《衢州市新一代品质化住宅规划设计导则（试行）（征求意见稿）》起草说明

按照市委市政府任务要求，根据浙江省住建厅、省自然资源厅联合制定的《关于进一步支持住宅品质提升的指导意见》，近期，市资规局会同市住建局起草了《衢州市新一代品质化住宅规划设计导则（试行）（征求意见稿）》（以下简称《导则》）。

一、起草背景

新一代品质化住宅是指符合绿色、低碳、智能、安全和高质量发展要求，具备实用舒适、安全耐久、环境宜居、绿色智慧、全面管理等特征的一种新型住宅产品。目前全国各地都在进行新一代品质化住宅（好房子）建设的探索和实践。2024年11月8日，浙江省住建厅、省自然资源厅联合制定的《关于进一步支持住宅品质提升的指导意见》，明确了进一步支持住宅品质提升的总体要求、主要任务以及政策支持等内容。

新一代品质化住宅规划设计与原来住宅相比，在小区风貌营造、容积率计算、住宅户型设计等方面有明显不同。随着好房子理念的深化和规划建设的推进，原有的规划设计导则已不能适应新时期好房子规划建设的客观需求。为优化完善我市住房供应体系，满足城乡居民多样化改善性住房需求，进一步支持住宅品质提升，推进构建房地产发展新模式，促进我市新时代山水花园城市建设，制定本《导则》。

二、起草依据

主要依据《关于进一步支持住宅品质提升的指导意见》（浙建房〔2024〕32号）、《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建指标标准》（DBJ33/T 1021-2023）、《浙江省工程建设项目“多测合一”测量技术规程（试行）》（浙自然资函[2024]15号）、《浙江省电动自行车充停、充换场所建设技术导则》、《衢州市城市建筑风貌控制导则》、《衢州市城乡规划管理（建筑管理）技术规定》（衢自然资规[2022]102号）等有关法律、法规及政策文件，并参考结合杭州、湖州、义乌等地针对高品质住宅的先进经验做法。

三、起草过程

为起草好《导则》，我局自2024年9月开始做了大量准备工作：**一是**广泛调研，专题赴杭州、义乌、湖州、重庆等地考察学习；**二是**深化探讨，会同市住建、市城投集团、衢通集团等单位，对《导则》的科学性、合规性等进行深入研究；**三是**实例分析，结合最近拟出让的土地，对《导则》的合理性和实操性进行了模拟。11月18日，我局向市级有关单位征求《导则》修改意见，进一步优化完善《导则》对于品质化住宅的管控内容。

四、主要内容

 （一）主要内容

 《导则》包括总则、小区规划要求、建筑风貌要求、小区设计要求、容量控制要求、审批管理要求、其他相关规定等七大块内容，主要涵盖五大方面。

  **1.基本内涵。**新一代品质化住宅是指符合绿色、低碳、智能、安全和高质量发展要求，具备实用舒适、安全耐久、环境宜居、绿色智慧、全面管理等特征的一种新型住宅产品。

**2.适用范围。**适用于衢州市中心城区土地纳入新一代品质化住宅建设的居住类用地。

**3.设计要求。**坚持人民至上、坚持守正创新、坚持问题导向，建设人民满意的高品质生活宜居地，满足人民群众对美好生活的向往，尊重上位规划和城市设计，在户型设计、交通组织、公共服务、停车设置、建筑形态、建筑立面、架空空间、户属花园、景观绿化等方面提出具体规划设计要求，例如：

**（1）户型设计**。明确以[改善](https://baike.fang.com/item/%E6%94%B9%E5%96%84/2043373)型[大户型](https://baike.fang.com/item/%E5%A4%A7%E6%88%B7%E5%9E%8B/1536195)为主，单套套内[建筑面积](https://baike.fang.com/item/%E5%BB%BA%E7%AD%91%E9%9D%A2%E7%A7%AF/5950359)不得少于100平方米，层高不应低于3.1米提出户型要求。同时对多、高层住宅户属花园的规模和尺寸以及绿化、覆土都做了相应要求。

**（2）交通组织。**明确应合理打造[住宅](https://baike.fang.com/item/%E4%BD%8F%E5%AE%85/1536254%22%20%5Ct%20%22https%3A//guigang.news.fang.com/open/_blank)区出入口、入户大堂、地下车库等多层级公共空间体系，提升住户归家动线的仪式感、安全感和体验感，要求合理规划地上人行归家[流线](https://baike.fang.com/item/%E6%B5%81%E7%BA%BF/5950944%22%20%5Ct%20%22https%3A//guigang.news.fang.com/open/_blank)和地下车行归家流线，鼓励设置风雨连廊体系打造无风雨归家流线。

**（3）** **公共服务。**明确应配建小区公共服务空间及设施；须设置临时地面停车位以满足访客停车需求，并要求配建机动车位应100%配电路线和充电设备位置；高层住宅须设置高度不低于4米的架空层，作为公共空间。

**4.管控要求。**《导则》明确细化了新一代品质化住宅试点项目的绿地计算、日照管理、容量控制、质量管理等方面的管控要求。主要从以下两方面考虑：

**（1）提升居住品质。一是**对居住用地内符合特定要求的小区主入口门厅不计容；**二是**对户属开敞式花园、为小区配建的地下公共服务空间不计容，符合规定的楼栋间的开放式风雨连廊不计容且不计建筑密度；**三是**对有特殊要求的规划条件明确采用全封闭式阳台的容积率计算规则调整为按照阳台水平投影的1/2计算容积率。

**（2）加强配套保障。一是**对楼栋间的风雨连廊不计入机动车、非机动车配建面积基数、不计入配套设施配建面积基数；**二是**对地块内的非机动车棚、垃圾房、变配电房、开闭所不计容且符合条件的不计建筑密度，以及建成后按规定无偿移交政府指定部门的居家养老服务用房、社区综合服务设施用房（含社区用房、社区卫生服务用房、党群服务中心等）、公共文化设施用房、公共厕所等公共服务配套设施不计容；三**是**独立于建筑之外的出室外地面的楼梯、电梯井、地下出入口雨棚不计容。

 **（3）强化质量管理。**明确住区大堂保修期应与主体结构一致。要求提高管道耐久性标准和外墙保温系统，以及地下车库行车道路面结构的耐久性和稳定性等要求。

**5.实施保障。一是**对项目规划和建筑设计方案要有相关决策程序；**二是**针对多、高层住宅，要求在主体结构分部分项工程验收合格后开始预售，并明确了不纳入容积率计算的建筑空间的确权登记规则；**三是**通过落实住宅“两书”制度，确保后期的质量保修问题。