

更正重印件

钦州市自然资源局文件

钦市自然资规〔2025〕1号

钦州市自然资源局关于 印发《钦州市优化规划管控要求 促进住宅品质提升的若干措施》的通知

各有关单位：

为进一步规范城乡规划审批管理工作，适应住房建设标准逐步提升的发展趋势，丰富我市住宅产品体系，打造高品质住宅，满足居民多样化改善性住房需求，我局制定了《钦州市优化规划管控要求促进住宅品质提升的若干措施》（以下简称《若干措施》），经上报市人民政府审批同意，现予以印发，请结合实际认真贯彻执行。

（一）《若干措施》适用于钦州市中心城区范围内的建设项目，各县（区）根据当地实际情况可参照执行。

（二）本措施自印发之日起实施，由市自然资源局负责解释，实施期间国家、自治区相关规定与本措施不一致的，从其规定。

钦州市自然资源局

2025 年 2 月 21 日

钦州市优化规划管控要求 促进住宅品质提升的若干措施

为进一步规范城乡规划审批管理工作,适应住房建设标准逐步提升的发展趋势,丰富我市住宅产品体系,打造高品质住宅,满足居民多样化改善性住房需求,特制定本措施。

一、关于阳台与飘窗的规定

(一) 建筑阳台的设置须符合以下规定:

1.住宅每个套型的阳台结构板水平投影面积总和应 \leq 套型建筑面积的 30%。

2.非住宅建筑每层阳台结构板水平投影面积总和应 \leq 该层总建筑面积的 10%。

3.阳台不允许外接各类设备板和结构板,必须设置时,可设置于阳台非主立面的短边或阳台分户墙正面,并应与建筑结构主体相连。阳台可按造型需要,设置落地装饰柱、装饰墙。当装饰柱、装饰墙同时为结构构件时,应按相应规则计算阳台建筑面积。

(二) 建筑飘窗的设置须符合以下规定:

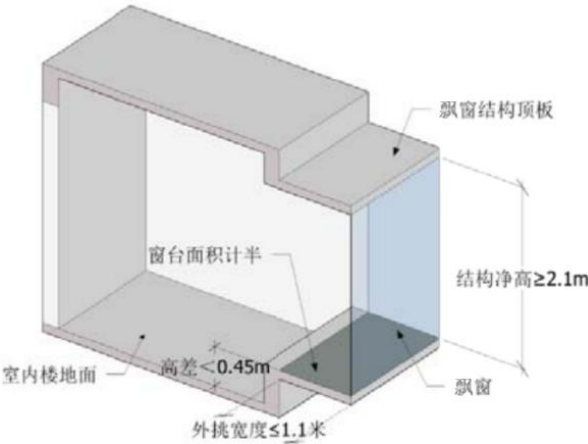
1.飘窗应三面临空开敞;若紧临飘窗一侧设置空调设备机位或设备井,可两面临空开敞。

2.飘窗底板、窗槛墙应为混凝土结构并应与主体结构整体连接。

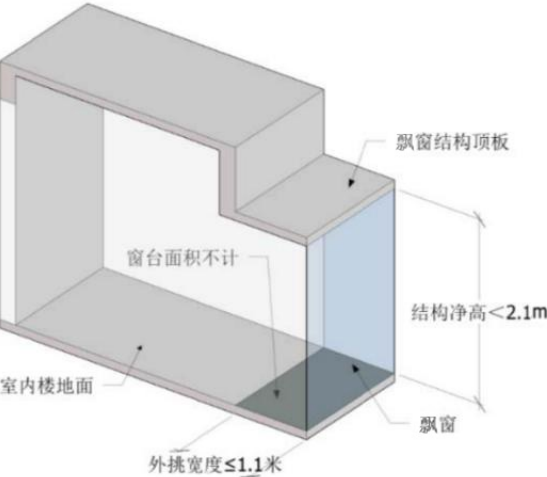
3.飘窗上下构件应外挑,飘窗进深应 ≤ 1.1 米。窗台与室内楼

地面高差在 0.45 米以下且结构净高在 2.10 米及以上的飘窗，应按其围护结构外围水平面积计算 1/2 面积（附图一）；窗台与室内地面高差在 0.45 米以下且结构净高在 2.10 米以下的飘窗，或窗台与室内地面高差在 0.45 米以上的飘窗（附图二、附图三），不计算面积。

