

# 秦皇岛市住房和城乡建设局

## 秦皇岛市住房和城乡建设局

### 关于《关于进一步提升住宅品质的若干意见 (试行)》公开征求公平竞争审查意见的 公告

根据《公平竞争审查条例》(国务院令第 783 号)和《公平竞争审查条例实施办法》(国家市场监督管理总局令第 99 号)有关规定,现公开征求《关于进一步提升住宅品质的若干意见(试行)》公平竞争审查意见。如认为本政策措施存在违反《反垄断法》《公平竞争审查条例》《公平竞争审查条例实施办法》等有关规定,含有排除、限制市场竞争的内容,请于 2026 年 7 月 30 日前反馈至市住建局。

联系人:康宇

联系电话:3650922

邮箱:qhdfcj\_sck@126.com

通讯地址:海港区西港路 79 号建设大厦

秦皇岛市住房和城乡建设局

2026 年 7 月 1 日

# 秦皇岛市住房和城乡建设局

## 秦皇岛市自然资源规划局

### 关于进一步提升住宅品质的若干意见

#### (征求意见稿)

为深入贯彻中央城市工作会议精神，落实高质量发展和人民城市建设要求，提升城市居住环境和住宅设计品质，更好地满足广大人民群众对美好生活的期待，推动新建住宅的品质提升，做好完整社区建设，根据有关规定，制定以下意见。

#### 一、加强规划设计，打造富有特色的社区环境

(一) 提升住宅项目规划设计水平。引导建设单位选用高水平规划设计单位参与设计，住宅建筑布局、高度、风格、材质、色彩、第五立面等应与周边环境相协调，体现滨海城市特色和时代风貌。强化沿河、沿海和主干道沿线住宅建筑的风貌管控。重要地段住宅建筑应采用公建化外立面，并开展夜景亮化设计。

(二) 丰富建筑形态和整体效果。鼓励设计创新，强化工匠精神，避免简单重复，在建筑细部包括山墙、檐口、线脚、门窗、屋顶、阳台等重要部位增加多样性、有质感的细节设计，体现高品质生活的时代特征和文化底蕴。

鼓励建设项目采用干挂做法的石材、金属材质、高档次面砖或新型材料等高品质建筑立面装饰做法，饰面层不计入

容积率。

（三）塑造整洁有序的第五立面。优化住宅建筑第五立面,住宅屋顶形式应简洁大方、整体协调和富有变化。屋顶电梯机房、设施设备应相对集中布置,鼓励结合屋顶露台、屋面绿化一体化设计。采用坡屋面形式的住宅,应将设施设备隐藏在坡屋顶下。

为有效利用建筑屋顶空间,原则上允许设置供顶层住宅室外活动的露台,并应在建设工程设计方案《建设工程规划许可证》附图中明确专有使用界线,其使用权属由建设单位在房屋销售合同内予以明确,并明确专有露台不可办理不动产登记,且应在房屋销售时予以明示。同时,还应满足下列要求:

- 1.住宅露台应作为室外空间使用,严禁违法建设改为室内空间使用,由开发建设单位统一实施到位;

- 2.住宅设置露台必须保证建筑安全和公共安全,不得影响公共设施的维护检修。

（四）提升小区绿化景观。强化海绵城市设计理念,鼓励亲近自然、生态友好的住区绿化环境设计,强化海绵韧性理念,提升小区的雨水径流自然渗透率,通过坡地绿化、下沉庭院、立体绿化、屋顶花园等设计手法形成丰富的空间景观。注重冬季绿化景观效果,在重要景观节点适当选用四季常绿树种,允许采用透明材质对下沉公共庭院进行封闭,该封闭庭院不计入容积率,不进行产权登记。封闭的下沉公共庭院内的绿化面积计入小区绿地率及人均集中绿地指标。

新建住宅小区绿地率满足规划条件要求，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住宅可设置室外专有庭院（含下沉庭院），室外专有庭院（含下沉庭院）不计入建筑密度、不计入绿地率计算。同时，还应满足下列要求：

