

淮安市改善型高品质住区规划指引（2025 版）

（征求意见稿）

为满足人民群众对美好居住生活新期待，促进我市房地产业高质量发展，引导我市改善型高品质住区规划建设和存量用地住宅品质改善提升，依据省自然资源厅《关于支持住宅品质改善提升若干措施的通知》，参照省内其他城市相关政策文件，制定《淮安市改善型高品质住区规划指引（2025 版）》。

新出让的住宅用地项目和已出让未建设的住宅用地项目适用改善型高品质住区要素控制指标及评价体系，在建尚未开发完成的住宅用地项目适用改善型住宅要素控制指标及评价体系。

一、要素控制指标体系

（一）改善型高品质住区要素控制指标体系

改善型高品质住区应具备环境优美、空间舒适、配套完善、安全耐久、绿色智慧等特征，符合新时代人民群众日益增长的美好生活新需要。

改善型高品质住区要素控制指标共 20 项，分为基本指标和鼓励指标。（详见附件 1）

1.基本指标

基本指标共 10 项（分一级指标、二级指标），以定量指标为主，

从容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率、停车配建、地下车库、阳台、绿色建筑等方面设置具体的指标要求。

2.鼓励指标

鼓励指标共 10 项，以定性指标为主，从配套设施、归家动线、架空空间、日照标准、立体绿化、智慧社区、建筑风貌、物业服务等方面提出规划设计鼓励要素事项，引导改善型高品质住区提供更优良的居住环境和生活服务。

（二）改善型住宅要素控制指标体系

改善型住宅设计和建造按照“适用、经济、绿色、美观”新时期建筑方针，践行安全、健康、智慧、低碳等理念和技术，从空间秩序、住宅设计、交通组织、配套服务等方面提升住宅性能品质。

改善型住宅要素控制指标适用于在建尚未开发完成的住宅用地项目中的新建住宅，共计 18 项，从住区环境、交通组织、建筑空间、建筑材料、绿色智慧、物业服务等方面控制引导。（详见附件 2）

二、评价体系

（一）改善型住区

住宅用地项目按照改善型高品质住区要素控制指标体系规划设计，满足基本指标 7 项，且基本指标和鼓励指标总分 ≥ 105 分，同时符合其他相关主管部门的规定要求，按照改善型住区管理。

（二）高品质住区

支持进一步提升改善型住区品质，规划建设高品质住区。高品质住区方案设计可以“以销定产”，个性化高品质定制，满足不同市场主体住房需求；根据项目定位提升配套设施配置、环境营造，提供高品质物业服务，学区学位可以探索全市统筹（具体按照教育主

管部门意见执行)。

住宅用地项目按照改善型高品质住区要素控制指标体系规划设计,满足基本指标8项,且基本指标和鼓励指标总分 ≥ 114 分,同时符合其他相关主管部门的规定要求,按照高品质住区管理。

(三) 改善型住宅

住宅用地项目按照改善型住宅要素控制指标体系规划设计,满足指标总分 ≥ 70 分,同时符合其他相关主管部门的规定要求,按照改善型住宅管理。

三、配套支持政策

为支持改善型高品质住区规划建设和存量用地住宅品质改善提升,在规划管理、土地出让、审批服务等方面提出以下相应配套支持政策。其中,本指引中未提及的规划技术指标核定应按照《淮安市国土空间规划管理技术指标核定规则》执行。

(一) 发挥规划引领作用

1.在详细规划阶段,依据国土空间总体规划,结合专项规划及城市设计,科学确定改善型住区区位、配套设施布局、地块控制指标(包括地块容积率、绿地率、建筑密度、建筑高度、配套设施等指标)、城市风貌引导等管控要求。

2.根据社区生活圈设施配套要求,鼓励以共建共用共享为导向,在详细规划阶段,按照“5分钟、10分钟、15分钟生活圈”模式,在同一片区内集中集约、科学合理、统筹布局适老适幼服务、社区党群服务、公共健身、商业服务等配套设施。

