

住宅是人类文明的重要成果，规划建设高水平新型社区是满足人民对美好生活向往的重要内容，是实现中华民族伟大复兴中国梦的重大课题之一。

天津市新型居住社区 城市设计导则

(试行版)

URBAN DESIGN GUIDELINES FOR TIANJIN NEW COMMUNITY PILOT PROJECTS

面向
2035
的
居住愿景

VISION OF
DWELLING

1 总则

GENERAL NOTE

1.1 新型居住社区

《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》及中央城市工作会议明确指示：“要改革完善城市规划，改革规划管理体制，推广实施窄路密网和开放社区”，鼓励探索建设新型社区。

改进住房品质，践行美好生活的宜居社区
挖掘居住传统，推动邻里交往的人文社区
引入重点学校，提高综合素质的教育社区
人与自然共生，落实生态文明的绿色社区
具有生命力，实现可持续发展的韧性社区
完善社会治理，促进社区和谐的开放社区
创新生活方式，推动万物互联的智能社区

1.2 居住社区体系

居住社区是按照城市社会学原理对城市居住用地的组织。依据新国标，对应天津当前社区管理体制，将国标15分钟、10分钟、5分钟以及居住街坊四级体系深化为新型社区街道社区、居委会社区和业委会街坊的三级体系，将居民日常生活、配套公共服务设施与社区社会治理深度结合。



1.3 工作目标

居住社区是城市中用地面积占比最大的区域，与居民生活最密切，决定着城市本底和基本品质。天津市作为国家第二批城市设计试点城市，组织编制了《天津新型居住社区城市设计导则》。

- 本导则充分运用城市设计手段，改进现代主义、计划经济特色明显的传统居住区规划设计编制方法，提高新建居住社区的规划设计水平，以解决我国当前居住区规划设计中存在的问题。
- 本导则以塑造宜人的居住生活环境为中心，提出了新型居住社区城市设计的具体操作方法和设计导则，以《城市居住区规划设计标准》（GB/50180-2018）为基础，与《天津市控制性详细规划技术规程》（试行）和《天津市建筑工程规划管理技术规范》（DB12/T 1040 -2021）等标准进行了深度对接，作为指导天津市新型居住社区试点工作的技术文件。
- 本导则是总体城市设计的组成内容。在详细规划层面，深入对接街区层面控规，指导新型居住社区在重点地区城市设计及导则阶段的编制，同时指导相应的单元控规，细分导则，地块策划，规划设计条件及建筑工程总平面等阶段的规划编制和审批。通过试点工作的实践检验，不断完善，本导则争取成为指导天津居住社区城市设计的通则和地方标准。

1.4 适用范围

- 本导则适用于天津市津城范围内的新型居住社区试点项目，其他地区根据项目具体情况提出申请。
- 本导则以新建类居住社区为主，更新类老旧社区导则另行制定。

津城圈层结构

| |
|--|
| <p>中心活力圈层（169平方公里）</p> <ul style="list-style-type: none">• 城市活力中心区• 人口疏解，老旧社区有机更新 |
| <p>生态宜居圈层（264平方公里）</p> <ul style="list-style-type: none">• 高品质生态、人文城乡环• 增存并举，适当留白，是大型城市公园和新型居住社区建设的重点地区 |
| <p>田园城市圈层（1029平方公里）</p> <ul style="list-style-type: none">• 森林城市、海绵城市、绿色城市环• 精明增长，生态提质，是新型产业和郊区化新型社区的重点区域 |



2 规划愿景

VISION

2.1 居住愿景

2035年

- 在全面建成小康社会的基础上，基本实现社会主义现代化。
我国城镇化率达到70-75%，城镇人口10.5亿人，2021-2035新增城镇人口约2亿人。
- 到2035年，人人拥有安全舒适、可负担、有尊严的住房。
我国城镇人均住宅建筑面积拟达到**45平方米**，户均**2.7人**，平均套型**120平方米**。

注：以上指标由相关数据推算得出，最终数据以国家公布数据为准。

2.2 改变千篇一律的住宅小区

- 大型封闭小区造成城市街道、广场等公共空间的丢失。
- 规划窄路密网、开放街区的新型居住社区，鼓励占地面积4公顷以下的社区建设，避免大规模高层住宅小区的进一步无序蔓延。



大规模封闭小区无序蔓延示意

2.3 生活品质与住房标准

- 根据天津市国土空间总体规划，**2035年**天津城镇人均住宅建筑面积拟达到**40平方米**。
- 考虑到市中心现状老旧小区存量大、住宅户型普遍比较小、人均住宅建筑面积普遍低等问题，新型居住社区通过适当提高外围地区新建人均住宅建筑面积，进一步提升居住生活品质。
- 在现有住房政策的基础上，明确中等收入家庭作为住房保障的主体，在低收入和住房困难家庭应保尽保的基础上，形成“低端有保障、中端有供给、高端有市场”的现代住房制度。

天津新建住宅人均住宅建筑面积区位引导

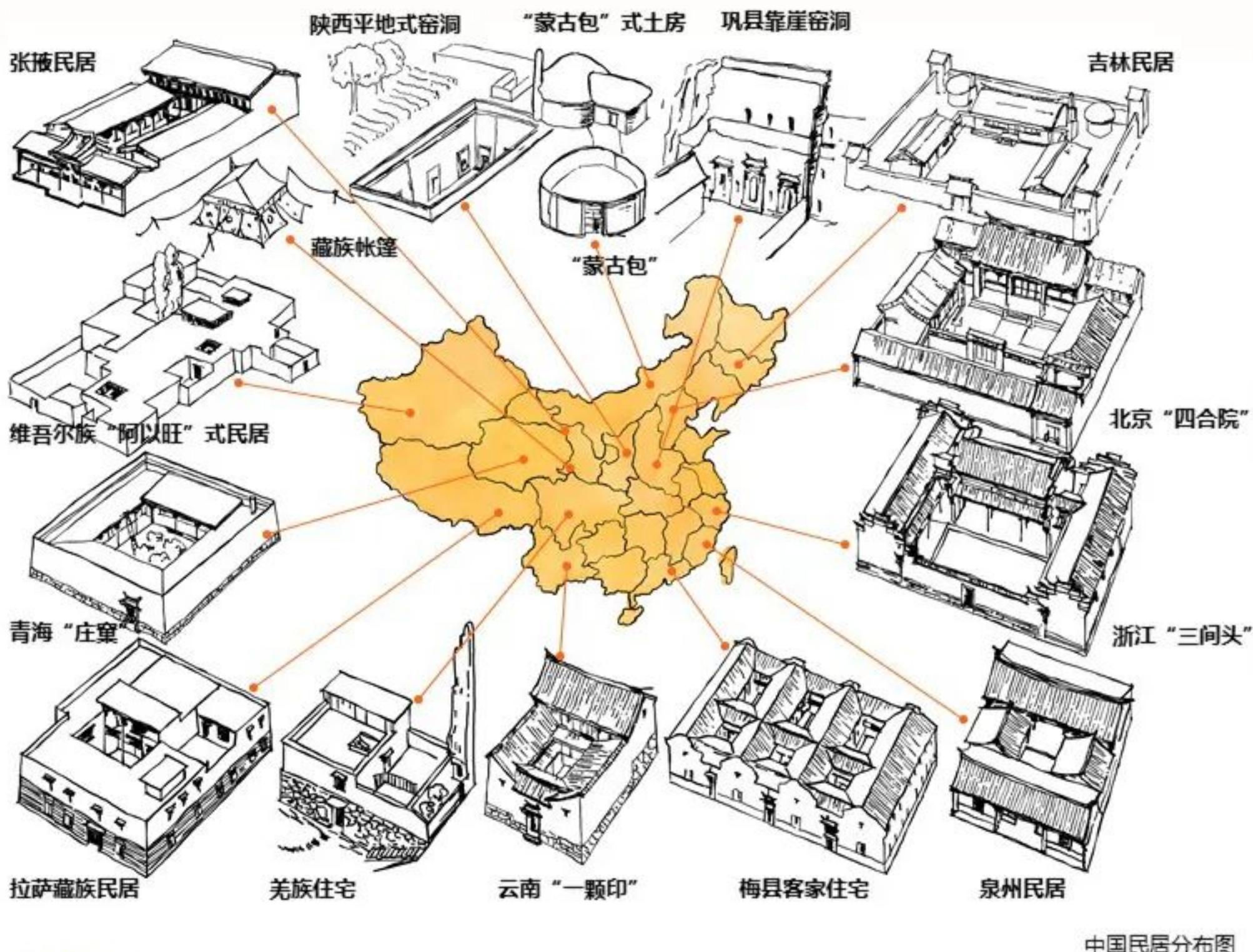
| 区位引导 | 新建住宅人均住宅建筑面积（平方米） | | |
|-------|-------------------|--------|--------|
| | 中心活力圈层 | 生态宜居圈层 | 田园城市圈层 |
| 2035年 | 35 | 45 | 50 |

2.4 住宅类型多样化

古人云：宅，所托也。人以宅为家，居若安，则家代昌吉。中国传统文化中，住宅以家庭为核心，与当时的生活方式、文化传统、精神追求达成了完美的结合。住宅，不仅是物质生活的载体，还是精神审美的载体，更是自我心理疗愈的空间，表达了“修身、齐家、治国、平天下”的人生追求，和“天人合一”的精神境界。

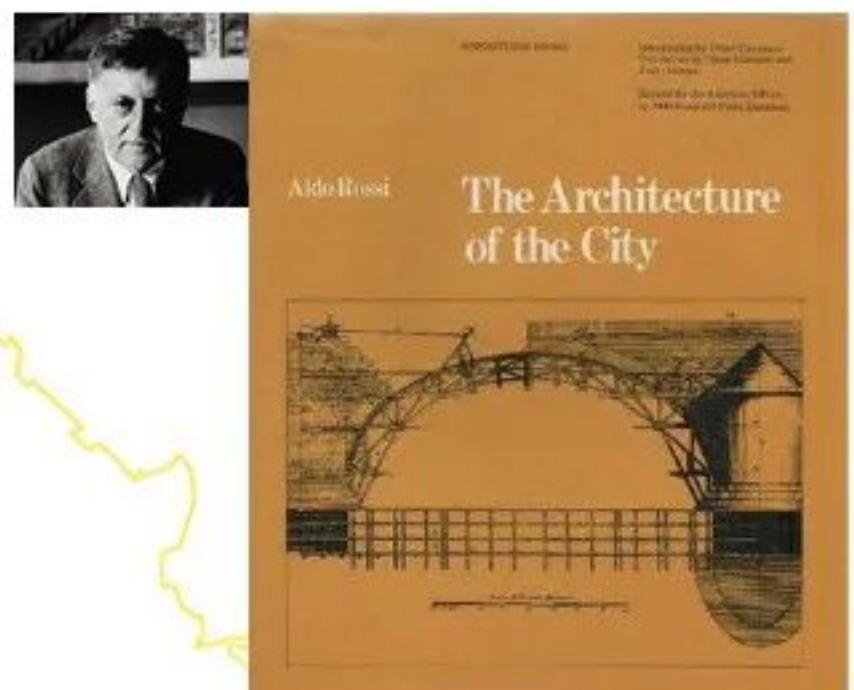


我国历史上有丰富的住宅类型和多样性的住宅形式。中华文明经过数千年漫长的演进，居住建筑从具有不怕风、雪、雨、火和防止野兽、毒虫等危害侵扰的简单功能，发展到完善的居住功能，且包含丰富的文化内涵。全国各地形成了各具特色的民居建筑，争奇斗艳，丰富多彩，是各地城市特色和城乡文化的重要组成部分，也是中华文明的重要内容。



中国民居分布图

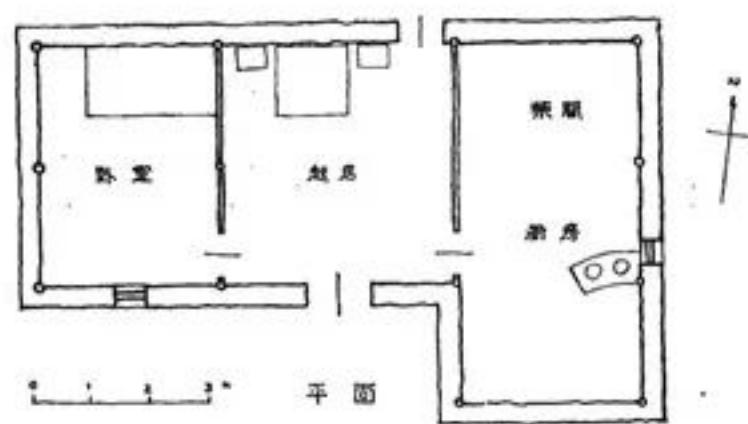
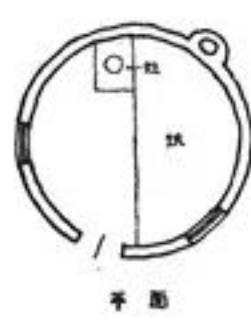
住宅具有更深层次的社会、文化和精神意义。阿尔多·罗西的《城市建筑学》认为实体的城市是短暂的、变化的、偶然的。意象城市由场所感、街区、类型构成，是一种心理存在和“集体记忆”，因而是形式的，它超越时间，具有普遍性和持久性。由此，为维持一座城市的形态，在城市更新时，对新建筑类型的引进和选择，尤其是对大量性住宅类型的选择要格外慎重。



