

连云港市自然资源和规划局
连云港市住房和城乡建设局 文件
连云港市城市管理局

连自然资发〔2024〕56号

关于印发连云港市关于推进高品质住宅规划、
建筑、景观绿化市政环卫及有关规定的通知

各有关单位：

为进一步促进我市房地产业高质量发展，提升新建商品住宅品质，贯彻落实《关于印发〈关于提升我市高品质住宅规划建设管理的实施意见〉的通知》（连自然资发〔2024〕555号）精神，现将《连云港市高品质住宅规划设计指引》《连云港市高品质住宅建筑设计指引》《连云港市高品质住宅景观绿化市政环卫设计指引》《关于高品质住宅规划方案设计的有关规定》印发给你们，请认

真贯彻执行。

- 附件：1. 连云港市高品质住宅规划设计指引
2. 连云港市高品质住宅建筑设计指引
3. 连云港市高品质住宅景观绿化市政环卫设计指引
4. 关于高品质住宅规划方案设计的有关规定



连云港市自然资源和规划局

连云港市住房和城乡建设局

连云港市城市管理局

2024年2月1日

附件 1

连云港市高品质住宅规划设计指引

一 总 则

为进一步提高我市住宅规划设计水平，促进住宅项目品质提升，塑造良好的人居环境，推进城市形象持续优化，制订本指引。本指引适用于连云港市区内新建高品质住宅规划设计，改建项目可参考执行。

二 加强城市空间设计

2.1 优化住宅总体布局。住宅项目应充分考虑与周边环境、建筑的关系，尊重山水城市特色，避免大面积采用行列式布局，通过合理布局组团空间和集中绿地，营造疏密有致的空间形态。沿山地带建设空间宜采用有机松散、分片集中的布局结构，注重沿山地区建筑风貌、高度和视廊控制，做到显山透绿。滨水地区空间布局和场地设计宜减少对水岸、山地、植被等原生地形地貌的破坏，注重滨水建筑界面、高度、视线通廊设计，实现城市空间与滨水景观的融合、渗透。

2.2 注重天际线设计。住宅项目应通过相邻地块及地块自身的高度设计，营造“成组成团、疏密有致、丰富有序”的城市天际线。山前地区建设空间应强调建筑天际轮廓线与山脊线的协调，

突出山地建筑风貌。位于重要山体、重要水体、重要廊道周边地区的建筑高度应符合上位规划、城市设计等相关要求。

2.3 加大建筑退让。位于快速路、主次干道沿线的住宅建筑退让宜差异化，位于快速路、主次干道交叉口的住宅建筑在符合相关规定条件下，应适当加大退让距离，留足城市开放空间，丰富街角公共界面。鼓励建筑退界区域和街道景观一体化设计。

2.4 管控城市界面。位于城市重要节点、河流、廊道、快速路、主干道沿线的建设项目，应合理确定建筑面宽和高度的比例关系，形成疏朗大气的城市界面。合理控制住宅及裙房贴线率，使街道形成连续、有机的整体空间。

2.5 丰富产品多样性。高品质住宅的产品要素包括但不限于底层（含地下室）庭院式屋顶带露台式、立体空中花园式（城市森林花园住宅）以及合院（三层及三层以下产品）等。

三 提升住区内部空间规划

3.1 塑造多层次空间结构。高品质住区应遵循自然地形地貌，统筹周边城市条件合理布局，塑造宜人的空间尺度，宜结合本地区主导风向、温湿度条件，改善住区微气候条件。注重建筑物对场地的围合关系，梳理清晰的空间轴线结构，塑造具有“开放性”、“渗透性”、“私密性”的多层次空间结构。

3.2 优化交通流线组织。高品质住区宜采用相对独立，互不干扰的“人车分流模式”。人行系统宜结合“住区大堂”、“风雨连廊”、“架空层”使住区内建筑、服务设施、公共活动空间、景观

空间得到良好的贯通与联系，并应满足无障碍设计要求。车行系统宜下沉至地下，合理打造地上及地下双重归家动线系统。生活动线及服务动线宜分流设计，避免交叉干扰。

3.3 注重住区出入口设计。住区出入口数量设置合理，位置主次得当，与城市道路顺畅衔接，与周边小区、重要建筑及道路合理对位、避免对冲，并结合小区配套、城市配套、交通站点等要素综合考虑，为业主提供便利的出行条件。住区宜结合出入口设置访客车位、快递车位、搬家车位、急救车位、智能快递存放区域等，避免影响主要人员、车行出入口。访客车位和其他车位总数应不少于规划配建要求的 2%。

3.4 打造功能性公共空间。住区的公共空间设计应“以人为本”，为居民提供舒适的聚集和交往空间，创建良好的人文氛围。鼓励住区主要出入口采用“住区大堂”模式，增加便民服务设施，提供舒适的归家感受。鼓励根据住区的规模和条件，设置连接“住区大堂”和单体之间的“风雨连廊”，满足住户雨雪天气通行的安全和舒适。鼓励住宅首层设置“架空层”，构建全龄化多功能共享空间，增强邻里交往。

四 提升建筑立面设计水平

4.1 选择适宜的建筑风格。住宅建筑应结合城市设计、周边环境等确定适宜的建筑风格。建筑风格符合所在区域城市总体风貌，结合沿山、滨海、临水特色。同时应充分考虑项目周边历史文脉、景观环境等因素，挖掘延续场地特质。

4.2 重要界面进行公建化处理。城市重要节点、河流、廊道、快速路、主干道沿线的住宅建筑，建筑立面应采用公建化处理。鼓励公建化立面处理方式的多样性，通过精细化设计呈现高品质立面效果。沿城市重要界面的住宅应将山墙作为主立面进行设计。

4.3 注重第五立面设计。根据建筑体量、风格形式及周边建筑风貌，合理确定顶部处理形式。建筑屋顶应简洁大方，比例协调，细节精致，屋顶及外立面设备、管线应进行遮蔽和美化、与主体统一设计施工。鼓励屋顶采用绿化或其他方式进行美化设计，同时应做好防水防渗处理。

4.4 合理选用建筑色彩。基于连云港“天空蓝、山体绿”的基础印象，建筑色彩宜以淡雅、明快的浅色系和中性色系为主，不宜大面积使用饱和度高的颜色。同一街道，同一街区的建筑色彩应当互相协调，宜综合运用主色、辅助色和点缀色，形成有层次、有变化、与周边协调的色彩搭配。

4.5 注重细部处理。住宅项目应通过对建筑檐口、线脚、窗套等构件的重点设计，以及墙面分格、材料交接的精细化设计，体现精致感和工匠精神。外墙装饰工程应结合保温系统、外墙防水进行系统设计。鼓励采用金属材料、石材对建筑转角、阳台、檐口等重点部位进行处理。空调室外机、立面管线等应结合建筑立面一体化设计、隐蔽设计。

4.6 运用高品质建筑材料。住宅基座部分及住宅公共服务配套建筑鼓励采用石材、金属板、一体板等富有质感的高品质建筑

材料，提高近人尺度视觉效果。住宅上部宜选用耐久性强、易于维护的立面材料，鼓励使用经绿色认证的绿色建材。提倡采用创新工艺，提高施工精度，以精细化设计结合高水平施工工艺，呈现高品质立面效果。

4.7 注重夜景亮化设计。住宅项目夜景亮化宜满足功能照明和安全的需求，营造温馨宜人的生活气息，避免产生光污染。夜景照明方式应符合建筑结构特性，各视角设计效果应构图完整、连续无缺漏。建筑结构宜为夜景照明预留相应的安装空间，提倡灯具、管线等隐蔽化处理，做到“见光不见灯”，避免对建筑日间景观及结构安全造成影响。

