

泰安市住房和城乡建设局  
泰安市发展和改革委员会  
泰安市教育局  
泰安市民政局  
泰安市财政局  
泰安市自然资源和规划局  
泰安市城市管理局  
泰安市卫生健康委员会  
泰安市行政审批服务局  
泰安市体育局  
中国人民银行泰安市分行  
国家金融监督管理总局泰安监管分局

文件

泰建发〔2024〕9号

泰安市住房和城乡建设局等部门  
关于印发《关于推进高品质住宅开发的  
实施意见》的通知

各县（市、区）人民政府，各功能区管委会，市政府各部门、  
直属单位，省属以上驻泰各单位：

《关于推进高品质住宅开发建设的实施意见》已经市政府同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

泰安市住房和城乡建设局



泰安市发展和改革委员会



泰安市教育局



泰安市民政局



泰安市财政局



泰安市自然资源和规划局



泰安市城市管理局



泰安市卫生健康委员会



泰安市行政审批服务局



泰安市体育局



中国人民银行泰安市分行



国家金融监督管理总局



2024年6月13日

(此件公开发布)

# 关于推进高品质住宅开发的实施意见

为全面推进我市高品质住宅开发建设，进一步提升住宅品质，促进房地产转型升级，加快构建房地产开发新模式，不断满足人民群众改善性住房需求，现结合我市实际，制定本实施意见。

## 一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻党的二十大精神，坚持以人民为中心的发展思想，按照《山东省高品质住宅开发建设指导意见》《山东省高品质住宅设计指引（试行）》有关要求，坚持“规划+设计+施工+运维”全生命周期思维，把房地产全生命周期管理、绿色健康、智慧科技、全龄友好等发展理念贯穿始终，推动精品建造和精细管理，打造泰安建造升级版，提高住房品质，建设好房子、好小区、好社区、好城区，不断实现人民对美好生活的向往。

## 二、目标任务

在城市的核心地段，以及沿山、沿河、滨湖、生态廊道、主干道、绿地广场等重要城市界面，合理确定高品质住宅地块，采取试点先行、逐步实施的方式有序推进高品质住宅开发建设。

（一）提高住宅品质水平。优化居住功能，适应家庭人口结构和生活方式的变化，满足住宅的休憩、娱乐、办公等混合功能。提升住宅建设全生命周期品质意识，根治渗漏、裂缝、串味、噪声等质量常见问题。



(二)提高住宅科技水平。在住宅设计、施工、运维阶段，使用建筑信息模型（BIM）技术，实现室内设备智能控制，利用新的建造技术建设住宅。

(三)提高住宅服务水平。以市民需求为导向，落实完整社区要求，完善公共服务设施，打造全龄友好的环境。提升物业管理水平，拓展服务模式，创造和谐邻里环境。

### 三、实施路径

(一)土地出让。地块公开出让前，在规划条件、建设条件意见书中应分别明确高品质住宅规划、建设要求。

(二)规划设计。在规划设计、施工图设计时，应分别设置“高品质住宅规划、设计专篇”，施工图设计文件审查机构应对“高品质住宅设计专篇”进行审查。

(三)施工建设。施工单位应编制“高品质住宅施工专篇”，参建各方应切实履行职责，落实高品质住宅建设要求。

(四)工程验收。建设单位应将高品质住宅建设内容纳入竣工验收。自然资源和规划、住房城乡建设、民政、卫健等部门重点核查高品质住宅建设要求落实情况。

### 四、责任分工

市房地产市场联席会议办公室，全面负责高品质住宅建设工作的统筹推进工作，自然资源和规划、住房城乡建设、行政审批、城市管理等部门和单位要各司其职、协调联动，确保各项目标任务落地落实。

(一)自然资源和规划部门负责在规划条件中明确高品质住宅规划要求，配合做好建设工程竣工规划核实和土地核验工

作。

（二）住房城乡建设部门负责组织开展高品质住宅建设试点，认定市级高品质住宅项目；负责在建设条件意见书中明确高品质住宅建设要求，做好施工图设计审查监督、职责范围内的质量监督、物业管理服务指导等工作。

