

西咸新区居住小区规划建设品质标准 (试行)

为落实“以人民为中心”的发展思想，建设安全舒适、便民宜居的居住小区，推进新区宜居环境建设，依据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）等国家、省、市相关法规要求，现就居住小区规划建设要求制定如下标准。

一、适用范围

本标准实施前获得土地的在建居住小区，可依照原规划条件和审批意见进行居住小区配套和建设。

已获得土地尚未进行方案审批和建设的居住小区应结合实际使用需求，鼓励按本标准合理配置居住小区各项设施，并严格落实品质建设要求。

二、建设标准

以建设活力便捷、舒适友善的“宜居城区”为目标，在相关国家、省市标准基础上，结合《西咸新区规划建设品质标准(2019)》、《西咸新区学校建设品质标准（试行）》以及《西咸新区住宅项目社区综合服务用房配套建设品质标准（试行）》确定的学校和社区综合服务用房相关要求，进一步提出居住小区建设标准，具体包括规划设计、设施配套、停车配建、绿化场地、智慧设施等五方面共37项内容。其中：

（一）规划设计

为提升小区整体形象，打造“美观小区”，针对居住区小区容

积率、建筑密度、建筑高差、总体高度、建筑立面、建筑面宽等方面共提出6项控制要求。

（二）设施配套

为满足居民日益增长的各项生活需求，打造“便利小区”，针对居住小区教育、社区服务、商业设施和生活设施等四类16项设施，分别提出规模控制和品质建设要求。

（三）停车配建

为满足居住小区各类停车需求，优化停车管理，打造“通达小区”针对机动车停车、非机动车停车、访客停车、共享单车停车等4类停车，分别提出配建规模和品质建设要求。

（四）绿化场地

为提升小区整体环境品质，打造“舒适小区”，针对小区整体绿化建设以及室外综合健身场地和儿童老年人活动场地、小型多功能运动场地、健身绿道、海绵城市等5项内容提出规模和品质建设要求。

（五）智慧设施

为对接未来发展趋势，实现精细化安全管理，打造“智慧小区”，针对运营管理、监控系统、智慧安防、信息网络、公共广播、电子巡查系统等6项内容提出品质建设要求。

具体内容详见附表。

附表

居住小区规划建设品质标准

| 一、规划设计要求（共6项） | | | |
|-----------------|---|------|---|
| 控制项目 | | 控制要求 | |
| （一） 形态 控制 | 1 | 容积率 | 开发类居住小区容积率应控制在2.5以下。 |
| | 2 | 建筑密度 | 混合高度 ¹ 居住小区建筑密度应控制在28%以下 ² 。 |
| | 3 | 建筑高差 | （1）所有居住小区沿城市道路、开放空间、滨河等城市公共界面不得出现三个及三个以上相邻成排的54米以上高层建筑采用同一建筑高度，且相邻高度差须大于等于9米； （2）同一居住小区（包括同期或分期建设）内部相邻住宅建筑高差不得大于30米。 |
| | 4 | 总体高度 | 所有新建居住小区建筑高度不得大于80米。 |
| | 5 | 建筑立面 | 位于城市重要区域的住宅建筑外立面应当进行公建化设计。 |
| | 6 | 建筑面宽 | 10层及以上的高层住宅建筑单元拼接组合不得超过两个单元，且最大连续面宽投影一般不得超过72米。 |
| 二、设施配套要求（共16项） | | | |

¹指小区内建筑高度同时涵盖两个及两个以上《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）居住用地控制表中低层（1层-3层）、多层Ⅰ类（4层-6层）、多层Ⅱ类（7层-9层）、高层Ⅰ类（10层-18层）、高层Ⅱ类（19层-26层）的高度类型。

