

# 西咸新区规划建设品质标准（2024）

陕西省西咸新区开发建设管理委员会

## 目 录

第一章 总则 .....	1
第二章 宜居建设标准 .....	2
第三章 产业载体建设标准 .....	3
第四章 城市公共设施 .....	4
第五章 其他 .....	5
附表 1 十五分钟便民服务设施配建表 .....	6
附表 2 商品住宅建设品质标准要求 .....	8
附表 3 公租房、保租房建筑品质标准要求 .....	11
附表 4 安置房建筑品质标准要求 .....	13
附表 5 创新型产业园区建设品质标准 .....	14
附表 6 标准厂房建设品质标准 .....	15
附表 7 商务办公建筑品质标准要求 .....	16
附表 8 科研办公建筑品质标准要求控制表 .....	18
附表 9 仓储建筑品质标准要求 .....	19
附表 10 酒店建筑品质标准要求 .....	20
附表 11 居住小区配套教育设施建设规模要求 .....	21
附表 12 幼儿园建设规模控制表 .....	21
附表 13 幼儿园、中小学建设品质标准 .....	21
附表 14 加油加气站品质标准要求 .....	23
附表 15 公交场站规模控制表 .....	23
附表 16 公交场站建设品质标准 .....	24
附表 17 变电站建设规模控制表 .....	25
附表 18 变电站建设品质标准 .....	25
附表 19 引导性标准 .....	25

## 第一章 总则

第一条 为持续助力新区高质量发展，推动宜居宜业城市建设，实现规划科学、标准适用、建设有序、品质优良、管理高效。根据相关法律法规及国家、省市和行业相关标准、规范，结合新区实际，对新区规划建设品质标准进行修订。

第二条 本标准是国家和省市相关法律法规及技术标准的重要补充，重点对西咸新区范围内各类项目建设的规划布局、配套设施、建筑品质、公共空间等方面提出品质要求。新区范围内所有新建项目应严格执行现行国家、省、市相关标准和规定，同时满足本标准的要求。对于已批未建、在建项目，具备改造条件的，可根据本标准要求进行调整，并按程序完成设计方案变更等相关手续。

第三条 对于由政府投资的学校、标准厂房、办公建筑、市政道路项目应另行按照《西咸新区政府投资类学校建设设计导则》《西咸新区政府投资类标准厂房建设设计导则》《西咸新区政府投资类办公建筑建设设计导则》《西咸新区道路交通基础设施建设设计导则》执行。

第四条 生活圈服务设施和新型产业园区建设标准应在新建区域片区综合规划、行业相关规划中合理布局，对于已建成区域，应参照标准结合实际分期分批实施；各级自然资源和规划主管部门负责在住宅、办公、学校等各类项目用地出让阶段，将品质相关要求纳入规划设计条件；各级自然资源和规划、行政审批等行

业主管部门负责在项目的方案比选、建设工程规划许可、规划验收等阶段落实各类项目品质相关要求。开发建设单位应依照相应的品质等级和要求，在项目方案设计、建设施工等阶段，落实品质标准要求。

## 第二章 宜居建设标准

**第五条（生活圈服务设施）** 在十五分钟合理步行范围内，以构建相对集中的便民服务设施区域为目标，对教育、公共服务设施、商业设施、活动场地等四方面提出14项设施配置要求，具体指标及建设要求应满足附表1要求。每个生活圈范围一般不应大于5平方公里，服务人口一般为5-8万人，最大不应超过10万人。

**第六条（商品住宅）** 为提升商品住宅建筑使用品质，所有新建商品住宅项目（不含拆迁安置和保障性住房）要求在从层高、外立面、公共空间、电梯、停车配置、配套设施、绿化场地、形态管控8方面达到A+级、A级或B级标准。具体指标须符合本标准附表2要求。

**第七条（公共租赁住房、保障性租赁住房）** 为规范公共租赁住房 and 保障性租赁住房建设管理，所有新建公租房项目参照商品住房B级标准建设，应在外立面装饰材质、层高、功能、电梯、设备、全装修等6个方面符合本标准附表3控制要求。所有新建保租房项目应在户型面积、套内空间功能、层高、电梯、公共区域及服务用房、家具配置、外立面装饰7个方面应满足附表3控制要求。

**第八条（安置类住房）** 为规范安置类住房建设管理，所有新建安置房项目应参照商品住房B级标准建设，并在层高、外立面、电梯、设备、公共空间等5个方面不得低于附表4控制要求。

### **第三章 产业载体建设标准**

**第九条（新型产业园区）** 为提高新区就业环境品质，以建设配套齐全、功能复合的新兴产业园区为目标，要求满足规模的园区<sup>1</sup>在公共管理、产业服务、商业休闲、特色服务和景观环境等5个方面达到标准要求，具体应符合附表5要求。

**第十条（标准厂房）** 推进生产建筑的标准化建设，所有标准厂房要在规划指标、配套设施、功能、面积、高度、外立面装饰、屋面、供电、智能化8个方面达到标准要求，具体指标须符合本标准附表6要求。

**第十一条（商务办公）** 为提升商务办公国际化品质，所有商务办公项目要求在规划指标、空间尺寸、大堂设计、外立面装饰材质、建筑面宽、建筑立面、电梯、电气、停车9个方面达到A级或B级标准。具体指标须符合本标准附表7要求。

**第十二条（科研办公）** 新建科研办公建筑的控制指标、功能构成、建筑风格、外立面材质、建筑组合、色彩、层高、服务设施、电气暖通、智能化等10项内容应符合附表8要求。

**第十三条（仓储建筑）** 提升仓储建筑的标准化建设水平，所有仓储建筑在设备、高度、外立面装饰、屋面、智能化5方面

---

<sup>1</sup> 新型产业园区一般占地约1-2平方公里，就业人口一般为2-3万人。

须达到A级或B级标准。具体指标须符合本标准附表9要求。

**第十四条（酒店）** 提升酒店服务品质，所有酒店项目要求在大堂设计、宴会厅、入口设计、电梯、外立面装饰材料、建筑立面、庭院景观、停车、配套设施9方面达到A级或B级标准。具体指标须符合本标准附表10要求。

## 第四章 城市公共设施

**第十五条（学校）** 居住小区配套教育设施建设规模、幼儿园建设规模应符合附表11、12要求。学校应在建筑功能、建筑形态、层高、外立面材质、门窗要求、日照要求、接送设施7方面达到标准要求，具体应符合附表13要求。

**第十六条（加油加气站）** 提升加油（加气）站及甲醇加注站标准化建设水平，所有新建项目占地面积不得大于5000平方米，容积率不得大于1.0，建筑密度不得大于40%，绿地率不得小于25%，并且要求在外观、停车配置、便利服务设施、智能化4方面达到A级或B级标准。具体指标须符合本标准附表14要求。

