

盐城市自然资源和规划局 盐城市住房和城乡建设局文件

盐自然资发〔2024〕169号

市自然资源和规划局 市住房和城乡建设局印发 关于支持市区住宅品质改善提升若干措施的通知

各县（市、区）自然资源和规划、住房城乡建设主管部门：

现将《关于支持市区住宅品质改善提升若干措施》印发给你们，请认真贯彻落实。

盐城市自然资源和规划局



盐城市住房和城乡建设局

2024年5月3日



公开方式：免于公开

盐城市自然资源和规划局办公室

2024年5月3日印发

关于支持市区住宅品质改善提升的若干措施

为贯彻落实中央和省、市关于促进房地产市场平稳健康发展的要求，更好满足居民改善性住房需求，规划建设安全耐久、功能完善、性能优良、绿色宜居的改善型住宅，现就市区（不含大丰区）改善型住宅建设提出如下措施。

一、充分发挥规划引导作用

（一）加强对住宅品质改善提升的分区分类引导，将城市设计或专项规划中空间形态、建筑风貌管控、色彩引导以及容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度、建筑退让、公共服务、市政交通设施等控制要素，纳入详细规划编制内容，塑造高品质城市空间。在城市郊区不具备公共交通条件但景观、区位等条件较好的区域，以及国土空间规划确定的历史城区等，停止执行容积率不得低于 1.0 的供地标准。

（二）鼓励以共建共用共享为导向，提升居住环境品质和宜居水平。完善各类专项规划，科学规划和统筹利用公共空间和公共服务设施，结合现有社区综合配套资源，新增适老适幼服务、充电桩、智能快递柜、垃圾分类收集点等配套设施。

二、合理优化规划实施要求

（三）新建住宅建筑层高不宜低于 3.1 米，不得超过 3.6 米；起居室层高可适当挑高，其中挑高部分面积不超过该户套内建筑面积 20%、挑高不超过 7.2 米的，按一层建筑面积计入

容积率。超出上述层高要求的挑高部分按自然层高度（3.6 米）折算建筑面积和计算容积率。

（四）独立设置的电动自行车集中存放和充电场所、机动车库出入口顶棚、垃圾分类收集设施、配电房、水泵房、门卫室、智能快递柜等公共配套设施不计入容积率，计入建筑面积和计算建筑密度。以上各类设施在工程设计方案总平面图中应明确标注。新建居住区机动车停车泊位按不少于 1.2 个车位/100 m² 建筑面积或不少于 2 辆/户配建（不得设置机械式停车位）。

（五）物业管理用房、业主活动用房、养老服务用房、母婴室配建标准以外，增设的公共活动用房、老年食堂、社区食堂、养老托幼服务设施等公共服务设施，参照物业管理用房进行管理并无偿移交全体业主的，不计入容积率，计入建筑面积和计算建筑密度。以上各类设施在工程设计方案总平面图中应明确标注。

（六）住宅建筑主体结构外设置有围护设施且上空不小于两个自然层高度的绿化平台（平台、露台），不计入容积率。

三、精准配置土地资产

（七）支持采用用地预审申请方式，就拟出具的规划条件征询社会公众意见建议，修改完善后依法出具规划条件。统筹市场需求，遵循供需定供原则，制定个性化、定制式的规划条件，打造差异化的住宅产品。符合详细规划和规划条件的城市设计引导要求，可一并纳入供地条件，落实对重点控制区的建

筑形态和风貌规划引导要求。

（八）优化土地价款缴纳方式，支持采用“不可撤销、无条件见索即付型保函”等方式缴纳竞买保证金。供地时采用“出让合同+投资发展监管协议”模式，约定由竞得人按照相关标准和时序进行改善型住宅的开发建设。支持由竞得人按合同和投资发展监管协议的约定投资建设居住小区周边的道路、教育、医疗等公共服务和市政配套设施，建成竣工验收后移交，提升居住小区配套水平。

