关于印发《乌鲁木齐市支持“好房子”

土地供应及规划管理的八条措施》的

通 知

乌鲁木齐县、各区人民政府，乌鲁木齐经济技术开发区、高新技术产业开发区、甘泉堡经济技术开发区（工业区）管委会，市属各委、局、办：

《乌鲁木齐市支持“好房子”土地供应及规划管理的八条措施》已经市第十七届人民政府第93次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真抓好贯彻执行。

附件：乌鲁木齐市支持“好房子”土地供应及规划管理

的八条措施

乌鲁木齐市自然资源局 乌鲁木齐市住房和城乡建设局

### 2025年5月8日

附件

乌鲁木齐市支持“好房子”土地供应及

规划管理的八条措施

为深入贯彻落实全国两会对建设“好房子”的要求，加快构建房地产发展新模式，对土地、规划、设计、建设、运营等方面进行优化提升，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，现结合我市实际，针对新建、在建且具备变更条件的居住项目，制定“好房子”土地供应及规划管理相关措施。

一、合理设置住宅户属阳台

为提供多样化生活空间，满足居民休憩、晾晒、冬储等需求，提升居住品质，使住宅功能更完整、居民生活更舒适，可按需设置封闭或开敞阳台。为适应北方气候、减少高空坠物风险、营造建筑整体形象，鼓励高层住宅设置封闭阳台；规划道路红线宽＞30米的城市道路两侧建筑沿街面，不得设置开敞阳台。

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计入容积率，按照投影面积计算建筑面积并收取土地出让价款；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计算建筑面积并收取土地出让价款。

符合上述情况的阳台应当在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、优化设备平台设置

每套住宅可设置一个用于放置集中空调外机的设备平台，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。

三、丰富居住空间形式

居住建筑层高不应低于3米、不高于5米。客厅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㎡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。

四、增配邻里共享空间

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。邻里共享公共空间的建筑面积按照350平方米/千户计算，单处最大面积350平方米，其建筑面积不计入地块容积率，建成后由开发建设企业自持，面向全体业主运营，不得分割登记，不得转让、抵押。

五、支持下沉空间建设

有条件的居住小区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，作为非经营性由业主共享的文体活动设施，其建筑面积不计入容积率，不得分割登记，不得转让、抵押。

六、完善住宅车位配建

住宅小区配建机动车车位中，允许设置一定比例的子母停车位，子母停车位均应按标准车位尺寸设置，一组子母车位按1.5个标准车位折算；其总量不得超过标准车位总量的5%。

七、灵活配建保障住房

对需配建保障性住房的住宅项目，开发建设单位可采用原地配建、异地配建、交费抵配建、异地购买或提供成套住房抵换等多种方式完成配建工作。

八、“好房子”应满足国家《住宅项目规范》（中华人民共和国住房和城乡建设部公告2025年第39号）等相关法律法规要求。

本措施2025年6月12日起施行，有效期5年。法律、行政法规另有规定的，从其规定。