

西咸新区规划建设品质标准（2022）

解读文件

陕西省西咸新区开发建设管理委员会

2022.04

一、修订目标和特色

宜居宜业

真正从工作、生活、服务各方面细节实现西咸国际化品质

生活	15分钟生活圈——居住小区——商品住宅+公共租赁住房、保租房+安置类住房
产业载体	新型产业园区——标准厂房+商务办公+科研办公+仓储建筑+酒店
城市设施	学校+加油加气站+公交场站+变电站+医院+道路及桥梁

特点1： 构建两元标准架构

小区



建筑单体

园区



建筑单体

宜居

15分钟生活圈、小区 (51项控制)

建筑群体组
着力杜绝“高
·着力杜绝“高
开放空间、滨
54m以上高层
·同一居住小区
于30m。

单体设计上，严格控制最大面宽，聚焦外立面装饰材料细节，实现城市优美整洁。

- 高度大于27m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72m。
- 高度大于54m的高层商业建筑和高层商务办公楼，最大连续面宽投影一般不得超过60m。

全面普及智能化要求，针对变电站项目提出装配化比例要求，同步提升城市品质内涵。

宜业

园区 (公共服务设施、产业服务设施、 商业休闲设施、特色服务设施、 景观环境设施)

·普及小区内直饮水站、快递服务，建设健身绿道；
·完善与城市公安系统联网的智慧安防系统，5G基础设施全面预留。

细化社区活动场地要求

- 每个小区至少建设8公里社区绿道；
- 建设口袋公园、老年人活动场地、儿童活动场地、多功能运动场地等全年龄段社区活动场地。

优化学校基础设施

- 学校建筑须预装空调、静音新风系统和直饮水系统；
- 结合入口设置人流集散和接送场地，9班及以下幼儿园人流集散和接送场地应不少于350m²，9班及以上应不少于600m²；中小学出入口应配置不少于800m²，普及接送港湾和地下接送系统。

提出15min生活圈建设要求

- 每个15分钟生活圈设置两处社区书屋；
- 每个小区设置一处便民药店，需提供24小时服务；
- 对托儿所进行刚性控制，实现超前预留；
- 普通车位要求不小于2.5x5.5m，大车位要求2.7x7m，大车位比例占总车位比例不低于25%。



合理提升住宅、商务写字楼标准层高

- 住宅标准层高一般要求2.8m，品质标准要求A级住宅标准层
高不低于3.15m，B级住宅标准层高不低于3.0m。
- 商务写字楼一般净层高2.7m，品质标准要求A级商务写字楼
标准层净高3.0m以上，B级商务写字楼标准层净高2.8m以上。

提出大堂空间尺寸控制要求

- 住宅一般不做控制，品质标准要求A级住宅大堂与电梯厅总面积不小
于35m²（6层以上），B级住宅大堂与电梯厅总面积不小于25m²。
- 商务写字楼一般不做控制，品质标准要求A级商务写字楼设置不少
于400m²大堂，B级商务写字楼设置不少于200m²大堂。

公交场站要求

- 结合首层配置候车休息室、便利
店、卫生间母婴室等便民设施等。

要求主干道过街设施全面配建自动扶梯和垂直电梯

- 城市干道交通走廊和快速路上级别的道路的步行过街设施应采用
人行天桥、地下通道，并设置自行车坡道、自动扶梯和垂直电梯。

控制加油站便利店、休息区设置规模

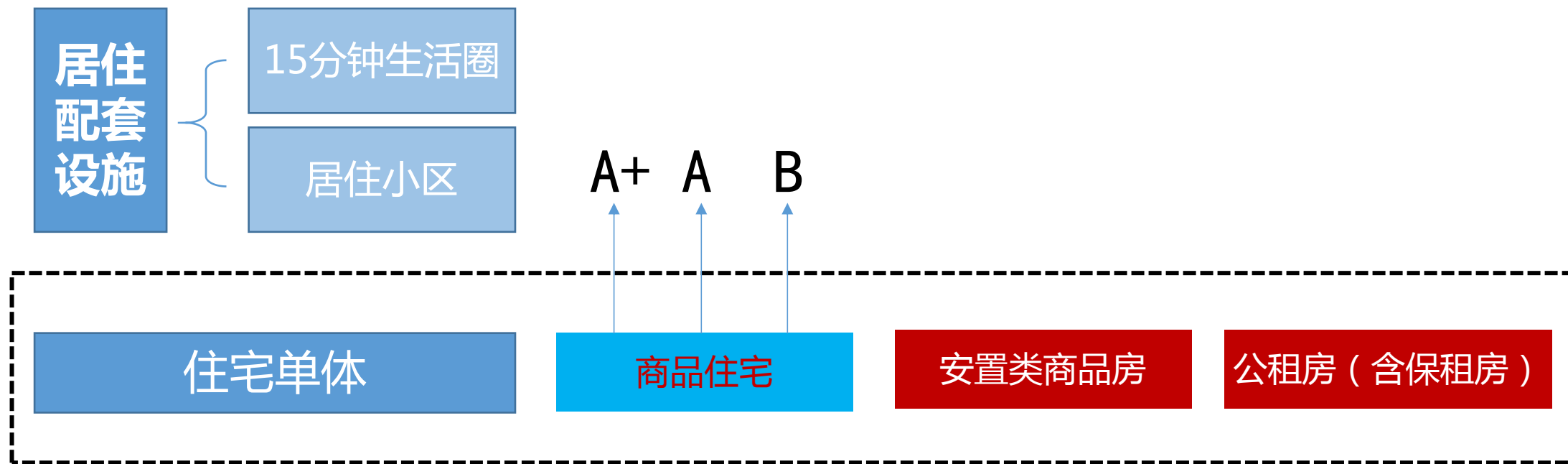
- A级（≥3000m²）
- B级（<3000m²）
- 设置便利店、ATM机、生活缴费、交通违章缴费、洗车、快餐服务等功能，
公共卫生间。

住宅、商务写字楼等新型设备利用

- 医院建筑（不含社区医院）须安装中央空调、医院专用新风系统、管道
直饮水系统，根据实际条件配置垃圾污水气污染物管道输送收集系统。

特点2：

构建居住产品全覆盖的宜居标准体系



共6章\23条\202项控制要求\16类项目



品质标准2020

共5章\22条\247项控制要求\21类项目





品质标准2022

二、修订内容

西咸新区规划建设品质标准 (2020)		共 六章23条		
第一章 总则	第一条 总则 第二条 适用范围 第三条 规划建设管理	宜居品质	[]	
第二章 15分钟生活圈	第四条 服务范围 第五条 控制要求			
第三章 居住小区	第六条 形象控制 第七条 设施配套 第八条 停车要求 第九条 环境建设 第十条 智能化水平			
第四章 开发类建筑	第十一条 住宅建筑 第十二条 商务写字楼 第十三条 酒店 第十四条 工业仓储建筑 第十五条 加油加气站及甲醇加注站			开发品质
第五章 城市公共设施	第十六条 学校 第十七条 公交场站 第十八条 变电站 第十九条 医院 第二十条 道路 第二十一条 交通设施			基础设施
第六章 其他	第二十二条 引导要求 第二十三条 附则			