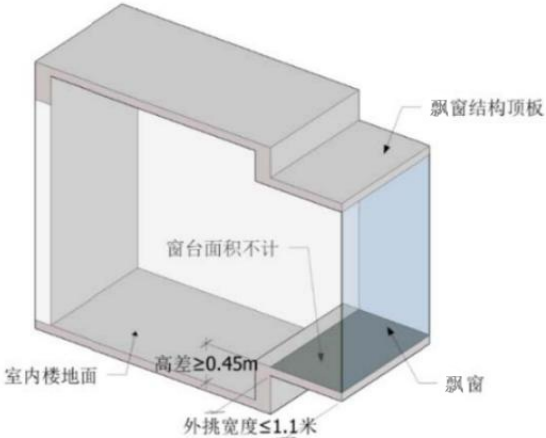
4.上下楼层飘窗的出挑构件之间不允许用实墙封闭。



附图一



附图二



附图三

二、关于花池的补充规定

(一) 利用住宅楼层外挑板做花池的,板的出挑长度应 ≤ 0.6 米,花池覆土深度应 ≥ 0.3 米,花池结构底板应与阳台结构板和室内楼板高差 $\geq \pm 0.3$ 米。

(二) 花池的防坠物措施设计应在建筑设计方案中提出,并提供花池大样图。

三、关于结构板与设备平台的补充规定

(一) 住宅室外结构梁板

1.住宅房与房之间(含客厅、餐厅、卧室、阳台、卫生间、厨房等)不得设置任何结构连梁或连板。

2.因建筑结构需要,可在户与户之间、户与核心筒之间合理设置结构连梁或连板,且应符合以下规定:

(1) 当合计梁板宽(即纵向梁板宽相加或横向梁板宽相加) >1 米时,按结构连梁、连板水平投影全面积的 $1/2$ 计算建筑面积,并计入容积率。当合计梁板宽 ≤ 1 米时,不计建筑面积,不计容积率。

(2) 不计容积率的结构连梁和结构板,设计单位须出具结构设置必要性说明;建设单位须出具有关承诺书,承诺该部分结构连梁和结构板今后不改为其它用途,并在商品房买卖合同中明确约定。

(二) 建筑设备平台

设备平台不可设置在阳台正外侧,应与建筑结构主体相连,设备平台外侧不可设立柱,并提供必要的安全防护措施详图。住宅每个主要功能用房(客厅、卧室、书房)外可设置1处面积 ≤ 1 平方米的设备平台,设备平台可根据需要进行合设,其中,户

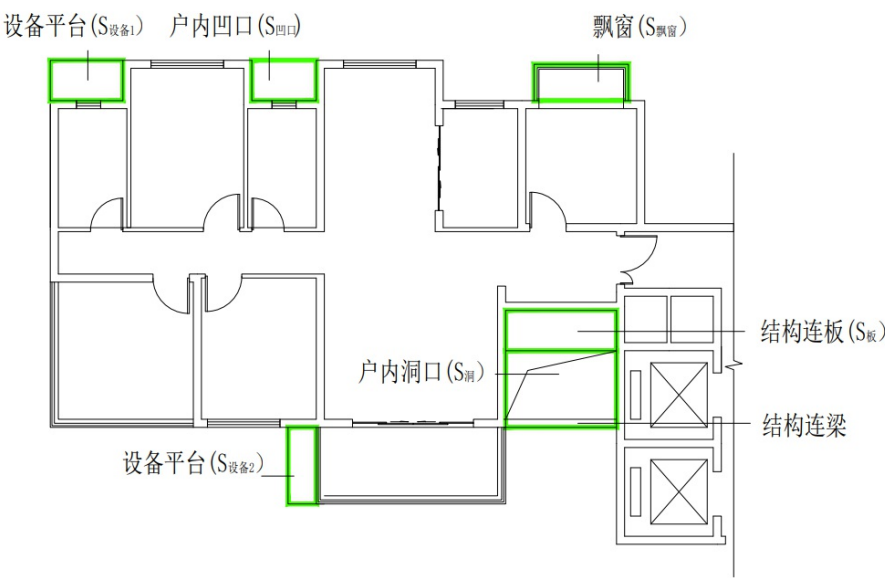
型建筑面积 ≥ 144 平方米的住宅不允许 > 3 处以上的合设(允许3处合设,每处合设面积应 ≤ 3 平方米),户型建筑面积 < 144 平方米的住宅不允许 > 2 处以上的合设(允许2处合设,每处合设面积应 ≤ 2 平方米)。

