

附件：

关于进一步支持和鼓励推进高品质住宅建设的通知（征求意见稿）

市政府相关部门，全市各房地产开发企业：

为进一步促进房地产业高质量发展，全面提升新建商品住宅品质，满足新形势下人民群众对居住环境的新期待，努力让群众住上“好房子”，不断提升居住的舒适度和幸福感，根据省、黄石市推进高品质住宅建设相关文件精神，结合我市实际，现就支持和鼓励推进高品质住宅建设有关事项通知如下：

一、优化项目规划建设指标

（一）优化住宅用地供应结构。支持多样化、差异化的高品质住宅产品，探索在城市郊区不具备公共交通条件，但景观、区位等条件较好的区域，优化规划用地指标，停止执行住宅项目容积率不低于 1.0 的供地标准（具体地块采取“一事一议”方式提交市资规委会审议）。鼓励探索环境优越的小宗地块“带方案”出让。

（二）优化户型建筑设计。一是支持塑造更加整洁的建筑整体形象，沿街建筑主立面的阳台采取全封闭公建化设计；二是支持打造愉悦的居住体验空间，鼓励设置入户花园、大进深多功能阳台，阳台进深不大于 2.4 米；三是鼓励起居室、客厅设计为挑空空间，挑空高度不得超过两个自然层高，单

套户型内室内挑空部分不应超过 45 平方米，且不应超过单套建筑面积的 30%。

（三）优化公共配套标准。一是鼓励设计布局架空层，打造舒适场所空间，架空层层高不应低于 3.6 米，架空层空间应合理实用，可用来设置红色驿站、聚会厅、小区图书馆、儿童活动空间、老年人活动区等服务设施；二是增加停车位配建比例，对于容积率低于 1.0 的地块，停车位配比按 2 个每户标准设置；三是增设停车充电设施，所配停车位按不低于 20% 的数量设置电动汽车充电基础设施，其余车位应 100% 预留建设充电安装条件；四是按消防规定要求，在户外场地布局非机动车停车场地和配建充电设施。

（四）优化容积率计算方式。一是在核定建筑工程容积率时，空中走廊、风雨连廊等公共开放空间，建筑外墙面抹灰，住宅飘窗，在阳台结构外侧的悬挑式花池等不计入容积率；二是对开发建设单位无偿提供的社区综合服务中心、社区组织工作用房以及社区养老、医疗、文化等社区配套公共服务设施，不计入容积率（住宅小区必备的配电房、门卫室、物业用房、消防控制室等公用设施除外）；三是小区楼栋保温层、装饰面、镶贴块料面层、装饰性幕墙不计入容积率；四是住宅入户花园按水平投影面积 $1/4$ 计算容积率；五是结构内的阳台，不封闭的按水平投影面积 $1/4$ 计算容积率，封闭的按水平投影面积 $1/2$ 计算容积率；结构外的阳台按水平投影面积 $1/4$ 计算容积率。

二、实施信用金融政策支持

（一）给予信用等级评比奖励。对纳入高品质住宅建设项目，按其备案价格 120%比例放宽销售价格上限；对房地产企业在信用评价（评级）中可享受适度的优惠政策，并优先推荐评选湖北十佳设计项目、十佳优质工程、十佳青年设计师、十佳青年建造师、楚天杯等省级奖项以及鲁班奖、詹天佑奖、文厦奖等国家优质工程奖项。

（二）给予金融政策支持。优先将高品质住宅建设项目企业，纳入“白名单”，鼓励各银行等金融机构对实施高品质住宅建设项目通过开辟绿色通道、加大信贷支持力度、降低信贷融资成本等方式给予支持。对新建高品质住宅项目预售监管保底资金可由各银行业金融机构、市中小企业担保公司出具保函代替。

三、保障措施

（一）建立协调机制。市住建、资规、城管等部门要建立协调联动机制，落实好相关监督管理职责，加强协作配合，形成监管合力，定期协调推进，协调解决突出问题。要发挥好行业协会作用，开展高品质住宅设计大赛、技术交流研讨、示范项目评选和推介等方式，加大宣传推广力度，营造良好工作氛围。

（二）注重示范引领。开展高品质住宅项目评比，打造一批精品住宅项目，培育一批技术研发和开发建设龙头企业，充分发挥示范引领作用，带动我市高品质住宅全面发展和整体提升。要发挥好省级、国家级等奖项对高品质住宅建设的带动作用，鼓励和支持高品质住宅建设项目积极申报并

优先推荐。

（三）加强项目管理。市住建、资规等部门要加强对高品质住宅项目建设规划编制、施工管理、验收交付等全过程跟踪监管，对擅自降低建设标准的，要督促房地产企业实施整改，确保项目达标创优，提升我市住宅品质。

（四）加大宣传引导。依托今日大冶、云上大冶等平台和微信、抖音等新媒体，加强我市高品质住宅建设宣传推介，充分激发城市内生动力，让广大群众真正成为高品质住宅建设的参与者，提高高品质住宅建设社会认知度、关注度，营造良好氛围。