市政府办公室印发关于推动南通 市区住宅品质改善提升指导意见的通知

(通政办规〔2024〕1号)

各县（市、区）人民政府，市各直属园区管委会，市有关部门和
单位：

《南通市区住宅品质改善提升指导意见》已经市人民政府同
意，现印发给你们，请认真组织实施。

南通市人民政府办公室

2024年3月23日

关于推动南通市区住宅品质改善提升的指导意见

为优化城市住房供应体系，有效提升住房品质，更好满足人民群众改善性住房需求，现就推进南通市区住宅品质改善提升提出如下指导意见。

一、总体要求

（一）指导思想

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，准确把握住房发展从总量短缺转向结构性供给不足、从“有没有”转向“好不好”的发展趋势，深刻理解新发展阶段全市住房品质建设新特征，着力打造绿色、健康、智慧的住宅产品，不断提升人民群众的获得感、幸福感、安全感。

（二）基本原则

1. **坚持以人为本、全龄友好。**突出设计与需求无缝对接，建筑结构、内部环境与人的全时空、全龄段友好，突出品质提升，提供更优良的居住生活环境和更完善的管理服务，推动从“住有所居”向“住有优居”转变。

2. **坚持政府引导、市场主导。**综合运用规划管理、行政审批、金融支持等措施，加强政策正向激励，引导房地产开发企业

南通市行政规范性文件

主动建设改善型住宅，推动形成有利于住宅品质改善提升的市场环境。

3. **坚持试点先行、稳步推进。**改善型住宅建设应与经济社会发展水平相适应，与人民群众要求相匹配，各地可选取一定数量的项目开展试点，及时总结经验，稳步推进住宅品质改善提升。

二、建设要点

改善型住宅建设应以满足人民群众日益增长的美好生活需要为出发点，符合低碳绿色理念和高质量发展要求，具备空间舒适宜居、质量优良可靠、功能完备友好、设施绿色智能、服务精细周到等特征，是人民群众普遍认可的“好房子”“好小区”。

（一）空间舒适宜居

基于项目地理位置、地域特点及资源要素等进行全生命周期综合策划。探索灵活性、适应性的住宅套型设计，大小户型搭配合理，满足不同年龄段人群的居住需求。空间尺度适度加大，层高不低于 3.1m。住宅隔声设计标准适当提高。优化入户动线，宜设置双门厅、下沉庭院、风雨连廊等开放交流空间，电梯应直达地下车库。适度增加住宅室内外高差，提升首层及地下室防潮、通风、采光等效果。

小区绿地率应在满足规划条件规定的基础上提高不少于 3%，

南通市行政规范性文件

集中绿地率不低于 10%，乔、灌、草搭配合理、错落有致，符合“园林式居住区”标准。因地制宜实施屋顶绿化、空中花园、墙面垂直绿化，形成多层次、立体化的绿化景观效果。

（二）质量优良可靠

树立质量至上、精益建造理念，实施全过程信息化管理及质量信息公示。增加部分主材检测参数，适当提高主材及实体结构检测频次。提高设计标准、优化施工工艺，不断提升渗漏、裂缝、空鼓等常见质量问题的防治效果。

建筑立面原则上采用石材、金属板、保温一体板等富有质感的材料，统一封闭阳台。建筑外窗采用知名品牌一体化系统窗。室内给水管应采用不锈钢或更优材质管材。装饰装修方案满足多元化成品房装修需求，可根据项目定位和住户需求分级配置，实现按需设计、按需组项、按需下单。

积极组织“工地开放日”活动，充分听取购房户对房屋和公共部位建设质量的意见和建议。邀请购房户代表参与分户验收，实行“一房一验”，探索采用可视化验收方式。推广 BIM（建筑信息模型）版住宅使用说明书，向购房户提供房屋相关数字资料。