**第十七条（公交场站）** 提升公交场站标准化建设水平，首末站、枢纽站、停保站和综合车场等各类公交场站建设规模须符合附表15要求，并从“立体化、人性化、智能化、美观化”四方面达到标准要求，具体应符合附表16要求。

**第十八条（变电站）** 提升变电站标准化建设水平，所有新建变电站项目建设形式和规模应符合附表17要求，建设形式、控

制指标及建筑外观应分别达到标准要求，具体应符合附表18要求。

**第十九条（医院）** 医院建筑（不含社区医院）须安装中央空调、医院专用新风系统、管道直饮水系统，根据实际条件配置垃圾污衣污物气动管道输送收集系统。

## 第五章 其他

**第二十条** 鼓励各类项目在严格落实以上各项标准基础上进一步提升项目品质，可根据实际情况选择满足相关引导要求，具体要求见附表19。

**第二十一条** 本标准由西咸新区开发建设管理管委会制定，因特殊原因不能满足本标准要求的，应按程序进行论证，经批准后实施。

**第二十二条** 本标准自印发后，《西咸新区规划建设品质标准（2022）》相关内容同时废止。

附表 1

十五分钟便民服务设施配建表

	配套设施		规模要求	品质建设要求
教育	1	初中	落实国土空间详细规划布局。	依据中小学建设品质标准和《西咸新区政府投资类学校建设设计导则》要求进行建设。
	2	小学		
公共服务设施	3	卫生服务中心（社区医院）	1处； 建筑规模不小于2000平方米。	应包含预防，医疗，保健，康复等功能； 设置于相对独立的低层、多层建筑或公共建筑内，应位于相对独立区域的首层及以上，并设独立出入口和垂直无障碍电梯。
	4	文化活动中心（基层综合性文化服务中心）	1处； 建筑规模不小于3000平方米。	包含多功能室、棋牌室、图书室等，室外建设文化舞台≥150m <sup>2</sup> ，文化广场≥600m <sup>2</sup> ；设置于相对独立的低层、多层建筑或公共建筑内，位于建筑两层以上的应设垂直无障碍电梯。
商业设施	5	商业设施	1处； 建筑面积不小于3000平方米。	应包括购物、餐饮、电影院等商业及休闲娱乐设施。
	6	室内健身房	3处； 建筑面积不小于600平方米。	可结合商业设施联合建设； 场地空间净高度不低于2.6米； 禁止设置在地下二层及以下； 地下半地下活动地面与室外出口地坪的高差不应大于10米，安全出口不应少于2个。
	7	生鲜超市（含菜市场）	3处； 每处不小于2000平方米。	可结合商业设施联合建设； 应包括新鲜蔬菜、肉类、水产品、禽类等生鲜食品和熟食、副食品及其他日用消费品； 不得建设影响环境整洁和居民生活的露天菜市场。
	8	书店（社区书屋）	2处。	可结合商业设施或其他公共空间联合建设； 应包含书报阅览，茶座等功能； 应划定独立的儿童阅览区。
	9	银行营业网点	3处。	——
	10	多功能运动场地	1处； 用地规模不小于5000平方米。	可结合城市公园、广场设置； 设置篮球、乒乓球、羽毛球等活动场地，以及7人制以上足球场地 <sup>2</sup> ，满足居民日常使用及社区体育比赛； 提供夜间运动灯光照明； 设置供全年齡段使用的直饮水设施。

<sup>2</sup>落实住房和城乡建设部、体育总局《关于全面推进城市社区足球场地设施建设的意见》，依据《城市社区足球场地设施建设技术指南》（2020 印发）具体技术要求确定本项标准内容。

活 动 场 地	11	老年人活动 场地	1处； 用地规模不小于 1500平方米。	可结合城市公园、广场设置； 应提供活动广场、健身设施、休憩桌椅、缓坡步 道等适老活动空间和设施； 保证至少1/2面积冬至日日照不小于3小时； 符合无障碍设计标准。
	12	儿童活动场 地	1处； 用地规模不小于 1500平方米。	可结合城市公园、广场设置； 应提供沙坑、活动广场、儿童攀爬架等儿童游乐 设施； 铺装应采用柔性塑胶； 设置直饮水设施； 应保证至少1/2面积冬至日日照不小于3小时。
	13	口袋公园	3处； 总用地规模不小 于1公顷。	宜独立设置； 口袋公园不得设置任何形式的封闭围墙； 座位不小于20位； 设置供全年龄段使用的直饮水设施； 相关标识设施及雕塑小品应体现西咸地域文化 特色； 夏季有植物遮阴，冬季能透进阳光。
	14	社区绿道	至少8公里。	自行车、步行专用道应按绿道标准统一铺装和色 彩、标识； 采用塑胶跑道、彩色沥青形式； 沿路设置休息座椅、手机充电设备、自动售卖机 等服务设施； 相关标识设施及雕塑小品应体现西咸地域文化 特色； 夏季有植物遮阴，形成舒适美观的绿色林荫道。

附表 2

## 商品住宅建设品质标准要求

序号	项目		控制要求		
品质等级			A+级	A 级	B 级
1	层高		(1)标准层层高不低于 3.3 米; (2)6 层以上(不含 6 层)住宅建筑首层大堂层高不低于 5 米; (3)地下车库层高不低于 3.6 米。	(1)标准层层高不低于 3.15 米; (2)6 层以上(不含 6 层)住宅建筑首层大堂层高不低于 4.50 米; (3)地下车库层高不低于 3.6 米。	(1)标准层层高不低于 3.0 米; (2)地下车库层高不低于 3.5 米。
2	外立面	外墙 面	(1)铝板、陶板、三层双中空 low-E 玻璃等材质为主,搭配石材; (2)禁止使用涂料和高反射幕墙。	(1)铝板、陶板、石材、岩板、金属漆、真石漆等材质为主; (2)首二层禁止采用涂料(金属漆、真石漆等)材质; (3)禁止使用普通涂料和高反射幕墙。	采用真石漆、质感涂料等同品质或更高品质的材质(采光井、生活阳台内侧、设备阳台为弹性平涂)。
		线条	铝合金、铜等金属线条,避免过于挑出的线条影响采光。	石材或铝合金,避免过于挑出的线条影响采光。	真石漆等材质,避免过于挑出的线条影响采光。
		单元 门头	雨棚:石材、铝板、玻璃; 单元门:宽不小于 2.2 米,高不小于 2.4 米。	雨棚:石材、铝板、玻璃; 单元门:宽不小于 2 米,高不小于 2.2 米。	雨棚:石材或真石漆; 单元门:宽不小于 1.8 米,高不小于 2.2 米。
3	公共空间	首层 大堂	6 层以上(不含 6 层)须设首层大堂,大堂与电梯厅总面积 $\geq 40$ 平方米。	6 层以上(不含 6 层)须设首层大堂,大堂与电梯厅总面积 $\geq 35$ 平方米。	6 层以上(不含 6 层)须设首层大堂,大堂与电梯厅总面积 $\geq 25$ 平方米。
		地下 大堂	6 层以上(不含 6 层)住宅须设置地下大堂,面积 $\geq 30$ 平方米。	6 层以上(不含 6 层)住宅须设置地下大堂,面积 $\geq 20$ 平方米。	——

4	电梯 (如设)		单梯服务不大于 25 户。	单梯服务不大于 50 户。	单梯服务不大于 80 户。
5	停车 配置	机动车 停车位	(1)标准车位尺寸不低于 2500mm×5500mm; (2)禁止设置机械车位。	禁止设置机械车位。	——
6	配套设施	小区 大堂	(1)规划建筑面积≥18 万平方米,小区大堂建 筑面积应≥100平方米; <18万平方米,小区大堂 建筑面积应≥50平方 米; (2)层高≥4.5米。	(1)规划建筑面积≥18万 平方米,小区大堂建筑面 积应≥75平方米,<18万 平方米,小区大堂面积≥50 平方米; (2)层高≥4.5米。	(1)规划建筑面积≥18 万平方米,小区大堂建筑 面积应≥50平方米,<18 万平方米,小区大堂面积≥3 0平方米; (2)层高≥4.5米。
		健身 设施	须设置 1 处室内恒温泳 池。	——	——
		室外 综合 健身 及儿 童、 老年 人活 动场 地	(1)居住小区用地面积<8公顷,设置至少 1 处且 用地面积≥150平方米; (2)居住小区用地面积≥8公顷,设置至少 2 处且每 处用地面积≥150平方米。		(1)居住小区用地面积 <8公顷,设置至少 1 处 且用地面积≥90平方米; (2)居住小区用地面积≥ 8公顷,设置至少 1 处且 每处用地面积≥150平方 米。
		生活 垃圾 收集 站	居住小区规划建筑面积<10万平方米,不做强制要求; 10万平方米≤居住小区规划建筑面积<18万平方米,至少设置 1 处,用地面积≥ 120平方米; 居住小区规划建筑面积≥18万平米,至少设置 1 处,用地面积≥150平方米。		
		生活 垃圾 收集 点	每两个单元设置 1 处生活垃圾收集点(分类垃圾箱)。		

