

盐城市国土空间规划利用工作 委员会办公室文件

盐规委办〔2025〕1号

关于支持市区住宅品质改善提升 优化规划 服务管理若干措施的通知（试行）

各县（市、区）自然资源和规划局，市局机关各处室局、分局：

为进一步贯彻落实《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）《关于支持住宅品质改善提升若干措施》（苏建科〔2024〕23号）和《关于支持市区住宅品质改善提升若干措施》（盐自然资发〔2024〕169号）等文件精神，积极响应群众对提升住宅品质的实际需求，推动我市住宅环境与质量不断优化，进一步提升规划服务效能，现就有关事项通知如下：

一、合理设定规划条件，优化土地供给方式

1. 新出让的住宅用地，原则上应按照改善型住宅要求设置规划条件。根据地块区位特征、城市设计、天际线管控要

求，合理确定土地开发强度。改善型住宅的建筑平均层数一般控制在 4 至 18 层，为非独栋独院的住宅产品。在中心城区（不含大丰区）范围内公共服务配套设施完善、重要节点、重要水体、空间开敞区域，规划建设容积率 1.1 至 1.8 的改善型住宅，以满足居民改善性住房需求。

支持采用带规划设计方案、“出让合同+投资发展监管协议”模式挂牌出让改善型住宅用地，引导合理利用地上、地下空间。拟出让的居住用地可结合所在区的去化周期，合理确定开竣工时间，原则上开工时间最长不得超过约定交地时间一年。

2. 支持鼓励存量住宅用地改建为改善型住宅的，可依据国土空间规划，综合考虑区域功能定位、产城融合、空间复合利用，允许企业增加自持物业比例、提高公共服务水平、增加公共空间、产业用房等正向优化，实现“住宅+产业”

“住宅+健康”“住宅+文化”“住宅+科技”，丰富小区配套，把“住区”变“社区”，“小区”变“园区”。确需调整规划条件的，要依据国土空间总体规划，完成所在片区公共服务设施容量评估、交通影响评价等可行性研究，在确保安全、公正、不妨碍相邻关系的基础上，按程序依托国土空间规划“一张图”予以调整。如涉及修改详细规划的，应按法定程序先修改详细规划。规划条件依法调整后，签订出让合同变更协议或重新签订出让合同，相应调整土地出让价款。

二、提高空间设计水平，注重丰富建筑形态

改善型住宅地块内建筑高度应避免出现高度悬殊的“高

低配”。强化以“街坊”规模为单元的建筑高度组群，“街坊”内高度分组团控制，建筑高度按照连续 2 至 3 个梯度进行控制（1 个梯度不宜超过 5 层），形成高低错落的城市景观，优化城市天际线。

改善型住区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 20 层的，其最大连续面宽的投影不应大于 60m。因场地限制等原因确需突破的，其建筑高宽比宜大于 1.3：1。不同建筑高度组成的连续建筑，其最大连续面宽上限值按较高建筑执行。

三、完善规划指标计算规则，鼓励增设配套设施

在充分考虑公共利益、公众权益和消防安全等前提下，鼓励增加业主共有使用的公共空间：

1. 额外增配且保障运营的业主活动用房、养老服务用房、长者食堂、日间照料中心、公共卫生间等业主共享的公共服务用房，不计入容积率，产权归全体业主共有。

2. 住宅建筑一层设置架空空间的，架空空间层高不应低于 3.6m，且净高不应低于 3m。架空层应视线通透、空间开敞、无围护结构，应只作为公共休闲等公共开敞空间使用，不得作为停车或车行交通空间使用，仅有柱、剪力墙及必要的楼电梯间、设备井的住宅架空区域不计入容积率。架空区域的面积不应小于该栋建筑投影面积的 50%。层高不超过 2.45m 的住宅底层非机动车库不计入容积率。

3. 新建住区项目门卫室、生活垃圾收集用房、通讯用房、配电房、水泵房等非服务性公共配套设施的建筑面积可不作为车位、公建配套的计算基数，须在建设工程设计方案总平面图中予以标注。

4. 景观绿化中设置的廊架、景观亭，非机动车地面集中停放和充电场所、车行坡道、采光井、出地面的风井，不计入建筑密度，不计入容积率。

5. 仅连接住区出入口、单元入户门厅、业主活动用房的公共风雨连廊，不计入建筑密度；公共风雨连廊宜为单层有顶盖、两侧均无围护结构，顶盖宽度不超过 3.9m。

6. 住宅建筑突出屋顶面必要的设备用房、楼电梯间、消防连廊不计入容积率。

7. 提升小区活动场地（设施）建设标准。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。根据小区自身情况，结合绿化景观增设宽度 1.5m 至 1.8m 的环形慢行步道。

8. 支持提高居住区绿地率，可通过实施立体绿化、公共入户花园、公共空中花园、公共屋顶绿化等绿色景观方式纳入绿地率核算，折算标准按《城市居住区和单位绿化标准》（DB32/T 4174—2021）执行。

四、加强建筑内部设计，助力提升住宅舒适度

1. 住宅建筑主体结构外设置有围栏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。住宅建筑主体结构外设置垂直空间范围内无水平横梁、挂墙等结