四、每套住宅户型的空间配置应符合以下要求:

(一) 套型建筑面积 ≤ 144 平方米的户型,本套住宅飘窗、设备平台、结构梁板、户内凹口、户内洞口、内天井的投影面积之和与套型建筑面积的比值应 $\leq 12\%$ 。

(二) 套型建筑面积 > 144 平方米的户型,本套住宅飘窗、设备平台、结构梁板、户内凹口、户内洞口、内天井的投影面积之和与套型建筑面积的比值应 $\leq 10\%$ 。(附图四)

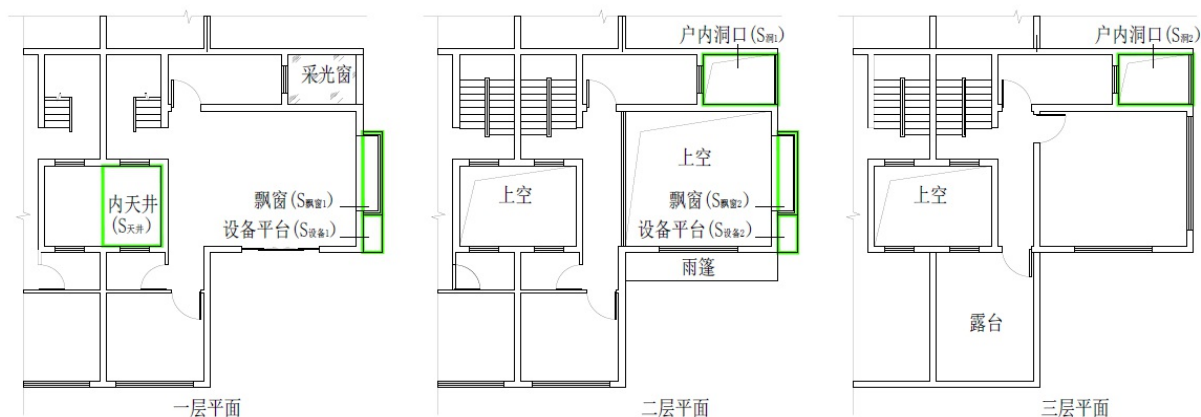
备注:复式及多层联排住宅内天井按单层计算,户内凹口、户内洞口按自然层计算。(附图五)



Sk 为本套住宅飘窗、设备平台、结构连板、户内凹口、户内洞口、内天井的投影面积之和

$$S_k = S_{\text{飘窗}} + S_{\text{设备1}} + S_{\text{设备2}} + S_{\text{凹口}} + S_{\text{洞}} + S_{\text{板}}$$
$$S_k / S_{\text{套型建筑}} \leq 12\% \text{或} 10\%$$