7	绿化场地	小型多功能运动场地	<p>(1) 居住小区用地面积 &lt; 8 公顷, 设置至少 1 处, 用地面积 ≥ 600 平方米;</p> <p>(2) 居住小区用地面积 ≥ 8 公顷, 设置至少 1 处, 用地面积 ≥ 1000 平方米。</p>	<p>(1) 居住小区用地面积 &lt; 8 公顷, 设置至少 1 处, 用地面积 ≥ 480 平方米;</p> <p>(2) 居住小区用地面积 ≥ 8 公顷, 设置至少 1 处, 用地面积 ≥ 800 平方米。</p>
		健身绿道	<p>(1) 居住小区用地面积 &lt; 4 公顷, 设置长度 ≥ 200 米;</p> <p>(2) 居住小区用地面积 4 (含 4) — 8 公顷, 设置长度 ≥ 500 米;</p> <p>(3) 居住小区用地面积 ≥ 8 公顷, 设置长度 ≥ 1000 米。</p>	<p>(1) 居住小区用地面积 &lt; 4 公顷, 设置长度 ≥ 150 米;</p> <p>(2) 居住小区用地面积 4 (含 4) — 8 公顷, 设置长度 ≥ 300 米;</p> <p>(3) 居住小区用地面积 ≥ 8 公顷, 设置长度 ≥ 800 米。</p>
8	居住小区形态管控	建筑高差	<p>(1) 所有居住小区沿城市道路、开放空间、滨河等城市公共界面不得出现三个及三个以上相邻成排的 54 米以上高层建筑采用同一建筑高度, 且相邻高度差须大于等于 9 米;</p> <p>(2) 同一居住小区(包括同期或分期建设)内部相邻住宅建筑高差不得大于 30 米。</p>	
		建筑面宽	<p>(1) 建筑高度 ≤ 27 米, 最大连续面宽投影 ≤ 80 米; 建筑高度 ≥ 27 米, 最大连续面宽投影 ≤ 65 米; 沿城市主要道路(道路红线 ≥ 40 米)、滨水等城市重点区域的第一排建筑, 单元拼接不宜超过两个, 高度 ≥ 54 米的, 不应拼接组合;</p> <p>(2) 10 层及以上的高层住宅建筑单元拼接组合不得超过两个单元。</p>	
		建筑立面	<p>(1) 沿城市主要道路(道路红线 ≥ 40 米)、滨水等城市重点区域的住宅建筑, 外立面应进行公建化设计; 低层、多层建筑宜采用坡屋顶;</p> <p>(2) 每户应结合设计预留空调设备平台位置, 空调机位、设备平台应结合外立面隐蔽设置, 不得影响外立面。</p>	

附表 3

公租房、保租房建筑品质标准要求

公租房			
序号	位置	标准要求	
1	外立面装饰材质	执行住宅B级标准。	
2	层高	独立建设的公租房建筑标准层高不得小于2.9米，首层门厅不做高度控制。	
3	功能 <sup>3</sup>	卫生间面积不小于3平方米，独立设置的厨房面积不小于4平方米。	
4	电梯	单梯服务不大于100户。	
5	设备	(1) 应采用“一户一表”的水电气暖供应方式，并通过多表合一和智能控制方式实现计量付费一体化和远程管理； (2) 设置新建筑消防用水监控设备，对消防用水水压、水位进行检测、预警。	
6	全装修	总体要求：配置基础装修和基本家电，满足拎包入住需要。	
	其中 <sup>4</sup>	门窗	(1) 单元门：钢制防盗门+智能楼宇门禁； (2) 户门：钢制保温防盗门+智能楼宇门禁； (3) 室门：实木复合门； (4) 窗：铝合金窗，带纱窗。
		阳台	(1) 墙面：水性内墙耐擦洗环保涂料或釉面砖； (2) 地面：防滑地砖； (3) 天棚：水性内墙耐擦洗环保涂料并配置衣物晾晒设施。
		起居室、卧室	(1) 墙面、天棚面：水性内墙耐擦洗环保涂料或内墙乳胶漆； (2) 地面：防滑地砖； (3) 其他：预装网络，电源插座不少于4套，配置节能吸顶灯，配备床、衣柜等基本家具。
		厨房	(1) 地面：防滑地砖； (2) 墙面：釉面砖到顶； (3) 天棚：铝扣板吊顶或PVC扣板顶棚、配置节能吸顶灯； (4) 灶台及橱柜：配备整体橱柜，花岗岩或防火面板台面，防火面板橱柜，燃气灶，成品不锈钢水槽（含节水龙头）； (5) 其他：预装抽油烟机，预留电源插座不少于3套。
卫生间	(1) 地面：防滑地砖； (2) 墙面：釉面砖到顶； (3) 天棚：PVC扣板顶棚，配置节能吸顶灯，预留浴霸、热水器、排风扇位置和接口； (4) 卫生洁具：配备洗面盆、盥洗镜、节水座便器、节水型淋浴喷头； (5) 其他：预留防水电源插座不少于2套，结合内部空间布局预装洗衣机及专用水龙头及管道、电源。		

<sup>3</sup>根据《西安市深化住房供给侧结构性改革实施方案》相关要求，公租房户均建筑面积75平方米左右，最大套型原则不超过90平方米。

<sup>4</sup>公租房门窗、阳台、起居室、卧室、厨房、卫生间等空间装修材料可结合实际，替换为同等档次的其他材料。

保租房			
序号	项目	标准要求	
		A类	B类
1	户型面积 <sup>5</sup>	(1) 小套型建筑面积控制在55平方米以内; (2) 中套型建筑面积控制在70平方米以内; (3) 大套型建筑面积宜控制在90平方米以内。	(1) 建筑面积宜控制在20平方米至35平方米之间; (2) 人均面积指标不应低于5平方米, 每套人数不应大于8人; (3) 户型设计中应做好潜伏设计, 为后期改造预留空间。
2	套内空间功能	(1) 包含卧室、起居室、卫生间、厨房等基础功能; (2) 各类功能空间使用面积: 双人卧室不应小于9平方米, 单人卧室不应小于5平方米, 兼起居的卧室不应小于12平方米, 起居室不小于10平方米, 厨房不小于4平方米。	(1) 应包含卧室、起居室、卫生间; (2) 卫生间使用面积不宜小于3平方米; (3) 卧室和起居室可合并设置, 卧室兼起居室功能时, 使用面积不应少于16平方米, 且不应大于22平方米。
3	层高	结构层高不应低于3.0米。	结构层高不应低于2.8米, 不应高于5.5米。
4	电梯	每台电梯服务套数不超过80户。	每台电梯服务套数不超过250户。
5	公共区域及服务用房	(1) 各类配套用房建筑面积不应超过项目地上总建筑面积的15%; (2) 应设置社区接待服务用房(可与物业管理用房统一设计), 其面积不应小于10平方米; (3) 主要出入口处应设置接待柜台、休息接待区、公共卫生间等。	(1) 各类配套用房建筑面积不应超过项目地上总建筑面积的15%; (2) 应在主要出入口处设置会客厅(空间), 其使用面积不应小于12平方米; (3) 应配置公共活动室(空间), 包括健身房、咖啡厅等, 其面积不宜小于40平方米; (4) 应设置公共厨房、开水间, 面积不小于8平方米, 提供冷藏设备; (5) 应配置公共洗衣房。
6	家具配置	应实施全装修成品交房, 并配置必要的电器、家具。	
7	外立面装饰	A、B两类保租房外立面装饰材料应分别达到商品住宅B级、商务写字楼B级标准。	