纳入已印发单项标准3项，新增3项，修订4项

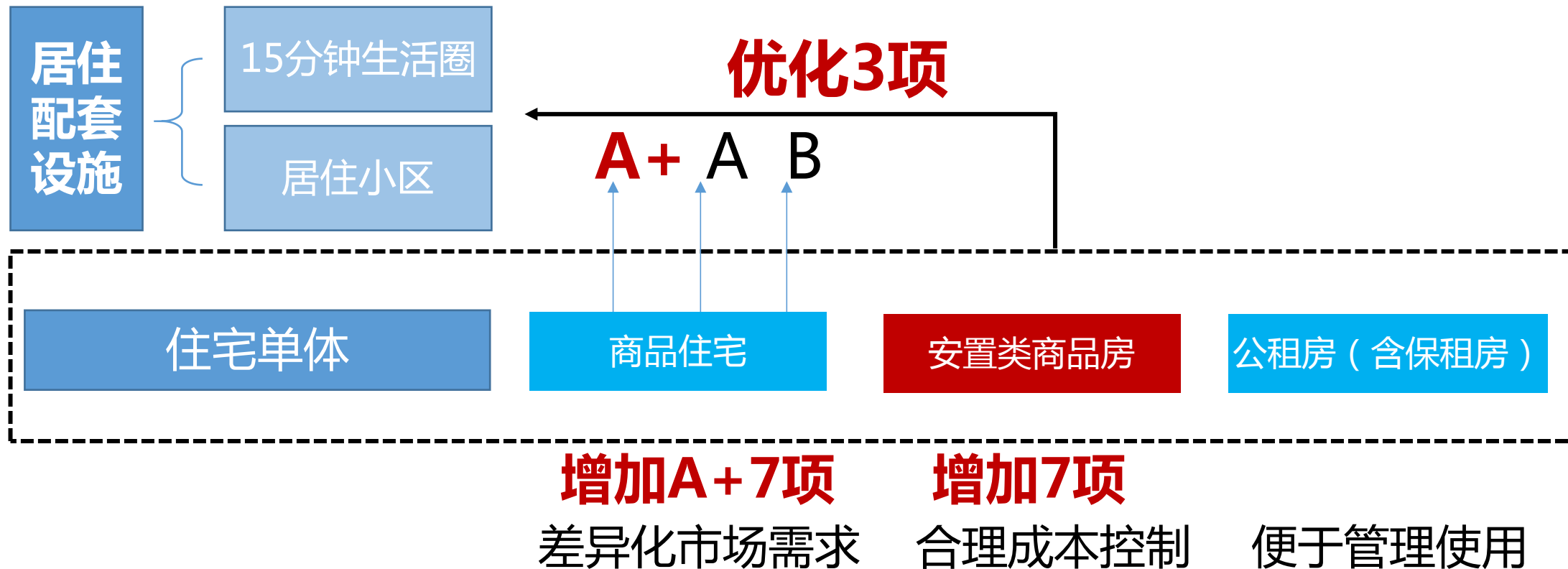
西咸新区规划建设品质标准 (2022)		共 五章22条	
第一章 总则	第一条 总则 第二条 适用范围 第三条 规划建设管理	 	宜居品质 宜业品质 其他设施
第二章 宜居建设标准	第四条 居住配套设施 第五条 商品住宅 第六条 公共租赁住房、保租房 第七条 安置类住房		
第三章 产业载体建设标准	第八条 新型产业园区 第九条 标准厂房 第十条 商务办公 第十一条 科研办公 第十二条 仓储建筑 第十三条 酒店		
第四章 城市设施	第十四条 学校 第十五条 加油加气站 第十六条 公交场站 第十七条 变电站 第十八条 医院 第十九条 道路及桥梁		
第五章 其他	第二十条 控制区域 第二十一条 引导要求 第二十二条 附则		

第二章 宜居建设标准



细化宜居标准

第二章 宜居建设标准



适用范围：

- **商品住宅A+：**大西安新轴线、沣河与渭河重要沿河景观节点、城市重要功能节点等土地价值较高地区。
- **商品住宅A：**土地价值适中的区域。
- **商品住宅B：**土地价值较低的区域。
- **共有产权房：**发展较为成熟且离产业园区较近的片区。
- **保租房：**紧邻产业园区的片区。

第六条（商品住宅）——A+



第五条（商品住宅）

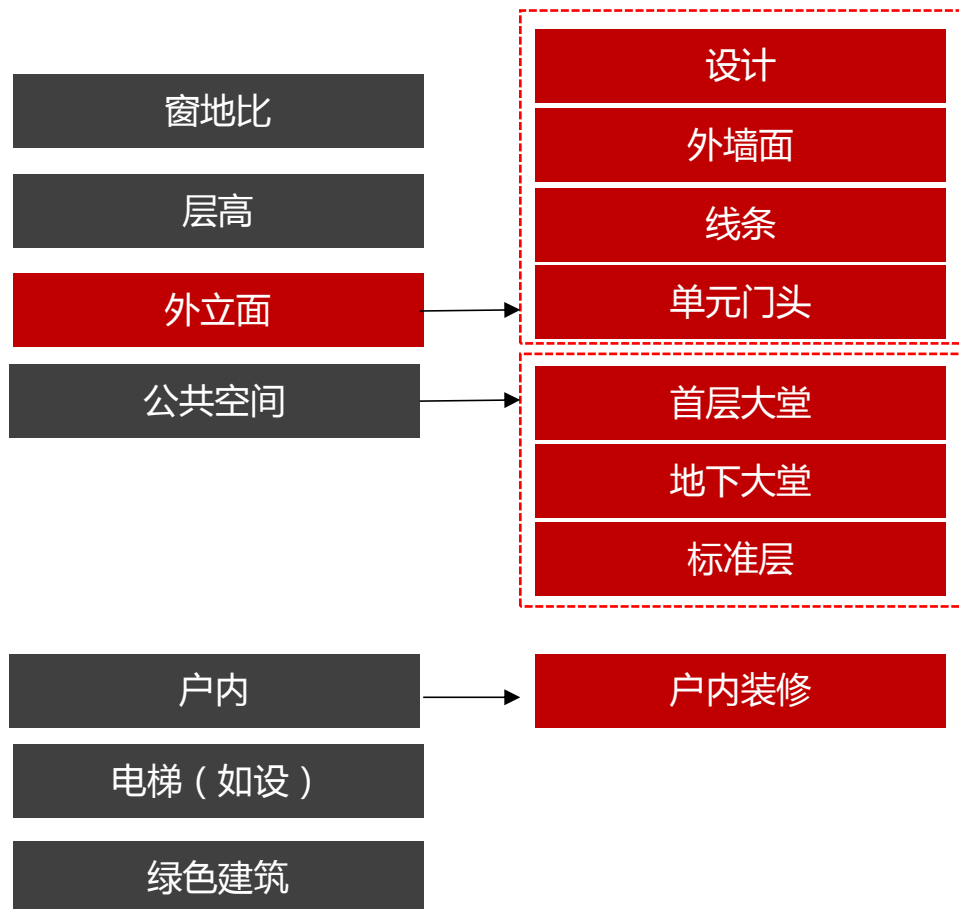
体系架构

7项要求——分A+、A、B三级

增加A+标准，在A标基础上：

- 提高空间舒适度；
- 细化外立面材质要求；
- 提高公共空间品质及服务能力；
- 优化户内设计品质；
- 提高绿建等级（二星）。

注：A+级具体执行该等级标准的项目应在重点区域内结合实际情况由各新城和新区规划主管部门统筹确定。



第五条（商品住宅）

提高空间舒适度

大视窗+大空间

控制项目		A+级	A级	B级
窗地比	2022	外门窗展开面积占总建筑面积比例不小于 0.25	外门窗展开面积占总建筑面积比例不小于0.20。	外门窗展开面积占总建筑面积比例不小于0.15。



