石狮市自然资源局文件

狮自然资源规〔2026〕2号

石狮市自然资源局关于印发《关于优化住宅多样性空间规划管理的若干措施》的通知

各镇人民政府、街道办事处，市直有关单位：

《关于优化住宅多样性空间规划管理的若干措施》经2026年市政府第10次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真组织实施。

石狮市自然资源局

2026年10月28日

（此件主动公开）

关于优化住宅多样性空间规划管理的若干措施

为贯彻中央城市工作会议精神，进一步推动我市住宅多样性和高品质空间建设，满足人民对美好生活的向往，增加城市活力，结合市场需求和本市实际情况，制定我市住宅多样性空间规划管理的若干措施，具体如下：

一、允许住宅架空抬板，空间多样化利用

允许住宅小区地上设置架空平台，架空平台以下（含平台以下的建筑楼座水平投影空间）可设置停车功能、非经营性应建公服、市政设备设施、公共开放空间等。平台以上不应设置机动车停车位（应急车、装卸车车位除外），不宜设置经营性功能用房。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占比不大于30%。相应技术指标计算及要求如下：

架空平台以下非经营性功能（含平台以下的建筑楼座水平投影空间）的建筑面积折合的容积率不计入规划条件（土地出让合同）约定的容积率。

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、建筑高度及建筑密度。

架空平台按地上低层建筑的要求进行退线，架空平台室外地坪覆土深度不少于1m，地坪标高不应高于周边城市道路6m，平台的防护栏杆、女儿墙体等上皮不宜高于周边城市道路7.5m。

架空平台结构层高应不大于4.5米。架空平台设置公用小区入口门厅处的高度控制可放宽至9米。

架空平台（含地下室）行车通道宽度不得小于6.0米，停车位宽度尺寸不得少于2.5米。

架空平台顶板覆土厚度不得小于1.0米。架空平台顶板面层应设置必要的防护设施，且高度不得超出室外地坪1.5米。

架空平台专设通往上部建筑的楼梯、电梯井及前室（合用前室）及应急车行坡道等不计入计容建筑面积。居住项目沿同一侧街道不超过2处的人行主要出入口、建筑面积不大于200平方米、至少两面开敞且仅作为人行通行的小区公用门厅，不纳入容积率计算。人行主要出入口应设置必要的无障碍设施通往架空平台顶板面层，可结合小区门厅设置。

公共空间范围包括停车空间、公用配电房、开闭所、公共开放空间、专设通往上部建筑及室外地坪的楼梯、电梯井及前室（合用前室）、必要的门厅（面积在A×20平方米及以下且不超过50平方米，A为电梯个数）。

架空平台下方设置经营性功能用房的，应按其水平投影面积计算计容建筑面积，经营性功能用房应同步设计餐饮专用烟道，与架空平台相连的部位应设置全封闭分隔墙，且不得开设门窗洞口，不得后期凿除。架空平台水平投影范围外的建筑按相关技术规定执行。

住宅小区设置地上架空平台的，在建设工程规划许可审查阶

段，应当组织专家结合场地现状、城市景观、结构安全、消防疏散等开展论证，并按内部工作程序报市政府研究审定，依法办理建设工程规划许可证。

二、鼓励住宅首层增加公共配套

鼓励利用住宅（含抬板住宅架空平台以上）首层空间设置供全体业主使用的儿童游乐、老年休憩、健身区、共享书吧等非经营性公共休闲空间及公用配电房等非经营性公共配建。相应技术指标计算及要求如下:

（一）住宅首层空间的建筑面积（住宅楼座水平投影范围内）不计入规划条件（土地出让合同）约定的容积率，不计入公摊面积；局部架空作为室外公共空间的不计入建筑密度。

（二）规范首层空间形式。住宅楼首层空间开敞面及非经营性公用配套用房累计长度达周长的40%及以上的不计入计容面积，且可采用透明围护构件或格栅等通透隔断围合。

（三）鼓励设置全天候开放式风雨连廊，宽度在4.5米及以下，高度控制在3米至6米内，不计入计容面积，不计入建筑密度。

（四）除相应文件另有规定外，首层空间后期使用归全体业主所有。

三、鼓励住宅设置地上停车设施

鼓励住宅项目采用混凝土框架结构地上停车楼等形式完善停车设施。地上停车楼可独立建设或与应建非经营性配套公共服务设施、市政配套设施及必要的设备用房合建，合建部分只能设

置在停车楼首层，且不得超出停车楼水平投影范围，地上停车楼中停车功能建筑面积不应小于其总建筑面积的65%。相应技术指标计算及要求如下:

地上停车楼建筑面积（含合建部分）折合的容积率不计入规划条件（土地出让合同）约定的容积率;

地上停车楼水平投影范围不计入建筑密度，项目计算绿地率时建设用地面积基数扣除地上停车楼水平投影范围。

地上停车楼宜采用框架混凝土结构，不宜建设机械停车楼。

四、持续支持立体生态住宅

持续支持探索“立体生态住宅”建设，形成层层有街巷、户户有庭院的建筑形式，相关设置要求如下:

（一）设置外挑层高不小于两个自然层高的独有植树平台或奇偶层错层设置的植树平台：平台不封闭、无围护结构、绿化部位的覆土深度不低于0.5米，平台绿化面积不小于其水平投影的60%，平台进深方向不应与阳台合设。平台不计入容积率和产权面积。