<sup>5</sup>根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》相关要求, 以建筑面积不超过70平方米的小户型为主。

附表 4

安置房建筑品质标准要求<sup>6</sup>

序号	位置	品质要求	
1	层高	独立建设的安置房建筑标准层高不低于2.9米。	
2	外立面	执行住宅B级标准。	
3	电梯	单梯服务不大于80户。	
4	设备	(1) 应采用“一户一表”的水电气暖供应方式，并通过多表合一实现计量付费一体化； (2) 楼梯、门厅、走廊应设置节能自熄开关。	
5	公共空间 <sup>7</sup>	门厅	(1) 地面：防滑抛光砖或石材铺贴； (2) 墙面：抛光砖饰面； (3) 顶棚：吊顶或白色乳胶漆饰面。
		电梯厅	(1) 地面：普通花岗岩或抛光砖面层； (2) 墙面：抛光砖饰面； (3) 顶棚：吊顶或白色乳胶漆饰面； (4) 电梯门套：中档花岗岩饰面或同价位大理石饰面或不锈钢门套。
		标准层走廊及电梯间	(1) 地面：防滑抛光砖面层； (2) 墙面：白色乳胶漆饰面、瓷砖踢脚； (3) 顶棚：白色乳胶漆饰面。
		楼梯间	(1) 地面：水泥砂浆面层，五层以下采用耐磨地坪； (2) 墙面：白色乳胶漆饰面、水泥砂浆踢脚； (3) 顶棚：白色乳胶漆饰面； (4) 扶手：不锈钢或金属、清漆饰面。
		单元门	带有钢化玻璃的钢制防盗门+智能楼宇门禁。

<sup>6</sup>安置房建设应同时符合《西安市回迁安置房建设指南》《西安市回迁安置房造价指南》《西安市回迁安置房交付指南》等相关要求。

<sup>7</sup>安置房公共空间装修材料可结合实际，替换为同等档次的其他材料。

附表 5

## 创新型产业园区建设品质标准

项目		标准要求
1	公共管理设施	公共管理中心 1 处，建筑面积不小于 3000 平方米，至少包括党群服务、政务服务、人才服务等功能。
2	产业服务设施	(1) 产业服务中心 1 处，建筑面积不小于 5000 平方米，包括：生产检测认证、人才教育培训、金融咨询等功能； (2) 会议展演中心 1 处，建筑面积不小于 5000 平方米； (3) 酒店 1 处，建筑面积不小于 8000 平方米，房间数不得少于 150 个。
3	商业休闲设施	总建筑面积不小于 9000 平方米，应集中设置，建议形成商业街或结合轨道站点形成 TOD 综合体，鼓励提供延时服务，提升园区夜间城市活力。具体设施应包括： (1) 生活超市 1 处，建筑面积不小于 800 平方米，可不含生鲜功能； (2) 商业餐饮设施，建筑面积不小于 2000 平方米； (3) 影剧院 1 处，建筑面积不小于 1000 平方米； (4) 室内综合健身馆 1 处，应包括羽毛球、游泳及综合器械等功能，有条件的可结合建设室内网球、篮球馆，建筑面积不小于 5000 平方米； (5) 综合书店 1 处，建筑面积不小于 200 平方米。
4	特色服务设施	学前儿童托管及教育培训中心 1 处，建筑面积不小于 1000 平方米。
5	景观环境设施	应配置科创公园 1 处，占地面积不小于 10000 平方米，建设内容应包括室外夜光球场等多功能运动场地。

附表 6

## 标准厂房建设品质标准

序号	项目		控制要求
1	规划	规划指标	标准厂房项目工业用地的容积率原则上不低于 1.5，不大于 3.0。因生产工艺、特殊使用功能、特殊区位和用地条件等原因确实无法满足的，可适当降低容积率，但不得低于 1.0。
		配套设施	标准厂房涉及工业项目中，行政办公及生活服务设施用地面积占总用地面积的比例应不大于 7%，建筑面积应不超过总建筑面积的 15%。不得在工业项目中建设成套住宅、宾馆酒店、专家楼、培训中心等非生产性配套设施。
2	设计	功能	<p>(1) 应满足生产加工、产品和原材料存放、员工休息等区域划分和基本功能需要，并符合消防和安全生产要求；</p> <p>(2) 因特殊生产工艺需要，对厂房有特殊要求的应结合国家和行业标准、规范进行专门设计；</p> <p>(3) 结合主导产业发展和企业集聚需要，以生物医药、电子制造等行业企业为服务对象的标准厂房应具备恒温恒湿及洁净室改造条件。</p>
3		面积	<p>(1) 单栋建筑面积以 1000-5000 平方米为宜，单层建筑面积不宜小于 300 平方米；</p> <p>(2) 应在设计中预先考虑内部空间的分割使用需求，分割单元以 300-500 平方米为宜。</p>
4		高度	<p>(1) 标准厂房<sup>8</sup>不宜小于 3 层，受限高等客观因素影响的不应小于 2 层；</p> <p>(2) 首层结构层高应不低于 6 米，标准层结构层高应不低于 4 米；</p> <p>(3) 有特殊生产要求的必须建设单层厂房的，应根据设备尺寸和承重要求进行定制化设计，结构层高不应低于 7 米。</p>
5		外立面装饰	<p>(1) 材质：采用金属板材、复合板材、新型材料预装板、玻璃、真石漆、面砖、石材等；</p> <p>(2) 色彩：低饱和度浅色系色彩为主色调；</p> <p>(3) 对外立面企业 LOGO 进行优化设计，摆放位置应位于厂房建筑上半部分。且大小不得大于立面面积的 5%。</p>
6		屋面	鼓励所有屋面加装或预留设置太阳能光伏组件的荷载。
7	设备	供电	应采用双电源供电方式，保障供电不间断。当市政为独立双路电源供电，一用一备；当市政为一路电源供电时，应具备备用电源。
8		智能化	<p>(1) 实现安防、通讯及消防应用系统智能化；</p> <p>(2) 所有区域预留高速光纤网络通讯（工业标准）接口。</p>

<sup>8</sup> 指为满足一般性生产建设的具有通用性、配套性、集约性的厂房，因特殊生产工艺对厂房建设有特殊要求的应根据实际结合相关标准进行专门设计。

附表 7

## 商务办公建筑品质标准要求

序号	项目	控制要求
<b>A 级</b>		
1	规划指标	除超高层以及受区位限高、地块形状或规模等因素影响的特殊情况外，一般商务办公项目用地容积率不小于 3.0。
2	空间尺寸	(1) 大堂宽敞、挑高两层以上； (2) 标准层净高 3.0 米 <sup>9</sup> 及以上； (3) 电梯厅净宽不小于 3 米。
3	大堂设计	(1) 设置不小于 400 平方米或整层大堂，宜设接待、等候、商务及咖啡区、信报间等功能区域； (2) 首层应设男、女及残疾人卫生间。
4	外立面装饰材料	(1) 采用 LOW-E 节能中空玻璃幕墙、搭配铝板及高标准石材； (2) 禁止使用普通涂料和高反射幕墙，谨慎使用彩色玻璃幕墙。
5	建筑面宽	高度大于 54 米的高层商务办公建筑，最大连续面宽投影一般不得超过 60 米。
6	建筑立面	(1) 空调机位、附属设施、电梯机房、设备用房、楼梯间等立面和屋顶建构物应进行一体化隐蔽设计和建设； (2) 外立面广告牌匾设置需符合相关部门要求。
7	电梯	客货分离，应设置独立货梯，至少保证一部电梯能容纳应急担架。
8	电气	(1) 双回路市电，后备发电设备充足，在停电时能保证正常办公； (2) 实现通信网络 5G 全覆盖，物业管理、建筑设备监控、公共安全全信息化。
9	停车	(1) 每 100 个车位设置不少于 1 个无障碍停车位； (2) 车场出入口设自动识别及车位数显示指示系统。
<b>B 级</b>		
1	规划指标	除超高层以及受区位限高、地块形状或规模等因素影响的特殊情况外，一般商务办公项目用地容积率不小于 3.0。
2	空间尺寸	有大堂，标准层净高 2.8 米以上 <sup>10</sup> ；