(二) 科学统筹土地供应

3.规划改善型高品质住区的拟出让用地,探索实行用地综合评

价出让。通过招标与挂牌相结合的方式“好中选优”，按照综合评价计分最高者确定土地竞得人，推动住宅用地出让从“价高者得”向“质优者得”转变。

4.推行“现金+见索即付型银行保函”等方式缴纳竞买保证金，地块成交后，未竞得人的竞买保证金两个工作日内退还。

5.规划建设改善型高品质住区，经市土经会审议，土地出让价款可以分期支付，原则上约定在土地出让合同签订之日起一年内分期全部缴清。确需延期缴纳土地出让价款的，可按规定经市、县人民政府批准，协商调整约定的分期缴纳时间和比例，最迟应在出让合同签订之日起两年内缴清。

（三）优化调整管控规则

6.在充分考虑公共利益和公众权益等前提下，新建住区项目门卫室、生活垃圾用房、通讯用房、配电房、水泵房、非机动车地面集中存放和充电场所、有顶棚机动车库出入口等公共配套设施不计入容积率，且不作为车位、公建配套的计算基数，在工程设计方案总平面图中予以标注。

7.允许在地下建设仅用于公共服务的健身中心、图书室等便民服务配套设施。

8.在住宅建筑底层设置的架空层不计入容积率。

9.客厅、餐厅等公共空间挑高部分水平投影面积不超过该户套内建筑面积30%的住宅，挑高空间（不超过两个自然层高度）按一层计算建筑面积和容积率，其它部位层高超过3.6m的部分折算容积率。

10.住宅结构墙体外的阳台，按水平投影面积一半计入容积率。

11.住宅设计不小于两个自然层高度的挑空平台，结构墙体外水平投影面积不计入容积率，不计入建筑密度，建筑面宽、建筑退界、建筑间距从挑空平台进深 1/2 位置起算。设置挑空平台的住宅不考虑挑空平台对住宅自身的日照影响；但应考虑对周边其他建筑的日照影响，日照分析时应建模。

12.设置在主体结构之外，窗台高度（窗台面与室内地面的高差）不小于 0.45m 且最大进深（自墙体外边线至飘窗外边线）不大于 0.9m，窗台最外侧上下方无结构性墙体围护的飘窗不计入容积率。

13.水平投影面积不超过 1.8 m²的空调搁板不计入容积率（空调搁板总数量不超过每户住宅居住空间个数）。

14.与厨房、卫生间、公共楼梯间相连，水平投影面积不超过 6 m²的设备平台不计入容积率（每户住宅设置一处）。

15.适当放宽住宅建筑面宽限制，住宅层数不大于 6 层的，其最大连续面宽的投影不应大于 70m；住宅建筑层数大于 6 层且不超过 18 层的，其最大连续面宽的投影不应大于 65m；住宅建筑层数大于 18 层且不超过 24 层的，其最大连续面宽的投影不应大于 60m。如改善型住区紧邻城市快速路、主干路，临城市界面住宅建筑面宽要求按原核定规则执行。

16.鼓励充分利用地上地下空中立体空间，设计底层庭院式、屋顶带露台花园式、立体挑空平台式以及合院等要素的住宅产品。立体绿化部分折算计入绿地率（折算标准以城市绿化主管部门意见为准）。

17.在符合详细规划强制性内容、高度分区且对周边地区及居民无不利影响的前提下，因提高住宅建筑层高确需突破详细规划建筑

高度上限 10%以内的（新建住宅高度应不大于 80 米），可纳入详细规划技术修正情形，按照确需变更规划条件的流程办理相关手续并审定工程设计方案。

四、分类推进实施

1.新出让的住宅用地项目

新出让的住宅用地项目应按改善型高品质住区规划建设，相关规划建设要求在规划条件中明确。

2.已出让未建设的住宅用地项目

已出让未建设的住宅用地项目原则上应按改善型高品质住区规划建设。在符合详细规划和出让合同约定的前提下，鼓励建设单位发挥市场主体作用，按照本指引优化建设工程设计方案，满足改善型高品质住区要素控制指标要求，并向自然资源主管部门提出申请，办理规划许可变更等相关手续。

建设工程设计方案满足改善型高品质住区要素控制指标要求，符合公共利益确需变更规划条件的，建设单位可向自然资源主管部门提出申请，经市、县人民政府同意并依法批准后，按规定签订出让合同变更协议或重新签订出让合同，履行相应程序。