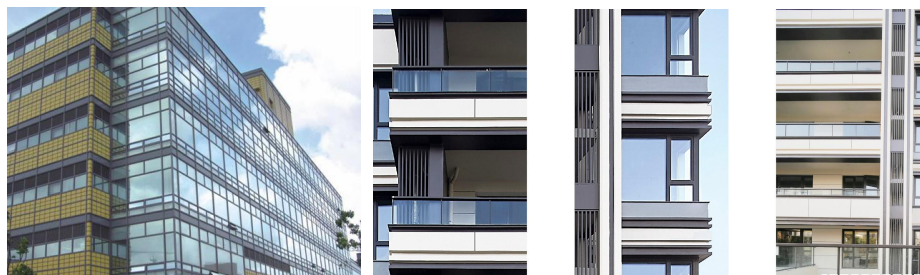
控制项目		A+级	A级	B级
层高	2022	(1) 6层以上住宅建筑标准层层高不低于3.15米； (2) 6层以下住宅建筑首层大堂层高不低于 5米 ，标准层层高不低于 3.3米 。 (3) 地下车库层高不低于 3.6米 。	(1) 标准层层高不低于3.15米； (2) 6层以上住宅建筑首层门厅层高不低于4.50米； (3) 地下车库层高不低于3.6米。	(1) 标准层3.00米； (2) 6层以上住宅建筑首层门厅架空不低于4.50米； (3) 地下车库3.5米。



第五条（商品住宅）

优化外立面材质要求

新材料+通透度



控制项目		A+级	A级	B级
外立面	设计	(1) 风格与色彩应于周边环境相协调； (2) 客厅需设置全景落地窗； (3) 每户应结合设计预留中央空调设备平台位置，空调机位、设备平台应结合外立面隐蔽设置，不得影响外立面。	(1) 风格与色彩应于周边环境相协调； (2) 每户应结合设计预留中央空调设备平台位置，空调机位、设备平台应结合外立面隐蔽设置，不得影响外立面。	
	外墙面	(1) 铝板、LOW-E钢化隔热中空玻璃等材质为主，搭配石材。 (2) 禁止使用普通涂料和高反射幕墙、彩色玻璃幕墙。	(1) 2层以下采用铝板、陶板、干挂石材等材质；3层及以上采用金属漆、真石漆、双层隔热玻璃； (2) 特殊地段住宅明确要求进行公建化立面设计的应采用石材、高级面砖、铝板、玻璃幕墙等材料； (3) 禁止使用普通涂料和高反射幕墙、彩色玻璃幕墙。	(1) 2层以下真石漆； (2) 3层及以上质感涂料（采光井、生活阳台内侧、设备阳台为弹性平涂）；禁止在道路转角处设置大面积高反射玻璃。
	线条	铝合金、铜等金属线条，避免过于挑出的线条影响采光。	石材或铝合金，避免过于挑出的线条影响采光。	石材，避免过于挑出的线条影响采光。
	单元门头	雨棚：石材或铝板 单元门：宽不小于2.2，高不小于2.4	雨棚：石材或铝板 单元门：宽不小于2米，高不小于2.2米	雨棚：石材或真石漆 单元门：宽不小于1.8米，高不小于2.2米

第五条（商品住宅）

提高公共空间品质及服务能力



第五条（商品住宅）

提高公共空间品质及服务能力

适度提高高层大堂面积要求+增加多层大堂控制要求+地下入户大堂+高品质装修

控制项目		A+级	A级	B级
首层大堂	2022	(1) 须设首层大堂。6层以上住宅大堂与电梯厅总面积不小于40平方米；6层及以下大堂面积不小于10平方米； (2) 大堂设施：设置不小于5平方米的信报间。大堂中预留会客空间，可选配沙发、茶几、边几、端景台等软装。 (3) 大堂装修要求：地面采用石材+石材波打线，墙面采用石材+背景墙，天花建议设置多级吊顶。	(1) 6层以上住宅必须设首层大堂，宽敞明亮，自然景观好，大堂与电梯厅总面积不小于35平方米； (2) 6层及以下住宅建议设置大堂、面积不小于10平方米。	(1) 6层以上住宅必须设首层大堂，有自然采光； (2) 6层以上住宅大堂与电梯厅总面积建议不小于25平方米。
地下大堂		(1) 6层以上住宅应结合地下车库设置地下入户大堂，退主车道两米以上，面积不小于25平方米； (2) 地下大堂整体装修风格与首层大堂及小区整体风格相协调。地面及墙面采用石材，天花板建议吊顶。	6层以上住宅应设置地下大堂。	——
标准层		(1) 电梯厅装修要求：地面采用石材+石材波打线，墙面采用石材+背景墙与涂料饰面相结合。 (2) 消防楼梯间装修要求：地面采用石材；墙面采用石材或涂料饰面。	——	——
首层大堂和电梯厅	2020	——	6层以上住宅必须设首层大堂，宽敞明亮，自然景观好，大堂与电梯厅总面积不小于35平方米；	6层以上住宅必须设首层大堂，有自然采光； 6层以上住宅大堂与电梯厅总面积建议不小于25平方米。

第五条（商品住宅）

优化户内设计品质

完善配套设施 取消精装修强制要求

控制项目		A+级	A级	B级
户内	2022	<p>(1) 安装24小时新风系统，智能空气质量检测；</p> <p>(2) 设置中央前置过滤器、中央净水器，入户水质达到食品级卫生净化；</p> <p>(3) 选用双层隔音窗，隔音防火门以降低噪音干扰。</p>	<p>建议全装修，装修内容包括户内各房间地面、墙面、吊顶、插座、灯具、户内门，以及一体化装配的橱柜、壁柜以及厨房、卫生间设施等。</p>	<p>建议全装修，装修内容包括户内各房间地面、墙面、吊顶、插座、灯具、户内门，以及一体化装配的橱柜、壁柜以及厨房、卫生间设施等。</p>
	2020	—	<p>必须精装修，指导造价不低于3000元/平方米；卫生间应实现干湿分离。装修内容应包括户内各房间地面、墙面、吊顶、插座、灯具、户内门，以及一体化装配的橱柜、壁柜以及厨房、卫生间设施等。</p>	<p>必须精装修，指导造价不低于1500元/平方米；装修内容应包括户内各房间地面、墙面、吊顶、插座、灯具、户内门，以及一体化装配的橱柜、壁柜以及厨房、卫生间设施等。</p>



