ZBCR-2023-0140003

淄博市住房和城乡建设局
淄博市自然资源和规划局
淄博市城市管理局

文件

淄建发〔2023〕63号

关于印发《淄博市新建商品住宅品质提升 若干规定》的通知

各区县住房城乡建设局、自然资源局、综合行政执法局（城市管理局），市自然资源和规划局张店、高新区、经开区、文昌湖区分局，淄川、博山、周村、临淄规划管理办公室，高新区、经开区、文昌湖区城乡建设局，高新区综合行政执法与应急管理局，经开区、文昌湖区综合行政执法局，各有关单位，各房地产开发企业、勘察设计公司、监理企业、施工企业：

为进一步促进我市房地产业高质量发展，提升新建商品住宅

品质，现将《淄博市新建商品住宅品质提升若干规定》印发给你们，请认真贯彻执行。

淄博市住房和城乡建设局

淄博市自然资源和规划局

淄博市城市管理局

2023年6月25日

淄博市新建商品住宅品质提升若干规定

一、在本市行政区域内新建商品住宅项目的规划、设计、建设、验收、物业服务工作，应当落实《淄博市新建商品住宅规划设计品质提升指引》《淄博市新建商品住宅建筑设计品质提升指引》《淄博市新建商品住宅市政环卫园林景观设计品质提升指引》《淄博市新建商品住宅施工质量品质提升指引》（以下简称品质提升指引）和本规定的有关要求，本规定未提出具体要求的，按照相关法律法规、规范和标准等执行。

本规定实施后取得国有建设用地使用权的商品住宅项目，应当严格执行本规定；实施前已取得国有建设用地使用权的商品住宅项目，按照《淄博市新建商品住宅品质提升若干规定的通知》（淄建发〔2022〕90号）规定执行，也可按本规定申请规划调整、设计变更。

二、市自然资源和规划局、市住房城乡建设局共同负责新建商品住宅规划设计、建筑设计品质提升的监督指导；市住房城乡建设局负责新建商品住宅市政环卫园林景观设计、施工质量品质提升的监督指导；市城市管理局负责职责范围内新建商品住宅规划设计、市政环卫园林景观设计品质提升及物业服务相关工作的

监督指导。

各区县自然资源和规划、住房城乡建设、综合行政执法局（城市管理局）等部门，按照职责分工，负责新建商品住宅规划设计、建筑设计、市政环卫园林景观设计、施工质量品质提升及物业服务等相关工作的监督管理。区县因职能划转，部门单位职能与上述不一致的，由实际承担相应职能的部门单位负责。

三、自然资源和规划部门应当将商品住宅规划设计品质提升要求纳入规划条件。住房城乡建设部门应当将商品住宅建筑设计、市政环卫园林景观设计、施工质量品质提升和物业服务品质提升要求的有关内容纳入建设条件意见书，作为商品住宅国有建设用地使用权出让的依据。

四、开发建设单位应当委托具有相应资质的设计单位进行规划编制、建设工程方案设计和房屋建筑、园林景观、市政设施等施工图设计，不得要求规划编制单位、设计单位降低商品住宅项目规划、设计品质要求。

商品住宅项目建设工程设计方案和房屋建筑、园林景观、市政设施等施工图设计文件，应当落实规划条件、建设条件意见书对商品住宅品质提升的要求。自然资源和规划部门牵头组织住房城乡建设、城市管理等部门对建设工程设计方案联合审查把关；施工图审查机构对施工图设计文件审查把关。

五、开发建设单位应当依据规划条件、建设条件意见书和建设工程设计方案编制房地产开发项目开发建设方案。分期开发的项目应当制定分期开发建设方案。分期范围规模较大，能够通过机动车道（或消防车道）、集中绿地、游园、广场进行分界，且功能完整、分界清晰的，可按分界确定分期开发项目范围；换热站、水泵房、变配电室、弱电机房、燃气调压柜等设施，应规划设置在首期项目，并纳入首期项目开发建设。

分期开发项目内所有建设工程应当严格按照开发建设方案同步建设、同步验收、同步交付使用。

六、开发建设单位应当在商品房销售场所公示建设工程设计方案、园林景观平面图、效果图以及商品房住宅品质提升内容，并将主要内容载入商品房买卖合同。

七、商品住宅项目应当全面落实施工总承包单位负责制，强化施工总承包单位对工程质量、建设工期的管理。开发建设单位不得违法发包，园林景观、市政设施工程应当发包给具有相应资质或相应能力的施工单位。

开发建设单位、施工单位应当严格按照经审批的建设工程设计方案、经审查合格的施工图设计文件进行项目开发建设。

八、住房城乡建设、自然资源和规划部门在组织房地产开发项目联合巡查时，应当对商品住宅品质提升要求落实情况进行核

实。开发建设单位未落实的，应当及时督促其进行整改。

九、加强房地产市场信用体系建设。健全完善房地产开发企业、施工企业以及勘察设计、监理、物业服务等企业信用管理制度，将市场各方主体行为纳入信用评价管理，建立房地产市场主体失信名单，实时向社会公布。加强部门联动监管，制定守信激励、失信惩戒措施，在市场准入、表彰评优、资质升级、销售及预售资金监管、招标投标等方面对企业实施差别化管理，提高企业诚信意识，规范主体行为。

十、自然资源和规划部门应当对照项目开发建设方案确定的分期范围核发《建设工程规划许可证》，同一《建设工程规划许可证》确定的建设内容应当一次性进行竣工规划核实。

开发建设单位应当依据建设条件意见书载明内容、施工图设计文件，按照开发建设方案确定的项目分期范围，组织房屋建筑工程、园林景观、市政设施、供热设施、燃气设施竣工验收或者备案。

