

聊城市自然资源和规划局
聊城市住房和城乡建设局
聊城市行政审批服务局
聊城市城市管理局

文件

聊自然资规发〔2025〕17号

关于印发《聊城市好房子规划设计
指引（试行）》的通知

各县（市、区）自然资源和规划、住房和城乡建设、行政审批、城市管理部门，各有关单位：

为推进我市“好房子”建设，促进住宅小区品质提升，现将《聊城市好房子规划设计指引（试行）》印发给你们，请结合工作实际，认真贯彻执行。

聊城市自然资源和规划局



聊城市住房和城乡建设局





聊城市行政审批服务局



聊城市城市管理局

2025年6月26日

(此件主动公开)

聊城市好房子规划设计指引

(试行)

为推进我市“好房子”建设，促进住宅小区品质提升，构建美好居住环境，满足人民群众对美好生活的向往，根据《山东省好房子建设标准指引》等有关政策文件，参考其他城市经验做法，并结合我市实际情况，制订本指引。

1 指标控制

1.1 住宅小区实际容积率应符合表 1 的规定。

表 1 实际容积率

区域		容积率			
		低层 1~3 层	多层 4~6 层	多层 7~9 层	高层 10~17 层
中心城区	主城区	1.0~1.1	≤1.5	≤1.9	≤2.5
	县（市、区）	1.0~1.1	≤1.2	≤1.6	≤2.0
中心城区以外区域		1.0~1.1	≤1.2	≤1.6	≤2.0

1.2 住宅建筑高度不宜高于 54m。

2 优化空间利用

可采用室外专属庭院、首层架空、挑空空间、坡屋顶、户属空中花园等多种方式优化空间规划布局。

2.1 室外专属庭院

2.1.1 室外专属庭院分为地上式和下沉式,地上式庭院一般与室外地面标高齐平。

2.1.2 室外专属庭院,不计入绿地率和建筑密度;专属庭院不占用按照有关技术规定配套的公共服务设施、公共空间用地,不能影响公共通行,不得违规私搭乱建。

2.1.3 地上式庭院的隔离设计应体现景观性,一般采用通透式隔离,不超出建筑山墙。

2.1.4 下沉式庭院应与对应层数地下建筑保持深度一致,地下二层下沉式庭院不得占用公共停车空间。

2.1.5 地上和下沉式庭院均应满足消防、排水防涝等安全要求。

2.1.6 每个室外专属庭院应在修建性详细规划、建设工程设计方案中明确其位置、大小、围合形式及高度等,并向全体业主明示;开发建设单位在销售场所显著位置予以公示,并在所有商品房预(销)售合同条款中明确庭院归属。

2.2 首层架空空间

2.2.1 住宅建筑首层整体或局部架空时,应作为公共活动空间,首层架空空间不得封闭。

2.2.2 首层整体或局部作为架空层的,梁底净高不应小于3米,其建筑面积不计入地块容积率,但电梯井、门厅、过道等围合面积应计入容积率。

2.3 挑空空间

2.3.1 跃层式住宅除客厅可挑空,其余均不得挑空(若挑空客厅

连接专属阳台，则该阳台应予挑空)。

2.3.2 挑空楼板开洞面积不宜大于挑空空间所处各层户内水平投影面积(不含套内入户花园及阳台建筑面积)的 30%，且挑空高度不超过两层的，按单倍面积计容。超过规定的按有关规定计算计容建筑面积。

2.4 坡屋顶

2.4.1 住宅建筑可采用坡屋顶设计，注重造型、色彩等方面的艺术设计，丰富第五立面城市景观。

2.4.2 形成建筑空间的坡屋顶，可作为跃层式住宅客厅挑空空间；坡屋顶部分不得向室外公共露台开门，不得在公共露台私搭乱建。

2.4.3 根据建筑结构和平面布局，可结合坡屋顶设置供人室外活动的专属露台。专属露台应符合相关安全要求，不得影响楼顶间正常使用及维护，不得改为室内空间或改变使用功能，不得私搭乱建。每个室外专属露台应在修建性详细规划、建设工程设计方案中明确其位置、大小、围合形式及高度等，并向全体业主明示；开发建设单位在销售场所显著位置予以公示，并在所有商品房预(销)售合同条款中明确专属露台归属。

2.5 户属空中花园

通过设置户属空中花园，增加居住生态空间，丰富建筑立面和形式。

2.5.1 户属空中花园为具有庭院和阳台功能的户属室外空间，应

具有 2 个自然层的高度，进深不得小于 3 米，严禁封闭或改变用途。

2.5.2 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，建筑密度按照建筑物基底面积计算，建筑间距以最外边缘为基准计算。

2.5.3 当户属空中花园为遮挡物时，日照分析的遮挡面应为户属空中花园的最外边缘；当户属空中花园为被遮挡建筑时，日照分析按照《聊城市国土空间规划管理技术规定》中阳台有关规定执行。

2.5.4 带有户属空中花园的住宅小区其他设计及管理参照《城市森林花园住宅设计标准》(T/CECS855-2021)等相关规范执行。

2.6 封闭阳台

住宅阳台封闭时，主体结构外进深在 2.1 米以内的部分，按其围护设施（或围护结构）外表面所围空间水平投影面积的 1/2 计入容积率；主体结构外进深超过 2.1 米的部分，按照全面积计入容积率。每户阳台水平投影面积之和，应不超过套内建筑面积（不含阳台）的 15%，且不应大于 30 平方米，超出部分按全面积计入容积率。

