

连云港市自然资源和规划局 连云港市住房和城乡建设局 文件 连云港市城市管理局

连自然资发〔2023〕555号

关于印发《关于提升我市高品质住宅规划建设管理的实施意见》的通知

各有关单位：

为进一步促进我市房地产市场平稳健康发展，提升新建商品住宅品质，经市政府同意，现将《关于提升我市高品质住宅规划建设管理的实施意见》印发给你们，请认真贯彻执行。

连云港市自然资源和规划局



连云港市住房和城乡建设局



连云港市城市管理局

2023年12月19日



关于提升我市高品质住宅规划建设 管理的实施意见

为加快推进我市高品质住宅建设，塑造城市特色风貌，促进房地产市场平稳健康发展，规范和提升住宅规划建设全过程管理，更好地满足人民群众高品质生活需要，展现我市美丽山海港城形象，结合我市实际情况，现就提升高品质住宅规划建设管理提出如下实施意见。

一、总体思路

坚持“以人为本，品质为上”的理念，打造质量优良、功能优化、环境优美、设施完善、低碳绿色、邻里和谐的高品质住宅，遵循“规划引领、织密过程、强化保障”的原则，按照“聚焦职责、理顺环节、明确目标”的思路，全面提升高品质住宅项目在规划、设计、建设、验收、交付的全周期开发建设水平。

二、实施路径

建立集政策支持、规划设计、施工建造、查验交付、物业运维为一体的全链条服务体系。原则上划定高品质住宅引导区，结合国土空间规划和滨海特色风貌建筑设计导则，划定一类高品质住宅引导区和二类高品质住宅引导区（详见附件1）。其中一类区为市区核心区以外，位于风景区和历史文化街区等特色地区，包括海州老城区—孔望山新城片区、凤凰山周边、花果山南片区等非主城区和沿山沿海地块，容积率不高于1.0的低密度开发区域；二类区为基础设施和功能

配套齐全的城市核心区域，包括海州高新片区、开发区几何中心、连云区连云新城区域等范围，容积率不高于 1.8 的高品质住宅示范区。

三、实施举措

（一）确定引导要素

制定高品质住宅主要引导要素表（详见附件 2），主要分为规划设计引导指标、建设标准引导指标和服务管理引导指标 3 大类、18 项细化具体内容进行要素引导，提出高品质住宅规划建设管理的主要引导指标体系。

（二）土地出让环节

相关部门对高品质住宅的规划条件、建设要求、管理要素等指标进行科学制定和动态优化。高品质住宅地块出让前明确容积率、建筑密度、绿地率、停车标准、建筑高度、建筑风貌、配套设计等高品质住宅相关规划引导，明确关于绿色低碳、配套设施、质量保险、物业管理等高品质住宅相关建设指标引导。

（三）设计和审查环节

1. 方案设计审查。审批部门应当按照职责对建设单位的规划方案是否符合高品质住宅的相关规划要求进行方案审查。建设单位和设计单位在进行相关规划设计文件编制时，应细化落实相关高品质规划建设指标要求，同时明确本项目的高品质住宅类别（一类、二类）。

2. 施工图设计审查。施工图设计单位应将土建工程、道路管线工程、景观绿化工程、智能化工程、装饰装修工程等

专项工程纳入到设计文件中，完成高品质住宅在施工图设计阶段的整体要求，并在施工图各专业总说明中注明本项目的高品质住宅类别（一类、二类）。建设单位应组织相关部门和专家就施工图设计文件是否按照高品质相关指标进行设计开展专项审查。

3.鼓励绿色生态住宅。鼓励住宅规划设计创新，充分利用地上地下空中立体空间，设计底层（含地下室）庭院式，屋顶带露台花园式、立体空中花园式以及合院等具有高品质住宅要素的产品类型。积极推进新材料、新技术、新工艺的应用，鼓励建设节能降耗的被动式住宅。