五 加强配套设施人性化设计

5.1 合理布局配套设施。基于完整居住社区的建设要求，以居民需求为出发点，合理布局托育、养老、商业、公共服务等配套设施。在满足规划条件及相关配置标准的前提下，鼓励增设公益性的住区食堂、健身房、社区药房等服务设施，满足住户多种生活需求（详见附表1）。住区应结合景观设计，合理布局室外体育、休闲设施，并保证冬季能有一定的日照时间。科学配置电动自行车充电设施、快递物流、垃圾分类收集点等配套设施，确保使用的便利性。

5.2 人性化提升停车系统。停车配建指标应综合考虑周边交通与停车需求，鼓励提高停车配比为未来发展留有余量。机动车位应100%预留充电设施安装接入条件，防火分区、防火单元及消

防设施应设置到位，并按照不低于 20%车位数的比例完成充电设施配建。鼓励适当加大停车位尺寸。机动车宜结合小区出入口就近进入地下车库，机动车库宜直通各单元地下大堂。集中式非机动车库宜布置于本栋地下室，并配备充电设施。住区地下室宜通过采光井、下沉庭院、光导管等措施改善采光、通风环境，提升环境质量和品质。

5.3 高品质规划配套商业。配套商业在平面布局和立面造型上尽量避免单一带状形态，宜在平面设计、立面设计中采用多种处理方式，增加沿街空间的变化，优化步行尺度体验，营造更有温度的社区商业氛围。住宅小区出入口宜结合配套商业一体化设计，鼓励出入口的个性化、标识性。配套商业立面设计应统筹考虑店招、空调室外机等设置，留出相应的位置。

5.4 精细化进行围墙设计。围墙应与住宅外立面一体化设计、材质统一，各类设备应隐蔽处理。围墙形式应以通透式为主，宜结合绿篱形成“绿墙”效果，实现城市绿色资源共享。鼓励沿城市道路围墙的精细化、个性化设计。

六 城市森林花园住宅

6.1 术语定义

1.城市森林花园住宅是以设置一个高度不小于两个住宅自然层的开敞式户属空中花园为基本配置的住宅。

2.户属空中花园（以下简称空中花园）是具有庭院和阳台功能的户属室外空间。

3.空中共享平台

高于室外地面，供交往活动和连通功能的公共室外场地。

6.2 设计要求

1.城市森林花园住宅户型建筑面积不应小于 100 平方米。

2.每套住宅允许设置一至两处不小于两个自然层高度的空中花园，空中花园面积应与户型建筑面积相匹配，最小不宜小于 30 平方米，最大不宜超过 85 平方米。

3.空中花园出挑宽度自主体外墙计算宜大于 2.4 米，不大于 6 米，且至少应有相连两条外侧的边不靠墙体。

4.空中花园的种植区域自然标高应低于室内地面设计标高，且高差不应小于 50mm。空中花园需有绿色覆土植物，绿植面积不小于空中花园水平投影面积的 50%，种植土厚度最薄处不应小于 300mm。

5.设置空中花园的住宅独栋建筑总面宽可酌情放宽。空中花园宜东西山墙出挑，南向出挑的空中花园不应影响下层住宅居住空间（卧室、起居室/厅）的日照，应按相关规范控制日照间距或进行日照分析，日照分析应满足现行江苏省住宅建筑日照标准；室内采光等级应满足《建筑环境通用规范》和《建筑采光设计标准》的有关规定；

6.空中共享平台的空间高度不应低于两个自然层层高，平面布局不应影响建筑主体的正常使用，且不应影响主体房间的采光。

7.空中共享平台仅作为公共绿化、休闲、邻里交流等公共空

间使用，严禁挪作他用。

8.空中花园和空中共享平台的景观、种植设计宜与建筑方案设计同步，应根据我市气候分区综合考虑植物的品类和配置，同时应满足荷载、防渗、抗风、养管等安全使用要求。

9.空中花园和空中共享平台的种植区域应做降板处理，降板深度不宜低于0.5米。

10.空中花园和空中共享平台除必要的安全围护设施外，不得设置其他围护结构，且后期不得封闭和分隔。

11.建筑之间的防火间距和最小间距应按建筑主体最外边缘计算，有空中花园或空中共享平台的一侧应算到花园或平台最外边缘，并应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016和《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》的有关规定。

12.建筑之间的日照间距应符合现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180及《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》的有关规定，日照间距计算应符合下列规定：（1）当设置空中花园的住宅为遮挡物时，日照间距计算的遮挡面应为空中花园（空中共享平台）的最外边缘。（2）当设置空中花园的住宅为被遮挡建筑时，日照间距计算的被遮挡面应为建筑主体外边缘，同时进行日照建模分析，确保日照分析结果满足现行江苏省住宅建筑日照标准。

6.3 经济技术指标计算规则

1.城市森林花园住宅的首层，位于二层及以上的空中花园水

平投影下方，可设置一定面积的院子，院子应由建设单位统一设计、实施。

2.无柱的空中花园和空中共享平台二层及以上的水平投影面积不计入建筑密度，累计建筑面积不计入容积率；

3.空中共享平台的绿化种植土厚度最薄处不应小于 300mm，绿化面积的 10%可计入绿地面积，但总折算面积不得超过规定绿地率指标值的 10%。

4.空中花园和空中共享平台的累计建筑面积不计入产权登记面积；

5.空中花园和空中共享平台的累计建筑面积可不计入人防配建面积基数；不计入机动车、非机动车配建指标基数；不计入物业管理用房配建基数，不计入配套费、物业费计费基数。

6.4 其他要求

1.开发单位必须将空中花园、空中共享平台的用途及业主相关义务纳入房屋销售合同和物业管理规约，明确业主后期管理和维护义务，严禁封闭空中花园、空中共享平台或改变用途，并取得购房业主不私自改变用途的承诺书；

2.空中花园和空中共享平台的绿化实施情况应纳入建筑主体工程由住建部门同步验收。验收不合格或擅自改变功能造成的超容积率、超面积等问题按违法建设处理。

3.属地综合执法部门应督促物业服务企业，加强对空中花园和空中共享平台的管理与服务，确保建筑外立面整体效果。

4.属地综合执法部门应加大建设项目竣工验收后的监管力度，严格查处空中花园和空中共享平台违法违规使用问题，一经发现应当及时责令整改并移交处理。

5.城市森林花园住宅项目除满足上述要求外，其他设计及管理建议参照《城市森林花园住宅设计标准》（T/CECS855-2021）等相关规范执行。

七 细化相关图件要求

住宅项目效果图应真实合理反映实际情况，不得虚假夸大，一经发现应当及时责令整改并移交处理。应提供方案与周边实景结合的效果图，多角度对方案进行区域空间分析。建筑各主要立面图应明确标识材质、色彩等。

附表 1:

高品质住区配套设施配置表

类别	序号	项目	备注
应配设施	1	物业管理与服务	
	2	托育服务设施	
	3	社区居家养老服务用房	
	4	邮件服务用房	
	5	便利店	
	6	生活垃圾收集房/点	按《江苏省城市居民生活垃圾分类投放与收运设施设备配置指南（试行）》配置
选配设施	1	公共厕所	高品质住区选配设施不应少于 8 项，由建设单位统一设计、实施，可结合物业服务运营，后期不得转让。
	2	青少年托管中心	
	3	图书室	
	4	业主食堂	
	5	家政服务网点	
	6	果蔬超市	
	7	药店（健康小屋）	
	8	洗衣店	
	9	洗车店	
	10	理发店	
	11	棋牌室	
	12	健身房	
	13	室外健身步道	
	14	装修及大件垃圾收集点	
	15	其他	

