

目 次

1 总则	1
2 术语、代号	3
3 用地与建筑	7
4 规划布局与空间环境	9
5 住宅.....	11
6 公共服务设施.....	14
7 绿地.....	17
8 道路.....	20
9 竖向.....	24
10 管线综合	26
11 综合技术经济指标	30
附录 A 附图及附表	34
附录 B 本规范用词说明	46
附加说明	47
条文说明	49

1 总 则

1.0.1 为确保居民基本的居住生活环境，经济、合理、有效地使用土地和空间，提高居住区的规划设计质量，制定本规范。

1.0.2 本规范适用于城市居住区的规划设计。

1.0.3 居住区按居住户数或人口规模可分为居住区、小区、组团三级。各级标准控制规模，应符合表 1.0.3 的规定。

表 1.0.3 居住区分级控制规模

	居 住 区	小 区	组 团
户数 (户)	10000~16000	3000~5000	300~1000
人口 (人)	30000~50000	10000~15000	1000~3000

1.0.3a 居住区的规划布局形式可采用居住区-小区-组团、居住区-组团、小区-组团及独立式组团等多种类型。

1.0.4 居住区的配建设施，必须与居住人口规模相对应。其配建设施的面积总指标，可根据规划布局形式统一安排、灵活使用。

1.0.5 居住区的规划设计，应遵循下列基本原则：

1.0.5.1 符合城市总体规划的要求；

1.0.5.2 符合统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设的原则；

1.0.5.3 综合考虑所在城市的性质、社会经济、气候、民族、习俗和传统风貌等地方特点和规划用地周围的环境条件，充分利用规划用地内有保留价值的河湖水域、地形地物、植被、道路、建筑物与构筑物等，并将其纳入规划；

1.0.5.4 适应居民的活动规律，综合考虑日照、采光、通风、防灾、配建设施及管理要求，创造安全、卫生、方便、舒适和优

美的居住生活环境；

1.0.5.5 为老年人、残疾人的生活和社会活动提供条件；

1.0.5.6 为工业化生产、机械化施工和建筑群体、空间环境多样化创造条件；

1.0.5.7 为商品化经营、社会化管理及分期实施创造条件；

1.0.5.8 充分考虑社会、经济和环境三方面的综合效益；

1.0.6 居住区规划设计除符合本规范外，尚应符合国家现行的有关法律、法规和强制性标准的规定。

2 术语、代号

2.0.1 城市居住区

一般称居住区，泛指不同居住人口规模的居住生活聚居地和特指城市干道或自然分界线所围合，并与居住人口规模（30000～50000 人）相对应，配建有一整套较完善的、能满足该区居民物质与文化生活所需的公共服务设施的居住生活聚居地。

2.0.2 居住小区

一般称小区，是指被城市道路或自然分界线所围合，并与居住人口规模（10000～15000 人）相对应，配建有一套能满足该区居民基本的物质与文化生活所需的公共服务设施的居住生活聚居地。