（九）开展不动产登记全程帮办服务，在风险防控机制健全、符合条件的前提下，实行住宅用地“拿地即发证”。探索为住宅开发企业在土地带押状态下办理抵押权变更登记、房地首次登记。推行新建改善型住宅现房首次转移登记“带押过户”，为业主提供“交房即发证”服务。

四、有效促进存量土地利用

（十）允许已出让存量住宅用地，按照本地改善型住宅规划建设标准，经区政府（管委会）认定为规划建设改善型住宅用地的，在符合出让合同约定前提下，优化工程设计方案，依法依规办理规划许可变更手续。符合公共利益确需变更规划条件的，经区政府（管委会）认定并报市政府依法批准后，按规定签订出让合同变更协议或重新签订出让合同。

（十一）支持开发企业按照本地改善型住宅规划建设标准，经区政府（管委会）认定为规划建设改善型住宅用地的，在不突破合同约定容积率要求，调整方案经公示无异议，并经

市政府批准后，可以优化商办、住宅计容建筑面积比例。其中商办比例调整幅度不超过商办总计容建筑面积 4%（调整后商办比例不得低于 1%）的，不补缴土地出让价款；商办建筑配建比例较高、周边商办建筑库存较多的地块，经区政府（管委会）认定，可申请调减商办建筑配建比例，按有关规定补缴土地出让价款。商办建筑比例调整不得影响出让合同或投资发展监管协议中明确的功能性建筑建设规模（如商业 MALL 等）。

（十二）鼓励土地使用权人与优质房地产企业通过作价入股、合资、合作开发经营的方式建设改善型住宅。除依法应予以无偿收回的闲置土地外，可通过政府协商收回、收购或转让等方式盘活利用，转让涉及抵押的，允许“带押过户”。

（十三）已出让存量住宅（含商住）用地规划建设改善型住宅、享受本文件规定有关支持政策的，区政府（管委会）应当与开发企业签订投资发展监管协议，明确权利义务和监管责任。其中已开工建设的存量住宅用地，按剩余可建计容面积的比例享受本文件规定的容积率支持政策。

五、改善提升住区环境品质

（十四）改善型住宅建筑风格应符合所在区域城市总体风貌控制要求，注重第五立面设计，屋顶及外立面设备、管线宜进行遮蔽和美化。建筑外立面主体基座宜使用石材、铝板等高品质材料，鼓励运用新材料、新技术提升住宅建筑外立面品质。建筑围护性外墙以外的保温层、装饰面层等所占的建筑面积不计入容积率。

（十五）改善型住宅项目宜采用人车分流的交通组织形式，鼓励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、公共活动空间和景观空间。住宅建筑一层设置架空层的，架空层层高不应低于 3.6 米，且净高不应低于 3 米。公共风雨连廊和住宅建筑首层作为公共活动空间设置的架空层（须满足消防安全要求）不计入容积率。

（十六）改善型住宅项目应强化景观设计，细化绿化景观工程方案，符合改善型住宅建设指标相关要求，在满足技术规定底限的前提下，新增立体绿化、公共入户花园、公共空中花园、公共屋顶绿化等立体绿色景观可纳入绿地率核算。

六、优化提升建筑设计水平

（十七）按照《盐城市改善型住宅设计与建造指引》等技术文件，提升改善型住宅的设计水平，强化基础设施和公共配套的整体性设计，强化住宅功能叠加，推动住宅向布局合理、功能完善、配套齐全的高水准发展。全面提升住宅的性能和居住区的空间品质，同步提升消防本质安全水平。推动建筑信息模型（BIM）技术在设计、施工、交付、运维阶段的贯通应用。支持采用全过程工程咨询、工程总承包、建筑师负责制等模式推动住宅品质改善提升。

（十八）结合“好小区”和完整社区建设，顺应家庭人口结构变化和小区特色功能，鼓励设置开放交流空间，探索灵活性、应变性的住宅套型设计，合理提高空间尺度和住宅层高，优化设施设备配套，完善防灾减灾措施，增强居住体验感、舒适感