开发企业申请竣工联合验收的，竣工联合验收牵头单位应当组织相关单位进行验收，并统一出具联合验收意见。

十一、开发建设单位应当按照《淄博市物业管理条例》《淄博市住宅物业服务等级标准》规定配置物业服务用房，配备满足服务需要的设施设备；通过公开招标方式选聘具备相应服务能力的

前期物业服务企业，并在移交前与前期物业服务企业完成物业服务区域的承接查验，对发现的问题在规定时间内予以整改。

新建商品住宅项目前期物业服务星级标准不得低于三星级，鼓励提供四星级、五星级高品质物业服务。

十二、规范商品房买卖合同管理。统一使用《淄博市商品房买卖合同》范本，规范商品房买卖合同签订行为。附加条款中，开发建设单位应向全体业主明确一楼是否带院，设备平台不应封闭，不能在楼顶、公共空间（绿地）、个人权属小院或公用绿地内违法搭建建筑物构筑物及围墙等内容。

十三、对严格落实本规定要求和品质提升指引的新建商品住宅项目，优先推荐泰山杯、广厦奖、花园式单位、工程质量管理标准化示范工程、优秀工程勘察设计等奖项。

鼓励开发建设单位通过开展 A 级商品住宅性能认定、创建绿色星级建筑、建设被动式住宅等，提升商品住宅项目功能、质量、品质。

对获得上述奖项以及通过 A 级商品住宅性能认定、绿色星级建筑、被动式住宅的新建商品住宅项目，记入相应企业优良信用信息。

十四、新建商品住宅项目开发建设过程中，开发建设单位存在下列情形的，由相关部门、单位督促整改。拒不整改的，按规

定记入不良信用信息，暂停相关业务的办理。违反相关法律法规规定的，依法予以处罚。

（一）房屋建筑、园林景观、市政设施等施工图设计未报送施工图审查机构审查的；

（二）未按照审批的建设工程设计方案、审查合格的施工图设计文件、备案的开发建设方案开发建设或擅自调整、变更的；

（三）未在商品房销售场所公示建设工程设计方案、园林景观平面图、效果图以及商品品质提升内容，且将主要内容载入商品房买卖合同的；

（四）违法发包的；

（五）未按照开发建设方案确定的项目分期范围，组织房屋建筑工程、园林景观、市政设施、供热设施、燃气设施竣工验收或者备案的；

（六）新建商品住宅项目前期物业服务星级标准低于三星级的，未按规定配置物业服务用房和有关设施设备不满足服务需要的，未通过公开招标方式选聘或选聘的前期物业服务企业不具备相应服务能力的。

本规定自 2023 年 8 月 1 日起施行，有效期至 2026 年 7 月 31 日。

- 附件：1.淄博市新建商品住宅规划设计品质提升指引
2.淄博市新建商品住宅建筑设计品质提升指引
3.淄博市新建商品住宅市政环卫园林景观设计品质提升指引
4.淄博市新建商品住宅施工质量品质提升指引

附件 1

淄博市新建商品住宅规划设计品质提升指引

1 总则

为进一步提高我市住宅规划设计水平，促进住宅项目品质提升，塑造良好的人居环境，推进城市形象持续优化，制订本指引。本指引适用于淄博市新建住宅规划设计，改建和扩建的住宅规划设计可参考执行（城市森林花园住宅部分除外）。

2 加强城市空间设计

2.1 优化住宅总体布局。住宅项目应充分考虑与周边环境、建筑的关系，通过合理布局组团空间和集中绿地，营造疏密有致的空间形态，避免大面积采用行列式布局。

2.2 注重天际线设计。住宅项目应通过相邻地块及地块自身的高度设计，塑造优美变化的天际轮廓线。注重城市重要节点、河流、廊道、快速路、主干道沿线的天际线关系，应进行专项分析研究。已编制城市设计的地区，建筑高度、空间关系应遵循城市设计要求。

2.3 加大建筑退让。快速路、主次干道沿线的多栋住宅建筑退让宜差异化，快速路、主次干道交叉口住宅建筑在符合相关规定

条件下，应适当加大退让距离，留足城市开放空间，丰富街角公共界面。

2.4 控制建筑面宽。城市重要节点、河流、廊道、快速路、主干道沿线的建设项目，应合理确定建筑面宽和高度，形成疏朗大气的城市界面。应当增加空间开敞度，并与城市设计中确定的主要景观轴线及视线通廊贯通。

3 提升建筑立面设计水平

3.1 选择适宜的建筑风格。住宅建筑应结合城市设计、周边环境等确定适宜的建筑风格。鼓励住宅创新设计及新材料、新技术的应用。同时应充分考虑项目周边历史文脉、景观环境等因素，挖掘延续场地特质。

3.2 合理进行组团造型分区。可通过立面形式、建筑色彩等变化进行分区设计，形成整体协调丰富多样的建筑景观，增加建筑组团间的差异性和辨识度。

3.3 重要界面进行公建化处理。城市重要节点、河流、廊道、快速路、主干道沿线的住宅建筑，建筑立面应采用公建化处理。鼓励公建化立面处理方式的多样性，通过精细化设计呈现高品质立面效果。

3.4 注重山墙设计。沿城市重要界面的住宅应将山墙作为主立面进行设计。适当加大山墙进深，体现建筑的稳重感、体量感。

宜采取体块穿插、虚实对比等方式，丰富山墙面立面处理。

3.5 注重第五立面设计。根据建筑体量、风格形式及周边建筑风貌，合理确定顶部处理形式。建筑屋顶应简洁大方，比例协调，细节精致。

3.6 合理选用建筑色彩。立面色彩应避免大面积采用高明度色、高纯度色、深暗色系。宜综合运用主色、辅助色和点缀色，形成有层次、有变化、与周边协调的色彩搭配。

3.7 注重细部处理。住宅项目应通过对建筑檐口、线脚、窗套等构件的重点设计，以及墙面分格、材料交接的精细化设计，体现精致感和工匠精神。鼓励采用金属材料、石材对建筑转角、阳台、檐口等重点部位进行处理。