3.在建尚未开发完成的住宅用地项目

(1) 在符合详细规划和出让合同约定的前提下，建设单位可以优化调整尚未建设的住宅设计方案，规划建设改善型住宅。

建设单位申请住宅等设计方案优化调整的，还应在住区配套设施、环境品质等方面同步深化研究，提出优化提升方案，同步报审，促进住区项目整体风貌协调、品质改善提升。

(2) 设计方案调整应符合国家现行相关法律法规和技术规范要

求，履行公示、听证等程序，依法保障既有业主的日照等合法权益。

(3) 已建的住宅等规划技术指标核定按照原规则执行。

本指引由淮安市自然资源和规划局负责解释。自 2025 年? 月? 日起施行，原《淮安市改善型高品质住区规划指引（试行）》同时废止。如国家、省政策调整的，按照最新政策执行。

附件：1.改善型高品质住区要素控制指标评价体系

2.改善型住宅要素控制指标评价体系

附件 1

改善型高品质住区要素控制指标评价体系

要素类别		改善型高品质住区控制要求		分值	得分
		一级指标	二级指标		
基 本 指 标	容积率	宗地设计方案容积率不高于 1.8。	宗地设计方案容积率不高于 2.0。	满足一级指标计 9 分； 满足二级指标计 6 分。	
	建筑高度	住宅建筑均不大于 18 层、不超过 60m，层高 $\geq 3.2\text{m}$ 。同一地块内住宅建筑梯次高差不大于 30m。	住宅建筑均不大于 24 层、不超过 80m，层高 $\geq 3.15\text{m}$ 。同一地块内住宅建筑梯次高差不大于 30m。	满足一级指标计 9 分； 满足二级指标计 6 分。	
	建筑密度	平均层数（住宅建筑总面积/住宅建筑基底总面积）不超过 6 层，建筑密度不应超过 40%；平均层数超过 6 层，建筑密度不应超过 28%。		满足指标计 9 分。	
	绿地率	$\geq 35\%$ ；设置人均不低于 1.1 m^2 集中绿地，宽度不应小于 8m，在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积不应少于 1/3，其中应设置老年人、儿童活动场地。大于 2 公顷的地块应配置至少一处不小于 900 m^2 的集中绿地。	$\geq 33\%$ ；设置人均不低于 1.1 m^2 集中绿地，宽度不应小于 8m，在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积不应少于 1/3，其中应设置老年人、儿童活动场地。大于 2 公顷的地块应配置至少一处不小于 600 m^2 的集中绿地。	满足一级指标计 12 分； 满足二级指标计 9 分。	
	机动车停车位配建	采取人车分流方式，地面仅可设置访客车位；机动车停车位配建指标不低于 1.5 辆/百平方且 1.5 辆/户；60% 及以上的车位尺寸不小于 $2.5\text{m} \times 5.5\text{m}$ 。	采取人车分流方式，地面仅可设置访客车位；机动车停车位配建指标不低于 1.2 辆/百平方且 1.2 辆/户；60% 及以上的车位尺寸不小于 $2.5\text{m} \times 5.5\text{m}$ 。	满足一级指标计 12 分； 满足二级指标计 9 分。	

要素类别		改善型高品质住区控制要求		分值	得分
		一级指标	二级指标		
基本指标	地下车库	设有地下机动车库的住区，电梯均应当通达至每层地下机动车库。地下机动车库应在各单元入口处设计地下门厅，装修标准不低于首层入户门厅。地库内车行流线应环形布置。地库出入口及主要车道净高应不低于 2.6m，主车道净宽不应小于 6.0m。	设有地下机动车库的住区，电梯均应当通达至每层地下机动车库。地下机动车库应在各单元入口处设计地下门厅，装修标准不低于首层入户门厅。地库出入口及主要车道净高应不低于 2.4m，主车道净宽不应小于 6.0m。	满足一级指标计 9 分； 满足二级指标计 6 分。	
	非机动车车库	住宅小区内电动自行车集中存放和充电场所如独立设置，应与建筑保持安全距离，纳入小区总平面方案同步报审，其设计标准应当与小区住宅相协调，体现改善型；如设置在建筑内，应当与该建筑的其他部分防火分隔，符合相关主管部门要求。		满足指标计 6 分。	
	阳台	所有住宅结构墙体外的主要阳台进深不得小于 1.8m，不得大于 2.4m；阳台水平投影总面积不超过住宅套内水平投影面积 20%。	所有住宅结构墙体外的主要阳台进深不得小于 1.6m，不得大于 2.4m；阳台水平投影总面积不超过住宅套内水平投影面积 20%。	满足一级指标计 9 分； 满足二级指标计 6 分。	
	无障碍设计	住区人行活动区域设置连贯完整的无障碍设施，并符合《建筑与市政工程无障碍通用规范（GB55019-2021）》和相关主管部门要求。		满足指标计 6 分。	
	绿色建筑	三星级绿色建筑面积达到总建筑面积的 100%。	二星级绿色建筑面积达到总建筑面积的 100%。	满足一级指标计 9 分； 满足二级指标计 6 分。	