²应同时满足《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）4.0.2控制表中所指相应层数区段住宅建筑密度要求。

| 配套设施 | | | 规模控制（平方米） | | | | | 建设品质要求 |
|-------------|---|----------|---------------------------------|----------|----------|---------|-----|---|
| | | | 按居住小区地上建筑面积分档/万平方米 ³ | | | | | |
| | | | 大于等于28 | 18(含)-28 | 10(含)-18 | 3(含)-10 | 小于3 | |
| (二) 教育 | 7 | 幼儿园 | 依据《西咸新区学校建设品质标准(试行)》要求进行合理配置。 | | | | | |
| (三) 社区服务 | 8 | 社区综合服务用房 | 4800 | 2500 | 1700 | 800 | 300 | <p>(1)原则上应包括社区服务站、文化活动站、社区综合社区卫生服务站、老年日间照料中心及学前儿童日间照料中心，各类功能分配面积由所在新城民政部门牵头统一调配并监督使用；</p> <p>(2)新建住宅项目社区综合服务用房应相对集中设置，位于裙楼或临路独立建筑等独立区域，内部空间需满足功能要求，不得设置于住宅单元内部及地下；</p> <p>(3)社区综合服务用房应于建筑物首层开始设置，并设置独立出入口和独立使用通道，原则上设置于建筑物1-3层，如有3层及以上的应设置电梯；</p> <p>(4)老年日间照料中心应满足生活用房冬至日日照不低于2小时的要求，学前儿童日间照料中心应满足生活用房冬至日日照不小于3小时的要求；</p> <p>(5)具体管理依照《西咸新区社区综合服务用房使用管理办法》（陕西咸办发〔2020〕5号）执行。</p> |

³本标准所涉及的建筑面积均指地上建筑面积，本部分所指地上建筑面积指居住小区根据规划条件确定的容积率上限核算出的最大地上建筑面积。

| 配套设施 | | | 规模控制（平方米） | | | | | 建设品质要求 |
|------------------------------|----|-------|---------------------------------|----------------|----------|--|--|--------|
| | | | 按居住小区地上建筑面积分档/万平方米 ³ | | | | | |
| | | | 大于等于28 | 18(含)-28 | 10(含)-18 | 3(含)-10 | 小于3 | |
| (四) 商业 设施 ⁴ | 9 | 小超市 | 1处，建筑面积不小于150平方米。 | —— | | (1) 包括新鲜蔬果、肉类和熟食品、副食品及其他日用消费等功能； (2) 不得设置于住宅单元内部。 | | |
| | 10 | 便利店 | 1处，建筑面积不小于80平方米。 | 1处。 | | 应设置快速餐饮、手机设备快速充电、图书报刊零售等服务。 | | |
| | 11 | 便民药店 | 至少一处 | | | 需提供24小时服务。 | | |
| | 12 | 生活服务点 | 建筑面积不小于300平方米。 | 建筑面积不小于100平方米。 | 1处。 | | 可分散设置，结合实际配备饮品店、洗衣店、打印店、餐饮、理发、花店、皮具护理、牛奶配送、水站、家政服务等服务。 | |
| (五) 生活 设施 | 13 | 小区大堂 | 面积不小于50平方米。 | 面积不小于30平方米。 | | (1) 层高不小于4.5米，净高不得小于3.6米； (2) 主入口门宽不应小于1.6米； (3) 应包括较为独立礼宾休息区、信报区等功能区； (4) 符合无障碍标准。 | | |
| | 14 | 标识系统 | —— | | | 出入口附近、主要路口及公共空间设置醒目的标识导视系统。 | | |