2.7 挑高门厅

地上单元门厅可以采用挑高设计、通透明亮。在建筑主要朝向上的单元门厅，凸出部分高度不超过两个自然层，在符合消防安全要求时，可不作间距计算；按自然层数计算容积率。

3 公共设施和配套

3.1 室外活动场所

住宅小区应设置室外儿童娱乐、老年人活动、居民健身等场地，与绿化景观结合，并应符合下列规定：

(1) 老年人、儿童活动场地应在标准的建筑日照阴影线范围之外；

(2) 与住宅的间距不宜小于 8m；

(3) 宜设置健身步道，沿步道每 100m 宜配置休息座椅；

(4) 在紧急情况下可以转化为应急避难场所。

3.2 公共服务设施

3.2.1 住宅小区应配备健身房、儿童室、托老所、业主食堂等公共服务设施。鼓励小区配备书吧、茶室、咖啡厅、公共会客厅、棋牌室、游泳池等功能空间及文化娱乐场所，满足小区居民娱乐、休闲、社交等多样性生活需求。公共服务配套设施应在修建性详细规划及建设工程设计方案中明确功能、位置、规模。

3.2.2 商业、农贸市场、金融邮电等设施应集中布置，形成一个建筑群组，不应在住宅建筑内设置，禁止“底店上宅”。

3.3 停车设施

3.3.1 机动车停车位配建标准原则上不低于 1:1.2, 100%预留电动车充电基础设施安装条件。鼓励高于现行标准设置相关充电基础设施。结合地块实际情况，提倡配置一定数量的访客车位（不计入配建总停车位数）。

3.3.2 合理规划电动自行车充电停放场所,电动自行车充电停放场所应合理分布、相对集中,宜在室外独立设置;不应设置在地上架空层、地下二层及以下;电动自行车充电停放场所应设置视频安防监控系统。

3.3.3 独立设置的电动自行车集中存放和充电场所,以及车库出入口坡道的轻质结构顶棚,不计入容积率,不计入建筑密度。

4 交通组织

4.1 住宅小区应打造步行友好的交通环境,采用人车分流设计,交通组织应遵循安全便捷、尺度适宜、绿色出行的原则,合理规划地上、地下归家流线,通过多层级公共空间体系的设计,增强归家的仪式感和安全感。统筹考虑访客、搬家、急救、快递、垃圾清运等不同车辆的动线需求,减少对小区的干扰。

4.2 住宅小区应满足无障碍通行要求。小区内应至少设置一条从主入口通达所有楼栋单元的无障碍路线,形成连贯的无障碍通行网络,连接主要游憩场所、建筑出入口、公共服务设施及城市道路。

4.3 住宅小区主要出入口应预留进深不小于 10m 的缓冲空间,合理布置落客区、快递车位、智能快递存放区等功能空间,方便组织各类动线分流,减少相互干扰,保证与城市道路衔接的安全性。在突发事件期间,可作为防疫缓冲空间或应急避难空间使用。

4.4 鼓励结合景观设计增设风雨连廊,打造无雨人行流线。

风雨连廊是指建筑物与建筑物之间全天可通行的不封闭公共通道，不计入容积率，不计入建筑密度。具体要求为单层有顶盖、两侧均无围护结构、顶盖宽度不超过 3.9 米、净宽不小于 2.5 米、梁底净高不小于 3 米，应满足消防、疏散、日照等相关要求。

5 景观绿化

5.1 住宅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，兼顾生态、景观、遮阴和防护等功能。健身步道有机连通，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。

5.2 园林绿化应增强景观性，提高园艺水平，增加小区生态和景观价值。鼓励创造条件增大绿地面积，鼓励采取立体生态绿化。

5.3 园林绿化、道路设计应符合海绵城市建设标准，科学规划园林地形、道路、广场排水，防止内涝。

5.4 小区围墙形式应以通透式为主，宜结合绿篱形成“绿墙”效果，或结合围栏栽植爬藤花化植物，形成围栏花境景观，鼓励沿城市道路围墙的精细化、个性化设计。

5.5 鼓励增加景观照明，但应符合节能、环保、安全的要求，避免过度照明形成光污染。

6 建筑风貌

6.1 住宅小区应提高建筑外观的艺术设计水平,同时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,营造错落有致的空间形态,一般不宜大面积采用行列式布局。

6.2 住宅小区应结合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,与城市重要节点、河流、廊道、快速路、主干道沿线的天际线关系相协调,空间关系应遵循总体城市设计要求。

6.3 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小区在符合相关规定条件下,应适当加大退让距离,适当增加临街独立设置的24小时开放的口袋公园面积,留足城市开放空间,丰富街角公共界面。

6.4 城市重要节点、河流湖泊、廊道、快速路、主干道沿线的住宅小区,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。

6.5 统筹考虑住宅小区建筑形态、风格、空间组合、景观小品、景观照明、山墙面及第五立面的设计,注重公共环境设计的艺术性。

6.6 城市重要节点、河流、廊道、快速路、主干道沿线的住宅小区,建筑立面应采用公建化处理,通过精细化、艺术化设计呈现高品质立面效果。

7 附 则

7.1 本指引未明确事项，按照国家、山东省、行业及聊城市有关标准规范执行。

7.2 本指引在实施过程中，根据实际情况，可继续完善。

7.3 本指引适用于我市新建商品住房、保障性住房，改建、扩建住房参照执行。

7.4 本指引自印发之日起施行，有效期两年。

7.5 本指引由聊城市自然资源和规划局负责解释。