合院住宅是我国各民族住宅的基本类型。



圆形住宅——热河北部圆形住宅



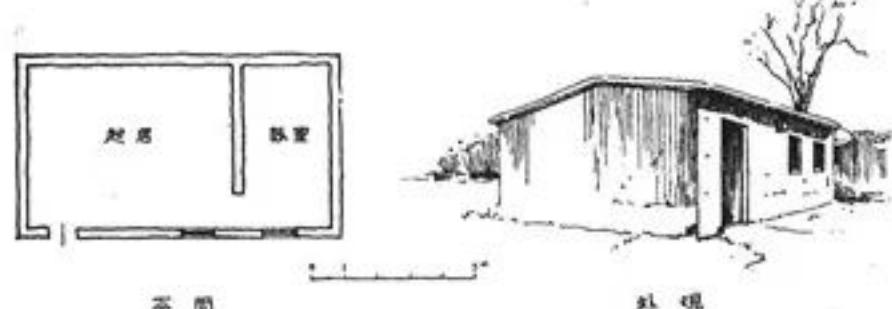
曲尺形住宅——江苏镇江市北郊某宅



纵长方形住宅——江苏镇江市北郊沈宅



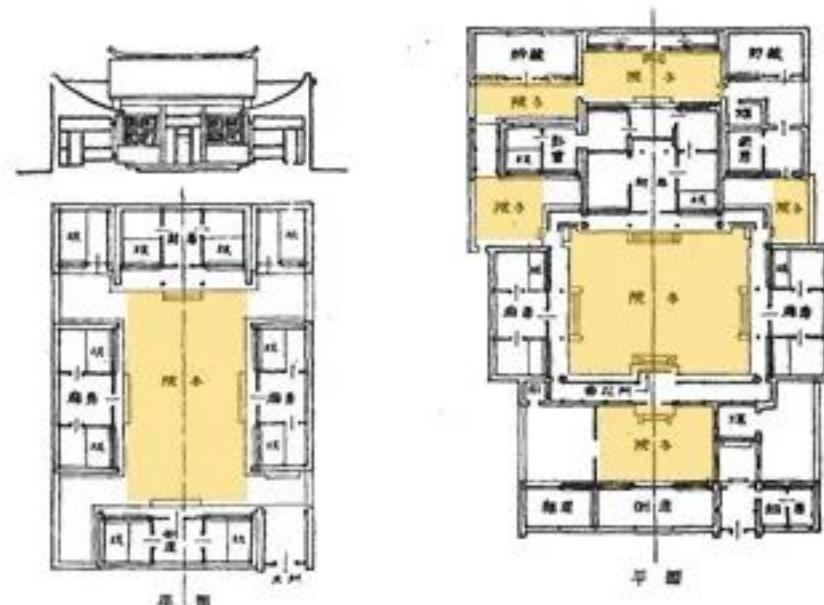
外 观



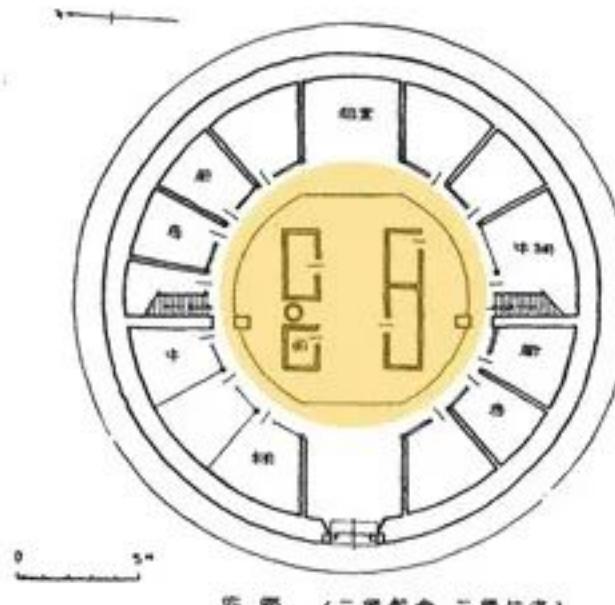
横长方形住宅——河南郑州市天成路某宅



三合院住宅——湖南韶山市毛泽东故宅



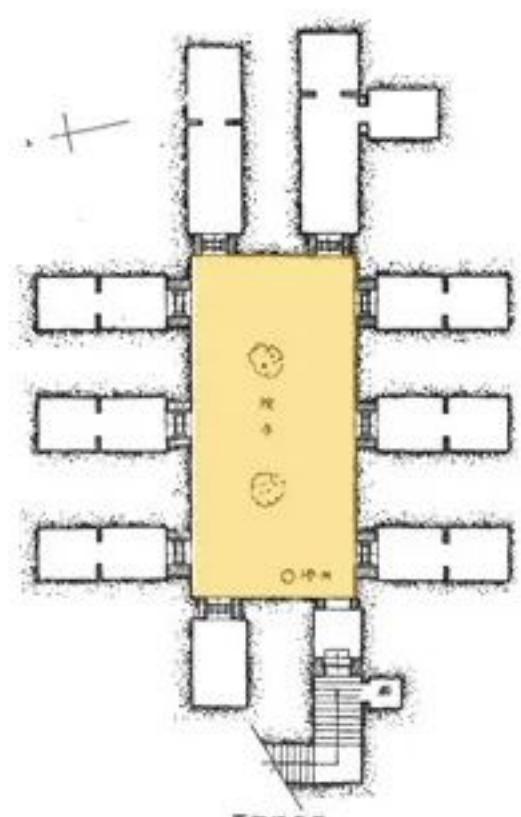
四合院住宅——河北正定县城关镇马宅



环形住宅——福建永定县环形住宅



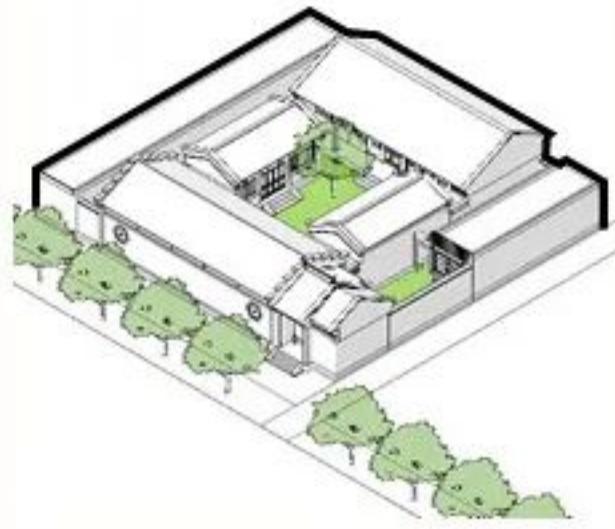
三合院与四合院的混合体住宅——江苏苏州市小新桥巷6号刘宅平面



窑洞式穴居——河南翠县三区孝义镇

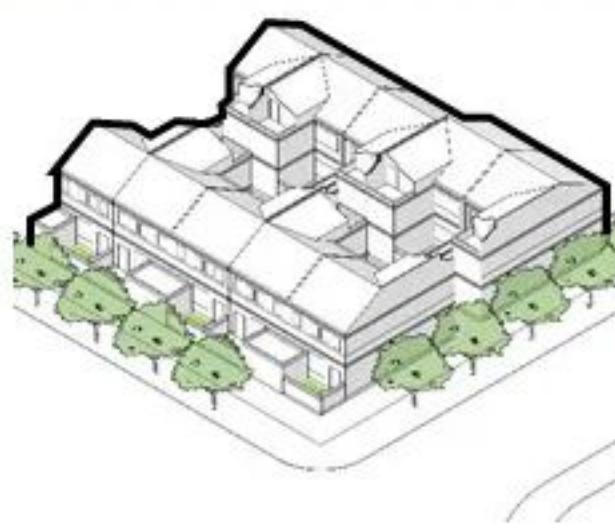
- 住宅和社区类型的多样化是提高生活质量的保障，是宜居城市和社区的体现，更是城市文化多样性的重要载体。
- 近代天津是五方杂处之地，中西文化的熔炉，发展至今形成了丰富的住宅类型。
- 新型居住社区充分传承天津住宅文化，引导多样化的住宅类型，构成多样化的居住形态。

传统合院



此类住宅是天津传统民居，单层。形制以正房为核心，以方形封闭院落为组织形式、轴线对称布置；中小型住宅沿纵轴发展，大型住宅横纵轴发展。同时，形成纵横丰富的街巷胡同肌理。此类住宅可位于乡村区域的传统聚落，以及城市中心区保留的传统聚落。

里弄式住宅



此类住宅是天津近代主要住宅类型之一。此类住宅以2-3层为主，由多个分户单元并联组成，形成尺度宜人的巷弄，各分户具有前后院，此类住宅可位于市郊区域，以及城市中心区的历史社区。

院落式住宅



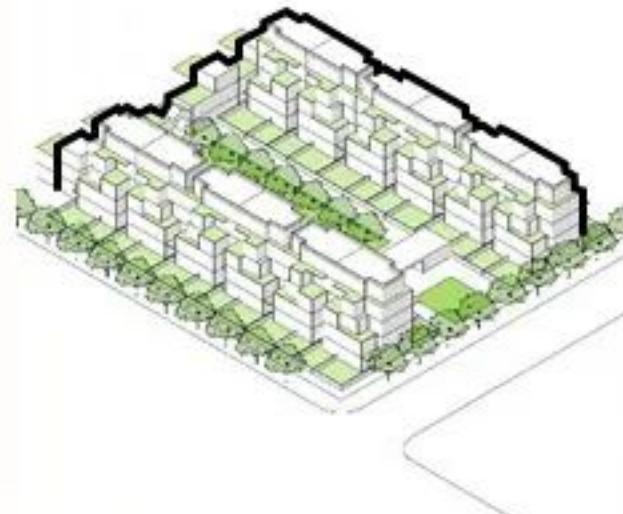
此类住宅由一组独立住宅单元围合形成。2-3层为主，独门独户。每户有独立的庭院，同时各户围合形成尺度宜人、层次丰富的公共院落空间，兼具私密性和邻里交往。此类住宅可位于市郊区域，一般城市区域的公园毗邻地区，以及城市中心区历史社区。

联排式住宅



此类住宅由三个或更多独立住宅单元并联组成，2-3层为主，有天有地，每户拥有独立的院子和车库，立面形式丰富多样。前院面向社区街道，形成宜人的街道空间和步行环境。此类住宅可位于市郊区域，以及一般城市区域的公园周边地区。

叠拼式住宅



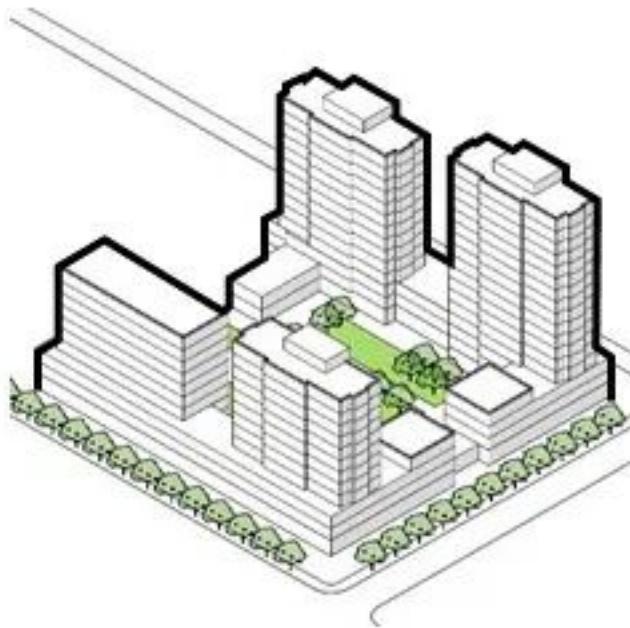
此类住宅由联排式住宅堆叠的一种延伸，由多层复式住宅上下叠加在一起组合而成，可独立入户，可共享入口，4-6层为主。各户灵活咬合叠加，户户有庭院，下叠有开放花园，上叠有屋顶花园，中叠有空中露台。此类住宅介于多层与联排之间，适用范围广泛。

多层住宅



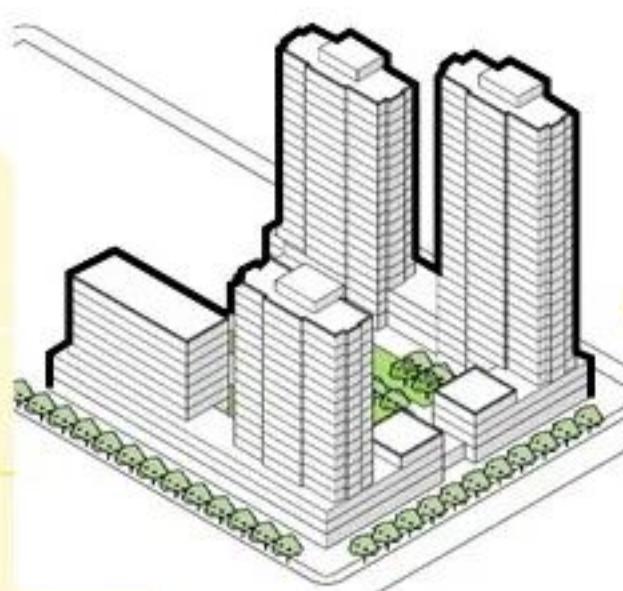
此类住宅由堆叠的集合住宅组成，共享入口，4-6层为主，通过围合街廓，塑造宜人尺度的街道空间，内部形成公共院落，促进邻里交往和社区生活。水平、垂直空间业态混合，邻主街布局首层商业，激发城市活力。此类住宅可位于一般城市区域。

高层I类住宅



此类住宅由堆叠的集合住宅组成，共享入口，18层（54米）以下为主，由多层裙房围合街廓，街道空间宜人，上部增加点式高层。此类住宅可位于一般城市区域的公交站点周边，城市中心区的地区中心，以及城市核心区，以局部聚集为主，避免大面积重复。

高层II类住宅



此类住宅由堆叠的集合住宅组成，共享入口，26层（80米）以下为主，由多层裙房围合街廓，塑造宜人尺度的街道空间，上部增加点式高层。此类住宅可位于城市中心区的地区中心，以及城市核心区，以局部聚集为主，避免大面积重复。

2.5 合理的开发强度和高度

现有居住社区容积率普遍较高，在城市远郊也高层林立。新型居住社区要控制合理的开发强度和高度，满足生态宜居和生活水平提升的要求，营造舒适优美的住宅环境。根据不同区位，采取相适应的土地开发强度政策，限制高层住宅规模、数量、位置。

- 中心活力圈层，通过有机更新，引导人口向外疏解，合理降低人口密度；
- 生态宜居圈层，与大型城市综合公园结合，以中等强度开发为主，公园周边适当降低开发强度，轨道站点周边高强度开发；
- 田园城市圈层，降低开发强度和密度，营造亲近自然的郊区生活环境。

居住用地容积率引导

| 区位引导 | 居住用地容积率建议 |
|--------|---------------------------------------|
| 中心活力圈层 | 轨道站点周边650米范围内：FAR≤2.5 其他地区：FAR≤2.0 |
| 生态宜居圈层 | 轨道站点周边650米范围内：≤2.0 其他地区：≤1.6 |
| 田园城市圈层 | 1.0 < FAR ≤ 1.6 |

注：居住用地容积率指控制性详细规划阶段，单独居住用地中住宅建筑及其配套设施地上建筑面积之和与居住用地面积的比值。
住宅用地容积率应符合国标强制性条文要求。

2.6 优美的绿化环境

人有接近自然，亲近绿化的本性，新型居住社区要贴近自然，立足生态本底，构建综合公园、各级社区公园、口袋公园等便民绿地公园体系，实现居民300米进公园的目标。

- 中心活力圈层，增加口袋公园，见缝插绿，多点分布以及立体绿化，改善居住环境。人均公园绿地不小于4平方米。
- 生态宜居圈层，建设大型城市综合公园，社区与公园结合，提升宜居水平。人均公园绿地不小于9平方米。
- 田园城市圈层，保护生态环境，社区与生态绿地结合，塑造郊区特色。人均绿地（包括公园绿地、郊野公园、农田）不小于50平方米。



不同公园绿地示意

2.7 适宜交往的社区中心

- 聚落形成的最主要动力之一是人的精神需求。社区中心，作为社区最主要的公共空间，是社区居民交往的场所，社区文化的标志，更是心灵的归属和精神的家园。
- 新型居住社区中心，教育、医疗、文化、体育、养老等公共服务要达到更高的标准，要创造高品质的公共空间，营造具有场所精神，体现社区文化，提供心灵归属感的社区场所，鼓励邻里之间交往，增加“社区眼”，提高社区自治水平。



安徽婺源古村落祠堂

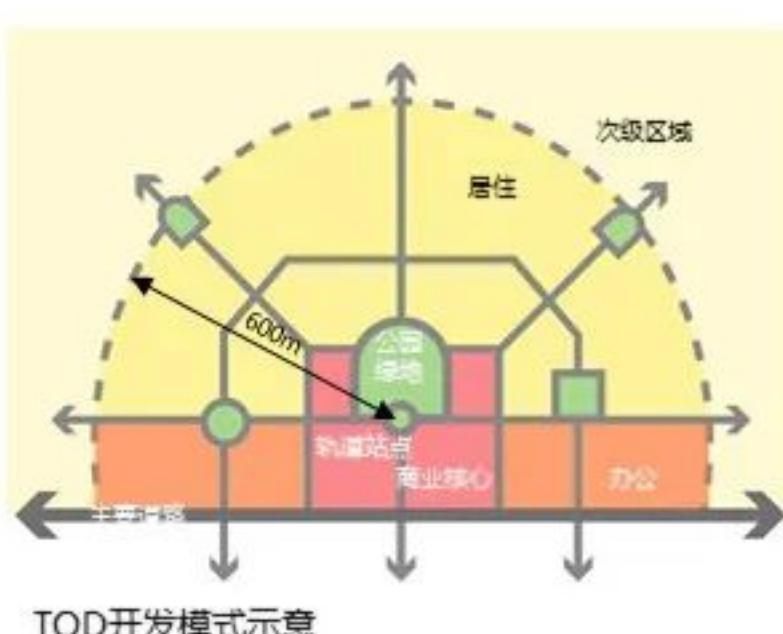


意大利锡耶那市政广场



河北秦皇岛阿那亚社区中心

2.8 绿色便捷的交通出行



TOD开发模式示意

- 新型居住社区规划布局与自然环境融合，采取适度紧凑的布局模式，倡导TOD开发，鼓励步行、自行车等绿色交通出行。
- 根据不同区位，采用相适应的交通出行模式。在中心活力圈层提高公交站点密度，完善步行系统，限制小汽车进入市中心。在外围圈层增加社区路网密度，鼓励慢行出行的同时，鼓励小汽车合理使用，特别是新能源汽车和无人驾驶汽车。

