ZJHC63-2025-0001

衢州市自然资源和规划局
衢州市住房和城乡建设局 文件

衢自然资规〔2025〕6号

关于印发《衢州市商品住宅品质提升规划设计导则（试行）》的通知

各县（市、区）自然资源和规划局、分局，各县（市、区）住房和城乡建设局：

为贯彻落实住建部“要下力气建设好房子”和省政府关于房地产平稳健康发展的部署要求，根据浙江省住房和城乡建设厅、浙江省自然资源厅联合印发的《关于进一步支持住宅品质提升的指导意见》文件精神，进一步优化完善衢州市住房供应体系，支持商品住宅品质提升，满足城乡居民多样化改善性住房需求，结

合衢州实际，编制了《衢州市商品住宅品质提升规划设计导则（试行）》，现予以发布实施。

衢州市自然资源和规划局　　衢州市住房和城乡建设局

2025 年 1 月 20 日

衢州市商品住宅品质提升规划设计导则（试行）

1.总则

1.1 为优化完善住房供应体系，进一步支持商品住宅品质提升，建设人民群众满意的好房子， 满足多样化改善性住房需求，构建房地产发展新模式，促进新时代山水花园城市建设，根据《浙江省住房和城乡建设厅、浙江省自然资源厅关于进一步支持住宅品质提升的指导意见》（浙建房〔2024〕32 号），结合我市实际，制定本导则。

1.2 商品住宅品质提升须符合安全、舒适、绿色、智慧和高质量发展要求，具备空间舒适、安全耐久、环境宜居、绿色智慧、全面管理等特征。

1.3 本导则适用于衢州市中心城区土地纳入商品住宅品质提升的居住类用地。

1.4 商品住宅品质提升要坚持人民至上、守正创新、问题导向，设计应与需求无缝对接，在空间布局、配套设施、健康生活等方面凸显环境与人的全时空、全龄段友好，推动从“住有所居”向“住有宜居”转变。

2.小区规划要求

2.1 应依据上位规划和城市设计，综合考虑采光、通风、景观视线等要素，优化空间组合形式和功能布局，根据不同规模、

区位和场景，配建多样化的公共服务设施，为住户创造舒适的生活环境。

2.2 小区共享会客厅、体育健身、文化休闲、儿童游乐等公共服务空间及设施可结合地下一层、底层及二层等位置进行相对集中配建，精装交付。建筑面积不宜小于住宅计容建筑面积的2%，并与建筑主体同步设计、同步施工、同步验收。

2.3 合理打造小区出入口、入户大堂、单元门厅、候梯厅、地下车库等多层级公共空间体系，提升住户归家动线的仪式感、安全感和体验感。

采用合理的人、车分流交通组织方式，合理规划地上人行归家流线和地下车行归家流线。鼓励设置风雨连廊体系，打造无风雨归家流线。

2.4 地面停车数按配建总停车数的 10%以内控制，公共停车位须占总停车数 10%以上且有明显标志。小区主要出入口就近位置须设置访客停车位。小区配建机动车位应 100%配电路线和充电设备位置。

小区内应分片区集中设置非机动车停车场所，其中电动自行车停车位数宜不低于浙江省《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》（DBJ33/T1021-2023）非机动车配建要求的 50%，且应具备定时充电、断电、故障报警等功能的智能充电控制设施并满足消防要求。充电设施应与其他设备统筹安排、同步设计、同步施工、同步验收。

3.建筑风貌要求

3.1 建筑空间形态上应考虑梯度变化，相邻住宅建筑南北向高差宜控制在三层及三层以内，且不应出现明显的“高低配”、连续性的板式建筑、“剃平头”等负面设计。

3.2 建筑立面应精细化设计，提高防渗漏、防脱落的施工工艺，提升立面效果，底部（宜不少于两层）及公建配套设施、公共服务设施建筑主要装饰材料应采用石材、陶板、金属板等富有质感的高品质材料，住宅上部应选用耐脏、耐使用、易清洗、不易脱落的立面材料。

4.建筑设计要求

4.1 以改善型大户型为主，单套套内建筑面积不小于 100 平方米，住宅标准层层高不低于 3.0 米，多、高层住宅应设置户属开敞式空中花园和底层公共空间。

户属开敞式空中花园是指具有庭院功能的户属室外空间。

4.2 高层住宅底层须设置架空层（除底层设置商业、公建配套设施外），多层住宅底层鼓励设置架空层，层高不低于 4 米，作为公共空间使用。

4.3 多、高层住宅单套允许设置不超过两处户属开敞式空中花园，出挑距离原则上不小于 2.4 米，不超过 6 米，高度不低于两个自然层高。单套户属开敞式空中花园投影总面积不大于 50 平方米，且不大于套内建筑面积的 30%。