<sup>9</sup> 建议结构层高 4.0-4.5 米<sup>10</sup> 建议结构层高 3.8-4.2 米

3	大堂设计	<p>(1) 应根据实际需要设置首层大堂，面积建议为 200-800 平方米，首层宜设置快递存取、接待等候等功能区域；</p> <p>(2) 首层应设男、女及残疾人卫生间。</p>
4	外立面装饰材料	<p>(1) 主要采用国产节能玻璃幕墙以及氟碳漆（或同等价格、品质饰材）等装饰材料，二层以下可适当采用面砖、铝板等材料进行装饰点缀；</p> <p>(2) 禁止使用普通涂料和高反射幕墙，谨慎使用彩色玻璃幕墙；</p> <p>(3) 不得大面积使用铝板、石材等高成本饰材。</p>
5	建筑面宽	高度大于54米的高层商务办公建筑，最大连续面宽投影一般不得超过60米。
6	建筑立面	<p>(1) 空调机位、附属设施、电梯机房、设备用房、楼梯间等立面和屋顶建构物应进行一体化隐蔽设计和建设；</p> <p>(2) 外立面广告牌匾设置需符合相关部门要求。</p>
7	电梯	客货分离，应设置独立货梯，至少保证一部电梯能容纳应急担架。
8	电气	有备用电且在紧急情况下可保证大厦公共设施正常运行。

附表 8

科研办公建筑品质标准要求控制表

项目		标准要求
1	控制指标	一般产业办公项目用地容积率不小于 1.5, 产业办公项目建筑高度宜控制在 60 米以下。
2	功能构成	形成科研办公、生活居住、服务配套等多元化复合功能; 其中非科研办公类功能建筑面积不应超过总建筑面积的 30%。
3	建筑风格	宜通过简洁硬朗的现代风格建筑形态体现都市科技感。
4	外立面材质	(1) 合理控制玻璃幕墙比例, 通过陶板、铝板等新型材料以及真石漆、石材等材质组合使用形成丰富的立面变化; (2) 禁止使用普通涂料, 屋顶及立面各类附属设施进行一体化隐蔽设计。
5	建筑组合	建筑群体应在统一建筑风格基础上, 进行差异化设计。鼓励设置空中连廊及共享平台形成多样化建筑组合和连片慢行空间, 提供多元共享的公共交往空间。
6	色彩	(1) 一般以低饱和度中、浅色系色彩为主色调; (2) 紧邻历史风貌建筑的可适当结合周边环境, 适当采用相协调的深色进行色彩协调。
7	层高	(1) 办公功能结构层高不低于 3.9 米; (2) 中试孵化功能结构层高不低于 4.2 米; (3) 首层结构层高不低于 4.5 米。
8	服务设施	(1) 位于产业园区主入口或作为园区公共服务核心的产业办公建筑, 应于建筑首层设置共享服务空间, 宜包括共享大厅、共享会议、共享食堂、健身房、咖啡厅、便利店、快递投送网点等功能; (2) 鼓励结合室外空间, 设置室外体育活动设施及小型球场。
9	电气暖通	(1) 采用集中供暖, 中试孵化等房间应结合产业需求预留室内恒温恒湿改造条件。 (2) 采用双回路市电, 或后备发电充足, 保证停电时中试孵化及科研实验功能部分不断电。
10	智能化	(1) 实现基本的智能门禁、智能电梯等楼宇控制系统, 具备智能安防、智能消防系统。 (2) 实现智能停车管理系统, 应 100% 预留充电设施建设安装条件, 预留充电设施车位数量的 30% 应建成。

附表 9

## 仓储建筑品质标准要求

序号	项目	控制要求
<b>A 级</b>		
1	高度	室内净高不低于 9 米。
2	设备	双电源供电方式（一用一备）：当市政为独立双路电源供电，一用一备；当市政为一路电源供电时，需采取柴油发电机备用电源供电。
3	外立面装饰	（1）材质：采用新型材料、装配式板材、真石漆等，鼓励使用新建筑材料（如 GRC、FRP）进行外立面造型塑造； （2）色彩：灰色、白色冷色系低饱和度色彩为主色调； （3）企业 LOGO 应位于建筑上半部分，横向布置，大小不得大于立面面积的 5%。
4	屋面	（1）所有屋面加装或预留设置太阳能光伏组件的荷载； （2）屋面采光带面积不小于屋面面积的 3%。（特殊类别避光产品除外）
5	智能化	（1）实现安全的通讯应用系统智能化； （2）附加无线工业物联网及室内定位系统。
<b>B 级</b>		
1	高度	室内净高不低于 5 米。
2	设备	双电源供电方式（一用一备）：当市政为独立双路电源供电，一用一备；当市政为一路电源供电时，需采取柴油发电机备用电源供电。
3	外立面装饰	（1）材质：装配式板材、质感涂料； （2）色彩：灰色、白色冷色系低饱和度色彩为主色调； （3）企业 LOGO 应位于建筑上半部分，横向布置，大小不得大于立面面积的 5%。
4	屋面	所有屋面加装或预留设置太阳能光伏组件的荷载。
5	智能化	实现安全的通讯应用系统智能化。

附表 10

## 酒店建筑品质标准要求

序号	项目	控制要求
<b>A 级</b>		
1	大堂设计	(1) 大堂宽敞, 景观好; (2) 面积不小于 700 平方米; (3) 大堂层高不小于 13 米, 大堂上方挑空面积不小于 600 平方米。
2	宴会厅	(1) 不小于 1000 平方米; (2) 宴会厅净高不小于 6 米; 使用空间内必须无柱。
3	入口设计	(1) 酒店前场区入口处须规划酒店车道, 总宽度不得小于 15.0 米; (2) 酒店主入口雨篷宽度必须至少满足两辆轿车同时停靠 (不低于 6 米)。
4	电梯	(1) 客梯厅的宽度应不小于 3.6 米; (2) 客梯、货梯、服务电梯分别设置。
5	外立面装饰材料	(1) 可采用天然石材幕墙、玻璃幕墙、金属板幕墙组合; (2) 禁止使用普通涂料和高反射幕墙, 谨慎使用彩色玻璃幕墙。
6	建筑立面	(1) 高度大于 54 米的高层, 最大连续面宽投影一般不得超过 60 米; (2) 建筑的空调机位、附属设施、电梯机房、设备用房、楼梯间等立面和屋顶构筑物应进行一体化隐蔽设计和建设; (3) 外立面广告牌匾设置需符合相关部门要求。
7	庭院景观	(1) 酒店宜设置有庭院; (2) 入口宜设置主题景观。
8	停车	(1) 分设地上地下专用停车场; (2) 前广场宜设置 VIP 车位和不少于 2 个大巴车位。
9	配套设施	(1) 宜配建水疗和健身中心、零售商店、会议室、行政酒廊、儿童活动中心、恒温泳池; (2) 餐厅不少于两个。
<b>B 级</b>		
1	大堂设计	(1) 有大堂; (2) 面积不小于 200 平方米; (3) 首层层高 4.5 米以上。
2	电梯厅	客梯厅的宽度应不小于 3 米。
3	外立面装饰材料	(1) 外立面采用大理石、高级面砖、铝板、玻璃幕墙等材料; (2) 禁止使用普通涂料和高反射幕墙, 谨慎使用彩色玻璃幕墙。
4	建筑立面	(1) 高度大于 54 米的高层, 最大连续面宽投影一般不得超过 60 米。 (2) 建筑的空调机位、附属设施、电梯机房、设备用房、楼梯间等立面和屋顶构筑物应进行一体化隐蔽设计和建设。 (3) 外立面广告牌匾设置需符合相关部门要求。
5	配套设施	宜配建零售商店、会议室、餐厅。

