

附件

北京市平原多点地区“好房子”规划管理 相关技术要点（试行）

为深入贯彻落实党的二十届三中全会关于进一步全面深化改革的精神，进一步落实住房城乡建设部“好房子”相关工作部署，以住房品质提升推动住房供给侧改革，以政策创新满足人民群众日益增长的多样化居住生活需要，我委在印发《北京市高品质商品住宅设计导则（试行）》的基础上，总结“好房子”试点工作经验做法，配合平原多点地区土地供应，制定《北京市平原多点地区“好房子”规划管理相关技术要点（试行）》（以下简称《技术要点》），更好指导当前阶段平原多点地区住宅审批管理。

一、按需设置封闭或开敞阳台

为增强居民获得感，营造多样化生活空间，满足居民休憩、晾晒等需求，可按需设置封闭或开敞阳台。每户阳台水平投影面积不大于套内建筑面积的10%，进深不大于1.8米。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计入容积率，按照投影面积收取地价款；开敞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计入容积率，按照投影面积的1/2收取地价款；错层阳台上盖高度大于等于两个自然层高且不

封闭时，不计入容积率，不收取地价款。

二、鼓励丰富居住空间形式

为丰富居住空间形式，满足居民宽敞明亮居住需求，套内建筑面积超过 140 平方米的住宅，可在起居室（厅）设置 1 处挑空空间。其挑空部分不大于两层层高，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。

三、合理利用底层架空空间

为营造多样化生活场景，补充健身、亲子、阅读、休闲等基础公共服务功能，可在小区集中绿地、活动场地附近的住宅建筑底层设置架空层，作为小区公共通道、居民活动空间等使用，不得分割登记、不得分摊。对于面积不超过建筑基底面积 50%、高度在 4.9 米以下的架空层，其建筑面积不计入地块容积率，不收取地价款；超出建筑基底面积 50%部分及高度大于 4.9 米的部分按实际面积计入容积率。

四、鼓励设置开敞式风雨连廊

为方便居民室外休闲活动，补充适应本地气候特点的室外游憩设施和景观空间，在不影响居民日常生活的前提下，可在小区场地内设置风雨连廊，将相互独立的建筑物或将建筑物与小区内广场、游园等公共空间相互连接。连廊不封闭时，不计入容积率。

五、增配邻里共享公共空间

为提升小区生活宜居度、便利度，补充快递收寄、便民零售、便民餐饮、会客交流等基础公共服务功能，可结合小区入口、入户大堂或依托沿街、街角首层配建邻里共享公共空间。邻里共享公共空间的建筑面积按照 700 平方米/千户计算，单处最大面积 700 平方米，其建筑面积不计入容积率，建成后由开发建设企业自持，面向全体居民运营，不得分割登记，不得转让、抵押。

六、跨城市支路空间利用

为优化小区空间布局，提升市政设施利用效率，可依据市政条件，允许地块利用城市支路上下空间进行地块间连通。土地尚未供应的：规划研究阶段，应为地块间连通预留条件；供地阶段，应在“多规合一”审查后规划条件中明确可连通区域的范围（以最终钉桩成果为准）；连通部分应与相邻地块同步设计、同步建设、同步交付。土地已经供应的：可申请地块间连通，连通后主体功能为交通通道，采用协议出让方式供应。跨城市支路相邻地块间连通原则上应为同一实施主体，实施主体不同的需协商一致。地块间的城市支路应与实施地下连通的地块同步设计。

七、建筑高度局部弹性管控

为引导形成高低错落的城市天际线，居住用地建筑高度可允许局部上浮进行弹性管控。建筑控高为 18 米、24 米、36 米、45 米的居住用地，允许建筑高度局部上浮一档（如 45 米可局部

上浮至 60 米)。建筑高度局部上浮的住宅单元水平投影面积占该地块建筑基底面积之和的比例不应超过 25%，且建筑高度上浮的住宅单元建筑面积占该地块住宅地上总建筑面积的比例不应超过 30%。建筑高度局部上浮后应与周边城市空间环境相协调，避免断崖式高度变化，不得与文物保护、景观视廊、机场航空净高、微波通道等各项刚性管控要求冲突。在土地供应前，由我委各分局研究弹性管控要求，通过“多规合一”审查后纳入规划条件。

八、鼓励提升建筑立面品质

为提升建筑立面品质，住宅建筑外立面采用砖石、金属、陶板等耐久性高品质材料的，其饰面层不计入容积率。

以上意见适用范围为顺义、大兴、亦庄、昌平、房山等平原多点地区，城市副中心（通州区）可参照执行。近期已批项目可参照此要点修改完善。相关容积率计算规则需在图纸清晰表达，便于衔接后续规划监督核验、地价核实、不动产登记等工作。我委将定期开展《技术要点》实施评估工作。