（四）施工管理环节

1.相关部门应根据职责对项目高品质内容建设实施情况进行专项监督，并负责将高品质住宅建设的相关内容纳入日常质量监督工作。要进一步压实各方单位的主体责任，督促建设单位和施工单位进行施工经验总结，推广首套成品房完工后样板参考制度，确保提升项目的整体成品房质量。

2.相关部门应当鼓励建设单位积极推行全过程咨询、工程总承包等建设模式开展高品质住宅的建设；并应加强施工现场的日常巡查和管理，指导建设单位推行绿色施工、使用绿色建材，并开展智慧工地建设。

（五）工程验收环节

实行综合验收制度，推进“多验合一”，相关部门应当在办理规划核实技术审查时，重点核实项目建设工程规划许可中相关高品质指标的内容落实情况；建设单位在组织竣工验

收时，验收组应加强对高品质相关建设内容的质量把关，并就验收相关情况明确写入竣工报告。

（六）交付使用后管理环节

物业管理针对高品质特点遵循优质优价原则，采用市场调节价与购房人约定物业管理服务费用，加强事中事后监管，保证高品质住宅的物业服务质量。鼓励物业服务企业拓展服务内容，积极参与社区医养结合、居家养老、家政服务、住宅托管、维修养护等服务业态。高品质住宅小区应当建立“小区党支部+业主委员会+物业公司”三方日常监督小组，畅通业主反馈渠道。各行业主管部门，应按照本意见落实好相关监督管理职责，细化工作任务，明确落实责任，定期协调推进，解决突出问题。同时，各有关部门应加强联动、形成监管合力，确保各项目顺利实施到位。

四、保障措施

（一）加强组织领导协调

由市房地产调控领导小组办公室不定期召开联席会议，协调解决工作中的重点难点问题；不定期开展督查检查，对各相关部门高品质住宅规划建设管理工作的落实情况进行检查，对落实有力、成效明显的给予通报表扬，对落实不力、推进缓慢的予以通报批评。

（二）出台相关实施细则

为了支持高品质住宅规划建设管理，拟出台相关深化细化的配套政策。一是出台高品质住宅规划和建筑设计指引，

提升规划及建筑设计水平，促进住宅项目品质提升。二是出台高品质住宅市政环卫园林景观设计指引，加强规划设计单位、开发建设单位和管护监管单位等对住宅小区市政园林景观设计的技术指导和监督，以提升住宅环境的绿化品质。三是出台高品质住宅施工质量品质提升指引，从源头上减少住宅质量问题，强化施工质量意识。四是出台高品质住宅优化容积率、建筑密度等计算规则的相关支持配套文件。

