关于《关于提升全市新建商品住宅规划品质要求的通知》政策解读

为进一步贯彻绿色发展理念，实现低碳住区目标，提高城市空间品质，满足人民群众对美好生活向往的要求，根据国家、省市有关规定，结合本市实际，制定了《关于提升全市新建商品住宅规划品质要求的通知》。

一、制定文件的必要性

为进一步贯彻落实国家关于房地产市场宏观调控精神，切实推进我市房地产市场高质量发展，引导提升新建商品住宅质量与品质。

二、制定依据

（一）《高层民用建筑消防安全管理规定》（国家应急管理部第5号令）第三十七条；

（二）2020年江苏省住建厅组织修订的《住宅设计标准》DB32/3920-2020；

（三）《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》（苏建规﹝2012﹞76号）；

（四）《南京市城市绿化条例》第十三条；

（五）《南京市建设工程设计方案审查补充办法》（宁规划资源规﹝2020﹞7号）；

（六）《南京市建设工程设计方案审查相关办法》（宁规规范字﹝2017﹞3号）。

三、主要内容

（一）总体要求。在既有规划条件已约定相关规划品质的基础上，进一步拓展有关管控内容，提升住宅设计和建设品质。除严格执行国家、省技术标准、规范及我市已出台有关绿色建筑等技术要求外，还须执行本通知相关要求；各区、板块已制定区域标准的，应一并执行。进一步从源头上提高住宅规划设计品质，助推提高城市空间品质。

（二）公共空间。居住区内应打造优良的小区公共空间。物业管理用房、垃圾分类收集点、变配电间和开闭所等配套设施应与小区公共建筑统筹布置，避免零星布局。核发建设工程规划许可证之前应征求园林绿化行政主管部门对小区附属绿化工程设计方案的审查意见。

（三）建筑单体。住宅建筑平面设计应尽量规整平齐，避免深凹槽；地下层入户门厅应与首层入户门厅采用同等设计及装修标准；住宅建筑应结合建筑立面设计统一设计建设封闭阳台，封闭阳台外不得设置晾晒设施；生活阳台最小进深应不小于1.5米，最大进深应不大于2.4米；设有地下机动车库的各单元电梯，均应通达至每层地下机动车库。

（四）BIM技术。主城四区及江北新区核心区内新建商品住宅项目报审须运用南京市工程建设项目BIM智能审查系统进行BIM规划报建、施工图报审和竣工验收管理。