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，高度不应大于1.6米；

2.住宅室外专有庭院应在建设工程设计方案《建设工程规划许可证》附图中明确专有使用界限，其使用权属由建设单位在房屋销售合同内载明，并明确专有庭院不可办理不动产登记，且在房屋销售时需予以明示；

3.严禁在住宅室外专有庭院内进行违法建设。

（五）允许合理利用地形进行场地抬高设计。营造自然韧性美丽的生活环境，鼓励居住项目采用多样化的停车形式，提高小区品质，符合条件的新建小区可进行场地抬高设计，按以下要求进行管控：

建设内容要求：架空平台以下、地面（城市道路地坪）以上的空间可用于车位、住宅储藏室、公共配套、市政配套、商业办公等用途，不计入建筑密度。其中：车位、住宅储藏室、市政公用设施、相关主管部门要求在规划条件之外增设的非经营性配套公共服务设施不计入容积率，其他功能建筑应按建筑面积计入容积率。

场地整体抬高部分原则上应为城市道路围合的独立用地；非城市道路围合的独立用地，如进行抬板设计，用地规

模不宜小于2公顷，且须结合地块周边现状及规划情况统筹设计，做好竖向等方面的衔接和协调。抬板平台临近既有住宅界面，应协调相互关系，减少对既有住宅噪声、日照及视觉干扰等影响。设置不少于2个与城市道路连通的消防车道；架空平台以下的停车功能水平投影面积不应小于架空平台水平投影面积的65%；架空平台按地上建筑要求进行退界；抬高部分室外地坪不应高于周边城市道路6m，平台的防护栏杆、墙体等上皮不宜高于周边城市道路7.5m，平台不应设置机动车停车位（应急车、装卸车车位除外）；架空平台（含覆土）上皮作为室外地坪，并以此计算架空平台以上的建筑基底面积、绿地面积、建筑层数及建筑高度（有特殊高度管控要求的区域除外）。

城市界面空间管控要求：架空平台沿城市界面及开放性社区道路应设置公共使用功能、公共开放空间或进行绿化景观处理，营造友好、美观、有活力的城市界面，不得设置连续实体墙体（任意连续实体墙体界面的长度占对应城市界面总长度的比例宜小于50%，防护栏杆应采用透空式设计）。

## **二、完善住宅建筑功能，创造健康舒适的居住空间**

（六）优化住宅户型设计。建设全龄友好城市，适应家庭人口数量和结构变化的需求，新建住宅鼓励灵活可变的户型设计，增加储物收纳空间、多功能弹性空间，提升自然采光率与通风效率。

（七）合理利用地下空间。允许在满足消防、安全的前提下，在与专属下沉庭院相连的部分合理设置供一楼业主使

用且与地上居住空间连通的地下室空间，地上住宅与地下空间连通并整体使用，地下空间与地上住宅为一整体定着物单元；该地下室空间不得布置卧室、起居室、厨房，不得设置于地下二层及以下，不得超出地上建筑轮廓线，符合上述要求的地下空间不计入容积率，计入地下室建筑面积。

（八）提升阳台空间品质。综合考虑居住功能需要、景观要求，合理设置生活阳台和工作阳台，结合本市气候环境、采光舒适度和建筑立面整体要求，可设置封闭或开敞阳台。

住宅项目设置阳台按照国家规范计算建筑面积，无论开敞与否均按照水平投影面积的 1/2 计入容积率；套型内阳台（含封闭阳台及开敞阳台）水平投影面积不得超过相应套型建筑面积的 15%；城市森林花园住宅示范工程试点项目、道路红线 40 米及以上城市道路两侧住宅临街面不得设置开敞阳台。

