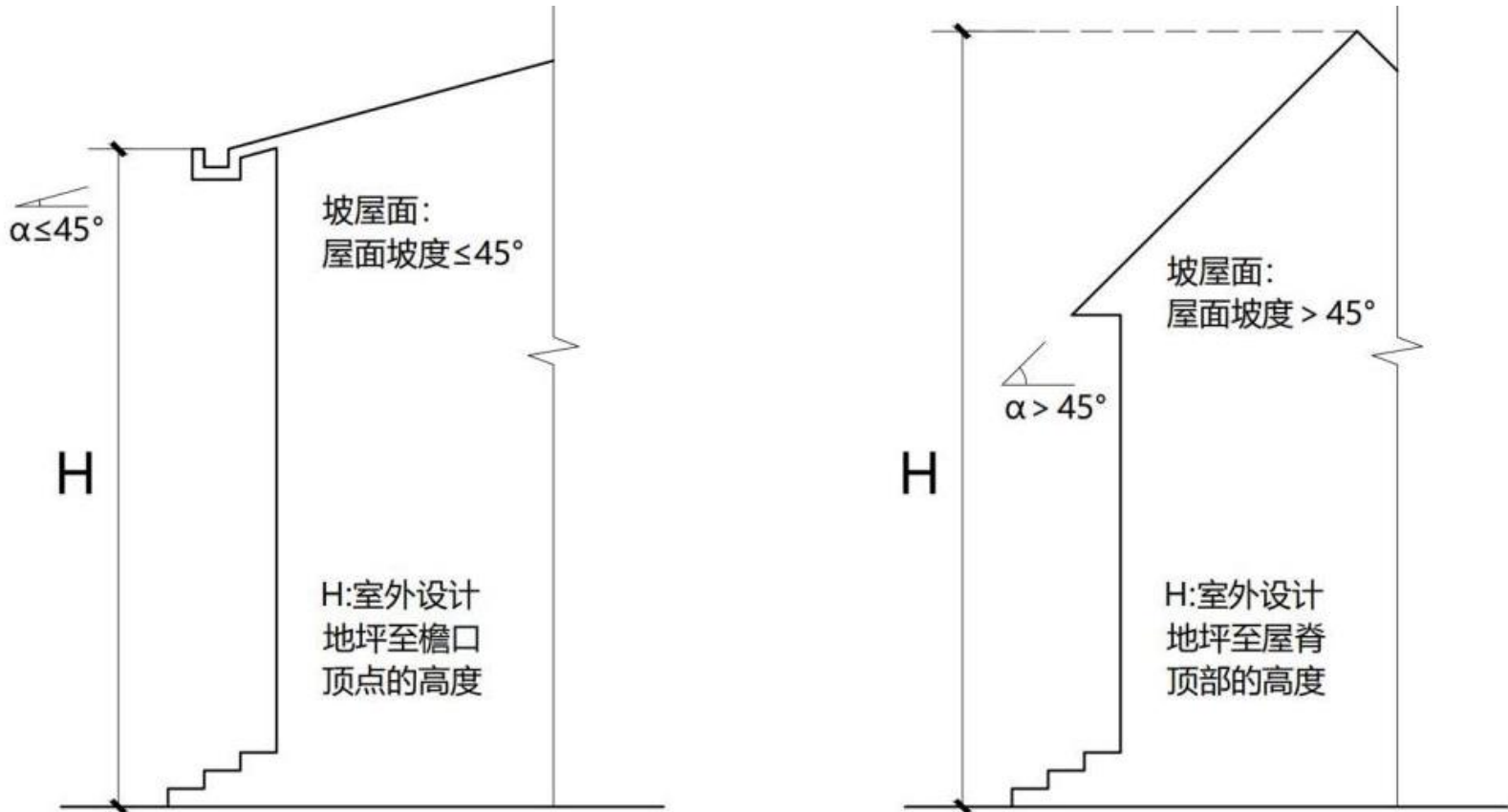


《深圳市建筑设计规则》2022年版

- 3.6.4 当同一栋建筑物有多种屋面形式时
建筑高度应按3.6.2或3.6.3规定分别计算后取其中最大值。
- 3.6.5 当场地地坪高度不同时
 - 3.6.5.1 当建筑周边室外地面标高不一致时，建筑高度从计入地面以上层数的半地下室及地面层建筑外墙（或结构外围）接触室外地面（或地下室顶板面）的最低点处起算。
 - 3.6.5.2 位于不同地坪标高台地上的同一栋建筑，当不同地坪标高上的建筑之间均有防火分隔，各自有符合要求的安全出入口，且可沿建筑的两个长边设置消防车道或设有尽端式消防车道时，建筑高度可分别计算后取其中最大值。

《深圳市建筑设计规则》2024年版

- 2.4.3 位于非特殊控制区范围内的坡屋面建筑高度
当屋面坡度小于等于45度时，坡屋顶建筑高度按建筑物室外设计地坪至檐口顶部高度计算；当屋面坡度大于45度时，坡屋顶建筑高度按建筑物室外设计地坪至屋脊顶部高度计算。
- 2.4.4 当同一栋建筑物有多种屋面形式时
当同一栋建筑有多种屋面形式，建筑高度应分别计算后取其中最大值。
- 2.4.5 当场地地坪高度不同时
 - 2.4.5.1 当建筑周边室外地面标高不一致时，建筑高度从计入地面以上层数的半地下室及地面层建筑外墙（或结构外围）接触室外地面（或地下室顶板面）的最低点处起算。
 - 2.4.5.2 当同一栋建筑存在多个室外设计地坪时，建筑高度应分别计算后取其中最大值。



《深圳市建筑设计规则》2022年版

3.7 建筑栋(座)数

3.7.1地面以上由裙房（含架空层）相连通，或由计入地上建筑面积的半地下室相连通的建筑均可视为一栋，同一栋建筑中的不同建筑塔楼各自视为一座。

3.7.2地面以下互相连通共用一个大地下室，但地面以上相互独立的建筑视为多栋建筑。

3.7.3楼栋序号一般用阿拉伯数字表示（如1栋、2栋……），楼座序号一般用英文字母表示（如A座、B座……）。楼栋或楼座序号应为连续的数字或字母。

3.7.4建筑总平面图中应标注建筑物楼牌号预编号。楼牌号必须使用阿拉伯数字，数字后中文字符统一使用“栋”。根据建设工程整体规划布局有序编号，不得跳号、重号。如并列多排的楼栋群，可从主要出入口开始以“之”字形依次编设。

《深圳市建筑设计规则》2024年版

2.5.1 建筑的栋数按照深圳市《房屋建筑面积测绘技术规范》相关要求划分。同一栋建筑中的不同建筑塔楼各自视为一个单元。

2.5.2 楼栋序号一般用阿拉伯数字表示（如1栋、2栋……），单元序号一般用中文数字表示（如一单元、二单元……）。楼栋或单元序号应为连续的数字。

2.5.3 建筑总平面图中应标注建筑物楼牌号预编号。楼牌号必须使用阿拉伯数字，数字后中文字符统一使用“栋”。根据建设工程整体规划布局有序编号，不得跳号、重号。如并列多排的楼栋群，可从主要出入口开始以“之”字形依次编设。

依据《深圳市公安局深圳市规划和自然资源局关于进一步规范新建建筑物地址管理的通知》

同一建筑物具有两个及以上出入口的，应当编设单元号。单元号必须使用中文数字，中文数字后中文字符统一使用“单元”。

户牌号按照“楼层号-房屋顺序号”表示，楼层号和房间顺序号均使用阿拉伯数字。地下楼层编号应在楼层号前加“负”字，半地下楼层编号应在楼层号前加“半”字。房屋顺序号位数一般保持两位，当同一楼层房屋数超过两位数时,其顺序号位数与所在楼层房屋数最大值保持一致。”

“楼牌号必须使用阿拉伯数字，数字后中文字符统一使用“栋”。根据建设工程整体规划布局有序编号，不得跳号、重号。如并列多排的楼栋群，可从主要出入口开始以“之”字形依次编设。

第3章 总平面设计

本章主要修改内容：

删除：

删除**建筑间距、建筑通风与面宽、道路系统、停车场地**，有关内容在《深圳市城市规划标准与准则》中明确，从其规定。

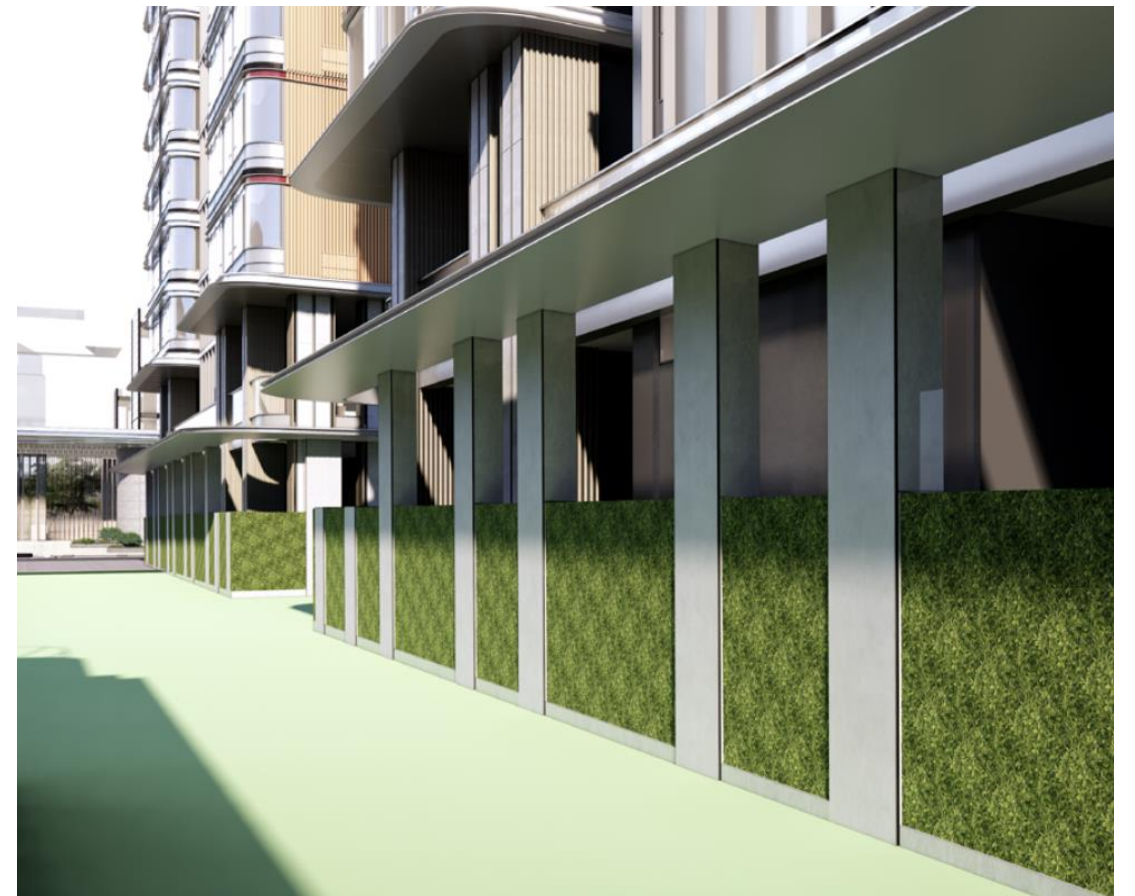
新增：

补充明晰有关退线要求：**空中连廊、地下室楼梯及坡道、环卫设施、自行车棚；轨道交通、历史文保、建筑连接体。**

补充明确有关场地设计要求：**沿街竖向衔接、防洪排涝、防高空坠物等。**

主要修改：

对照现行国家标准规范更新：**日照标准及分析（老年人居住建筑及照料设施、宿舍、托幼、旧区改建，外窗计算宽度）。**



《深圳市建筑设计规则》2022年版

4.1 总体要求

4.1.1 总图设计必须对建设场地的地形地貌、水文地质、气象等条件作深入的了解，依据建设项目的使用功能要求和规划设计条件，依据用地内外的现状条件和有关法规、规范，合理组织与安排场地中各构成要素之间的关系。

4.1.2 总平面图应准确、真实地反映用地周边至少50m范围的现状和规划情况（包括：地形地貌、现有建筑、规划用地性质、开发强度）以及片区交通、市政公用设施情况。总图设计应统筹考虑本地块与相邻地块的建筑布局关系，使本地块建筑与周边环境相协调，创造良好的城市空间品质。

4.1.3 建设用地内道路、广场、绿地及建筑等均应按国家和深圳市有关规定要求做好无障碍设计。

4.1.4 建设规模大、周边情况复杂确需分期建设的项目，应根据其规模、进度以及公共配套设施等情况合理分期，并在总平面图上明确标注各期范围、指标等。前期的交通、消防、设施等应满足使用要求。

4.1.5 总平面图的主要技术经济指标表中应列明该宗地内所有公共空间、公共配套设施、绿地绿化，以及核增建筑面积的位置、功能和数量。

《深圳市建筑设计规则》2024年版

3.1.1 总平面设计应综合考虑地形地貌、水文地质、气象条件、日照采光、防灾减灾、环境噪声等因素，依据建设项目的规划设计条件和使用功能要求，结合有关规范、标准，合理组织安排场地中各构成要素之间的关系。

3.1.2 总平面图应准确、真实地反映用地周边至少50m范围的现状和规划情况（包括：地形地貌、现有建筑、规划用地性质、开发强度）以及片区交通、市政公用设施情况。

3.1.3 建设用地的基地出入口、内部道路、公共空间、活动场地、建筑主要出入口等应按国家和深圳市有关规定做好无障碍设计。

3.1.4 确需分期建设的项目，或者有分期计划的公共服务设施项目（如教育设施、医疗卫生设施等），应根据其规模、进度以及公共配套设施等情况合理分期，并在总平面图上明确标注各期范围、指标等。前期的交通、消防、设施等应满足使用要求。

3.1.5 除军事设施、中小学校、幼儿园、托儿所、保密工程及有特殊管理要求的工程，一般不宜设置围墙。除重要安防考虑外，围墙应采用通透式或绿篱等形式，宜结合景观一体化设计，并应满足以下要求：

（1）围墙的设置应不影响城市规划，不影响用地内现状或规划公用道路的建设实施和通行使用，不影响相邻地块（或小区）合理、必要的交通组织。

（2）围墙的基础及地上部分均不得逾越用地红线。

（3）围墙应通透、美观，底部实体部分高度不得超过0.4m。

《深圳市建筑设计规则》2022年版

《深圳市建筑设计规则》2024年版

4.2.1 地上建筑退线

4.2.1.1地上建筑及其附属设施（包括机械停车、门廊、连廊、阳台、室外楼梯，及不满足4.2.1.2(1)规定的雨篷、遮阳板、屋顶挑檐等）的水平投影外缘不应逾越建筑控制线。

- 4.2.1.2以下情况允许突出建筑控制线，但不应逾越建设用地红线：
- (1) 距离室外地面净高4.5m以上，突出深度不超过3m的悬挑雨篷、遮阳板、屋顶挑檐等。
 - (2) 投影面积不大于4m²且出地面高度不大于2m的地下室风井，以及投影面积不大于30m²且周边维护墙体高度不大于0.5m的人防出入口可突出建筑控制线设置，但退用地红线距离一般不小于3m。
 - (3) 建筑面积不大于10m²且建筑高度不大于6m的门卫房建筑，其正投影外缘退用地红线距离不得小于1m；超过该规模的门卫房建筑需满足地上建筑退线要求。
 - (4) 按城市规划要求单独设置的环卫设施，其正投影外缘退用地红线距离不得小于3m。

4.2.2 地下室退线

4.2.2.5半地下室外墙露出室外地面高度大于1.5m时，按地上建筑退线要求控制。

3.2.1 地上建筑退线

3.2.1.1地上建筑及其附属设施（包括门廊、地块内部连廊、阳台、室外楼梯，及不满足3.2.1.2（1）规定的悬挑雨篷、遮阳板、屋顶挑檐等）的水平投影外缘不应逾越建筑控制线。