要素类别		改善型高品质住区控制要求		分值	得分
		一级指标	二级指标		
鼓励指标	归家动线	地下机动车库应进行品质提升专项设计，根据项目定位和风格，合理打造出入口、汽车坡道、行车流线、停车区、地下门厅等归家动线品质体系（4分）。地面人行交通系统结合社区大堂、风雨连廊、住宅架空层设置，贯通联系住区内建筑空间、公共活动空间和景观空间（2分）。		该项最多计6分。	
	配套设施	鼓励增设住区食堂、健身中心、图书室、青少年托管中心、活动室等服务设施。		每增设1个服务设施计2分,该项最多计6分。	
	架空空间	不少于2栋住宅建筑设置架空层（低层住宅除外），应视线通透、功能复合、开放共享，层高不小于3.6m，仅作为公共休闲空间使用，不得作为停车或车行交通等空间。设计和后期使用不得封闭。		满足指标计3分。	
	挑空平台	每单元每层不少于1户设置具有庭院和阳台功能的户属挑空平台，水平投影面积应不小于20m ² 且不大于60m ² ，进深不小于2.4m且不大于5.2m，高度不低于2个自然层，设计和后期使用不得封闭和分隔。		满足指标计3分。	
	智慧社区	所有住宅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，公共区域智能化管理和维护。		满足指标计3分。	
	覆土深度	住区范围地下车库顶板覆土深度不小于1.5米。		满足指标计6分。	
	结构体系	每单元每层不少于1户住宅选择合理的结构体系，设计灵活可变的无隔断大空间，适应住宅全寿命周期使用需求。		满足指标计6分。	
	日照标准	整个住区有不少于2/3的户数日照标准在《淮安市日照影响分析规划管理规定》基础上提高1小时，累计时间段不超过2段。		满足指标计9分。	

要素类别		改善型高品质住区控制要求		分值	得分
		一级指标	二级指标		
鼓励指标	建筑风貌	应结合周边自然环境、建筑风貌、道路交通等现状条件，加强建筑组团、建筑高度、城市界面、视线通廊设计，塑造良好城市空间形态（3分）。建筑外立面主体使用石材、陶板、金属板、一体板、水包水、水包砂等材料（3分）。住区围墙应与住宅外立面一体化设计、风格统一、各类设备应隐蔽处理，设置垂直绿化（3分）。退让道路红线不少于0.5m（3分）。		该项最多计12分。	
	物业服务	由开发建设单位自有物业服务企业（含母公司自有物业服务企业）或市县行业主管部门认定的优质物业服务企业从事物业服务。			
总分				150（一级指标总分） 126（二级指标总分）	

备注：

（一）改善型住区

住宅用地项目按照改善型高品质住区要素控制指标体系规划设计，满足基本指标7项，且基本指标和鼓励指标总分 ≥ 105 分，同时符合其他相关主管部门的规定要求，按照改善型住区管理。

（二）高品质住区

住宅用地项目按照改善型高品质住区要素控制指标体系规划设计，满足基本指标8项，且基本指标和鼓励指标总分 ≥ 114 分，同时符合其他相关主管部门的规定要求，按照高品质住区管理。