注：“其他”为住区结合实际情况添加的特色或新生的服务设施

附件 2

连云港市高品质住宅建筑设计指引

一 总 则

为提升连云港市住宅品质，体现以人为本、安全卫生、绿色环保和可持续发展的住宅设计理念，强化建筑、结构、给排水、暖通、电气、装修等全专业一体化协同设计，推动住宅性能和住区空间品质协同提升，促进连云港市住宅建设高品质、高质量发展，制订本指引。本指引适用于连云港市区内新建的高品质住宅单体设计。

二 建筑设计

2.1 居住空间

1.住宅层高不应低于 3.15m，同时设有地暖、管道式新风及集中式中央空调系统的住宅，层高不应高于 3.6m。低层住宅首层层高不应高于 4.0m。

2.住宅的套型设计宜与家庭结构的多元化和家庭生命周期的动态变化相适应，采取标准化、模块化的空间组合方式，预留套内平面的可变性，并与工业化建造技术和模数协调技术相适应。

3.当套内面积大于 150 m²时，宜增设家政间、独立衣帽间、独立储藏间等功能空间。

4.住宅户内宜预留适老化改造空间，鼓励进行适老化专项设

计。

5.起居室（厅）宜加大面宽，鼓励与餐厅、厨房一体化设计，实现多功能、开放式空间布局。

6.卫生间布局应综合考虑卫生间门的开启方式及方向，卫生间门与洁具在实际使用中应避免使用时相互影响。

7.住宅建筑阳台应结合建筑立面设计，按规范建设封闭或开敞阳台，阳台外不得设置晾晒设施。生活阳台最小净深不应小于1.5米。

8.住宅入户门门洞高度不宜小于2.40m，宽度不宜小于1.20m，门垛宽度不应小于0.10m。相邻户门并列布置时，门扇间最小净距离不应小于0.40m；相邻户门为L型布置时，门扇开启过程中最小净距离不应小于0.60m。

9.住宅设计应明确热水器、太阳能水箱、燃气壁挂炉等位置，且在悬挂重物处部位采用结构加强措施；阳台洗衣机与太阳能储热水箱预留净尺寸不应小于0.70m×0.70m(宽×深)；厨房内开窗不得影响洗涤池水龙头的安装和操作台的使用。

2.2 防水设计

1.住宅外墙应采取墙面整体防水措施，厨房、卫生间、设有用水点的阳台的所有内墙面应做防水设计；厨房、卫生间、设有用水点的阳台的顶棚应做防潮设计；

2.住宅至少有一个阳台设置给水管和废水排水管，并采取防冻保温措施，废水排水管应接入小区污水管网。

2.3 共用空间

2.3.1 公共交通

1. 四层及以上住宅公共电梯载重量不应小于 800kg, 其电梯候梯厅净深度不应小于多台电梯中最大轿厢深度, 且不应小于 1.80m(兼顾楼梯休息平台时不应小于 2.1 米)。设电梯的住宅每单元至少应设置一台可容纳担架的电梯。

2. 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不小于 0.15m 高的反坡, 坡道两端应设置与坡道同宽的截水沟。

3. 住宅配建机动车停车位不应采用机械式停车位, 地下车库地面不应直接采用混凝土地坪, 应采用金刚砂、混凝土固化剂、水泥基自流平或环氧自流平地坪等新型防滑、耐磨建筑地面材料。

4. 地下车库及一层宜设大堂公共空间, 大堂建筑面积不宜低于 15 平方米。

5. 非机动车库出入口坡道宜设计成全坡道式, 坡度不宜大于 15%。

2.3.2 设施

1. 小区内部宜设向住区开放的公共卫生间, 且宜设无障碍卫生间, 并适当进行适老化设计或预留适老化改造空间。公共卫生间可结合配套公共服务设施设置, 装修等级不应低于国家规定的城市二类公厕的设计标准。

2. 分体式空调室外机位应靠近所对应的使用房间, 并距离可

开启的窗扇水平距离不宜大于 0.40m，窗扇尺寸应满足安装需求，安装应能从本户或公共区域完成，外窗的安全防护措施应满足规范要求。

3.室外机安装位置不应对外部人员和相邻窗口形成热污染及噪声干扰等；室外机安装后不应影响采光通风；厨房排烟道排烟口不应正对着空调外机。

4.明装消火栓应采取措施防止儿童碰头，消火栓不宜在外墙上暗装，不能避免时应采取防冻措施。

5.在阳台或外窗处的太阳能集热器应横向设置并设有挑板，挑板长度不小于 2.20m，净宽度不小于 0.40m，不大于 0.70m，集热器与垂直面倾斜角度不宜小于 15° ，并采取防坠落措施，集热器与挑板之间应通过预埋或化学螺栓方式连接牢固，并采取加强措施确保安全。

6.永久性标牌安装在住宅三层以下山墙醒目部位，便于查看。楼栋号标牌安装在住宅三或四层山墙醒目部位，数字清晰。

7.小区应在单元门禁以外合理布置智能快递柜，并预留电源。

8.消防控制室和安防监控室应设于地上同一空间或在地上相邻设置，不得设于地下空间。

9.入户门厅及电梯轿厢应设置电视监控系统。住宅应采用高品质入户门。

2.4 隔声降噪

1.屋顶消防水箱间设置在住户上方时，应采取双层板及有效

的隔声减振、防排水措施；卫生间的洁具、立管宜避开卧室的墙面布置，避免噪音对卧室的影响。

2.紧邻城市交通干线两侧的住宅应加强隔声防噪措施，其居住空间的外门窗应采用三玻两腔等隔声性能良好的外窗。

3.卧室、起居室(厅)的分户楼板的计权规范化撞击声压级不应大于 65 分贝。采用隔声材料将楼地面垫层、面层与墙体分隔。

2.5 室内装修

1.高品质住宅宜采用全装修，提倡装修与土建、机电一体化设计。严格控制室内装修材料环保等级。

2.鼓励采用装配化装修，优先选用装配化厨房、装配化卫生间等工厂化生产的部品部件。

3.当采用装配式预制构件时，水电气设备和管线不应在预制构件上开槽敷设，不应破坏建筑结构，不应影响建筑设备的效能。

4.装修设计宜采用成品隔断实现空间可变布局。

5.厨房宜预留洗碗机、蒸箱、垃圾处理器等小家电，及防浸水探测器等设备设施的位置及点位。

2.6 海绵城市

1.践行海绵城市理念，全域推进海绵城市建设，按照海绵型建筑与小区要求进行设计。应合理布局绿化、保洁取水点。

2.地块年径流总量控制率达到 75%以上，SS(悬浮物)去除率达到 45%以上，硬化地面中可渗透面积比例不小于 40%。

2.7 绿色建筑

1.高品质住宅宜按照一星级绿色建筑标准设计建造，有条件的可达到二星级及以上。

2.LED等节能型光源应用比例100%;传感控制覆盖率100%。

3.高品质住宅一类区可再生能源利用率达100%，二类区不宜小于50%。

4.室内空调、新风系统设备能效等级不低于2级，鼓励达到1级。

5.鼓励高品质住宅按照超低能耗建筑及三星级绿色建筑标准设计建造，满足《江苏省超低能耗居住建筑技术导则》、《近零能耗建筑技术标准》GB/T51350、《建筑节能工程施工质量验收规范》GB50411、《绿色建筑设计标准》DB 32/3962-2020等标准要求。