第五条（商品住宅）

提高电梯设置标准

高端服务

控制项目		A+级	A级	B级
电梯	2022	<p>(1) 单梯服务部大于60户；</p> <p>(2) 等候时间不超过60秒；</p> <p>(3) 独立电梯入户。</p> <p>(4) 开门尺寸:1000*2300。</p>	<p>(1) 单梯服务部大于60户；</p> <p>(2) 等候时间不超过60秒；</p> <p>(3) 开门尺寸：1000*2300。</p>	<p>(1) 单梯服务不大于80户；</p> <p>(2) 等候时间不超过90秒；</p> <p>(3) 开门尺寸：900*2100。</p>



独立电梯入户

第七条（安置类住房）

体系架构

3类7项

实用
合理控制成本

（3项）

层高

外立面

电梯

可持续
绿色+便于维护

（2项）

设备

绿色建筑

均好
统一内部空间品质

（2项）

户内装饰

公共空间

阳台

起居室、卧室

厨房、卫生间

设施设备

门窗

门厅

电梯厅

楼梯间

标准层走廊及电梯间

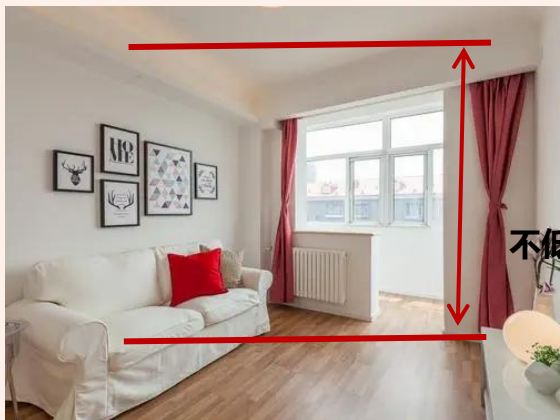
单元门

第七条（安置类住房）

合理控制成本，经济适用

住宅层高、外立面材质降低建设要求

控制项目	2020年商品房B级	本标准
层高	标准层3.00米;	独立建设的安置房建筑标准层高不低于 2.9米 。
电梯	(1) 单梯服务不大于80户; (2) 等候时间不超过90秒; (3) 开门尺寸：900*2100。	执行住宅B级标准。
外立面材质	(1) 2层以下真石漆; (2) 3层及以上质感涂料（采光井、生活阳台内侧、设备阳台为弹性平涂）; (3) 禁止在道路转角处设置大面积高反射玻璃。	执行住宅B级标准。



不低于2.9米



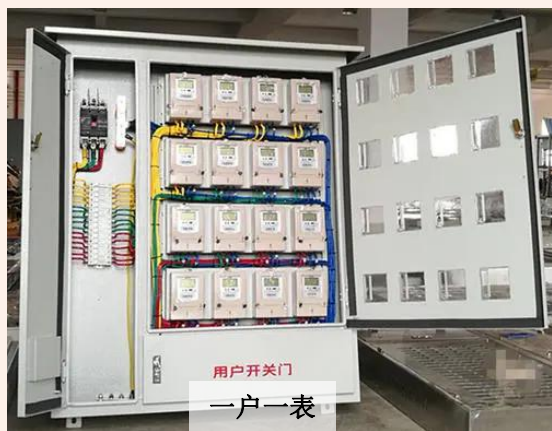
质感弹性涂料

第七条（安置类住房）

绿色+便于维护，满足可持续流转

完善设备+绿色建筑控制

控制项目	2020年商品房B级	本标准
设备	单梯服务不大于80户，等候时间不超过90秒；开门尺寸：900*2100	(1) 应采用“ 一户一表 ”的水电气暖供应方式，并通过多表合一实现计量 付费一体化 ； (2) 楼梯、门厅、走廊应设置节能 自熄开关 。
绿色建筑	应达到绿色建筑基础级评定标准。	(1) 应达到绿色建筑基本级以上要求。其中： (2) 采用 全装修且5万平方米以上 新建居住小区应达到 一星级 评定标准； (3) 采用 全装修且20万平方米以上 新建居住小区应达到 二星级 评定标准。



第七条（安置类住房）

统一内部空间品质、满足多方均好性

户内基础装修+公共空间精装修

户内		基础装修	总体要求：配置基础装修，不含家具电器。
户内	1	阳台	(1) 地面：防滑地砖防水楼面； (2) 墙面：刮腻子，白色防霉乳胶漆、瓷砖踢脚； (3) 顶棚：刮腻子，白色防霉乳胶漆。
	2	起居室、卧室	(1) 地面：细石混凝土楼面； (2) 墙面：刮腻子，白色乳胶漆、水泥砂浆踢脚； (3) 顶棚：刮腻子，白色乳胶漆。
	3	厨房、卫生间	(1) 地面：防滑地砖防水楼面； (2) 墙面：瓷砖到顶； (3) 顶棚：刮腻子，白色防霉乳胶漆。
	4	设施设备	(1) 卫生间蹲便器安装一套，洗脸盆一套； (2) 预留有线、宽带、电话插孔，空调装置所需得孔洞； (3) 套内门统一留门洞，门由用户自理。
	5	门窗	(1) 入户门：钢制保温防盗门； (2) 窗：断桥隔热窗、中空安全玻璃。
公共空间		精装修	基本实现精装修
公共空间	1	门厅	(1) 地面：防滑抛光砖或石材铺贴； (2) 墙面：抛光砖饰面； (3) 顶棚：吊顶或白色乳胶漆饰面。
	2	电梯厅	(1) 地面：普通花岗岩或抛光砖面层； (2) 墙面：抛光砖饰面； (3) 顶棚：吊顶或白色乳胶漆饰面； (4) 电梯门套：中档花岗岩饰面或同价位大理石饰面或不锈钢门套。
	3	标准层走廊及电梯间	(1) 地面：防滑抛光砖面层； (2) 墙面：白色乳胶漆饰面、瓷砖踢脚； (3) 顶棚：白色乳胶漆饰面；
	4	楼梯间	(1) 地面：水泥砂浆面层，五层以下采用耐磨地坪； (2) 墙面：白色乳胶漆饰面、水泥砂浆踢脚； (3) 顶棚：白色乳胶漆饰面； (4) 扶手：不锈钢或金属、清漆饰面。
	5	单元门	带有钢化玻璃的钢制防盗门+智能楼宇门禁