附图四 平层计算示意图



Sk 为本套住宅飘窗、设备平台、结构连板、户内凹口、户内洞口、内天井的投影面积之和

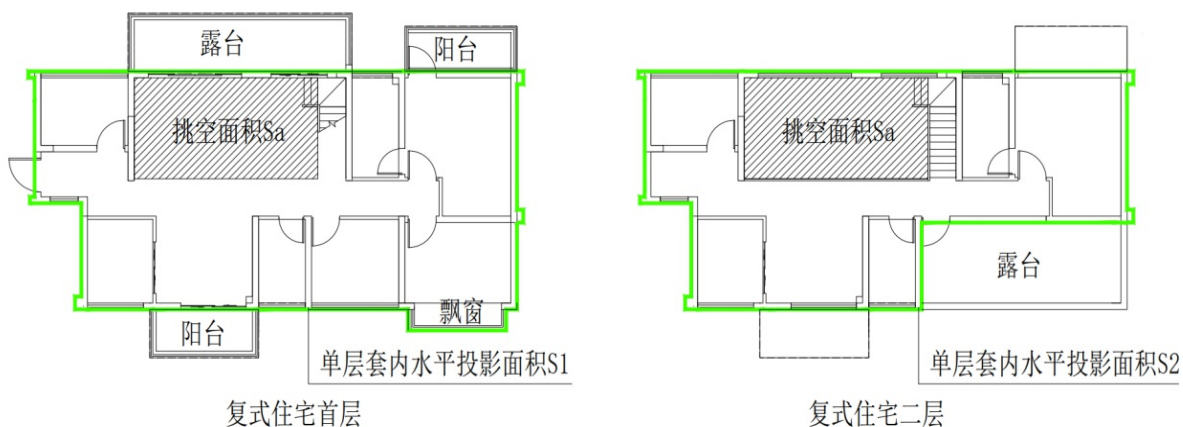
$$S_k = S_{\text{飘窗1}} + S_{\text{飘窗2}} + S_{\text{设备1}} + S_{\text{设备2}} + S_{\text{天井}} + S_{\text{洞1}} + S_{\text{洞2}}$$

$$S_k / S_{\text{套型建筑}} \leq 12\% \text{或} 10\%$$

附图五 复式及多层联排住宅计算示意图

五、鼓励住宅产品多样化设计

套型建筑面积超过 120 平方米的户型可采用复式设计，当住宅户内挑空空间层高不大于两个自然层且 ≤ 7.2 米时，所有挑空空间水平投影面积之和 \leq 该户单层套内水平投影面积最大值的 30%（六层及以下多层联排住宅可放宽至 35%）且不大于 50 平方米的，该挑空空间按单倍计算计容建筑面积，超出部分按 2 倍计算建筑面积并计容。挑空空间层高 > 7.2 米的部分，按 2 倍计算建筑面积并计容，并以每 2.2 米为单位累进增加 1 倍计算计容建筑面积。（附图六）



当 $S1 > S2$ 时， $S1$ 为该户单层套内水平投影面积最大值；
当挑高部分层高不大于两个自然层且 ≤ 7.2 米， $Sa \leq S1 \times 30\%$ （35%）且 ≤ 50 平方米时，挑空面积 Sa 按单层计算计容建筑面积

附图六

六、完善住宅公建化标准

（一）采用公建化设计的住宅原则上应采用形体规整的板式建筑形式。对于住宅建筑风貌品质提升区域的项目，由于用地限制等特殊原因无法采用板式形体的，可由自然资源部门组织进行专题研究或者专家评审，根据研究或评审结果确定公建化设计要求。

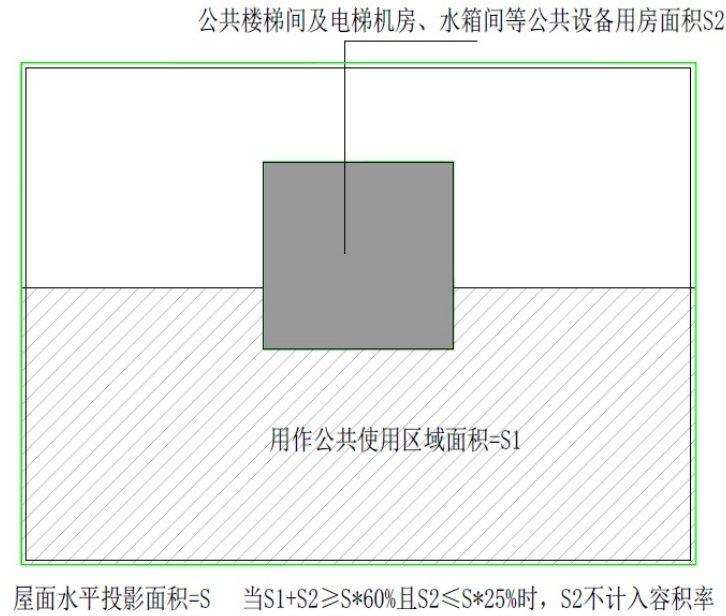
（二）因住宅公建化设计需要，采取玻璃封闭处理的阳台，按阳台板水平投影面积的 $1/2$ 计算计容建筑面积。