3.8 运用高品质建筑材料。住宅基座部分及住宅公服配套建筑应采用石材、陶板、金属板等富有质感的高品质建筑材料，提高近人尺度效果。高层住宅应选用耐久性强、易于维护的立面材料，确保城市界面景观效果。

4 加强配套设施人性化设计

4.1 合理布局配套设施。以居民需求为出发点，合理布局教育、养老、公共服务、商业等配套建筑，小区应结合绿化设计，合理布局室外体育、休闲设施，应保证冬季能有一定的日照时间，科学配置电动自行车充电设施、快递物流、垃圾分类收集点等配套

设施，确保使用的便利性。

4.2 适当提高配建标准。住宅停车配建指标应综合考虑周边交通与停车需求，适当增加停车配建比例。停车需求紧张的地方，新建住宅配建标准为 1:1.5，其他地方原则上不低于 1:1.1。新建住宅小区停车位应按照不低于 15%的比例配建电动汽车充电基础设施，其余车位应 100%预留建设安装条件。

4.3 高品质规划配套商业。配套商业在平面布局和立面造型上应避免单一带状形态，宜在平面设计、立面设计中采用多种处理方式，增加沿街空间的变化，优化步行尺度体验，营造更有温度的社区商业氛围。住宅小区出入口宜结合配套商业一体化设计，鼓励出入口的个性化、标识性。

4.4 市政设施隐蔽化设计。风井、管网箱等市政设施应以隐蔽化、小型化、景观化为原则，结合绿化合理布局设计。

4.5 优化竖向设计。住宅小区应依据场地和周边道路标高合理做好竖向设计。地形高差过大的地块，应优先考虑采用花台、绿化坡地与台阶相结合的手法自然过渡处理，并做好与城市道路的衔接。

4.6 精细化进行围墙设计。围墙形式应以通透式为主，宜结合绿篱形成“绿墙”效果，鼓励沿城市道路围墙的精细化、个性化设计。

5 城市森林花园住宅

5.1 术语定义

1.城市森林花园住宅 以设置一个高度不小于两个住宅自然层的开敞式户属空中花园为基本配置的住宅。

2.户属空中花园 具有庭院和阳台功能的户属室外空间。

3.空中共享平台 高于室外地面，供交往活动和连通功能公共室外场地。

5.2 设计要求

1.空中共享平台的空间高度不应低于两个自然层层高。空中共享平台除必要的安全围护设施外，不得设置其他围护结构，且后期不得分隔。

2.空中共享平台设置停车功能的，须保证每户 1 个停车位，建筑面积应为所属两层房屋总建筑面积的 65-75%，不当作停车功能的应为所属两层房屋总建筑面积的 35-45%。

3.空中共享平台仅作为公共绿化、休闲、邻里交流、停车等公共空间使用，严禁挪作他用。

4.户属空中花园应设置于建筑主体结构以外，其外挑部分，进深不宜小于 2.5 米，高度不低于两个自然层层高，能设置满足安全要求的围护设施($1.2 \text{ 米} \leq H \leq 1.5 \text{ 米}$)，不得设置其他围护结构。

5.户属空中花园的面积应与户型建筑面积相匹配，户属空中花

园面积最小不应小于 30 平方米，最大不宜超过 85 平方米。

6.出挑的户属空中花园不应影响下层住宅起居室、卧室的采光，室内采光等级应满足《建筑环境通用规范》和《建筑采光设计标准》的有关规定。

7.空中共享平台、户属空中花园的绿化应根据我市气候分区综合考虑植物的品类和配置，同时应满足荷载、防渗、抗风、养管等安全使用要求。

8.空中共享平台、户属空中花园的种植区域应做降板处理，降板深度应不低于 0.5 米，种植区域面积不得小于户属空中花园水平投影面积的 50%。

5.3 规划指标规定

1.城市森林花园住宅建筑面积按现行建筑面积计算规范执行。空中共享平台及户属空中花园的建筑面积不计入容积率和不动产登记面积。

2.住宅建筑的间距和退界应按建筑主体最外边缘计算，有户属空中花园的一侧应算到花园最外边缘。

3.建筑密度按建筑物的基底面积进行计算。

4.空中共享平台在绿化面积不小于平台水平投影面积的 60%的前提下，可按照绿化平台面积的 20%折算计入小区绿地率。

5.建筑之间的日照间距应符合现行国家标准《城市居住区规划

设计标准》GB50180 的有关规定，日照计算应符合以下要求：

(1) 当城市森林花园住宅为遮挡物时，日照计算的遮挡面应为户属空中花园（空中共享平台）的最外边缘；

(2) 当城市森林花园住宅为被遮挡建筑时，日照计算的被遮挡面应为建筑主体外边缘。

5.4 其他要求

1. 开发建设单位须将空中共享平台、户属空中花园用途及业主相关义务纳入房屋销售合同和物业管理规约，明确业主后期管理和维护义务，严禁封闭空中共享平台、户属空中花园或改变用途。

2. 城市森林花园住宅项目除满足上述要求外，其他设计及管理建议参照《城市森林花园住宅设计标准》（T/CECS855-2021）等相关规范执行。

6 细化相关图件要求

住宅项目效果图应真实合理反映实际情况，不得虚假夸大。应提供方案与周边实景结合的效果图，多角度对方案进行区域空间分析。建筑各主要立面图应明确标识材质、色彩等。

附件 2

淄博市新建商品住宅建筑设计品质提升指引

1 总则

为提升淄博市住宅品质，体现以人为本、安全卫生、绿色环保和可持续发展的住宅设计理念，促进淄博市住宅建设高品质、高质量发展，制订本指引。本指引适用于淄博市新建的住宅单体设计。

