

助力打造人车分层、立体园林的理想居住空间 宁波出台住宅“抬板新规”

日前,宁波市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局联合印发《关于推进我市住宅底层架空空间利用的通知(试行)》,该新规的核心亮点为住宅底层结构层高4.8米内的停车空间不计入容积率,助力打造人车分层、立体园林的高品质居住空间,让住宅“整体抬板”从规划蓝图走进现实。

业内人士表示,这项新规落地后,既能丰富居住空间类型、提升空间利用率与居住环境品质,又能降低房企开发成本、激发市场活力,进一步助力宁波打造高品质城市生活空间。

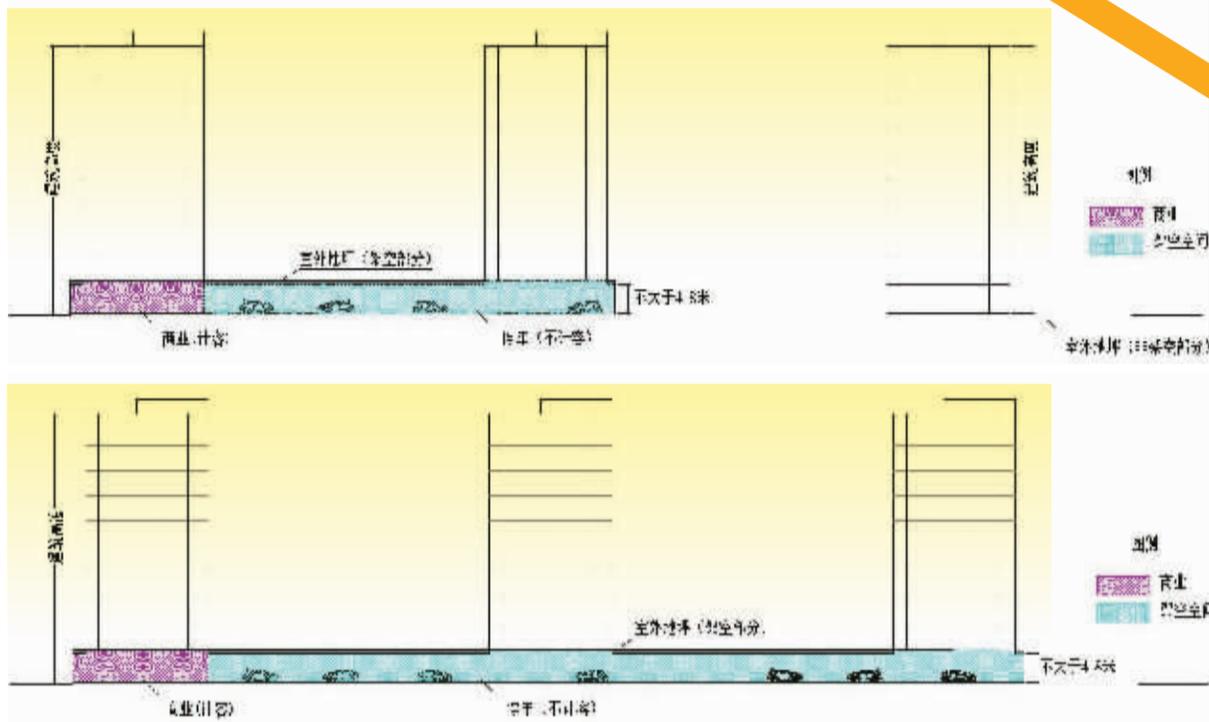
新规究竟能给住宅建设带来怎样的利好?日前,记者邀请相关业内人士作了解读。

1 核心政策明确 4.8米内停车架空层 不计入容积率,层高 设定有专业依据

容积率计算是本次新规的核心内容。政策划定了清晰的核算标准:住宅底层架空空间,用于集中设置且满足项目配建要求的机动车、非机动车停车,其结构层高不大于4.8米的部分,相应的建筑面积将不计入容积率;若架空空间内设置商业、物业、社区用房等功能的,仍按原有规定核算容积率。