第四条（居住配套设施——居住小区级配套设施）



第四条（居住配套设施——居住小区级配套设施）

增加指标——增加公租房（含保租房）、安置房5项要求

规划选址	<u>规划选址</u>
形态控制	<u>容积率</u> 、建筑密度、建筑高差、总体高度、建筑立面、建筑面宽
教育设施	幼儿园
社区服务	社区综合服务用房
商业设施	小超市、便利店、便民药店、 <u>生活服务点</u>
生活设施	<u>小区大堂</u> 、标识系统、物业用房、自助服务点、快递服务、直饮水站、再生资源回收点、生活垃圾收集站、生活垃圾收集点、公共卫生间
停车服务	机动车停车位、 <u>访客停车位</u> 、非机动车停车位、共享单车停车区
绿化场地	整体要求、室外综合健身及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
智慧设施	管理运营、监控系统、智慧安防、信息网络、公共广播、电子巡查系统

第四条（居住配套设施——居住小区级配套设施）

优化安置房选址——保证**安置房配套完善**。

控制项目	控制要求
规划选址	安置小区选址应优先选取轨道站点周边等 交通便利、公共服务配套齐全的区域 进行建设，同时应保证与周边区域形象和功能协调， 避免选址于重要的城市形象展示界面和商务核心区。

第四条（居住配套设施——居住小区级配套设施）

优化形象控制——容积率

结合公租房（含保租房）、安置房的供给作用，差异化控制容积率。

控制项目	控制要求
容积率	开发类居住小区容积率应控制在2.5以下。 <u>公租房（含保租房）、安置房小区容积率不得大于2.8。</u>



第四条（居住配套设施——居住小区级配套设施）

完善配套——便民设施（新增设施）

结合公租房（含保租房）居住人群的生活需求特点，增加与一般开发类小区的差异化建设要求。

控制项目	规模控制			建设品质要求
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。	(1) 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； <u>(2) 公租房（含保租房）小区应结合需求设置共享食堂、健身房等功能。</u>
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。 <u>(5) 公租房（含保租房）小区应结合小区大堂设置公租房公共会客厅，应包含接待、休闲、等候等功能。</u>

第四条（居住配套设施——居住小区级配套设施）

优化停车——停车配建

新增**公租房**建设要求

控制项目	停车配建要求
机动车停车位	<p>(1) 停车配建指标及充电桩配置要求应严格按照西安市相关要求执行，对于配建幼儿园的，可结合实际需求增加配置部分车位，用于教职工机动车停放； 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；</p> <p>(2) 商品房小区大车位比例占总车位比例不低于25%；</p> <p>(3) 停车实现智慧化管理。</p>
访客停车位	<p>(1) 不得出售，允许外部访客等公共用途使用；</p> <p>(2) 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。</p> <p>(3) 公租房（含保租房）小区可不配建访客停车位。</p>
非机动车停车位	<p>应根据实际居民分布，于每栋楼分散布局非机动车停车位，并配置定时充电、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。</p>

注：《西安市建设项目停车位配建标准》公租房机动车停车位0.4辆/户、非机动车停车位1.2辆/户。

第三章 产业载体建设标准

优化宜业标准

第三章 产业载体建设标准

研究基础

5项国标

(规划设计、建筑设计)

- 1、《科研建筑设计标准》(JGJ-91-2019)
- 2、《科研建筑设计规范》(PJGJ91-2019)
- 3、《科学实验室建筑设计规范》(JGJ91-93)
- 4、《生物安全实验室建筑技术规范》(GB 50346-2011)
- 5、《实验室生物安全通用要求》(GB 19489-2008)

研究国省市标、适度提升

5项行标、地标

(规划设计、建筑设计、管理服务、认定标准)

- 1、《孵化器孵化服务标准》(2012.03)
- 2、《创业孵化基地和创业园区建设设立条件和标准》(2016.12)
- 3、《成都市高品质科创空间规划设计导则》(2020)
《科技企业孵化器建设项目可行性研究报告》(2009.06)
- 4、《高科技研发建筑特征研究》
- 5、《众创空间(联合办公) 服务标准》

学习借鉴其他城市地标、行标

第三章 产业载体建设标准

现状使用调查

灵活使用度不够、多样化的实际使用需求难以满足

《秦创原总窗口产业空间梳理情况》

问题：

- 高层高、大面积的一层标准厂房缺乏；
- 大容量配电、工业污水集中处理等专业性配套缺乏；
- 小面积标准厂房分割难。



第三章 产业载体建设标准

修订情况

传统产业 2020

商务写字楼	工业厂房	仓储建筑	酒店建筑
11项 A+B	8项 A+B	6项 A+B	11项 A+B

科研创新 2022
单项

科研办公
12项



构建以创新为核心的全产业标准体系

2022	创新型产业园区	标准厂房	科研办公建筑	商务办公建筑	仓储建筑	酒店建筑
	5项	9项 A (增2优2)	12项	11项 A+B (优4)	6项 A+B	11项

60m以下

第八条 (新型产业园区)

“面向未来的实用创新型产业园区”

(现代、科技)

组合式园区

功能复合

酒店

科研办公

体育运动

休闲娱乐服务

餐饮服务

微绿地

公共服务中心

人流

车流

人车分流



三、建设标准——园区

园区标准

1	公共管理	公共管理中心 1处 ，建筑面积 不小于3000平方米 ，至少包括党群服务、政务服务人才服务等功能。
2	产业服务设施	(1) 产业服务中心1处 ，建筑面积不小于5000平方米，包括：生产检测认证、人才教育培训、金融咨询等功能； (2) 会议展演中心1处 ，建筑面积不小于5000平方米； (3) 酒店1处 ，建筑面积不小于8000平方米，房间数不得少于150个。
3	商业休闲设施	总建筑面积不小于9000平方米，应集中设置，建议形成商业街或结合轨道站点形成TOD综合体，鼓励提供延时服务，提升园区夜间城市活力。具体设施应包括： (1) 生活超市1处 ，建筑面积不小于800平方米，可不含生鲜功能； (2) 商业餐饮设施 ，建筑面积不小于2000平方米； (3) 影剧院1处 ，建筑面积不小于1000平方米； (4) 室内综合健身馆1处 ，应包括羽毛球、游泳及综合器械等功能，有条件的可结合建设室内网球、篮球馆，建筑面积不小于5000平方米； (5) 综合书店1处 ，建筑面积不小于200平方米。
4	特色服务设施	学前儿童托管及教育培训中心1处 ，建筑面积不小于1000平方米。
5	景观环境设施	应配置 科创公园1处 ，占地面积不小于10000平方米，建设内容应包括室外夜光球场等多功能运动场地。