6.鼓励建筑材料选用可再循环材料、可再利用材料及利废建材。

7.积极推进施工现场建筑垃圾减量化，推动建筑废弃物的高效处理与再利用，探索建立研发、设计、建材和部品部件生产、施工、资源回收再利用等一体化协同的绿色建造产业链。

2.8 BIM技术和装配式建筑

1.鼓励高品质住宅在建筑的设计、施工、交付、运维阶段的贯通应用，建筑信息模型技术实现全专业涵盖，在工程建设各阶段支持基于BIM的数据交换和共享，实现全生命周期的信息管

理。推广使用 BIM 版商品住宅使用说明书，向购房人提供房屋相关数字资料。

2.鼓励高品质住宅建造率先采用工业化建造方式，优先应用装配式结构、集成厨房、集成卫生间、集成吊顶、架空楼面、模块化隔墙、管线分离等成熟适用的装配式技术，采用标准化构造、标准化部品部件，做到多专业一体深化、一体施工，提升施工质量水平。

三 结构设计

3.1 鼓励采用高于国家、地方标准规定的可靠性、基础变形、抗震性能等要求进行住宅建筑的设计；鼓励采用结构设计工作年限 100 年的标准进行设计；鼓励采用提高建筑抗震韧性的设计方法和技术措施。

3.2 结构布置宜采用大开间布局，并选择有利于空间灵活分隔和可持续改造的结构形式，非承重内隔墙宜采用便于二次改造的轻质内墙隔板。

3.3 住宅剪力墙的截面厚度不应小于 200mm。

3.4 单向板厚度不应小于跨度的 $1/30$ mm，双向板厚度不应小于短跨的 $1/35$ mm，且板厚不应小于 100mm。

3.5 住宅大于 3.60 米开间的楼、屋面板应设置双层双向钢筋，其中屋面板受力钢筋直径不应小于 8mm，间距不应大于 150mm。平面连接较为薄弱部位以及受力复杂的楼板应采用现浇板，并双层双向配筋，每层每个方向的配筋率不应小于 0.25%。

3.6 剪力墙结构住宅不宜采用转角窗，当必须设置时，应符合下列要求：

1.转角窗两侧墙肢应采用现浇，应按本地区抗震设防烈度提高一度的要求采取抗震构造措施，轴压比限值应满足提高后的抗震构造措施要求，并沿全高设置约束边缘构件。

2.高层建筑转角窗两侧墙肢截面厚度不应小于 250mm。

3.转角窗房间的楼板应采用现浇板，其厚度不应小于 150mm，混凝土强度等级不宜小于 C30，应采用双层双向配筋，且每层每个方向的配筋率不应小于 0.35%；转角窗两侧墙肢间的楼板应设暗梁，暗梁宽度不应小于 500mm。

4.转角窗水平折梁应加强，并按抗扭构造配置箍筋及腰筋。

3.7 地下室顶板应采用双层双向配筋，且顶板在覆土区域范围内不应采用空心楼盖。

3.8 地下室在地上结构相关范围以外的顶板不宜采用无梁楼盖，必须采用时应加强设计环节与施工环节的相应措施：

1.应采用托板或柱帽的板柱节点，并在柱上板带中设构造暗梁，楼板双层双向配筋，每层每个方向的配筋率不应小于 0.30%，受力钢筋的最小直径不应小于 12mm。

2.板柱节点应根据抗冲切承载力的要求，优先配置抗剪栓钉。

3.施工单位要根据施工图设计文件及设计交底要求，在地下室顶板土方回填前编制专项施工方案，明确施工荷载和行车路线等要求，重点考虑施工堆载、施工机械及车辆对无梁楼盖的安全

影响，经设计单位进行荷载确认、项目总监理工程师审查签字后实施。

3.9 地下室外墙厚度不宜小于 300mm，其竖向和水平分布钢筋应双层双向布置，直径不应小于 12mm，间距不应大于 150mm，单侧竖向和水平分布钢筋配筋率分别不应小于 0.20% 和 0.25%。当地下室层高小于 3.50 米时，地下室外墙最小厚度可以采用 250mm。

3.10 地下室底板为有抗浮要求的防水板时，厚度不应小于柱跨度的 1/20，且不应小于 350mm，柱跨超过 7 米时，底板厚度不应小于 400mm，且应采用双层双向配筋，每层每个方向的配筋率不应小于 0.20%。

3.11 地面首层阳台、出入口平台及踏步等构件应支承于主体结构上，不应利用软土或压实填土作为持力层。

四 给水排水设计

4.1 给水排水系统的主要设备和管道应结合建筑、装修专业要求合理布置，系统的室内、外立管应布置在隐蔽位置，顶面横管应穿梁安装，以提升住宅平面与空间的品质。

4.2 室内给水排水系统应选用耐久、耐腐蚀、抗老化、密封及降噪性能好的阀门、管材、管件等。

4.3 同层排水宜采用不降板排水形式。

4.4 厨房洗菜池的排水口处宜设置厨余垃圾处理系统。

4.5 生活热水系统的热源应采用太阳能，宜采用地热能等可

再生能源，确有困难时可采用空气能。采用太阳能和空气能系统时应设置辅助热源，采用地源热泵系统时可不设置辅助热源。

4.6 分户式的热水系统，宜设置管道循环系统或采用自调控电伴热等措施保证出水温度。

4.7 卫生间各器具给水热水管道应通过分水器供给。

4.8 集中生活热水系统应设置分户热水表，并应在水表前设置干管循环管道。不循环的热水支管超过 8m 时应采用自调控电伴热措施保证出水温度。

4.9 卫生间淋浴器应采用恒温龙头。

4.10 户内宜设置直饮水系统，宜采用分户式系统。分户式直饮水系统应设置前置过滤器和直饮水机，前置过滤器应设置在分户水表后，直饮水龙头宜布置在厨房和客厅。

4.11 分水器前给水管道、热水管道、直饮水管道宜采用薄壁不锈钢管或铜管，分水器后热水管道可采用塑料热水管、复合热水管。

五 供暖、空调和通风设计

5.1 供暖空调系统冷热源选择时，应在满足室内环境参数条件下，充分利用可再生能源，优先选择地源热泵、空气源热泵等低碳清洁能源，应尽量降低化石能源消耗。

5.2 供暖空调系统不宜采用分体式房间空气调节器，宜采用集中供暖空调系统或户式供暖空调系统，空调系统性能系数应满足现行绿建评价标准对能效提升增加评分的要求。

5.3 采用集中供暖空调系统时，应能分户计量和分室自动控制室温。

5.4 厨房条件允许时宜设置厨房专用空调设施；超低能耗建筑和近零能耗建筑的厨房应设置排油烟的补风联动措施。

5.5 卫生间宜设供暖系统，卫生间干区无其它供暖设施时，可采用电采暖装置或作为辅助热源；冬季室内温度不宜低于 25℃ 要求。

5.6 住宅应设置新风系统，所有有人停留的空间需设新风口。设计新风量不低于 $40\text{m}^3 / (\text{h}\cdot\text{人})$ ，并需进行风量平衡计算，宜保证正压；新风量需同时满足卧室、书房、餐厅、起居室等长期停留房间换气次数 ≥ 0.6 次 / h。

5.7 住宅宜采用主动式机械送排风系统，新风机组应能变风量运行。新风机组应具备 PM2.5 过滤功能，过滤效率不小于 90%。

5.8 布置在室内或阳台处的户式新风机需做好隔音措施，噪声值不应大于 40dB(A)。户式集中新风取风口与污染源水平间距宜大于 5m，单元集中新风取风口与污染源水平间距应大于 10m。

