

# 第十三师新星市关于支持“好房子”的 规划管理指导意见（试行）

为深入贯彻落实《中共中央关于制定国民经济和社会发展的第十五个五年规划的建议》《关于进一步提升住房品质的实施意见》（兵建发〔2025〕41号）及全国两会对建设“好房子”的要求，加快构建房地产发展新模式，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，更好适应人民群众对高品质居住需求，现结合师市实际，针对在十三师辖区内新建、在建且具备变更条件的居住项目，制定支持“好房子”规划管理指导意见（以下简称《意见》）。

## 一、鼓励住宅设置封闭阳台<sup>①</sup>

为适应新星市气候、减少高空坠物风险、营造建筑整体形象，鼓励住宅设置封闭阳台。阳台设计进深不超过2.1米，每户阳台水平投影面积不大于套内建筑面积的15%，封闭阳台按照围护结构外表面所围空间的水平投影面积的1/2计入计容建筑面积。

符合上述情况的阳台应当在修建性详细规划（建设工程设计方案）图纸及建设工程规划许可证中载明总建筑面积和计容建筑面积、不计容建筑面积。规划核验、房屋测绘及不动产登记时按房屋实测建筑面积进行登记。

## 二、优化凸窗（飘窗）平台设置<sup>②</sup>

<sup>①</sup> 参照《乌鲁木齐市支持“好房子”土地供应及规划管理的八条措施》第一条，删减开敞阳台

<sup>②</sup> 参照《常德市建筑工程规划技术经济指标计算规则(试行)》第五条

规范凸窗（飘窗）设计，单个凸窗（飘窗）不应大于对应窗户宽度。凸窗（飘窗）窗台与室内楼地面高差在 0.45 米及以上，窗台悬挑宽度（自墙体外边线至凸窗外边线）不大于 0.8 米，窗洞口净高度在 2.1 米及以下且底部不与楼（地）板相连，符合上述要求的不计算建筑面积；否则按凸窗（飘窗）水平投影面积计算建筑面积并计入计容建筑面积。

### 三、规范设备平台设置<sup>③</sup>

每套住宅可设置一个用于放置集中空调外机的设备平台，应采用格栅等通透式方式统一封闭处理，鼓励设为内置式并预留空调排水管道接口，设备平台进深不超过 1.0 米、水平投影面积不大于 4 平方米。如分散设置时，设备平台的数量不宜超过每套住宅居住空间个数，每个设备平台的进深不超过 0.6 米、水平投影面积不大于 1 平方米。沿红线宽度 > 30 米的城市道路两侧的住宅建筑，不宜于建筑外墙面外挂空调室外机。

### 四、支持丰富居住空间形式<sup>④</sup>

居住建筑层高不低于 3 米。住宅门厅、起居室（厅）、餐厅等设置挑空空间时，挑空部分层高不大于两层高度、水平投影面积不超过住宅套内建筑面积的 25% 且不大于 50 平方米的，按其水平投影面积计算容积率，超出部分按 2 倍计算容积率。

住宅地下室总层高不应超过 6.0 米，住宅的卧室、起居室（厅）不应布置在地下，住宅地下室建筑面积应在修建性详细规划（建设工程设计方案）技术经济指标表和建筑面积计算表中予以明

<sup>③</sup> 参照《乌鲁木齐市支持“好房子”土地供应及规划管理的八条措施》第二条。

<sup>④</sup> 参照《乌鲁木齐市支持“好房子”土地供应及规划管理的八条措施》第三条。

确。

## 五、优化各类绿地景观

（一）居住区集中绿地（含居住区公园）内，最大宽度不大于 3m 且每处用地面积不大于 60 平方米的配套体育或其他活动场地（不包括各类球场），其水平投影面积之和不超过该集中绿地水平投影面积 15% 的部分，可计入绿地面积。绿地范围内的各类球场不计入绿地面积<sup>⑤</sup>。

（二）绿地范围内，宽度不大于 2m 的人行道路，可计入绿地面积。

（三）绿地范围内的其他硬质景观（如铺装及亭、台、榭等园林小品），每处用地面积不大于 60 平方米且其水平投影面积不超过本块绿地种植覆土水平投影面积 5% 的部分，可计入绿地面积。

（四）绿地范围内的水体景观（不包含生产水池、游泳池和河道），其水体面积之和不大于绿地用地的 30% 的部分可计入绿地面积。

## 六、规范住宅室外专有庭院设置<sup>⑥</sup>

建筑高度不大于 27 米的低多层住宅可设置室外专有庭院。住宅室外专有庭院不计入建筑密度、不计入绿地率。住宅室外专有庭院可设置起到景观、遮挡作用的通透性围墙，高度不大于 1.80 米（实体性围墙或高度超过 1.80 米不超过 2.40 米的应进行专题论证）；住宅室外专有庭院应在修建性详细规划（建设