附件 2

改善型住宅要素控制指标评价体系

序号	要素类别	改善型住宅控制指标要求	分值
1	建筑高度	新建范围：住宅建筑均不大于 24 层、不超过 80m，住宅层高 $\geq 3.15\text{m}$ （3 分）。同一地块内住宅建筑梯次高差不大于 30m（3 分）。	该项最多计 6 分。
2	建筑密度	住区范围：平均层数（住宅建筑总面积/住宅建筑基底总面积）不超过 6 层，建筑密度不应超过 40%；平均层数超过 6 层，建筑密度不应超过 28%。	6
3	机动车停车配建	新建范围：采取人车分流方式，地面仅可设置访客车位（3 分）；机动车停车位配建指标不低于 1.2 辆/百平方且 1.2 辆/户（3 分）。	该项最多计 6 分。
4	地下车库	新建范围：设有地下机动车库的住区，电梯均应当通达至每层地下机动车库（2 分）。地下机动车库应在各单元入口处设计地下门厅（2 分）；装修标准不低于首层入户门厅（2 分）。	该项最多计 6 分。
5	非机动车库	新建范围：电动自行车集中存放和充电场所如独立设置，应与建筑保持安全距离，纳入小区总平面方案同步报审，其设计标准应当与小区住宅相协调，体现改善型；如设置在建筑内，应当与该建筑的其他部分防火分隔，符合相关主管部门要求。	6
6	阳台	新建范围：所有住宅结构墙体外的主要阳台进深不得小于 1.6m，不得大于 2.4m；阳台水平投影总面积不超过住宅套内水平投影面积 20%。	6
7	无障碍设计	新建范围：人行活动区域设置连贯完整的无障碍设施，并符合《建筑与市政工程无障碍通用规范（GB55019-2021）》和相关主管部门要求。	4
8	绿色建筑	新建范围：住宅建筑均应达到绿色建筑二星级以上要求。	6
9	归家动线	新建范围：地下机动车库应进行品质提升专项设计，根据项目定位和风格，合理打造出入口、汽车坡道、行车流线、停车区、地下门厅等归家动线品质体系（4 分）。地面人行交通系统结合社区大堂、风雨连廊、住宅架空层设置，贯通联系住区内建筑空间、公共活动空间和景观空间（2 分）。	该项最多计 6 分。
10	配套设施	住区范围：鼓励增设住区食堂、健身中心、图书室、青少年托管中心、活动室等服务设施。	每增设 1 个服务设施计 2 分，

序号	要素类别	改善型住宅控制指标要求	分值
			该项最多计6分。
11	架空空间	新建范围：不少于2栋住宅建筑设置架空层（低层住宅除外），应视线通透、功能复合、开放共享，层高不小于3.6m，仅作为公共休闲空间使用，不得作为停车或车行交通等空间。设计和后期使用不得封闭。	4
12	挑空平台	新建范围：每单元每层不少于1户设置具有庭院和阳台功能的户属挑空平台，水平投影面积应不小于20m ² 且不大于60m ² ，进深不小于2.4m且不大于5.2m，高度不低于2个自然层，设计和后期使用不得封闭和分隔。	4
13	智慧社区	新建范围：所有住宅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，公共区域智能化管理和维护。	3
14	覆土深度	新建范围：地下车库顶板覆土深度不小于1.5米。	4
15	结构体系	新建范围：每单元每层不少于1户住宅选择合理的结构体系，设计灵活可变的无隔断大空间，适应住宅全生命周期使用需求。	6
16	日照标准	新建范围：新建住宅有不少于2/3的户数日照标准在《淮安市日照影响分析规划管理规定》基础上提高1小时，累计时间段不超过2段。	3
17	建筑风貌	新建范围：应结合周边自然环境、本项目已建住宅建筑风貌、道路交通等现状条件，加强建筑组团、建筑高度、城市界面、视线通廊设计，塑造良好城市空间形态（3分）。建筑外立面主体使用石材、陶板、金属板、一体板、水包水、水包砂等材料（3分）。住区围墙应与住宅外立面一体化设计、风格统一、各类设备应隐蔽处理，设置垂直绿化（3分）。退让道路红线不少于0.5m（3分）。	该项最多计12分。
18	物业服务	住区范围：由开发建设单位自有物业服务企业（含母公司自有物业服务企业）或市县行业主管部门认定的优质物业服务企业从事物业服务。	6
总 分			100

备注：

住宅用地项目按照改善型住宅要素控制指标体系规划设计，满足指标总分≥70分，同时符合其他相关主管部门的规定要求，按照改善型住宅管理。