差异化管控目标

生产

——标准化中试生产空间



生产仓储建筑

服务对象：科研机构、实验楼、生产园区

建筑形态：一般以多层为主

风貌：方正模块化。以混凝土、砖石为主，立面形式单一。一般为浅色系灰白色调、棕色系深色调。

适用：A级用于城市重要功能区与轴线、高速出入口、紧邻商务中心等片区。

研发

——凸显创新氛围



科技研发建筑

服务对象：中小企业、科研机构、创新园区

建筑形态：一般60米以下

风貌：生态科技。玻璃幕墙占比较低，金属板材、砖石为主，立面变化较丰富。一般为浅色系灰白色调。

商务

——凸显国际化形象



商务写字楼A级

服务对象：总部型商务办公

建筑形态：高层、超高层为主

风貌：简洁流畅。以玻璃为主，优美简洁形态，形态上具有标识性。

适用：A级用于大西安新轴线、机场和高速出入口等城市门户片区。

第九条（标准厂房）

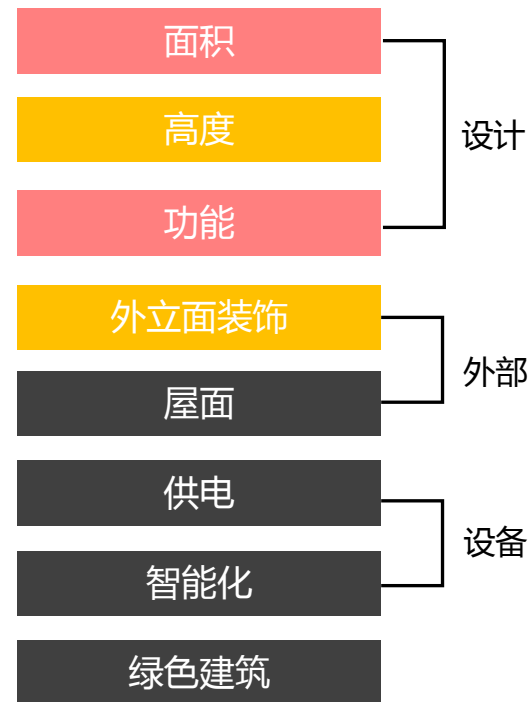
结合《秦创原总窗口产业空间梳理情况》，
突出研发阶段厂房的差异化使用需求，具体调
整为：

统一标准，提高空间灵活度；

细化要求，提升功能和形象。

在原标准基础上新增2项指标，优化2项要求。

A级



第九条（标准厂房）

提高空间灵活度

高度、面积分类控制指标

控制项目	A级
面积	<p>(1) 单栋面积一般不小于1000-5000平方米，单层面积不小于300平方米。</p> <p>(2) 应在设计中预先考虑内部300-500平方米分割使用需求。</p>
高度	<p>(1) 标准厂房一般不低于3层，其中轻工业标准厂房应在4层以上；</p> <p>(2) 标准厂房首层层高不低于6米，标准层高不低于4米。</p> <p>(3) 特殊承重及设备尺寸要求项目根据实际生产需求可设置定制化单层厂房，层高不得低于7米。</p>

注：标准厂房指为满足一般性生产建设的具有通透性、配套性、集约性的厂房，因特殊生产工艺对厂房建设有特殊要求的应根据实际结合相关标准进行专门设计。

第九条（标准厂房）

提升功能和形象

明确材质、颜色、形态

控制项目	A级
功能	须具备恒温恒湿及无尘改造条件。
外立面装饰	<p>(1) 外立面须做公建化处理；</p> <p>(2) 材质：采用金属板材、复合板材、新型材料预装板、玻璃、真石漆、面砖、石材等；</p> <p>(3) 色彩：低饱和度浅色系色彩为主色调；</p> <p>(4) 对外立面企业LOGO进行优化设计，摆放位置应位于厂房建筑上半部分。厂房LOGO采用横向布置。且大小不得大于立面面积的5%。</p>