5.9 特殊季节湿度较大地区，地下室入户大堂应设置空调系统或除湿装置。地下机动地库宜设置或预留除湿装置，减少地库在梅雨季节地库的结露、湿滑现象。

六 电气设计

6.1 家用配电箱回路设置除满足江苏省《住宅设计标准》DB32 / 3920-2020 的规定外，应预留不少于 2 个配电回路，便于

住户后期使用。

6.2 住宅入户大堂应预留信息发布电源插座和紧急救护专用插座，电梯轿厢内应预留空调用电电源。

6.3 公共部位有高差、踏步等灯光明暗转换场所，应设置局部照明。

6.4 住宅户内的普通插座回路应设置 A 型剩余电流保护器，有条件时，每条电源插座回路宜分别设 A 型剩余电流保护器。

6.5 住宅内的电视机位处应同时设置有线电视插座、网络信息插座和电源插座，住宅卫生间内坐便器侧和洗手池下方应预留电源插座。住宅厨房洗涤盆下方应预留净水器等设备的电源插座，操作台上方应设置不少于 3 个电源插座。

6.6 住宅首层门厅电表箱、配电箱应安装在专用配电竖井(小间)内。

6.7 地下机动车坡道主要出入口应设计过渡照明，减少对视觉的不适和干扰。地下机动车库的灯具应采用微波感应、红外感应、智能灯控等控制技术，当有车、人活动时，照明灯具应按顺序全功率开启。

七 智能化设计与智能家居

7.1 智能化系统应由户内相关子系统和公区相关子系统组成。户内子系统可包括家庭网络、家居安全、家居环境、家居娱乐、家居健康、家居监控等。公区子系统可包括入侵报警系统、视频安防监控系统、出入口控制系统、访客对讲系统、停车场管

理系统、电子巡查系统、信息导引及发布系统、公共广播系统、建筑设备管理系统、智能化系统机房等。

7.2 住区应基于数字化技术，在住区出入口、地上地下单元门厅、电梯控制、车辆识别等方面打造无感通行体系，支持二维码、人脸识别通行等功能，同时应采用有效手段保护住户隐私信息，具有权限管理、记录查询等功能。

7.3 住区宜设置综合服务平台。平台应具有标准数据接口，支持各子系统间数据交换与共享，实现不同应用之间的数据互通，并可连接智慧城市的数据资源和平台，提供社区政务、公共服务、商业及生活资讯等服务。

7.4 家庭有线网络布线等级宜使用六类线缆，可同管预留通信光纤。家庭宽带 WiFi 网络应户内全覆盖，具有无缝漫游功能，WiFi 网络设备应支持 WiFi6。

7.5 入户门应设置智能门锁，智能门锁安全等级不应低于《机械防盗锁》GA/T 73-2015 规定的 B 级。

7.6 厨房应设置可燃气体报警装置，具有燃气泄漏报警功能，并具有燃气泄漏后燃气阀自动切断功能，并应将报警信号传送到小区值班室(或消控中心)。

7.7 可在家居配电箱内设置智能电路监控装置，支持远程分合闸、故障报警、数字化检测、事件记录、漏电保护等功能。

7.8 客厅或卧室宜设置空气质量和温湿度传感器，通过环境类传感器、环境控制系统实现对家居环境的监测与控制。

7.9 住区应设置防高空坠物监控系统。

7.10 住宅宜按户设置智能化服务系统终端设备。

7.11 鼓励成品住房设计涵盖家电控制、照明控制、安全报警、建筑设备控制、环境监测、远程监控、生活预约服务等多种功能的智能家居系统。

八 勘察设计

8.1 建筑抗浮应采用抗浮专题报告提供的设计参数，未进行专项勘察时，一般地区的抗浮水位不应低于周边道路现状标高或场地回填后整平标高。

8.2 有关基坑施工安全专项方案的设计说明中，应评价基坑自身稳定性、安全性以及开挖对周边建筑、市政设施的影响。

8.3 勘察设计应贯穿项目前期勘察阶段、工程项目设计、运营管理、监督和评估全过程，通过环境监测和环境评估，制定相应的环境保护措施，提高环境管理水平，保护周边环境的安全和健康，促进可持续发展。

附件 3

连云港市高品质住宅景观绿化市政环卫 设计指引

一 总 则

1.1 本指引是为了满足人们居住生活水平日益提高的需求而编制，旨在加强开发建设单位、规划设计单位和运维监管单位等对居住区景观绿化、市政环卫设计的技术指导和监督，形成适应连云港地域特点、符合连云港地方风貌的高品质住宅设计指导文件，以提高连云港市新建住宅环境的品质。

1.2 本指引根据连云港市《关于印发〈关于提升我市高品质住宅规划建设管理的实施意见〉的通知》（连自然资发〔2023〕555号）的精神，以江苏省地方标准《城市居住区和单位绿化标准》（DB32/T 4174—2021）为蓝本，进行提升、补充、编制。

1.3 本指引中所称居住区的范畴为现行国家标准《城市居住区规划设计标准》（GB50180）中的“居住街坊”，指由支路等城市道路或用地边界线围合的住宅用地，是住宅建筑组合形成的居住基本单元。

1.4 本指引适用于连云港市区新建的高品质居住区，改建小区可参照执行。国家、省和连云港市出台新的规范或标准，遵循从严从新的原则。

1.5 申报高品质住宅的建设单位应确定具备相应设计资质的

单位进行市政、园林专项设计，提供符合本指引的设计文件，组织方案、施工图专项审查，并报区园林绿化主管部门备案。

二 景观绿化设计指引

2.1 景观绿化规划

2.1.1 规划原则

1 前期介入，同步规划原则。提倡规划、建筑、景观绿化三合一的同步规划，景观绿化从前期参与总体规划，以达到景观与居住建筑环境的和谐统一。

2 生态优先、因地制宜原则。保存利用好原有的植被和地形、地貌景观。以植物造景为主，最大限度提高居住区环境中的绿地率，绿视率和绿化覆盖率。营造生态和谐、养护简便的居住区绿色景观。

3 突显特性、简洁整体原则。结合居住区周边环境，缔造具有区域特性的特性景观，避免不同居住区环境景观的雷同。总体布局要求整体性、时代性、特色性、文化性，使景观绿化达到简洁整体，层次丰富、安全舒适、低碳环保。

2.1.2 规划设计

1 居住区景观绿化营造的总体目标：生态、安全、美观、宜居、低碳。

2 居住区景观绿化的总体设计应与生态园林城市建设理念相结合，在提质增容的同时，将居住区内、外的景观绿化风格协调统一，居住区休闲场地与街区共享空间有机连通。

3 居住区景观绿地的各项指标应不低于规划审批的技术指标。鼓励创造条件增大绿地面积，结合景观主题特色，利用新材料、新工艺等做创新设计。

2.1.3 规划指标

1 总体规划指标：绿地率 $\geq 35\%$ ，绿化覆盖率 $\geq 43\%$ 。集中绿地建设面积不应低于0.5平方米/人，宽度不低于12米。

2 绿化与硬质景观指标：硬质地坪面积（包括构筑物、小品等）不大于总绿地面积的30%，绿化种植面积不小于总绿地面积的70%。

3 其他指标：集中绿地在建筑日照阴影线范围之外的绿地面积应不低于总绿地面积的40%，并以乡土落叶乔木为主，保证场地夏有荫凉、冬有日照。地面停车场布置应注重绿化覆盖，做林荫式停车场。