附表 11

### 居住小区配套教育设施建设规模要求

教育设施类别	单位	建设规模及应建教育设施规模					备注
		幼儿园	建筑面积	18 万平方米(含)-19 万平方米(不含)	19 万平方米(含)-29 万平方米(不含)	29 万平方米(含)-40 万平方米(不含)	
	户数	1500 户(含)-1800 户(不含)	1600 户(含)-2400 户(不含)	2400 户(含)-3300 户(不含)	3300 户(含)-4100 户(不含)	4100 户(含)-4900 户(不含)	
幼儿园配套建设规模		6 个班	9 个班	12 个班	15 个班	18 个班	
小学	建筑面积	36 万平方米(含)-44 万平方米(不含)	44 万平方米(含)-60 万平方米(不含)	60 万平方米(含)-74 万平方米(不含)	74 万平方米(含)-90 万平方米(不含)		90 万平方米以上的,参照 36 万至 90 万要求,另建相应规模小学。
	户数	3000 户(含)-3700 户(不含)	3700 户(含)-5000 户(不含)	5000 户(含)-6200 户(不含)	6200 户(含)-7500 户(不含)		
小学配套建设规模		/	18 个班	24 个班	30 个班		

附表 12

### 幼儿园建设规模控制表

班数	用地规模 <sup>11</sup> (平方米)	建筑规模 <sup>12</sup> (平方米)
6班	2700	2664
9班	4050	3850
12班	5400	4900
15班	6750	6135
18班	8100	7360

注：中小学按控规预留用地规模落实。

<sup>11</sup>本项控制要求为下限。

<sup>12</sup>本项控制要求为下限。

附表 13

### 幼儿园、中小学建设品质标准

序号	项目	幼儿园	中小学
1	建筑功能	严格按照国家、省、市和行业标准，在满足基本教学需要和寄宿生活（如需）基础上，合理确定教学科研及辅助用房、行政办公用房、生活用房和教职工宿舍等建筑功能和规模。	
2	建筑形态	（1）应为独立功能建筑，不得与其他功能合并设置或设置于其他建筑内部； （2）主体建筑高度不应大于4层，幼儿生活用房应设置于三层及以下。	（1）小学主要教学用房不得设置于4层以上； （2）中学教学用房不得设置于5层以上，校园建筑高度不得大于50米。
3	层高	班级活动室和寝室净层高不小于3.0米。	教室净层高不小于3.2米。
4	外立面材质	（1）学校建筑外立面色彩应协调统一，装饰材料选择应考虑耐久性和耐候性。 （2）禁止使用瓷质面砖进行外墙饰面，二层及以上禁止采用玻璃幕墙和石材。 （3）在满足防水、耐久、美观要求的前提下，建筑外立面应主要使用真石漆及同等品质、同等成本的装饰材料。	
5	门窗要求	（1）所有外窗应满足相关规范及建筑节能要求，并设置纱窗。其中，教学楼、餐厅、宿舍楼等主要功能建筑外窗宜采用铝合金Low-E中空隔音玻璃窗。 （2）学校大门宜采用电动伸缩门，高度不低于1.6米。	
6	日照要求	幼儿园生活用房冬至日满窗日照不得小于3小时。	普通教室冬至日满窗日照不得少于2小时。
7	接送设施	（1）临路设置出入口的学校应在接送入口周边300米内统筹布置接送集散场地、接送港湾和即停即走通道。 （2）中小学接送集散场地应不小于800平方米，且不得占用城市市政道路。 （3）除特殊情况外，学校入口周边300米内应结合交通组织设置接送港湾，原则上应利用学校用地或道路绿化带进行设置，不得占用市政道路；港湾出入口与学校出入口距离应控制在20米至100米之间；即停即走侧向停车区长度合计不得小于50米（满足10辆车侧向临时停放）；即停即走侧向停车区宽度不得小于2.5米，港湾通道宽度不得小于3.5米。	

附表 14

## 加油加气站品质标准要求

序号	项目	控制要求
<b>A 级(3000 及 3000 平方米以上)</b>		
1	外观	(1) 主体建筑和入口主要道路应设置醒目标识, 与道路有绿化隔离带分割的, 应当在隔离带内设置醒目标识; (2) 标识应采用自发光材料, 罩棚外侧应设置醒目美观的夜间照明。
2	停车配置	在保证安全消防距离基础上, 应结合设置便利店设置不少于 8 个快速充电临时停车位, 停车位铺装须采用绿色透水铺装。
3	便利服务设施	(1) 便利店面积不小于120平方米; (2) 顾客休息室面积不小于40平方米, 可与便利店结合设置; (3) 公厕面积不小于80平方米(须设置第三卫生间、母婴室)。
4	智能化	设置智能支付系统。
<b>B 级(3000 平方米以下)</b>		
1	外观	(1) 主体建筑和入口主要道路应设置醒目标识, 与道路有绿化隔离带分割的, 应当在隔离带内设置醒目标识; (2) 标识应采用自发光材料, 罩棚外侧应设置醒目美观的夜间照明。
2	停车配置	在保证安全消防距离基础上, 应结合便利店设置不少于 8 个快速充电临时停车位, 停车位铺装须采用绿色透水铺装。
3	便利服务设施	(1) 便利店面积不小于60平方米; (2) 顾客休息室面积不小于20平方米, 可与便利店结合设置; (3) 公厕面积不小于40平方米。
4	智能化	设置智能支付系统。

附表 15

公交场站规模控制表

场站类型	规模（平方米）
首末站	不大于 5000
枢纽站	不大于 8000
停保站	不大于 22000
综合车场	按照其主导功能确定占地面积

注：新建公交场站容纳公交车的数辆应按照 200 平方米/每标台的标准进行核算，特殊用地条件不能满足停放要求的应按照相关标准规范进行系数折算。

附表 16

公交场站建设品质标准

序号	项目	控制要求	
		立体建设	平面布局/临时场站
1	立体化	<p>(1) 应采用立体建设模式，结合轨道站点及其他交通设施建设的枢纽站、停保场应进行综合开发；</p> <p>(2) 容积率不得小于 1.2，建筑密度不得大于 70%，绿地率不小于 15%。</p>	<p>(1) 应采用平面布局；</p> <p>(2) 容积率不小于 0.3，建筑密度不小于 15%，绿地率不小于 15%。</p>
2	人性化	<p>(1) 除管理服务用房外，站房应结合首层配置候车休息室（不小于 100 平方米）、便利店（不少于 100 平方米）、卫生间（不少于 30 平方米）、母婴室（不少于 6 平方米）；</p> <p>(2) 候车室应设置储物柜、手机自助充电设备、便民箱等便民设施；</p> <p>(3) 新建公交站点应设置集中的非机动车停车处；</p> <p>(4) 新建公交站点应实现不同线路之间的站内换乘。</p>	
3	智能化	<p>(1) 智能化服务设施：应于候车休息室和候车廊内设置 LED 动态信息显示系统（电子站牌），非机动车停车区应设置电动车智能充电设备；</p> <p>(2) 智能化交通设施：车牌识别系统、新能源车智能充电系统（建议配置）。</p>	
4	美观化	<p>(1) 公交站场主体建筑应采用现代风格，并与周边整体环境构筑物风格、材质色彩保持一致。建筑外立面装饰材料应采用环保质感涂料、玻璃、金属板材等，屋顶宜采用绿色屋顶形式；</p> <p>(2) 所有公交场站应与主体建筑醒目位置统一设置公交标识，并于场站入口或建筑入口处设置明显标识。</p>	