（三）行政审批部门负责按照程序核发《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《建设工程竣工规划核实合格证》，对不符合要求的项目，不予通过竣工规划核实。

（四）教育、民政、城管、卫健、体育部门负责按照完整社区和一刻钟便民生活圈的要求，对高品质住宅小区教育（托育）、养老、绿化环卫、医疗、全民健身等配套设施的规划建设进行指导监督。

## 五、保障措施

（一）加强顶层设计。按照“市级统筹、分区实施”的原则，建立市县两级统筹协调工作机制。市级出台高品质住宅规划、建设、评价等指导性文件，健全高品质住宅从试点到推广的政策体系，确保高品质住宅开发建设标准化、规范化实施。各县（市、区）政府、功能区管委会作为工作落实主体，要建立相应机制，制定工作措施，细化实施办法和目标任务，统筹推进本辖区高品质住宅开发建设工作。

（二）加强政策支持。市政府有关部门和单位根据各自职责，参照先进城市经验做法，出台容积率奖励、规划设计等一系列支持政策（详见附件）。在本实施意见发布前，建筑工程设计方案已提报或者审定，但是尚未开工建设的高品质住宅项

目，允许重新申报、调整设计方案，享受本意见规定的奖励和支持政策。

（三）加强监督检查。加强对高品质住宅开发建设的监督检查，对未严格落实高品质住宅建设指标要求的单位（企业），由相关职能部门、单位督促整改，对拒不整改的，依法依规予以处理。

（四）加强宣传引导。组织开展专题研讨、公益培训，加强新技术、新材料、新模式的推广力度，提升全行业住宅品质意识、创新能力。组织业内企业交流、优秀案例评选、试点项目推介等活动，引导开发企业参与高品质住宅项目开发建设。准确把握高品质住宅的内涵，引导公众参与住宅品质提升工作，提高全社会认知度、关注度，营造良好氛围。

本意见自发文之日起施行。

附件：泰安市高品质住宅开发建设支持政策

附件：

## 泰安市高品质住宅开发建设支持政策

为助力高品质住宅开发建设，参照省内外先进城市经验做法，结合我市实际，制定高品质住宅支持政策。

### 一、实施容积率奖励政策

1. 绿色二星级建筑、被动式建筑、超低能耗建筑和装配式建筑，外墙墙体以外的保温层、保护层、装饰层等面积，不计入容积率。

2. 住宅建筑出入口无柱雨篷；小型市政配套站房（主要包括换热站、变配电室、垃圾收集站等）；独立设置的非机动车棚、地下车库出入口顶棚，以及单层、顶盖宽度不超过 3.9m、两侧无围护结构的风雨连廊，不计入容积率。

3. 建筑主体周边设有采光井，地下采光部分的面积计入地下容积率；采光井的景观绿化不计入绿地率。

4. 跃层式住宅，室内挑空空间不超过两层层高，且挑空部分水平投影面积不超过住宅户内（不含半开敞空间、封闭阳台及户属空中花园）单层建筑面积 30%的，挑空部分按其水平投影面积计算容积率。超出规定的，超出面积计入容积率。

### 5. 半开敞空间计容方式

建筑的半开敞空间（入户花园、设备平台、活动平台、封闭阳台等，不舍户属空中花园和空中共享平台），进深不大于



2.4 米，且水平投影面积之和不超过住宅套内建筑面积 20% 的，按其水平投影面积一半计算容积率。

进深或面积比例超出上述规定的，按其水平投影面积计算容积率。

#### 6. 户属空中花园和空中共享平台计容方式

(1) 户属空中花园，应设置于建筑主体结构以外，其外挑部分进深不小于 2.5 米、不大于 6 米，高度不应低于两个层高。面积应与户型建筑面积相匹配，最小不应小于 30 平方米、最大不宜超过 85 平方米。

