

郑州市人民政府办公厅文件

郑政办文〔2017〕8号

郑州市人民政府办公厅 关于印发安置房建设品质提升 工作要点的通知

各县（市、区）人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

《安置房建设品质提升工作要点》已经市政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2017年2月21日

安置房建设品质提升工作要点

一、提升安置区规划设计水平

(一) 控制性详细规划的编制

1. 控制性详细规划（以下简称控规）必须依据城市（镇）总规、“六线”控制规划、专项规划、城市设计等相关上位规划要求编制，并增加城市设计和海绵城市建设章节。

2. 规划成果中对安置地块和开发地块配套公共服务设施和基础设施等强制性内容要求须一致。原则上安置地块建设强度不宜高于开发地块建设强度。

3. 安置地块用地性质、容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率、停车位配建等强制性内容必须严格执行。相关规划指标突破的，须提交市政府规划联审联批会研究确定。

4. 新编控规中须明确新建城市道路交叉口设置街头绿地，用地面积不小于400平方米，要求在修建性详细规划（以下简称修规）中落实；集中绿地面积应占总用地（居住区、居住小区、居住组团）面积的10%以上；集中绿地面积和位置应在控规中提出要求。

5. 满足群众在医疗、教育、健身休闲、养老、文化娱乐等

方面的需求，同时合理规划和同步建设停车场、公共绿地、中小学、幼儿园等公共服务设施，实现服务半径最优化。

6. 依据总体城市设计及项目所在区域城市设计要求，控规中要对项目沿城市主要道路天际线、布局形态、高度分区、界面控制、开敞空间、地下空间、建筑设计、景观绿化、市政设施等方面提出明确的城市设计控制和引导要求。要求建筑布局疏密相间、高低错落有致，建筑风格、色彩、景观等空间要素与城市发展和片区定位相协调，提升空间品质。

7. 落实街区制。在居住用地与相邻商业用地、商务用地、中小学校、医院等人员密集场所的用地之间增加街坊路，街坊路宽度不小于15米，特殊情况下不宜小于9米；城市道路间距超过300米时，应增加街坊路。

（二）修建性详细规划的编制

1. 规划设计严格落实控规及其相关技术经济指标；严格按照《郑州市城乡规划管理技术规定》（试行）的要求审查建筑退线、建筑间距及日照标准等，保证建筑空间布局合理宜居。如有特殊情况，应提交市政府规划联审联批会研究。

2. 拟安置地块与开发地块的设计标准和审查标准要一致，原则上做到建筑风格协调，建筑材料同质同材。

3. 修规中增加居住区园林绿地景观环境设计内容。安置区绿化草坪、乔木、灌木应合理配置，季相变化丰富；公共休闲硬地铺装防滑砖；运动场地（所）、停车位（库）、自行车车棚等应

划线并做好防护装置；地下停车位（库）设置相应的安全警示标志和交通疏导标识，并安置必备的设施；安置区内道路设置路灯照明，设置足够垃圾桶，推行垃圾分类回收处理。

4. 加强城市设计要求。结合项目所在区域相关上位规划及城市设计要求，落实控制性详细规划制定的城市设计控制要求，对于包含多个街坊或地块的项目，应统筹考虑单个街坊或地块建筑及周边建筑群起伏变化的整体效果，体现韵律和节奏的美感。为避免“千城一面”，按照“总体协调、局部差异”的原则，有针对性地对各个街坊或地块提出风貌要求，不同街坊或地块中的建筑形态、高度、色彩、风格等应有所区别，加强特色营造，避免大面积雷同建筑的出现。加强公共环境塑造，对安置区绿地、广场等开敞空间以及建筑后退道路红线空间等环境设计提出具体的指导意见，提升公共空间整体环境品质。

5. 落实海绵城市相关技术要求。加强屋顶绿化、集中下沉绿地等建设。严格按比例配建集中绿地，提出种植要求与植物材料品质，提升居住环境品质。

6. 临路商业设施控制。三环外区域，住宅底层不得规划建设商业设施，住宅区配套商业宜集中独立设置或设置商业内街。三环内区域，严格限制主干路临街住宅下规划建设底层商业设施；临次干路设置的住宅底层商业设施和临街商业用房，退道路红线距离应在满足技术管理规定的基础上，再加退6米执行；次干路与主干路红线相交点70米范围内，不得在住宅下规划建设