2.9 低冲击市政设施

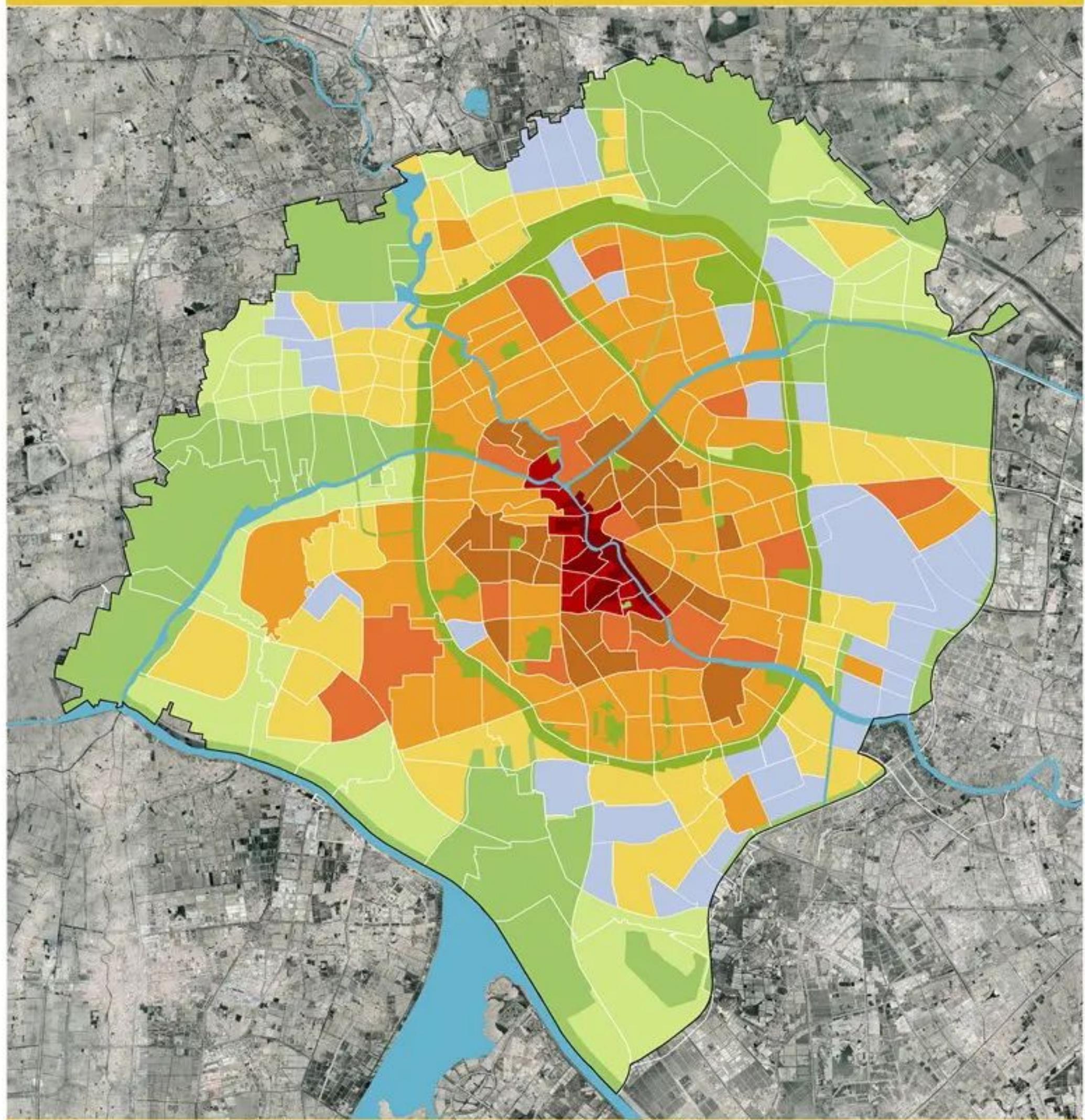
- 引导使用可再生能源，应用海绵城市理念，结合场地条件，采取低冲击基础设施，提高城市韧性。
- 积极推动可再生能源站建设，分区对可再生能源方式、设计要点进行整体引导。建设海绵城市，构建全过程控制的雨水排放系统。



海绵城市景观示意

我家住哪儿？

津城城乡断面分区



- 如果您希望生活方便，选择住在城市中心，房价高，面积小一点；
- 如果您向往田园生活，可以住在郊区，房子面积大些，接近自然；
- 如果您希望既方便，环境又好，那么住在外环沿线十一个公园周边新型社区，通勤便利而且生态宜居。

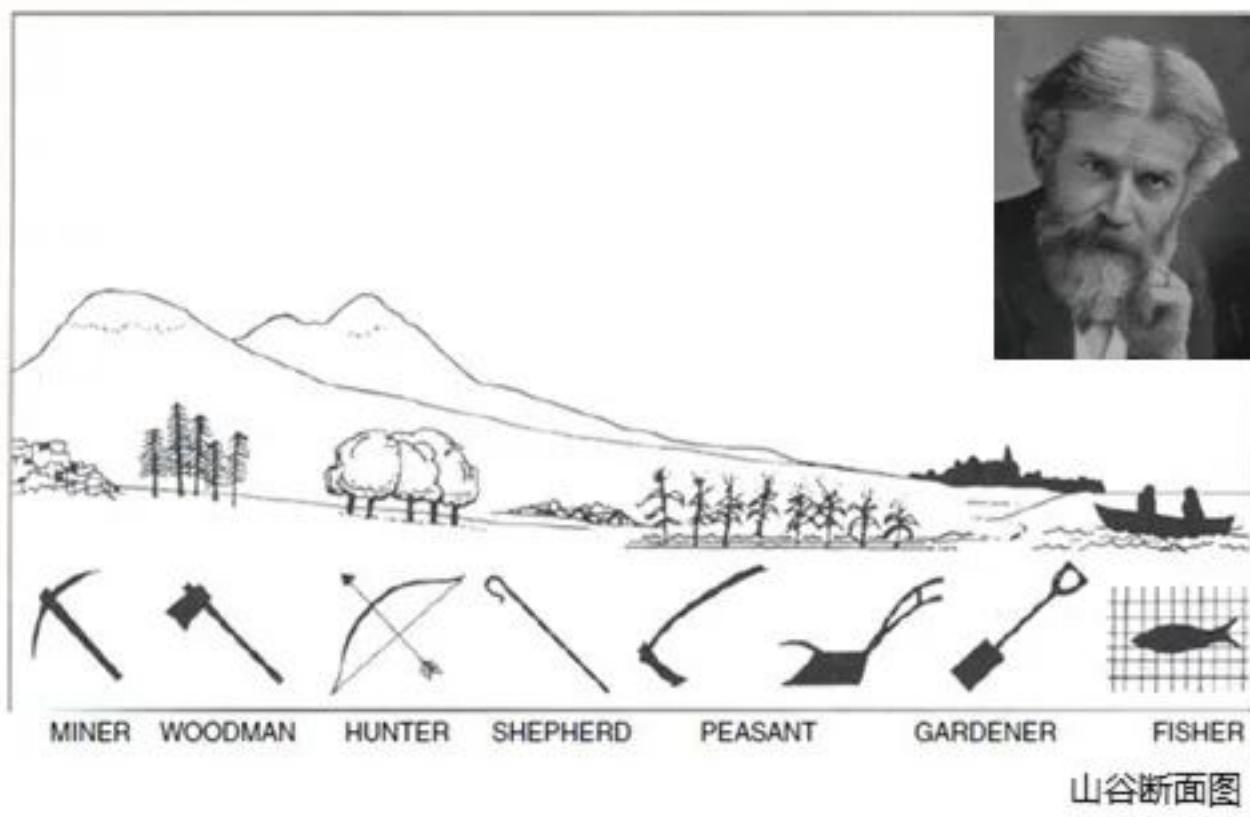
公园周边和郊区新型社区的教育、医疗设施达到中心城区水平！

3 居住区位和住宅类型

RURAL-URBAN TRANSECT

3.1 城乡断面理论

20世纪初，人文主义规划大师、西方区域研究和区域规划的创始人帕特里克·盖迪斯（Patrick Geddes）就从生态和人的互动中发现了区域生态和人的活动的规律性，即从城市到乡村，处在不同位置上的人从事不同的工作，过着不同的生活。



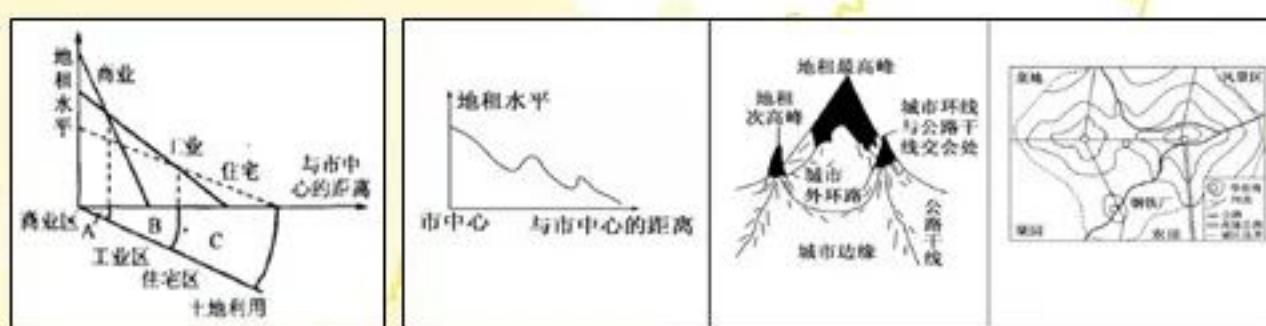
山谷断面图

美国新都市主义发起人安德鲁斯·杜安伊(Anders Duany)和伊丽莎白·普拉特·齐贝克 (Elizabeth Plater-Zyberk)在《建设从乡村到城市的社区》一文中，制定了城市乡村横断面，描述了从市中心到乡村不同密度、高度和形态类型的居住建筑形式，揭示了住宅建筑类型的生态区位分布规律。

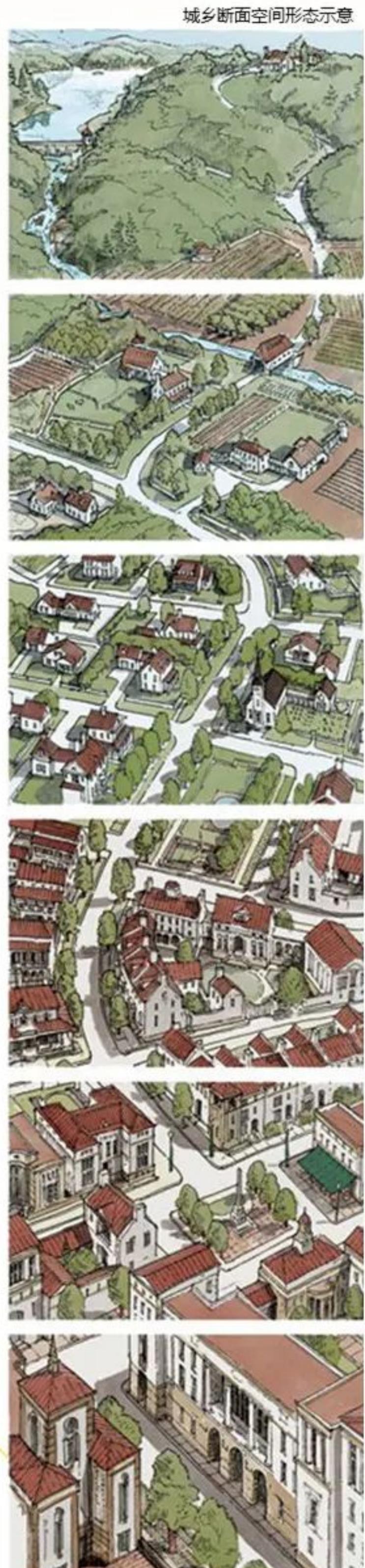


城乡断面图

城乡断面理论反映了城市极差地租的经济规律。不同类型的土地利用对地租的支付能力从市中心向边缘递减。市中心地价最高，人们用建高层的形式支付地租，边缘区地价相对较低，人们用建联排、独栋的形式支付地租。而交通通达度高的地区，地租又有所上升，形成地租的次高中心。



城市地租曲线示意图



3.2 天津双城现状城乡断面分区

天津城乡空间以津城和滨城为双中心，基本上呈现了城乡断面的规律。历史城区中保留了历史文化街区低层高密度的形态，是一显著特征；而城市外围存在一些违背规律的高层住宅开发。

The figure consists of six panels, each representing a different type of urban-rural transition zone (T1 to T6), with corresponding satellite images and detailed maps below them.

- T1 自然区域 (natural zone)**
自然保护区
该区域拥有高品质自然环境和景观，需要被良好保护。
- T1 自然区域目标**
田园城市圈层
生态保育、农林生产、环境保护、景观美化、公众游憩、科普教育、协调城郊土地利用、导控城市形态。
- T2 乡村区域 (rural zone)**
该区域拥有高品质自然环境和景观，需要被良好保护。
- T2 乡村区域目标**
田园城市圈层
优美人居环境、鲜明产业特色、整洁村容村貌、完善基础设施、和谐乡土民风、延续传统文化。
- T3 市郊区域 (suburban zone)**
城乡空间的过渡区域，以低层低密度住宅建筑类型为主，兼有少量公共服务设施。
- T3 市郊区域目标**
田园城市圈层
疏解市区人口，提供新的聚居空间。
- T4 一般城市区域 (general urban zone)**
城市建成区域，作为占地最大的区域，以混合式、中密度居住用地为主，具有显著的城市化特征。
- T4 一般城市区域目标**
生态宜居圈层
提升居民生活品质，促进城市可持续发展，打造生态宜居城市。
- T5 城市中心区域 (urban center zone)**
城市地区中心，以混合式、较高密度居住用地为主，拥有服务于城市局部地区的商业中心。
- T5 城市中心区域目标**
中心活力圈层
城市中心区住宅以高土地使用率和高经济效益换取城市扩展空间。
- T6 城市核心区域 (urban core zone)**
城市核心地带，以混合式、高密度居住用地为主，拥有服务于整个城市的商务或商业中心。
- T6 城市核心区域目标**
中心活力圈层
城市吸引外资，营造良好商务环境的重要环节。促进土地资源和资本资源得到最大限度的利用，使城市空间集聚效益得到最大的发挥。

Below each panel is a row of four satellite images and four corresponding maps showing the spatial changes of the boundary lines (T1-T4) or specific residential communities (T5-T6).

3.3 天津多样化的住宅和社区类型

历史上天津有类型多样化的住宅，老城厢、大运河沿线里有代表天津地方特征的传统合院住宅，租界里有风格迥异的独立、里弄、联排及公寓住宅，河北新区有效仿西方的新式住宅。各种住宅类型千姿百态，有万国建筑博览会的美誉，反映出多样化的生活。

新中国成立后，实施计划经济和福利分房，定额指标和千篇一律的行列式多层住宅压倒一切。改革开放后，房地产市场迅速发展，但依然采用的是计划经济特色明显的居住区规划设计方法，以点式高层住宅为主的封闭小区成为主流。千篇一律的多层和高层单元集合住宅造成居住环境单调乏味、城市特色缺乏。