- 3.2.1.2以下情况允许突出建筑控制线，但不应逾越建设用地红线：
- (1) 距离室外地面净高4.5m以上，突出建筑控制线不超过3m的悬挑雨篷、遮阳板、屋顶挑檐等。
 - (2) 投影面积不大于4m²且出地面高度不大于2m的地下室风井，以及投影面积不大于30m²且围护实体墙高度不大于0.5m的地下室无顶盖楼梯、坡道可突出建筑控制线设置，但退建设用地红线距离不宜小于3m。
 - (3) 建筑面积不大于10m²且建筑高度不大于6m的门卫房、环卫设施建筑，其正投影外缘退建设用地红线距离不得小于1m。
 - (4) 根据规划要求设置的跨越市政道路的或与相邻地块连接的空中连廊。
 - (5) 自行车棚可零退线。

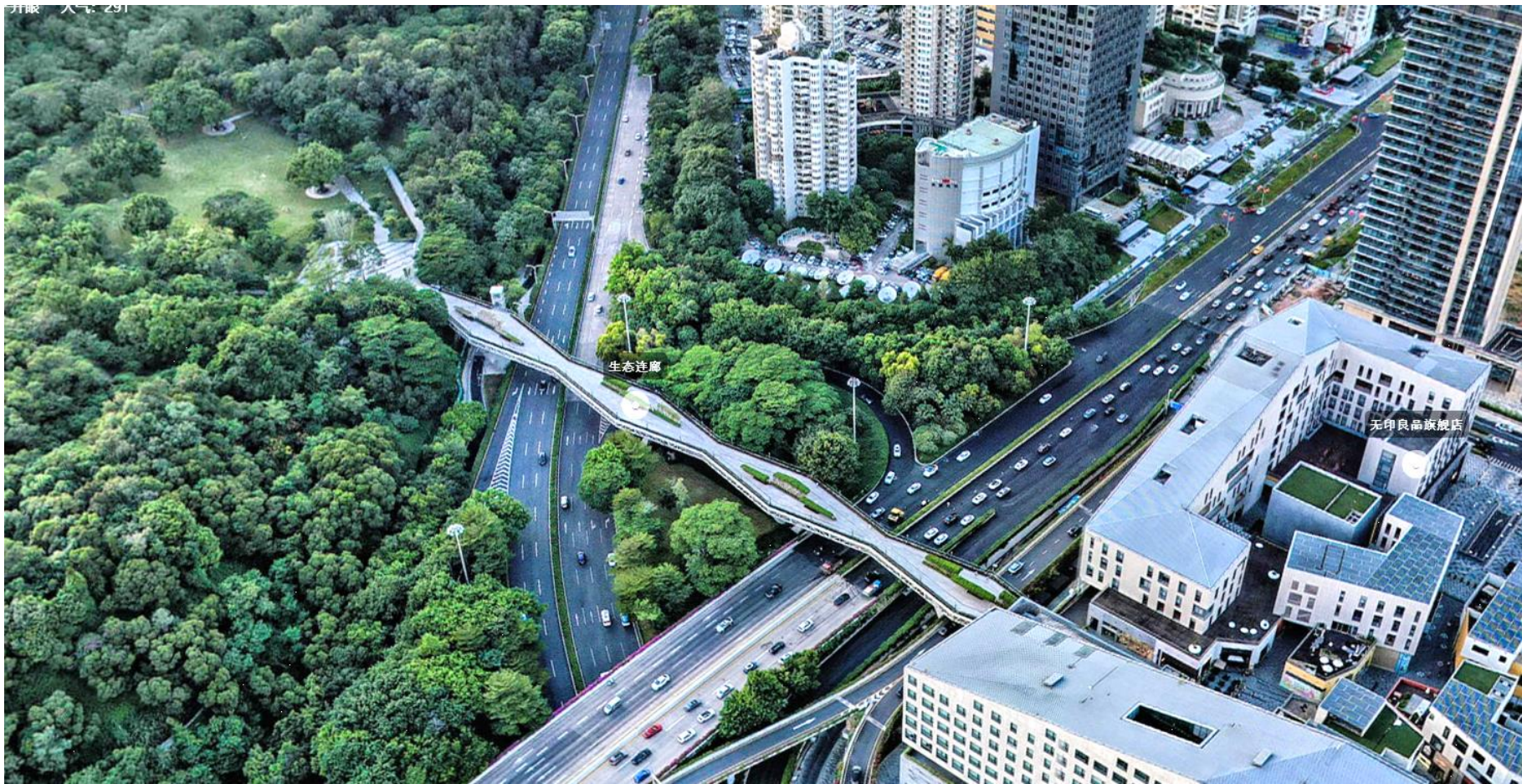
3.2.2 地下室退线

3.2.2.5半地下室顶板面高出室外地面大于1.5m时，按地上建筑退线要求控制。

《深圳市建筑设计规则》 2022年版

4.2.3 其他

区内道路、地面露天停车场、绿化和地下工程管线等允许突出建筑控制线，但不应逾越用地红线。



《深圳市建筑设计规则》 2024年版

3.2.3 其他

3.2.3.1建设用地进入轨道交通安全保护区或规划控制区、预警区时，应符合有关轨道安全保护及规划控制管理相关规定。

3.2.3.2建设用地附近有历史建筑或不可移动文物的，应符合有关退让、保护要求。

3.2.3.3《建设用地规划许可证》（或规划设计要点）或经规划主管部门批准允许在市政道路设置地上、地下建筑连接体时，连接部分可零退线。

3.2.3.4建设用地内道路、地面露天停车场、绿化等允许突出建筑控制线，但不应逾越建设用地红线。



《深圳市建筑设计规则》2022年版

4.3.2.2 日照分析技术要求

(2) 进行日照分析时深圳市区地理位置取东经113°41'、北纬22°40'。

3.3.3 日照分析方法及影响因素

(6) 外窗宽度大于2.4m时，在计算满窗日照时可缩减至2.4m；宽度小于0.6m时，不得作为符合日照要求的窗洞口纳入日照分析。

(7) 日照分析及建筑高度计算时，应综合考虑屋面太阳能板及屋面构架的遮挡因素并纳入计算。

4.3.2.4 日照分析标准

- (2) 老年人住宅：不应低于冬至日日照2小时的标准。
- (3) 宿舍建筑：半数以上居室应有良好朝向，并应具有与住宅居室相同的日照标准。
- (4) 托儿所、幼儿园：生活用房应布置在当地最好的日照方位，并满足冬至日底层满窗日照不少于3小时的标准。
- (6) 旧区改建项目：改建前，其周边现状日照需求建筑原有日照标准已不能满足4.3.2.4(1)~(5)规定的，改建项目的建设应不再降低或恶化周边现状日照需求建筑的原有日照标准。

《深圳市建筑设计规则》2024年版

3.3.2 日照分析技术要求

(2) 进行日照分析时深圳市区地理位置取东经114°06'、北纬22°33'，深汕特别合作区地理位置取东经114°59'、北纬22°50'。

3.3.3 日照分析方法及影响因素

(6) 外窗宽度大于1.8m时，在计算日照时可缩减至1.8m；宽度小于0.6m时，不得作为符合日照要求的窗洞口纳入日照分析。

(7) 日照分析及建筑高度计算时，应综合考虑檐口、女儿墙、屋面构架、太阳能板等造成遮挡的部分并纳入计算。

3.3.4 日照分析标准

- (2) 老年人居住建筑及照料设施的居室：不应低于冬至日日照2小时的标准。
- (3) 托儿所、幼儿园：活动室、寝室及具有相同功能的区域，冬至日底层满窗日照不应少于3小时的标准。
- (5) 旧区改建项目和既有建筑改扩建项目（既有住宅建筑加装电梯除外）：改扩建前，其周边现状日照需求建筑原有日照标准已不能满足3.3.1.4（1）~（4）规定的，改扩建项目的建设应不再降低或恶化周边现状日照需求建筑的原有日照标准。

《深圳市建筑设计规则》2022年版

4.6.4 场地竖向

4.6.4.1 一般规定

竖向设计应充分利用原始的地形、地貌，形成项目特色。应根据周边市政道路标高、场地的地形地貌合理确定场地标高，减少土石方开挖量，尽量实现就地土石方平衡。

4.6.4.2 临水场地

竖向设计应符合《防洪标准》GB50201的规定，地面高程应按设防标准推算的洪（潮）水位加安全超高确定；有波浪影响或壅水现象的，应加波浪侵袭高度或壅水高度。

4.6.4.3 有内涝威胁的场地

场地标高应高于内涝标高，或采取适宜的防内涝措施。

4.6.5 场地防护

4.6.5.1对《建设用地规划许可证》要求采取地质灾害防治措施的项目，设计文件应当包含有关配套防治工程的设计图纸。

4.6.5.2挡土墙、护坡一般应设置在用地红线内，与建筑物的距离应满足安全要求。高度大于2m的挡土墙、护坡的上缘与位于其上方的建筑物之间的水平距离应不小于3m，下缘与位于其下侧方的建筑物之间的水平距离应不小于2m。

4.6.5.3人流密集的场所，当挡土墙或坡比值大于0.5的护坡其上、下缘高差大于0.7m时，应在挡土墙或护坡顶面加设安全防护措施。居住区场地上上述高差大于1m时应加设安全防护措施。住宅用地种植绿化的土质护坡的坡比值应不大于0.5。

《深圳市建筑设计规则》2024年版

3.4.3 场地竖向

3.4.3.1竖向设计应充分利用原始的地形、地貌，形成项目特色。应根据周边市政道路标高、场地的地形地貌合理确定场地标高，减少土石方开挖量，尽量实现就地土石方平衡。

3.4.3.2当沿街建筑底层为商业、办公、公共服务等功能时，场地与市政人行道宜平顺衔接。

3.4.3.3沿江、河、湖、海岸或受洪水、潮水、内涝威胁的地区，场地竖向设计应满足防洪（潮）及排涝要求，否则应采取相应的措施。

3.4.4 场地防护

3.4.4.1挡土墙、护坡宜设置在用地红线内，与建筑物的距离应满足安全要求。

3.4.4.2中小学、托幼活动场地及人流密集场所毗邻建筑物外墙时，应采取防高空抛（坠）物措施。

第4章 地下空间和外部空间设计

本章主要修改内容：

删除：

外墙瓷质贴面材料、空调室外机位、屋顶空调冷却塔、防盗网要求、建筑物沿街立面管线设置要求。

新增：

补充：**地下空间总体要求、地下空间功能（地下建筑、科研建筑，地下文化娱乐、体育建筑）及附属设施设置要求。**

补充：建筑立面设计总体要求、城市设计总体要求、**特殊屋顶造型**

主要修改：

建筑屋面设计、幕墙高度计算、玻璃幕墙、鸟类保护区周边建筑要求。



《深圳市建筑设计规则》2022年版

《深圳市建筑设计规则》2024年版

5.1 地下空间

5.1.1 地下室顶板埋深

地下室顶板埋深除应符合管线和绿化要求外，还应符合以下要求：

5.1.1.1超出地上建筑物范围的地下室顶板埋深应不小于0.5m，以满足防水及场地排水要求。

5.1.1.2位于建设用地范围内绿地下方的地下室，其顶板结构板面埋深须满足场地绿化覆盖率的相关规定。

5.1.1.3位于市政道路正下方的地下室顶板，其覆土厚度应满足有关规划市政管线的敷设要求；如在设计阶段市政管线的敷设要求难以确定的，其最小覆土厚度应不小于3m。

5.1.2 地下空间的连通

5.1.2.1地下空间连通建设的要求：

(1) 新建大型综合性公共建筑的地下空间，应与附近现状或规划的地铁站点、公交枢纽等公共交通设施进行整合与无障碍连通。

(2) 地下步行系统应与其他地下空间如地铁站点、地下商业街、地下过街通道、地下停车库、地下人防设施等紧密衔接，共享通道和出入口。

(3) 地下空间连通工程的设计应符合地下车库、人民防空及消防等相关设计规范的要求。

(4) 先建项目应按照规划要求及相关规范预留地下空间连通工程的接口，后建项目应负责实施连通对接。地下空间的连通接口应在图纸中有明确标注。

4.1 地下空间设计

4.1.1 总体要求

4.1.1.1地下空间设计应符合地下轨道交通安全保护及建设运营的相关要求，加强以轨道交通枢纽和城市功能中心为核心的地上地下空间一体化综合利用。

4.1.1.2地下空间设计应落实生态、文物、历史建筑、古树名木等资源的保护要求。

4.1.1.3在集中开发的区域，鼓励地下空间整体开发利用。

4.1.1.4地下空间公共区域应符合无障碍设计要求。

4.1.2 地下空间覆土

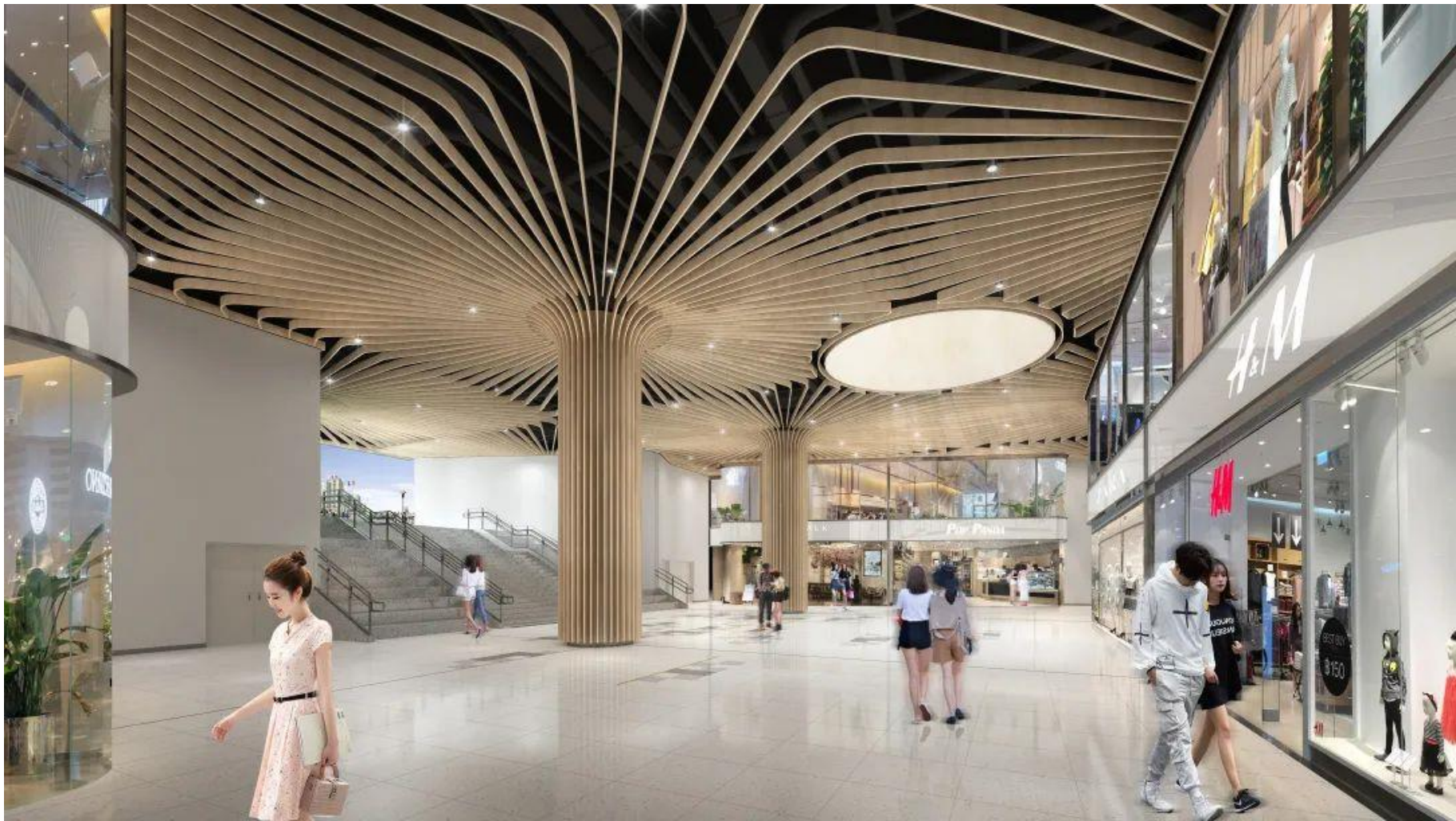
市政道路下方的覆土厚度应满足《深圳市城市规划标准与准则》市政道路地表下市政管线和管廊的敷设要求。