2.2 景观绿化总图

2.2.1 景观平面布局应与居住区总体规划、交通组织、建筑形式等相协调。根据边界绿地、集中绿地广场、宅间绿地、单元入户等居民使用功能进行整体布局、分类设计。做到风格统一、主题鲜明，尺度宜人、品味超凡。

2.2.2 景观竖向设计应与地面排水、地形地貌、绿地空间设计统筹考虑。注重自然起伏与人工营造相结合，并与植物种植紧密融合，减少土方工程量。地形尺度应切合居住区整体景观要求，并结合排水在边界和节点处做精细化处理。

2.2.3 景观设计应合理布置功能场地，结合绿化种植、景观小品设置公共活动、健身、休闲、服务场地及设施设备，满足全年龄段人群。关注老人、儿童差异化的需求，营造统一多元、安全舒适的室外景观环境。

2.2.4 集中绿地应做到可达性强，空间舒朗。配套的活动场地及健身游乐设施与居民楼需保持合理间距，设施的安全性必须满足相关技术规范。

2.2.5 居住区各出入口、围墙的风格应与居住区建筑形式及所在街区环境相协调。

2.2.6 景观绿化设计应结合“海绵城市”理念，结合汇水分区、场地竖向、绿化种植等，合理布置透水铺装、下凹绿地、雨水花园等海绵设施。

2.3 绿化种植

2.3.1 植物选择应“适地适树”的原则。注重场地功能，注重植物安全性，宜选择寿命较长、无病虫害、无针刺、无明显飞絮、无毒的、符合场地需要的植物品种。（参见文后附录）

2.3.2 植物种类宜丰富多彩，体现生物多样性。参照《城市居住区和单位绿化标准》（DB32/T 4174—2021）的相关要求，植物品类应配合植物规格做到多样而统一，合理确定基调树种、骨干树种、特形树种和一般树种。适量种植色叶植物、观花植物、观果植物、芳香植物、保健植物、花灌木和宿根花卉等。

2.3.3 植物配置应根据环境特点、空间布局、功能要求进行植

物的选择和搭配，形成生态结构稳定、疏密错落有致、季相变化丰富的植物景观。

2.3.4 居住区内植物应乔、灌、草多层次搭配，乔、灌木树冠投影面积与草坪面积（乔灌木树冠投影下的草坪除外）的比率不小于4:1。乔木设置数量平均不应少于3株/100 m²，乔木胸径应不小于12cm，15cm以上的占比不小于20%。

2.3.5 乔、灌植物除满足基本设计规格外应强调树形，要求冠形完整、姿态美观。广场、停车场、人行道处乔木应注重枝下高。根据苗木生长特性、场地景观需求，采用合适的苗木规格和种植密度。

2.3.6 根据连云港地区的地理环境和气候特点，居住区的干道、休憩空间、活动场地等重要区域应多栽植落叶阔叶乔木，形成良好的林荫环境。常绿与落叶的数量比不宜大于1:5。

2.3.7 建筑南面应保证建筑的通风采光、选择喜阳、耐旱，姿态优美的树种；建筑西面、东面应充分考虑夏季防晒和冬季防风的要求，选择抗风、耐寒、抗逆性强的树种；建筑北面选择耐荫、抗寒树种。

2.3.8 建筑物南窗前的常绿乔木应不遮挡首层住宅采光，宜种植低于窗台高度的灌木。

2.3.9 地面停车场、运动场地周边及主要人行道两侧应选择冠大荫浓、主干通直、生长速度适中、无根蘖、无浆果及无滴脂污染的落叶阔叶乔木。

2.3.10 地下及半地下建筑顶板上的绿地，乔木种植区域覆土层应 $\geq 1.5\text{m}$ ，灌木种植区域覆土层应 $\geq 0.9\text{m}$ ，地被种植区域覆土层应 $\geq 0.3\text{m}$ 。

2.3.11 屋顶绿化种植应严格按照结构负荷覆土厚度设计选择浅根性的小乔木、灌木和地被，地被宜选用耐旱、耐寒、耐修剪植物。

2.3.12 提倡立体绿化。采用屋顶绿化、空中花园、墙面垂直绿化等多种方式，形成多层次、立体的绿化景观效果。居住区可以进行垂直绿化设计的区域应该选择合适的植物品种做到应绿尽绿。鼓励业主在阳台、露台等区域进行空中绿化。

2.3.13 绿化种植土应有利于植物的生长，有一定疏松度、无明显结块，无石块、垃圾等杂物。参照《DGJ32TJ 201-2016 江苏绿化施工及验收规范》的相关要求执行。

2.3.14 植物设计前，沿海地区应充分考虑绿地内土壤的盐碱度，根据需要增加隔盐、排盐措施。

2.3.15 植物设计时，应对基地范围内长势良好的原生植物进行保护与利用。

2.4 硬质景观

2.4.1 居住区室外铺装以硬质材料为主，形式及色彩搭配应符合基本审美要求、符合工程基本要求、体现设计感，与建筑和整体环境相协调。选取高品质低碳环保材料，满足耐久、防冻、防滑等要求。

2.4.2 居住区通道应做到车行畅通，人行连通，以人为本，人车分流。居住区健康步道和街区人行步道、街区公园步道有机连接。坡度较大的地面必须做好防滑措施。

2.4.3 居住区室外地形高差处宜设置坡道，必须设置台阶时，台阶踏步数不得少于3级，每级台阶高度控制在0.10-0.15m、踏面宽度不小于0.35m。台阶附近应留有无障碍通道。

2.4.4 铺装场地宜布置线性排水沟。铺装和绿地交接处，宜布置植草沟、卵（砾）石沟、隐藏式雨水口等收排水设施。

2.4.5 居住区室外景墙、亭廊、小品等构筑物应注重构造坚固、简洁新颖，与居住区环境、住宅建筑相互协调。除特殊设计外应有舒适、宜人的尺度，并在亭台、花架、长廊内设置休息座椅。提倡使用高品质低碳环保材料，利用新材料、新工艺做创新设计。

2.4.6 居住区室外挡土墙在满足结构安全的前提下，鼓励结合景观需要，利用新材料、新工艺做多元化设计。

2.4.7 根据连云港地区的气候及水源条件，居住区室外景观设计慎用水景。需要做水景时，水深超过0.5m岸边必须做好防滑处理，加防护栏杆和警示标识。水深不足0.3m的人工浅水池，池底可做艺术处理，显示水的清澈透明。

2.4.8 居住区室外栏杆、围栏、栅栏的高度应根据场地功能要求设计。隔离绿化植物宜在0.4米左右；限制车辆进出宜在0.5-0.7米之间；标明分界区域宜在1.1-1.5米之间；供植物攀援宜在2.0米左右。宜结合景观需要，做艺术化设计。