传统合院



老城厢地区



天津老城博物馆



杨柳青镇地区



石家大院



院落式住宅



五大道地区



意风区



孟氏家庙



曹锟旧居

里弄式住宅



五大道地区



民园西里



安乐邨



劝业场地区



松月西里



兆丰里

独立式住宅

五大道地区



李吉甫旧居

王占元旧居

中心花园地区



吉鸿昌旧居



李铭钟旧居

联排式住宅

东丽湖地区

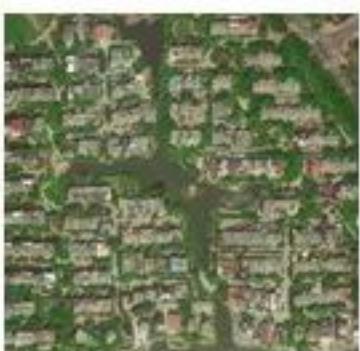


万科城



半岛蓝湾天择园

梅江地区



卡梅尔天湖园

多层住宅

开发区



贝肯山



梅江地区



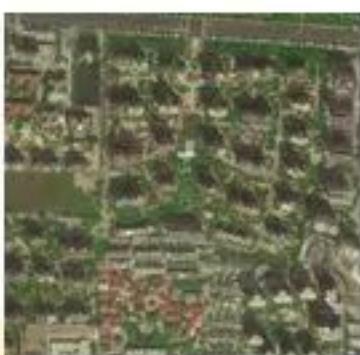
水晶城



香水园

高层住宅

奥城地区



时代奥城



美域华庭

梅江南地区



全运村

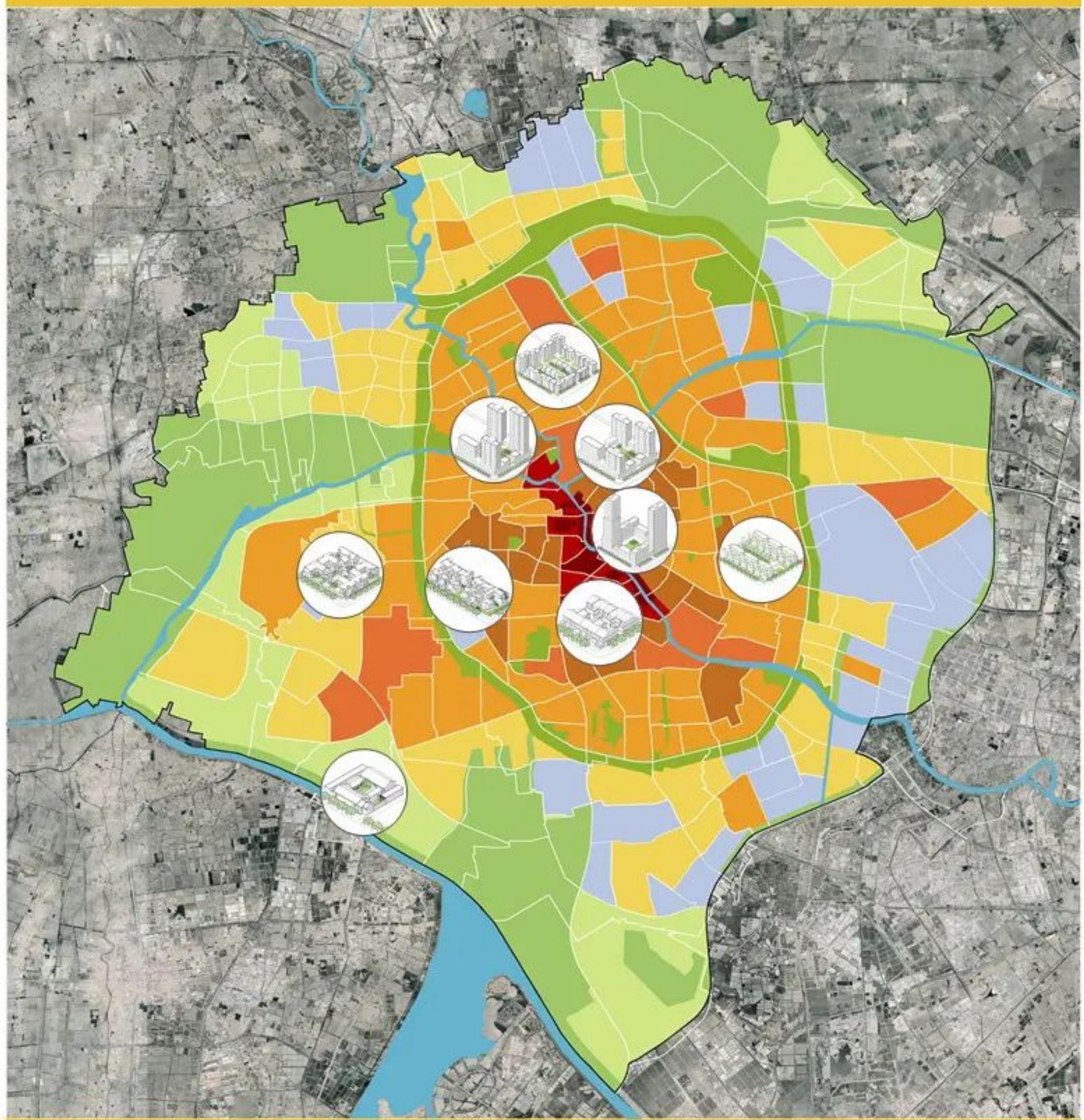


富力津门湖

3.4 未来规划住宅和社区类型分布

我家住什么样的房子？

津城城乡断面分区



- 按照城乡断面理论，在城乡不同区位规划建设不同类型的住宅和社区，改变千篇一律高层小区的局面。

4 街道社区类型及导引

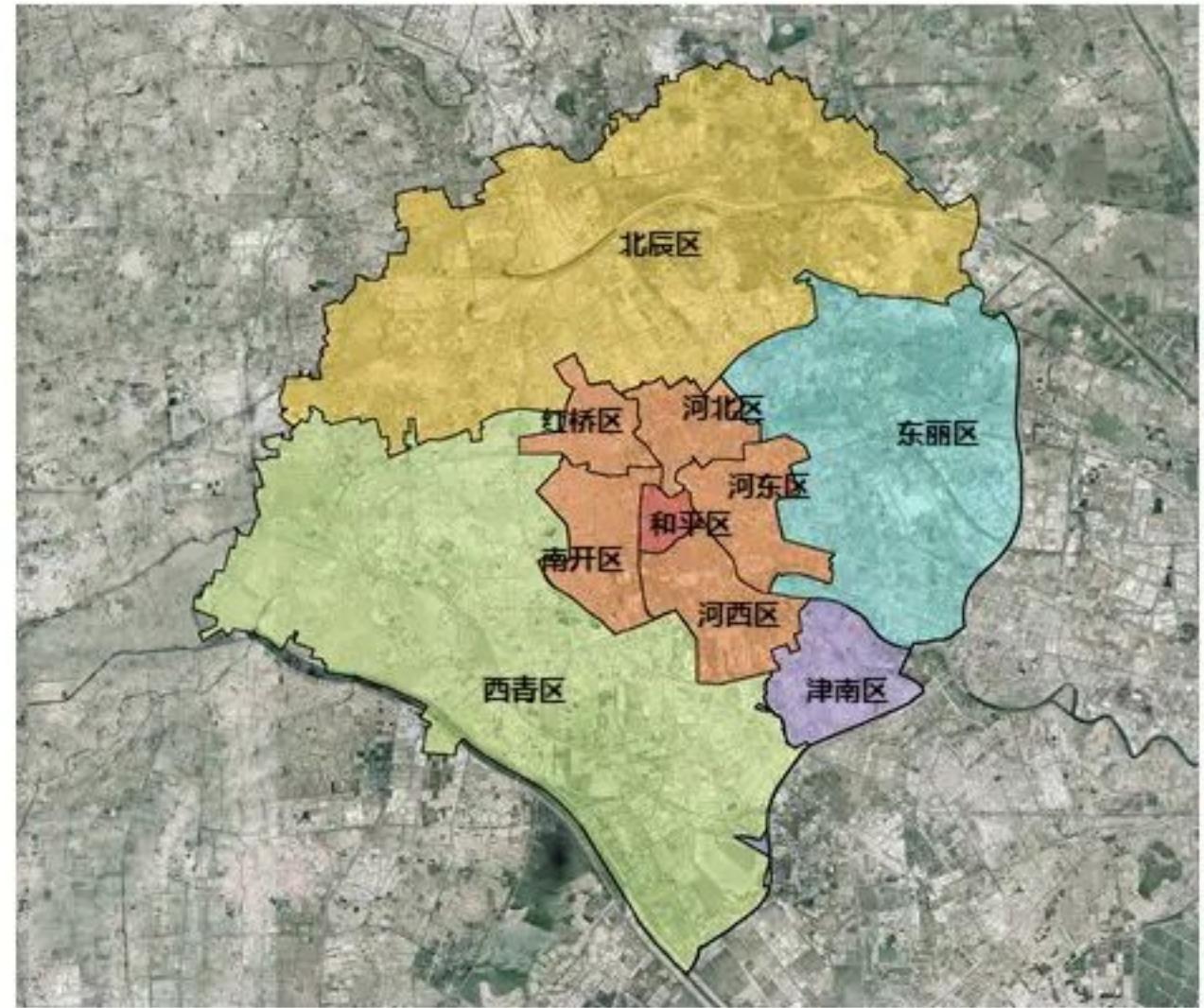
TRANSECT ZONE GUIDANCE

本导则运用城乡断面理论，遵循住宅建筑类型的生态区位分布规律，形成从市中心到郊区乡村不同密度、高度和类型的居住形态。同时，考虑天津作为超大城市，规模、尺度和复杂性的因素，本导则在“城乡断面分区—住宅类型”理论的基础上，增加类型层次，形成“街道社区—居委会社区—业委会住宅”三个类型层次的居住形态多样化引导。

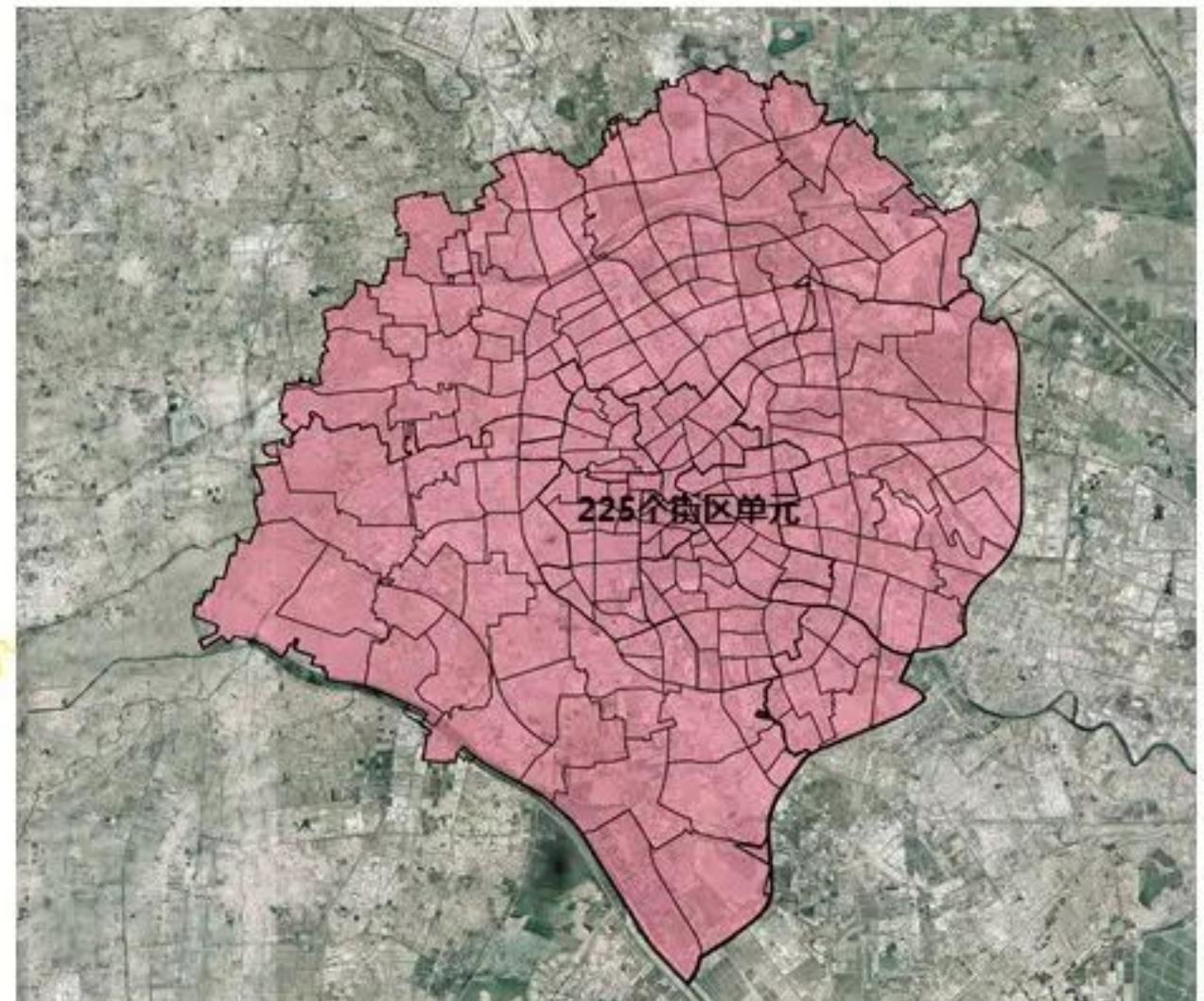
4.1 大城市和小城市/街道

- 天津津城总用地面积1462平方公里，现状人口793万人，到2035年规划人口900万人，是超大城市。津城由市内六区和环城四区部分组成，大部分行政区规划人口超过百万，相当于特大城市的规模。
- 街区层面控规以街道社区和镇为基础，将津城划分为225个街区单元，居住社区为主的街区单元平均规划人口在10万人以内。