构的开敞绿化平台，建筑间距按建筑最外边缘起算（含开敞绿化平台），建筑面宽按建筑最外边缘计算（含开敞绿化平台）。

2. 加大飘窗进深。飘窗的窗台高度（窗台面与室内地面的高差）不得小于 0.45m 且最大进深（自墙体外边线至飘窗外边线）不得大于 0.75m。建筑含有飘窗设计的，须在申报图纸中提供飘窗大样。住宅建筑的厨房不得设置飘窗。

3. 鼓励小区设置集中制冷、供热、地源热泵等恒温、恒湿的智能化设施；

不具备集中设置条件的也可采用户式集中供和水净化处理系统，每户可独立设置总建筑面积不超过 6 平方米的设备平台。

4. 强化建筑节能设计。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和建筑密度。

五、兼顾差异化需求，探索低层庭院设置

庭院及下沉空间设计，在改善型居住区绿地率不小于 35% 的前提下，探索 4 层及以下低开发强度住宅小区可设置室外庭院，庭院绿化面积不计入绿地率。庭院规模、位置及相邻关系须在建设工程设计方案中予以明确。

1. 庭院围栏高度不大于 1.7 米，采用镂空形式或绿篱进行围合，应由开发建设单位统一设计、施工，后期由物业统一维护。

2. 地下空间在满足停车需求的前提下，改善型住区可在地下设置全体业主共享的配套服务用房，该部分配套服务用

房面积不计入规划条件中的配套设施配建面积时，不计入规划条件的核定建筑面积。临地下配套服务用房可设置下沉式庭院，且住宅的地下空间不得与该下沉式庭院毗邻。

3. 地下空间在满足停车需求的前提下，住宅地下空间中超出主体投影范围设置的采光井，其超出主体投影外的进深不超过 2.5m，且宽度不超过其设置所在主体边长宽度的 1/2；当其进深或宽度超过上述要求的，天井地坪或开挖后形成的地坪标高视同该建筑的室外地坪标高，同时该采光井对应的地下空间，整开间计入容积率。

4. 业主可独立使用庭院。业主私自对围栏进行加装、改建，改变庭院原有规划建筑布局方案、在庭院内进行违章搭建的，应承担相应法律责任，并在销售合同中予以明确。

六、优化完善停车设计，强化配套便捷安全

1. 新建居住小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，停车数量设置选取较高值）。地下一层满铺作为停车空间后方可建设地下二层，原则上不建设地下三层。

2. 机动车停车位尺寸不小于 2.5m*5.3m，有条件的情况下，可做适当增加。其中访客车位按照不小于住宅配建机动车停车位总数的 2%进行设置，地面访客车位需结合小区出入口设置，每处最多不超过 15 个。住宅电梯均应通达地下车库，电梯厅前设置通道的，通道宽度不应小于 1.5m，通道处不应设置停车位。

3. 地下非机动车库应就近布置，地下非机动车库车辆出

入口与住宅单元入口的距离不宜大于 100 米，非机动车库出入口坡道应符合电动自行车使用要求，坡度不宜大于 15%，做好防滑处理且应设置顶盖。

七、贯彻安全韧性城市理念，增强风险防范能力

按照海绵型建筑与小区要求进行设计。结合汇水分区、场地竖向、绿化种植等，合理布置下凹绿地、雨水花园等海绵设施。进一步细化竖向设计，优化小区场地、内部道路、周边城市道路、地下管网之间的高程关系。地下汽车库出入口应设置雨棚，车库坡道应采取有效的降噪防滑措施。通往地下的坡道在地面出入口处应设置反坡，坡道两端应设置与坡道同宽的截水沟。地下出入口标高应与相邻建筑正负零标高一致，高于小区内部道路标高 30-45cm。

八、优化规划服务方式，推动项目实施建设

积极提供优质规划服务，鼓励、引导、支持房地产企业开发改善型住宅。对新出让住宅用地实行“靠前服务”，在挂牌出让公告发布后，摘牌成交前，积极对接拿地意向单位，为其提供改善型住宅设计方案技术指导；对尚未开发的存量住宅用地实行“主动服务”，主动与房地产企业对接，研究调整为改善型住宅的可行性，积极指导房地产企业依法依规调整设计方案；对已部分开发的存量住宅用地实行“精准服务”，房地产企业有调整为改善型住宅意愿的，帮助房地产企业梳理可用政策，因地制宜调整设计方案。

九、严格依法规划调整，逐步满足改善性需求

1. 对调整规划条件后签订出让合同变更协议或重新签订

出让合同的情形，确需延期缴纳土地出让价款的，可按规定协商调整约定的分期缴纳时间和比例，经市、县级人民政府同意后，适当延迟价款缴纳时间。

2. 如涉及将不计容建筑面积纳入地上总建筑面积进行方案调整的，其调整方案原则上不得改变已审定或已许可总平面建筑总体布局。在符合规划条件和出让合同相关要求的前提下，方案调整或许可变更前应当完成公示等程序。如涉及住宅项目地块内已销售业主利益的，应当征得相关权利人同意意见。

本文件由市自然资源和规划局负责解释，自印发之日起施行，有效期至 2026 年 12 月 31 日。各县（市）、大丰区可参照执行。

凡发布之日未领取建设工程规划许可证的建筑（不含单栋建筑已有部分领证的建筑），按本通知执行。已领取建设工程规划许可证，但尚未领取预售许可的建筑可于 2025 年 6 月 1 日前，按照本通知申请变更许可。本通知与之前规定不一致的，按照本通知执行。

盐城市国土空间规划利用工作委员会办公室
(盐城市自然资源和规划局代章)

2025 年 2 月 26 日