底层商业设施，临支路可规划建设住宅底层商业设施；支路与主干路红线相交点 70 米范围内，不得在住宅下规划建设底层商业设施。住宅底层禁止设置产生噪声、振动和污染环境卫生的餐饮、娱乐项目，工商部门应严格审查控制相关用房的经营范围。

7. 社区用房宜集中配建，并应满足相关规定要求。

（三）优化安置区建筑单体设计

1. 建筑单体设计要严格执行《住宅设计规范》，要求功能分区明确，空间舒适合理，有良好的通风和采光，严格执行国家强制性条文的规定。各功能的使用面积应符合下列规定：一是双人卧室不应小于 9 m^2 ，单人卧室不应小于 5 m^2 ，兼起居的卧室不应小于 12 m^2 。二是由卧室、起居室、厨房和卫生间组成的住宅套型的厨房使用面积不应小于 4 m^2 ，由兼起居的卧室、厨房和卫生间等组成的住宅最小套型的厨房使用面积不应小于 3.5 m^2 。三是三件卫生设备集中配置的卫生间的使用面积不应小于 2.5 m^2 。四是成套住宅套内使用面积，由卧室、起居室（厅）、厨房和卫生间等组成的套型，其使用面积不应小于 30 平方米；由兼起居的卧室、厨房和卫生间等组成的最小套型，其使用面积不应小于 22 平方米；二居室使用面积不应小于 34 平方米。在外立面材质、门窗选型、设备管道等方面，安置用房和开发用房应执行同一标准。五是适当提高电梯安装数量和标准，应增加担架电梯。

2. 安置区户型应根据安置群众的需求，合理设计不同户型，户型设计应体现舒适性、功能性、美观性和经济性，并应注重流

线设计，做到动静分区，合理划分居住空间，同时建筑平面布局应合理紧凑，降低套外交通空间，减少公共空间的分摊面积，提高标准层使用面积系数和得房率。

3. 安置房高层单元以一梯二户、一梯三户、一梯四户为主，安置房户型由乡镇（街道）通过“4+2”工作法予以确认，并满足设计规范要求。

4. 建筑单体设计应严格落实控规中城市设计要求，按照修规的建筑布局，合理确定建筑高度、建筑色彩和建筑风格。一是建筑高度。在满足日照前提下，高低错落有致，形成丰富的天际线，建筑三五成组。沿主要城市道路或重要位置，可适当提高建筑高度，形成城市重要的节点景观。二是建筑色彩。原则上不超过三种颜色。根据建筑功能、立面形式、选用材料和所处环境进行综合设计，具体的建筑色彩搭配方案可在推荐选用色谱的基础上有一定变化，不排斥个性化、有创意的色彩搭配方案。选用同色相色彩应降低彩度，增大明度，突出色彩控制的总体谐调原则。三是建筑风格。建筑外观应风格统一，有统一的标志符号；在窗框、檐口或阳台的设计上至少有一种建筑元素保持一致，突出个性或特点；屋顶造型应统一中有变化。四是阳台。阳台应封闭，统一安排室外空调机位，在统一机位的前提下，合理安排空调排水管道，结合雨水管道统一设置。安置房应执行绿色建筑一星级（含一星级）以上标准，在建筑全寿命周期内做到节能、节地、节水、节材和保护环境。

二、加强安置区建设监管

在建设程序上，严格执行规划许可、招标投标、施工图审查、质量安全监督、施工许可、竣工验收备案等基本建设程序。市、区两级工程质量安全监督机构要根据职责分工，切实担负起监管职责，建立健全监督管理机构。积极推行工程质量常见问题治理和质量标准化管理，加大对安置房工程质量和施工安全的日常抽查、巡查和专项检查力度，加强对工程质量安全违法违规行为的查处力度，对工程建设质量安全实施全过程监管；市工程质量安全监督机构要按照“传、帮、带、督、管”原则，帮助、指导各区工程质量安全监督机构做好安置房建设活动的监管工作，并组织督查考核评比，确保各区安置房建设质量安全。