（三）公建化住宅飘窗两侧可接墙体或采用不透光侧板。

七、增加住宅不计容建筑面积情形

（一）当屋顶提供不小于其水平投影面积的 60% 用作公共使用区域时，屋顶的公共楼梯间及电梯机房、水箱间等公共设备用

房累计面积 \leq 屋顶水平投影面积 25%的，其建筑面积不计入项目总计容建筑面积（附图七）。



附图七

（二）既有住宅为满足安全疏散、改善垂直交通等而增设必要的消防楼梯、连廊、无障碍设施、电梯等，其建筑面积不计入项目总计容建筑面积。

（三）新开发建设的住宅项目，土地出让合同约定或相关政策要求建成后无偿移交政府的配套公共服务设施（独立占地的除外），其建筑面积不计入容积率，符合产权计算相关规范要求的，计入产权登记面积（建设工程设计方案中需注明建成后无偿移交政府）。

八、试行空中花园住宅

将绿色生态理念注入城市建筑实践，鼓励利用挑高、错层、

外挑式的大阳台集中打造户内空中花园,增加居家活动空间多样性,丰富城市建筑景观,推动住宅产品更新迭代。

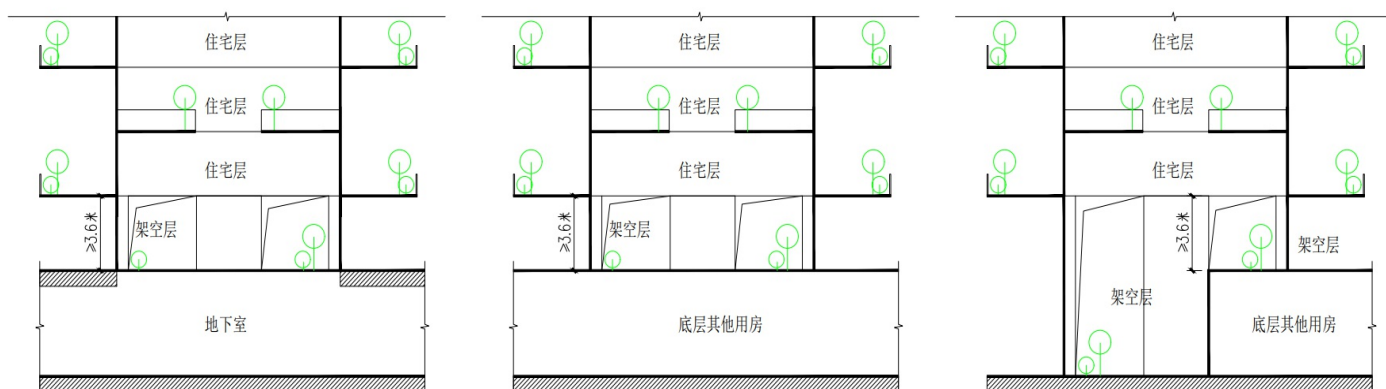
(一) 项目要求

1.须为建筑高度大于 27 米的高层住宅项目。

2.住宅建筑套型建筑面积应大于 120 平方米。

3.住宅建筑层高应 ≥ 3.1 米。

4.空中花园住宅的首层住房之下楼层除必要的楼电梯间、门厅和消防控制室外,应整体架空,架空层层高应 ≥ 3.6 米,作为休闲、健身、娱乐、绿化等公共空间使用。(附图八)