行政区划

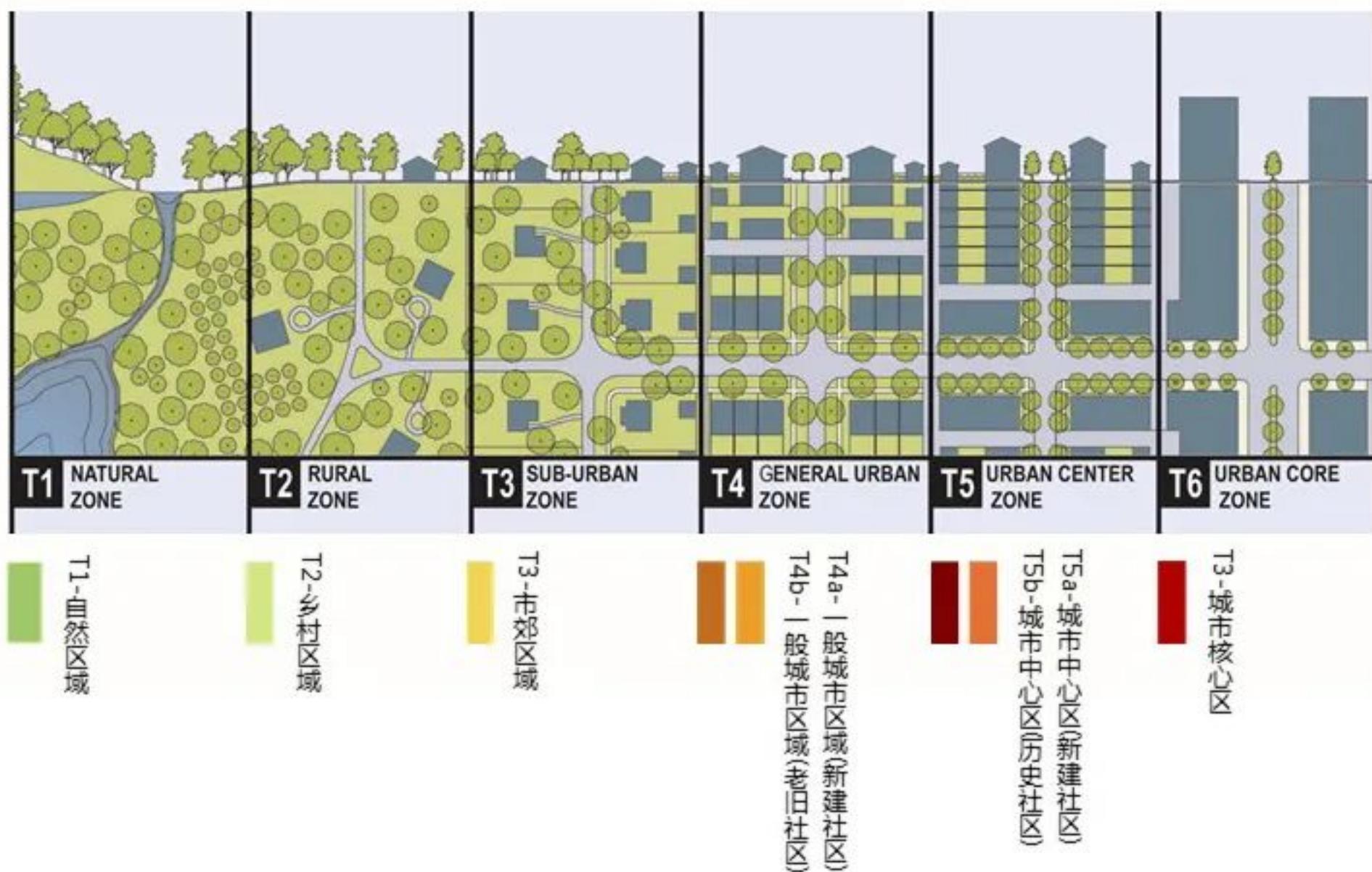


街区单元划分



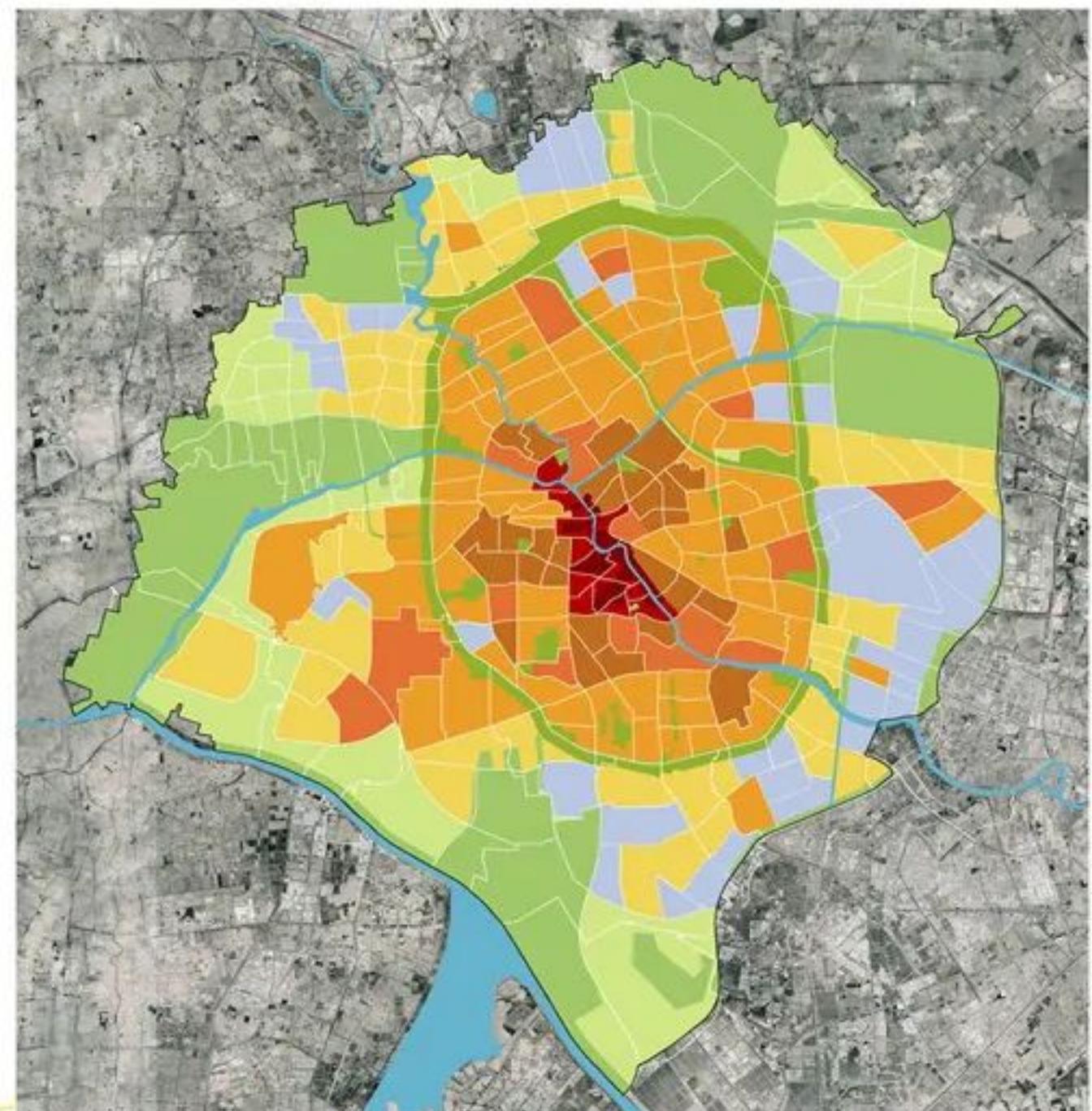
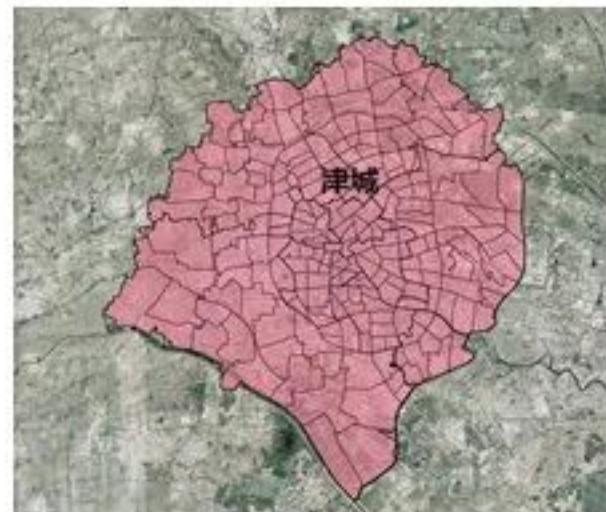
4.2 街道社区类型与街区层面控规

- 本导则以街区单元为单位（对应街道社区层级），对津城进行城乡断面形态分区，确定街道社区类型。
- 根据各单元区位特征、人口规模、开发强度等，确定各分区街道社区类型。



街道社区类型分区

- 街道社区类型分区应在街区层面控规编制中予以明确。



图例

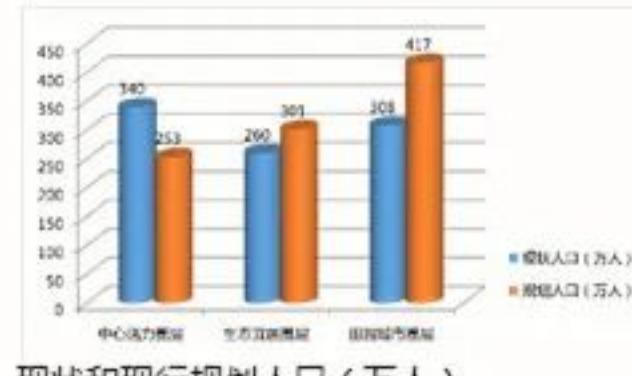
| |
|------------------|
| T1 -自然区域 |
| T2 -乡村区域 |
| T3 -市郊区域 |
| T4a-一般城市区域(新建社区) |
| T4b-一般城市区域(老旧社区) |
| T5a-城市中心区(新建社区) |
| T5b-城市中心区(历史社区) |
| T6 -城市核心区 |
| D1 -产业区 |
| D2 -城市公园 |
| D3 -河流水域 |

注：

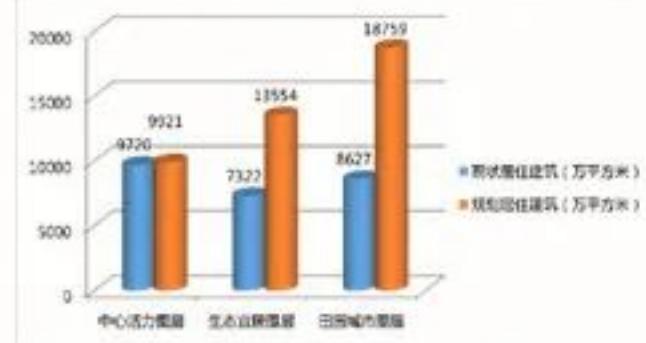
- D1-产业区为不含居住用地的地区
- D2-城市公园为生态红线内的城市级大型公园绿地
- D3-河流水域为生态红线内河流水域用地

4.3 开发强度

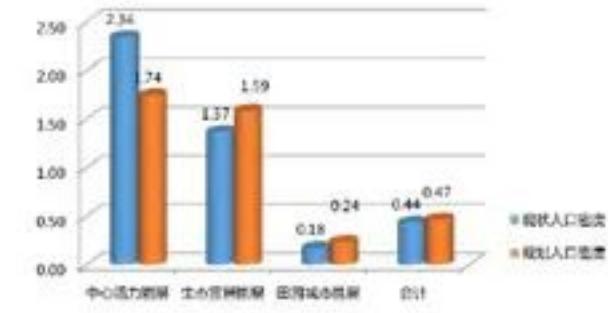
- 天津现状人口密度中心过高，外围过低，空间分布不均衡。



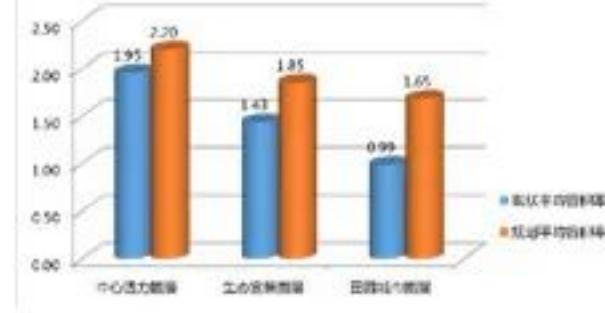
现状和现行规划人口 (万人)



现状和现行规划居住建筑面积 (万平方米)



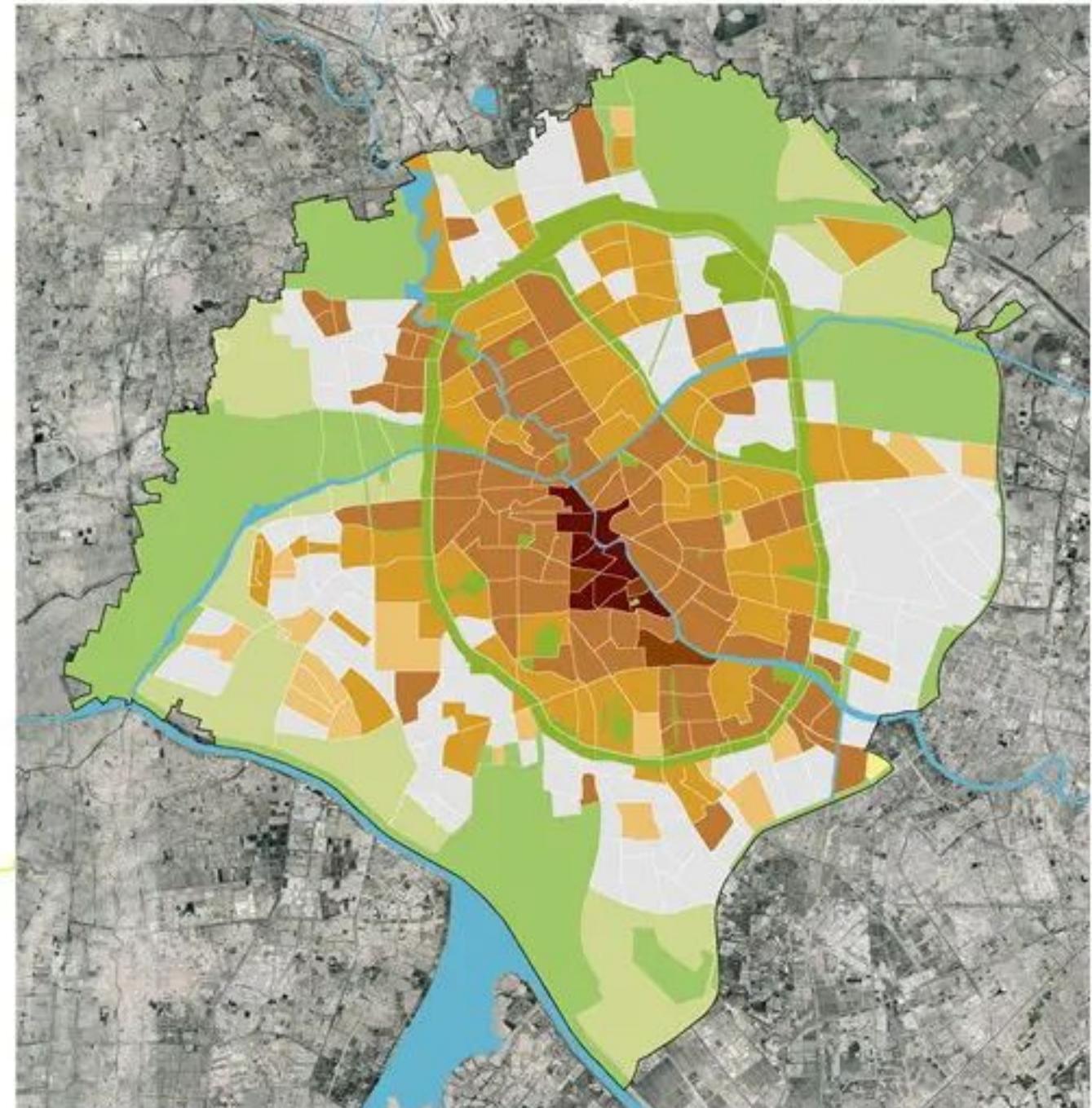
现状和现行规划人口密度 (万人/平方千米)



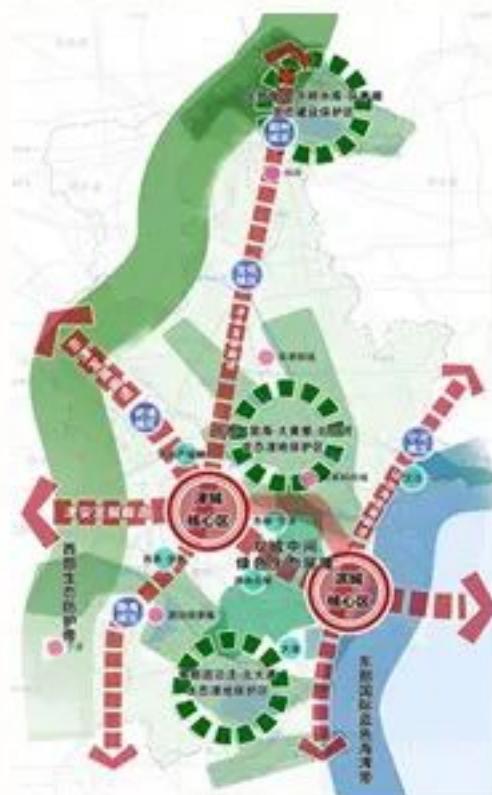
现状和现行规划平均容积率

现行规划居住开发强度

- 现行控规居住用地平均容积率呈现均质化，外围地区居住开发强度较高，达到2.0以上，需要适当调整，塑造合理的城乡断面。



居住开发强度引导策略



津城城乡结构图

田园城市圈层：

森林城市、海绵城市、绿色城市环
低强度、低密度，轨道站点周边中强度

生态宜居圈层：

高品质生态、人文城乡环
中低强度，轨道沿线TOD/SOD 局部高强度

中心活力圈层：

城市活力中心区
高强度、高密度

居住开发强度权重

突出沿轨道线的轴向发展，
参考其他城市，结合天津实际
经过多次调适权重分配为：

区位条件0.389

交通条件0.361

服务条件0.169

环境条件0.081

| 影响要素 | 影响因子 | | 赋值 | 权重 |
|------|------|----------------------------------|------|-------|
| 区位条件 | 基准地价 | 8个不同土地级别 | 1-10 | 0.389 |
| 交通条件 | 地铁站点 | 3条线以上换乘站300米辐射范围 | 10 | |
| | | 2条线换乘站300米辐射范围 | 8 | |
| | | 3条线以上换乘站300米-500米辐射范围 | 6 | 0.361 |
| | | 2条线换乘站300米-500米辐射范围以及单线站300米辐射范围 | 4 | |
| 服务条件 | 市级 | 区域内部 | 10 | |
| | | 300米覆盖区域 | 8 | |
| | 区级 | 500米覆盖区域 | 6 | 0.169 |
| | | 区域内部 | 4 | |
| | 公园绿地 | 300米覆盖区域 | 2 | |
| | | 大于50公顷300米覆盖区域 | 2 | |
| 环境条件 | 公园绿地 | 大于50公顷300-500米覆盖区域 | 6 | 0.5 |
| | | 10-50公顷300米覆盖区域 | 8 | |
| | 河流 | 其他区域 | 10 | 0.5 |
| | | 大于50公顷300米覆盖区域 | 2 | |