2.4.9 居住区室外雕塑宜与周围环境相协调，展示其整体美、协调美、时代感，体现居住区人文精神。

2.4.10 住区公共活动区域应结合使用功能合理布置可回收垃圾收集点、直饮水取水点、自动售卖亭等便民服务设施。

2.4.11 居住区室外服务便民、休闲健身等人文关怀场地及设施、海绵城市、景观亮化、标识标牌、环卫设施等应进行专项设计。

三 市政配套设计指引

3.1 道路交通

3.1.1 居住区道路应以人为本，做到“人车分离”，分主要道路、次要道路、人行道和健康步道，并符合以下规定：

1 道路的线型应顺畅，主要道路宜形成环道，避免往返迂回、生硬弯折，以方便消防、救护、搬家、清运垃圾等机动车辆的通行。

2 主要道路标高应与市政道路合理衔接，其他道路协调好与建筑、绿化等之间的竖向关系，保证路面排水通畅。

3 道路横断面的选用宜与海绵城市设施结合，推荐采用开放式断面。

4 主要道路路面净宽不应小于 6.0m；次要道路净宽不宜小于 4.0m；人行道路面宽度不宜小于 2.5m；健康步道宜闭合成环，宽度不小于 1.2m。

5 路缘石推荐采用小型平缘石，顶面高度可与路面齐平。在

小半径处，应采用曲线缘石。

3.1.2 居住区道路边缘距离建筑外墙净距有出入口时宜不小于 5m，无出入口时宜不小于 3m。

3.1.3 各级道路路面选材应因地制宜，结合海绵城市理念，选取低碳材料，满足耐久、防冻、防滑等要求。所选材料应与景观绿化相融合。

3.1.4 人行道应保持路面平整、连续。高差处，应设置无障碍缓坡道，缓坡道的宽度及坡度应满足轮椅通行要求。

3.1.5 主要道路至少应有两个车行出入口连接市政道路，交角宜为 90°。出入口距离市政道路应有一定的纵深长度，其长度宜不少于 15 米。

3.1.6 地面停车区域应与海绵城市、景观绿化相结合，推荐采用生态式停车场。

3.1.7 居住区道路主要节点应设置交通安全设施及导引系统。在满足规范的前提下，具体样式宜配合景观进行专项设计。

3.2 室外管线

3.2.1 居住区管外各专业管线的接驳口应满足周边相关规划要求。

3.2.2 居住区应进行室外管线综合设计，详细梳理各专业管线及其附属设施在平面、竖向的位置关系。

3.2.3 室外管线布置宜避开硬化、铺装道路，适当减少检查井、手井、阀门（表）井的使用数量。所选井盖的规格、材质、颜色

等在满足功能需求的同时，应与周边环境、绿化等协调。

3.2.4 绿化浇洒给水应采用高效节水灌溉方式。宜优先采用喷灌、微灌、滴灌、涌泉灌等。

3.2.5 室外雨水管道的设计重现期不宜低于 5 年。

3.2.6 居住区应遵循源头减排原则，建设雨水控制与利用设施，降雨的年径流总量控制率不应低于 75%，外排径流峰值的控制应达到建设开发前的水平。合理布置透水铺装、下凹绿地、雨水花园等海绵设施，有效调蓄、净化、利用雨水，发挥雨水的绿化浇灌、景观补水、冲厕等功能。

3.2.7 居住区室外雨、污水埋地管起始管管径应按水力计算确定，管径不宜小于 DN300。

3.2.8 合理预留室外强弱电备用管道，避免后期调整造成的路面开挖，强弱电管线间应保持适当安全距离，在条件允许的情况下分设道路两侧。

3.2.9 通过设置出入口控制、智能化门禁、视频监控、入侵报警、电子巡更等系统，提升住宅区的安全保障水平，降低安全风险。有条件的情况下宜包含以下内容：

设置高空抛物监控和全景摄像头，并在老年活动场地、儿童活动场地设置无死角监控；

设置具有背景音乐、紧急事项播放功能的公共广播系统，具备分区管理、定时播放、手动切换等功能；

在小区室外主要通道、出入口等处设置满足信息发布要求的

公共信息发布屏。

3.2.10 结合小区环境合理设置室外电瓶车充电场所，提倡建设公共防风雨棚，优先采用专用充电柜形式，进线侧的上级开关应能保证发生火灾报警后切断电源功能，该场所宜设置视频监控系统，火灾图像等视频监控信号应实时传至消防控制室或有人值守的值班室。

3.3 照明亮化

3.3.1 居住区照明亮化设计应符合国家现行的有关规范标准，并符合下列规定：

1 景观亮化设计应符合城市景观照明设计的总体要求，亮度、色温光色及光影效果应与所在区域整体光环境相协调，结合小区定位和布局，符合小区设计理念和意境；

2 景观亮化的设置应表现建筑物或构筑物的特征，并应显示出建筑艺术立体感；

3 照明设计不得造成居住区光污染，不得对居民睡眠造成影响，照明设施应避免对行人和非机动车造成炫光。

3.3.2 安装于建筑内的景观照明系统应与该建筑配电系统的接地形式一致；安装于室外的景观照明回路，优先采用 TT 接地形式。

3.3.3 室外照明推荐采用太阳能与市政电源互补型灯具。光源应根据场地特点和需求确定，在满足使用要求的情况下，宜采用能耗低且使用寿命长的灯具，优先选用紧凑型荧光灯、发光二极

管（LED）或小功率金属卤化物灯。

3.3.4 照明亮化设计及灯具选择应考虑后期维护保养的便利。

四 环卫设施设计指引

4.1 高品质居住区的环卫设施应参照江苏省住建厅印发的《城市生活垃圾分类设施设备配置和维护标准》的相关内容执行。

4.2 生活垃圾分类设施设备的配置应符合相关规划，布局、用地、规模、服务范围应满足分类投放、收集、运输、处理的需求，与生活垃圾产生量、收运频次、收运方式等相适应。

4.3 垃圾收集点宜选用收集房型式，并做到造型美观、与周边环境相协调。

4.4 生活垃圾分类设施设备应定期维护，保持功能完好、外观整洁、标志清晰，保障安全运行。

4.5 公厕及其他环卫配套设施按照居住区规划设计要求落实。

4.5.1 施工单位应根据设计文件和相关施工验收规范，高标准精细化组织实施。

4.5.2 引进品牌物业，强化服务意识，细化服务举措，营造优美舒适、持续和谐的家园。

4.5.3 高标准制定物业服务合同，合同中明确景观绿化、附属设施的管养标准。

说明：本指引未提及的其他内容，应符合现行国家、行业和地方相关标准、规范。

附录：连云港地区适生植物名录及栽植要求

连云港地区适生植物名录

景观树类：丛生五角枫、丛生乌桕、丛生女贞、造型朴树、造型乌桕、造型紫薇、造型五针松、造型女贞。

景观树类：丛生五角枫、丛生乌桕、丛生女贞、造型朴树、造型乌桕、造型紫薇、造型五针松、造型女贞。

乔木：榉树、乌桕、银杏、北方栎树、无患子、五角枫、广玉兰、高杆女贞、石楠树、红叶石楠树、枇杷、桂花、棕榈、金枝槐、榔榆、白榆(金叶榆)、青桐、悬铃木、三角枫、白蜡(金枝白蜡)、落羽杉、中山杉、池杉、合欢、小叶朴、苦楝、薄壳山核桃、美国山核桃、枫香、元宝枫、弗吉尼亚栎、黄连木、丝棉木、豆梨、楸树、梓树、重阳木、柿树、玉兰、紫玉兰、二乔玉兰、枫杨、桑树、杜仲、悬铃木、流苏树、刺槐、国槐、金枝槐、皂荚、合欢、香椿、臭椿等；垂丝海棠、西府海棠、北美海棠、木瓜海棠、晚樱、早樱、紫薇、花石榴、巨紫荆、木槿、海滨木槿、木瓜、丁香、梅花、美人梅、榆叶梅、腊梅、山楂、紫叶李、杏、桃、鸡爪槭、青枫、红枫、羽毛枫、梨树、龙爪槐、树状月季。

