青田县进一步开展住宅品质提升工作

的实施意见（征求意见稿）

为贯彻落实省市关于“好房子”建设要求，进一步提升我县住宅建设品质和管理水平，打造更多好房子、好小区，更好满足城乡居民刚性和改善型住房需求，推动构建房地产发展新模式，结合我县实际，制定如下意见。

一、打造高品质住宅

**（一）优化规划布局。**提升规划布局和设计要求，综合考虑地域文化、城市肌理、绿色智慧、全龄友好、人口密度、基础设施、产城融合等因素，结合“东西延伸、南北上山”战略布局和山地城市建设要求，因地制宜采用高低错落、板点结合、围合组团等布局形式。探索适应山地城市建设的商品住宅开发模式，新出让地块住宅小区应结合经济社会发展和人民群众需求，将基本符合《城市居住区规划设计标准》《住宅项目规范》等有关要求的地块打造成高品质住宅，稳步推进我县住宅品质改善提升。鼓励基于空间美学和生活美学，优化环境、空间和功能设计，更好处理住宅与街道、城市的关系，提供住宅私密性与公共性有效切换的空间场所。

**（二）提升住宅功能。**顺应现代家庭居住方式和行为习惯，打造室内平面布局合理、空间方正、尺度协调、动静分区、功能完善、全龄友好、方便检修的新型住宅。执行《丽水市住宅品质提升设计导则》，从建筑层高、隔音、绿色、智能、无障碍等方面提高住宅建设标准。鼓励大平层设计，合理增加空间尺度、提高住宅层高，新建住宅建筑层高不应小于3.0m，设有地暖、管道式新风或集中式中央空调系统的住宅建筑层高不宜小于3.15m。

**（三）提高建设标准。**加强新材料、新工艺、新技术运用，提升智能家居水平，推广高星级绿色低碳住宅建筑、装配式装修，提升建造品质。新建商品住宅宜按照二星级及以上绿色建筑标准建设，大力推广高星级绿色低碳住宅建筑、超低能耗住宅建筑。住宅建筑宜采用装配式建筑，积极推广装配式装修，大力推广绿色建材工程应用，提升住宅建筑材料的保温、隔热、防水、环保等性能。推进智能家居互联互通，实现户内安防等家居设备基本智能化，具备全屋智能管控功能，楼宇具备安防、运维等智慧管理服务功能。住宅公共部位鼓励采用大理石、仿石岩板、瓷砖、木饰面护墙板、艺术涂料等高品质绿色装修材料，鼓励住宅地下层入户门厅应与首层入户门厅采用同等装修标准。

**（四）提升住宅质量。**严格落实房地产开发企业对住宅工程质量的首要责任。完善住宅工程质量与市场监管联动机制，督促开发企业保证合理工期和造价，加强工程质量管理，推进质量信息公开，强化信用管理和责任追究。加强住宅工程质量分户验收管理，推行“阳光验收”制度。鼓励开发企业为住宅项目投保工程质量潜在缺陷保险，运用市场化手段防范化解质量风险。

二、完善公共配套

**（一）全面落实未来社区建设要求。**加快推进旧城改造等新建重点片区公共配套建设，全域推进未来社区建设，因地制宜构建未来邻里、教育、健康、服务、治理等九大场景，完善教育、医疗、养老、交通、托育、体育等各类配套设施配置，推动公共服务集成落地、公共空间和配套服务共建共享，形成更高水平的“15分钟便民生活圈”，打造更具归属感、舒适感和未来感的共同富裕现代化基本单元。鼓励住宅小区内设置儿童托育、托管、养老助残服务设施，室内外环境满足儿童、老年人、青年人等活动需求。

**（二）鼓励增加社区公共服务设施。**统筹布置物业管理用房、垃圾分类投放收集用房、变配电间和开闭所等配套设施，位于项目用地范围内，项目配建的开闭所、消控室、变配电房、水泵房、公厕、垃圾分类收集房、快递邮件收发用房、室外非机动车棚等小区基础配套用房，不纳入容积率计算。位于项目用地范围内，按规范要求配建、建成后按规定移交相关部门的社区、养老、托育、卫生、文体等公共服务配套设施，不纳入容积率计算。

三、优化居住环境

**（一）打造高品质住宅立面。**住宅建筑屋顶形式宜采用坡屋顶，高层住宅阳台应采用封闭式阳台，探索采用屋顶绿化、空中花园、垂直绿化等形式，打造高品质住宅立面效果。符合高品质住宅的新建住宅小区，多层及高层住宅可合理设置空中花园（空间花园指空间高度不小于两个自然层及以上的有围护设施的开敞空间）。对符合要求的空中花园，不纳入容积率计算，但需满足以下条件：

1.空中花园仅适用于高品质住宅，高品质住宅应基本符合《城市居住区规划设计标准》《住宅项目规范》等有关要求。

2.以改善型大户型为主，单层套内建筑面积(不含空中花园、阳台、露台、设备平台、飘窗)原则上不小于100平方米；

3.每户设置户属空中花园不超过2处，平台不封闭、无围护结构、无柱，户属空中花园的进深不应小于1.8米，不应大于4.5米，四周应有不少于2个完整的敞开面且开敞面不少于平台周长的50%；