鼓励安置区建设成品化住宅，成品安置房项目设计文件编制中应做到土建与装修设计一体化，设计深度要符合有关要求，建筑设计与装修设计施工图一并报施工图审查机构审查；办理施工许可时，应完成包括室内装修工作量的各类招标工作，将室内装修工程连同土建工程一并申请办理建设手续；同时，要加强对成品安置房分部工程的质量控制，实行分户验收，分户验收前，应按规范要求，进行室内环境检测，没有组织分户验收或分户验收不合格的成品安置房项目不予办理竣工验收备案手续。设计、施工、监理、检测等单位应依据各自职责建立成品安置房装修工程质量控制体系，严格装修材料和部品进场检验，保证防火、防水、环保等要求，确保按图施工和工程质量。

三、高标准实施安置区绿化设计及建设

(一) 安置房项目园林绿化设计方案须由具有园林景观设计资质的单位设计。

(二) 严格按照审核通过的《建设工程项目绿化设计方案》实施绿化建设。具体设计时应符合下列条件：一是居住区集中绿地须符合《郑州市城市园林绿化条例》第十一条要求，单块集中绿地须大于400平方米，且宽度大于8米。二是胸径大于8厘米的乔木数量 >3 棵/100 m²绿地，且胸径大于15厘米的乔木数量在乔木总数中所占比例应符合相关技术规范。三是设计时乔、灌木须合理搭配，做到低、中、高错层绿化。四是常绿植物、开花植物所占比例不得小于30%。

四、健全规范安置区物业管理

严把安置房小区管理准入关，参照《郑州市物业管理招标投标办法》规定，通过公开招标的方式选聘前期物业服务企业，并参照《郑州市物业管理条例》规定标准落实物业管理用房。积极推动安置房小区业主委员会的成立，调动保障房小区业主参与小区管理的积极性，充分发挥业主委员会在监督物业服务合同履行、督促业主履行管理规约及物业管理合同约定方面的作用。强化安置房小区物业管理活动的监督管理工作，建立市、区、乡镇（街道）三级物业管理逐级检查考核机制，将安置房物业管理纳入政府考评内容。

五、完善安置区市政配套及公共服务设施

安置区内市政设施及公共服务设施要与安置区同步规划、同步建设、同步交付使用，安置区周边道路在建设时应同步铺设水、电、气、暖、网等市政管网设施，并为安置区预留接入口；在安置区交付时达到具备给水、排水、通电、通路、通讯、通天然气或煤气条件，保证回迁群众能够正常生活。医疗、教育、健身休闲、养老等公共服务设施要满足群众需求。安置区市政配套及公共服务设施建设应满足以下要求：

（一）城市安置房供水、供气、供暖工程建设使用的设备、管材、配件等，应当符合国家规定的质量标准、行业标准和地方标准。

（二）使用城市公共供水、供气、供暖的安置房工程，应当符合城市供水、供气、供暖工程技术标准。城市安置房供水、供气、供暖设施的设计方案应当经城市公共供水、供气、供暖企业参与技术审查。

（三）安置房新建、改建、扩建的城市供水设施，建设单位应当进行清洗、消毒，经依法认证的水质检测机构检测合格后，方可投入使用。

（四）安置房住宅供热设施的设计、施工应当符合分户控制的要求，并按照分户计量的技术要求预留分户计量设施的安装位置。

六、建立群众全过程参与和监督机制

在项目选址、方案设计、工程建设、竣工验收等各个环节，认真听取群众代表意见。推行由乡镇（街道）、村（社区）、村民代表参与的工程质量巡查制度，定期组织由村民代表参加的工程质量安全巡查，以村民代表为主，聘请第三方专业工程技术人员，全程参与工程建设各环节，切实提高透明度、公众参与度。

本要点自印发之日起执行，适用于四个开发区、六城区新规划建设安置房项目；五县（市）可结合各自实际制定提升安置房品质意见。

主办：市城镇办

督办：市政府办公厅五处

抄送：市委各部门，郑州警备区。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，市检察院。

郑州市人民政府办公厅

2017年2月21日印发