4.1.3 地下空间的连通

建设项目应按规划要求预留地下空间连通工程的接口。地下城市公共通道的设计应符合2.1.2.1要求，有特殊车辆通行要求的地下城市公共通道，应满足特殊车辆通行的净宽和净高要求。

《深圳市建筑设计规则》2022年版

5.1.2.3建筑地下通道空间可结合商业布置，地下通道的空间尺寸应满足相关技术要求，各类地下商业街的设计均应符合国家相关规范的要求。



《深圳市建筑设计规则》2024年版

4.1.4 地下空间功能

4.1.4.1 地下教育、科研建筑

(1) 托儿所、幼儿园的生活用房和儿童游乐厅等儿童活动场所不应设置在地下、半地下建筑（室）内。

(2) 托儿所、幼儿园自用的地下空间（停车库、设备用房等），其出入口、行车区域以及排风排烟设施不应设置在幼儿可到达的区域；非托儿所、幼儿园专用的地下空间，其安全出口、疏散楼梯、管井等出地面附属设施不得进入托儿所、幼儿园地上用地范围。

(3) 教育、科研建筑的体育场馆、多功能厅、图书馆（室）等用房不应设置在地下三层及以下楼层。

4.1.4.2地下文化娱乐、体育建筑

地下文化娱乐、地下体育建筑不应设置在地下三层及以下楼层。

4.1.5 地下空间附属设施

4.1.5.1地下空间出地面的附属设施（出入口、疏散楼梯、通风口、采光井、泄爆口、风亭等）应与周边环境相协调，宜与周边建构筑物、景观一体化设计。

4.1.5.2轨道交通附属设施（出入口、疏散楼梯、通风口、采光井、风亭等）宜与相邻公共建筑合建。

4.1.5.3位于公共绿地内的附属设施宜减小体量，做好消隐措施。

4.1.5.4相邻地块地下空间整体开发时，地下建筑出入口可统筹设置。

《深圳市建筑设计规则》2024年版

4.2.1 总体要求

建筑立面设计应当结合深圳市地域、气候特点，综合考虑城市景观、建筑周边环境、建筑性质和使用功能等因素，打造具有深圳特色的城市 and 建筑风貌。

4.2.2 城市设计要求

城市设计对建筑立面有要求的，建筑立面设计应当符合城市设计相关要求。

4.2.3 建筑色彩

建筑色彩应结合城市景观、场地环境、使用功能等因素,体现地方特色，与周边建筑和环境相协调，达到和谐统一的建筑整体视觉效果。



《深圳市建筑设计规则》2024年版

4.3.1 特殊屋顶造型

对于创新建筑屋顶造型设计，形成良好城市天际线的建设项目，其突出屋面的构架、幕墙等的高度可结合屋顶造型需要设置，建筑设计方案经批准后，该空间不计核减建筑面积（居住建筑除外）。主要包括符合以下条件之一的建设项目：

- (1) 建筑高度大于200m的建筑。
- (2) 城市设计确定的标志性建筑或文化、体育、教育等公共管理与服务建筑。
- (3) 在高度50m以下的建筑屋顶设置屋顶绿化，产生良好的景观效果，保障公共性、开放性、可达性，且出屋面的构架、幕墙高度不超过5m的建设项目。



《深圳市建筑设计规则》2022年版

5.5 建筑屋面设计

5.5.1 屋面设计提倡采用节能环保的新材料、新技术，并尽可能采用绿化种植屋面的方式，以提高城市屋顶的绿化比例。

5.5.2 对高出屋面的空调冷却塔等设备，应通过建筑手段进行有效遮蔽，减少对相邻建筑的影响。

5.5.3 当建筑高度大于250m，其突出屋面的构架、幕墙等的高度结合建筑造型需要设置；当建筑高度不大于250m，其满足下列情况时，参照3.1.6.4 公式2 计算地上核减建筑面积（层高标准值为2.2m）。

(1)建筑高度不大于24m（含高层建筑不大于24m的裙房），其突出屋面的构架、幕墙等的高度超过2.2m时，或实体女儿墙突出屋面的高度超过1.5m。

(2)高层建筑高度不大于150m，其突出屋面的构架、幕墙等的高度超过9m或超过屋面高度的10%，或实体女儿墙突出屋面的高度超过1.5m。

(3)高层建筑高度大于150m、不大于250m，其突出屋面的构架、幕墙等的高度超过12m，或实体女儿墙突出屋面的高度超过1.5m。

《深圳市建筑设计规则》2024年版

4.3.2 除4.3.1条规定外的建筑，当建筑高度符合以下情况时，参照2.1.5.3 公式2、公式3计算地上核减建筑面积（层高标准值为2.2m）。

(1)建筑高度不大于24m的建筑（含高层建筑高度不大于24m的裙房），其突出屋面的构架、幕墙等的高度超过2.2m时，或实体女儿墙突出屋面的高度超过1.5m。

(2)建筑高度大于24m且不大于100m的建筑，其突出屋面的构架、幕墙等的高度超过9m或超过屋面高度的10%，或实体女儿墙突出屋面的高度超过1.5m。

(3)建筑高度大于100m且不大于200m的建筑，其突出屋面的构架、幕墙等的高度超过12m，或实体女儿墙突出屋面的高度超过1.5m。

《深圳市建筑设计规则》2022年版

5.3 玻璃幕墙

5.3.1 以下部位不得采用玻璃幕墙

- (1)住宅、党政机关办公楼、医院门诊急诊楼和病房楼、中小学校、托儿所、幼儿园、养老院的新建、改建、扩建以及立面改造工程等二层以上部位。
- (2)建筑物与中小学校、托儿所、幼儿园、养老院等毗邻一侧的二层以上部位。
- (3)在 T 形路口正对直线路段处。

5.3.2 以下位置应慎用玻璃幕墙

- (1)毗邻住宅、医院（门诊、急诊楼和病房楼）、保密单位等建筑物。
- (2)城市中划定的历史街区、文物保护区和风景名胜区内。
- (3)位于红树林保护区及其他鸟类保护区周边的高层或超高层建筑。

5.3.3 以下位置不宜设置玻璃幕墙

- (1)位于城市道路交叉口。
- (2)城市主干道、立交桥、高架路两侧的建筑物20m以下和其余路段10m以下部位（高度平路面起算）。

《深圳市建筑设计规则》2024年版

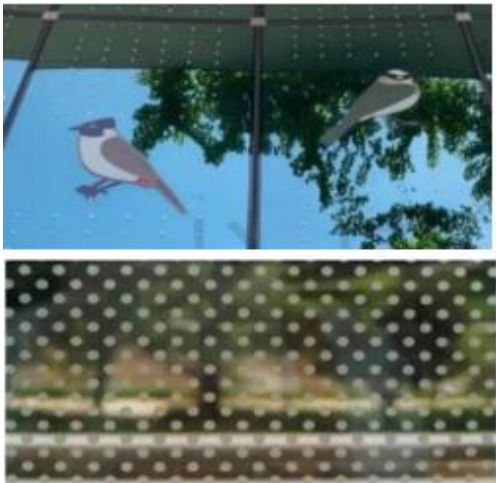
4.4.1 新建、改建、扩建的住宅、党政机关办公楼、医院门诊急诊楼和病房楼、中小学校、托儿所、幼儿园、老年人建筑，不得在二层及以上采用玻璃幕墙。

4.4.2 以下位置不宜采用玻璃幕墙

- (1) 毗邻住宅、医院（门诊、急诊楼和病房楼）、保密单位等建筑物；
- (2) 城市中划定的历史文化街区、文物保护区和风景名胜区内；
- (3) 位于鸟类保护区周边第一排建筑的4楼或16m高度以下部位；
- (4) T形路口正对直线路段处的建筑。

参考住房和城乡建设部 国家安全监管总局《关于进一步加强玻璃幕墙安全防护工作的通知》（建标[2015]38号）：“新建住宅、党政机关办公楼、医院门诊急诊楼和病房楼、中小学校、托儿所、幼儿园、老年人建筑，不得在二层及以上采用玻璃幕墙。”

参考《鸟类友好的城市规划与设计指引》地方标准（征求意见稿）第6.2.3条：4楼或16米高度以下宜不采用玻璃幕墙。



玻璃点标记效果示意



创意图案



竖向条纹



横向条纹

第4章 地下空间和外部空间设计

《深圳市建筑设计规则》2022年版

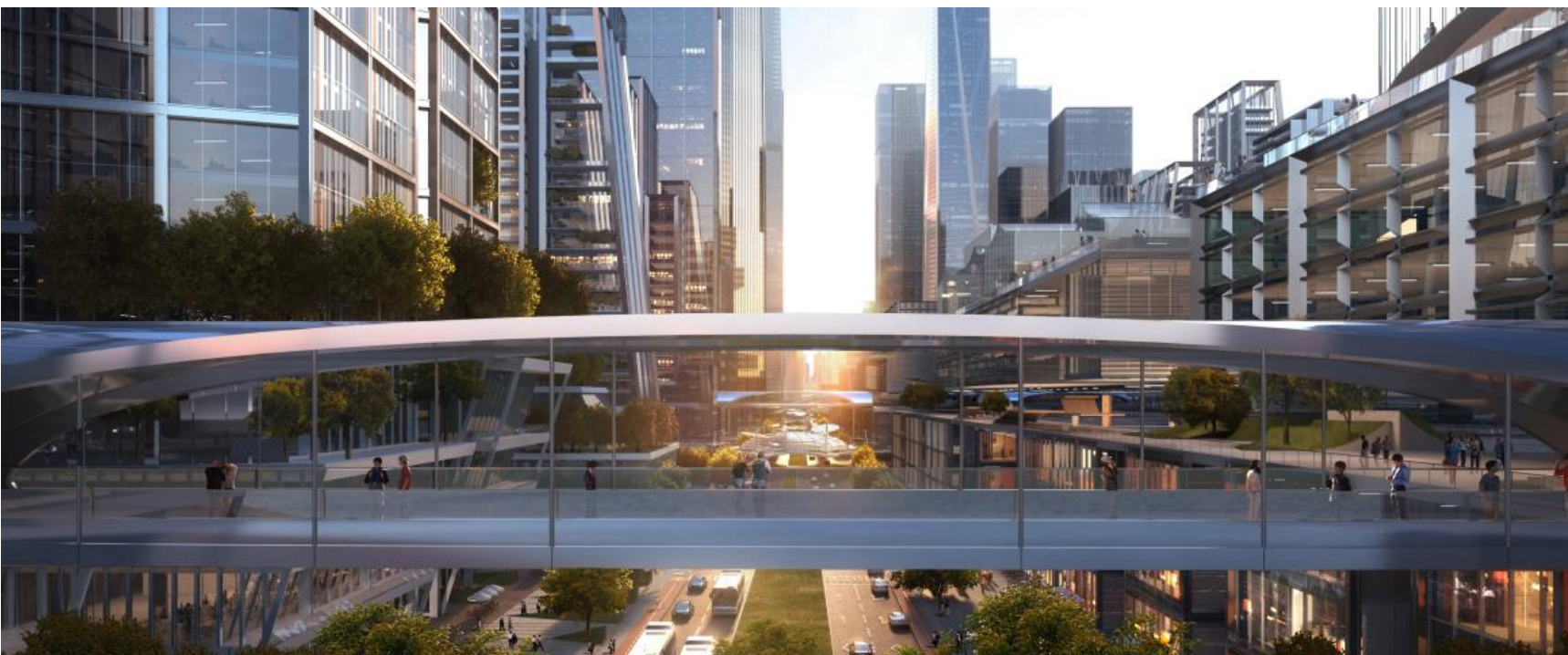
5.2 市政道路上方跨街建筑物

跨街建筑物是指依据城市规划要求设置，跨越市政道路上方、底部架空

的建筑物。
5.2.1 跨街建筑物底层距市政道路路面净空高度不应小于所跨车行道净宽的1/3，同时还应满足不同等级市政道路的通行要求，并不得小于5m。

5.2.2 跨街建筑物底层距市政道路路面净空高度小于24米时，所占市政道路上空连续总长度（沿道路通行方向）不宜大于30m；超过30m时，应每隔30m设置长度不小于15m且至少与车行道等宽的露天开口。跨街建筑物底层距市政道路路面净空高度不小于24米时，所占市政道路上空连续总长度（沿道路通行方向）不宜大于净空高度值的1.5倍。超过净空高度值的1.5倍时，每隔净空高度值的1.5倍设置长度不小于15m且至少与车行道等宽的露天开口。

5.2.3 跨街建筑物下方应视其宽度采取必要的照明、通风等措施。



4.5 市政道路上方跨街建（构）筑物

《深圳市建筑设计规则》2024年版

4.5 市政道路上方跨街建（构）筑物

跨街建（构）筑物是指依据城市规划要求设置，跨越市政道路上方、底部架空的建（构）筑物。

4.5.1 跨街建（构）筑物底层距市政道路路面净空高度不宜小于所跨车行道净宽的1/3，同时还应满足不同等级市政道路的通行要求，并不得小于5m。

4.5.2 跨街建（构）筑物底层距市政道路路面净空高度小于24m时，所占市政道路上空连续总长度（沿道路通行方向）不宜大于30m；超过30m时，应每隔30m设置长度不小于15m且至少与车行道等宽的露天开口。跨街建（构）筑物底层距市政道路路面净空高度大于24m时，所占市政道路上空连续总长度（沿道路通行方向）不宜大于净空高度值的1.5倍。超过净空高度值的1.5倍时，每隔净空高度值的1.5倍设置长度不小于15m且至少与车行道等宽的露天开口。



第5章 建筑分类设计

本章主要修改内容：

删除：

室外透空控制要求、住宅建筑定义、公共配套设施分类表、教育建筑（托儿所、幼儿园，中小学校）、垃圾转运站、城市综合体、宿舍建筑中与住宅建筑重复的部分；新型产业建筑中与办公建筑重复的部分；物流建筑中与仓库重复的部分。

新增：

轨道交通车辆基地上盖综合开发小节；公共配套设施中的垃圾收集点、公共厕所；住宅、宿舍、厂房建筑高度要求。

主要修改：

阳台、凸窗、凹槽、室内透空空间控制要求；公共配套设施；宿舍、仓储式商业、厂房、仓库、物流建筑层高。



《深圳市建筑设计规则》2014年版

3.1.4.4 同时满足以下要求的阳台，不论层高均以其围护结构或围护物外围水平投影面积的一半计入地上规定建筑面积（该类阳台简称为计一半面积的阳台），否则需全部计入地上规定建筑面积（该类阳台简称为计全面积的阳台）：

(1)阳台面宽不大于 1.5m 时，其对外连续开敞面的边长不小于阳台计建筑面积线周长的 1/6 阳台面宽大于 1.5m 时，其对外连续开敞面的边长不小于阳台计建筑面积线周长的 1/4 。