和安全感。

七、全面强化建设流程管理

（十九）全面落实建设单位工程质量首要责任和勘察、设计、施工、监理等参建单位工程质量主体责任，推进工程施工质量管理标准化。

（二十）推行住宅工程质量潜在缺陷保险制度，加强工程质量风险管控，织密住宅工程质量“保障网”，切实维护住宅产权人和使用人合法权益。全面实施住宅工程质量信息公示制度，根据建设进度分阶段公示工程建设基本概况、主要使用建筑材料、工程质量验收结论等信息。推行“阳光检测”措施，推进工程质量检测可视化管理，进一步规范工程质量检测见证取样和送检工作。推动开展“业主开放日”活动，保障业主对房屋质量信息的知情权、监督权。

（二十一）积极推广应用现浇混凝土抗裂防渗应用技术、施工机器人、无人施工升降机、高杆喷淋、盘扣式脚手架、金属模板、保温结构一体板等施工新技术、新材料、新工艺、新设备。鼓励使用绿色建材。调研发布改善型住宅建造采用的新技术、新工艺相应的计价定额和绿色建材市场信息价。发布改善型住宅工程造价实例分析，推动建立改善型住宅指标数据库。

（二十二）不断优化住宅竣工验收流程，严格执行住宅项目“一房一验”分户验收制度，积极探索推广“一户一视频”等可视化验收方式。鼓励建设单位在竣工验收前组织业主对住宅质

量进行检查。

八、持续提升物业服务标准

（二十三）探索完善与改善型住宅相适应的物业服务标准，推动实现质价相符、优质优价，鼓励开发单位择优自主选择物业服务企业。实施“一老一小”针对性服务，不断提升居民满意度和获得感。鼓励物业服务企业参与居家养老、家政服务、托幼、健康等领域延伸拓展服务。

（二十四）夯实开发建设单位的主体责任，健全实施前期物业承接现场查验制度。积极推动物业管理服务的信息化、智能化，鼓励配备相应的运维管理人员，定期开展技能培训，保障住宅设施设备运行和维护。

九、有序开展住宅品质评价

（二十五）推动改善型住宅项目评价细则落地。引导建设单位在施工图设计文件审查时进行预评价，在竣工验收和各专项验收均合格后进行评价，城镇新建改善型住宅以住区或单栋住宅为对象，单栋住宅涉及住区系统性、整体性指标的，基于所属住区的总体进行评价。评价结果经第三方认定，由地方人民政府确认后及时向社会公开，并将相关信息录入“江苏省房地产开发项目电子手册系统”。评价结果将作为工程招投标、商品房预售、示范项目申报、评优评奖等重要参考依据。

（二十六）以品牌、业态、规模等为基础要素，分类分级打造优秀企业，突出行业龙头企业的培塑引导。参照省级优秀物业管理项目服务质量评价标准，从基础管理服务、房屋共用

部位管理、共用设施设备运行维护、公共秩序维护、环境管理服务、创新效益与业主评价等方面，对改善型住宅项目物业服务进行评价，并向业主及时公开评价结果。

十、做好配套支持政策衔接

（二十七）鼓励各地通过“换新购”“租赁购”“安置购”“人才购”等购房补贴政策支持改善性住房需求。各地要通过发布企业融资信息、举办融资洽谈等，积极推动银企信息沟通，启动房地产融资协调机制，优先支持改善型住宅项目融资需求，畅通改善型住宅项目建设资金对接渠道。对改善型住宅项目，按照“优质优价”原则自主确定其销售价格，并在销售许可和资金监管等方面给予支持。逐步建立住宅定期体检制度，积极开展住宅养老金试点。

（二十八）支持改善型住宅项目申报市优秀勘察设计奖、市优质工程奖等，支持申报更高层级奖项。适时组织开展改善型住宅试点项目、典型案例评选，总结经验，强化示范引领。

各地要加强对住宅品质改善提升工作的组织协调和业务指导，结合地方发展实际，制定改善型住宅建设计划，明确目标任务，着力改善提升住宅品质，推动房地产市场平稳健康发展。各县（市）、大丰区可参照执行。

本文件由市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局负责解释，自印发之日起施行，有效期至 2028 年 12 月 31 日。