附图八

(二) 户内空中花园设计应同时满足以下条件:

1.空中花园空间高度应不小于两个自然层高度。

2.住宅阳台及户内空中花园水平投影面积应 \leq 住宅套型建筑面积的 40%。其中,户内应至少设置一个符合日常生活起居需求的普通阳台,其水平投影面积不小于套型建筑面积的 5%;户内空中花园水平投影面积不小于套型建筑面积的 30%。

3.户内空中花园应三面临空，不设结构柱、装饰柱、剪力墙等，不可外接连梁、板、雨篷等构件。

4.户内空中花园出挑宽度应 ≥ 2.4 米且 ≤ 6 米。

5.空中花园栏杆安全高度应结合绿化具体布置设计，栏杆应采用通透栏杆或透明栏板，向外展示绿化效果。

6.空中花园上方为邻户外窗时，不应设置飘窗，且应设置防坠落和视线遮蔽措施，考虑整体美观效果，不可采用混凝土板。空中花园下方有出入口或人员活动的区域应设置安全防护措施。

7.户内空中花园应沿栏杆内侧布置的种植槽，种植槽净宽度应 \geq 阳台进深的30%且 ≥ 0.8 米。种植槽可下凹或上翻，覆土厚度 ≥ 0.5 米（不含防水层）。绿化面积 \geq 户内空中花园面积50%。

8.种植形式宜高、中、低搭配，不应只选用高度 < 0.45 米的地被植物，适当选种高于栏杆的乔木和灌木；同时出于安全考虑，不宜种植高大乔木与落果品种，不应选用对阳台结构造成破坏的品种。提倡采用绿植墙、悬挂、吊篮等多种垂直、立体绿化形式，增强外观效果。

9.户内空中花园应设给水和排水系统，排水系统应接入污水排水系统。

（三）支持政策

1.户内空中花园建筑面积不计入容积率和产权登记面积，不满足要求的部分按规定计入容积率。

2.空中花园住宅建筑建筑间距的计算边界可按户内空中花

园外挑尺寸的二分之一范围线进行控制。退用地红线按空中花园建筑最外边缘控制。

3.日照分析时应建模，当空中花园住宅建筑为遮挡物时，日照计算的遮挡面应为户属空中花园的最外边缘；当空中花园住宅建筑为被遮挡物时，日照计算的被遮挡面应为建筑主体外边缘。

4.空中花园住宅建筑面宽控制只计算到外墙面。

（四）保障措施

空中花园的景观绿化与建筑主体同步设计、同步施工、同步验收，作为建筑附属绿化工程纳入建筑主体的审批流程进行统一管理，参与项目工程建设许可阶段“多方案合审”，并与其建筑载体一并进行验收核实。

九、道路交叉口风貌提升的规定

本规定适用于我市住宅和非住宅民用建筑，不包括工业建筑。

（一）朝向城市道路交叉路口的建筑形体，其平面夹角不能为锐角，如有形体需求，需采用半径大于6米的圆角处理。

（二）朝向城市道路交叉路口的建筑立面，不应为整片实墙，宜增大开窗比例以增加通透感。

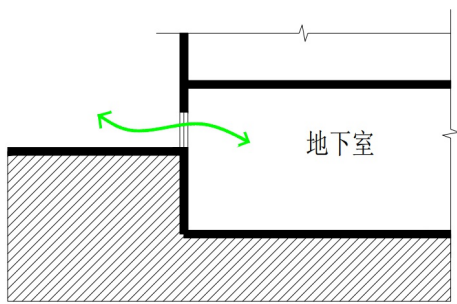
（三）城市道路交叉路口退距范围内场地地坪与道路转角处的高差原则上控制在0.6米以内。