户属开敞式空中花园上方（两个自然层高中间）不得预留后

期可改造增设楼板的围护结构或横、竖向结构构件，须至少两面对外通透开敞（或开敞面不少于周长的 50%），开敞面围护设施无墙、无承重柱、高度不高于 1.5 米，沿开敞面应做绿化，绿化部分面积不小于其投影面积的 30%，覆土厚度不小于 0.3 米。

4.4 户属开敞式空中花园的景观绿化应进行专项设计，宜设置自动点灌系统，并充分考虑绿化种植方式防坠落、防各类极端天气等防护措施，纳入建筑设计方案内容，并与建筑主体同步设计、同步施工、同步验收、同步交付。

4.5 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》（DB33/1050-2016）和《衢州市城乡规划管理（建筑管理）技术规定》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户属开敞式空中花园的外边缘；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，其他按照一般住宅和本地技术规范要求控制。

4.6 小区大堂保修期应与主体结构一致。应提高管道耐久性标准，给排水管道、电线电缆耐久性宜与建筑相同。外墙保温优先采用墙体自保温或内保温系统，采用外保温应选用技术成熟、性能可靠、施工简便的外保温系统。地下车库行车道应按照城市地下道路标准设计，路面结构应满足耐久性和稳定性要求，具有阻燃性好、噪声低的性能。

4.7 鼓励推广高星级绿色低碳住宅建筑、超低能耗住宅建筑。

宜采用装配式建筑，采用全装配式结构或智能建造等创新形式建设的住宅，其户属开敞式空中花园的相关指标，可通过专家会审、“一事一议”的方式结合实际调整。积极推广装配式装修、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，提高可再生能源建筑一体化、住宅建筑垃圾综合利用水平。鼓励建设智慧住区、数字家庭，提升住区和住宅智慧化水平。

5.容量控制要求

5.1 当小区居住产品仅为排屋，且每户都有独立地面庭院时，庭院面积可计入绿地率。当小区居住产品为叠排、排屋组合或仅为叠排，且每户都有独立地面庭院时，庭院面积可按 30%折算计入绿地率。

位于户属开敞式空中花园投影范围内的室外地面绿化（距墙角 1.5m 除外）可按 50%折算计入绿地率。

5.2 楼栋间的风雨连廊不计入机动车、非机动车配建面积基数、不计入配套设施配建面积基数。

建筑密度按照首层建筑基底占地面积进行计算，非机动车棚、垃圾房、楼栋间的风雨连廊、独立设置的开闭所和变配电房可不计算建筑密度。

5.3 可不计入容积率的情形:

（一）在项目用地范围内配建的非机动车棚、垃圾房、变配电房、开闭所，作为公共空间的架空层（含因设置公共服务功能需要，采用透明玻璃材质进行部分围合的架空层）；

（二）户属开敞式空中花园、楼栋间的风雨连廊以及为小区配建的地下公共服务空间;

（三）位于居住用地沿街不超过两处的主要出入口、总面积不大于200平方米、至少两面开敞且仅作为小区车辆、人行通行的小区门厅;

（四）独立于建筑之外的，出室外地面的楼梯、电梯井及地下出入口雨棚;

（五）建成后按规定无偿移交政府指定部门的居家养老服务用房、社区综合服务设施用房（含社区用房、社区卫生服务用房、党群服务中心等）、公共文化设施用房、公共厕所等公共服务配套设施。

5.4 可按一半计入容积率的情形：住宅沿城市道路、公路、铁路、河道等需进行立面公建化的，规划条件中明确需采用封闭式阳台的，阳台按水平投影面积的1/2计算容积率。

6.审批管理要求

6.1 规划和建筑设计方案，经自然资源、住房和城乡建设主管部门会同相关部门对技术要点进行联合审查，需提交相关决策程序审议的，按规定程序决策后，方可办理建设审批手续。

6.2 多、高层（六层及六层以下叠排、排屋除外）住宅，应该在主体结构分部分项工程验收合格后开始预售。提倡向客户展示品质，鼓励在取得竣工验收备案表后现房销售。

项目在土地出让、建设工程规划许可、规划用地核验和地籍

调查均适用本导则，按规范计算建筑面积，并区分计容建筑面积和不计容建筑面积。涉及建成后移交相关部门但不纳入容积率计算的建筑空间，可根据建筑面积进行确权登记，其余不纳入容积率计算的建筑空间，原则上不进行确权登记。

6.3 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》，若购买工程质量保险的，同时提供《住宅工程质量保险告知书》。鼓励开发企业采取专业维修团队驻场的形式，及时组织处理住宅保修范围和保修期限内的质量问题。推进房屋体检、房屋养老金、房屋保险等制度试点。

7.其他相关规定

7.1 本导则自发布之日起试行，导则未尽事宜按照国家、省和市规定执行。与上级有关政策规定中的强制性条款冲突的，按上级有关政策执行。

衢州市自然资源和规划局办公室　　2025 年 1 月 20 日印发