

平江县国土空间规划委员会文件

平规委发〔2025〕4号

平江县全面推行现房销售和“好房子” 规划建设的若干措施（试行）

为进一步促进我县房地产行业平稳健康发展，全面提升县域内新建住宅的品质和品位，满足人民群众对高质量居住环境的实际需求。根据“好房子”开发建设的有关要求，结合我县实际，制定如下措施：

一、实施现房销售

1. 对在新出让土地上新建并在竣工验收之后才启动销售的商品房现房销售项目，给予以下7项现房销售奖励措施：

（1）在符合项目地块详细规划和达到交付标准的前提下允许分期办理工程规划许可、分期建设，但水泵房、变配电室、弱电机房、燃气调压柜、消防控制室等设施，应规划设置在首期项目，并纳入首期项目开发建设。

（2）由县人民政府指定职能部门负责与开发项目同步

开工建设临近城市道路外的供排水、供电、供气、通信、有线电视等配套设施。

(3) 政府行政事业性收费由征收单位按照我县统一收费标准 50% 予以收取。

(4) 对土地评估的楼面地价按计容计价建筑面积每平方米 150 元予以优惠。

(5) 开发企业以自有资金购买的土地，经核定后可计入项目资本金。

(6) 新建商品房项目因条件限制不能建设防空地下室的，经人民防空主管部门批准，在办理建设工程规划许可证之前，建设单位可以申请缴纳防空地下室易地建设费，由人民防空主管部门按照人民防空工程建设规划就近易地修建。

(7) 在取得出让土地使用权后，可在缴纳最低不少于 50% 出让价款的情况下，申请办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等开发报建手续，但必须按照《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（国土资发〔2010〕34 号）的规定缴清土地出让价款。开发项目必须在缴清全部土地出让价款和契税后，方可办理商品房现售备案和不动产权证。

二、优化空间设计提升建筑美学，建设品位优美“好房子”

2. 科学制定土地供应计划，优先供应地理位置好、公共配套齐全的住宅用地，并对具备带“方案”出让条件的地块，在土地出让前，由县自然资源、住建部门负责将城市设

计、建设工程设计方案等相关条件予以明确，作为土地出让的前提条件，纳入供地方案。对因风貌管控等需对建筑高度予以控制的区域，在符合相关规定基础上可根据实际情况合理设置容积率。支持房地产企业开发建设多元化产品，加大品质型、绿色生态型、康养型住房开发比例，将改善性住房项目优先纳入年度土地供应计划。鼓励开发“大平层”、适度开发低密度低层住宅等改善性住宅产品。

3. 提升停车库自然通风采光效果，减少地质结构的破坏，降低工程投入，新建住宅小区可因地制宜（受地形地势、道路标高、不良地质、地下水位等特殊因素影响的）进行场地整体抬高设计，抬高地坪作为住宅室外设计地坪。场地整体抬高部分用于停车、住宅储藏室、市政配套站房等用途的，并采用封闭、绿化隔离形式的可不计入容积率，同时应在规划条件及出让方案中予以明确；绿地率按照《中华人民共和国建设部城市绿化规划建设指标的规定》进行计算。并应同时满足以下要求：

（1）进行场地整体抬高设计的小区，用地规模应不小于1公顷，原则上应为用地至少三面紧临道路的独立单元。

（2）做好整体抬高部分的城市界面设计，处理好与周边用地的关系。

（3）做好交通组织设计，设置不小于2个与城市道路连通的消防车道，并符合消防扑救等要求。

（4）场地整体设计地坪相对城市道路地坪，用于停车

位建设的抬高不超过 6 米，用于小区服务配套建设的抬高不超过 7.5 米。

4. 新建住宅小区项目需将绿化、管网、亮化等工程进行专项设计并达到施工图深度。由县自然资源部门负责组织相关部门对以上专项设计进行联合审查，与小区主体工程、消防工程同步验收，同步投入使用。

要提升绿地规划品质，鼓励采用屋顶、外墙、结构外平台等立体绿化方式，提倡植物多样性、加大本土树种比例，配套完善休闲、健身、儿童游乐等公共设施，推动居住小区公共空间设计精细化，创造宜居宜游的公共环境。

新建小区排水体制应采用与城市排水管网相匹配的雨污分流制，并在管网布局、调蓄设施、源头减排、化粪池设置、污水初处理方案等方面优化雨水、污水系统设计。同时，强弱电管线也同样应予以科学规划设置。