十、地下室规划管控措施

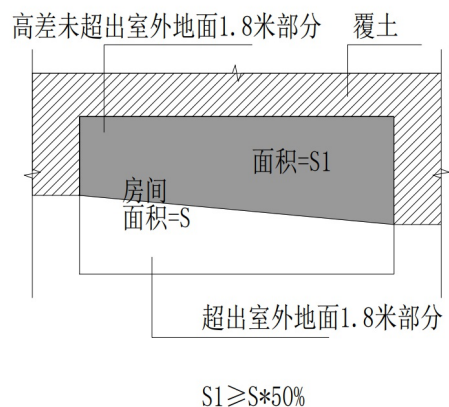
（一）优化地形利用，提倡延续原生地形地貌特点，鼓励通过地形设计，改善地下室通风采光条件(附图九)；鼓励原始地形有较大高差的场地分台设计，避免在丘陵地区出现高挡墙、单一

标高场地的做法。

(二) 室外地面土侧面包覆的建筑空间, 当其顶板顶面与相接室外地面高差不大于 1.8 米的部分的建筑面积 \geq 房间建筑面积的 50% 时, 该空间建筑可判定为地下建筑(附图十)。对于地形复杂的项目, 当分台设计时, 其场地内部地下室可参考内部道路设计标高进行覆土判定。



附图九



附图十

(三) 地下建筑空间顶板顶面与相接室外地面高差超过 1.8 米的部分应按地面建筑进行建筑退让控制, 且退用地红线边界 \geq 3 米、退道路红线边界 \geq 5 米。

(四) 鼓励临市政道路一侧的地下空间外露部分结合使用功能进行开放式设计; 如封闭使用, 宜通过景观处理化解与城市界面的场地高差。

(五) 地下建筑空间作为车库、设备用房、人防空间使用时, 除设置立体车库和有特殊层高要求的设备房外, 非主楼范围内的地下空间层高应 \leq 4.2 米, 主楼范围内的地下空间层高应 \leq 6.0 米。

(六) 对于因场地现状地形、地质特别复杂造成地下室有特

殊设计要求的，可组织专家论证研究确定。

十一、关于公寓的补充规定

（一）公寓在图纸上应详细标注为“公寓式住宅”“公寓式酒店”“公寓式办公”“公寓式宿舍”，不能标注为“公寓”。

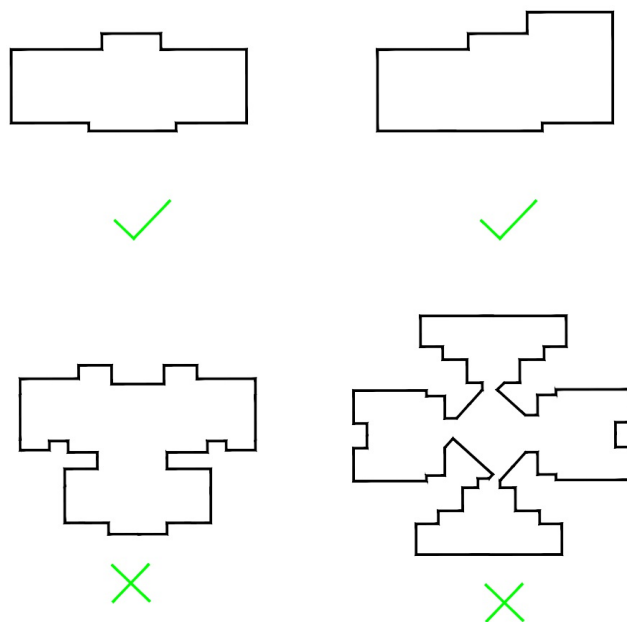
（二）“公寓式住宅”“公寓式酒店”“公寓式办公”“公寓式宿舍”应分别执行相应的住宅、酒店、办公、宿舍建筑规范。

（三）公寓式宿舍半数以上的居室应能获得和住宅居住空间相同标准的日照时间。

十二、名词解释

1.套型建筑面积 相对于《住宅设计规范》中的“套型总建筑面积”，套型建筑面积为不包含阳台的面积，其计算内容为《住宅设计规范》4.0.2 条第 4 款中的“套内使用面积”与“相应的建筑面积”之和。