第十一条（科研办公）

5类12项控制指标

集约（2项）

指标、功能构成

美观（4项）

风格、材质、组合、色彩

实用（2项）

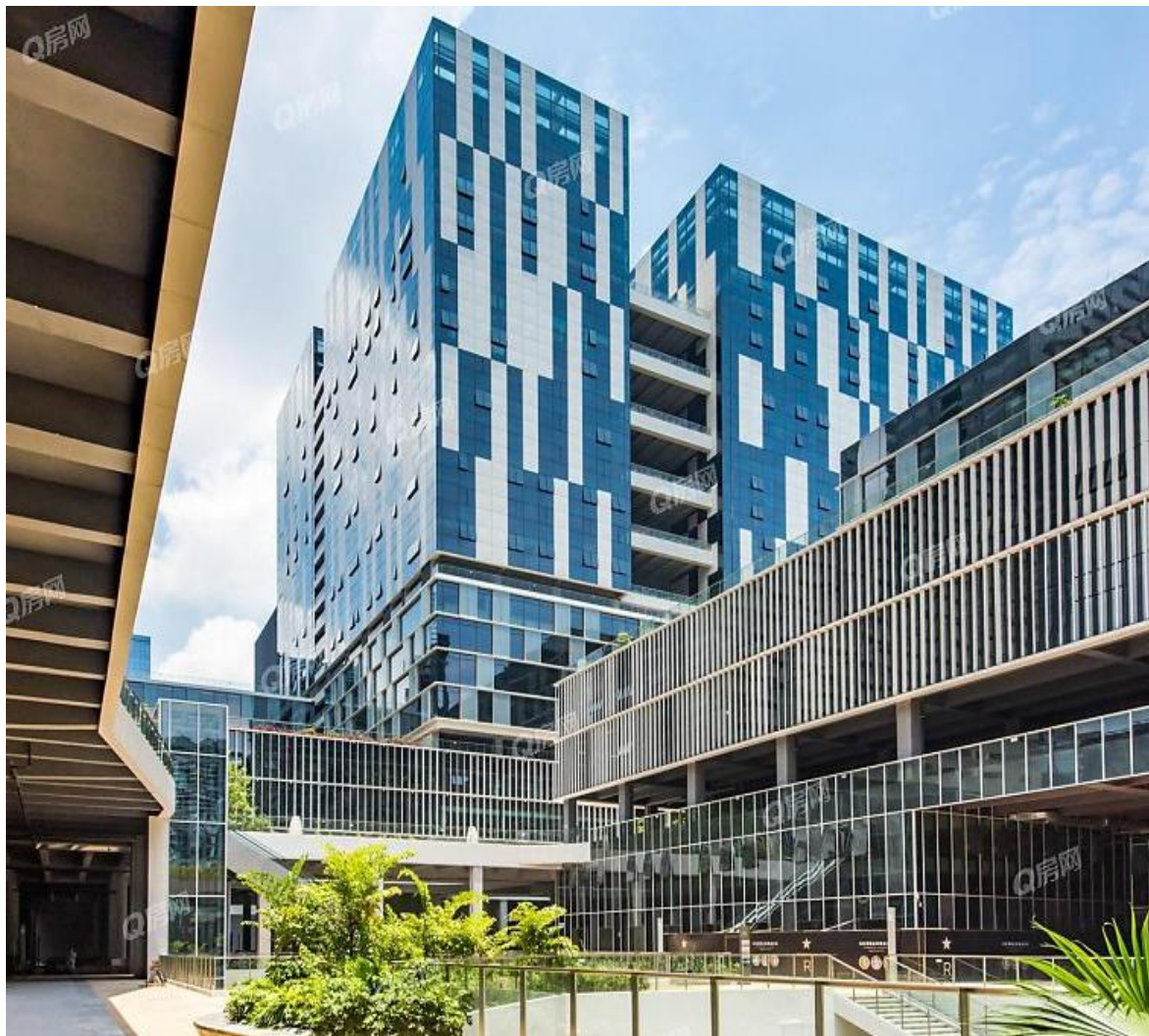
层高、服务设施

绿色（2项）

绿色生态、景观

智慧（2项）

智慧安防、交通



第十一条（科研办公）

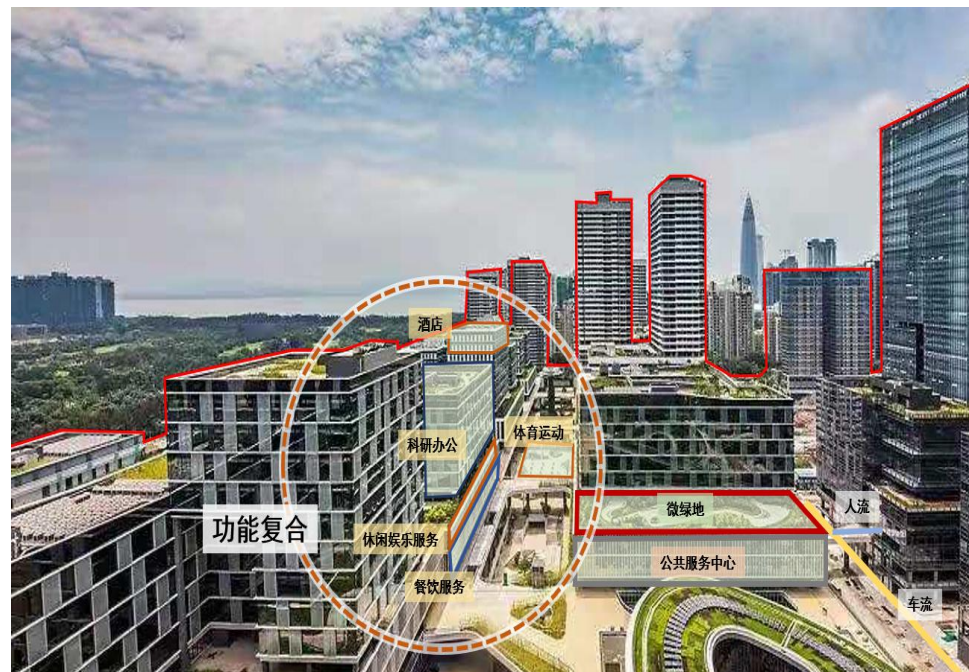
1	控制指标	新建科技研发型项目用地容积率 不得大于2.3，并不得小于1.5 ，建筑高度应控制在60米以下。
2	功能构成	应形成科研办公、生活居住、服务配套等多元化复合功能；其中非科研办公类功能建筑面积不得超过总建筑面积的30%。
3	建筑风格	应通过简洁硬朗的现代风格建筑形态体现 都市科技感 。
4	外立面材质	(1) 合理控制玻璃幕墙比例，通过 陶板、铝板 等新型材料以及真石漆、石材等材质组合使用形成丰富的立面变化； (2) 禁止使用普通涂料，屋顶及立面各类附属设施进行一体化隐蔽设计。
5	建筑组合	建筑群体应在 统一建筑风格 基础上，进行差异化设计。鼓励设置空中连廊及共享平台形成多样化建筑组合和连片慢行空间，提供多元共享的公共交往空间。
6	色彩	(1) 一般以 低饱和度中、浅色系 色彩为主色调。 (2) 紧邻历史风貌建筑的可适当结合周边环境，适当采用相协调的深色进行色彩协调。
7	层高	(1) 办公功能 结构层高不低于3.9米 ； (2) 中试孵化功能 结构层高不低于4.2米 。 (3) 首层结构层高不低于4.5米 。
8	服务设施	(1) 结合入口设置不小于15平方米的 快递投送网点 ； (2) 科研办公项目应结合主入口或服务核心，于建筑首层设置不小于2000平方米的 共享服务空间 ，应包括共享大厅、共享会议、共享食堂、健身房、咖啡厅、便利店、书吧、图文打印等功能，鼓励结合需求设置智能商务睡眠仓等智能化设施； (3) 鼓励结合室外空间，设置 室外体育活动设施及小型球场 。
9	绿色清洁	(1) 应达到相应绿色建筑评价标准，须达到绿色建筑基础级评价标准；1万平方米（含）以上的建筑应达到一星级及以上等级；单体2万平方米（含）以上建筑须达到二星级评价标准； (2) 集中供冷供暖 ，保证中试孵化等房间实现室内恒温恒湿，能源供应方式应尽量采用干热岩等清洁能源； (3) 双回路市电，后备发电充足，保证停电时中试孵化及科研实验功能部分不断电。
10	环境景观	(1) 24米以下建筑屋顶设置 不小于50%的可供活动的绿化场地 ； (2) 建议通过 垂直绿化 打造层次丰富的景观环境； (3) 在临城市道路、广场、绿地等公共空间区域，塑造鼓励交往的开敞空间， 不得设置围墙 ；
11	智慧安防	(1) 实现智能监控安防系统； (2) 实现科研办公区域的通道闸机 100%安装智慧身份识别装置 。
12	智慧交通	(1) 应实现人车分流，有条件的园区可通过 空中连廊实现立体分流 ； (2) 实现 智能停车管理系统 ，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。

第十一条（科研办公）

1、控制指标、功能构成

控制要求	新建科技研发型项目用地容积率 不得大于2.3 ，并 不得小于1.5 ，建筑高度应控制在 60米以下 。
功能构成	应形成科研办公、生活居住、服务配套等 多元化复合功能 ；其中非科研办公类功能建筑面积不得超过总建筑面积的 30% 。

做法



第十一条（科研办公）

2、建筑风格

控制要求

应通过**简洁硬朗的现代风格**建筑形态体现都市科技感。

做法



第十一条（科研办公）

3、外立面材质

控制要求

（1）合理控制玻璃幕墙比例，通过**陶板**、**铝板**等新型材料以及真石漆、石材等材质组合使用形成丰富的立面变化；
（2）禁止使用普通涂，屋顶及立面各类附属设施进行一体化隐蔽设计。