（三）加强政策激励引导

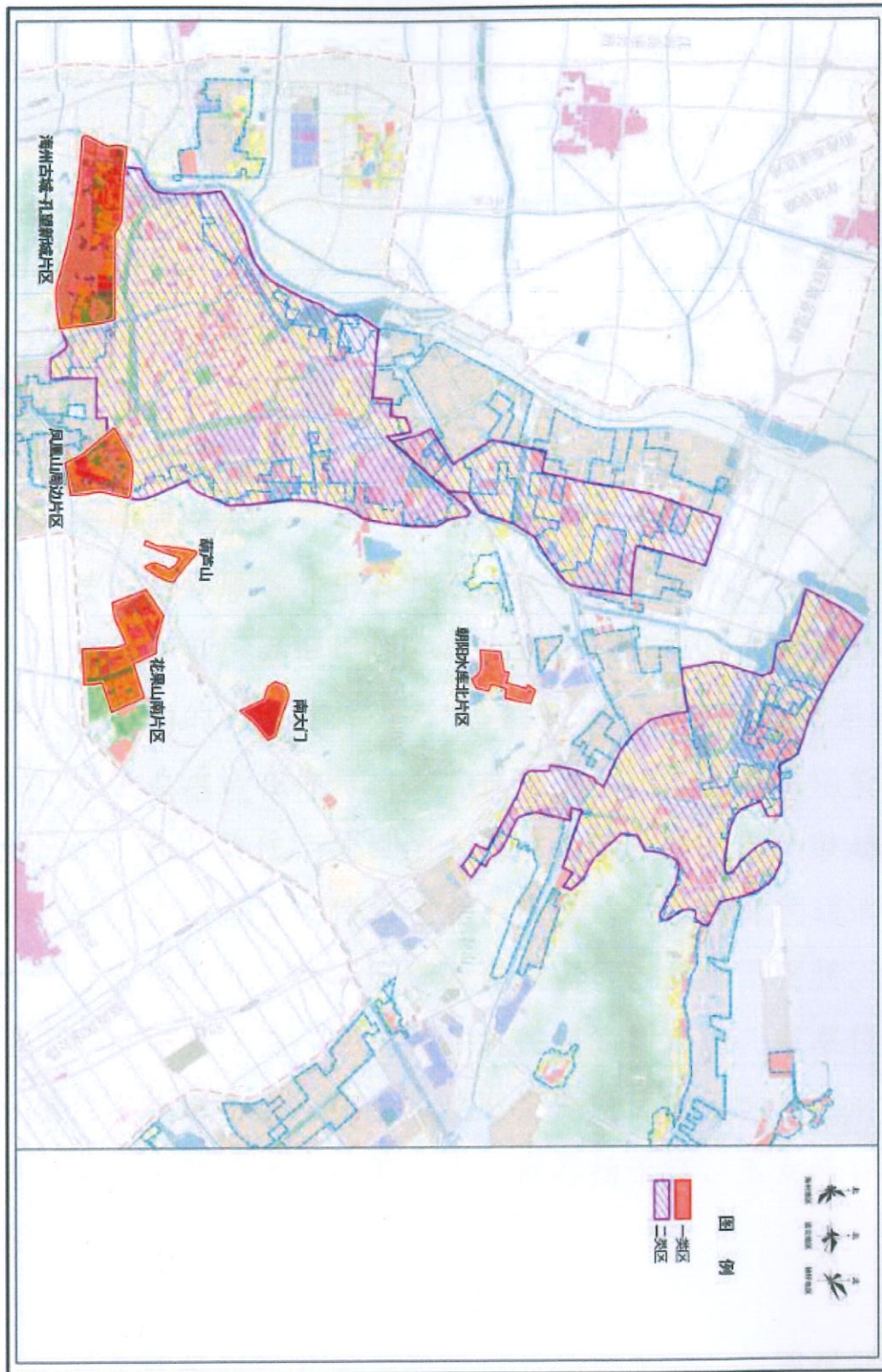
一是提供优质审批服务。住宅用地挂牌出让公告发布后、摘牌成交前，可积极对接拿地意向单位，为其提供设计方案技术指导服务并出具技术审查意见，摘牌成交后即依法办理规划许可。办理规划许可、施工许可时，各地可对法律法规明确的必备要件进行“容缺受理”，开辟“绿色通道”。由开发企业承诺在许可核发前提交齐全。二是提供信贷融资支持。将高品质住宅项目纳入绿色金融支持范围，鼓励银行等金融机构对符合条件的企业、项目通过开辟绿色通道、加大信贷支持力度、降低信贷融资成本等方式给予支持。三是给予评价评奖支持。实施高品质住宅的项目的开发单位、设计单位、施工企业，在参与政府投资项目招投标和信用评价中可享受适度的优惠政策，优先推荐扬子杯、玉女峰杯、优秀勘察设计等奖项。

（四）加大宣传引导力度

一是积极开展专题研讨与公益培训，加强规划设计控制指标及要求的宣教，以及优质设计案例的剖析，通过业

内企业交流、优秀案例评选、试点项目推介等形式，引导房地产开发企业积极参与高品质住宅项目开发建设。二是引导公众支持住宅品质提升工作，提高全社会认知度、关注度、参与度，营造良好氛围。

附件 1 连云港市高品质住宅分类引导图



连云港市高品质住宅分类引导图

附件 2 高品质住宅引导要素表

为更好的引导我市高品质住宅的规划建设管理，创造性的发挥规划、设计、建设、验收、交付等多环节品质指标的引导作用，对高品质住宅引导要素进行界定。主要分了规划设计引导指标、建设标准引导指标和服务管理引导指标，涵盖 3 大类，18 项具体要求进行引导。

