|  |
| --- |
| 湖北省高品质住宅规划建设控制指标 |
| **类别** | **一级高品质住宅要求** | **二级高品质住宅要求** | **指标落实部门** |
| 生活环境好 | 宜人尺度 | 容积率：中心城区不超过2.5，远城区不超过2.0 | 容积率：中心城区不超过3.0，远城区不超过2.5 | 自然资源和规划部门 |
| 绿地率不低于35% | 绿地率不低于30% | 自然资源和规划部门 |
| 人均不低于0.5㎡集中绿地，大于3公顷的地块应配置至少一处不小于400㎡的集中绿地，在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积不少于2/5 | 人均不低于0.5㎡集中绿地，大于3公顷的地块应配置至少一处不小于400㎡的集中绿地，在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积不少于1/3 | 住建部门、园林部门 |
| 建筑风格符合所在区域城市总体风貌，注重第五立面设计，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 | 建筑风格符合所在区域城市总体风貌，注重第五立面设计，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 | 自然资源和规划部门、住建部门 |
| 6层及以下住宅，面宽不应大于80m；7-18层住宅，面宽不应大于65m；19-26层住宅，面宽不应大于60m；27层以上住宅，面宽不应大于55m。同时，小高层、高层住宅应不多于2个单元，多层住宅应不多于3个单元 | 6层及以下住宅，面宽不应大于80m；7-18层住宅，面宽不应大于70m；19-26层住宅，面宽不应大于65m；27层以上住宅，面宽不应大于60m。同时，小高层、高层住宅应不多于2个单元，多层住宅应不多于3个单元 | 自然资源和规划部门 |
| 外立面主体使用石材、铝板、一体板等高品质材料 | 外立面主体使用石材、铝板、一体板、真石漆等材料 | 自然资源和规划部门、住建部门 |
| 绿色空间 | 建设雨水花园、下凹式绿地等具有调蓄功能的海绵化集水景观 | 建设雨水花园、下凹式绿地等具有调蓄功能的海绵化集水景观 | 住建部门 |
| 进行屋顶绿化、垂直绿化或其他方式的立体绿化，乔木、灌木覆盖面积应不小于绿化种植面积的60%，非林下草坪、地被植物覆盖面积比例控制在30%以下 | 进行屋顶绿化、垂直绿化或其他方式的立体绿化，乔木、灌木覆盖面积应不小于绿化种植面积的50%，非林下草坪、地被植物覆盖面积比例控制在40%以下 | 自然资源和规划、园林部门 |
| 舒适场所 | 依托架空层、风雨连廊、地下空间、小区园林绿化设施等设置艺术馆（图书馆）式大堂、住户专享型会所、公共会客室、家宴厅、健身房、游泳池、情景化景观园林等共享服务设施 | 在满足规划条件及相关配置标准规定的前提下，应增设小区公益性服务设施， 如小区食堂、小区图书馆、四点半学堂、老年活动站、小区健身房等不少于两项设施 | 自然资源和规划部门 |
| 设置老年活动场地、儿童活动场地和设施，活动场地附近应设智慧灯杆，实现一键报警、远程监控等功能；应设有直饮水设施、公共卫生间；设置宽度不小于1.25m、长度不少于用地红线周长1/4且不少于100m的健身步道，采用环保型弹性减震材料并设有健身引导标识 | 设置健身场地、老年人儿童活动场地，并配备相应活动设施；设置不少于100m的健身步道，并设有健身引导标识 | 自然资源和规划部门、住建部门 |
| 架空层层高不应低于4.2m，净高不应低于3.6m。架空层空间应进行合理利用，打造全龄化多功能空间，可用来设置小区食堂、聚会厅、小区图书馆、四点半学堂、儿童活动区、老年活动区、小区健身房等服务设施。当架空层设置服务用房时，架空层封闭空间不超过本架空层面积的20%。 | 架空层层高不应低于3.6m，净高不应低于3.0m。架空层空间应进行合理利用，打造全龄化多功能空间，可用来设置小区食堂、聚会厅、小区图书馆、四点半学堂、儿童活动区、老年活动区、小区健身房等服务设施。当架空层设置服务用房时，架空层封闭空间不超过本架空层面积的20%。 | 自然资源和规划部门 |