2.0.3 居住组团

一般称组团，指一般被小区道路分隔，并与居住人口规模（1000～3000 人）相对应，配建有居民所需的基层公共服务设施的居住生活聚居地。

2.0.4 居住区用地（R）

住宅用地、公建用地、道路用地和公共绿地等四项用地的总称。

2.0.5 住宅用地（R01）

住宅建筑基底占地及其四周合理间距内的用地（含宅间绿地和宅间小路等）的总称。

2.0.6 公共服务设施用地（R02）

一般称公建用地，是与居住人口规模相对应配建的、为居民服务和使用的各类设施的用地，应包括建筑基底占地及其所属场院、绿地和配建停车场等。

2.0.7 道路用地（R03）

居住区道路、小区路、组团路及非公建配建的居民汽车地面停放场地。

2.0.8 居住区（级）道路

一般用以划分小区的道路。在大城市中通常与城市支路同级。

2.0.9 小区（级）路

一般用以划分组团的道路。

2.0.10 组团（级）路

上接小区路、下连宅间小路的道路。

2.0.11 宅间小路

住宅建筑之间连接各住宅入口的道路。

2.0.12 公共绿地（R04）

满足规定的日照要求、适合于安排游憩活动设施的、供居民共享的集中绿地，包括居住区公园、小游园和组团绿地及其他块状带状绿地等。

2.0.13 配建设施

与人口规模或住宅规模相对应配套建设的公共服务设施、道路和公共绿地的总称。

2.0.14 其他用地（E）

规划范围内除居住区用地以外的各种用地，应包括非直接为本区居民配建的道路用地、其他单位用地、保留的自然村或不可建设用地等。

2.0.15 公共活动中心

配套公建相对集中的居住区中心、小区中心和组团中心等。

2.0.16 道路红线

城市道路（含居住区级道路）用地的规划控制线。

2.0.17 建筑线

一般称建筑控制线，是建筑物基底位置的控制线。

2.0.18 日照间距系数

根据日照标准确定的房屋间距与遮挡房屋檐高的比值。

2.0.19 建筑小品

既有功能要求，又具有点缀、装饰和美化作用的、从属于某一建筑空间环境的小体量建筑、游憩观赏设施和指示性标志物等的统称。

2.0.20 住宅平均层数

住宅总建筑面积与住宅基底总面积的比值（层）。

2.0.21 高层住宅（大于等于 10 层）比例

高层住宅总建筑面积与住宅总建筑面积的比率（%）。

2.0.22 中高层住宅（7~9 层）比例

中高层住宅总建筑面积与住宅总建筑面积的比率（%）。

2.0.23 人口毛密度

每公顷居住区用地上容纳的规划人口数量（人/hm²）。

2.0.24 人口净密度

每公顷住宅用地上容纳的规划人口数量（人/hm²）。

2.0.25 住宅建筑套密度（毛）

每公顷居住区用地上拥有的住宅建筑套数（套/hm²）。

2.0.26 住宅建筑套密度（净）

每公顷住宅用地上拥有的住宅建筑套数（套/hm²）。

2.0.27 住宅建筑面积毛密度

每公顷居住区用地上拥有的住宅建筑面积（万 m²/hm²）。

2.0.28 住宅建筑面积净密度

每公顷住宅用地上拥有的住宅建筑面积（万 m²/hm²）。

2.0.29 建筑面积毛密度

也称容积率，是每公顷居住区用地上拥有的各类建筑的建筑面积（万 m²/hm²）或以居住区总建筑面积（万 m²）与居住区用地（万 m²）的比值表示。

2.0.30 住宅建筑净密度

住宅建筑基底总面积与住宅用地面积的比率（%）。

2.0.31 建筑密度

居住区用地内，各类建筑的基底总面积与居住区用地面积的

比率（%）。

2.0.32 绿地率

居住区用地范围内各类绿地面积的总和占居住区用地面积的比率（%）。

绿地应包括：公共绿地、宅旁绿地、公共服务设施所属绿地和道路绿地（即道路红线内的绿地），其中包括满足当地植树绿化覆土要求、方便居民出入的地下或半地下建筑的屋顶绿地，不应包括其他屋顶、晒台的人工绿地。

2.0.32a 停车率

指居住区内居民汽车的停车位数量与居住户数的比率（%）。

2.0.32b 地面停车率

居民汽车的地面停车位数量与居住户数的比率（%）。

2.0.33 拆建比

拆除的原有建筑总面积与新建的建筑总面积的比值。

2.0.34 （取消该条）

2.0.35 （取消该条）

3 用地与建筑

3.0.1 居住区规划总用地，应包括居住区用地和其他用地两类。其各类、项用地名称可采用本规范第 2 章规定的代号标示。

3.0.2 居住区用地构成中，各项用地面积和所占比例应符合下列规定：

3.0.2.1 居住区用地平衡表的格式，应符合本规范附录 A，第 A.0.5 条的要求。参与居住区用地平衡的用地应为构成居住区用地的四项用地，其他用地不参与平衡；

3.0.2.2 居住区内各项用地所占比例的平衡控制指标，应符合表 3.0.2 的规定。

表 3.0.2 居住区用地平衡控制指标 (%)

用地构成	居住区	小 区	组 团
1. 住宅用地 (R01)	<u>50~60</u>	<u>55~65</u>	<u>70~80</u>
2. 公建用地 (R02)	<u>15~25</u>	<u>12~22</u>	<u>6~12</u>
3. 道路用地 (R03)	<u>10~18</u>	<u>9~17</u>	<u>7~15</u>
4. 公共绿地 (R04)	<u>7.5~18</u>	<u>5~15</u>	<u>3~6</u>
居住区用地 (R)	100	100	100