（九）优化空调室外机整体配置效果。住宅室外存放空调室外机等设施设备的机座板、设备平台应满足设施设备数量、尺寸实际需求，并方便工作人员安装、调试、检修。

设置空调外机的搁板凸出外墙装饰面的进深不得大于 0.6 米；设备平台和空调搁板应与建筑外立面统一设计，并采用格栅、装饰栏板等进行遮蔽处理。

集中设置的设备平台投影面积不得超过 6 平方米（城市森林花园住宅示范工程因特殊功能需求可超出 6 平方米，但超出部分需按照水平投影面积计算建筑面积并计入容积率）。

### 三、完善小区功能，营造有归属感的美好社区

(十) 增加小区配套设施，完善全龄友好的共享空间。在满足规划条件及相关部门关于配套设施约定要求的前提下，住宅用地内可增设图书室、医疗保健、康养服务、生活服务、文体活动、社区食堂等配套设施（计容建筑面积不超过总计容建筑面积的5%），由开发建设单位申请登记并持有经营，严禁改变使用功能。住宅项目规划条件中未明确建设规模的市政公用设施（包括地上热力站、配电室、开闭站、燃气调压站）及相关主管部门要求在规划条件之外增设的非经营性配套公共服务设施不计入容积率。

(十一) 鼓励住宅首层空间多样化利用。建筑底层可布置层高不低于3.6米的架空层，允许住宅建筑首层架空作为交通、绿化等公共开敞空间使用的，满足下列条件的建筑面积可不计入容积率。

1. 以柱、剪力墙落地，视线通透、空间开敞；
2. 架空开敞面累计长度应不小于架空空间周长的40%。

(十二) 营造社区文化氛围，增强宜居度。鼓励挖掘社区故事与历史，传承本地记忆，设立社区节日与仪式，支持居民共创内容，让居民成为社区的讲述者和建设者。

(十三) 推进“智慧+品质”社区建设，提高社区治理数字化、智能化水平。

1. 夯实数字底座，推进平台与设施智能化。要依托智慧社区管理服务平台和城市信息模型（CIM）平台，加快社区水、电、气、热、安防、消防等公共设施数字化改造，构建全域社区感知网络，实现物联设备统一接入和数据汇聚，筑

牢社区数字基础。

2.拓展智慧应用，提升物业与生活服务数字化水平。鼓励搭建智慧物业服务平台，整合社区数据资源，推广在线管家、垃圾分类智能回收、停车引导、智能信包箱、快递配送等数字化应用，引导物业服务企业发展线上线下融合的智慧物业，提升服务便捷度和响应效率。

3.深化互联互通，构建家庭社区一体化融合服务。逐步实现社区平台与智能家庭终端、数字家庭的互联互通，发展智慧安防、智慧养老、智慧健康等服务场景，推动家庭与社区数据共享和业务协同，形成统一入口、多端联动的一体化管理和服务体系。

（十四）鼓励设计亲切便捷的慢行体系空间。通过便捷的慢行系统连接住宅小区与公共交通站点、社区公共配套，完善美丽街区、口袋公园、街角广场、慢行小径等提升慢行品质；鼓励结合出入口设置社区大堂与交流空间，集中设置快递物流、智慧门禁、信息发布等便利设施。

新建住宅小区内独立设置的电动自行车集中存放和充电场所的轻质结构车棚，非机动车、机动车车库出入口的轻质结构顶棚，新建住宅出入口无柱雨棚、凸出建筑主体或独立设置的出风口，独立设置于地面的地下室出入口，供居民使用、设置在室外的单层有顶盖（顶盖宽度不宜大于3米）、无围护结构的大门及风雨连廊可不计入建筑密度及容积率。风雨连廊明确为全体业主的公共配套设施，不计入产权登记面积。

本意见自发布之日起施行，试行两年，期间随国家政策及时调整。本意见适用于秦皇岛市城市区内历史遗留的返迁安置项目和尚未核发《建筑工程施工许可证》的新建住宅项目。昌黎县、卢龙县、青龙满族自治县可参照执行。