| 设置乔木、构筑物、底层架空等遮阴措施，场地内户外活动区域有效遮阴面积大于50% | 设置乔木、构筑物、底层架空等遮阴措施，场地内户外活动区域有效遮阴面积大于20% | 住建部门、园林部门 |
| 户外环境应考虑无障碍设施，所有住宅底层入口、电梯间、门厅、地下停车库、通道均应设置无障碍通道。 | 户外环境应考虑无障碍设施，所有住宅底层入口、电梯间、门厅、地下停车库、通道均应设置无障碍通道。 | 住建部门 |
| 便捷交通 | 人车分流，主要道路路面宽度不应小于6.0m；次要道路不宜小于4.0m，并能满足消防车、救护车、垃圾清运车等车辆的通行；其他道路的路面宽度不小于2.5m | 人车分流，主要道路路面宽度能满足消防车、救护车、垃圾清运车等车辆的通行 | 自然资源和规划、住建部门 |
| 主要道路至少有两个车行出入口连接城市道路，主入口前应设进深不小于10m、占地面积不小于200㎡的缓冲空间。人、机动车、非机动车分流设计，合理规划地上人行归家流线和地下车行归家流线 | 主要道路至少有两个车行出入口连接城市道路，主入口前应设缓冲空间，预留快递车位、搬家车位、急救车位等 | 自然资源和规划、住建部门 |
| 1.2辆/100㎡或2辆/户，车位尺寸不小于2.5m\*5.5m；设置不低于2%访客车位；3.0m\*6.0m超宽车位比例不小于5% | 1.0辆/100㎡或1.5辆/户，车位尺寸不小于2.5m\*5.5m；设置不低于2%访客车位 | 自然资源和规划部门、住建部门 |
| 配建不低于30%电动汽车充电基础设施，其余车位应100%预留建设安装条件；配建非机动车充电设施 | 配建不低于20%电动汽车充电基础设施，其余车位应100%预留建设安装条件；配建非机动车充电设施 | 自然资源和规划、住建部门 |
| 地下车库：①地下车库出入口与主车道净高不宜低于2.4m，且宜形成环线；考虑到房车、卸货车、救护车通行需求，至少有一个出入口高度应在2.8米以上。②车库入户大堂整体采取酒店式精装，面积不小于20㎡。③地下车库地面采用耐磨、抗碾压、防渗透地坪材料。④充分考虑不同停车需求，设计不同功能、尺寸的停车位，包括标准车位、加长加宽车位、访客车位、充电车位和无障碍车位等。⑤集中布置或者根据小区规模大小分区域设置存储空间。⑥地下车库宜设置下沉庭院、采光井或导光管等措施提升地下车库品质，打造绿色阳光生态车库。⑦地下车库应设置清晰可见、使用方便的标识系统，增加停车区域的辨识度。车库地面宜设置人行区，人员密集区域应设置人行横道线。⑧消火栓箱及其他管线的设置不应影响车位使用，集水坑不应设置在车道及车位范围内。⑨预留司机休息区、业主休憩区、快递物流区等区域，主车道吊顶，主车道净高不低于2.4m，次车道净高不低于2.2m。⑩地下车库网络全覆盖。 | 地下车库：①地下车库出入口与主车道净高不宜低于2.4m，且宜形成环线。②地下车库地面采用耐磨、抗碾压、防渗透地坪材料。③地下车库宜设置采光井。④地下车库应设置清晰可见、使用方便的标识系统，增加停车区域的辨识度。⑤消火栓箱及其他管线的设置不应影响车位使用，集水坑不应设置在车道及车位范围内。⑥主车道净高不低于2.4m，次车道净高不低于2.2m。⑦地下车库网络全覆盖。⑧设置地库大堂入户空间，装修标准与首层入户大堂统一。 | 自然资源和规划、住建部门 |
| 居住品质高 | 愉悦体验 | 住宅层高不小于3.1m | 住宅层高不小于3.0m | 自然资源和规划、住建部门 |
| 设置入户花园、大进深多功能阳台、景观阳台等空间。设置具有庭院和阳台功能的户属空中花园，面积不小于30㎡，高度不低于两个自然层层高 | 设置入户花园、户属空中花园、大进深多功能阳台或景观阳台等空间 | 自然资源和规划部门、住建部门 |
| 主要阳台进深宜≥1.8m  | 主要阳台进深宜≥1.6m  | 自然资源和规划部门、住建部门 |
| 客厅、卫生间、洗浴空间等重点区域设置适老适幼设施或预留适老适幼设施安装条件 | 客厅、卫生间、洗浴空间等重点区域设置适老适幼设施或预留适老适幼设施安装条件 | 住建部门 |