3.0.3 人均居住区用地控制指标，应符合表 3.0.3 规定。

表 3.0.3 人均居住区用地控制指标 (m²/人)

居住规模	层 数	建筑气候区划		
		<u>I、II、VI、VII</u>	<u>III、V</u>	<u>IV</u>
居住区	低 层	<u>33~47</u>	<u>30~43</u>	<u>28~40</u>
	多 层	<u>20~28</u>	<u>19~27</u>	<u>18~25</u>
	多层、高层	<u>17~26</u>	<u>17~26</u>	<u>17~26</u>

续表

居住规模	层 数	建筑气候区划		
		I、II、VI、VII	III、V	IV
小 区	低 层	<u>30~43</u>	<u>28~40</u>	<u>26~37</u>
	多 层	<u>20~28</u>	<u>19~26</u>	<u>18~25</u>
	中高层	<u>17~24</u>	<u>15~22</u>	<u>14~20</u>
	高 层	<u>10~15</u>	<u>10~15</u>	<u>10~15</u>
组 团	低 层	<u>25~35</u>	<u>23~32</u>	<u>21~30</u>
	多 层	<u>16~23</u>	<u>15~22</u>	<u>14~20</u>
	中高层	<u>14~20</u>	<u>13~18</u>	<u>12~16</u>
	高 层	<u>8~11</u>	<u>8~11</u>	<u>8~11</u>

注：本表各项指标按每户3.2人计算。

3.0.4 居住区内建筑应包括住宅建筑和公共服务设施建筑（也称公建）两部分；在居住区规划用地内的其他建筑的设置，应符合无污染不扰民的要求。

4 规划布局与空间环境

4.0.1 居住区的规划布局，应综合考虑周边环境、路网结构、公建与住宅布局、群体组合、绿地系统及空间环境等的内在联系，构成一个完善的、相对独立的有机整体，并应遵循下列原则：

4.0.1.1 方便居民生活，有利安全防卫和物业管理；

4.0.1.2 组织与居住人口规模相对应的公共活动中心，方便经营、使用和社会化服务；

4.0.1.3 合理组织人流、车流和车辆停放，创造安全、安静、方便的居住环境；

4.0.1.4 （取消该款）

4.0.2 居住区的空间与环境设计，应遵循下列原则：

4.0.2.1 规划布局 and 建筑应体现地方特色，与周围环境相协调；

4.0.2.2 合理设置公共服务设施，避免烟、气（味）、尘及噪声对居民的污染和干扰；

4.0.2.3 精心设置建筑小品，丰富与美化环境；

4.0.2.4 注重景观和空间的完整性，市政公用站点等宜与住宅或公建结合安排；供电、电讯、路灯等管线宜地下埋设；

4.0.2.5 公共活动空间的环境设计，应处理好建筑、道路、广场、院落、绿地和建筑小品之间及其与人的活动之间的相互关系。

4.0.3 便于寻访、识别和街道命名。

4.0.4 在重点文物保护单位和历史文化保护区保护规划范围内进行住宅建设，其规划设计必须遵循保护规划的指导；居住区内

的各级文物保护单位和古树名木必须依法予以保护；在文物保护单位的建设控制地带内的新建建筑和构筑物，不得破坏文物保护单位的环境风貌。

5 住 宅

5.0.1 住宅建筑的规划设计，应综合考虑用地条件、选型、朝向、间距、绿地、层数与密度、布置方式、群体组合、空间环境和不同使用者的需要等因素确定。

5.0.1A 宜安排一定比例的老年人居住建筑。

5.0.2 住宅间距，应以满足日照要求为基础，综合考虑采光、通风、消防、防灾、管线埋设、视觉卫生等要求确定。

5.0.2.1 住宅日照标准应符合表 5.0.2-1 规定；对于特定情况还应符合下列规定：

(1) 老年人居住建筑不应低于冬至日日照 2 小时的标准；

(2) 在原设计建筑外增加任何设施不应使相邻住宅原有日照标准降低；

(3) 旧区改建的项目内新建住宅日照标准可酌情降低，但不应低于大寒日日照 1 小时的标准。

表 5.0.2-1 住宅建筑日照标准

建筑气候区划	I、II、III、IV气候区		V气候区		V、VI气候区
	大城市	中小城市	大城市	中小城市	
日照标准日	大 寒 日			冬 至 日	
日照时数 (h)	≥2	≥3		≥1	
有效日照时间带 (h)	8~16			9~15	
日照时间计算起点	底 层 窗 台 面				