4.空中花园面积按其结构底板水平投影计算，单套空中花园面积不得大于套内建筑面积(不含空中花园、阳台、露台、设备平台、飘窗)的30%,投影面积不超过30平方米；

5.开敞面围护设施高度满足安全需要且不高于1.5米，沿开敞面应做绿化，绿化部分面积不应小于户属空中花园水平投影面积的30%，覆土厚度不应小于0.5米；

6.通高空间中不得预留后期可以改造增设楼板的结构构件；

7.项目自身和对周边日照影响应符合浙江省工程建设标准《城市建筑工程日照分析技术规程》要求，日照分析时应建模。当建筑为遮挡物时，日照计算的遮挡面应为空中花园的最外边缘；当建筑为被遮挡物时，日照计算的被遮挡面应为建筑主体外边缘，其他按照一般住宅技术规范要求控制。

**（二）打造优良公共空间。**住宅小区宜实行人车分流，优化入户动线，鼓励小区设置开放式风雨连廊、小区门厅、首层休闲架空层、地下大堂、下沉庭院及电梯直达地下车库等空间场景，打造优良公共空间。允许结合景观设置风雨连廊，打造无雨归家流线，风雨连廊为设置在室外一层、无围护、顶盖宽度不大于3米、净高大于4米的开放式结构，风雨连廊不纳入容积率计算；鼓励设置高品质小区门厅，小区门厅为位于居住用地沿街不超过2处的主要出入口、每处面积不大于200平方米、至少两面开敞且仅作为小区车辆、人行通行，小区门厅不纳入容积率计算；鼓励设置公共活动架空层，公共活动地下空间，为小区住户提供高品质的公共服务。七层及以上的住宅底层宜设置公共活动架空层（层高宜≥4.5米），围合材料应采用视线通透的轻质材料，与室外景观相邻面不得采用遮挡视线的实体材料围合，不计入容积率计算。可以利用地下空间，为小区配建非经营性公共服务功能（如归家大堂、会客厅、儿童乐园、健身房、泳池、影音室、社区食堂等），该功能空间不纳入容积率计算。联排建筑允许设置开敞式庭院，开敞式庭院允许设置围挡、景墙、绿篱等进行隔离设计。鼓励小区绿化设计与建筑屋顶及墙面等立体绿化相结合，充分利用空间扩绿来营造生态型小区绿化，提高绿地率。

四、完善土地供应制度

鼓励对接市场需求采取用地预申请制度，探索推行“带方案出让”。因地制宜优化出让地块容积率、绿化率、建筑密度等规划条件，优化容积率、建筑面积计算规则，增加不计容建筑面积的情形。包括但不限于：

（一）在规划条件中明确需采用封闭式阳台的，且该封闭阳台进深不大于1.8米的，可按阳台水平投影面积的二分之一计算建筑面积。单套住宅阳台建筑面积得超过套内建筑面积（不含阳台、飘窗）的 9%。。

（二）位于小区主出入口附近，独立设置单个面积不大于10平方米、不超过两处的门卫，不纳入容积率计算。

（三）地形高差起伏较大的住宅建设项目，为满足停车配建最低标准，在住宅建筑底层下方设置的集中停车空间及相应设备用房，不纳入容积率计算。其面层上方的覆土绿化可参照小区地面绿化计入绿地率。

（四）采用轻质结构顶盖的机动车坡道与非机动坡道，不纳入容积率计算。为满足消防逃生需要，不与住宅建筑相连的出室外地面楼梯间,不纳入容积率计算。为满足地下室使用需求设置的出地面各类管井，不纳入容积率计算。设于建筑物之外，仅附在外墙的商业用房油烟井，不计建筑面积，不纳入容积率计算。

（五）位于项目用地范围内，利用沿街的城市公共空间并向公众开放的公共连廊，不纳入容积率计算。

五、开展全过程管理

**（一）加强销售管理。**加强住宅工程质量与预售联动管理，对因发生重大违法违规行为、质量安全事故或质量安全问题被责令全面停工的住宅工程，应当暂停项目预售或房屋交易合同网签备案。建设单位应将户属绿化平台、共享绿化平台、公共开放空间等部位的用途及业主、物业服务企业的相关业务和责任纳入房屋销售合同和物业服务合同，明确业主的责任和物业服务企业的维护义务。

**（二）严格交付和保修。**全面推行浙江省“住宅品质保障在线（安心收房）”“开发一件事”应用，动态掌握商品住宅项目集中交付信息，督促开发企业及时整改购房人提出的合理质量问题。落实住宅“两书”制度，开发企业向购房人交付住宅时，按规定（约定）向购房人提供《住宅使用说明书》《住宅质量保证书》《住宅分户空气质量检测合格报告》，购买工程质量保险的，同时提供《住宅工程质量保险告知书》。

**（三）提升物业服务。**完善与高品质住宅相适应的物业服务体系，加快形成“质价相符、优质优价”的市场机制。实施物业服务提升行动，促进物业服务行业高质量发展，拓展服务范围，推动物业服务向城市运营延伸。完善党建引领社区居委会、业委会、物业服务企业三方协同共治机制。

本文件自发布之日起施行。