(2)阳台栏板至阳台上盖的垂直空间范围内无任何形式的结构或装饰性构件。

(3)阳台进深不超过 2.4m 。

本规则中的阳台进深，均包含与其相连的花池、空调机位等平台，以及阳台内凸出于外墙且不计面积的凸窗。

《深圳市建筑设计规则》2024年版

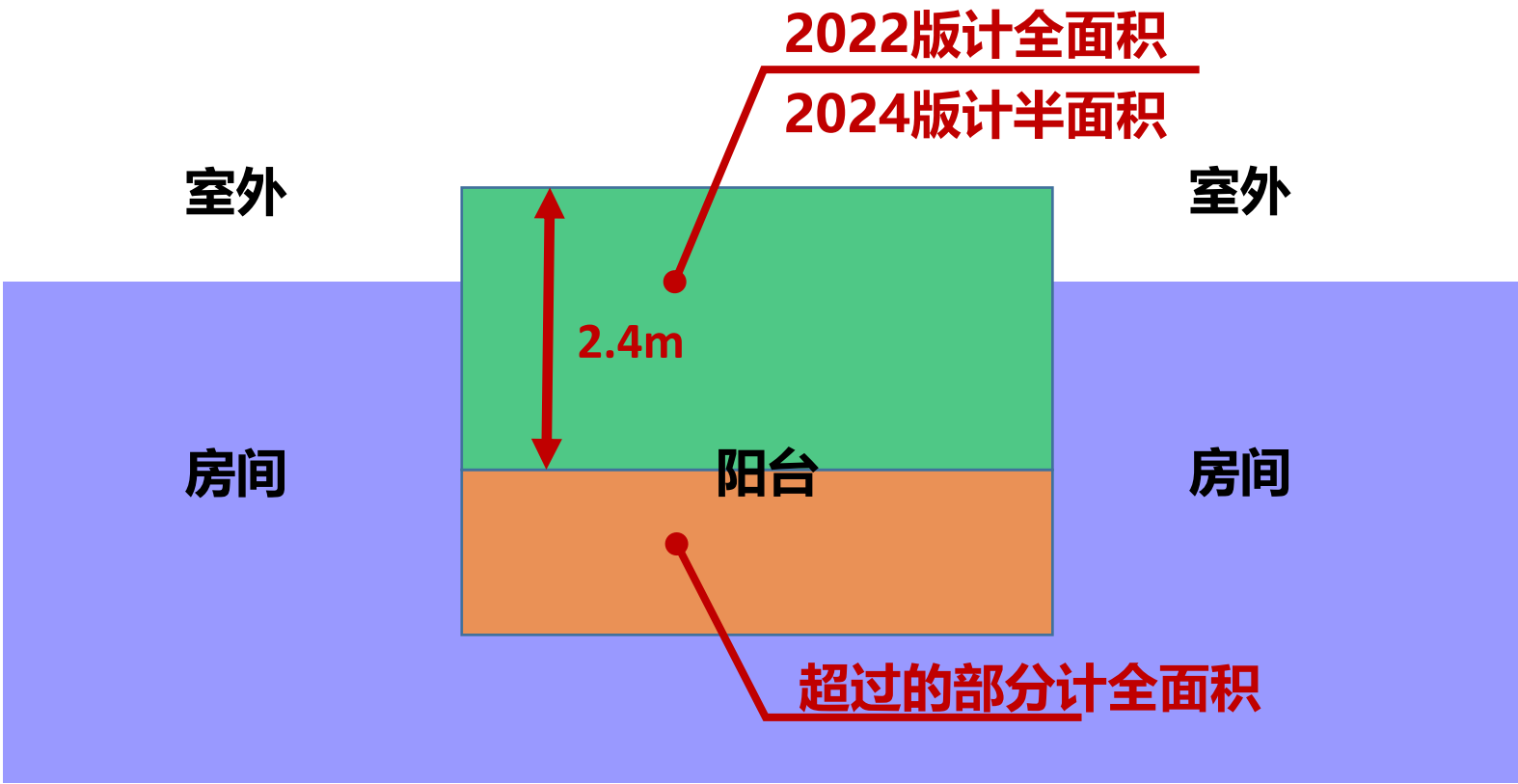
5.1.4 阳台控制要求

同时满足以下要求的阳台，以其围护结构或围护物外围水平投影面积的一半计入规定建筑面积（该类阳台简称为计一半面积的阳台）：

(1) 阳台面宽不大于1.5m时，其对外连续开敞面的边长不小于阳台计建筑面积线周长的1/6；阳台面宽大于1.5m时，其对外连续开敞面的边长不小于阳台计建筑面积线周长的1/4 。

(2) 计一半面积的阳台进深不超过2.4m，超过部分的水平投影面积应全部计入规定建筑面积。

本规则中的阳台进深，均包含与其相连的花池、空调机位等平台，以及阳台内凸出于外墙且不计面积的凸窗。

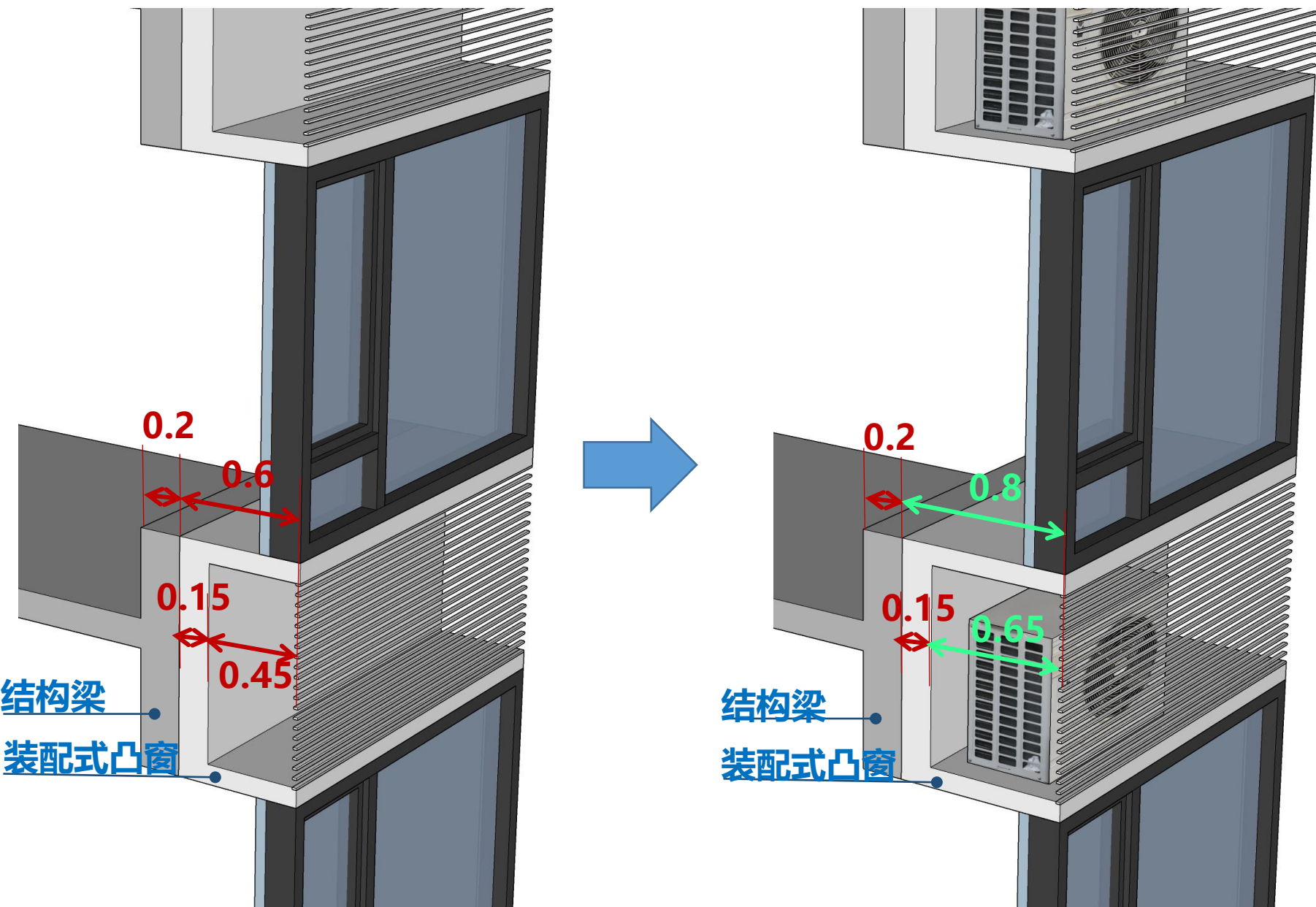


《深圳市建筑设计规则》2014年版

- 3.1.4.5 同时满足以下要求的凸窗可不计建筑面积（该类凸窗简称为不计面积的凸窗），否则需以其围护结构或围护物外围水平投影面积全部计入地上规定建筑面积（该类凸窗简称为计全面积的凸窗）：
- (1)凸窗的窗台高度（房间室内地面至窗台板上缘的垂直距离）不小于0.45m。
 - (2)凸窗凸出于外墙，凸窗外侧无其他建筑空间，窗体上、下方凹入部分的外侧无围护物（不包括百叶、穿孔板）封闭、遮挡。
 - (3)凸窗的高度（窗台板上缘至凸窗顶板上缘的垂直距离）小于2.2m。
 - (4)凸窗的进深（建筑外墙面至窗台板外边沿的水平距离）不大于0.6m。

《深圳市建筑设计规则》2024年版

- 5.1.5 凸窗控制要求
- 5.1.5.1 同时满足以下要求的凸窗可不计建筑面积（该类凸窗简称为不计面积的凸窗）：
- (1) 凸窗窗体上、下方凹入部分的外侧无围护物（百叶、穿孔板、**可透光玻璃除外**）封闭、遮挡。
 - (2) 凸窗的窗台高度（房间室内地面至窗台板上缘的垂直距离）不小于0.45m。
 - (3) 凸窗的高度（窗台板上缘至凸窗顶板上缘的垂直距离）小于2.2m。
 - (4) 凸窗的进深（建筑外墙面至窗台板外边沿的水平距离）不大于**0.8m**。
- 5.1.5.2 不符合5.1.5.1条要求的凸窗，应以其围护结构或围护物外围水平投影面积全部计入规定建筑面积（该类凸窗简称为计全面积的凸窗）。



凸窗的进深由0.6m增加至0.8m

《深圳市建筑设计规则》2022年版

- 6.3.1.1 公共配套设施应与项目同步设计、同步建设和同时投入使用。同一宗地内分期建设项目，公共配套设施必须在首期建设和验收。
- 6.3.1.2 公共配套设施应考虑合理的服务半径，本着方便服务人群、利于共享的原则，布置在周边可见性强、交通便利、靠近所服务片区中心且方便办事的位置，通风、采光良好，有直接对外的独立出入口通道。
- 6.3.1.3 应采用相对集中与适当分散相结合的方式合理布局。非独立占地的公共配套设施宜组合设置，在符合相关规范、满足功能需求和互不干扰的前提下，鼓励在水平或垂直层面的集中、混合布置，形成所在区域的公共服务中心。



《深圳市建筑设计规则》2024年版

- 5.2.1.2 公共配套设施应与建设项目同步设计、同步建设和同时投入使用。
因布局合理性、建设时序等原因确需分期建设的，经规划主管部门批准后，可以分期建设。
- 5.2.1.3 公共配套设施应考虑合理的服务半径，布置在交通便利、靠近服务片区中心且方便办事的位置，采光、通风良好，有直接对外的人行独立出入口通道。



《深圳市建筑设计规则》2022年版

6.3.2.1 物业服务用房

- (1)所有依法允许分割出售或出让的项目及其配套设施等，其建设单位应当在物业管理区域内提供物业服务用房，包括物业服务设备用房、物业服务办公用房和业主委员会办公用房。
- (2)物业管理区域原则上根据《建设用地规划许可证》和《土地使用权出让合同书》确定的宗地范围，结合物业的共用设施设备、社区建设等因素划定。
- (3)应按照《建设用地规划许可证》规定的规模，在物业管理区域内配置物业服务用房。《建设用地规划许可证》未作规定时，其规模应符合《深圳经济特区物业管理条例》相关规定。
- (4)物业服务办公用房和业主委员会办公用房，应设置在所服务建筑楼层的首层、二层或塔楼底层，为独立成套装修房屋，具备水、电、通讯等正常使用功能。

《深圳市建筑设计规则》2024年版

5.2.2 物业服务用房

- 5.2.2.1 应按照《建设用地规划许可证》（或规划设计要点）规定的规模，在物业服务区域内配置物业服务用房。《建设用地规划许可证》（或规划设计要点）未作规定时，其规模应符合《深圳经济特区物业管理条例》《深圳市城市规划标准与准则》相关规定。
- 5.2.2.2 物业服务办公用房和业主委员会办公用房，应设置在所服务建筑楼层的半地下室、首层、二层、三层或塔楼底层。

《深圳市建筑设计规则》2022年版

6.3.2.2 社区健康服务中心

- (1)应位于社区的公共服务区域，宜与其他非独立占地的公共配套设施组合设置，远离易燃易爆物品的生产和贮存区域，与学校、餐饮业、超市、垃圾收集站、有毒有害物品储存加工区、噪音厂区等应有一定的物理间隔。
- (2)所处位置应交通便利，出入通道方便居民就诊，救护车能够顺畅通行并直达门口。
- (3)原则上应集中设置在临街建筑物首层。如规模较大无法全部在首层安排布置时，经相关接收单位同意，可在垂直层面集中设置，并加设专用楼梯和专用无障碍电梯，电梯间应满足担架及急救推车进出需求。
- (4)社康中心总规模不超过1400m²的，应集中设置在建筑物二层及以下位置，且安排在首层的建筑面积不得少于总规模的35%；总规模超过1400m²的，应集中设置在建筑物三层及以下位置，且安排在首层的建筑面积不得少于500m²。
- (5)社康中心的基本医疗服务用房应自成一区，其出入口及水平、垂直交通相对独立，满足健康人群和患者分流的要求。
- (6)应满足消毒隔离要求，具备设置生活、医疗污水处理的条件，设置单独的污物运送出入口。
- (7)应具有良好的采光通风条件，室内梁底净高应不小于3m。

《深圳市建筑设计规则》2024年版

5.2.3 社区健康服务中心

- 5.2.3.1 社区健康服务中心应位于社区的公共服务区域，宜与其他非独立占地的公共配套设施组合设置。
- 5.2.3.2 社区健康服务中心所处位置应交通便利，出入通道方便居民就诊，救护车能够顺畅通行并直达门口。
- 5.2.3.3 社区健康服务中心宜设置在建筑首层或带有首层的连续楼层，连续楼层不宜超过三层，且设在首层的建筑面积不宜少于500m²。若因场地限制，无法满足该条要求的，应取得接收单位同意意见。
- 5.2.3.4 社区健康服务中心如设置于连续楼层时，应设置无障碍电梯或无障碍坡道。
- 5.2.3.5 社区健康服务中心应具有良好的通风采光条件。

依据《深圳市城市标准与准则》2021版

表5.4.1 “社区健康服务中心宜与其它非独立占地的社区级公共设施组合设置，宜设在建筑内相对独立区域的首层或带有首层的连续楼层，且连续楼层不宜超过四层。应具有良好的通风采光条件。如设置于连续楼层时，应设置电梯或无障碍坡道，无障碍坡道的建筑面积不计入本标准与准则中社区健康服务中心的建筑面积内。不足3.0 万人的地区，宜将社区健康服务中心与社区老年人日间照料中心组合设置。”

《深圳市城市标准与准则》2023年局部修订版取消了楼层限制，本规则保留此要求。

《深圳市建筑设计规则》2022年版

6.3.2.1 物业服务用房

- (1)所有依法允许分割出售或出让的项目及其配套设施等，其建设单位应当在物业管理区域内提供物业服务用房，包括物业服务设备用房、物业服务办公用房和业主委员会办公用房。
- (2)物业管理区域原则上根据《建设用地规划许可证》和《土地使用权出让合同书》确定的宗地范围，结合物业的共用设施设备、社区建设等因素划定。
- (3)应按照《建设用地规划许可证》规定的规模，在物业管理区域内配置物业服务用房。《建设用地规划许可证》未作规定时，其规模应符合《深圳经济特区物业管理条例》相关规定。
- (4)物业服务办公用房和业主委员会办公用房，应设置在所服务建筑楼层的首层、二层或塔楼底层，为独立成套装修房屋，具备水、电、通讯等正常使用功能。

依据《市规划和自然资源局关于进一步加强城市公共厕所规划设计管理的通知》（深规划资源发〔2023〕182号）要求增加。
参照《城市公共厕所设计标准》（CJJ14-2016）执行。

《深圳市建筑设计规则》2024年版

5.2.4 垃圾收集点

垃圾分类集中投放点、暂存点等设施应符合相关规定并纳入建筑总平面图，保障垃圾分类设施与主体工程项目同时设计。

5.2.5 公共厕所

5.2.5.1 市政公共厕所设置以附属式为主，独立式为辅。附属式公共厕所宜在地面层临道路设置，并单独设置出入口。

5.2.5.2 新建办公、商业、交通、文化、教育、体育、医疗、旅游等公共建筑中包含的社会公共厕所，男女厕位比例、第三卫生间、无障碍厕所设置参照《城市公共厕所设计标准》执行。



《深圳市建筑设计规则》2022年版

- 6.15 新型产业建筑
 - 6.15.1.5建筑高度 新型产业用地（M0）中主导用途的建筑高度不得超过250米；商业配套建筑高度不得大于24米，其他配套建筑高度按照各自规模及相关规范合理确定。
- 6.14 厂房
 - 6.14.1.4建筑高度 厂房的建筑高度不得大于100米，同一宗地内厂房之间的建筑高度比（单层厂房除外）不得大于2.5。经特别申报并专题论证后确认因生产工艺需要，建筑高度比可进行相应调整。