户属空中花园水平投影面积之和不超过住宅套内建筑面积 30% 的，不计入容积率。超过该比例的，按其水平投影面积一半计入容积率。

(2) 空中共享平台，仅作为公共绿化、休闲、邻里交流、停车等公共空间使用，严禁挪作他用，高度不应低于两个层高。其中设置停车功能的，须保证每户 1 个停车位，面积应为所属两层房屋总建筑面积的 65%-75%，不作停车功能的应为所属两层房屋总建筑面积的 35%-45%。

空中共享平台面积，不计入容积率。不符合上述面积比例规定的，按其水平投影面积一半计入容积率。

(5、6 中所指套内建筑面积，含半开敞空间、封闭阳台，不包括户属空中花园。)

#### 7. 建筑公共开放空间计容方式

公共开放空间，包括架空层、架空走廊、空中连廊、挑廊、

檐廊、骑楼底层等及其交通附属设施(专用楼梯、电梯及坡道)。

建筑物首层架空层:

(1) 层高不应小于 3.4 米,且架空开敞面累计长度应不小于架空空间周长的 40%,架空面积应不少于首层水平投影面积的 40%。

(2) 符合该要求的,架空部分及必要的垂直交通空间、入口大堂及设备设施用房,不计容。

(3) 不符合该要求的,架空部分按水平投影面积一半计算容积率,垂直交通空间、入口大堂及设备设施用房按水平投影面积计算容积率。

其余类型的公共开放空间,累计建筑面积不超过本栋建筑计容面积 5%的不计容;大于 5%的,超出部分按水平投影面积计入容积率。

## 8. 涉及场地抬高计容方式

因地下水位、不良地质、地势限制等特殊因素影响,可进行场地整体抬高设计。抬高部分用于停车、住宅储藏室、市政配套站房功能的,计入地下容积率。场地整体抬高应满足以下设计要求:

(1) 小区用地规模不小于 2 公顷,原则上为四至紧临城市道路的独立单元;

(2) 做好整体抬高部分的城市界面设计,处理好周边用地关系;

(3) 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6m。

## 二、实施规划支持政策

1. 在《实施意见》发布实施前，已取得土地使用权，建设工程设计方案尚未审定的，列入高品质住宅项目后，可按本意见规定的奖励和支持政策，重新申报方案。

方案已审定、尚未开工建设的，列入高品质住宅项目后，可申请调整方案，执行本意见规定的奖励和支持政策。

2. 在小区绿地率等指标满足规划条件要求的前提下，可设置室外专有庭院、下沉庭院，不计入建筑密度及绿地率。同时应满足以下要求：

（1）首层室外专有庭院宜设置起到景观、遮挡作用的通透式围墙，高度不宜大于1.8m。

（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。

（3）住宅室外专有庭院的权属需明确告知全体业主，不得在住宅室外专有庭院内进行私搭乱建，开发建设单位应在房屋销售合同及物业管理规约内予以明确。

3. 有户属空中花园（空中共享平台）的高品质住宅，建筑间距和退界按建筑主体最外缘计算。有户属空中花园的一侧，应算到花园最外边缘。

当该住宅为遮挡物时，日照计算的遮挡面为户属空中花园

(空中共享平台)的最外边缘;当该住宅为被遮挡物时,日照计算的被遮挡面为建筑主体外边缘。

建筑密度按建筑物的基底面积进行计算。

### 三、其他支持政策

1. 实施金融支持政策。将高品质住宅试点项目纳入融资协调机制重点支持范围,鼓励金融机构对符合条件的企业、项目,通过开辟绿色通道、加大信贷支持力度、降低信贷融资成本等方式给予支持。

2. 实施施工许可支持政策。对于高品质住宅试点项目,允许施工许可证按“基坑支护和土方开挖”“主体工程”分阶段办理,到位资金证明实行承诺制。

3. 实施优惠优先激励。经省、市住房城乡建设部门认定的高品质住宅项目,在评定勘察设计、工程质量有关奖项时予以优先考虑。发挥好广厦奖、泰山杯(房地产方向)、詹天佑奖等奖项对高品质住宅建设的带动作用,鼓励和支持高品质住宅项目积极申报并优先推荐。





---

泰安市住房和城乡建设局办公室

2024年6月13日印发

---