2 建筑专业

2.1 居住空间

1.住宅层高不应小于 3m。

2.户门门洞洞口尺寸不应小于 1.10m，门垛宽度不应小于 0.10m。相邻户门并列布置时，门扇间最小净距离不应小于 0.40m；相邻户门为 L 型布置时，门扇开启过程中最小净距离不应小于 0.60m。

3.住宅设计应明确热水器、太阳能水箱、燃气壁挂炉等位置，且在悬挂重物处部位采用结构加强措施；阳台洗衣机与太阳能储热水箱预留净尺寸不应小于 0.70m×0.70m(宽×深)；厨房内开窗不得影响洗涤池水龙头的安装和操作台的使用。

4.卫生间布局应综合考虑卫生间门的开启方式及方向，卫生间

门与洁具在实际使用中应避免使用时相互影响。

5.住宅阳台应封闭，不得设为开敞式、半开敞式。

2.2 防水设计

1.厨房、卫生间、设有用水点的阳台的所有内墙面应做防水设计；厨房、卫生间、设有用水点的阳台的顶棚应做防潮设计。

2.住宅至少有一个阳台设置给水管和废水排水管。

2.3 共用空间

2.3.1 公共交通

1.四层及以上住宅公共电梯载重量不应小于 800kg，其电梯候梯厅净深度不应小于多台电梯中最大轿厢深度，且不应小于 1.80m（兼顾楼梯休息平台时不应小于 2 米）。设电梯的住宅每单元至少应设置一台可容纳担架的电梯。电梯井不应与卧室、书房等相邻。

2.十二层及十二层以上住宅，每个单元设置电梯不应少于两台，单元间不得用连廊连接。

3.小区内部应设公共卫生间，且应设无障碍卫生间；应适当进行适老化设计或预留适老化改造空间。

4.汽车库及地面停车位应满足汽车进出通行要求，标准车位宽度应在现有标准规范基础上增加 0.1m，如垂直后退式停车标准车位尺寸不应小于 2.50m×5.30m（宽×长）。

5.住宅电梯均应通达附设的地下汽车库,通往电梯厅的通道净宽不小于 1.2m, 通道处不应设停车位。

6.地下汽车库出入口应设置雨棚,车库坡道应采取有效的降噪措施。通往地下的坡道在地面出入口处应设置不小于 0.15m 高的反坡,坡道两端应设置与坡道同宽的截水沟。

7.住宅配建机动车停车位不应采用机械式停车位,车库(车位)地面材质不宜采用水泥砂浆地面。

8.地下车库及一层宜设大堂公共空间,大堂建筑面积不宜低于 15 平方米。

2.3.2 设施

1.住宅的空调室外机位应与建筑一体化设计,配置集中空调的户型,每户设备平台面积不应超过 2 平方米且长边宜南北向布置,位置、尺寸等不得为违规私自改造纳入室内使用空间预留条件;分体式空调室外机位净尺寸不宜小于 $1.20 \times 0.70 \times 0.90\text{m}$ (长 $\times$ 宽 $\times$ 高),集中式空调室外机位净尺寸不应小于 $1.30 \times 0.80 \times 1.60\text{m}$ (长 $\times$ 宽 $\times$ 高)。

2.分体式空调室外机位应靠近所对应的使用房间,并距离可开启的窗扇水平距离不宜大于 0.40m,窗扇尺寸应满足安装需求,安装应能从本户或公共区域完成,外窗的安全防护措施应满足规范要求。

3.室外机安装位置不应对外人员和相邻窗口形成热污染及噪声干扰等；室外机安装后不应影响采光通风；厨房排烟道排烟口不应正对着空调外机。

4.明装消火栓下部不宜留空，应采取措施防止儿童碰头。消火栓不宜在外墙上暗装，不能避免时应采取防结冻措施。

5.在阳台或外窗处的太阳能集热器应横向设置并设有挑板，挑板宽度不小于 2.20m，净深度不小于 0.40m，不大于 0.70m，集热器与垂直面倾斜角度不宜小于 15°，且集热器与挑板之间应通过预埋或化学螺栓方式连接牢固，确保安全。

6.防护栏杆应采用防攀爬的构造，不宜做横向构件；如果设置，则横向构件顶面到可踏部位顶面的水平距离必须大于 0.7m 且垂直距离必须大于 0.8m。

7.永久性标牌安装在住宅三层以下山墙醒目部位，便于查看。楼栋号标牌安装在住宅三或四层山墙醒目部位，数字清晰。

8.小区应在单元门禁以外合理布置智能快递柜，并预留电源。

9.消防总控室和物业监控室应设于地上同一空间或在地上相邻设置，不得设于地下空间。

10.入户门厅及电梯轿厢应设置电视监控系统。住宅应采用高品质入户门。

2.4 室内环境

1.户内配电箱、家居配线箱等不宜设置在分户墙上，如果设置在分户墙，分户墙厚度不应小于 250mm，且应错位开槽，开槽处应采取措施满足相应墙体隔声量要求。

2.屋顶消防水箱间设置在住户上方时，应采取双层板及有效的隔声减振、防排水措施；卫生间的洁具、立管宜避开卧室的墙面布置，避免噪音对卧室的影响。

3.紧邻城市交通干线两侧的住宅应加强隔声防噪措施，其居住空间的外门窗应采用三玻两腔等隔声性能良好的外窗。

4.卧室、起居室（厅）的分户楼板的计权标准化撞击声压级不应大于 65 分贝。采用隔声材料将楼地面垫层、面层与墙体分隔。

2.5 海绵城市

践行海绵城市理念，全域推进海绵城市建设，按照海绵型建筑与小区要求进行设计。应合理布局绿化、保洁取水点。

2.6 绿色建筑和装配式建筑

新改扩建商品住宅应按照《山东省绿色建筑促进办法》《淄博市绿色建筑创建行动》及有关政策规定，进行绿色建筑设计，不得低于规定等级和标准；应按照建设条件意见书及省下达市新开工装配式建筑面积占比配建装配式建筑，分期实施时，每期均不得低于配建比例。