《深圳市建筑设计规则》2024年版

- 5.3住宅建筑
 - 5.3.1.2 建筑高度 住宅的建筑高度不宜大于150m。
- 5.4宿舍建筑
 - 5.4.1.2 建筑高度 宿舍的建筑高度不宜大于150m。
- 5.7新型产业建筑
 - 5.7.1.1建筑高度 新型产业用地（M0）中主导用途的建筑高度不得超过250m；其他配套建筑高度按照各自规模及相关规范合理确定。
- 5.8厂房
 - 5.8.1.3 建筑高度 厂房的建筑高度不宜大于70m。



《深圳市建筑设计规则》2022年版

6.4.1.2 内天井

一般不宜采用内天井式平面布局。

(1)当板式住宅设计为单外廊形式，而某段外廊有其他住户必须穿行，且是某户居住空间采光通风唯一来源时，因视觉卫生需要，允许在该段外廊内侧与居住空间外墙之间，设置不超过该居住空间开间宽度，且进深不超过1.5m的单边开敞式内天井。

(2)除上述情形外，因采光通风需要而采用内天井式平面布局时，应符合以下要求：

- ①应为3户及以上共同使用且集中设置，每栋（座）住宅不得超过1个。
- ②四周均被封闭建筑空间围合的内天井宜从第九层起每隔3～4层前后打通一个宽度不小于3m的开间。
- ③底层应有外接通道和排水设施。
- ④内天井短边宽度应符合表

6.4.1.2(2)的要求：

表6.4.1.2(2) 内天井短边宽度

天井用途	短边最小净宽
仅用于非居住空间的采光通风	6m
用于居住空间的采光通风	8m

《深圳市建筑设计规则》2024年版

5.3.1.3 内天井

住宅一般不宜采用内天井式平面布局。

(1) 当板式住宅设计为单外廊形式，而某段外廊有其他住户必须穿行，且是套内房间（起居室或客厅、餐厅、卧室、书房、厨房、卫生间）采光通风唯一来源时，因视觉卫生需要，允许在该段外廊内侧与套内房间外墙之间，设置不超过该套内房间开间宽度，且进深不超过1.5m的单边开敞式内天井。

单边开敞式内天井的进深是指内天井内的建筑外墙(窗)或阳台计建筑面积线外缘至内天井外顶点(含外墙上附着的阳台、凸窗实体外墙顶点)的最大凹入进深。

(2) 除上述情形外，因采光通风需要而采用内天井式平面布局时，应符合以下要求：

- ①应为3户及以上共同使用且集中设置，每栋（单元）住宅不得超过1个。
- ②四周均被封闭建筑空间围合的内天井宜从第九层起每隔3～4层前后打通一个宽度不小于3m的开间。
- ③底层应有外接通道和排水设施。
- ④内天井短边宽度应符合表5.3.1.3（2）的要求：

表5.3.1.3（2） 内天井短边宽度

天井用途	短边最小净宽
仅用于非居住空间的采光通风	6m
用于居住空间的采光通风	8m

《深圳市建筑设计规则》2022年版

2.2.6 凹槽

三面被计建筑面积的建筑空间围合，仅一面开口，且开口内无任何结构连梁、连板或与其类似的装饰性构件连接的上下透空的空间。

(1)当朝向凹槽开口的户内房间（均不含阳台）或公共楼梯厅、电梯厅有除此以外其他的采光通风来源，或凹槽位于户内房间与房间之间时，该凹槽为非功能性凹槽。

(2)除上述情况外，当凹槽开口是户内房间或公共楼梯厅、电梯厅采光通风唯一来源时，该凹槽为功能性凹槽。

6.4.1.3 凹槽

(1)功能性凹槽深度与开口宽度之比应不大于4，深度超过8m时按6.4.1.2(2)控制。

(2)非功能性凹槽有3.1.6.1所述情形的，其按层计算的总投影面积全部计入地上核减建筑面积。

6.4.1.4 室外透空空间

(1)因结构需要设置的，作为三户（不含核心筒）及以上采光通风唯一来源的室外透空空间，其按层计算的投影面积可不计入地上核减建筑面积。

(2)非超高层的住宅建筑因结构需要，在户与户之间、户与核心筒之间隔层设置，作为户内房间（均不含阳台）采光通风唯一来源的室外透空空间，其按层计算的总投影面积超过该层计规定建筑面积部分水平投影面积的3%时，全部计入地上核减建筑面积。

(3)超高层住宅建筑因结构需要，在户与户之间、户与核心筒之间合理设置，作为户内房间（均不含阳台）采光通风唯一来源的室外透空空间，其按层计算的总投影面积超过该层计规定建筑面积部分水平投影面积的3%时，全部计入地上核减建筑面积。

(4)除上述三种情形外的其他室外透空空间，其按层计算的总投影面积全部计入地上核减建筑面积。

《深圳市建筑设计规则》2024年版

5.3.1.4 凹槽

(1) 凹槽进深与开口宽度之比不宜大于4。

(2) 当出现异形凹槽时，可分解为多个凹槽分别计算深宽比。

附录A.1.6 凹槽

三面被计建筑面积的建筑空间围合，仅一面开口，开口宽度小于4m的上下透空的空间（含连梁连板）。



《深圳市建筑设计规则》2022年版

6.4.2.2 室内透空空间

- (1)套内建筑面积不超过90m²的复式住宅户内的室内透空空间，其按层计算的总投影面积全部计入地上核减建筑面积。
- (2)套内建筑面积超过90m²的复式住宅，户内仅限起居室(厅)、餐厅可设置室内透空空间，其高度不得超过两个标准层，总投影面积超过该户套内建筑面积(阳台除外)的20%或60m²时，按3.1.6.3(1)公式1另行计算地上核减建筑面积。
- (3)错层式住宅户内仅限起居室（厅）可设置室内透空空间，其高度不得超过4.5m，总投影面积超过该户除所有阳台以外户内建筑面积的15%或 40m²时，按3.1.6.3(1)公式1另行计算地上核减建筑面积。

《深圳市建筑设计规则》2024年版

5.1.6 花池和设备平台控制要求

位于建筑物围护结构外侧，与室内不相通的悬挑式花池和设备平台及进深不大于0.8m的平台式花池和设备平台，不计算建筑面积。

5.3.1.5 设备平台

每户可设置一个进深大于0.8m，水平投影面积不大于2m²的设备平台，不计算建筑面积。

5.3.2 内部空间

5.3.2.1 室内透空空间

- (1) 套内建筑面积不超过90m²的复式住宅套内的室内透空空间，其按层计算的总投影面积全部计入地上核减建筑面积。
- (2) 套内建筑面积超过90m²的复式住宅，套内仅限起居室(厅)、餐厅可设置室内透空空间，其高度不得超过两个标准层，总投影面积超过该户套内建筑面积(阳台除外)的30%或60m²时，按2.1.5.2(1)公式1另行计算地上核减建筑面积。
- (3) 错层式住宅套内仅限起居室（厅）、餐厅可设置室内透空空间，其高度不得超过4.5m，总投影面积超过该户套内建筑面积(阳台除外)的30%或60m²时，按2.1.5.2（1）公式1另行计算地上核减建筑面积。

《深圳市建筑设计规则》2022年版

6.4.2.4 阳台

(1)计一半面积且无必要交通功能的公共阳台，还需按其规定建筑面积的1倍另行计算地上核减建筑面积。

此外，两户及以下使用的多层高外走廊以及无必要交通功能的多层高公共阳台，其上部空间按层计算的总投影面积按3.1.6.6公式4另行计算地上核减建筑面积。

(2)户内仅限面宽、进深均不小于2.4m的起居室、客厅、餐厅、卧室可分别设置一个计一半面积的阳台；厨房（或与其连通的卫生间）可设置不超过一个计一半面积的阳台。

该类阳台总投影面积之和（含与其相连的花池、空调机位等平台，下同）超过6㎡时，按以下情形分别控制：

①户内未设置室内透空空间的户型，阳台总投影面积之和超过该户除所有阳台以外户内建筑面积的20%或60㎡时，按3.1.6.5(1)公式3另行计算地上核减建筑面积。

②户内设置室内透空空间的复式、错层式户型，阳台总投影面积之和超过该户除所有阳台以外户内建筑面积的10%或30㎡时，按3.1.6.5(1)公式3另行计算地上核减建筑面积。

(3)户内除6.4.2.4(2)规定情形外的其他空间设置的计一半面积的阳台，还需按其规定建筑面积的1倍另行计算地上核减建筑面积。

(4)户内的多层高阳台，其上部空间按层计算的总投影面积按3.1.6.6公式4另行计算地上核减建筑面积。

(5)相邻阳台（包括水平、上下及错落相邻）应采取措施解决相邻住宅单元间安全及视线干扰问题。

《深圳市建筑设计规则》2024年版

5.3.2.3 阳台

套内计一半面积的阳台（含与其相连的花池、空调机位等平台）总投影面积之和超过6㎡时,且阳台总投影面积之和超过该户套内建筑面积（阳台除外）的20%或60㎡时，按2.1.5.4（1）公式4另行计算地上核减建筑面积。



《深圳市建筑设计规则》2022年版

6.5.1.1 一般规定

- (1)宿舍位置宜接近工作和学习地点，并宜靠近公用食堂、商业网点、公共浴室等方便生活的服务配套设施，其距离不宜大于250m。
- (2)建筑间距除满足日照要求外，还应满足《深圳市城市规划标准与准则》中有关非住宅建筑间距的控制要求。
- (3)学生宿舍不宜与教学楼合建，男女生宿舍宜分区设置。
- (4)配套的公共服务设施出入口应与宿舍出入口分开设置。
- (5)每栋宿舍应设置一个（处）户内建筑面积不小于40m²的公共活动室（空间）和一个户内建筑面积不小于10m²的管理室，管理室宜设置在主要出入口处。
- (6)宿舍居室不应布置在地下室。

6.5.2.3 建筑层高

首层作为公共活动室层高超过6m，或宿舍居室采用单层床层高超过3.3m、采用双层床层高超过3.9m时，按3.1.6.4公式2计算地上核减建筑面积（层高标准值为2.2m）。

6.5.2.4 阳台

- (1)计一半面积且无必要交通功能的公共阳台，还需按其规定建筑面积的1倍另行计算地上核减建筑面积。
此外，两户及以下使用的多层高外走廊以及无必要交通功能的多层高公共阳台，其上部空间按层计算的总投影面积按3.1.6.6公式4另行计算地上核减建筑面积。
- (2)户内计一半面积的阳台总投影面积（含与其相连的花池、空调机位等平台）超过6m²，且超过该户除阳台以外户内建筑面积的15%时，按3.1.6.5(1)公式3另行计算地上核减建筑面积。
- (3)户内多层高阳台上部分空间按层计算的总投影面积，按3.1.6.6公式4另行计算地上核减建筑面积。

《深圳市建筑设计规则》2024年版

5.4.1.1 一般规定

- (1) 配套的公共服务设施出入口应与宿舍出入口分开设置。
- (2) 每栋宿舍应设置一个（处）使用面积不小于40m²的公共活动室（空间）和一个使用面积不小于10m²的管理室，管理室宜设置在主要出入口处。

5.4.2.3 建筑层高

首层大堂或公共活动室（空间）层高超过6m，或宿舍居室采用单层床层高超过3.6m、采用双层床层高超过3.9m时，按2.1.5.3公式3计算地上核减建筑面积（层高标准值为2.2m）。

5.4.2.4 阳台

套内计一半面积的阳台总投影面积（含与其相连的花池、空调机位等平台）超过6m²，且超过该户套内建筑面积（阳台除外）的15%时，按2.1.5.4（1）公式4另行计算地上核减建筑面积。

《深圳市建筑设计规则》2022年版

《深圳市建筑设计规则》2024年版

6.8.2.2 室内透空空间

(1)旅馆（酒店）建筑：

仅限门厅、中庭、大堂（含空中大堂）、公共阳台及水平投影面积超过150㎡的多功能厅、宴会厅、会议厅等可设置室内透空空间，其按层计算的总投影面积超过本栋旅馆（酒店）功能规定建筑面积的15%时按3.1.6.3(1)公式1另行计算地上核减建筑面积。

(2)除旅馆（酒店）以外的商业建筑：

①普通商业建筑仅限门厅、中庭、大堂（含空中大堂）可设置室内透空空间，其按层计算的总投影面积超过本栋商业功能规定建筑面积的10%时，按3.1.6.3(1)公式1另行计算地上核减建筑面积。

②集中大型商业建筑仅限门厅、中庭、大堂（含空中大堂）、公共阳台及水平投影面积超过150㎡的多功能厅、商业影厅、宴会厅等可设置室内透空空间，其按层计算的总投影面积超过本栋商业功能规定建筑面积的15%时，按3.1.6.3(1)公式1另行计算地上核减建筑面积。

6.8.2.3 建筑层高

经特别申报并专题论证后确认有特殊层高需求的仓储式商业建筑，层高超过8m时按3.1.6.4公式2计算地上核减建筑面积（层高标准值为8m）。

6.8.2.5 房间分隔

需独立办理产权登记的商业用房必须为实体分隔。施工图设计已经核准的商业建筑需增加实体分隔进一步细分的

5.5.3.2 室内透空空间

(1) 旅馆（酒店）建筑：

旅馆客房不得设置室内透空空间，否则应按2.1.5.2（1）公式1另行计算地上核减建筑面积。

(2) 除旅馆（酒店）以外的商业建筑：

①普通商业建筑仅限门厅、中庭、大堂（含空中大堂）可设置室内透空空间，其按层计算的总投影面积超过本栋商业功能规定建筑面积的10%时，按2.1.5.2（1）公式1另行计算地上核减建筑面积。

②集中大型商业建筑仅限门厅、中庭、大堂（含空中大堂）、公共阳台及水平投影面积超过150㎡的多功能厅、商业影厅、宴会厅、儿童游乐厅及其专用的交通及附属空间等可设置室内透空空间，其按层计算的总投影面积超过本栋商业功能规定建筑面积的15%时，按2.1.5.2（1）公式1另行计算地上核减建筑面积。

5.5.3.3 建筑层高

经专题论证后，确有特殊层高需求并取得相关主管部门确认的仓储式商业建筑，层高超过11m时按2.1.5.3公式2计算核减建筑面积（层高标准值为6.6m）。

5.5.3.5 房间分隔

需独立办理产权登记的商业用房必须为实体分隔。施工图设计已经核准的商业建筑需增加实体分隔的（城市更新、土地整备、利益统筹类项目用于还迁的部分除外），

《深圳市建筑设计规则》2022年版

6.6.1.3 凹槽

严格限制外墙凹槽的设置，因建筑造型需设置面宽5米以内的凹槽，凹槽面宽与进深之比应 ≥ 2 ；凹槽面宽与进深之比小于2的，按层计算的凹槽部分投影面积全部计入地上核减建筑面积。

6.6.2.1 一般规定

- (1)营业厅、营销展厅、咖啡厅、厨房、餐厅、职工食堂等建筑功能的建筑面积不得占用《建设用地规划许可证》中的办公功能规定建筑面积指标。
- (2)办公建筑不得设计为住宅的户型形式。
- (3)独栋办公建筑同一楼层内，设有套内专用卫生间和茶水间的办公用房总建筑面积不得超过该楼层建筑面积的三分之一；套内建筑面积 $\leq 150\text{ m}^2$ 的单套办公用房建筑面积之和，不得超过该层办公建筑面积的二分之一。

《深圳市建筑设计规则》2024年版

5.6.2.1 一般规定

- (1) 营业厅、营销展厅、咖啡厅、厨房、餐厅、职工食堂等建筑功能的建筑面积不得占用《建设用地规划许可证》（或规划设计要点）中的办公功能规定建筑面积指标。
- (2) 卫生间、茶水间、阳台（含露台）及各类型管井、烟道、风井等宜集中设置。



《深圳市建筑设计规则》2022年版

新型产业建筑的设计参照办公建筑设计规范及相应的消防规范执行。

6.15.1 外部空间

6.15.1.1 一般规定

主要立面应具备工业建筑或公共建筑的外立面形式和建筑特点，不得设置不计面积的凸窗及任何形式的凸阳台。

6.15.1.3 凹槽

严格限制外墙凹槽的设置，因建筑造型需设置面宽5米以内的凹槽，凹槽面宽与进深之比应 ≥ 2 ；凹槽面宽与进深之比小于2的，按层计算的凹槽部分投影面积全部计入地上核减建筑面积。