附表 17

变电站建设规模控制表

变压等级	主变压器容量 [MVA/台(组)]	变电站结构形式及用地面积 (m <sup>2</sup> ) <sup>13</sup>		
		半户外、户外式	户内式	地下、半地下式
330kV	240-360/2-4	8000-45000	4000-20000	3200-16000
110kV	16-50/2-3	—	3600-4300	3100 <sup>14</sup>

附表 18

变电站建设品质标准

序号	项目	品质标准	
		地下、半地下形式	户内、户外形式
1	建设形式	新建变电站应为GIS变电站 <sup>15</sup> ，110KV变电站不得采用户外式，330KV变电站宜采用户内式。	
2	控制指标	新建地下、半地下式变电站地面容积率不得大于0.3，绿地率不得小于50%。	新建户内式变电站容积率不得大于1.5，建筑密度不得大于65%。
3	建筑外观	<p>(1) 变电站地面建筑应采用现代风格，并与周边整体环境构筑物建筑风格、材质色彩保持一致。建筑外立面装饰材料建议采用环保质感涂料、复合金属板材等；</p> <p>(2) 地下、半地下变电站不应设置围墙，地面应结合场地建设公园、广场等综合景观。</p>	<p>(1) 变电站主体建筑应采用现代风格，并与周边整体环境构筑物建筑风格、材质色彩保持一致。建筑外立面装饰材料建议采用环保质感涂料、复合金属板材等；</p> <p>(2) 户内、户外形式变电站宜设置围墙，围墙应通过绿化等手段进行景观化处理。</p>

<sup>13</sup>建设规模应严格遵守《城市电力规划规范》(GB/T 50293-2014)户内式变电站面积指标要求,地下、半地下形式变电站占地面积不得超过相应户内式建设控制面积的 80%。

<sup>14</sup>地面户内 110 变电站用地应尽量满足 40 米 x 95 米的空间尺度要求，地下按 80%计算。

<sup>15</sup>气体绝缘金属封闭开关设备 (Gas Insulated Switchgear) 简称 GIS，是指全部或部分地采用气体 (一般采用 SF<sub>6</sub> 气体作为绝缘介质) 而不采用处于大气压下的空气作为绝缘介质的金属封闭开关设备。以优质环氧树脂绝缘子作支撑的封闭式成套高压电器。

附表 19

序号	项目		控制要求
<b>商品住宅</b>			
1	商业设施	综合超市	(1) 规划建筑面积 18 万平方米及以上须设置至少 1 处, 建筑面积不小于 300 平方米; (2) 不得设置于住宅单元内部。
2		便利店	每个住宅小区须设置至少一处, 规划建筑面积 3 万及以上的居住小区须设置至少 1 处且建筑面积不低于 80 平方米。
3		便民药店	设置 1 处便民药店。
4		生活服务点	每个住宅小区须设置至少 1 处, 规划建筑面积大于等于 3 万低于 10 万平方米的建筑面积不低于 100 平方米, 规划建筑面积大于等于 3 万低于 10 万平方米的建筑面积不低于 100 平方米。
5	服务设施	自助服务点	(1) 规划建筑面积小于 18 万平方米的至少设置 1 处, 18 万平方米及以上至少设置 2 处; (2) 每处面积不小于 20 平方米; (3) 结合主要出入口及公共空间分散设置。
6		直饮水站	(1) 规划建筑面积 18 万平方米及以上设置至少 4 处, 3 万-18 万平方米设置至少 2 处, 3 万平方米以下设置至少 1 处; (2) 应结合主要小区出入口及地下车库出入口分散设置。
7		物业用房	(1) 建筑面积 30 万平方米以下的, 按照建筑面积 3% 配置, 且不小于 100 平方米; (2) 建筑面积 30 万平方米以上的, 除按照 30 万平方米建筑面积的 3% 提供外, 超过部分按照 1% 提供; (3) 不宜设置于地下。
8		快递服务	(1) 2000 户以下建筑面积不低于 100 平方米; 2000-4000 户建筑面积不低于 120 平方米; 4000 户以上建筑面积不低于 150 平方米; (2) 结合主要出入口及公共空间分散设置。
9	智慧设施	管理运营	(1) 1 处, 不小于 80 平方米; (2) 具备实施监控显示设备。
10		监控系统	(1) 针对建筑生活给排水设施、消防设施进行监视、报警; (2) 配置周界防越报警系统; 系统管理软件带有电子地图功能; (3) 小区各类各级出入口、周界区域、重要的公共空间、市政基础设施应实现监控系统全覆盖, 视频监控系统应具有抓拍功能, 并接入公安系统; (4) 所有楼宇配置高空抛物检测系统。
11		智慧安防	(1) 门禁系统应采取人脸识别及刷卡等方式, 车禁系统应安装具有自动识别开启和实时记录的车辆进出装置, 建设终端并接入公安系统; (2) 单元门厅(含地下室)出入口、小区人行出入口、出屋面通道、

			自行车库通室外通道(如有实体门);重要无人值守设备机房门电子门锁带状态反馈接口;系统可远程监测门状态、具备电子地图功能。
12		智慧消防	设置建筑消防用水检测设备,对消防用水水压、水位进行检测、预警,并将消防设施监测预警数据接入西咸数字消防联网平台。
13		信息网络 <sup>16</sup>	(1)实现全覆盖; (2)所有公共空间及建筑预留5G系统接口及设备安装条件。
14		公共广播	小区大堂、会所大堂、室外泳池周围、小区景观中心花园设置扬声器。
15		电子巡查系统	应在小区周界、住宅楼周围、会所、地下停车库、地面机动车集中停放区、重要设备机房、楼内公共区域、主要出入口的消防楼梯处等区域设置巡查点。采用离线式电子巡更系统,跟踪记录、管理控制保安人员的巡查路线、方式及工作状态。
16	公共空间	首层大堂	(1)大堂设施:大堂中预留会客空间,可选配沙发、茶几、边几、端景台等软装; (2)大堂装修:地面采用石材+石材波打线,墙面采用石材+背景墙,天花建议设置多级吊顶。
17		地下大堂	地下大堂整体装修风格与首层大堂及小区整体风格相协调。地面及墙面采用石材,天花板建议吊顶。
18		标准层	(1)电梯厅装修要求:地面采用石材+石材波打线,墙面采用石材+背景墙与涂料饰面相结合; (2)消防楼梯间装修要求:地面采用石材;墙面采用石材或涂料饰面。
19	户内		(1)建议全装修,装修内容包括户内各房间地面、墙面、吊顶、插座、灯具、户内门,以及一体化装配的橱柜、壁柜以及厨房、卫生间设施等; (2)安装24小时新风系统,智能空气质量检测; (3)设置中央前置过滤器、中央净水器,入户水质达到食品级卫生净化; (4)选用双层隔音窗,隔音防火门以降低噪音干扰。
20	新产品引导 <sup>17</sup>	架空层	鼓励住宅建筑首层整层架空,除必要的垂直交通空间、入口大堂及各类管井外,架空面积不小于70%的首层,可利用门窗、玻璃封闭的架空面积作为公共空间,并依据架空主题明确使用功能(如书屋、儿童游戏、邻里互动等用途)。
21		挑空空间	鼓励在住宅门厅、起居室(厅)、餐厅等部位设置挑空空间。
22		专有地下室	鼓励配置住宅专有地下室,住宅的卧室、起居室(厅)不应布置在地下且除入户管线外,其他设备管线、公共检修井不应敷设于住宅地下室区域。
23		庭院	住宅建筑可设置首层专有庭院和下沉庭院;首层专有庭院可设置通透式景观围墙,公共管线检修井不应敷设于庭院内部。
24		空中	(1)“空中花园”露台高度不小于两层自然层层高,进深不小于2