2.7 设计变更

施工图设计变更时，各专业不得低于原设计标准（包含造价）。

3 结构专业

3.1 地下室底板为有抗浮要求的防水板时，板厚不应小于 350mm，且应双层双向配筋，钢筋间距不宜大于 150mm。

3.2 地下室挡土墙墙厚不应小于 250mm，钢筋间距不应大于 150mm。

3.3 地下室顶板不应采用无梁楼盖。

3.4 多层混凝土剪力墙结构墙厚不应小于 150mm，小高层、高层混凝土剪力墙结构墙厚不应小于 180mm。

3.5 剪力墙结构不宜采用转角窗，当必须设置时应采取抗震加强措施；楼梯间四角应设竖向构件。

3.6 对剪力墙结构住宅南、北外纵墙墙体开洞后至少应满足壁式框架计算模型。

3.7 对高层剪力墙结构住宅，山墙应采用钢筋混凝土墙，且结构开洞率不应大于 40%。

3.8 剪力墙端部与跨度大于 5 米的梁相连时，宜设端柱或翼墙。

3.9 连接两交通核的连廊结构有效宽度不应小于 2.0m，连廊板及洞口周边楼板厚度不应小于 120mm，且应双层双向配筋。

3.10 单向板厚度不应小于跨度的 $1/30$ mm，双向板厚度不应小

于短跨的 $1/35$ mm，且板厚不应小于 100mm。

3.11 现浇板内预埋线管应分散布置在上下钢筋网片之间，线管交叉不得超过两层。线管最大外径不应超过 50mm 及板厚的 $1/3$ ，外皮至楼板上下外边缘的距离不应小于 35mm。

3.12 现浇屋面板厚度不应小于 120mm，应采用双层双向通长钢筋，钢筋间距不应大于 150mm。现浇屋面板应采用防水混凝土。

3.13 当阳台悬挑长度不小于 1.50m 时，阳台应采用梁板式结构。

4 给排水专业

4.1 户内给水支管不宜架空穿越卧室，当有困难，需要架空穿越时，穿越卧室的给水管道应采取防水流噪声的措施。

4.2 给水加压、消防稳压设施、太阳能系统循环泵、空压机等设备不宜与住宅部分（包括储藏室）有接壤的边界，且应尽量远离住宅区域。

4.3 底层单独排水除应满足现行规范外，小于 13 层的住宅底层排水管道也宜单独排出。住宅厨房单独排出时，其排出管最小管径不应小于 75mm。

4.4 水暖管井应考虑检修排水措施，宜采用无水封直通式地漏，连接地漏的管道末端采取间接排水。

4.5 住宅下部停车库设置集水坑时，其检修口位置应避免设于

影响汽车停靠或行驶的位置，潜污泵出水管及其阀门的位置也不得影响汽车的停靠。

4.6 卫生间、厨房的排水立管、横管不应遮挡外窗或影响窗户的开启。

4.7 室内消火栓箱不应设在户门后面；设在电梯附近时，不应影响电梯按钮的使用。

4.8 大于等于 18 层的住宅卫生间不应仅设置 DN100 的普通伸顶通气立管排水系统。

4.9 给水管道入户后，在便于操作的位置，宜设置总控制阀门。

4.10 住宅室内不宜采用管道中水入户。

5 电气专业

5.1 住宅小区的配电装置及设备控制箱未设置于专用的配电间或设备控制间内时，箱体应设锁并采取局部等电位联结等有效防电击措施。

5.2 住宅小区电动自行车停放区域应预留电动自行车专用的充电设施安装条件，充电设施应具备充满自动断电、定时断电、充电故障自动断电、过载保护、短路保护、漏电保护功能。电动自行车充电设施配置比例不低于居民户数的 35%。

5.3 住宅楼梯、走道、电梯厅等公共区域的照明节能自熄开关应采用人体感应、雷达感应等非接触控制型产品。

5.4 住户配电箱和弱电配线箱，装设在剪力墙上的应预留洞口；住户配电箱不应装设在水、暖管井壁、厨房内及卫生间的墙上，也不应嵌装在电梯井道、建筑外墙。

5.5 住宅内应采用安全型电源插座。电源插座应避免避开暖气片、水管、衣柜等设施，并且与弱电插座间隔不少于 300mm，空调插座位置应结合空调机位置合理布置。同时宜为电动窗帘等智慧家居预留插座，电热水器、洗衣机、空调、厨房电源插座型号宜选用自带开关控制型。

5.6 火灾自动报警系统及其子系统的线路不应与其它非消防类弱电线路共用保护管或槽盒内敷设，消防应急广播线路应独立穿导管或独立槽盒敷设。

5.7 储藏室、车库等地下空间和电梯轿厢应实现手机无线信号覆盖。

6 暖通专业

6.1 供暖燃气壁挂炉不应直接安装在与卧室相邻的墙体上。

6.2 住宅设置集中空调系统时，应设分室调温和控制装置，鼓励安装具有处理 PM2.5 功能的新风系统，建议使用双向气流热回收型，过滤装置应便于拆卸更换，并应根据空调设计图纸在结构墙体、梁处预埋冷媒管套管。

6.3 住宅设置集中空调系统时，应充分考虑气流组织，尽量分

布均匀，应避免空调室内机送风吹向床头。

6.4 空调外机位的通风百叶开口率不应小于 70%，保证气流通畅。

6.5 集中空调系统采用户式地面辐射空调系统时，宜同步设计保持室内微正压新风和湿控系统。

6.6 住宅卧室、起居室、书房室内管道保温后管底距地面完成面安装高度不应小于 2.35m。住宅公共区域（门厅、楼梯间前室、合用前室、消防电梯前室等）设备管线底距地面完成面安装高度不应小于 2.30m，地下室大堂等设备管线底距地面完成面安装高度不应小于 2.10m。