6.15.2 内部空间

6.15.2.1 一般规定

(1)营业厅、营销展厅、咖啡厅、厨房、餐厅、职工食堂等非新型产业建筑功能的建筑面积不得占用《建设用地规划许可证》中新型产业建筑功能规定建筑面积指标。

(2)研发用房可独立设置客梯，应配备至少1台载重2吨以上的货梯，当与厂房同栋布置时，应满足厂房货梯的配置标准。

(3)研发用房的卫生间、茶水间、阳台（露台）及各类型管井、烟道、风井等应集中设置。研发用房单套套内建筑面积不得小于300平方米。

6.15.2.2 室内透空空间

仅限大堂（门厅）、公共阳台可设置室内透空空间，其按层计算的总投影面积超过以下相应规模建筑室内透空空间面积限值时，按3.1.6.3(1)公式1另行计算地上核减建筑面积。

《深圳市建筑设计规则》2024年版

区别于传统产业建筑，供人们从事各类新型产业的研发、中试设计及推广、应用等工作或相关活动的建筑，也称为研发用房或新型产业用房。除本节要求外，新型产业建筑的其余空间设计要求参照办公建筑执行。

5.7.2.1 一般规定

(1) 新型产业用房可独立设置客梯，应配备至少1台载重2吨以上的货梯，当与厂房同栋布置时，应满足厂房货梯的配置标准。

(2) 新型产业用房单套套内建筑面积不得小于300m²（城市更新、土地整备、利益统筹类项目用于还迁的部分除外）。

5.7.2.2 室内透空空间

仅限门厅、中庭、大堂（含空中大堂）、公共阳台及水平投影面积超过150m²的多功能厅、会议厅（会议室）、大型设备房可设置室内透空空间，其按层计算的总投影面积超过以下相应规模建筑室内透空空间面积限值时，按2.1.5.2（1）公式1另行计算地上核减建筑面积。

第5章 建筑分类设计

一、优化工业上楼设计要求，为战略性新兴产业中适合“上楼”的制造、生产、研发等企业提供具有竞争力的产业空间。

- 1、优化厂房设计要求，新修订可以根据产业需要设置裙房、不限定同一宗地建筑高度比等；
- 2、提高厂房、仓库、物流层高；满足新型产业的空间需求；
- 3、新增加架空盘道（车道、坡道）核增空间：厂房、仓库、物流建筑、仓储式商业建筑架空设置的盘道（车道、坡道），当对外开敞面的长度不小于架空空间水平周长的1/4时，可计入核增建筑面积。



新型产业建筑、厂房、仓库、物流建筑

二、鼓励结合产业需求设置公共空间，提升工人工作环境、提升生产空间品质。

- 1、可设置室内透空：仅限大堂（门厅）、公共阳台、设备吊装、运输口可设置室内透空空间
- 2、可设置阳台:计一半面积的阳台（含公共阳台）总投影面积之和（含与其相连的花池、空调机位等平台），超过本层厂房功能规定建筑面积的3%时，计算地上核减建筑面积。



《深圳市建筑设计规则》2022年版

6.14.1.1 一般规定

- (1) 厂房具有跨度较大、空间开敞、荷载较大、功能单一等特点，其设计须考虑生产工艺及货运等基本要求。
- (2) 普通生产厂房不得按新型产业建筑的标准进行设计。
- (3) 普通生产厂房不得设置裙房。

6.14.1.3 室外透空空间

厂房建筑外围设置的任何室外透空空间，其按层计算的总投影面积全部计入地上核减建筑面积。

6.14.1.4 建筑高度

厂房的建筑高度不得大于100米，同一宗地内厂房之间的建筑高度比（单层厂房除外）不得大于2.5。经特别申报并专题论证后确认因生产工艺需要，建筑高度比可进行相应调整。

6.14.1.5 场地设计

普通工业用地内应按照规划要求配置市政基础设施、交通设施或其他配套设施；合理布置生产活动场地，合理疏导人流、普通车流和货流，充分考虑人车分流，提高道路系统安全性；货运流线与其他车行流线宜分开设置，避免相互干扰。

厂房应邻近货梯设置卸货场地，卸货场地面积按照每台货梯至少配备两台货车位计算，卸货场地可布置在地面、首层架空、半地下或地下一层；普通工业用地内卸货场地应满足大型货车通行需求。

《深圳市建筑设计规则》2024年版

5.8.1.1 一般规定

- (1) 厂房具有跨度较大、空间开敞、荷载较大、功能单一等特点，其设计应考虑生产工艺及货运等基本要求。
- (2) 普通生产厂房不得按照新型产业建筑的标准进行设计。

5.8.1.2 内天井

一般不得采用内天井式平面布局。因特殊工艺需要而采用时，内天井的短边应大于24m。

5.8.1.3 建筑高度

厂房的建筑高度不宜大于70m。

5.8.1.4 场地设计

普通工业用地内应合理布置生产活动场地，合理疏导人流、普通车流和货流，充分考虑人车分流，提高道路系统安全性；货运流线与其他车行流线宜分开设置，避免相互干扰。

厂房应邻近货梯设置卸货场地，卸货场地应满足大型货车通行需求。

参考《工业上楼建筑设计通则》SJG163-2024

5.1.3条 生产用房层数不宜低于4层，建筑高度不宜大于70m。

《深圳市建筑设计规则》2022年版

6.14.2.1

一般规定

- (1)须做好货物流线、装卸、垂直运输组织，保证货运简单便捷。非单层厂房原则上应配备不少于1台载重3吨以上货梯，当建筑面积超过15000平方米时，超过部分需按每15000平方米设置至少1台载重2吨以上的货梯（超出部分不足15000平方米时按15000平方米计算）。
- (2)厂房平面应规整方正，满足工业生产需要，应留出完整的可供使用的生产空间，主要进深不宜小于15米。建筑平面一般为大开间，如需分隔，各单元面积不宜过小，除配电房、工具间等辅助房间外，单套套内建筑面积不得小于1000平方米。
- (3)厂房内严禁设置员工宿舍、食堂；办公室、休息室等不应设置在甲、乙类厂房内。

6.14.2.2 室内透空空间

建筑内部设置的室内透空空间按层计算的总投影面积全部计入地上核减建筑面积。

《深圳市建筑设计规则》2024年版

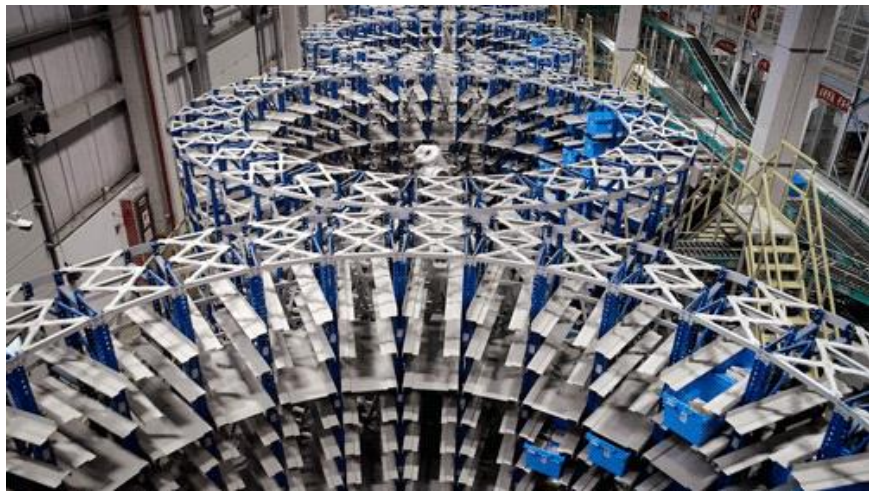
5.8.2.1 一般规定

- (1) 厂房平面应规整方正，一般为大开间。如需分隔，除配电房、工具间等辅助房间外，单套套内建筑面积不得小于1000m²（城市更新、土地整备、利益统筹类项目用于还迁的部分除外）。
- (2) 厂房的电梯设置应符合《广东省高标准厂房设计规范》要求。

5.8.2.2 室内透空空间

仅限门厅、大堂（含空中大堂）、公共阳台、设备吊装、运输口可设置室内透空空间，其按层计算的总投影面积超过以下室内透空空间面积限值时，按2.1.5.2（1）公式1另行计算地上核减建筑面积。

- (1) 当 $S1 \leq 50000$ 时， $S2 = S1 \times 3\%$ 。
 - (2) 当 $S1 > 50000$ 时， $S2 = 50000 \times 3\% + (S1 - 50000) \times 2\%$ 。
- 其中S1为本栋厂房功能建筑面积，S2为室内透空面积限值，单位为m²。



《深圳市建筑设计规则》2022年版

6.14.2.3 通用型标准厂房建筑层高

- (1)单层厂房层高超过8m但不超过16m时，按3.1.6.4公式2计算地上核减建筑面积（层高标准值为8m）；层高超过16m时，按其规定建筑面积的1倍计算地上核减建筑面积。
- (2)经特别申报并专题论证后确认因生产工艺需要有特殊层高需求的非单层厂房，首层层高超过8m，或二至六层部分层高超过6m，或七层及以上部分层高超过5.4m时，按3.1.6.4公式2计算地上核减建筑面积（层高标准值分别为8m、6m、5.4m）。
- (3)除上述情形外的非单层厂房首层层高超过6m，或二至六层部分层高超过5.4m，或七层及以上部分层高超过4.5m时，按3.1.6.4公式2计算地上核减建筑面积（层高标准值为3m）。
- (4)厂房屋面结构找坡 < 3%时层高按最低点计。
- (5)厂房首层架空停车，层高超过6m时，按3.1.6.4公式2计算地上核减建筑面积（层高标准值为3m）。厂房首层架空停车建筑面积不得超过本栋首层建筑面积的10%

6.14.2.4 定制型专业厂房建筑层高

定制型专业厂房的建筑层高可在土地出让前招商引资阶段按照产业主管部门确认的实际工艺需求进行设计，并在《建设用地规划许可证》或《土地使用权出让合同书》中进行约定。

6.14.2.5 阳台

计一半面积的阳台（含公共阳台），还需按其规定建筑面积的1倍另行计算地上核减建筑面积。
此外，多层高阳台上部空间按层计算的总投影面积按3.1.6.6公式4另行计算地上核减建筑面积。

《深圳市建筑设计规则》2024年版

5.8.2.3 通用型标准厂房建筑层高

- (1) 单层厂房层高超过8m但不超过16m时，按2.1.5.3公式2计算地上核减建筑面积（层高标准值为8m）；层高超过16m时，按其规定建筑面积的1倍计算地上核减建筑面积。
- (2) 非单层厂房首层层高超过8m，或二至六层层高超过6m，或七层及以上层高超过5.4m时，按2.1.5.3公式2计算地上核减建筑面积（层高标准值为3m）。
- (3) 经专题论证后，确因生产工艺需要，有特殊层高需求并取得相关产业主管部门确认的，按实际生产需要设置层高。
- (4) 厂房屋面结构找坡 $\leq 3\%$ 时，层高可按最低点计算。
- (5) 厂房首层架空停车，层高超过8m时，按2.1.5.3公式2计算地上核减建筑面积（层高标准值为6m）。厂房首层架空停车建筑面积不得超过本栋首层建筑面积的30%。

5.8.2.4 定制型专业厂房建筑层高

定制型专业厂房的建筑层高可按照产业主管部门所确认的实际工艺需求进行设计，并在《建设用地规划许可证》（或规划设计要点）或《土地使用权出让合同书》中进行约定。

5.8.2.5 阳台

计一半面积的阳台（含公共阳台）总投影面积之和（含与其相连的花池、空调机位等平台），超过本层厂房规定建筑面积的2%时，按2.1.5.4
(1) 公式4另行计算地上核减建筑面积。

《深圳市建筑设计规则》2022年版

6.16.2.3 建筑层高

- (1)单层仓库层高超过8m但不超过16m时，按3.1.6.4公式2计算地上核减建筑面积（层高标准值为8m）；层高超过16m时，按其规定建筑面积的1倍计算地上核减建筑面积。
- (2)处于海关特殊监管区域内且垂直货运交通设计为全盘道式的非单层保税仓库，层高超过8m时按3.1.6.4公式2计算地上核减建筑面积（层高标准值为8m）。
- (3)除上述情形外的非单层仓库首层层高超过8m，或二至六层部分层高超过6m，或七层及以上部分层高超过4.5m时，按3.1.6.4公式2计算地上核减建筑面积（层高标准值为3m）。
- (4)仓库首层架空停车，层高超过8m时，按3.1.6.4公式2计算地上核减建筑面积（层高标准值为3m）。
- (5)半地下及地下仓库层高超过6.6m时，按3.1.6.4 公式2 计算地下核减建筑面积（层高标准值为3m）。

《深圳市建筑设计规则》2024年版

5.9.2.3 建筑层高

- (1) 单层仓库层高超过11m但不超过22m时，按2.1.5.3公式2计算地上核减建筑面积（层高标准值为11m）；层高超过22m时，按其规定建筑面积的1倍计算地上核减建筑面积。
- (2) 非单层仓库首层至五层层高超过11m，或六层及以上层高超过6m时，按2.1.5.3公式2计算地上核减建筑面积（层高标准值为3m）。
- (3) 经专题论证后，确因仓储需要，有特殊层高需求并取得相关产业主管部门确认的，按实际仓储需要设置层高。
- (4) 仓库屋面结构找坡≤3%时，层高可按最低点计算。
- (5) 仓库首层架空停车，层高超过11m时，按2.1.5.3公式2计算地上核减建筑面积（层高标准值为6m）。仓库首层架空停车建筑面积不得超过本栋首层建筑面积的30%。

《深圳市建筑设计规则》2022年版

6.17.2.2 建筑层高

处于海关特殊监管区域内，且垂直货运交通设计为全盘道式的保税物流建筑，层高超过8m时按3.1.6.4公式2计算地上核减建筑面积（层高标准值为8m）。

除上述情形外的物流建筑层高有以下情形的，均按3.1.6.4公式2计算地上核减建筑面积（层高标准值为3m）：

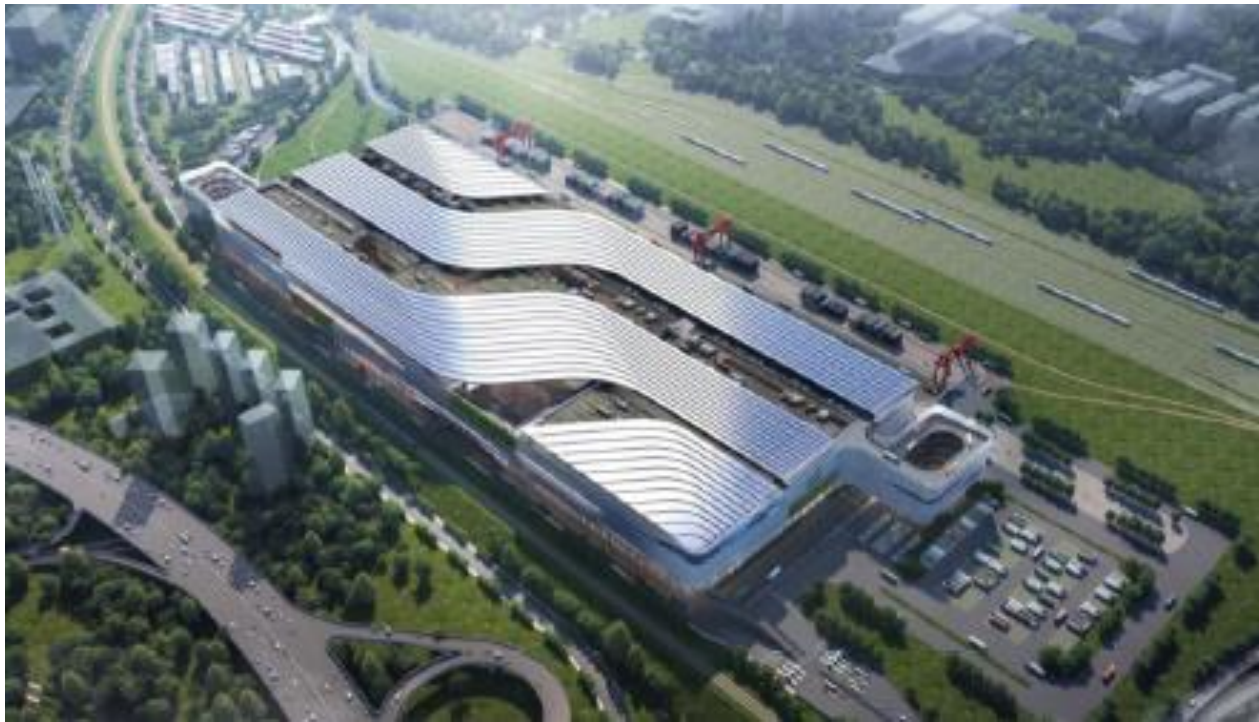
- (1)普通物流建筑及单层物流建筑面积不大于8000m²的集中大型物流建筑，首层层高超过6.6m，或二至六层部分层高超过5.4m，或七层及以上部分层高超过4.5m。
- (2)单层物流建筑面积大于8000m²的集中大型物流建筑，六层及以下部分层高超过6.6m，或七层及以上部分层高超过5.4m。
- (3)半地下及地下物流建筑层高超过6.6m时，按3.1.6.4 公式2 计算地下核减建筑面积（层高标准值为3m）。

