

《淮安市改善型高品质住区 规划指引（2025版）》（征求意见稿） 起草说明

为更大力度支持我市房地产业高质量发展，更加科学、有效引导我市改善型高品质住区规划建设和在建住区中尚未建设的住宅品质改善提升，结合工作实践和发展需求，对《淮安市改善型高品质住区规划指引（试行）》修改完善，制定《淮安市改善型高品质住区规划指引（2025版）》（征求意见稿）。

一、文件修改背景

《淮安市改善型高品质住区规划指引（试行）》发布后，多个项目积极参与申报改善型高品质住区，有的已落地实施。同时，在工作实践中，也出现了一些新的变化和需求。

（一）在建尚未开发完成的住宅用地项目规划建设改善型住宅需求较大。

文件试行以来，在建尚未开发完成的住宅用地项目参与申报改善型住宅意向积极，但是，由于此类项目已经完成部分开发，在套用改善型住区要素控制指标及评价体系时，存在容积率、绿地率等部分指标不适用的情况，影响了最终的评价结果。因此，有必要对在建尚未开发完成的住宅用地项目规划建设改善型住宅，另行设定一套要素控制指标及评价体系，更好地支持推进我市存量用地住宅品质改善提升。

（二）改善型高品质住区评价体系需要细化简化。

文件试行以来，市资规局对全市拟申报改善型高品质住区的存量住宅用地项目进行了摸排和模拟打分，经过汇总分析，发现改善型高品质住区评价体系存在以下 2 个需要完善的部分，一是需要明确高品质住区的评价要求；二是需要简化改善型住区的评价体系、科学设定分值，使得评价更加科学合理。

二、主要修改内容

（一）增加改善型住宅要素控制指标体系。

参照改善型高品质住区要素控制指标体系，去除不适用于在建尚未开发完成的住宅用地项目的容积率、绿地率等 2 项指标，保留并优化其它的 18 项指标（以二级指标为主），形成改善型住宅要素控制指标体系。

改善型住宅要素控制指标适用于对在建尚未开发完成的住宅用地项目评价、管理，共计 18 项，总分 100 分，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。

（二）修改完善评价体系。

1. 简化改善型住区评价体系。

将原文件中的三级评价标准减少为一级，并科学设置分值即：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。

2.新增高品质住区评价体系。

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。

3.新增改善型住宅评价体系。

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。

其中改善型住宅设置的 70 分（70/100）要求，与改善型住区设置的 105 分（105/150）要求，得分比率一致。

（三）修改部分指标表述。

1.修改建筑密度指标数值。

根据《城市居住区规划设计标准》，修改建筑密度指标数值为“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%”。

2.空中花园修改为挑空平台。

根据专家论证会意见和部分企业建议，结合淮安气候条件，取消“绿地面积不小于挑空平台水平投影面积 30%且覆土深度不小于 0.5 米”表述。

3.调整挑高空间比例。

根据专家论证会意见和部分企业建议，将“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 20%”，调整为 30%。

4.补充完善物业服务指标要求

根据部分企业建议，将物业服务指标修改为“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。”

5.细化部分指标要求。

架空空间：不少于 2 栋住宅建筑设置架空层。

挑空平台：每单元每层不少于 1 户设置挑空平台。

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。