<sup>⑤</sup> 印发《菏泽市建筑工程规划管理技术标准》的通知（菏自然资规发〔2022〕260号）

<sup>⑥</sup> 参照《天津市规划资源局关于印发住宅多样性空间增值利用规划管理指导意见(试行)的通知》

工程设计方案)中明确其界线及立面效果。

## 七、支持居住项目采用架空平台停车<sup>⑦</sup>

支持居住项目采用架空平台或半地下停车(以下简称架空平台停车)。利用架空平台以下空间配建机动车停车位的新建居住项目,建设用地内地上、地下建筑水平投影面积之和(重合部分不重复计算)与界内建设用地面积的比率不大于75%。架空平台以下的停车功能水平投影面积不应小于架空平台水平投影面积的65%,建筑楼座应与架空平台一体化设计,架空平台上建筑基底面积与架空平台水平投影面积的比率不大于30%,架空平台以下(含平台以下的建筑楼座水平投影空间)的建筑面积不计入计容建筑面积。以架空平台(含覆土)上皮作为室外地坪,并以此计算架空平台以上的建筑基底面积、绿地面积、建筑层数及建筑高度;架空平台按地上建筑的要求进行退线,架空平台室外地坪不应高于周边城市道路6米,平台的防护栏杆、墙体等上皮不宜高于周边城市道路7.5米,架空平台以上不应设置机动车停车位(应急车、装卸车车位除外)。

## 八、鼓励完善各类社区服务设施

(一)结合完整社区建设、“一刻钟便民生活圈”建设要求,鼓励多种形式增配邻里共享空间,完善社区服务站、卫生服务站、养老服务站等各类社区服务设施。

1、可结合小区入口、入户大堂或依托沿街、街角首层配建地上邻里共享公共空间,作为会客、亲子、阅读、交流、健身等场所使用,邻里共享公共空间单处最大面积600平方米。

<sup>⑦</sup> 参照《天津市规划资源局关于印发住宅多样性空间增值利用规划管理指导意见(第二批)的通知》

2、利用架空平台以下空间配建机动车停车位的新建居住项目<sup>⑧</sup>，架空平台以下（含平台以下的建筑楼座水平投影空间）可设置应建配套公共服务设施、为本地块服务的市政配套设施、公共开敞空间。

3、有条件的居住小区可结合场地条件及集中绿地、活动场地设置下沉空间，与下沉空间相连的地下建筑，设置应建配套公共服务设施、为本地块服务的市政配套设施和公共开敞空间。

以上邻里共享空间、应建配套公共服务设施和公共开敞空间按 160 平方米/百户<sup>⑨</sup>不计入计容建筑面积。建成后不计容的建筑其产权由全体业主共有，面向全体业主运营，不得登记，不得转让、抵押，需无偿移交给相关政府部门统一管理的除外。

（二）建筑底层以柱、剪力墙落地，视觉通透、空间敞开，作为公共休闲、交通、绿化等公共开敞空间使用的架空层，结构层高在 2.2 米及以上，架空开敞面大于等于架空周长的 1/2，符合上述要求的架空层按顶板水平投影面积计算建筑面积，不计入计容建筑面积，否则计入计容建筑面积<sup>⑩</sup>。建成后不计容的建筑其产权由全体业主共有，面向全体业主运营，不得登记，不得转让、抵押，需无偿移交给相关政府部门统一管理的除外。

## 九、完善审批手续

（一）本《意见》涉及的空间应满足国家、自治区及兵团相关规范标准，满足建筑节能、防火、安全防护、日照采光等

<sup>⑧</sup> 参照《天津市规划资源局关于印发住宅多样性空间增值利用规划管理指导意见（第二批）的通知》

<sup>⑨</sup> 参照《乌鲁木齐市支持“好房子”土地供应及规划管理的八条措施》第四条，结合十三师公服配置表中：社区服务站 600+养老服务站 350+卫生服务站 120+托儿所 200+文体活动站 250=1520 平方米制定

<sup>⑩</sup> 常德市建筑工程规划技术经济指标计算规则（试行）（2023）

相关要求。

（二）自然资源和规划管理部门在核发规划条件通知书时应注明“鼓励按照《意见》有关要求进行规划设计创新”，土地出让后，建设单位应按照规划条件进行方案设计。修建性详细规划（建设工程设计方案）技术经济指标表和建筑面积计算表中应明确《意见》提到的各类建筑面积，并在规划总平面中明确标注各类面积所在位置示意图，在建设工程规划许可阶段进行审核。

（三）本《意见》自下发之日起，宗地内未核发过建设工程规划许可证的居住项目按照本《意见》执行。

本《意见》发布之日前已取得建设工程规划许可证的居住项目，在建且具备变更条件的，由建设单位提出书面申请，经项目所在团场（经开区管委会）审查后报自然资源和规划管理部门认定同意执行本《意见》的，可按照上述程序办理相关手续；需补缴土地出让金的，按师市有关规定履行签订土地出让补充合同、补缴土地出让金等相关手续。

未约定事项，按国家及自治区、兵团有关规定执行。本《意见》试行，有效期两年。后续国家、兵团出台新规定的，从其规定。