《深圳市建筑设计规则》2024年版

除本节要求外，物流建筑其余要求参照仓库执行。

5.10.2.1 建筑层高

- (1) 单层物流建筑层高超过11m时，按2.1.5.3公式2计算地上核减建筑面积（层高标准值为11m）。
- (2) 非单层物流建筑首层至五层层高超过11m，或六层及以上层高超过6m时，按2.1.5.3公式2计算地上核减建筑面积（层高标准值为3m）。
- (3) 经专题论证后，确因物流需要，有特殊层高需求并取得相关产业主管部门确认的，按实际物流需要设置层高。
- (4) 物流建筑屋面结构找坡≤3%时，层高可按最低点计算。
- (5) 物流建筑首层架空停车，层高超过11m时，按2.1.5.3公式2计算地上核减建筑面积（层高标准值为6m）。物流建筑首层架空停车建筑面积不得超过本栋首层建筑面积的30%。



《深圳市建筑设计规则》2024年版

5.11.1 建筑首层

车辆基地上盖的地面设置消防车道并符合地面疏散要求时，上盖综合开发建筑以车辆基地上盖的地面层，作为上盖综合开发建筑的首层。

5.11.2 建筑基底面积

上盖综合开发建筑的基底面积按上盖建筑首层柱及围护结构等结构外围水平投影面积计算。

5.11.3 建筑高度

车辆基地上盖的地面设置消防车道并符合地面疏散要求时，上盖综合开发建筑的高度以车辆基地上盖的地面起算。

5.11.4 车辆基地上盖地面以下的停车库参照地下停车库管控。



《深圳市建筑设计规则》2022年版

6.13.1 停车位大小

应符合《汽车库建筑设计规范》等相关规范要求。

6.13.2 停车库层高

地上普通停车库层高不得大于3.9m；设有两层机械停车位的车库层高不宜大于5.6m。多层立体机械停车库层高根据实际需要设置。

6.13.3 车库停车位建筑面积参考表3.1.2.4(2)

6.13.4 子母车位

只可作为单一车位计入规划指标。

6.13.5 停车位计算

配建停车位指标以小型车为标准当量，其它车型的停车位应按《深圳市城市规划标准与准则》相关规定进行换算。设计文件中应标明车位数据指标，并在图纸中详细标出车位编号。

6.13.6 无障碍要求

地下停车库和地面停车场均应合理设置非机动车位和残疾人专用车位。非机动车的停车位应靠近使用者活动区域；无障碍机动车停车位应设置在方便出入的位置，并应作显著标识，配置数量应符合无障碍设计规范的相关规定。

6.13.7 公共绿地下的停车库

- (1)当地下停车库建筑面积超过2500m²时，地下停车库结构外围水平投影面积不应超过地上公共绿地面积的60%。
- (2)车库上方公共绿地种植土覆土厚度不得小于3m，且覆土顶面高于周边原始地面的高度不超过0.3m。
- (3)停车库上部结构应做排水层，确保绿地内潜水能排入周边的土壤中。

《深圳市建筑设计规则》2024年版

5.12.1 建筑层高

地上普通停车库层高不得大于3.9m；设有两层机械停车位的车库层高不宜大于5.6m。多层立体机械停车库层高根据实际需要设置。

5.12.2 子母车位

子母车位作为单一车位计入规划指标。

5.12.3 停车位计算

(1) 配建停车位指标以小型车为标准当量，其他车型的停车位应按《深圳市城市规划标准与准则》相关规定进行换算。

(2) 微型停车位数量不得超过配建停车位指标的5%（数值为按照《深圳市城市规划标准与准则》相关规定换算后的当量）。

5.12.4 无障碍要求

停车库应合理设置残疾人专用车位。无障碍停车位应设置在方便出入的位置，并应作显著标识，配置数量应符合《深圳市城市规划标准与准则》相关规定。

5.12.5 机械式停车位

具有大量人流、车流集中疏散的影剧院、会展中心、体育场馆等大型公共建筑以及新建居住建筑，按照《深圳市城市规划标准及准则》要求配建的停车位不应采用机械式停车形式。

改建、扩建的医院、学校、交通枢纽等公益性建筑，确实受建设条件限制的，可以配建机械式停车位，设置比例不宜大于配建停车位总数的50%。

附录

附录主要修改内容：

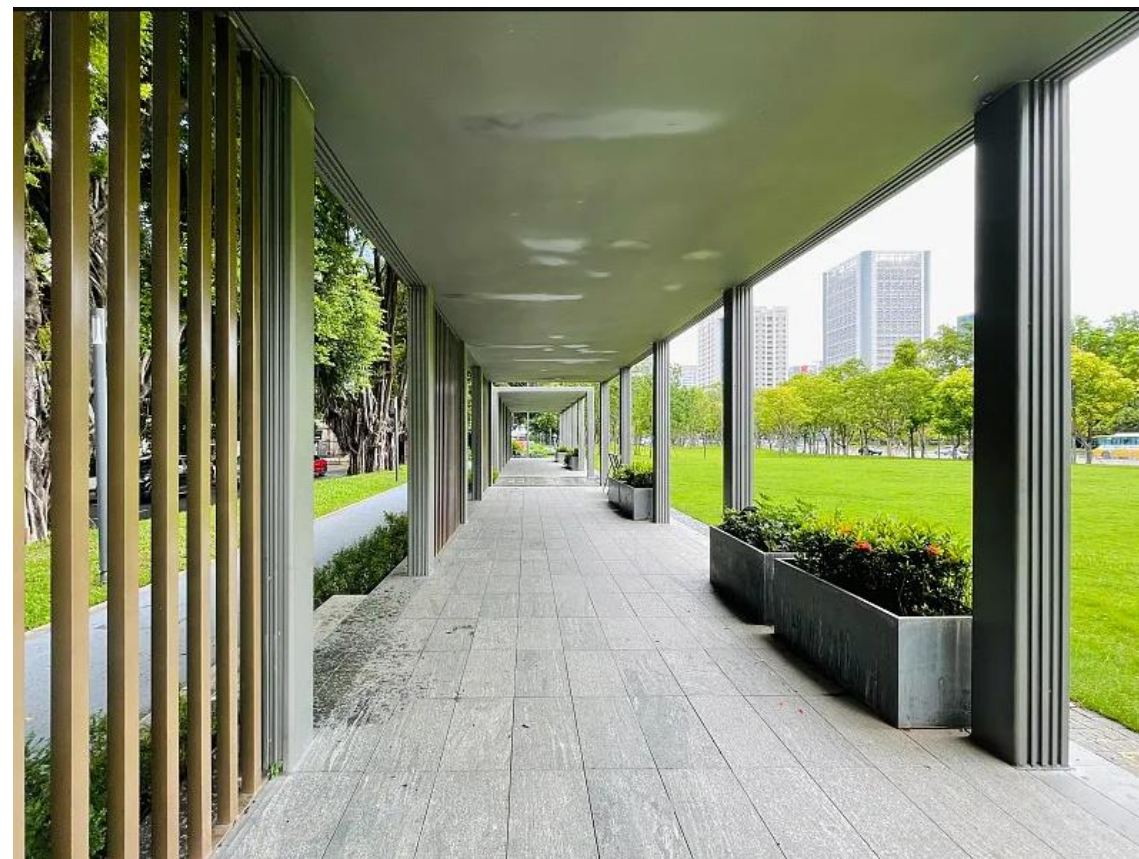
原第2章名词解释移至附录。

删除：

建筑分类名词、常见的建筑部件名词、非功能性凹槽附表、室外透空空间附表、建筑工程设计各阶段图纸基本内容及要求、主要经济指标表中的住宅户型比例部分、建设场地环境设计基本内容。

新增：

连廊、架空空间、仓储式商业、盘道等名词解释。



《深圳市建筑设计规则》2022年版

2.2.4 架空连廊

位于二层及以上，联系两栋（座）建筑的水平交通走廊，分有上盖和无上盖架空连廊。

2.2.5 内天井

四周均被计建筑面积的建筑空间（两栋或两座建筑之间的单层架空连廊除外）围合的室外露天空间，主要用以解决建筑物的采光和通风。

2.2.6 凹槽

三面被计建筑面积的建筑空间围合，仅一面开口，且开口内无任何结构连梁、连板或与其类似的装饰性构件连接的上下透空的空间。

(1)当朝向凹槽开口的户内房间（均不含阳台）或公共楼梯厅、电梯厅有除此以外其他的采光通风来源，或凹槽位于户内房间与房间之间时，该凹槽为非功能性凹槽。

(2)除上述情况外，当凹槽开口是户内房间或公共楼梯厅、电梯厅采光通风唯一来源时，该凹槽为功能性凹槽。

2.2.7 室外透空空间

与建筑空间相连的由结构连梁、连板、建筑墙体等围合形成的建筑外墙外部透空空间。

2.2.8 室内透空空间

建筑楼层内局部设置的跨越一个以上标准层高的有盖建筑空间。

整层作为中庭、大堂、会议厅，当其层高超过规定限值，也可视为室内透空空间。

《深圳市建筑设计规则》2024年版

A.1.3 连廊

连接楼栋（单元）建筑的交通走廊。

A.1.4 风雨连廊

建筑首层或塔楼底层连通楼栋（单元）间无围护结构的连廊。

A.1.5 内天井

四周均被计建筑面积的建筑空间（楼栋或单元建筑之间的连廊、风雨连廊除外）围合的室外露天空间，主要用以解决建筑物的采光和通风。

A.1.6 凹槽

三面被计建筑面积的建筑空间围合，仅一面开口，开口宽度小于4m的上下透空的空间（含连梁连板）。

A.1.7 室内透空空间

建筑楼层内局部设置的跨越一个以上标准层高的有盖建筑空间。

整层作为门厅、中庭、大堂（含空中大堂）、多功能厅、会议厅（会议室）、商业影厅、宴会厅、儿童游乐厅、设备用房，当其层高超过规定限值，也可视为室内透空空间。

《深圳市建筑设计规则》2022年版

2.2.12 架空层

建筑物中仅有结构支撑而无外围护结构（因安全要求必须设置的净高不超过1.5m的栏杆除外）的开敞空间层。

《深圳市建筑设计规则》2024年版

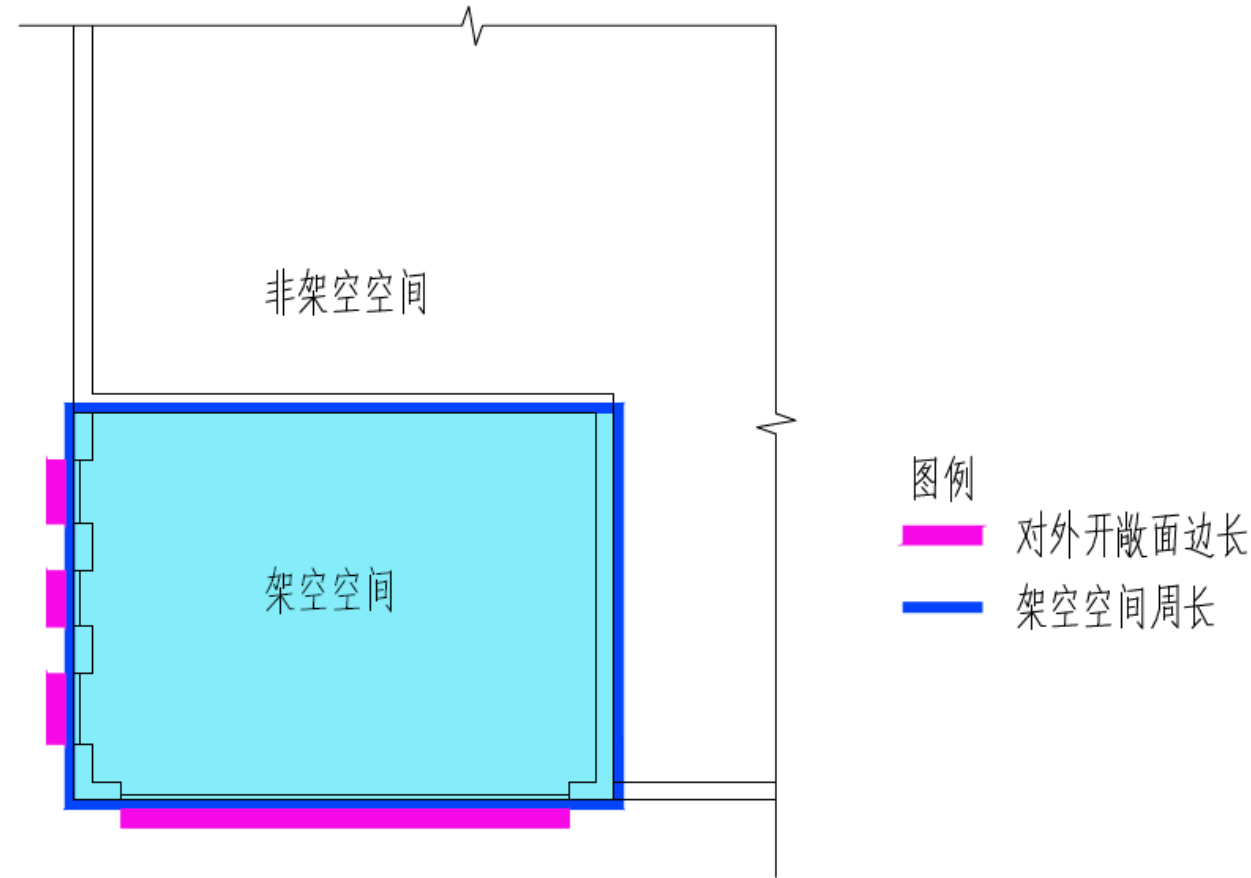
A.1.12 架空层

建筑物中仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。

A.1.8 架空空间

在建筑或建筑群中，建筑实体内存在的仅有结构支撑而无外围护结构（因安全要求必须设置的净高不超过1.5m的栏杆除外）的开敞空间。主要包括架空公共空间、架空停车场、架空绿化、架空休闲、架空盘道（车道、坡道）等。

