



关于优化住宅小区相关规划管理要求 推进“好房子”建设的通知

六自然〔2025〕141号

市直有关单位：

为深入贯彻落实中央城市工作会议精神，加快构建房地产发展新模式，提升住宅开发建设品质，打造安全、舒适、绿色、智慧的好房子，促进房地产市场平稳健康发展，更好满足人民群众多层次、多样化居住需求，结合我市实际，现将有关事项通知如下：

一、优化住宅建筑阳台计容规则

1.住宅建筑阳台应与居室空间或厨房（餐厅）相通，其最大进深不超过2.4米（阳台围护结构外围至外墙面的最大垂直距离）。

2.住宅建筑每层阳台（含各类形式的阳台和入户花园等非公共活动空间）水平投影面积之和不超过该层建筑水平投影面积的20%。

同时符合上述两条标准，阳台无论封闭与否，均按照围护结构（设施）外表面水平投影面积的1/2计算建筑面积和容积率，办理商品房预售和不动产登记。如超出上述标准，则超出部分



应按水平投影面积全额计算建筑面积和容积率。

3.不应随意将住宅套内空间分割成阳台,对于有悖正常使用功能、尺寸和设置要求的(详见附图),作为套内空间按楼板水平投影计建筑面积。

二、优化建筑结构层高计容规则

套内建筑面积大于等于144平方米的复式住宅,起居室可布置不超过套内面积25%的挑空,挑空层高不大于两个标准层、开间不超过2跨、同时保留套内南向卧室等居住空间的,挑空部分按单层水平投影面积计算容积率。

三、优化配套设施计容规则

社区用房、养老服务设施等出让合同约定需无偿移交的公共服务设施以及开闭所、公用配电房、公厕、生活垃圾分类用房等公益性设施,其建筑面积可不计入容积率,但需计入总建筑面积,并计算建筑密度。

四、优化架空层计容规则

鼓励住宅整层架空,设置公共开敞空间。

1.住宅建筑首层架空层层高不宜小于3.6米。

2.住宅建筑首层除必要的垂直交通空间、入口大堂及各类管井宜整层架空,架空面积不宜小于70%。

同时满足以上条件的,架空部分的40%可利用门窗、玻璃封闭,需明确公共使用功能。(如书屋、儿童游戏、邻里互动

等公共用途，不得用于销售。)

符合上述标准的住宅建筑架空空间及首层垂直交通空间、入口大堂均不计入容积率。

五、优化停车位配建指标要求

居住建筑停车配建指标采用百平米配比和户数配比双指标控制。

计算单位	计算标准	备注
车位/100 平方米建筑面积	1.1	两者计算取高值，最高不超过2 车位/户
车位/户	1.5	

六、优化停车位配建充电桩的要求

新建居住区固定车位按规定 100%建设充电设施或预留安装条件，预留安装条件时需将管线和桥架等供电设施建设到车位以满足直接装表接电需要，同时需满足电力负荷需求。

七、优化车库出入口顶棚、非机动车停车棚等构筑物计容规则

1.地下车库出入口顶盖建筑面积不计容积率。

2.非机动车停车棚(包含电动自行车集中存放和充电场所)不计算建筑面积、容积率及建筑密度。

3.结合景观独立设置在绿地中,仅用于到达地下室所必需的消防疏散专用楼梯间、风井和烟井等地面附属建构筑物，其建筑面积不计容积率。



八、允许设置室外专用庭院

新建住宅小区在满足绿地率、道路通行等规划要求前提下，低多层（建筑高度不大于 27 米）住宅建筑允许设置室外专用庭院（含下沉庭院）。室外专用庭院不计算建筑密度和绿地率，不纳入不动产登记。同时满足以下要求：

1.室外专用庭院须设置安全遮挡设施，防止高空坠物。安全遮挡设施的设计荷载、抗冲击性能及耐火等级应符合相关安全技术标准。

2.室外专用庭院（含安全遮挡设施）同住宅建筑同步设计、同步实施、同步验收、同步交付，其尺寸、界线及立面效果纳入建设工程设计方案审查内容。

3.室外专用庭院可统一设置用于景观遮挡作用的通透性围墙，高度不大于 1.6 米。

4.严禁在庭院内进行私搭乱建，相关要求在物业管理规约内予以明确。

5.建设单位应及时、准确地向购房者及物业管理单位说明关于室外专用庭院用途，严禁误导性宣传。房屋销售合同应当明确室外专用庭院的用途和购房业主的管理维护义务，购房业主在签订房屋销售合同时须同时签订不私自改变用途和安全使用庭院的承诺书。

九、优化空间布局



新建住宅小区应结合地块特点，拓展公共活动空间，提高小区居住品质。合理控制建筑高度，住宅建筑层高不应低于3米，鼓励低多层住宅建筑层高不低于3.3米。优化整体立面设计，设备平台等附属构件宜统一外立面。

十、提高工程质量水平

全面提升房屋工程质量，严格按照施工工序施工，应用优质建材，优化施工工艺，确保外墙屋顶和地下室车库底板不渗水、大跨度客厅楼板不裂缝，提高房屋工程质量。

十一、改善品质功能

新建住宅建筑每套住宅卧室、起居室、厨房均应能直接采光和自然通风。鼓励优化卫生间设计，实现直接采光和自然通风。智能化系统设备用房、室外地下智能化系统管道应与住宅项目同步建设，满足房屋通过物联网、人工智能等技术实现家居生活的智能化管理的基本条件，不断优化居住体验。

十二、其他事项

1.本文件适用于六安城区范围内新建住宅项目规划、建设和管理。各县区可参照执行。

2.已审批建设工程设计方案的住宅项目，原则上按原批准文件执行，对确需调整且理由充分的，可由建设单位向市自然资源和规划局提出申请，经审查同意后可予以调整（第三、五、六、八条规定情形除外）。



3.本文件自 2025 年 11 月 24 日市自然资源规划委员会第八次全体会议后试行，有效期一年。六安市自然资源和规划局会同六安市住房和城乡建设局等相关部门，定期对政策实施效果进行评估，并根据评估结果酌情完善、延期。

4.本文件由六安市自然资源和规划局、六安市住房和城乡建设局负责解释。

六安市自然资源和规划局

六安市住房和城乡建设局

2025 年 12 月 11 日



附图

不合理阳台图示