亮化设计应具备完善的布灯图、电气施工图及智能控制系统架构，并按《城市照明管理规定》的要求划分主次立面亮度，明确照度标准。

5. 消防车登高操作场地的布置位置、尺寸及施工工艺，应严格按照设计及消防要求进行施工，除消防车道完全硬化外，消防登高操作场地如若进行绿化可计入小区绿地率指标；消防登高操作场地与建筑之间的范围内可设置不影响消防救援的绿化措施及树木。

6. 鼓励在住宅顶层露台设计屋顶花园，打造多样化住

宅空间，丰富“第五立面”。建筑高度 27 米以下的住宅建筑，原则上应设计为坡屋顶，且坡屋顶设计面覆盖比例不小于二分之一。

(1) 屋顶花园须满足安全、排水、荷载等要求，不得影响消防疏散和公共检修。

(2) 屋顶花园的使用权属应明确告知全体业主，不得在屋顶花园内进行私搭乱建，开发建设单位应在房屋销售合同及物业管理规约内予以明确。

7. 新建住宅小区在绿地率满足规划条件要求的前提下，公共绿地、健身场地、地面停车、充电等设施满足规范规定配置要求的，可设置室外专有庭院（含下沉庭院）。室外专有庭院不计入建筑密度、不计入绿地率计算。并应同时满足以下要求：

(1) 首层室外专有庭院围墙宜设置起到景观、遮挡作用的通透性围墙，高度不宜大于 1.8 米。

(2) 住宅室外专有庭院应在建设工程设计方案中明确其界线及立面效果。

(3) 住宅室外专有庭院的使用权属需明确告知全体业主，不得在住宅室外专有庭院内进行私搭乱建，开发建设单位应在房屋销售合同及物业管理规约内予以明确。

8. 因城市景观风貌要求需要封闭阳台的新建住宅项目，其封闭阳台按水平投影面积的二分之一计入容积率和建筑面积，进行测量和不动产登记。居住建筑阳台等按水平投影

面积的二分之一计入建筑面积的部分，其水平投影面积之和不超过套内建筑面积的 20%。

商品房内的飘（凸）窗宽度可与房间等宽，出挑宽度不超过 0.8 米。中央空调设备平台和分体式空调外机搁板可同时设置，不大于 4 平方米/户的设备平台不计入容积率和建筑面积。

9. 沿城市重要界面的住宅应将山墙作为主立面进行设计。同时，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%。

三、强化质量安全提升建造水平，建设品质优良“好房子”

10. 鼓励通过加强工艺等措施解决房屋开裂、渗漏等问题。提倡采用如三玻两腔等形制的高强度、高气密度外窗，解决室外噪音传递问题；提倡采用中空螺旋消音落水管等降噪措施，解决室内排水管噪音问题。

11. 二次供水间和消防设备间应采用外部可视化橱窗式设计，并在内部设置感应式灯光，方便业主监督。

12. 新建住宅层高应不低于 3.1 米。商业配套服务、写字楼、公寓、酒店等公共建筑首层层高不高于 6 米，标准层层高不高于 5.6 米的，按一层计算建筑面积与容积率。

13. 商品房开发项目交付时应提交室内管线图纸、房屋结构图纸，同时应明确标示承重墙的位置和厚度，标示预留空调等管道穿越墙梁孔洞图，确保建筑结构的稳定性和安全性，提倡预埋水、电、空调等管路。

四、完善配套设施鼓励智慧管理，建设便捷舒适“好房子”

14. 在满足规划条件要求设置公共配套设施的基础上，支持利用地下空间增设业主食堂、城市书房（含四点半学堂）、洗护生活馆、健身房、洗车房、快递驿站、茶吧会客厅、私宴服务等小区配套服务设施，其建筑面积不计入容积率，产权归属于开发单位，后期不得改变使用功能。

企业无偿移交的社区综合服务中心、社区组织工作用房和居民公益性服务设施以及社区养老、幼儿园、医疗、文化等社区配套公共服务设施，计入项目规划容积率，不计算土地价格，出让方案应明确移交产权归属及交接事项。

15. 用于生活公共配套的垃圾收集屋（房）、生活垃圾分类用房、配电房、水泵房、公厕、通讯能源用房等建成后无偿移交全体业主或相关部门的，按规定计入建筑面积并计算建筑密度，计入容积率，但不计算土地价格。