（二）设置层高不小于两个自然层高的开敞式整体公共休闲绿化平台。平台不封闭（可采用围护构件或格栅等分隔，隔断高度不得超过所在层层高，原有已批立体生态住宅经相邻用户充分协商后可增设相应隔断。），开敞式公共平台不计入容积率和产权面积，平台进深方向不应与阳台合设。不得设计带有敞开连廊（内天井）的户型，应设置空中花园、开敞式公共休闲平台及底

层休闲架空空间。

（三）在保证建筑结构安全的前提下，立体住宅建筑中每套住宅空中花园（植树平台）的外挑尺寸大于2.4米且小于4米。建筑转角处最远可设置至相邻垂直两边延长线的交点。

（四）项目内部日照按建筑主体测算，对项目周边日照执行相关建筑日照技术标准。建筑间距和建筑退距按建筑主体(不含外挑的绿化植树平台）进行计算，消防和安全距离按相关规范要求执行。

五、提升户型套内品质

（一）放宽标准层层高。标准层层高不应小于3.0米，且不应大于3.6米；跃层客厅和餐厅的层高可放宽至不大于7.2米，客餐厅及与之相连的阳台上方均允许挑空。

（二）增加入户空间高度。住宅入户大堂及首层架空层层高不应小于3.6米，且不应大于9米。

（三）鼓励住宅设置封闭阳台。

涉及城市主要道路两侧、重要景观节点及城市风貌管控区域的高层建筑原则应设置封闭阳台。其余高层建筑及低、多层建筑宜设置封闭阳台，如公园、海岸等自然景观一侧需设置开敞阳台的，应做好立面设计，维护城市景观风貌。

（四）鼓励加大阳台进深。阳台无论封闭与否，设计进深不大于2.4米的按1/2面积计入计容面积，超过2.4米的部分按全面积计入计容面积。

（五）住宅建筑外挑阳台面积总和按不超过套内建筑面积20%控制。

（六）增加飘窗进深。飘窗挑出建筑外墙部分的窗台板凸出深度不得大于0.7米。

（七）阳台、凸窗、空调外机搁板、入户花园、外廊、露台、退台、设备平台、防火挑檐、结构板、花池等房屋附属空间（不含立体生态住宅的植树平台、公共休闲平台），其水平投影面积总和不得超过该栋楼住宅总计容建筑面积的25%。

六、优化城市界面空间管控

（一）架空平台沿城市界面及开放性社区道路应设置公共使用功能、公共开放空间或进行绿化景观处理，营造友好、美观、有活力的城市界面，不得设置连续大面积墙体。

（二）架空平台临近既有住宅界面，应协调相互关系，减少对既有住宅噪声、光线及视觉干扰等影响。

（三）架空平台沿城市道路的外墙面、建筑底部（不少于两层）、裙楼应采用干挂石材、高端金属板材、玻璃幕墙、定制陶板等高品质耐久饰面材料。

（四）沿城市主要景观界面、主干路两侧、沿河流、公园、海岸等自然景观一侧的住宅小区立面空调外机搁板、设备平台等应结合立面设计隐蔽设置，不得让相应设备裸露。

七、细化电动自行车位配建要求

新建住宅小区须划定一部分地面空间供群众停放电动车，严

格规范电动车停放充电场所规划管理:

（一）新建住宅小区非机动车位应不少于1位/户，户型面积小于90平方米的，配建应不少于2位/户。

（二）新建住宅小区应按照不低于5：1（电动自行车保有量：充电口数量）配建比的要求预留建设电动自行车充电设施的位置。

（三）电动自行车停放充电场所应优先采用地面独立敞开式车棚/专用地上非机动车库。

（四）电动自行车停放充电场不应占用防火间距、消防车道和消防登高操作场地，不应影响室外消防设施、疏散通道、救援通道的正常使用。

（五）住宅首层公共架空层、景观架空层、空中花园及面向公众开放的架空空间，不得设置电动自行车停车位及充电设施；以架空平台、底层独立非机动车库形式设置的，须与住宅公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口、采光通风井完全独立防火分隔，面向室外不封闭，并按福建省电动自行车停放充电导则配设施。

（六）地下一层原则上不设置电动自行车停车位；因用地条件限制确需设置的，应设在地下首层、独立防火分区、独立出入，配火灾自动报警、机械排烟、自动喷水、应急照明疏散指示，且不得与机动车库未分隔混用、不得延伸至地下二层及以下。

（七）新建住宅小区规划方案中应明确充电场所车位数量、位置、雨棚设置及疏散通道设置，明确防火类别、耐火等级、防

火间距等消防设计要求并纳入后续施工图审查内容，与主体同步规划、同步设计、同步建设、同步验收、同步交付。

八、附则

（一）本通知自2026年10月28日起施行，有效期至2031年10月27日止，由市自然资源局负责解释。

（二）本通知施行前的本级相关规定与本通知不一致的，按本通知执行，后续上级出台相关文件存在冲突的，按上级部署落实。本通知施行后新出让项目，以及本通知施行前已出让但未核发建设工程规划许可证的项目，按本通知执行。

石狮市自然资源局　　2026年10月28日印发