⁴开发建设单位须按照规模控制要求，自持不少于最低配套规模的商业设施。

| 配套设施 | | 规模控制（平方米） | | | | | 建设品质要求 |
|------|----------------|----------------------------------|------------------------|----------|---------|---|--|
| | | 按居住小区地上建筑面积分档/万平方米 ³ | | | | | |
| | | 大于等于28 | 18(含)-28 | 10(含)-18 | 3(含)-10 | 小于3 | |
| 15 | 物业用房 | 总建筑面积的2‰且不小于100平方米。 | | | | | (1) 具备智能水表、电表、燃气表数据采集、查询和缴费功能。 (2) 不宜设置于地下。 |
| 16 | 自助服务点 | 2处，每处面积不小于20平方米。 | 1处，面积不小于20平方米。 | | | 为小区自助购物、自助洗衣等需求提供空间预留，结合主要出入口及公共空间分散设置。 | |
| 17 | 快递服务 | 2处，其中至少一处为设置独立的快递存储室，面积不小于45平方米。 | 1处独立的快递存储室，面积不小于30平方米。 | | | 结合主要出入口及公共空间分散设置。 | |
| 18 | 直饮水站 | 4处。 | 2处。 | | 1处。 | 结合主要小区出入口及地下车库出入口分散设置。 | |
| 19 | 再生资源回收点 | 4处，每处面积不小于6平方米。 | 2处，每处面积不小于6平方米。 | | 1处。 | —— | |
| 20 | 生活垃圾收集站 | 1处，面积不小于150平方米。 | 1处，面积不小于90平方米。 | | | —— | |
| 21 | 生活垃圾收集点（分类垃圾箱） | 每两个单元设置1处。 | | | | | 每处均应满足各类垃圾投放需求。 |

| 配套设施 | | 规模控制（平方米） | | | | | 建设品质要求 | |
|----------------------|-------|---------------------------------|----------------------------------|------------------|---------|-----|---------------|--|
| | | 按居住小区地上建筑面积分档/万平方米 ³ | | | | | | |
| | | 大于等于28 | 18(含)-28 | 10(含)-18 | 3(含)-10 | 小于3 | | |
| 22 | 公共卫生间 | 2处，每处建筑面积不小于50平方米。 | | 1处，建筑面积不小于50平方米。 | | | 应设置母婴室和第三卫生间。 | |
| 三、停车配建要求（共4项） | | | | | | | | |
| (六) 停车 服务 | 23 | 机动车停车位 ⁵ | 开发类居住小区，1.3辆/百平方米 ⁶ 。 | | | | | (1) 地下车库车位、车道采用环氧平涂地坪；坡道采用降噪止滑坡道； (2) 须100%预留充电设施建设安装条件，预留充电设施车位数量的30%应建成，确保充电桩处于可使用状态； (3) 大车位比例占总车位比例不低于25% ⁷ ； (4) 停车实现智慧化管理。 |
| | 24 | 访客停车位 | 250辆 | 200辆 | 120辆 | 70辆 | 30辆 | (1) 应在机动车停车位配建基础上另外配建； (2) 不得出售，允许外部访客等公共用途使用； (3) 有实际需求的，应结合实际情况另行配套一定规模的社会公共停车，有条件的应设置独立出入口与业主车位分区管理。 |
| | 25 | 非机动车停车位 | 0.5辆/户。 | | | | | 配置定时充电、自动断电、故障报警等功能的安全充电设施及相关消防、监控设施。 |

⁵限价商品房按此标准执行。

⁶按居住小区住宅建筑面积核算，居住小区内商业、学校等其他功能建筑面积应按《西安市建设项目停车位配建标准》（市政办函〔2018〕252号）另行核算。

⁷普通车位尺寸不小于2.5×5.5米，大车位尺寸不小于2.7×5.7米。

| 配套设施 | | | 规模控制（平方米） | | | | | 建设品质要求 |
|----------------------|---------|-------------------|---------------------------------|-------------------|----------|---------|--|---|
| | | | 按居住小区地上建筑面积分档/万平方米 ³ | | | | | |
| | | | 大于等于28 | 18(含)-28 | 10(含)-18 | 3(含)-10 | 小于3 | |
| 26 | 共享单车停车区 | 1处，每处停车不少于10辆。 | | | | | (1) 应结合不同出入口分散设置； (2) 通过色彩或铺装划定明确的停车范围。 | |
| 四、绿化场地要求（共5项） | | | | | | | | |
| (七) 绿化 场地 | 27 | 整体要求 | 指导造价不低于300元/平方米。 | | | | | (1) 满足无障碍要求； (2) 配置智能浇灌系统。 |
| | 28 | 室外综合健身及儿童、老年人活动场地 | 2处，每处用地面积不小于300平方米。 | 1处，用地面积不小于300平方米。 | —— | | | (1) 应提供为儿童服务的沙坑、儿童攀爬架等儿童游乐设施； (2) 应提供为老年人服务的健身设施、休憩桌椅、缓坡步道等适老活动空间和设施； (3) 符合无障碍设计标准； (4) 铺装应采用柔性塑胶； (5) 设置直饮水设施； (6) 保证至少1/2面积冬至日日照不小于3小时。 |
| | 29 | 小型多功能运动场地 | 1处，用地面积不小于850平方米。 | 1处，用地面积不小于600平方米。 | | | | (1) 设置乒乓球、羽毛球等活动场地，有条件的可设置篮球、足球场地； (2) 配置室外综合健身器械； (3) 提供夜间运动灯光照明； (4) 设置直饮水设施。 |