做法



第十一条（科研办公）

4、建筑组合

控制要求

建筑群体应在统一建筑风格基础上，进行差异化设计。鼓励设置空中连廊及共享平台形成多样化建筑组合和连片慢行空间，提供多元共享的公共交往空间。

做法



第十一条（科研办公）

5、色彩

控制要求

- (1) 一般以一般以**低饱和度中、浅色系色彩**为主色调。
- (2) 紧邻历史风貌建筑的可适当结合周边环境，适当采用相协调的深色进行色彩协调。

做法



第十一条（科研办公）

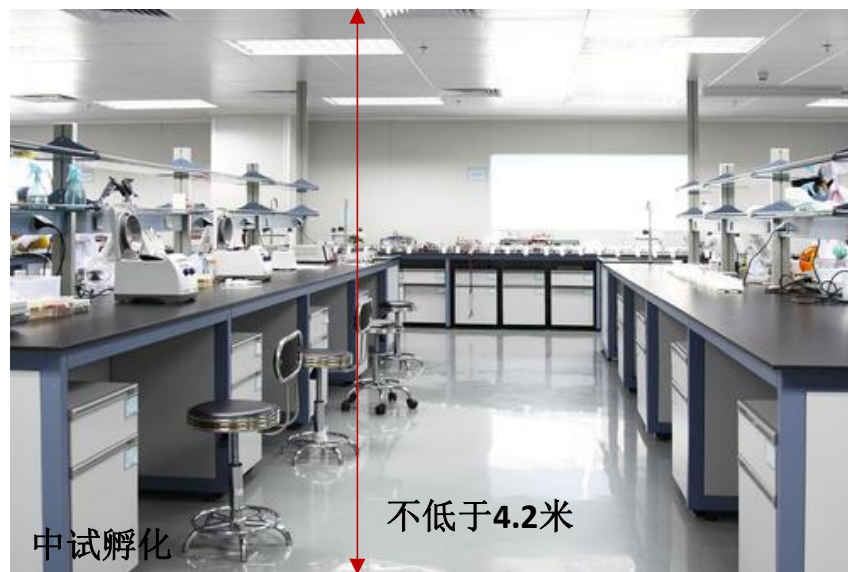
6、层高

结合创新港C板块研究

控制要求

- (1) 办公功能结构层高不低于**3.9米**；
- (2) 中试孵化功能结构层高不低于**4.2米**。
- (3) 首层结构层高不低于**4.5米**。

做法



第十一条（科研办公）

7、服务设施

控制要求

- （1）结合入口设置不小于15平方米的**快递投送网点**；
- （2）科研办公项目应结合主入口或服务核心，于建筑首层设置不小于2000平方米的**共享服务空间**，应包括共享大厅、共享会议、共享食堂、健身房、咖啡厅、便利店、书吧、图文打印等功能，鼓励结合需求设置智能商务睡眠仓等智能化设施；
- （3）鼓励结合室外空间，设置**室外体育活动设施及小型球场**。

做法



blog.sina.com.cn/u/3172829370

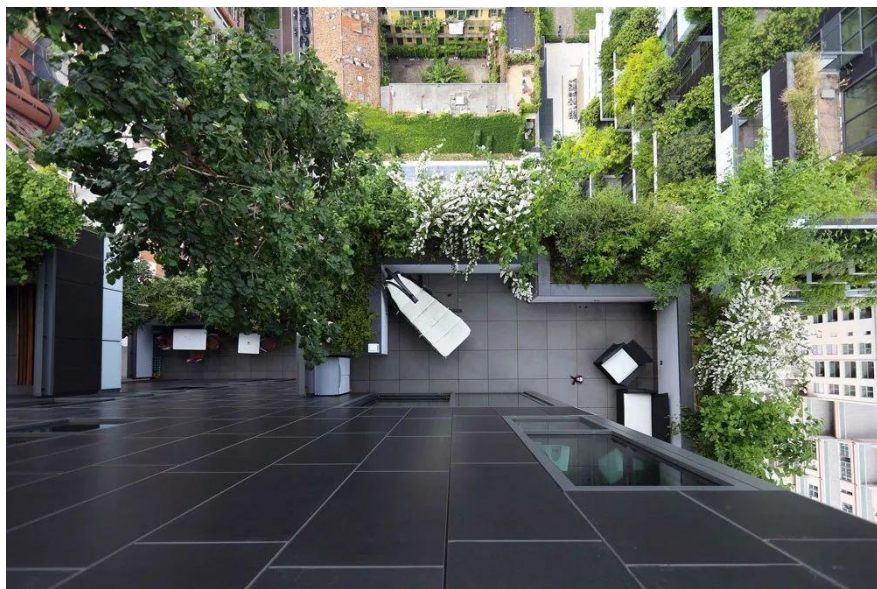
第十一条（科研办公）

8、绿色清洁

控制要求

- （1）应达到相应绿色建筑评价标准，**须达到绿色建筑基础级评价标准**；1万平方米（含）以上的建筑应达到一星级及以上等级；单体2万平方米（含）以上建筑须达到二星级评价标准。
- （2）**集中供冷供暖**，保证中试孵化等房间实现室内**恒温恒湿**，能源供应方式应尽量采用干热岩等清洁能源。
- （3）双回路市电，后备发电充足，保证停电时中试孵化及科研实验功能部分**不断电**。

做法



第十一条（科研办公）

9、环境景观

控制要求

- （1）24米以下建筑**屋顶**设置不小于**50%**的可供活动的**绿化场地**；
- （2）建议通过**垂直绿化**打造层次丰富的景观环境；
- （3）在临城市道路、广场、绿地等公共空间区域，塑造鼓励交往的开敞空间，**不得设置围墙**。

做法



第十一条（科研办公）

10、智慧安防

控制要求

- (1) 实现智能监控安防系统；
- (2) 实现科研办公区域的通道闸机100%安装智慧身份识别装置。

做法



第十一条（科研办公）

11、智慧交通

控制要求

- (1) 应实现人车分流，有条件的园区可通过空中连廊实现立体分流；
- (2) 实现智能停车管理系统，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。

做法



第十条（商务办公）

控制要素

除超高层建筑外，商业商务项目容积率应控制在**5.5**以下。

在2020品质要求基础上，规范化文字表述、合理提升停车要求，主要针对外立面装饰材质、电梯、电气、停车四项要求进行了提升。

11项刚性

空间尺寸

大堂设计

外立面装饰材质

建筑面宽

建筑立面

电梯

电气

停车

快递投送设施

绿色建筑

内部架高地板

第十条（商务办公）

优化配套——电梯、停车

细化**电梯服务面积**；

按照最新的商务办公发展需求，**提高A级停车设施**的建设。

控制项目	A级	2020或一般要求
外立面装饰材质	(1) 采用 LOW-E节能中空玻璃幕墙 、搭配铝板及高标准石材； (2) 禁止使用普通涂料和高反射幕墙，谨慎使用彩色玻璃幕墙。	采用石材、玻璃等； 禁止使用普通涂料和高反射幕墙，谨慎使用彩色玻璃幕墙。
电梯	(1) 客货分离，应设置独立货梯。 (2) 按大厦总建筑面积计算每部客梯服务面积 不大于4500平方米 ，等候时间不超过30秒，载重1600kg/部，速度4m/s以上；	写字楼电梯配置标准： 顶级 写字楼每部客梯服务面积不超过4000平方米、等候时间不得超过30秒， 甲级 写字楼每部客梯服务面积不超过5000平方米、等候时间不得超过40秒；
电气	(1) 双回路市电，后备发电设备充足，在停电时能保证正常办公。 (2) 实现通信网络5G全覆盖，物业管理、建筑设备监控、公共安全全信息化；	双回路市电，后备发电设备充足，在停电时能保证正常办公。
停车	(1) 每100个车位设置不少于1个无障碍停车位； (2) 车场出入口设自动识别及车位数显示指示系统； (3) 停车位充电桩设置比例应满足西安市相关要求。	机动车特殊停车位配建指标每100车位设置1个无障碍车位。