6.7 设置在住宅地下室内供平时使用的通风机房，不应贴邻住宅居住用房；当必须贴邻时，风机应设消声隔震措施并宜落地安装，风机房、管井也应做隔音处理。

6.8 热力管道应采取防止固体传声措施。

7 勘察专业

7.1 建筑抗浮应采用抗浮专题报告提供的设计参数，未进行专项勘察时，一般地区的抗浮水位不应低于自然地坪或挖方整平标高。

7.2 拟建建筑物位于疑似采空区、岩溶及其它不良地质作用发育场区时，应按照相关规范要求专项勘察和审查。

7.3 有关基坑施工安全专项方案的设计说明中，应评价基坑开挖对周边建筑、市政设施的影响。

附件 3

淄博市新建商品住宅市政环卫园林 景观设计品质提升指引

1 总则

本指引是为了满足人们居住生活水平日益提高的需求而编制，旨在加强规划设计单位、开发建设单位和管护监管单位等对住宅小区市政环卫园林景观设计的技术指导和监督，以提高淄博市新建住宅环境的绿化品质。

本指引中所称“住宅小区”的范畴为现行国家标准《城市居住区规划设计标准》（GB50180）中的“居住街坊”，指由支路等城市道路或用地边界线围合的住宅用地，是住宅建筑组合形成的居住基本单元。

2 绿化设计技术要求

2.1 小区绿化设计应与全域公园城市建设相结合，在提质增容的同时，将小区内、外绿化风格协调统一，健身步道有机连通。

2.2 住宅小区园林景观绿地率指标应保证不低于规划审批的技术指标，鼓励创造条件增大绿地面积。

2.3 绿化工程设计方案必须与规划审批总平面图、绿化施工图、公示示意图、绿化竣工图一致。

2.4 绿化工程要与主体建设项目同步设计、同步审批、同步建

设、同步交付使用。绿化工程施工单位必须严格按照批准的设计图纸和园林技术操作规程施工，高标准精细化组织实施。

2.5 建设单位对已交付住宅小区绿化进行改造、调整时，应严格遵守有关规定，将绿化调整改造方案向业主公示，并征求意见。涉及迁移、砍伐树木、临时使用绿地以及减少绿地的，按程序报相关部门审批。

3 树种选择与绿化质量标准

3.1 居住区绿地的植物配置应根据环境特点和功能要求，进行植物材料的选择和空间布局，形成生态结构稳定、疏密错落有致、季相变化丰富的植物景观。

3.2 居住区绿地设计应以植物造景为主，采用乔、灌、草结合的复层绿化，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 50%以下。

3.3 植物种植设计应体现整体与局部、统一与变化、主景与配景及基调树种、季相变化等关系；应充分利用植物的枝、花、叶、果等形态和色彩；应多植庭荫树、色叶树、观果植物、芳香植物、保健植物、花灌木等；提倡多种植宿根花卉。

3.4 植物选择应适地适树，优先选用乡土树种及引种驯化后在淄博市适生的植物。宜选择寿命较长、病虫害少、无针刺、无明显飞絮、无毒的植物种类。

3.5 住宅小区景观设计时，应加强基地范围内原生植物，尤其是古树名木的保护与利用。

3.6 提倡立体绿化。结合立地条件采用藤本植物、攀援植物等进行垂直绿化，以丰富建构筑物立面效果，同时增加绿量。围墙采用通透式的，应设计垂直绿化，种植藤本植物。

3.7 注重绿色环境规划，采用海绵城市建设等低影响开发生态措施，结合绿地竖向地形设计下凹式绿地、雨水花园、植草边沟等，充分利用雨水等绿色资源，同时注意耐水湿植物的选择与配置。

4 绿化设计要点

4.1 集中绿地应满足居民户外活动的需要，充分考虑功能性，合理布置座椅、景亭、廊架、建筑小品等，并配设小型的活动场地及健身游乐器材等设施，设施材质、样式的安全性必须满足相关技术规范，活动设施、场地与居民楼需保持合理间距，防止影响一楼业主。

4.2 园林景观、小区道路设计应与海绵城市理念相结合，优化园林地形、道路、广场排水，防止雨水倒灌。

4.3 住宅建筑的宅旁绿地应根据不同朝向和使用性质进行布置，植物选择要点应符合表 1 要求。

表 1 不同建筑朝向的植物选择要点

建筑朝向	植物选择要点
建筑南面	应保证建筑的通风采光，选择喜阳、耐旱，花、叶、果、姿优美的乔灌木。
建筑北面	选择耐荫、抗寒树种。
建筑西面、东面	应充分考虑夏季防晒和冬季防风的要求，选择抗风、耐寒、抗逆性强的常绿乔灌木。

4.4 宅旁绿地的植物距离住宅建筑立面的距离应符合表 2 规定，有窗立面应栽植落叶乔木，满足住宅建筑对通风、采光的要求。

表 2 植物与建筑外立面物最小间距		单位：m
建筑外墙	最小间距	
	至大乔木中心	至灌木中心
有窗朝阳面	5.5	2.0
有窗背阴面	3.0	2.0
无窗立面	2.5	1.5

4.5 配套地面停车场、林荫场地、休憩广场和运动场地周边及人行道两侧应选择冠大荫浓、主干通直、生长速度适中，无根蘖、无浆果及无滴脂污染的落叶乔木，不应选用寿命过短、易发病虫害的速生树种。