| 配套设施 | | | 规模控制（平方米） | | | | | 建设品质要求 |
|----------------------|----|------|---|------------|------------|--|-----|--------|
| | | | 按居住小区地上建筑面积分档/万平方米 ³ | | | | | |
| | | | 大于等于28 | 18(含)-28 | 10(含)-18 | 3(含)-10 | 小于3 | |
| | 30 | 健身绿道 | 长度不小于800米。 | 长度不小于400米。 | 长度不小于200米。 | (1) 应采用塑胶跑道、彩色沥青形式进行统一铺装和色彩、标识； (2) 沿路设置休息座椅、手机充电设备等服务设施； (3) 夏季有植物遮阴，形成绿色林荫道。 | | |
| | 31 | 海绵城市 | 年径流总量控制率不得小于80%； 雨水径流TSS消减率不得小于50%； 下沉式绿地比例不宜小于60%； 人行道、地面停车场、广场透水铺装比例不宜小于90%； 或参照海绵城市专项规划执行。 | | | —— | | |
| 五、智慧设施要求（共6项） | | | | | | | | |
| (八) 智慧设施 | 32 | 管理运营 | (1) 1处，不小于80平方米； (2) 具备实施监控显示设备。 | | | | | |
| | 33 | 监控系统 | (1) 针对建筑生活给排水设施、消防设施进行监视、报警； (2) 配置周界防越报警系统；系统管理软件带有电子地图功能； (3) 小区各类各级出入口、周界区域、重要的公共空间、市政基础设施应实现监控系统全覆盖，视频监控系统应具有抓拍功能，并接入公安系统； (4) 所有楼宇配置高空抛物检测系统。 | | | | | |
| | 34 | 智慧安 | (1) 门禁系统应采取人脸识别及刷卡等方式，车禁系统应安装具有自动识别开启和实时记录的车辆进出装置，建设终端并接入公安系统； (2) 单元门厅（含地下室）出入口、小区人行出入口、出屋面通道、自行车库通室外通道（如有 | | | | | |

| 配套设施 | | 规模控制（平方米） | | | | | 建设品质要求 |
|------|-------------------|--|----------|----------|---------|-----|--------|
| | | 按居住小区地上建筑面积分档/万平方米 ³ | | | | | |
| | | 大于等于28 | 18(含)-28 | 10(含)-18 | 3(含)-10 | 小于3 | |
| | 防 ⁸ | 实体门)；重要无人值守设备机房门电子门锁带状态反馈接口；系统可远程监测门状态、具备电子地图功能。 | | | | | |
| 35 | 信息网络 ⁹ | (1) 实现全覆盖； (2) 所有公共空间及建筑预留5G系统接口及设备安装条件。 | | | | | |
| 36 | 公共广播 | 小区大堂、会所大堂、室外泳池周围、小区景观中心花园设置扬声器。 | | | | | |
| 37 | 电子巡查系统 | 应在小区周界、住宅楼周围、会所、地下停车库、地面机动车集中停放区、重要设备机房、楼内公共区域、主要出入口的消防楼梯处等区域设置巡查点。采用离线式电子巡更系统，跟踪记录、管理控制保安人员的巡查路线、方式及工作状态。 | | | | | |

⁸智慧安防设施设置和接入要求须按照公安部门相关要求落实。

⁹通信设施建设管理要求须符合《陕西省电信基础设施共建共享管理办法》陕通局信发〔2018〕68号、《陕西省建筑物移动通信基础设施建设标准》，并按相关主管部门要求执行。