要素类别		引导标准		备注
		一类区要求	二类区要求	
规划设计引导指标	容积率	不超过 1.0	不超过 1.8	
	建筑密度	低层建筑密度不应超过 33%	多层为主，建筑密度不应超过 28%	
	停车标准	2 辆/户,车位尺寸不小于 2.5m×5.5m	1.5 辆/户,车位尺寸不小于 2.4m×5.3m	
		应人车分流, 2%访客车位	宜人车分流, 2%访客车位, 地面停车位不大于住宅总套数的 10%	
	地下室半地下室高度	建筑投影范围内抬高的用作汽车库的地下室、半地下室高出室外地坪不大于 2.5 米; 建筑投影范围内抬高的用作储藏或非机动车库的地下室、半地下室高出室外地坪不大于 1.5 米		
	绿地率	≥ 35%, 集中绿地建设面积不应低于 0.5 平方米/人, 宽度不低于 12 米, 在建筑日照阴影线范围之外绿地面积不应少于 2/5。乔灌木树冠投影面积与草坪面积比率不低于 4: 1	不低于 35%。集中绿地建设面积不应低于 0.5 平方米/人, 宽度不低于 8 米, 在建筑日照阴影线范围之外绿地面积不应少于 1/3。乔灌木树冠投影面积与草坪面积比率不低于 4: 1。	
	建筑高度	H ≤ 15m, 首层层高 ≤ 4m, 标准层层高 ≥ 3.15m	H ≤ 80m, 层高 ≥ 3.15m	
	套内空间	主要阳台进深宜 ≥ 1.8m	主要阳台进深宜 ≥ 1.6m	
	建筑风貌	建筑风格符合所在区域城市总体风貌, 结合沿山、滨海、临水特色, 沿山建筑采用坡屋顶形式。	建筑风格符合所在区域城市总体风貌, 结合沿山、滨海、临水特色, 注重第五立面设计, 屋顶及外立面	

			设备、管线应进行遮蔽和美化、与主体统一设计施工	
		外立面主体使用石材、铝板、一体板等高品质材料	住宅基座部分底层使用石材、上部铝板、一体板等高品质材料	鼓励运用新材料、新技术
	围墙	应与住宅外立面一体化设计、材质统一，各类设备应隐蔽处理		
	配套设施设计	根据项目实际需要配套一定比例的养老配套用房	养老用房 30 m ² /百户	
		按室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地不低于 0.3 平方米的标准配建配套公共健身设施		
		架空层层高不应低于 3.6m，净高不应低于 3.0m，架空层空间应进行合理利用，打造全龄化多功能空间，宜结合小区出入口设置快递收发、外卖存放柜等便利设施		
建设标准引导指标	施工工艺	地下室全面采用一级防水，抗渗等级不低于 P8，地板不小于 400mm 厚		
	绿色建筑	LED 等节能型光源应用比例 100%；传感控制覆盖率 100%		
		可再生能源利用率达 100%以上		
		二星级及以上绿色建筑面积达到总建筑面积的 30%		
	配套设施	机动车停车位 100%具备充电设施安装接入条件，电动自行车库应设置集中充电装置点		
	海绵城市	地块年径流总量控制率达到 75% 以上，SS(悬浮物)消减率达到 50% 以上，硬化地面中可渗透面积比例不小于 50%		
智慧社区	配置智能化服务系统平台预留接入智慧城市、智慧社区的条件，公共区域采用智能化运营管理和维护			
服务管理引导指标	质量保险	住宅 100%采用建设工程质量潜在缺陷保险		
	施工管理	工地非施工区域裸土覆盖率 100%，施工现场绿色围挡率 100%，工地路面硬化率 100%，建筑垃圾装运湿式作业率 100%		
	售后服务	设置售后服务中心，确保保修期内房屋质量		

连云港市自然资源和规划局办公室 2023 年 12 月 19 日印发