| 增加客厅宽度，客厅宽度不小于5.5m，采用有利于空间灵活分割的结构体系和墙体，创造功能复合、利于交往的空间， | 增加客厅宽度，客厅宽度不小于5m，采用有利于空间灵活分割的结构体系和墙体，创造功能复合、利于交往的空间 | 自然资源和规划、住建部门 |
| 设置独立步入式衣帽间、独立储藏间等可变多功能储藏空间 | 设置独立步入式衣帽间、独立储藏间等可变多功能储藏空间 | 住建部门 |
| 宜设置集中空调系统，宜安装具有处理PM2.5功能的新风系统，同步设计保持室内微正压新风和湿控系统；空调外机位的通风百叶开口率不应小于70% | 宜设置集中空调系统，宜安装具有处理PM2.5功能的新风系统，同步设计保持室内微正压新风和湿控系统；空调外机位的通风百叶开口率不应小于70% | 住建部门 |
| 四层及以上住宅公共电梯载重量不小于1050㎏，速度不宜小于消防电梯速度，轿厢内空尺寸不小于1.1m\*2.1m，其电梯候梯厅净深度不小于多台电梯中最大轿厢深度，且不小于1.8m（兼顾楼梯休息平台时不应小于2m）；每单元至少设置一台可容纳担架的电梯；所有电梯均可直达全部楼层，并满足无障碍设计要求 | 每单元至少设置一台可容纳担架的电梯，轿厢内空尺寸不小于1.1m\*2.1m；所有电梯均可直达全部楼层，并满足无障碍设计要求 | 住建部门 |
| 精工质感 | 实行“定制化家装”的全装修交付模式，按需研发、按需组项、菜单购买 | 实行全装修交付 | 住建部门 |
| 紧邻城市交通干线两侧的住宅，其居住空间的外门窗采用三玻两腔等隔声性能良好的外窗，一级高品质住宅卧室、起居室（厅）的楼板厚度不小于150mm，并设置不小于5mm厚的减振隔声层 | 紧邻城市交通干线两侧的住宅，其居住空间的外门窗采用三玻两腔等隔声性能良好的外窗，二级高品质住宅卧室、起居室（厅）的楼板厚度不小于120mm，并设置不小于5mm厚的减振隔声层 | 住建部门 |
| 给水、供暖、电气管线采用设备管线与主体结构分离技术，管线分离应用比例大于50% | 给水、供暖、电气管线采用设备管线与主体结构分离技术，管线分离应用比例大于30% | 住建部门 |
| 房屋观感质量大面美观，细部精细，目测无明显质量缺陷，实测抽查允许偏差合格率为100% | 房屋目测无明显的粗糙、歪斜、不顺直、色差等外观质量缺陷，实测抽查允许偏差合格率不低于90% | 住建部门 |
| 绿色低碳 | 全面采用BIM技术 | 全面采用BIM技术 | 住建部门 |
| 二星级绿色建筑面积达到住宅总建筑面积的100% | 一星级及以上绿色建筑面积达到住宅总建筑面积的100%。 | 住建部门 |
| 绿色建材使用率应达到70%，建筑装修材料优先选用《湖北省绿色建材产品推广目录》 | 绿色建材使用率应达到50%，建筑装修材料优先选用《湖北省绿色建材产品推广目录》 | 住建部门 |
| 智慧家居 | 安装家庭综合信息箱，内置供电插座、光猫支架、中控网关、母路由器、有线电视分配器、电话分线模块，信息箱尺寸不小于470mm\*300mm\*115mm，材质阻燃等级应达到V-1级及以上，具备良好的信号穿透能力，安装时离地间隙≥300mm | 安装家庭综合信息箱，内置供电插座、光猫支架、中控网关、母路由器、有线电视分配器、电话分线模块，信息箱尺寸不小于470mm\*300mm\*115mm，材质阻燃等级应达到V-1级及以上，具备良好的信号穿透能力，安装时离地间隙≥300mm | 住建部门 |
| 预装家庭中控网关，网关设备支持多个品牌，市场上主流协议的智能家电设备互连管理，装载全屋智能软件平台，可接入量≥64，家庭总体设备管理数量≥256，控制命令转发时延＜200ms，确保所连设备稳定在线，语音识别及交互应精准可靠，成功率应≥95%，且具备OTA升级能力。配置安防、智能照明、冷暖新风等子系统，支持手机远程连接网关设备，一键控制全屋智能子系统和设备。网关应预留对接小区、物业平台的数据接口 | 预装家庭中控网关，网关设备支持多个品牌，市场上主流协议的智能家电设备互连管理，装载全屋智能软件平台，可接入量≥64，家庭总体设备管理数量≥256，控制命令转发时延＜200ms，确保所连设备稳定在线，且具备OTA升级能力。配置安防子系统，支持手机远程连接网关设备，一键控制全屋智能子系统和设备。网关应预留对接小区、物业平台的数据接口 | 住建部门 |