4.6 地下及半地下建筑顶板上的绿地，覆土层应 $\geq 1.5\text{m}$ 。

4.7 屋顶绿化种植应严格按照结构负荷覆土厚度设计选择浅根性的小乔木和灌木地被类，地被宜选用耐旱、耐修剪植物。

5 市政设施设计要求

5.1 小区主要道路至少应有两个车行出入口连接城市道路，其路面宽度不应小于 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宜小于 2.5m。

5.2 各级道路路面选材应因地制宜，选取环保性材料，满足耐久、防冻、防滑等要求并与海绵城市理念相结合。

5.3 小区给水系统应具有保障不间断向建筑或小区供水的能力，供水水质、水量和水压应满足用户的正常用水需求。小区室外给水管网干管应成环状布置。

5.4 新建小区排水体制应采用雨污分流制，雨、污水不得混接。

5.5 新建小区应遵循源头减排原则，建设雨水控制与利用设施，降雨的年径流总量和外排径流峰值的控制应达到建设开发前的水平。

5.6 住宅小区内道路照明在满足功能性照明前提下，更要注重美观性，灯高在 3-4 米，单光源功率不要过大，灯具选择上以节能和避免光污染为前提，不宜采用高压汞灯和白炽灯，灯具不要安装在居民楼一层窗户附近，避免影响居民休息。

6 环卫设施设计要求

6.1 新建小区应按照《山东省城乡生活垃圾分类技术规范》和

淄博市生活垃圾分类工作有关要求，设置垃圾分类收集设施，并实行四分类。

6.2 新建小区其他环卫配套设施应严格按照小区规划设计要求落实。

说明：除执行本指引外，未提及的其他内容，还应符合现行国家、行业和地方相关标准规范。

附件 4

淄博市新建商品住宅施工质量品质提升指引

1 总则

为提升淄博市住宅施工质量品质，满足人民群众高质量生活需求，从源头减少住宅质量问题，强化施工质量意识，制订本指引。本指引适用于淄博市新建的住宅单体施工，改建和扩建的住宅单体施工可参考执行。

2 过程质量管理

2.1 严格落实建设单位首要责任。建设单位作为工程建设活动的总牵头单位，承担着重要的工程质量管理职责，对保障工程质量具有主导作用。建设单位是工程质量第一责任人，依法对工程质量承担全面责任。建设单位要保证合理工期，履行质量管理职责，按规定组织工程竣工验收，严格履行质量保修责任，落实工程质量保修期有关要求（表 2.1.1）。建设单位不得以任何方式要求设计、施工等单位违反工程建设强制性标准，降低工程质量；不得擅自变更经审查的施工图设计文件。

表 2.1.1 房屋建筑工程质量保修期限表

编号	部位	保修期
1	地基基础工程和主体结构工程	设计文件规定的该工程的合理使

		用年限	
2	屋面防水工程，有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏	10年	
3	供热与供冷系统	5个采暖期、供冷期	
4	电气管线、给排水管道、设备安装	隐蔽部分	10年
		非隐蔽部分	5年
5	装修工程	2年	
6	其他项目	合同约定	

2.2 狠抓地基基础与主体结构质量。加强混凝土质量管控，明确混凝土施工质量相关单位的质量责任，实行结构实体混凝土强度自检管控，对混凝土试件规格差异化管理，通过施工现场和预拌混凝土生产现场联动管理，提高监管效能。

2.3 严格控制建筑材料质量管理。按照“谁采购谁负责、谁验收谁负责、谁使用谁负责”的原则，强化进场建筑材料监管。进一步落实主要建筑材料见证取样送检和二维码唯一标识制度，杜绝使用“瘦身钢筋”、“麻刚沙”等不合格建材。

2.4 深入开展住宅常见问题治理工作。从实体、管理、工艺、材料、施工等方面入手，要求施工项目制定住宅工程质量常见问题防控措施和实施方案，实施样板引路制度，对涉及质量常见问题主要防控措施的关键工序、关键部位隐蔽工程实施举牌验收。进一步压实各方质量责任，推进质量管理标准化，提升工程质量

水平。

2.5 认真开展住宅工程分户验收。建设单位作为实施分户验收的第一责任人，对分户验收的组织、实施、验收、成果以及维保承担全面责任。分户验收应分阶段进行，分别在主体结构分部工程和单位（子单位）工程竣工验收前，应按计划、方案对每户住宅及公共部位的观感质量、结构尺寸和主要使用功能等进行专门验收。未进行分户验收或分户验收不合格的，不得进行主体结构分部工程质量验收，不得组织单位工程竣工验收。对（已）投保工程质量潜在缺陷保险的，鼓励受委托的 TIS 机构提出整改意见，应一并纳入分户验收整改。积极推广住宅工程质量信息公示，鼓励建设单位向业主推送分户验收影像资料、二维码等方式，告知分户验收实施过程和结果。

2.6 全面实施全装修住宅业主开放日活动。实行商品房预售制度的全装修住宅项目，建设单位应当在完成分户验收后，工程交付前设立开放日，邀请业主对其房屋质量进行查验，建设各方对查验出的质量问题及时整改。工程交付时，建设单位应向购房者提供住宅装饰装修工程竣工图、住宅质量保证书和住宅使用说明书，并对其真实性负责。建设单位应设置工程质量投诉受理和维修部门，按照住宅质量保证书与合同的约定，在保修期限内承担相应的保修义务。

2.7 全面推行“先验房后收房”制度。房地产开发企业对其所售住宅质量负首要责任，对落实“先验房后收房”制度承担策划组织、闭环整改和安全保障责任。房地产开发企业在开工、施工、销售、验收、交付等阶段，按进度、分批次公示住宅工程质量信息，接受社会监督，质量信息包括项目基本信息、工程质量终身责任单位及负责人信息、主要建筑材料信息、工程验收信息、质量保证信息等内容，鼓励采用二维码的形式，便于业主在销售现场、查验现场通过手机扫码查看。单位工程竣工后具备合同约定交付条件的，组织业主对拟交付住宅进行查验。查验过程中，逐条记录、解答业主提出的设计、施工质量问题。业主在查验记录上对查验情况签字确认，形成业主查验问题处置销项台账。能立即维修的，现场组织修复。现场无法维修的，及时向业主说明，另行约定承诺维修完成时限。业主要求复验的，施工质量问题维修完成后应通知业主复验，复验结果应经业主签字确认。