架空空间对外开敞面的边长应不小于架空空间水平周长的1/4。



《深圳市建筑设计规则》2022年版

2.4.3 建筑面积

建筑物（包括墙体）所形成的楼地面面积。

2.4.4 地上规定建筑面积指标

市规划自然资源主管部门在《建设用地规划许可证》和《土地使用权出让合同书》中规定允许建设的地上建筑面积。

2.4.5 地下规定建筑面积指标

市规划、土地主管部门在《建设用地规划许可证》和《土地使用权出让合同书》中规定允许建设的地下建筑面积。

2.4.7 地上/下核减建筑面积

地面以上建筑室外或室内透空空间、凹槽、建筑层高、阳台面积等超过相应规定限值，应占用地上规定建筑面积指标的建筑面积。地面以

《深圳市建筑设计规则》2024年版

A.1.17 仓储式商业

集商品销售与商品储存于一个空间的零售形式。

A.2.3 盘道

供厂房、仓库、物流建筑、仓储式商业建筑连接各层使用的专用货运通道，一般采用曲线形或者曲线、直线结合形式。

A.3.3 建筑面积

建筑物外墙（柱）勒角以上各层（层高不小于2.20米）的外围水平投影面积之和。

A.3.4 规定建筑面积指标

规划主管部门在《建设用地规划许可证》（或规划设计要点）和《土地使用权出让合同书》中规定允许建设的建筑面积，包括地上规定建筑面积指标和地下规定建筑面积指标。

A.3.5 计规定容积率建筑面积

在项目实施阶段，经规划主管部门核定的实际使用的规定建筑面积指标的建筑面积，包括地上、地下规定建筑面积、地上、地下核减建筑面积。

A.3.8 核减建筑面积

超过规定限值，占用规定建筑面积指标的建筑面积。

《深圳市建筑设计规则》2022年版

一、项目概况							
项目名称				用地单位			
宗地号/宗地代码				用地位置			
二、主要技术经济指标							
建设用地面积		m²		总建筑面积	m²		
容积率/规定容积率				计容积率建筑面积	m²		
地上规定建筑面积		m²		不计容积率建筑面积	m²		
地下规定建筑面积		m²		地上核减建筑面积	m²		
地上核增建筑面积		m²		地下核减建筑面积	m²		
地下核增建筑面积		m²		建筑覆盖率(一/二级)	%		
最大层数(地上/下)		层		建筑基底面积	m²		
建筑最高高度		m		机动车停车位(地上/下)	辆		
绿化覆盖率		%		非机动车停车位(地上/下)	辆		
绿地面积/折算绿地面积		m²					
其它							
三、本期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积m²		
					规定	核减	合计
总建筑面积 m²	计容积率 建筑面积 m²	计规定 容积率 建筑面 积 m²	地上				
		地下					
	地上核增建筑面积 m²						
不计容积率 建筑面积 m²	地下核增建筑面积 m²						
四、本期住宅户型比例		总量		户型套内建 筑面积 < 90 m²	占总量比例		
户数		户		户	%		
建筑面积		m²		m²	%		

《深圳市建筑设计规则》2024年版

一、项目概况						
项目名称			用地单位			
宗地号/宗地代码			用地位置			
二、主要技术经济指标						
建设用地面积		m²	总建筑面积	m²		
容积率/规定容积率			计容积率建筑面积	m²		
地上规定建筑面积		m²	不计容积率建筑面积	m²		
地下规定建筑面积		m²	地上核减建筑面积	m²		
地上核增建筑面积		m²	地下核减建筑面积	m²		
地下核增建筑面积		m²	建筑覆盖率(一/二级)	%		
最大层数(地上/下)		层	建筑基底面积	m²		
建筑最高高度		m	机动车停车位(地上/下)	辆		
绿化覆盖率		%	自行车停车位(地上/下)	辆		
绿地面积/折算绿地面积		m²				
其它						
三、本期建筑面积及分配			建筑功能	建筑面积m²		
				规定	核减	合计
总建筑面积 m²	计容积率 建筑面积 m²	计规定容 积率 建筑面积 m²	地上			
		地下				
	地上核增建筑面 积 m²					
不计容积 率 建筑面积 m²	地下核增建筑面 积 m²					

《深圳市建筑设计规则》2022年版

《深圳市建筑设计规则》2024年版

A.0.3 室内透空空间
附表A.0.3 室内透空空间的投影面积限值

建筑类别		位置		限值
住宅建筑		建筑面积 > 90m²复式住宅的户内起居室(厅)、餐厅		取60m²与除阳台外户内建筑面积×20%中的较小值，室内透空空间高度不得超过两个标准层
		错层式住宅的户内起居室(厅)		取40m²与除阳台外户内建筑面积×15%中的较小值，室内透空空间高度不得超过4.5m
办公建筑		门厅、中庭、大堂(含空中大堂)、公共阳台、多功能厅、会议厅		$S_1 \leq 50000$ 时， $S_2 = S_1 \times 10\%$ ； $50000 < S_1 \leq 100000$ 时， $S_2 = 50000 \times 10\% + (S_1 - 50000) \times 5\%$ ； $S_1 > 100000$ 时， $S_2 = 50000 \times 10\% + 50000 \times 5\% + (S_1 - 100000) \times 3\%$ 。
商业建筑	旅馆(酒店)	门厅、中庭、大堂(含空中大堂)、公共阳台、多功能厅、宴会厅、会议厅		本栋旅馆(酒店)功能规定建筑面积×15%
	除旅馆(酒店)外	普通	门厅、中庭、大堂(含空中大堂)	本栋商业功能规定建筑面积×10%
		集中大型	门厅、中庭、大堂(含空中大堂)、公共阳台、多功能厅、商业影厅、宴会厅	
新型产业建筑		大堂(门厅)、公共阳台		$S_1 \leq 50000$ 时， $S_2 = S_1 \times 5\%$ ； $S_1 > 50000$ 时， $S_2 = 50000 \times 5\% + (S_1 - 50000) \times 3\%$ 。
物流建筑		大堂(门厅)		$S_1 \leq 50000$ 时， $S_2 = S_1 \times 5\%$ ； $S_1 > 50000$ 时， $S_2 = 50000 \times 5\% + (S_1 - 50000) \times 3\%$ 。
非上述情形				0

C.0.1 室内透空空间的投影面积限值

建筑类别		位置		限值
住宅建筑		套内建筑面积 > 90㎡复式住宅的套内起居室(厅)、餐厅		取60㎡与除阳台外套内建筑面积×30%中的较小值, 室内透空空间高度不得超过两个标准层
		错层式住宅的套内起居室(厅)、餐厅		取60㎡与除阳台外套内建筑面积×30%中的较小值, 室内透空空间高度不得超过4.5m
商业建筑	旅馆(酒店)	除客房外		不限
	除旅馆(酒店)外	普通	门厅、中庭、大堂(含空中大堂)	本栋商业功能规定建筑面积×10%
		集中大型	门厅、中庭、大堂(含空中大堂)、公共阳台、水平投影面积 > 150㎡的多功能厅、商业影厅、宴会厅、儿童游乐厅及其专用的交通及附属空间等	
办公建筑		门厅、中庭、大堂(含空中大堂)、公共阳台及水平投影面积 > 150㎡的多功能厅、会议厅(会议室)		$S_1 \leq 50000$ 时, $S_2 = S_1 \times 10\%$; $50000 < S_1 \leq 100000$ 时, $S_2 = 50000 \times 10\% + (S_1 - 50000) \times 5\%$; $S_1 > 100000$ 时, $S_2 = 50000 \times 10\% + 50000 \times 5\% + (S_1 - 100000) \times 3\%$ 。
新型产业建筑		门厅、中庭、大堂(含空中大堂)、公共阳台及水平投影面积 > 150㎡的多功能厅、会议厅(会议室)、大型设备房		$S_1 \leq 50000$ 时, $S_2 = S_1 \times 5\%$; $S_1 > 50000$ 时, $S_2 = 50000 \times 5\% + (S_1 - 50000) \times 3\%$ 。
厂房		门厅、大堂(含空中大堂)、公共阳台、设备吊装、运输口		当 $S_1 \leq 50000$ 时, $S_2 = S_1 \times 3\%$ 。 当 $S_1 > 50000$ 时, $S_2 = 50000 \times 3\% + (S_1 - 50000) \times 2\%$ 。
非上述情形				0

《深圳市建筑设计规则》2022年版

《深圳市建筑设计规则》2024年版

附表A.0.4 建筑层高的限值 and 标准值

通用型 标准厂房	单层厂房			8.0m	8.0m		
	特殊非单层厂房		首层	8.0m	8.0m		
			二至六层	6.0m	6.0m		
			七层及以上	5.4m	5.4m		
	除上述情形外的非单层厂房		首层	6.0m	3.0m		
			二至六层	5.4m			
			七层及以上	4.5m			
厂房首层架空停车		首层	6.0m	3.0m			
仓库	单层仓库、盘道式非单层保税仓库			8.0m	8.0m		
	除上述情形外的非单层仓库		首层	8.0m	3.0m		
			二至六层	6.0m			
			七层及以上	4.5m			
	仓库首层架空停车		首层	8.0m	3.0m		
半地下及地下仓库			6.6m	3.0m			
物流建筑	盘道式保税物流建筑			8.0m	8.0m		
	除上述情形外的物流建筑	普通物流建筑		首层	6.6m	3.0m	
				二至六层	5.4m		
				七层及以上	4.5m		
		集中大型物流建筑	单层物流建筑面积 ≤8000m²		首层		6.6m
					二至六层		5.4m
					七层及以上		4.5m
			单层物流建筑面积 >8000m²		首层至六层		6.6m
					七层及以上		5.4m
	半地下及地下物流建筑			6.6m	3.0m		
各类建筑	避难层、设备层			6.0m	2.2m		
	屋面构件	实体女儿墙		1.5m	2.2m		
		屋面构架、幕墙	建筑高度≤24m	2.2m			
			24m < 建筑高度 ≤150m	取9m和屋面高度10%中的较小值			
			150m < 建筑高度 ≤250m	12.0m			

C.0.2 建筑层高的限值 and 标准值

通用型标准厂房		定制型专业厂房，或经专题论证后，确因生产工艺需要，有特殊层高需求并取得相关产业主管部门确认的，按实际生产需要设置层高				
		单层厂房	单层不超过16.0m	8.0m	8.0m	
			单层超过16.0m	16.0m	按其规定建筑面积的1倍计算	
		非单层厂房	首层	8.0m	3.0m	
			二层至六层	6.0m		
七层及以上	5.4m					
厂房首层架空停车		首层	8.0m	6.0m		
仓库		经专题论证后，确因仓储需要，有特殊层高需求并取得相关产业主管部门确认的，按实际仓储需要设置层高				
		单层仓库	不超过22.0m	11.0m	11.0m	
			超过22.0m	22.0m	按其规定建筑面积的1倍计算	
		非单层仓库	首层至五层	11.0m	3.0m	
			六层及以上	6.0m		
仓库首层架空停车		首层	11.0m	6.0m		
物流建筑		经专题论证后，确因物流需要，有特殊层高需求并取得相关产业主管部门确认的，按实际物流需要设置层高				
		单层物流建筑		11.0m	11.0m	
		非单层物流建筑	首层至五层	11.0m	3.0m	
			六层及以上	6.0m		
物流建筑首层架空停车		首层	11.0m	6.0m		
各类建筑		避难层、设备层		6.0m	2.2m	
		屋面构件	实体女儿墙	1.5m	2.2m	
			屋面构架、幕墙	建筑高度≤24m		2.2m
				24m < 建筑高度≤100m		取9m和屋面高度10%中的较小值
				100m < 建筑高度≤200m		12.0m
特殊屋顶造型		符合4.3.1条要求的不限				

《深圳市建筑设计规则》2022年版

A.0.5 计一半面积的阳台

建筑类别		位置	限值
住宅建筑	未设置室内透空	面宽、进深均不小于2.4m的居住空间（起居室、客厅、餐厅、卧室）及一个厨房（或与其连通的卫生间）	阳台总投影面积≥6㎡时，取60㎡与除阳台外户内建筑面积×20%中的较小值
	设置室内透空、错层式		阳台总投影面积≥6㎡时，取30㎡与除阳台外户内建筑面积×10%中的较小值
宿舍建筑		户内	阳台总投影面积≥6㎡时，除阳台外户内建筑面积×15%
办公建筑		不限	本栋办公功能规定建筑面积×5%
商业建筑	旅馆(酒店)	不限	本栋旅馆或酒店功能规定建筑面积×10%
	除旅馆(酒店)外	不限	本栋商业功能规定建筑面积×5%
新型产业建筑		不限	本栋相应功能规定建筑面积×5%
非上述情形			0

《深圳市建筑设计规则》2024年版

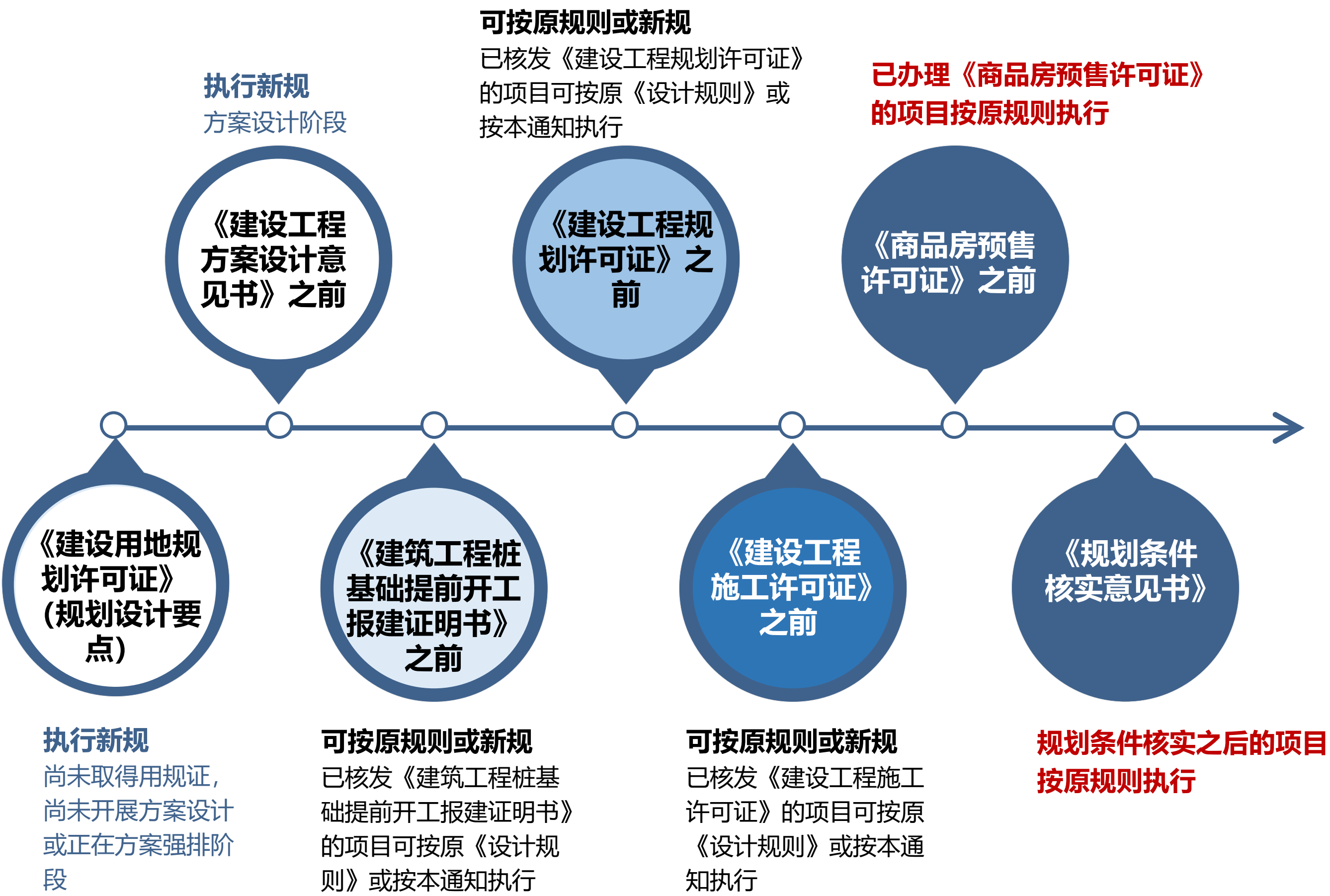
C.0.3 计一半面积阳台的投影面积限值

建筑类别		限值
住宅建筑		阳台总投影面积≥6㎡时，取60㎡与除阳台外套内建筑面积×20%中的较小值
宿舍建筑		阳台总投影面积≥6㎡时，除阳台外套内建筑面积×15%
商业建筑	旅馆(酒店)	本栋旅馆或酒店功能规定建筑面积×10%
	除旅馆(酒店)外	本栋商业功能规定建筑面积×5%
办公、新型产业建筑		本栋相应功能规定建筑面积×5%
厂房		超过本层厂房规定建筑面积×2%

执行时点

本《设计规则》发布前已核发《建设工程规划许可证》或《建筑工程桩基础提前开工报建证明书》、《建设工程施工许可证》，且尚未办理《商品房预售许可证》或规划条件核实的建设工程项目，可按原《设计规则》或按本通知执行；

本《设计规则》发布前已办理《商品房预售许可证》或规划条件核实的建设工程，按原《设计规则》执行。



谢谢！