

惠州市自然资源局

惠市自然资函〔2026〕387号

惠州市自然资源局关于印发《惠州市区 2026 年度住宅用地规划管理的若干措施》的通知

惠城区政府、惠阳区政府、仲恺高新区管委会、大亚湾开发区管委会，市各有关单位：

经市人民政府同意，现将《惠州市区 2026 年度住宅用地规划管理的若干措施》印发给你们，请遵照执行。

惠州市自然资源局

2026 年 2 月 14 日

公开方式：主动公开

惠州市区 2026 年度住宅用地 规划管理的若干措施

为满足人民群众对高品质、多样化住宅的需求,进一步支持“好房子”建设,结合我市实际,针对 2026 年度住宅用地的规划管理,制定以下措施。

一、优化设置居住配套设施

(一) 建筑物屋顶的公共楼梯间、电梯机房、水箱间、人防报警间、通信基站机房等辅助用房的建筑面积不计入容积率,但其合计建筑面积不得超过屋顶水平投影面积的 25%,且该部分面积不计入公摊面积。

(二) 规划设计条件或土地出让合同约定配套设施(如社区公共服务用房、养老设施、垃圾中转站、配电网开关站等)建成后无偿移交政府的,其建筑面积不计入容积率,相关土地按划拨性质登记。

二、支持多样化停车模式

(三) 对于用地面积不超过 4 万平方米的住宅项目,其建筑首层用作停车库及配套设备用房(发电机房、变压器室、高低压配电房、水泵房等)的建筑面积不计入容积率,该部分建筑层高不应大于 4.5 米,其它建筑功能用房的建筑面积均应计入容积率。以停车库顶面平台作为室外地坪计算平台以上的建筑基底面积、绿地面积。超过 4 万平方米的住宅项目由各区(管委会)自然资源主管部

门组织专题论证，报各区（管委会）国土空间规划委员会审议后组织实施。

三、支持绿色住宅，优化阳台、空中花园设置规则

（四）阳台进深在 2.4 米以内的部分，按水平投影面积的二分之一计入容积率；超出 2.4 米的部分，按全部水平投影面积计入容积率。每户仅限设置一个连通起居室（客厅、餐厅）、不大于一个自然层高、开敞率不低于阳台周长 40%、不限制进深的主景观阳台。每户阳台的水平投影面积，不超过该住宅套内建筑面积 20% 的部分，按二分之一计入容积率；超出 20% 的部分按全部面积计入容积率。

（五）户属空中花园是指为住户专设、具有绿化功能的贯通不小于两个自然层高度的室外空间，其开敞率应不低于空中花园周长的 40%，且至少有两相邻外侧边无实体围护结构，临空处须设置安全防护构件。其水平投影面积不超过该住宅套内建筑面积的 25%，该面积不计入容积率和产权登记面积，计入项目总建筑面积。户属空中花园应采用悬挑结构，其悬挑尺寸不应大于 3.6 米，空中花园内绿化面积不小于其水平投影面积的 30%，绿化部分应结构降板处理，降板高度不少于 0.3 米，景观设计应考虑防坠落、防台风等防护措施及视线隐私保护等。

四、支持智慧住宅，合理配置凸窗、设备平台

（六）符合规定尺寸（结构净高 ≤ 2.10 米，窗台高 ≥ 0.45 米，进深 ≤ 0.8 米）的凸窗水平投影面积不计入容积率，且凸窗的水平投影面积不得超过该住宅套内建筑面积的 6%，窗外有户属空中花园或主景观阳台的外窗不得设置凸窗。每户设备平台的水平投影面

积，不超过该住宅套内建筑面积的 3%且不大于 6 平方米的部分，不计入容积率；超出部分按全部面积计入容积率。

本措施自印发之日起施行，有效期至 2026 年 12 月 31 日，适用于惠州市区（含惠城区、惠阳区、仲恺高新区、大亚湾开发区）范围内自 2024 年 5 月 13 日起出让的住宅用地项目。存量住宅用地根据控规要求，在 2026 年 12 月 31 日前办理改变土地使用条件，签订合同补充条款，补交相应土地出让价款后，方可按本措施开发建设。

公开方式：主动公开