实施全生命周期质量跟踪管理，按照“一楼一档”要求，建立“住宅健康卡”，记录住宅从竣工之日起全生命周期使用、体

南通市行政规范性文件

检、维护、改造等信息。推行房屋定期体检和质量保险制度，提供5年质量潜在缺陷保险、25年安全体检巡检服务。

（三）功能完备友好

以居民需求为导向，结合完整社区和5分钟生活圈建设要求，建立类型多样、设施齐全的儿童友好开敞空间，配建居家养老服务用房面积每百户不少于40 m²且每处不少于600 m²，提升适老适幼、无障碍建设水平。

科学布置功能场地，结合绿地、景观小品设置健身步道、全龄活动场地及各类休闲设施。在满足规划条件基础上，合理增设会客厅、游泳池、图书室、健身房、助餐食堂、便利店等服务设施，科学布局充电桩、智能快递柜、垃圾分类收集点等配套设施，提升住区服务品质。

提高机动车位数量和面积，原则上户均不少于2个车位或车库（有条件的车位配建指标可超过2.0个/100 m²），并提供不少于规划配建要求2%的访客停车车位。科学规划、建设电动自行车停放充电区域，规范配置一定比例的充电设施，加强停放充电场所日常管理。因地制宜推进共享单车进小区等租赁服务。

充分利用社区综合配套资源，并结合城市更新、完整社区、社区嵌入式服务设施建设等工作，优化小区配套功能。科学编织

南通市行政规范性文件

公交微循环网络，探索公交车招手即停、定制、“点对点”等运营模式，提升公共交通便捷性，畅通出行“最后一百米”。

提升住宅消防安全性能，在屋顶、阳（露）台、楼梯、廊道等部位，必须合理设置逃生通道和避难空间。设置小区微型消防站，提升初期火灾扑救能力。开辟消防安全宣传专栏，通过电子屏、横幅、电梯显示屏等形式，常态化普及消防安全知识。

（四）设施绿色智能

改善型住宅应坚持绿色发展理念，推广绿色建造方式，达到二星级以上绿色建筑标准，鼓励率先执行超低能耗建筑标准。广泛使用健康、环保、绿色的新型建材，通过绿色建材认证的材料和部品应用比例不低于70%。

鼓励提供“恒温、恒湿、恒氧”居家环境，推广使用自然采光、通风、节能、节水等适宜配套技术产品，配备非接触式门禁系统、带除霾和热量回收功能的新风系统、全屋水净化系统等提升居住体验的设施设备。统一安装使用燃气泄漏安全保护装置，相关费用列入开发费用。

鼓励采用物联网、大数据、人工智能等新一代信息技术，满足安全、娱乐、能源、健康等智慧宜居需求。鼓励打造智慧服务平台，构建“平台+产品+场景”的服务模式，提供智能安防、照

南通市行政规范性文件

明、环境监测、停车、社区服务等设施及功能。

（五）服务精细周到

研究制定与住宅品质改善提升相适应的物业服务标准，实现质价相符、优质优价。物业服务企业应搭建一站式服务平台，配备相应运维管理人员，为业主提供出行服务、安全服务、饮食服务、健康服务等多元化服务产品。鼓励物业服务企业拓展服务内容，积极参与医养结合、居家养老、家政服务等行业服务新业态。

鼓励物业服务企业创新“物联网+维保”服务模式，构建多维度一体化物业服务体系，为住户提供室内设施专业维修保养服务。

三、支持政策

（一）在执行我市现行规划管理技术规定实施细则基础上，进一步优化计容政策：多层（4—6层）复式住宅设置的露台、退台等，与本层阳台的累计水平投影面积不大于本层建筑面积（不含阳台）20%的，露台、退台面积不计入容积率。飘窗净宽超过所属房间开间 $\frac{2}{3}$ 的，飘窗面积不计入容积率。小区内独立设置的电动自行车集中存放和充电场所、机动车库出入口顶棚、地面独立设置的智能快递柜、配电房（开关间）、水泵房、门卫室、生活垃圾收集站、装配式可移动生活垃圾分类投放点、装配