灌木：红叶石楠、金森女贞、大叶黄杨、金边黄杨、金心黄杨、海桐、红王子锦带、紫荆、粉花绣线菊、杜鹃、毛杜鹃、金丝桃、牡丹、阔叶十大功劳、火焰南天竹、南天竹、八仙花、红花檉木、七姊妹、月季、贴梗海棠、蚊母、龟甲冬青、枸骨、木芙蓉、油茶、金丝桃、结香、八角金盘、红瑞木、洒金桃叶珊瑚、

小叶女贞、小蜡、黄馨、探春、迎春花、连翘、金钟、连翘、六月雪、栀子花、法国冬青、琼花、木绣球。

藤本植物：木香、藤本月季、紫藤、南蛇藤、扶芳藤、五叶地锦、爬山虎、葡萄、常春藤、络石、凌霄、金银花。

水生植物：睡莲、荷花、浮萍草、千屈菜、香蒲、水葱、菖蒲、灯芯草、玉蝉花、黄菖蒲。

地被植物：美丽月见草、丛花福禄考、美女樱、鼠尾草、鸡冠花、紫茉莉、虞美人、芍药、半枝莲、景天、二月兰、羽衣甘蓝、蜀葵、红花酢浆草、紫花酢浆草、山桃草、紫叶山桃草、长春花、马蹄金、柳叶马鞭草、一串红、活血丹、毛地黄、大波斯菊、黑心菊、松果菊、金秋菊、宿根天人菊、大滨菊、黄帝菊、荷兰菊、金盏菊、菊花、野菊、百日菊、万寿菊、观赏向日葵、银叶菊、金边麦冬、麦冬、萱草、玉簪、紫萼、火炬花、吉祥草、百合、石蒜、葱兰、蝴蝶花、鸢尾、射干、美人蕉、紫露草、慈孝竹、凤尾竹、金镶玉竹、大青竹、姬岩垂草、常绿草坪。

栽植要求：

乔木类：全冠，树型优美，三级以上分枝,树冠枝条完整、丰满。

丛生乔木：丛生，全冠，基部起5分枝以上，10-15cm/枝，特选苗木。

丛生花灌木：树形丰满，丛生，7主枝以上。

地被植物：满植，不见土。

附件 4

关于高品质住宅规划方案设计的有关规定

一 调优容积率、建筑密度、绿地率计算规则

1.1 容积率

1.1.1 在充分考虑公共利益和公众权益等前提下，新建住宅小区内按照相关规范要求配置的配电房（含开闭所）、水泵房、养老托育服务用房、公厕、垃圾分类收集设施、门卫室、电动自行车集中存放和充电场所，可不计入容积率，在工程设计方案总平面图中应予以标注。

1.1.2 在满足规划条件及相关配置标准以外，住宅小区增设的公益性公共服务配套用房，可不计入容积率。

1.1.3 住宅建筑主体外悬挑阳台，按其投影面积一半计入容积率。阳台可不封闭。单个阳台进深和面积不作控制要求，每层的阳台水平投影面积之和不得超过该层建筑面积的 15%。

1.1.4 住宅建筑采用坡屋顶造型设计形成阁楼空间的，其阁楼面积不计入容积率，坡屋面底板高出其周边屋面完成面不超过 0.5 米，坡屋顶屋脊最高点高度不得高于结构板面 3 米。

1.1.5 住宅建筑采用平屋顶造型设计形成顶部阁楼空间的，结构层高低于 2.2 米及以下，其阁楼面积不计入容积率。

1.1.6 复式住宅中的公共空间如客厅、餐厅可做两层挑高设计，两层挑高空间按一层计算建筑面积及容积率。局部挑空部分

不大于一个开间，且局部挑空部分水平投影面积不超过跃层下层总水平投影面积的 20%。

1.1.7 鼓励建筑设置视线通透、空间开敞、无围护结构的架空层，架空层应当只作为公共休闲绿化等公共开敞空间使用，不得作为停车或车行交通空间使用。高层住宅建筑底层可以布置层高不小于 3.6 米的架空层，多层及小高层底层架空层层高同标准层层高，且其地坪标高不得低于室外地坪标高，底层若仅以柱、剪力墙及必要的楼梯间落地，可以整层不计入容积率。底层架空的建筑应按结构柱围合部分计入建筑底层占地面积。

1.1.8 新建住宅小区内供居民使用的单层有顶盖、两侧均无围护结构、顶盖宽度不超过 3.9m 的风雨连廊可不计入容积率。

1.1.9 住宅建筑投影范围内抬高用作汽车库的地下室、半地下室高出室外地坪大于 1.5 米不大于 2.5 米的，以及住宅底层为车库(或杂物间、储藏间)时，层高不大于 2.5 米的，按其水平投影面积的一半计算计容面积。

1.1.10 新建住宅小区因地下水位、不良地质、地势限制等特殊因素影响的，经论证研究可进行场地整体抬高设计。场地整体抬高部分用于停车、市政配套站房功能的可不计入容积率，整体抬高部分不计入建筑密度，绿地率按照《城市居住区和单位绿化标准》DB32/T 4174-2021 进行计算。场地整体抬高应满足以下设计要求：

1 进行场地整体抬高设计的小区用地规模不应小于 2 公顷，

且应为用地四至紧临城市道路的独立单元。

2 应做好整体抬高部分的城市界面设计。

3 应做好交通组织设计，并设置不小于 2 个与城市道路连通的消防车道，满足消防扑救等要求。

4 场地整体设计地坪相对城市道路地坪，抬高不应大于 6 米。

1.2 建筑密度

1.2.1 自行车坡道、汽车坡道、采光井、出地面的风井及独立设置的地下室出地面楼梯间不计入建筑密度。

1.2.2 单层有顶盖、两侧均无围护结构、顶盖宽度不超过 3.9m 的风雨连廊不计入建筑密度。

1.2.3 景观绿化中设置的廊架、景观亭等不计入建筑密度。

1.3 绿地率

1.3.1 在满足项目建筑密度和绿地率等相关经济技术指标，且不影响项目内部交通组织、消防救援等情况下，建筑高度 27 米以下的住宅（城市森林花园住宅除外）首层可结合楼间距和交通组织设置一定面积的院子，院子不计入绿地率和公共绿地，应由建设单位统一设计、实施。

1.3.2 在满足项目建筑密度和绿地率等相关经济技术指标、以及安全、疏散要求的前提下，建筑高度 27 米以下的住宅可结合首层设置下沉式庭院（采光井），进深不应大于 3.0 米，宽度不应大于 6.0 米。下沉式庭院（采光井）不计入绿地率和公共绿地，应由建设单位统一设计、实施。

二 方案优化与设计变更

2.1 符合公共利益确需变更规划条件的，土地使用权人可向自然资源主管部门提出申请，经市、县人民政府认定并依法批准后，按规定签订出让合同变更协议或重新签订出让合同；

2.2 在符合详细规划强制性内容、高度分区且对周边地区及居民无不利影响的前提下，因提高住宅建筑层高确需突破详细规划建筑高度上限 10%以内的，可纳入详细规划技术修正情形，按照确需变更规划条件的流程办理相关手续并审定工程设计方案；

2.3 已出让未建设的项目，在符合详细规划和出让合同约定前提下，可对设计方案进行优化调整；

2.4 未取得预售许可证的项目，可对建筑设计方案进行优化调整；

2.5 已经销售产生利害关系人的项目，如征得利害关系人书面同意意见，可对建筑设计方案进行优化或者对建筑单体内部空间布置进行调整；

2.6 施工图设计变更时，各专业不得低于现行设计标准，且不得低于原设计造价。

三 其他

鼓励高品质住宅按照超低能耗建筑及三星级绿色建筑标准设计建造，可针对性给予该类项目适当的容积率及建筑密度奖励及相应的税费减免政策。