街道社区居住平均容积率导引

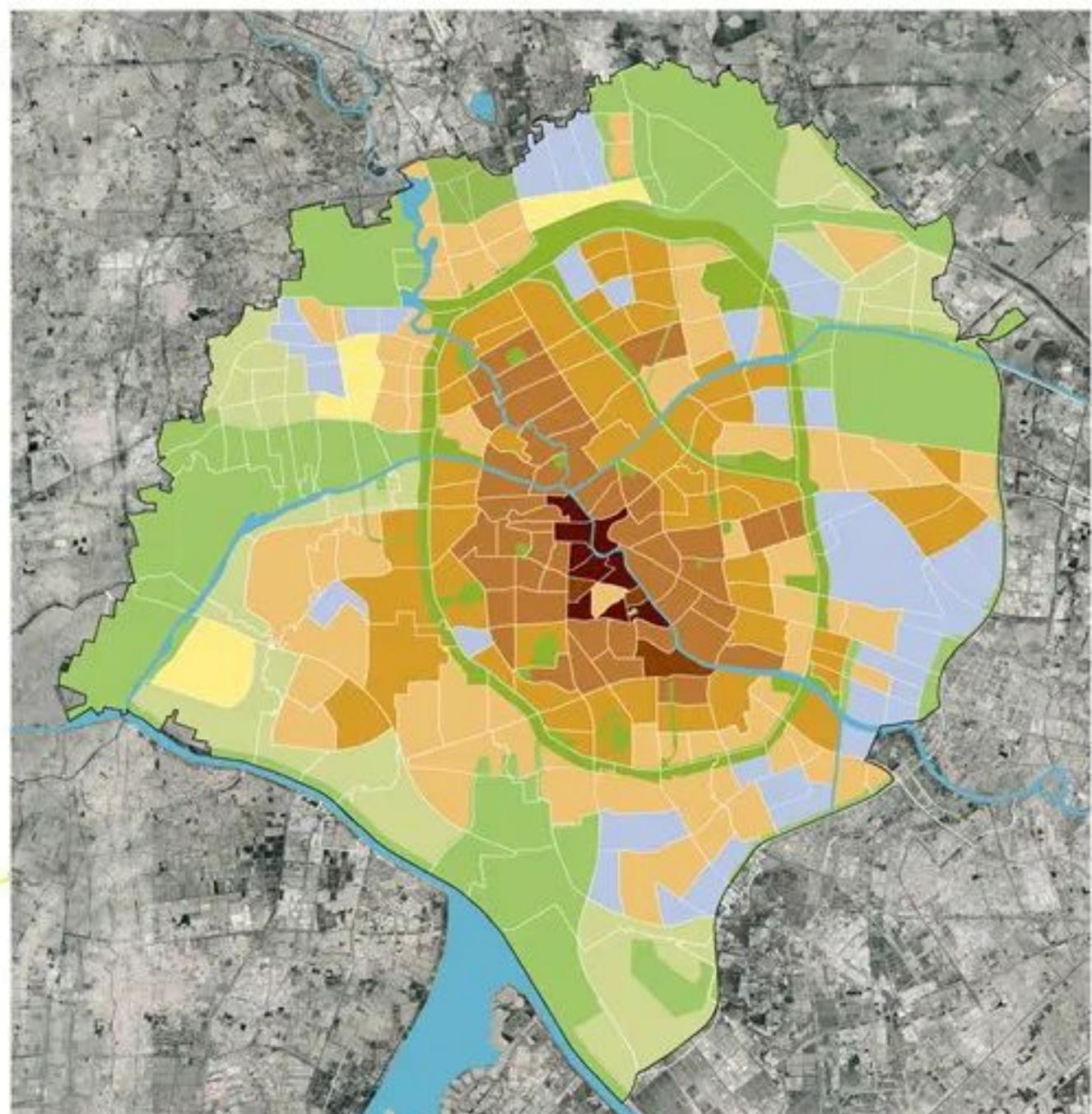
图例

| | |
|-----|--------------------------------|
| T1 | 自然区域 |
| T2 | CR-FAR≤0.8 |
| T3 | CR-FAR≤1.1 , FAR≤1.5 |
| T4a | CR-FAR≤1.5 , FAR≤1.9 , FAR≤2.6 |
| T4b | CR-FAR≤1.9 , FAR≤2.6 |
| T5a | CR-FAR≤2.6 , FAR≤2.9 |
| T5b | CR-FAR≤1.5 |
| T6 | CR-FAR>2.9 |
| D1 | 产业区 |
| D2 | 城市公园 |
| D3 | 河流水域 |

注：

居住平均容积率 (CR-FAR) =

$$\frac{\text{单元内居住总建筑面积 (含现状)}}{\text{单元内居住用地总面积 (含现状)}}$$

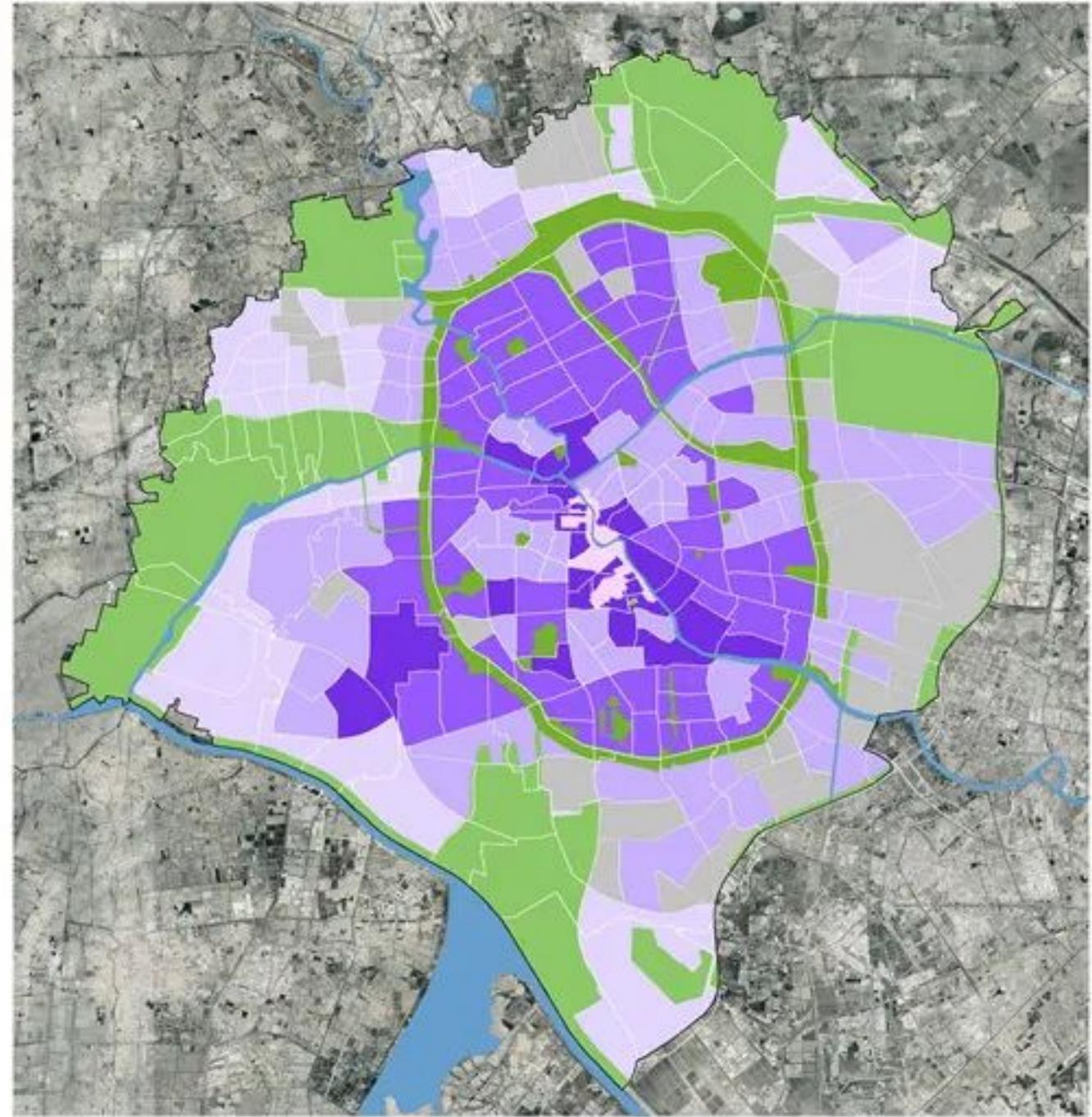


4.4 建筑高度和绿地率

- 精细化引导各街道建筑高度和绿地率。
- 通过城乡协同，统筹联动改善生态环境。老城区尽可能增加小公园绿地，外围加大郊野公园建设力度，保持好乡村地区的自然形态。

街道社区新建住宅建筑高度导引

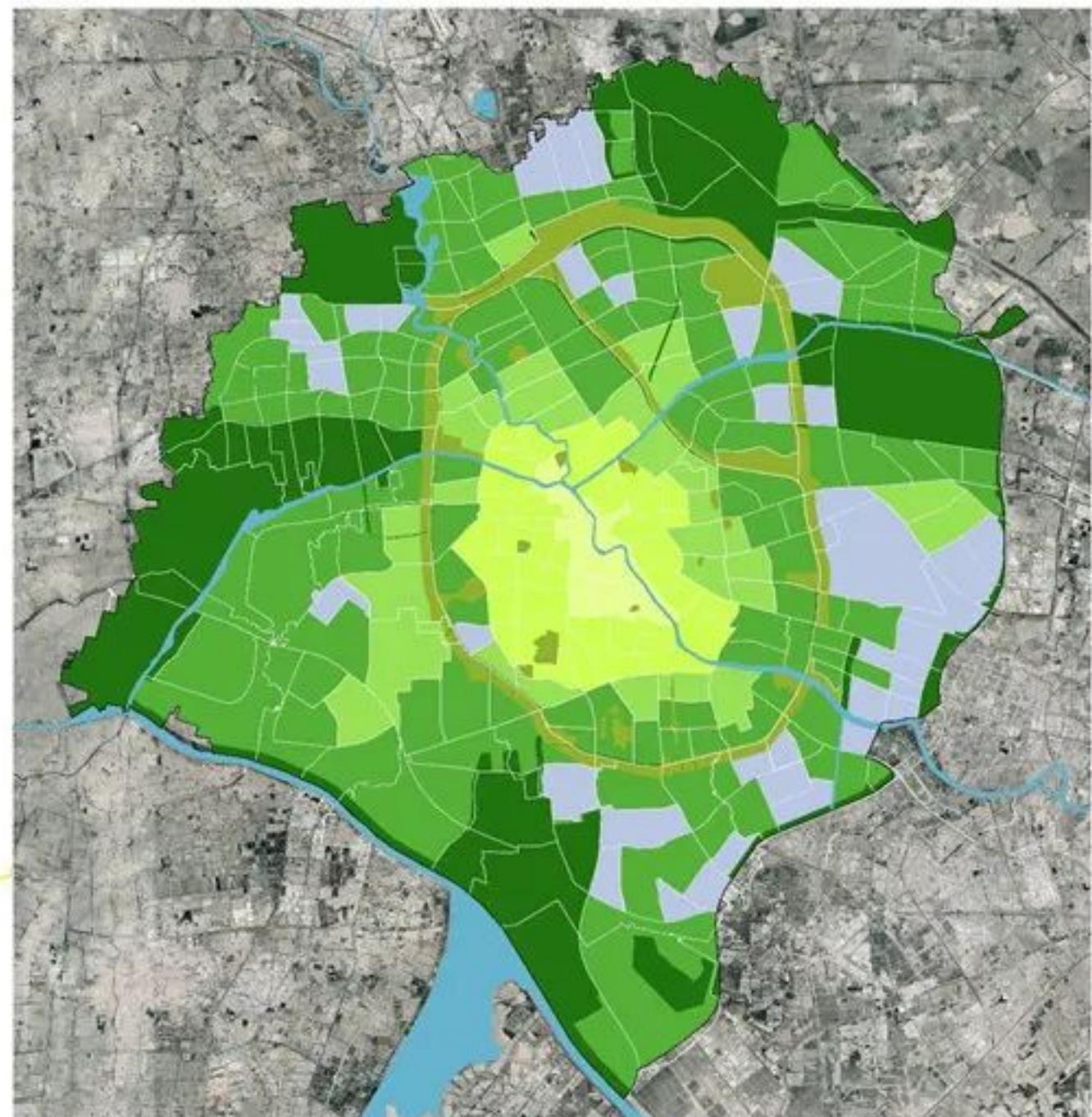
- 引导新建住宅建筑高度由中心圈层向外围圈层逐渐降低。
- 沿轨道走廊和重要功能区提高新建住宅建筑高度。



图例

| | |
|----|------|
| T1 | 自然区域 |
| D1 | 产业区 |
| D2 | 城市公园 |
| D3 | 河流水域 |

街道社区居住平均绿地率导引



图例

| | |
|----|------|
| T1 | 自然区域 |
| D1 | 产业区 |
| D2 | 城市公园 |
| D3 | 河流水域 |

注：

居住平均绿地率 =
单元内居住用地绿地面积总和
+ 街道及居委会社区公园绿地
——————
单元内居住用地总面积

主要居委会社区类型及设计导引

COMMUNITY TYPOLOGY GUIDANCE

“良好车道、步道、公园以及其他公共空间能够激发人类本性中最好一面，并且为文化的社会提供环境，如果我们能够进行正确的设计，一切都将受益。”——简·雅各布斯

本章节是本导则的核心。在街区单元内，明确街道社区类型的基础上，再细分居委会社区类型，然后相应确定住宅类型和用地划分方式；在确定街道和各居委会社区中心和社区公共绿地后，划定社区路网，构建公共空间体系。

5.1 居委会社区类型与控规

- 在各街区单元内，由于区位条件、建成环境、交通条件、历史保护等因素，进一步形成具有不同特征的居委会社区类型。

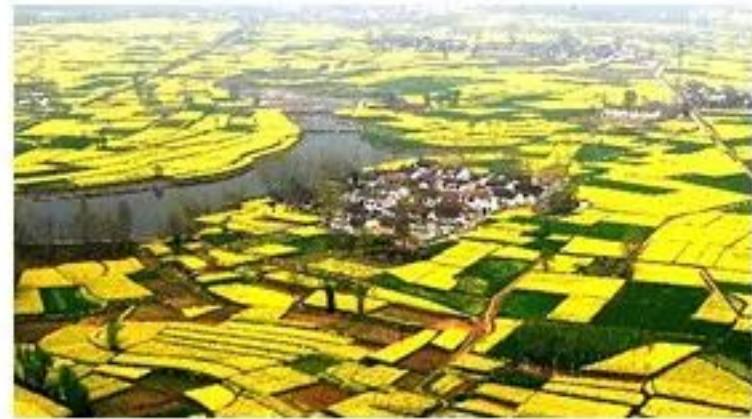
T* 推荐 **T*** 允许 **T*** 不允许

R1 生态自然地区



此类地区是保护包含敏感生境、开放空间和有限农业用途的区域。该区域内通常不包含建筑物，禁止成规模的住宅和社区。允许少量小型景观建筑或旅游服务建筑等。

R2 传统聚落社区



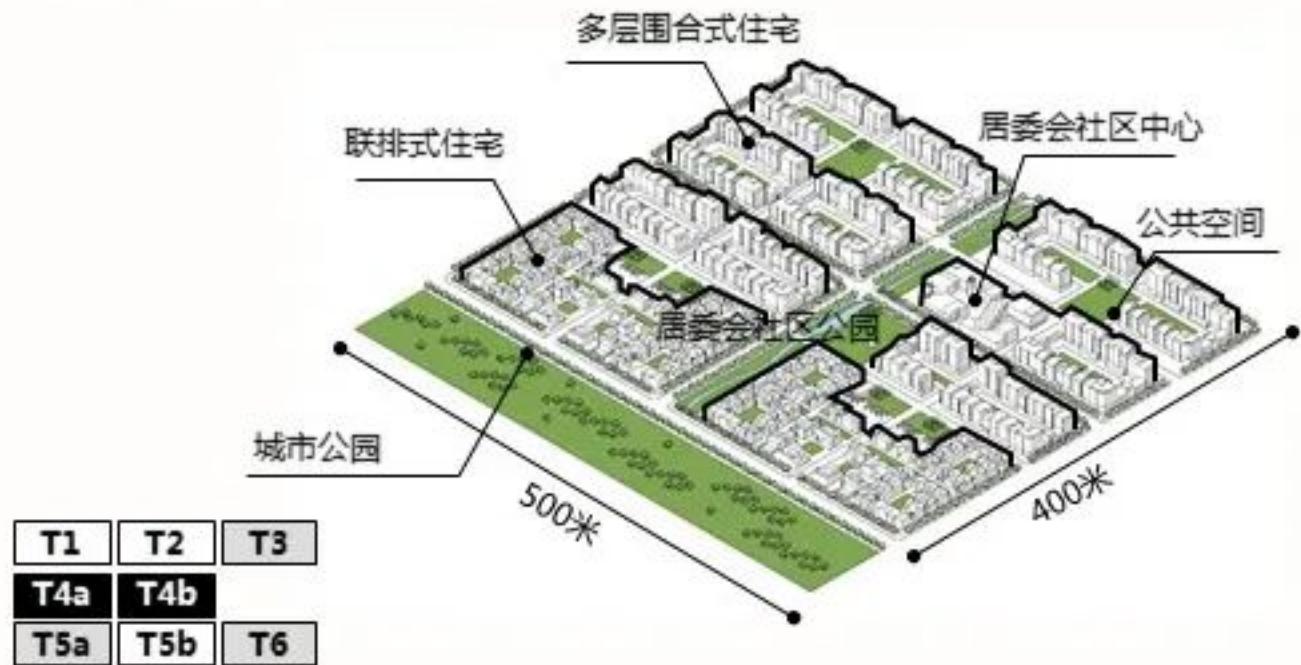
此类社区位于广袤的农田与村镇聚落共同组成的区域。在自然尺度形成阡陌纵横，河流蜿蜒的连续完整的自然生态环境，在人的尺度形成紧凑亲切的聚落生活环境。整体性强，具有明确清晰的空间序列关系，层级类型多样。场所精神强，具有独特的社会网络强化社区认同。