南通市行政规范性文件

式可移动建筑（大件）垃圾收集点的面积不计入容积率。单元式住宅挑高门厅（大堂）层高超过规定的，超过部分不折算虚拟容积率。小高层（7—11层）复式住宅按要求局部挑空的，挑空部分按实际面积计入容积率。

（二）已出让未建设住宅用地，经市政府认定为规划建设改善型住宅用地的，在符合详细规划和出让合同约定前提下，允许按照改善型住宅规划建设标准，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；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和规划部门提出申请，经市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。

（三）允许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，按确需变更规划条件流程办理相关手续并审定工程设计方案。

（四）供地时可采用“出让合同+投资发展监管协议”模式，约定由竞得人按照相关标准和时序要求投资建设相邻地块上社区中心、幼儿园、中小学等公共服务配套设施，建成竣工验收后

南通市行政规范性文件

移交；建设相应公共服务配套设施的相邻地块，在住宅地块竞买成交后依法依规办理供地手续，符合划拨用地目录的可以划拨或直接办理协议出让。

（五）开展不动产登记全程帮办服务，在风险防控机制健全、符合条件的前提下，实行住宅用地“拿地即发证”。探索为住宅开发企业在土地带押状态下办理抵押权变更登记、房地首次登记。推行现房首次转移登记“带押过户”，为业主提供“交房即发证”服务。

（六）项目在预售资金监管方面享受差别化监管政策，可结合住宅开发企业信用等级、经营情况、抵押登记情况等调整监管额度和拨付节点。

（七）推动银企信息沟通，畅通项目建设资金对接渠道，逐步建立改善型住宅项目信息库。依托房地产融资协调机制，支持金融机构优先对符合条件的改善型住宅项目加大信贷支持力度、降低融资成本。

（八）在满足规划条件基础上提高绿地率的，新增部分可通过立体绿化等方式纳入核算，具体折算标准另行制定。

（九）允许销售用房先行验收，支持住宅主体结构与成品房装修分阶段验收。优先推荐改善型住宅项目参评省市优秀勘察设

南通市行政规范性文件

计、优质工程等奖项。

(十)购房户使用公积金贷款购买改善型住宅的,贷款额度可上调 20%。

四、保障措施

(一)加强组织领导。成立由市住房和城乡建设部门牵头,市自然资源和规划、行政审批等部门共同参与的住宅品质改善提升工作专班,对住宅开发企业申报的改善型住宅项目进行审查评估。行政审批部门在工程设计方案审查中探索技术审查与行政审批相分离,优化规划许可办理流程。住房和城乡建设部门负责牵头制定改善型住宅设计导则、评价细则,定期对改善型住宅物业服务进行评价。

(二)选优配强队伍。鼓励列入我市“白名单”的住宅开发企业开发建设改善型住宅,开发企业应配备经验丰富的管理人员。鼓励采用设计方案招标、工程总承包、全过程咨询、建筑师负责制、评定分离等模式,优先选择有信用、有能力、有实力的设计、施工、监理等单位组织项目推进,保障改善型住宅高质量建设。

(三)落实主体责任。住宅开发企业积极推广“四新”技术应用,强化建筑、结构、机电、装修、景观等专业一体化协同设

南通市行政规范性文件

计，提高消防本质安全水平，推动 BIM 技术在设计、施工、交付、运维阶段的贯通应用。加强改善型住宅造价管控，推动建立造价指标数据库及造价指标分析表。加强装饰装修工程质量控制。竣工验收时，各参建单位应针对改善型住宅形成相应的验收意见。改善型住宅应按相关规定优先采用联合验收方式验收。

（四）加大宣传引导。积极组织开展专题研讨与公益培训，提升全行业住宅品质意识、创新能力。开展业内交流、优秀案例评选，引导住宅开发企业积极参与改善型住宅开发建设。准确把握改善型住宅内涵，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。

本指导意见自 2024 年 4 月 24 日起施行，有效期至 2028 年 12 月 31 日。各县（市）可参照执行。