

淄博市自然资源和规划局 淄博市住房和城乡建设局 文件 淄博市城市管理局

淄自然规划发〔2024〕36号

淄博市自然资源和规划局 淄博市住房和城乡建设局 淄博市城市管理局 印发《关于支持新建住宅品质提升的 若干措施（试行）》的通知

各区县自然资源局、住房和城乡建设局、综合行政执法局（城市管理局），市自然资源和规划局张店、高新区、经济开发区、文昌湖区分局，淄川、博山、周村、临淄规划管理办公室，高新区、经济开发区、文昌湖区城乡建设局，高新区综合行政执法与应急管理局，经开区、文昌湖区综合行政执法局，各有关单位：

现将《关于支持新建住宅品质提升的若干措施（试行）》印

发给你们，请认真贯彻执行。

淄博市自然资源和规划局

淄博市住房和城乡建设局

淄博市城市管理局

2024 年 10 月 14 日

（此件公开发布）

关于支持新建住宅品质提升的 若干措施（试行）

为进一步促进我市房地产行业平稳健康发展，推动新建住宅建设和居住空间多样性，根据我省高品质住宅开发建设的有关要求，结合我市实际，制定如下措施。

一、支持住宅产品类型多样化

1. 适度建设中低开发强度产品。对因风貌管控等需对建筑高度予以控制的区域，在符合相关规定基础上可根据实际情况合理设置容积率。

2. 开发适老、养老类产品。结合区域养老需求等情况，积极探索适老化改造路径，开发建设养老住宅。

3. 建设复合开发类产品。探索建设集精品商业、写字楼、高端酒店、高品质公寓为一体的复合开发建筑。

二、支持住宅产品建筑形态多样化

4. 新建住宅小区在绿地率满足规划条件要求的前提下，公共绿地、健身场地、地面停车、充电等设施满足规范规定配置要求的，可设置室外专有庭院（含下沉庭院）。室外专有庭院不计入建筑密度、不计入绿地率计算。应同时满足以下要求：

（1）首层室外专有庭院围墙宜设置起到景观、遮挡作用的

通透性围墙，高度不宜大于 1.8 米。

(2) 住宅室外专有庭院应在建设工程设计方案中明确其界线及立面效果。

5. 新建住宅小区受到地下水位、不良地质、地势限制等特殊因素影响的，可进行场地整体抬高设计，抬高地坪作为住宅室外设计地坪。场地整体抬高部分用于停车、住宅储藏室、市政配套站房等用途的，可不计入容积率；绿地率按照《淄博市建设项目绿地面积计算标准》进行计算。应同时满足以下要求：

(1) 进行场地整体抬高设计的小区，用地规模应不小于 2 公顷，原则上应为用地四至紧临道路的独立单元。

(2) 做好整体抬高部分的城市界面设计，处理好与周边用地的关系。

(3) 做好交通组织设计，设置不小于 2 个与城市道路连通的消防车道，并符合消防扑救等要求。

(4) 场地整体设计地坪相对城市道路地坪，抬高不超过 7.5 米。

6. 鼓励在住宅顶层设计屋顶花园，打造多样化住宅空间，丰富“第五立面”。屋顶花园须满足安全、排水、荷载等要求，不得影响消防疏散和公共检修。

7. 鼓励优化住宅山墙立面设计。对高层剪力墙结构住宅，不再执行“山墙应采用钢筋混凝土墙，且结构开洞率不应大于

40%”有关要求。

三、优化住宅产品容积率计算

8. 住宅阳台应封闭，进深在 2.1 米以内的部分，按其水平投影面积的 1/2 计入容积率；进深超过 2.1 米的部分，按照全面积计入容积率。每户阳台水平投影面积之和，应不超过套内建筑面积（不含阳台）的 15%，超出部分按全面积计入容积率。

9. 鼓励设计单层无围护结构风雨连廊，其建筑面积不计入容积率，不计入建筑密度。

10. 独立设置的电动自行车集中存放和充电场所，以及非机动车、机动车坡道的轻质结构车库出入口顶棚，无围护结构的不计入容积率，不计入建筑密度。

11. 在满足规划条件要求设置公共配套设施的基础上，鼓励利用地下空间增设社区食堂、城市书房、游泳馆、健身房等公共服务设施，其建筑面积不计入容积率。

12. 鼓励建设项目采用高品质建筑立面装饰做法，其饰面层建筑面积不计入容积率。

13. 独立设置的水泵房、配电房等，其建筑面积不计入容积率。

14. 在满足国家、省、市相关标准和城乡规划要求的前提下，采用装配式外墙技术产品的建设项目，其预制外墙建筑面积不超过规划总建筑面积 3%的部分不计入容积率；符合被动式超低能

耗建筑节能设计标准要求的建设项目，不超过计容建筑面积 3% 的部分不计入容积率。

15. 以上不计入容积率的部分，按照国家有关标准规范计算建筑面积。符合上述情况的建筑空间应当在建设工程设计方案图纸上画出并标明“不计容积率空间”，并在技术经济指标表中分别载明建筑面积和计容建筑面积、不计容建筑面积。

四、优化住宅产品销售及物业服务管理

16. 在商品房销售管理阶段，开发建设单位应将擅自改变房屋结构、改变房屋用途等禁止事项，在前期物业服务协议、业主临时管理规约中予以明确。房屋使用安全责任人出现违反以上禁止行为的，自行承担相应法律责任。开发建设单位应组织做好承接查验，交存截至竣工交付尚未售出房屋的首期物业专项维修资金，并督促购房人按时足额交纳首期物业专项维修资金。

17. 在物业服务管理阶段，前期物业服务协议结束后，由业主委员会与依法选聘的物业服务企业签订物业服务合同。多样化住宅物业管理费参照非普通住宅实行市场调节价，形成“优价买优质”的物业消费理念。对服务不达标、管理不到位的物业服务企业，在信用评价上予以扣分。各物业服务企业和其他管理人应依约依规依法加强管理，发现有违反法律法规和管理规约等规定禁止行为的，应当予以劝阻、制止，并及时报告有管理职能的相关部门依法依规进行处理。

五、其他事项

18. 适老、养老类和复合开发类产品应结合个性化需求，按照“一事一议”原则，报市国土空间规划委员会研究确定。

19. 本措施实施后取得国有建设用地使用权的新建住宅项目，执行本措施；实施前已出让未竣工的住宅项目，在符合详细规划和合同约定前提下，可优化工程设计方案，并依法依规办理规划许可变更等相关手续。

20. 取得国有建设用地使用权的新建住宅项目，结合其品质提升需求情况，容积率可在控制性详细规划范围内进行下调，不返还土地出让金。容积率下调后，其他用地与建筑控制指标按照《城市居住区规划设计标准》（GB 50180—2018）规定的相应区间进行调整。

本措施自印发之日起施行，有效期一年，具体内容由市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、市城市管理局负责解释。之前印发的有关规定与本规定不一致的，以本规定为准。执行过程中如遇上级政策要求发生变化，按上级政策规定执行。本措施涉及的规划管理相关内容，桓台县、高青县、沂源县参照执行。

