

**南阳市自然资源和规划局  
南阳市住房和城乡建设局  
南阳市城市管理局  
南阳市国防动员办公室 文件  
南阳市不动产登记服务中心  
南阳市消防救援支队  
南阳市园林绿化中心**

宛自然资〔2026〕8号

**关于印发《南阳市中心城区“抬板式住宅”  
规划技术导则（试行）》的通知**

宛城区、卧龙区人民政府，城乡一体化示范区、高新区、官庄工  
区、职教园区管委会，市直有关单位：

《南阳市中心城区“抬板式住宅”规划技术导则（试行）》

已经研究，现印发给你们，请认真贯彻落实。



南阳市自然资源和规划局



南阳市住房和城乡建设局



南阳市城市管理局



南阳市国防动员办公室



南阳市不动产登记服务中心



南阳市消防救援支队



南阳市园林绿化中心

2026年4月2日

# 南阳市中心城区“抬板式住宅”规划技术导则

(试行)

为贯彻落实中央城市工作会议精神，提升我市住宅建设的多样化水平，营造高品质城市公共生活空间，满足人民对美好生活的向往，同时激发市场活力，推动构建房地产发展新模式，结合我市实际，针对“抬板式住宅”制定本技术导则。

## 一、定义与类型

抬板式住宅是指通过底层架空抬高建筑主体，以抬板平台面层作为住宅建筑室外地坪及公共活动空间的住宅建筑形式。抬板平台以下可设置停车、设备、配套设施、公共开放空间等功能。

抬板式住宅分为“抬板平台+住宅”和“抬板平台+住宅架空层+住宅”两种类型。

“抬板平台+住宅”指底层住宅位于抬板平台面层上，直接与平台面层连接。

“抬板平台+住宅架空层+住宅”指住宅底层架空位于抬板平台面层上，底层住宅通过电梯、楼梯与抬板平台面层连接。

## 二、技术标准要求

### 1. 容积率

抬板平台以下用作城市市政基础设施、居住区停车、市政公用设施、公共开放空间和无偿移交的居住区配套设施，该部分建筑面积不计入规划条件（土地出让合同）约定的容积率，但需计

入项目总建筑面积。

## **2. 绿地率**

抬板平台范围以内以抬板平台面层作为室外地坪，且覆土厚度不小于 1.5 米的绿地面积计入绿地率。

抬板平台范围以外按现行城市规划技术管理规定执行。

## **3. 计算基准面**

抬板平台范围以内以抬板平台（含覆土）面层作为室外地坪，并以此计算抬板平台以上建筑的基底面积、建筑高度、建筑层数，同时建筑限高应满足白河两岸景观限高、文物保护地带限高、机场限高、国家安全管控等特殊高度管控要求。

抬板平台范围以外按现行城市规划技术管理规定执行。

## **4. 抬板平台及住宅架空层高度**

抬板平台与住宅架空层高度应根据用地情况、城市界面等要求合理确定，抬板平台高度与周边城市道路或相邻地块的高差不宜大于 6 米，并符合我市景观风貌规划的要求；抬板平台以上的住宅架空层高度不应小于 4 米。

## **5. 建筑退让**

抬板平台退让道路红线、用地红线的最小控制距离，按现行城市规划技术管理规定确定的多层建筑退让标准执行。

住宅建筑退让道路红线、用地红线的最小控制距离，按现行城市规划技术管理规定，其建筑层数按相邻道路或场地标高计算。

## **6. 公共服务及市政设施布置要求**

抬板平台以下的养老用房、社区等各项公共服务设施应布置在交通便利、环境优美、采光通风条件良好的区域，同时满足相关技术规范要求。

抬板平台以下的开闭所、配电房、备用发电机用房等供配电设施及用房设置应满足相关规范要求，不得设置在地势低洼和可能积水的场所，应满足防洪设计要求。

### **7. 停车管控**

抬板平台以下停车功能的水平投影面积不应小于抬板平台水平投影面积的 65%。停车功能指机动车停车位、非机动车停车位、车道、车库人行交通以及为停车服务的设备用房等。

抬板平台以上除应急救援车辆外，不得设置机动车和非机动车停车位。

### **8. 城市景观管控**

抬板平台应集中设置，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，不得设置连续大面积实墙。

临抬板平台界面的防护栏与板边缘之间，应设置宽度不小于 1.2 米的绿化缓冲空间。

临近既有住宅界面，应协调相互关系，减少相互之间噪声、光线及视觉等方面的干扰。

### **9. 城市空间塑造**

鼓励建设单位利用小区周边的桥下、街旁、地下、滨河等城

市剩余空间，同步配置满足市民群众休闲交往需求的公共功能，与小区进行一体化景观设计，提升美学体验。

住宅小区出入口应与城市公共绿带、人行步道、交通站点、公共配套设施顺畅衔接，便于各类交通流线组织，提高居民生活便利性，提升街区界面形象。

鼓励建设单位设置下沉庭院，结合抬板空间打造立体园林式绿化景观。

### **10. 消防救援要求**

抬板平台须配套设置消防车道、消防车登高操作场地、消防坡道、消防出入口、室外消火栓系统等救援设施，确保消防力量快速抵达救援现场。

### **11. 无障碍要求**

抬板平台、住宅架空层、风雨连廊及单体建筑应设置无障碍设施并采用适老化措施，确保住宅室内外均满足无障碍通行的要求。

### **12. 人防设计要求**

人防地下室建设应满足《河南省人防工程管理办法》《人民防空地下室设计规范》等配建标准、要求。

### **13. 报建图纸要求**

抬板平台以下公共开放空间、住宅架空层、风雨连廊、消防车坡道等，须在申报图件中明确标注使用功能，并提供相关设计详图，不计入容积率的建筑面积在建筑单体面积表中备注说明，

在竣工测绘报告中明确数据。规划审批后不得改变用途，验收时须现场复核。

#### **14. 后期管理要求**

抬板平台以下公共开放空间、住宅架空层、风雨连廊等在后期使用中不得进行经营性封闭改造，不得改为专属储藏室、住宅、经营性用房，且需纳入小区公共配套用房管理。

### **三、适用要求**

拟出让的城镇住宅用地，由市自然资源和规划部门根据地块位置、面积、规划指标及周边建筑等情况组织论证，适宜建设抬板式住宅的，在用地规划条件中明确“可采用抬板式住宅设计”。

已出让未建设的城镇住宅用地，可由辖区政府（管委会）结合实际推荐 2-3 个地块，市自然资源和规划部门对是否适宜建设抬板式住宅组织论证，适宜建设抬板式住宅的，出具补充规划条件，明确“可采用抬板式住宅设计”。推荐地块的规划设计须与所在区域城市景观风貌要求相协调，面积原则上不小于 2 公顷。

### **四、其他事项**

其他未尽事宜，均按照现行相关规范及标准执行。

本导则自印发之日起试行，试行期两年。