2.板式住宅 长度明显大于宽度、形态规整的住宅形式。（附图十一）



附图十一

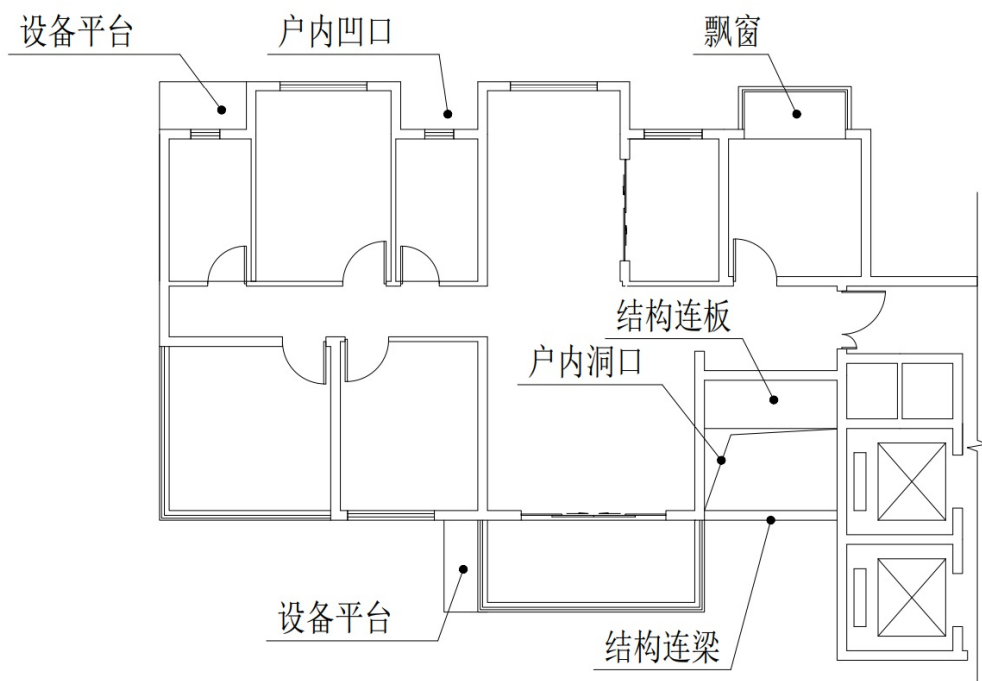
3.空中花园住宅 又称“第四代住宅”，是一种新兴的建筑模式，将绿色生态理念注入城市建筑实践，通过平台立体绿化和建筑外墙垂直绿化等多种立体绿化方式，将空中花园庭院与现代住宅相结合，形成户户有花园的建筑形式。

4.户内空中花园 设置于住宅建筑单个户型内的不小于两个自然层高的室外绿化活动空间。

5.住宅户型的空间配置 指每套住宅户型中各功能空间的数量、位置关系、大小比例等。除了应遵守的相关住宅设计规范外，本规定中对于住宅居室以外的其它辅助功能空间及其构件进行了补充说明。飘窗、设备平台、结构连板、结构连梁、户内凹口、户内洞口的位置如下图所示（附图十二），其中：

户内凹口是指单套住宅内，外墙三面围合、另一面开敞且进深 ≥ 0.9 米、宽度 < 2 个开间的空间。

户内洞口是指单套住宅内，外墙三面围合、开敞面为连梁或连板围合成的空间。



附图十二

6.挑空空间 指在低、多层联排住宅或复式等室内空间的客厅等部位，二层楼板后退，使得局部达到两层以上的层高，这部分空间称为挑空。

7.建筑主体外边缘 指建筑外围护结构外表面。

十三、其他

本措施自印发之日起实施，各县（区）根据当地实际情况可参照执行。本措施的规定与法律、行政法规的规定不一致的，按法律、行政法规的规定执行。

此件公开发布

钦州市自然资源局办公室

2025年2月21日 印发