针对4.8米的层高限值,市资规局相关负责人给出了专业解释:4.8米结构层高限制,出于《浙江省工程建设项目“多测合一”测量技术规程(试行)》对办公建筑结构层高在4.8米及以上要加倍计算容积率的考虑,且4.8米以下层高也满足使用要求。

宁波市建筑设计研究院有限公司总建筑师郭晓晖补充道,设定4.8米层高限制,既能满足停车、公共服务等功能的层高需求,也能避免层高过高引发“搭夹层”等不合理的利用问题,保障空间规范使用。



底层架空空间剖面示意图

2 房企减负明显 减少地下室开挖,破解开发成本难题

以往住宅开发中,地下室建设成本远高于地上建筑,是房企面临的突出难点;而地面停车库需计入容积率,会占用宝贵的可售面积,因此房企很少采用地面停车模式。

新规指出,“在底层架空空间建筑面积计算方面,该部分相应建筑面积计入地上建筑面积,其中机动车、非机动

车停车集中设置区域相应建筑面积不纳入物业用房配置面积计算基数。”

郭晓晖指出,这一规定打破了现实困境,准许底层架空集中停车空间不计入容积率,房企无需大规模开挖地下车库,也能满足小区停车配建要求,既能大幅削减地下室的建设投入,有效降低开发成本,也能加快项目开发节奏。

3 购房者享实惠 得房率提升,居住体验全面升级

新规不仅利好房企,更给购房者带来实打实的福利。一方面,政策优化了物业用房配建核算规则:架空层停车区域的建筑面积,不纳入物业用房配置面积的计算基数,避免了地上停车扩容导致物业用房过度配建的问题。

另一方面,架空层内的大堂、门厅、楼梯间(井)、电梯间(井)、前室等共有部位,实行建筑面积单列、不分摊公摊

的政策,不计入房产证面积,直接避免了公摊面积增加、住宅得房率降低的问题,让购房者真正享受到实惠。

从居住体验来看,“抬板”设计的住宅减少了地下车库开挖,解决了传统地下车库阴暗潮湿、雨天易进水的痛点,架空停车区域有望实现自然采光、通风,停车体验大幅提升,同时也真正实现了人车分流。

4 设计与管细则完善 兼顾美观、安全与权属规范

在空间设计上,新规提出精细化要求:临城市道路的架空空间界面,需通过绿化种植、景观墙体进行柔化处理,鼓励设置便民商业等服务设施,打造通透、美观、连续的公共界面;临近既有住宅的架空空间,要做好降噪、遮光、防视线干扰措施,保障周边居民生活安宁。

交通与安全方面,政策鼓励打造风

雨连廊、加强无障碍设计,提供人性化的归家动线;同时要求规范设置消防车通道与登高场地,满足消防设计标准。

权属管理上,新规明确要求房企售房时,需向购房者明示架空层等不计容公共空间的范围、用途与共有属性;不动产登记机构应依规做好产权登记,相关部门也会严控擅自封闭架空层、违规加建或改变规划用途等行为。

5 政策何时开始? 新规适用范围清晰, 3月3日起试行

此次新规适用于宁波市行政区域内,新取得土地使用权的二类城镇住宅用地或混合用地中的二类城镇住宅;新取得土地使用权的出让项目以土地出让成交的时间为准,划拨项目以取得土地划拨决定书时间为准。而位于历史文化街区、历史地段、不可移动文物、历史建筑等保护范围及其周边紧邻的对传统风貌影响区域,以及低层住宅,不适用新规要求。

新规自2026年3月3日起试行,有效期两年。

新规印发同时,相关部门还配套发布了住宅底层架空空间复合利用设计示意图,为实际建设提供直观参考。

目前,杭州、长沙等地已有“抬板社区”实践,宁波落地新规后,新建住宅可通过竖向空间规划,挖掘容积率潜力、打造空中立体园林,告别传统社区钢筋水泥的堆叠模式。

未来,住宅不再是钢筋水泥的堆叠,而是人车分层、立体园林、宁静宜居的理想家园,每一处设计都藏着对生活的温柔考量。

记者 周科娜