R3 郊区社区



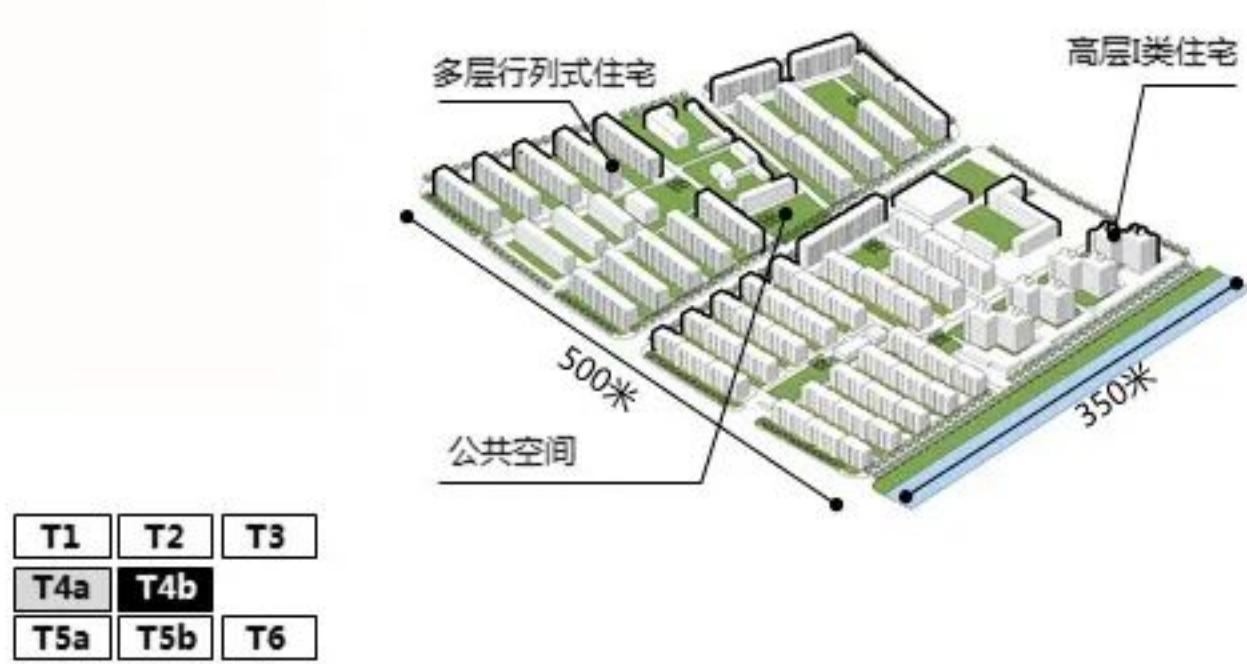
此类社区位于城乡的过渡区域，城市文明与自然属性和谐共存。远离都市嘈杂和交通拥挤影响，拥有优美的自然环境，舒适的居住环境，追求宁静自由的生活，崇尚亲近自然，享受人生的生活方式。社区有明确的边界，空间以紧凑型为主，自由型为辅；社区内有多样化的低密度住宅，土地使用功能混合。

R4a 公园周边社区



此类社区位于城市集中连片的建成区域，位于郊区与中心区之间，紧邻大型城市公园，拥有良好的生态环境，完善的生活配套，教育医疗资源，和便捷的公交系统。是更多有小孩，有老人的家庭的选择，也是市中心老旧社区中家庭提升改善居住环境的选择。社区功能混合，毗邻公园街坊以联排式住宅为主，不邻公园街坊以多层围合式住宅为主，远离公园街坊局部可增加高层I类住宅。

R4b 老旧社区



此类社区位于城市集中连片的建成区域，位于中心区边缘，是建于1950年代到2000年代的成规模大型居住社区，区位优越，改造后适合年轻人群。社区规模较大，人口密度较高；住宅建筑年代较久，建筑质量不高，居住面积较小；基础设施老化，配套设施不足，开放空间不足。

R4c 多层为主TOD社区



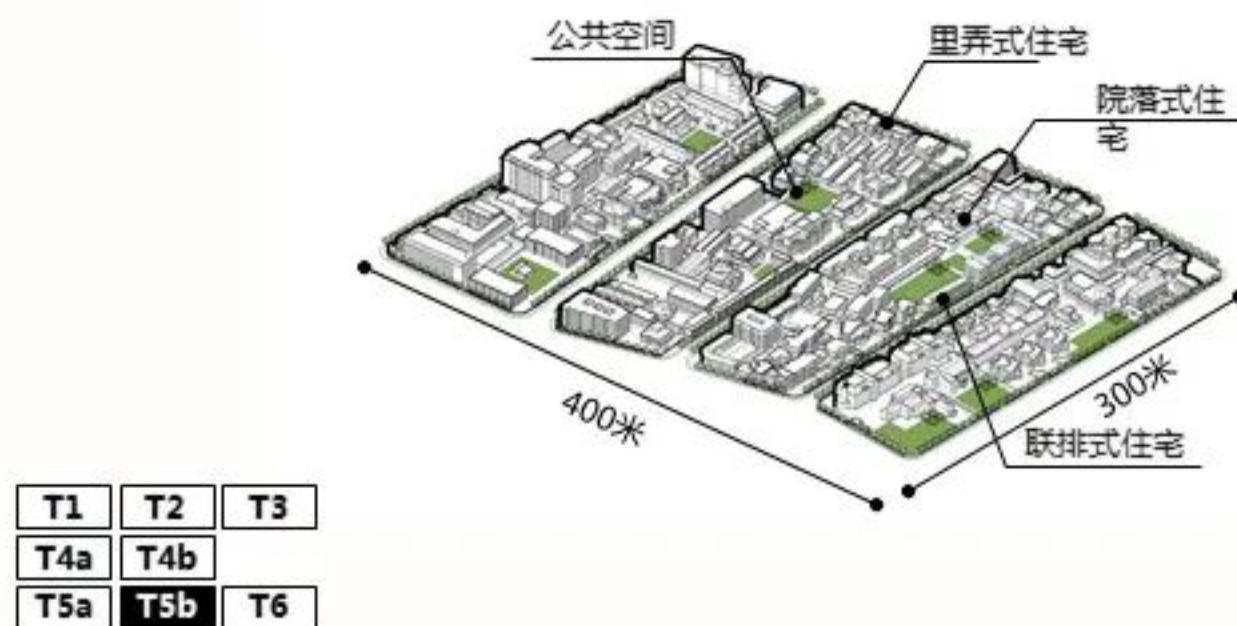
此类社区位于城市集中连片的建成区域，位于郊区与中心区之间，紧邻轨道公交站点，拥有高质量的公交系统，完善的生活配套，教育医疗资源，较多的就业机会，是年轻家庭、中产家庭提升改善居住环境的选择。一般为较小的街区尺度，实现高密度城市街区。

R5a 中高强度社区



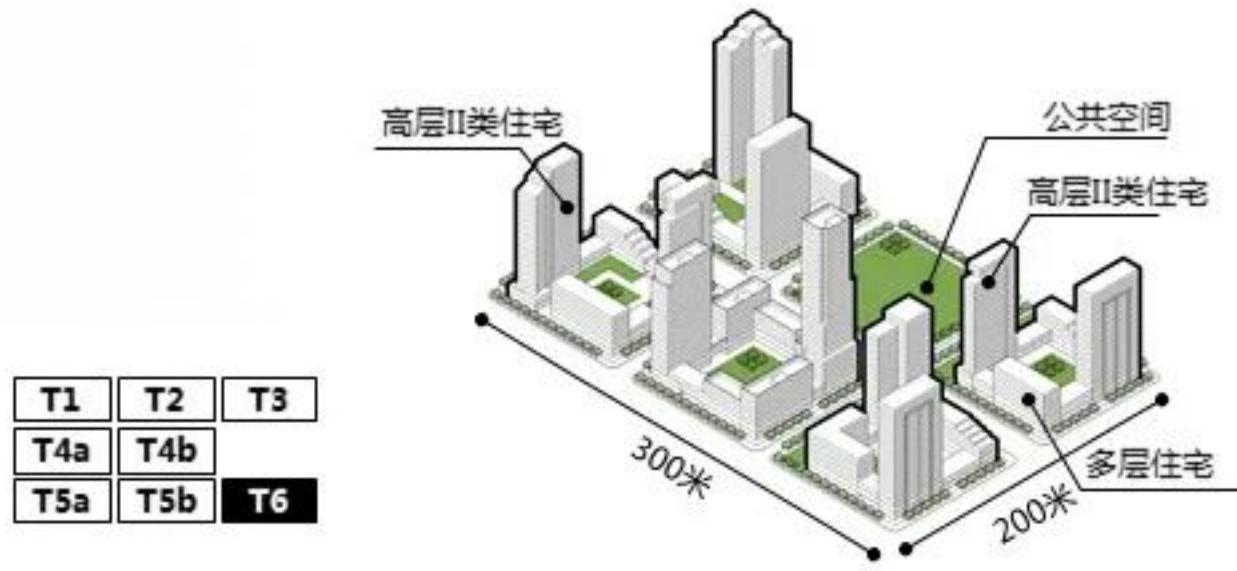
此类社区位于城市中心及地区中心，城市功能完善集聚，交通便利，区位优越，提供大量就业，具有丰富的城市生活和人文场所，吸引着城市活跃人群，追逐潮流、热衷交往，有丰富的业余生活，追求生活品质。社区以街区形式融入城市，高密度、高强度，在土地和建筑垂直空间功能高度混合。

R5b 历史社区



此类社区源于城市发展历史，位于城市中心区，区位优越，拥有丰富的历史文化资源，拥有丰富的住宅建筑类型，是休闲旅游体验，品位城市特色的场所。

R6 高强度社区



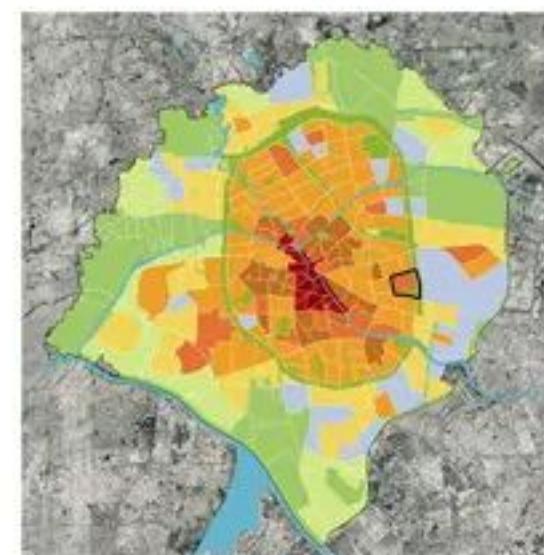
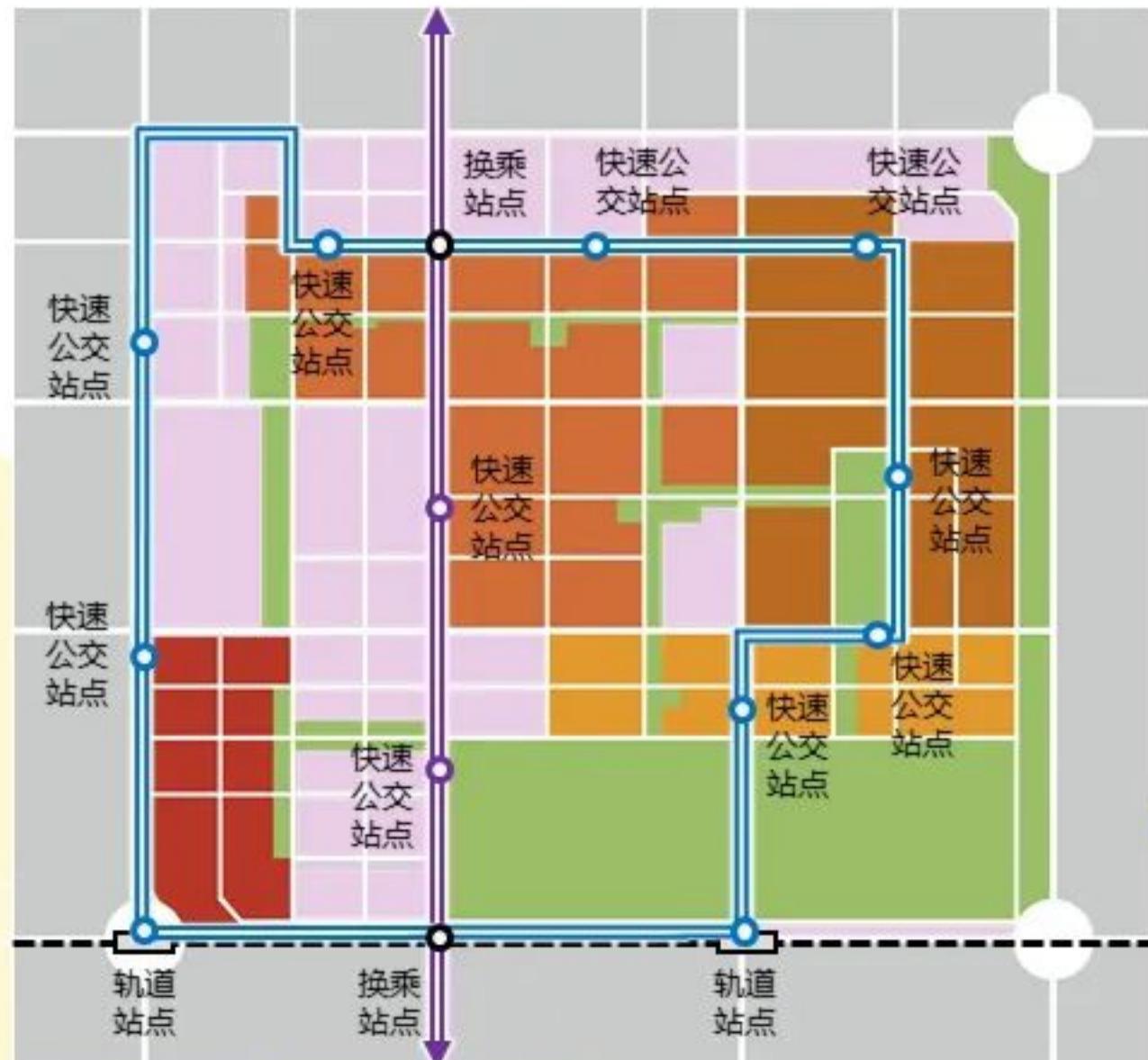
此类社区位于城市公共活动最集中的地区，具有高度集聚效应，功能高度复合一体化，是各种社会活动，社会交往的中心。社区以街区形式融入城市核心区，高密度，高强度。在土地和建筑垂直空间功能高度混合；地下空间发达，一体化程度高；具有完备的步行系统，优良的步行环境。

5.2 主要社区类型分布示意

- 在控规编制过程中，根据所属街道社区类型，确定相应的推荐、允许的居委会社区类型，并以居委会社区的规模进行细分。

社区类型分布示意

程林地区单元的街道社区类型为T5a-城市中心区(新建社区)，总用地面积6平方公里，规划人口7万人，新建3种类型的居委会社区。



图例

| | |
|-----|---------------|
| 黄色 | R4a 公园周边社区 |
| 橙色 | R4c 多层为主TOD社区 |
| 红色 | R5a 中高强度社区 |
| 浅紫色 | 混合用地 |
| 深棕色 | 老旧社区 |

5.3 主要社区类型规划设计指标

| 街道社区类型 | 建议居委会社区类型 | 可兼容社区类型 | 居委会社区规模(公顷) | 居住用地容积率建议区间 | 住宅套密度建议区间(套/公顷) |
|-------------------------|-----------------------------------|-------------------|-------------|-------------|-----------------|
| T1 自然区域 | — | — | — | — | — |
| T2 乡村区域 | R2 传统聚落社区 | — | — | — | — |
| T3 市郊区域 | R3 郊区社区 | R4a R4c | 45-55 | 1.0-1.2 | 35-75 |
| T4a 一般城市区域 (新建社区) | R4a 公园周边社区 R4c 多层为主TOD社区 | R3 R5a | 20-50 | 1.0-2.0 | 80-165 |
| T4b 一般城市区域 (老旧社区) | R4b 老旧社区 | — | — | — | — |
| T5a 城市中心区域 (新建社区) | R5a 中高强度社区 | R4a R4c R6 | 20-50 | 2.0-2.9 | 210-310 |
| T5b 城市中心区域 (历史社区) | R5b 历史社区 | — | 12-20 | — | — |
| T6 城市核心区 | R6 高强度社区 | R4a R4c R5a | 10-20 | 不宜超过2.9 | 315以上 |