注：①建筑气候区划应符合本规范附录 A 第 A.0.1 条的规定。

②底层窗台面是指距室内地坪 0.9m 高的外墙位置。

5.0.2.2 正面间距，可按日照标准确定的不同方位的日照间距系数控制，也可采用表 5.0.2-2 不同方位间距折减系数换算。

表 5.0.2-2

不同方位间距折减换算表

方 位	0°~15°(含)	15°~30°(含)	30°~45°(含)	45°~60°(含)	>60
折减值	1.00L	0.90L	0.80L	0.90L	0.95L

注：①表中方位为正南向（0°）偏东、偏西的方位角。

②L 为当地正南向住宅的标准日照间距（m）。

③本表指标仅适用于无其他日照遮挡的平行布置条式住宅之间。

5.0.2.3 住宅侧面间距，应符合下列规定：

（1）条式住宅，多层之间不宜小于 6m；高层与各种层数住宅之间不宜小于 13m；

（2）高层塔式住宅、多层和中高层点式住宅与侧面有窗的各种层数住宅之间应考虑视觉卫生因素，适当加大间距。

5.0.3 住宅布置，应符合下列规定：

5.0.3.1 选用环境条件优越的地段布置住宅，其布置应合理紧凑；

5.0.3.2 面街布置的住宅，其出入口应避免直接开向城市道路和居住区级道路；

5.0.3.3 在Ⅰ、Ⅱ、Ⅵ、Ⅶ建筑气候区，主要应利于住宅冬季的日照、防寒、保温与防风沙的侵袭；在Ⅲ、Ⅳ建筑气候区，主要应考虑住宅夏季防热和组织自然通风、导风入室的要求；

5.0.3.4 在丘陵和山区，除考虑住宅布置与主导风向的关系外，尚应重视因地形变化而产生的地方风对住宅建筑防寒、保温或自然通风的影响；

5.0.3.5 老年人居住建筑宜靠近相关服务设施和公共绿地。

5.0.4 住宅的设计标准，应符合现行国家标准《住宅设计规范》GB 50096—99 的规定，宜采用多种户型和多种面积标准。

5.0.5 住宅层数，应符合下列规定：

5.0.5.1 根据城市规划要求和综合经济效益，确定经济的住宅层数与合理的层数结构；

5.0.5.2 无电梯住宅不应超过六层。在地形起伏较大的地区，当住宅分层入口时，可按进入住宅后的单程上或下的层数计算。

5.0.6 住宅净密度，应符合下列规定：

5.0.6.1 住宅建筑净密度的最大值，不应超过表 5.0.6-1 规定；

表 5.0.6-1 住宅建筑净密度控制指标（%）

住宅层数	建筑气候区划		
	I、II、VI、VII	III、V	IV
低 层	35	40	43
多 层	28	30	32
中高层	25	28	30
高 层	20	20	22

注：混合层取两者的指标值作为控制指标的上、下限值。

5.0.6.2 住宅建筑面积净密度的最大值，不宜超过表 5.0.6-2 规定。

表 5.0.6-2 住宅建筑面积净密度控制指标（万 m²/hm²）

住宅层数	建筑气候区别		
	I、II、VI、VII	III、V	IV
低 层	1.10	1.20	1.30
多 层	1.70	1.80	1.90
中高层	2.00	2.20	2.40
高 层	3.50	3.50	3.50

注：①混合层取两者的指标值作为控制指标的上、下限值；

②本表不计入地下层面积。

6 公共服务设施

6.0.1 居住区公共服务设施（也称配套公建），应包括：教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、金融邮电、社区服务、市政公用和行政管理及其他八类设施。

6.0.2 居住区配套公建的配建水平，必须与居住人口规模相对应。并应与住宅同步规划、同步建设和同时投入使用。

6.0.3 居住区配套公建的项目，应符合本规范附录 A 第 A.0.6 条规定。配建指标，应以表 6.0.3 规定的千人总指标和分类指标控制，并应遵循下列原则：

6.0.3.1 各地应按表 6.0.3 中规定所确定的本规范附录 A 第 A.0.6 条中有关项目及其具体指标控制；

6.0.3.2 本规范附录 A 第 A.0.6 条和表 6.0.3 在使用时可根据规划布局形式和规划用地四周的设施条件，对配建项目进行合理的归并、调整，但不应少于与其居住人口规模相对应的千人总指标；