符合规定的小区场地内的风雨连廊、架空走廊、檐廊、挑廊、景观亭廊等建筑公共开放空间及其交通附属设施（含专用楼梯、通道及坡道），住宅建筑首层作为公共开放空间设置的架空层，按规定计入建筑面积，但不计入容积率；

16. 将独立设置“两电”车辆（电动自行车、电动摩托车）集中存放和充电场所纳入土地出让规划条件。独立设置的“两电”车辆集中存放和充电场所，以及非机动车、机动车坡道的轻质结构车库出入口顶棚，无围护结构的不计入容积率，不计入建筑密度。新建住宅配建停车位应符合《国务

院办公厅关于进一步构建高质量充电基础设施体系的指导意见》（国办发〔2023〕19号）相关要求。

17. 为提高项目规划设计灵活性和居住生活便利性，可配套不超过总计容建筑面积 5% 的商业服务性建筑，但应相对集中布置、符合商住相对分离要求。（不包含第 14 条规定的小区配套服务设施）

支持合理选择设置底商，满足业主的日常商业需求，位于住宅塔楼下方的底层商业用房，设置独立烟道、空调机位、防坠落设施的，可认定为符合商住相对分离要求。

18. 住宅小区建筑面积开发强度达到 40000 平方米以上，商业综合体建筑面积 20000 平方米以上必须预留直升机、无人机起降坪空间，鼓励高端住宅外立面分户设立无人机识别标识。提倡应用机器人、无人机开展社区安防巡逻、紧急医疗物资投送、设施高空巡检。

五、支持个性开发合理空间利用，建设绿色实用“好房子”

19. 商品房商业网点门面如若根据业主书面要求不按报建施工图砌筑门面隔墙的，由设计单位变更施工图纸，在保证不影响消防安全等公共利益的前提下，依程序进行工程备案后，验收前可不砌筑门面隔墙。住宅项目根据业主要求不按报建施工图砌筑套内隔墙的（除有防水要求的房间外），在其他房间不影响建筑安全等前提下，验收前可不砌筑隔墙。飘窗隔墙隔板在不影响建筑安全等前提下，验收前可不砌筑。装配式建筑材料，在实际使用中需要拆除的，验收前

可不砌筑。

20. 在建住宅小区原设计为外墙内保温的，提倡采用气凝胶绝热涂层+防火保温板+保温腻子薄贴工艺。

对于与阳台连通的卧室、客餐厅，可采用预留门洞的方式进行设计，由业主自行安装推拉门。

开发项目可在商品房楼栋完成外立面施工、园林绿化工程完成苗木栽种之后开放产品参观，并可对意向客户提出的诸如自行安装避难间防火门、升级门窗档次等诉求予以记录协商。

住宅的空调室外机位应与主体建筑一体化设计，空调机位百叶窗设计应充分考虑整体外立面统一、美观、散热、通风、安装维护方便等要求，室外机安装后不应影响采光通风。

21. 结合不同区位、不同住房项目产品，可调整优化项目停车位规划配比。对于户型面积在140平方米以下的按1车位一户，户型面积在140平方米以上（含140平方米）的按1.5车位一户配建。车位原则上应采取垂直式布局，车位尺寸内净宽应不少于2.4米，车位长度不小于5.3米，标线宽度限宽不小于10厘米。地下车位办理不动产登记，不收取物业维修资金，其维修管理纳入地上对应建筑物一并管理。利用地下空间不能作为车位使用的如剪力墙等围合的消极空间，在满足消防等规范要求的前提下，可封闭作为储物间使用，并可对外销售。

鼓励提升地下室品质配套建设，地下室应设置不少于一

个下沉开敞式采光通风井。

22. 鼓励开发企业全资持有的物业公司依法依规参与其开发房地产项目的物业管理服务选聘。

23. 在商品房销售管理阶段，开发建设单位应在前期物业服务协议、业主临时管理规约中明确擅自改变房屋结构、改变房屋用途等禁止事项的，由房屋使用安全责任人自行承担相应法律责任。

本措施实施后取得国有建设用地使用权的新建且实行现房销售的住宅项目，执行本措施；实施前已出让未开工的住宅项目，在符合详细规划和合同约定前提下，可按本措施相关条款优化工程设计方案，并依法依规办理规划许可变更等相关手续。

本措施自印发之日起施行，试行期二年，具体内容由县住房和城乡建设局、县自然资源局负责解释。以往发布的有关规定与本措施不一致的，以本措施为准。执行过程中如遇上级政策要求发生变化，按上级政策规定执行。

平江县国土空间规划委员会

2023年11月8日