3 防水工程

3.1 明确防控目标任务

建设单位承担工程质量首要责任，是住宅渗漏防控第一责任人，对购房人负有防水工程质量 10 年保修责任，要在设计、施工、监理、采购等合同中，明确约定渗漏防控各项要求。开工前，应下达《住宅工程质量常见问题防控任务书》，组织参建各方全面落

实《山东省住宅工程质量常见问题防控技术标准》(DB37/T5157)。

3.2 地下工程防水

1.防水混凝土选用粉煤灰时，其级别不应低于Ⅱ级，防水混凝土应采用机械振捣，分层连续浇筑，防止出现冷缝，不留或少留施工缝。如需留设施工缝，应设置止水钢板等止水措施。

2.防水混凝土结构内部设置的各种钢筋或绑扎铁丝，不得接触模板。当固定模板的螺栓穿过混凝土结构时，可采用工具式螺栓或螺栓加堵头，螺栓上应加焊止水环，焊接时应满焊。拆模后应将留下的凹槽用密封材料封堵密实，并应用聚合物水泥砂浆抹平。

3.柔性防水层阴阳角、水平施工缝、后浇带等特殊部位应增贴一层相同材料的柔性防水加强层，加强层宽度应为 300~500mm。

3.3 楼屋面防水

1.厨房、卫生间、阳台等有防水要求的建筑楼地面，楼板周边地面除门洞外，应向上做一道高度不小于 200mm的混凝土坎台，厚度同墙厚，且应与楼板同时浇筑。

2.墙面防水层的泛水高度不得小于建筑地面 300mm，洞口周边、阴阳角处应设置附加层，附加层高度不得小于 300mm；门口处防水层沿地面外延 500mm，向洞口两侧外延 200mm。

3.当给水、供暖管道进入有水房间时，不得破坏防水层，管道可采取在隔墙防水层上翻高度以上位置穿过隔墙进入有水房间，

或者在卫生间门口设置止水台，提前预留套管，施工完管线后进行防水封堵。

4.种植屋面排（蓄）水材料和过滤材料应严格按设计要求，不得随意变更和去除。

3.4 防水分部分项验收

对易渗漏部位应进行基层、防水层、面层三次蓄水试验，蓄水时间不少于 24h，种植屋面不少于 48h，蓄水最浅处不少于 30mm；涉水房间每次蓄水时间不应少于 24h，蓄水高度宜为 20mm。地下室在回填前应进行防水效果检查。建筑外墙工程墙面防水层和节点防水完成后应进行淋水试验，持续淋水时间不应少于 30min。仅进行门窗等节点部位防水的建筑外墙，每个单体工程应抽取 10%以上数量的外窗进行压力淋水试验，水压 0.10—0.12MPa，持续淋水时间不应少于 30min。建设、施工、监理单位应对蓄水、淋水或围水试验的关键环节进行全面验收。

4 砌筑工程

4.1 砌筑工程施工

1.施工前应编制专项施工方案，并应充分考虑灰缝厚度和宽度、预留洞口、构造柱、管线、开关、插座等部位。

2.砌筑前，监理单位应会同施工单位复核墙体的轴线、标高、门窗洞口等位置，并共同签署验收意见。

3.砌筑砂浆宜采用预拌砂浆，其中，混凝土多孔砖、轻骨料混凝土砌块、加气混凝土砌块、混凝土小型砌块等宜采用专用砌筑砂浆砌筑，使用时应在现场集中拌和。

4.2 砌筑工程裂缝控制

1.不同墙体基体材料交接处应采取钉钢丝网等抗裂措施。钢丝网与不同基体的搭接宽度每边不应小于 200mm。

2.钢丝网应采用间距不大于 300mm的钢钉或射钉加铁片固定。钢丝网片的网孔尺寸不应大于 20mm×20mm。钢丝网宜采用先成网后镀锌的后热镀锌电焊网。

3.填充墙砌筑接近梁底或板底时，应预留 30-50mm空间，间隔至少 14d 后，间隔 600mm设置防腐木楔塞实，再用膨胀细石混凝土填塞密实。

5 建筑节能工程

5.1 建设、施工单位不得随意更改外墙外保温系统构造和组成材料；如需变更应按规定程序办理变更手续，且不得降低节能效果。外墙外保温施工前应作出专项施工方案，由总承包单位报建设单位或监理单位审查批准后方可实施。

5.2 建筑节能工程保温材料进场时应对燃烧性能、导热系数或热阻进行复验，并应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB50016、《建筑内部装修设计防火规范》GB50222、建筑节能工

程施工质量验收标准》GB50411 的规定。

5.3 外墙保温工程施工期间及完工后 24h 内，基层及环境空气温度不应低于 5℃。夏季应避免阳光暴晒，当采用 EPS/XPS 保温板时，施工完成后及时进行抹面施工。当遇 5 级及以上大风、雨、雪、雾等恶劣天气时，应停止抹面施工。

5.4 抹面胶浆的配置应严格按供应商提供的配比和制作工艺在现场进行，每次配制不得过多，视不同环境温度条件控制在 2h 内或按产品说明书中规定的时间内用完。

5.5 墙体节能工程所用保温板材与基层之间及各构造层之间的粘结必须牢固，保温板材与基层之间的拉伸粘结强度应进行现场拉拔试验，且不得在界面破坏。

信息公开属性：此件主动公开

淄博市住房和城乡建设局办公室

2023年6月25日印发