6.0.3.3 当规划用地内的居住人口规模界于组团和小区之间或小区和居住区之间时，除配建下一级应配建的项目外，还应根据所增人数及规划用地周围的设施条件，增配高一级的有关项目及增加有关指标；

6.0.3.4 （取消该款）

6.0.3.5 （取消该款）

6.0.3.6 旧区改建和城市边缘的居住区，其配建项目与千人总指标可酌情增减，但应符合当地城市规划行政主管部门的有关规定；

6.0.3.7 凡国家确定的一、二类人防重点城市均应按国家人防部门的有关规定配建防空地下室，并应遵循平战结合的原则，

表 6.0.3

公共服务设施控制指标(m²/千人)

类别	居住规模	居住区		小区		组团	
		建筑面积	用地面积	建筑面积	用地面积	建筑面积	用地面积
总指标		1668~3293 (2228~4213)	2172~5559 (2762~6329)	968~2397 (1338~2977)	1091~3835 (1491~4585)	362~856 (703~1356)	488~1058 (868~1578)
	教育	600~1200	1000~2400	330~1200	700~2400	160~400	300~500
	医疗卫生 (含医院)	78~198 (178~398)	138~378 (298~548)	38~98	78~228	6~20	12~40
其	文 体	125~245	225~645	45~75	65~105	18~24	40~60
	商业服务	700~910	600~940	450~570	100~600	150~370	100~400
	社区服务	59~464	76~668	59~292	76~328	19~32	16~28
中	金融邮电 (含银行、邮电局)	20~30 (60~80)	25~50	16~22	22~34	—	—
	市政公用 (含居民存车处)	40~150 (460~820)	70~360 (500~960)	30~140 (400~720)	50~140 (450~760)	9~10 (350~510)	20~30 (400~550)
	行政管理及其他	46~96	37~72	—	—	—	—

注：①居住区级指标含小区和组团级指标，小区级含组团级指标；

②公共服务设施总用地的控制指标应符合表 3.0.2 规定；

③总指标不含其他类，使用时应根据规划设计要求确定本类面积指标；

④小区医疗卫生类未含门诊所；

⑤市政公用类未含锅炉房，在采暖地区应自选确定。

与城市地下空间规划相结合，统筹安排。将居住区使用部分的面积，按其使用性质纳入配套公建；

6.0.3.8 居住区配套公建各项目的设置要求，应符合本规范附录 A 第 A.0.7 条的规定。对其中的服务内容可酌情选用。

6.0.4 居住区配套公建各项目的规划布局，应符合下列规定：

6.0.4.1 根据不同项目的使用性质和居住区的规划布局形式，应采用相对集中与适当分散相结合的方式合理布局。并应利于发挥设施效益，方便经营管理、使用和减少干扰；

6.0.4.2 商业服务与金融邮电、文体等有关项目宜集中布置，形成居住区各级公共活动中心；

6.0.4.3 基层服务设施的设置应方便居民，满足服务半径的要求；

6.0.4.4 配套公建的规划布局和设计应考虑发展需要。

6.0.5 居住区内公共活动中心、集贸市场和人流较多的公共建筑，必须相应配建公共停车场（库），并应符合下列规定：

6.0.5.1 配建公共停车场（库）的停车位控制指标，应符合表 6.0.5 规定；

表 6.0.5 配建公共停车场（库）停车位控制指标

名 称	单 位	自行车	机动车
公共中心	车位/100m ² 建筑面积	≥7.5	≥0.45
商业中心	车位/100m ² 营业面积	≥7.5	≥0.45
集贸市场	车位/100m ² 营业场地	≥7.5	≥0.30
饮食店	车位/100m ² 营业面积	≥3.6	≥0.30
医院、门诊所	车位/100m ² 建筑面积	≥1.5	≥0.30

注：①本表机动车停车车位以小型汽车为标准当量表示；

②其他各型车辆停车位的换算办法，应符合本规范第 11 章中有关规定。

6.0.5.2 配建公共停车场（库）应就近设置，并宜采用地下或多层车库。