<sup>16</sup> 通信设施建设管理要求须符合《陕西省电信基础设施共建共享管理办法》陕通局信发(2018)68号。

<sup>17</sup> 为鼓励新型住宅产品发展架空层、挑空空间、专业有地下室、庭院、空中花园为引导性要求,在不违反国土空间详细规划强制性规定的前提下,对采用以上内容的项目,相应部分不计容建筑面积。

		<b>花园</b>	米，不大于 5 米，须设置在建筑主体结构之外，并至少应有相连 2 条外侧边不封闭； (2) “空中花园”应保证每套住宅的私密性，满足消防、采光等要求； (3) “空中花园”由业主管管理使用，不计入产权面积，且严禁封闭。由建设单位将用途及相关义务纳入房屋销售合同，取得业主不私自改变用途的承诺，严禁业主私自改变用途； (4) 探索低空经济发展，可利用露台设置无人机停机坪，依托无人机厘米级精准定位技术，实现最后 100 米的物流配送。
<b>安置房</b>			
25	<b>户内装饰</b>	<b>基础装修</b>	总体要求：可配置基础装修，不含家具电器。
26		<b>阳台</b>	(1) 地面：防滑地砖防水楼面； (2) 墙面：刮腻子，白色防霉乳胶漆、瓷砖踢脚； (3) 顶棚：刮腻子，白色防霉乳胶漆。
27		<b>起居室、卧室</b>	(1) 地面：细石混凝土楼面； (2) 墙面：刮腻子，白色乳胶漆、水泥砂浆踢脚； (3) 顶棚：刮腻子，白色乳胶漆。
28		<b>厨房、卫生间</b>	(1) 地面：防滑地砖防水楼面； (2) 墙面：瓷砖到顶； (3) 顶棚：刮腻子，白色防霉乳胶漆。
29		<b>设施设备</b>	(1) 卫生间蹲便器安装一套，洗脸盆一套； (2) 预留有线、宽带、电话插孔，空调装置所需的孔洞； (3) 套内门统一留门洞，门由用户自理。
30		<b>门窗</b>	(1) 入户门：钢制保温防盗门； (2) 窗：断桥隔热窗、中空安全玻璃。
<b>商务写字楼</b>			
31	<b>建筑设计</b>	<b>标准层单层面积</b>	1500 - 2500 平方米
32	<b>设施配套</b>	<b>公用设施</b>	设专门的职工餐厅，并设有适当规模的高档商务餐厅，设提供多项服务的商务中心，设快递服务、银行。
33	<b>内部装修</b>	<b>门厅、首层电梯厅</b>	(1) 地面：应采用大理石、花岗岩或铺高级地毯； (2) 墙面：应为大理石或高级墙纸； (3) 吊顶：石膏板装饰造型吊顶。
34		<b>走廊</b>	高级带胶垫毯或用石材地面，高档吸声材料吊顶。
35	<b>设备</b>	<b>设备</b>	(1) 24 小时冷热水供应； (2) 大开间情况下不低于 500 流明桌面照明。
36	<b>智能化</b>	<b>通信(CA)</b>	计算机网络通信系统到达所有的办公间，提供其他国际国内长途语言及数据通信条件。

37		设备(BA)	主要的空调、通信等机电设备由计算机管理监控器运行状况,实现部分设备的自动控制。
38		保安监控系统	(1) 针对重要给排水设施、通风设备经设施进行监视、报警; (2) 照明系统自动定时和远程开关控制; (3) 配置报警系统; (4) 车辆出入口、人行出入口、首层大堂、消防楼梯、电梯轿厢、室外停车位、园区地面主干、园区周界设置视频监控系统。
39		门禁系统	建筑出入口、园区出入口、重要无人值守设备机房门电子门锁带状态反馈接口;系统可远程监测门状态、具备电子地图功能;门禁控制器TCP/IP 组网;门禁读头具备免掏卡读卡功能。
40		电梯控制系统	智能电梯分配。
<b>酒店</b>			
41	客房设计	客房数量	不小于 300 间,部长级以上套房不少于 2 套。
42		标准间净面积	不小于 36 平方米。
43		标准间开间	不小于 4.2 米。
44		套房面积	总统套房面积 350-400 平方米。
45		客房区	(1) 客房区走廊净宽不小于 1.8m; (2) 客房电梯厅开口不得直接面对客房门; (3) 客房层高为 3.2~3.8 米。
46	立面开窗	开窗	(1) 客房窗户如设开启扇,须设开启角度限位器,开启角度 $\leq 15$ 度,开启后最大开口宽度 $\leq 100$ mm;开启外窗须安装可拆卸或者可锁闭的执手; (2) 客房落地窗不设安全护栏,须采用中空双层夹胶安全玻璃。
47	内部装饰	门厅、电梯厅	(1) 地面:应采用大理石、花岗岩或铺高级地毯; (2) 墙面:应为大理石或高级墙纸; (3) 吊顶:石膏板装饰造型吊顶。
48		走廊	高级带胶垫毯或用石材地面,吸声材料吊顶。
49		客房	(1) 实木门,户门配电子门锁; (2) 卫生间保证干湿分离。
50		灯光设计	(1) 大堂、大堂吧、行政酒廊、总统套房的落地灯、台灯进入智能调光控制; (2) 客房大面积的发灯灯箱透光石等光源进入智能调光控制或自带调光; (3) 酒店外立面应亮化设计并独立控制。
51	设备	空调和新风系统	(1) 中央空调系统,空调系统具有分区域控制功能; (2) 用于公共场所的空调机组要设置加湿装置。通过风阀的调节,机组应能满足 100%新风和 100%回风状况的要求; (3) 所有的客房应能满足分室温控的要求,并采用卧式水平暗装的风机盘管;

		(4) 新风量不小于 40 立方米/人/小时, HVAC (空气调节系统) 设计供应量不多于 10 平方米/人。
52	供水	24 小时冷热水供应, 客房国际标准直饮水供应。
53	供电	至少每平方米 90Va 的电源供应, 双回路市电, 后备发电设备充足, 在停电时能保证至少 24 小时正常经营。
54	智能化 智能化水平	(1) 所有客区 (含客房及公共区域) 实现全区域无线网络覆盖; (2) 电梯摄像机叠加楼层号; (3) 酒店的办公局域网与客人宽带上网的网络物理分隔; (4) 客房阳台门磁接入客房控制系统以检测阳台门状态, 以启闭空调运行, 达到节能目的。
<b>学校</b>		
55	地下 接送系统	(1) 建设内容应包括集中的地下停车区、即停即走接送通道、地下接送场地和学生等待区; (2) 地下停车场的机动车出入口和其他机动车出入口距离不得小于 20 米, 停车场出入口应分别设置; (3) 地下接送系统应配置新风系统; (4) 地下接送场地应于学生出口处设置智能闸机等安全隔离设施; 配置智能显示屏等智能指示设施。
56	给排水	应合理设置供应开水或直饮水的饮水设施, 可选择在给水末端设置净水设备。当学校采用管道直饮水系统时, 应符合现行行业标准规定, 宜选用薄壁不锈钢管、铜管等符合食品级要求的优质管材和配件。
57	暖通	(1) 供暖系统: 应纳入区域集中供热管网或设置校内集中供暖系统, 优先选用市政供暖; 散热器及辐射供暖系统宜安装自动温度控制阀。 (2) 通风系统: 教学区普通教室、多功能报告厅等及生活区餐厅等区域应设置新风系统, 新风系统宜采用全热回收新风机组集中送风。
58	电气	校园一般场所光源、灯具应使用 LED 或其他节能型灯具。
<b>加油加气站</b>		
59	外观	采用玻璃、铝合金、不锈钢等及其他新型材料, 并进行造型化设计。
60	便利服务设施	结合设置 ATM 机、生活缴费、交通违章缴费、洗车、快餐服务等功能, 建设公共共营站。
61	智能化	设置智能车闸和自动识别车牌系统。