| 服务保障优 | 贴心售后 | 设置售后服务中心，确保保修期内房屋质量 | 设置售后服务中心，确保保修期内房屋质量 | 住建部门 |
| 提供全屋设备维修信息平台，设备覆盖面超过80% | 提供全屋设备维修信息平台，设备覆盖面超过80% | 住建部门 |
| 智慧服务 | 搭建集人行管理、车行管理、资产档案、设备运维于一体的智慧小区服务平台，与所在地市智慧物业管理平台互联互通；为业主提供手机端服务，实现管家服务（热线互动、在线报修、在线投诉）、智慧通行（业主人行、业主车行、访客邀约、访客预约）、生活缴费（移动支付、账单查询）和小区公告等服务 | 搭建集人行管理、车行管理、资产档案、设备运维于一体的智慧小区服务平台，与所在地市智慧物业管理平台互联互通；为业主提供手机端服务，实现管家服务（热线互动、在线报修、在线投诉）、智慧通行（业主人行、业主车行、访客邀约、访客预约）、生活缴费（移动支付、账单查询）和小区公告等服务 | 住建部门 |
| 运用多种综合信息通知方式，如在显著位置设置显示屏、手机推送、业主群公告等，内容包括室外空气质量、温度、湿度、风级、环境噪声等级及气象灾害预警的信息 | 运用多种综合信息通知方式，如在显著位置设置显示屏、手机推送、业主群公告等，内容包括室外空气质量、温度、湿度、风级、环境噪声等级及气象灾害预警的信息 | 住建部门 |
| 在出入口、地上地下单元大堂设置无接触门禁系统；在电梯内设置智能监测设备，防止电动自行车进入；在出入口、重要活动场所、楼座单元关键位置，设置全面高清数字视频监控；在周界设置周界摄像机或电子围栏等智能防护设施 | 在出入口、地上地下单元大堂设置无接触门禁系统；在电梯内设置智能监测设备，防止电动自行车进入；在出入口、重要活动场所、楼座单元关键位置，设置全面高清数字视频监控；在周界设置周界摄像机或电子围栏等智能防护设施 | 住建部门 |
| 小区内应设置高空抛物监控和全景摄像头，老年活动场地和儿童活动场地应设置无死角监控且应设置紧急呼救装置 | 小区内应设置全景摄像头，老年活动场地和儿童活动场地应设置无死角监控 | 住建部门 |
| 设置再生资源回收、智能快递、自助洗车装置、无人售货机、无人超市等不少于两种智能便民生活设施 | 设置再生资源回收、智能快递、自助洗车装置、无人售货机、无人超市等不少于一种智能便民生活设施 | 住建部门 |
| 品质物业 | 物业服务企业应具备建筑规模不小于10万㎡住宅（社区）三年以上安全合规管理的基本资信，通过ISO9001质量管理体系认证，在本地区同行业中排名前十名 | 物业服务企业应具备建筑规模不小于5万㎡住宅（社区）两年以上安全合规管理的基本资信，通过ISO9001质量管理体系认证，在本地区同行业中排名前十五名 | 住建部门 |
| 物业服务企业提供无偿便民服务，包括设置代收快递存放点、提供便民雨具等不少于两项便民服务。拓展服务内容，为不同住宅产品、客户群体分类定制物业服务清单，提供针对性、特色化的增值服务，包括提供家庭保洁、住宅托管、维修、托幼、养老、医护、文体、助残等有偿便民服务 | 物业服务企业提供无偿便民服务，包括设置代收快递存放点、提供便民雨具等不少于一项便民服务。拓展服务内容，为不同住宅产品、客户群体分类定制物业服务清单，提供针对性、特色化的增值服务，包括提供家庭保洁、维修、托幼等有偿便民服务 | 住建部门 |
| 搭建智慧物业监管平台建设，具备群众投票表决、事务公开、业务办理等功能，满足居民“一键直达，在线服务”需求 | 搭建智慧物业监管平台建设，具备群众投票表决、事务公开、业务办理等功能，满足居民“一键直达，在线服务”需求 | 住建部门 |
| 白天至少12h有安保或服务人员在出入口（大堂）热情友好为业主开启社区人行出入口（大堂）大门；导引车辆迅速驶离小区（大堂）门外区域；小区（大堂）门外不得长时间停放车辆及有闲杂人员滞留；协助业主装卸大件及超重行李、存放或包装雨雪用具 | 白天至少12h有安保或服务人员在出入口为业主提供便捷服务 | 住建部门 |