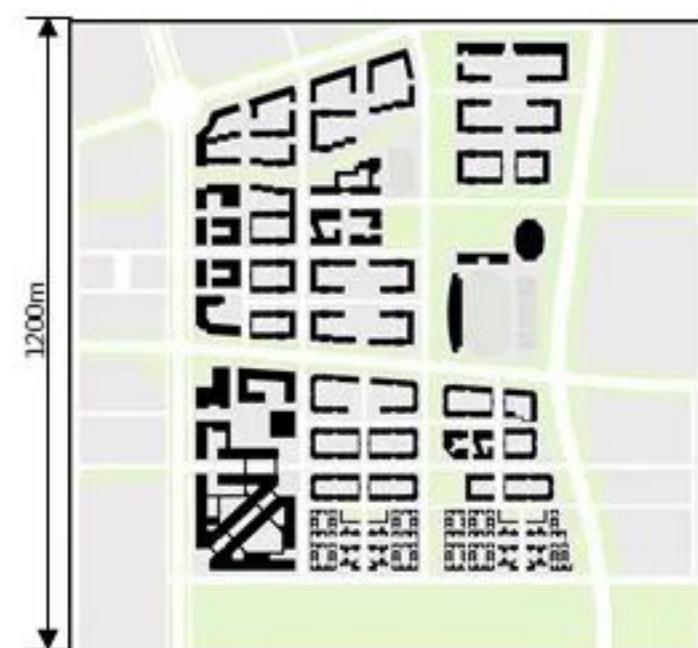
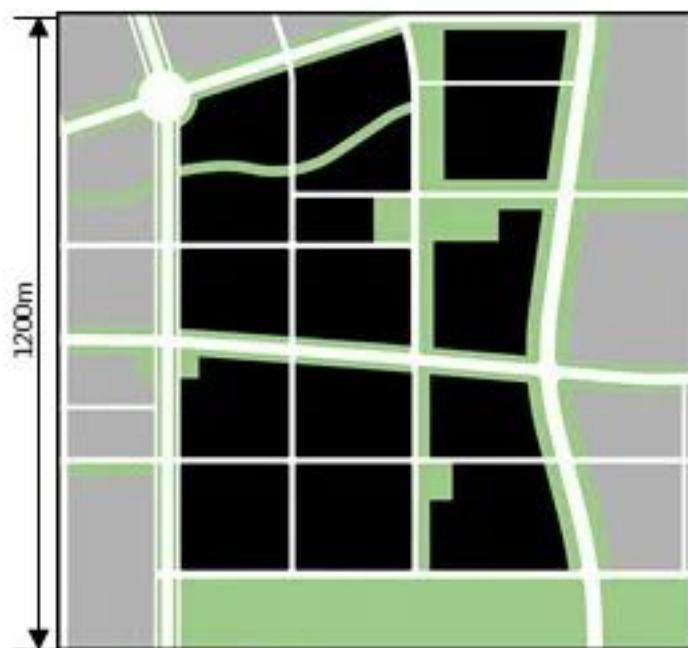
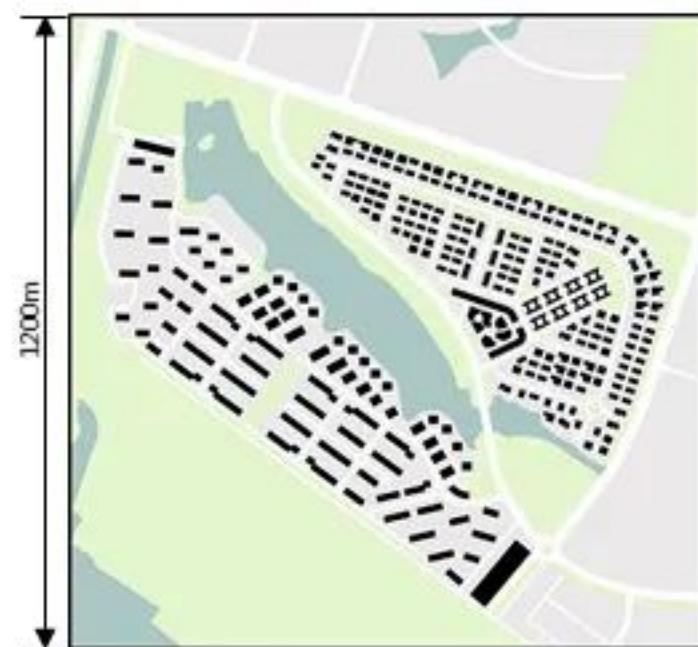
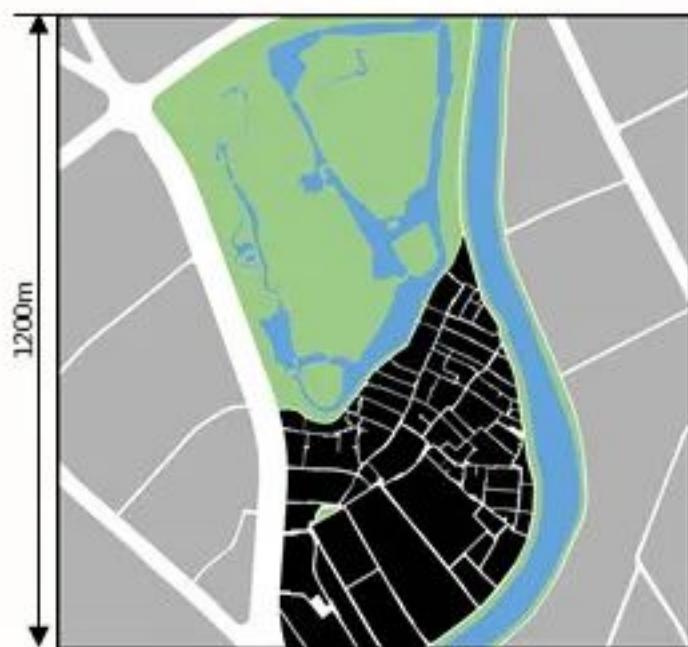
注：

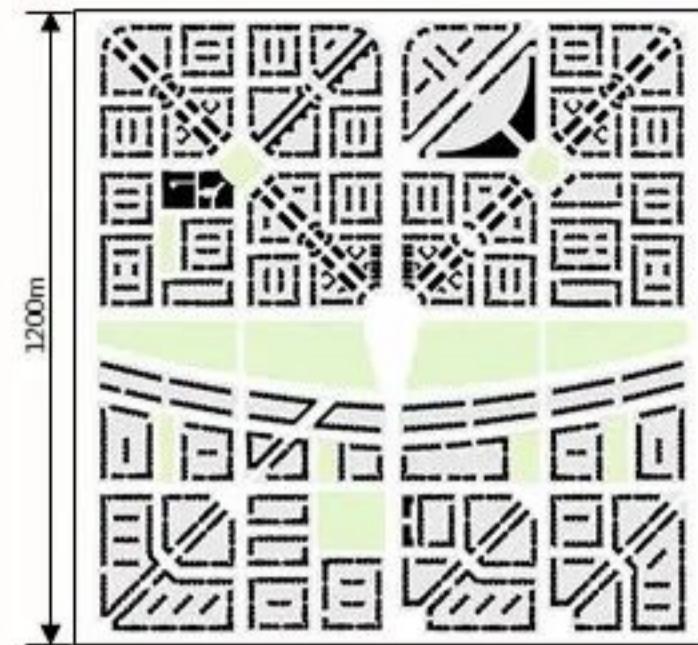
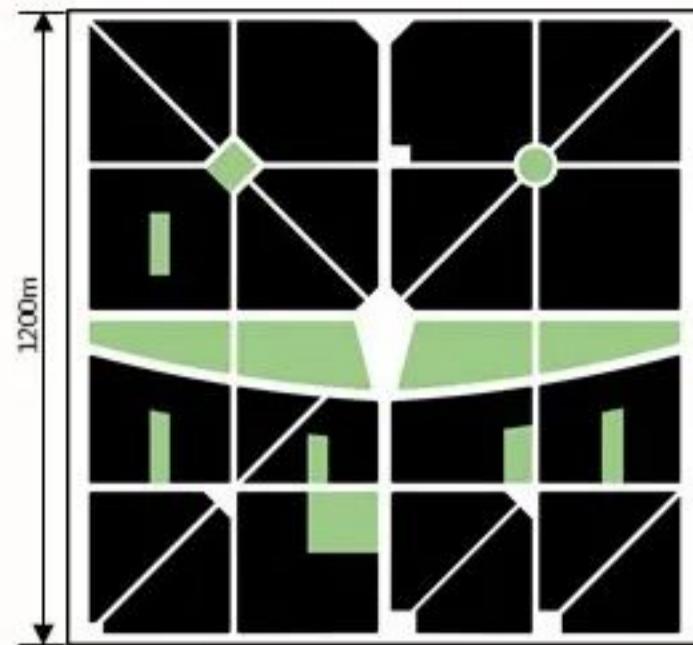
每类可兼容社区用地规模建议不宜超过15%

TOD (transit-oriented development , 以公共交通为导向的发展模式) , TOD社区即围绕公共交通规划设计的多元复合的居住社区。

5.4 社区肌理与形态

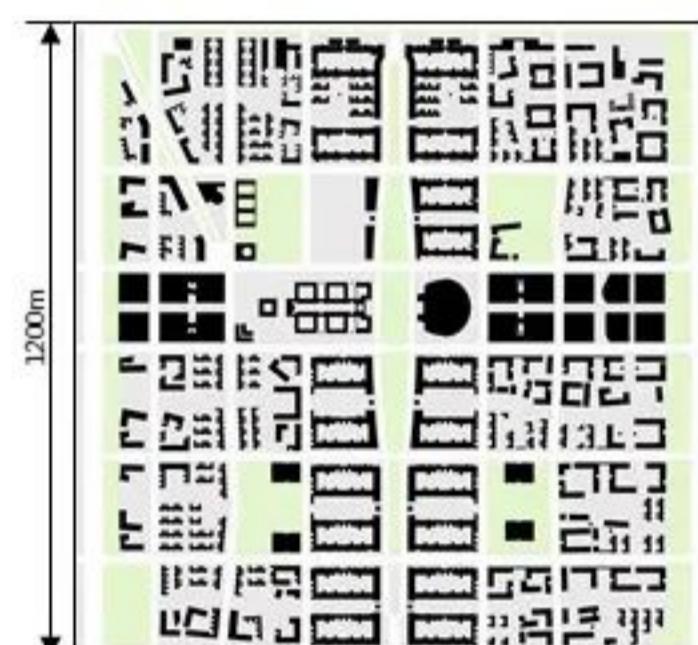
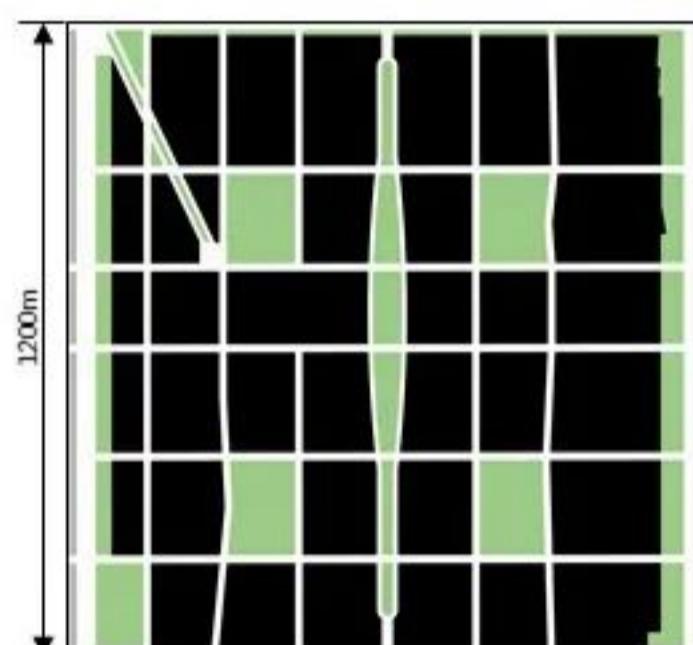
- 在城市不同区位，不同的街道社区、居委会社区、业委会街坊对应不同的社区类型，拥有不同的街廓尺度，体现了不同的社区肌理和形态特征。
- 业委会街坊一般是街廓范围，街廓由支路划分，是城市道路划分的最小用地单元，街廓的尺度决定着社区的肌理，要按照延续城市肌理，创造生活化的街道空间等中国传统社区营造和新都市主义方法进行城市设计。





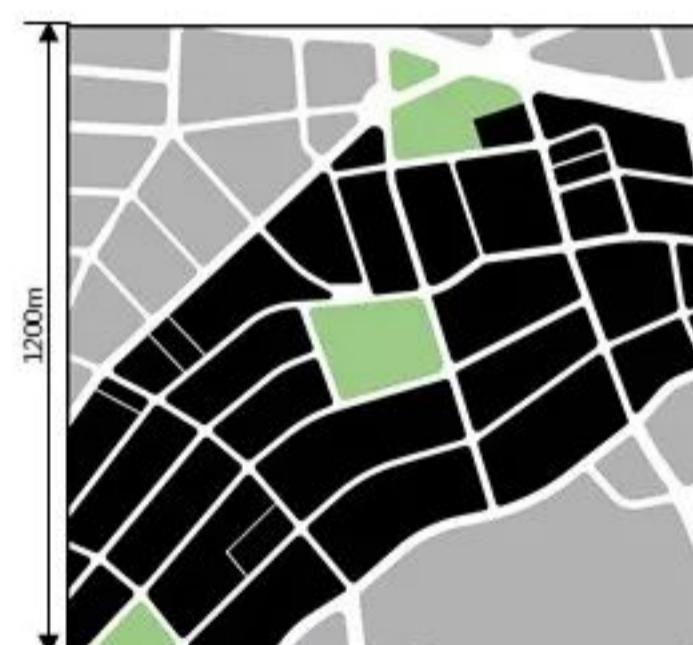
多层为主TOD社区

街廓尺度
225mX225m



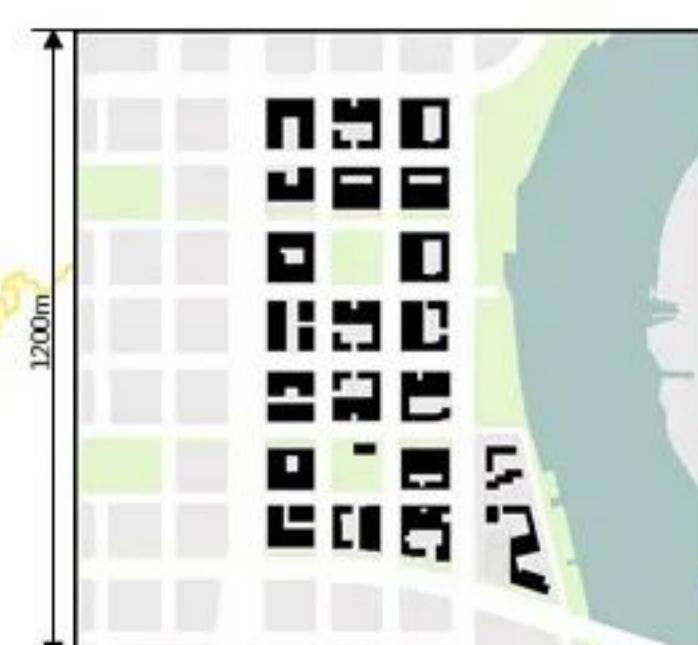
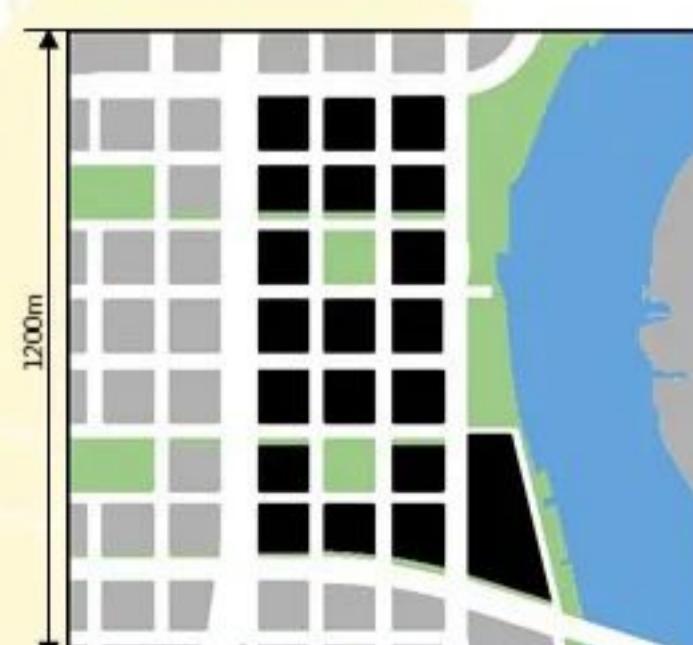
中高强度社区

街廓尺度
150mX200m



历史社区

街廓尺度
100mX300m



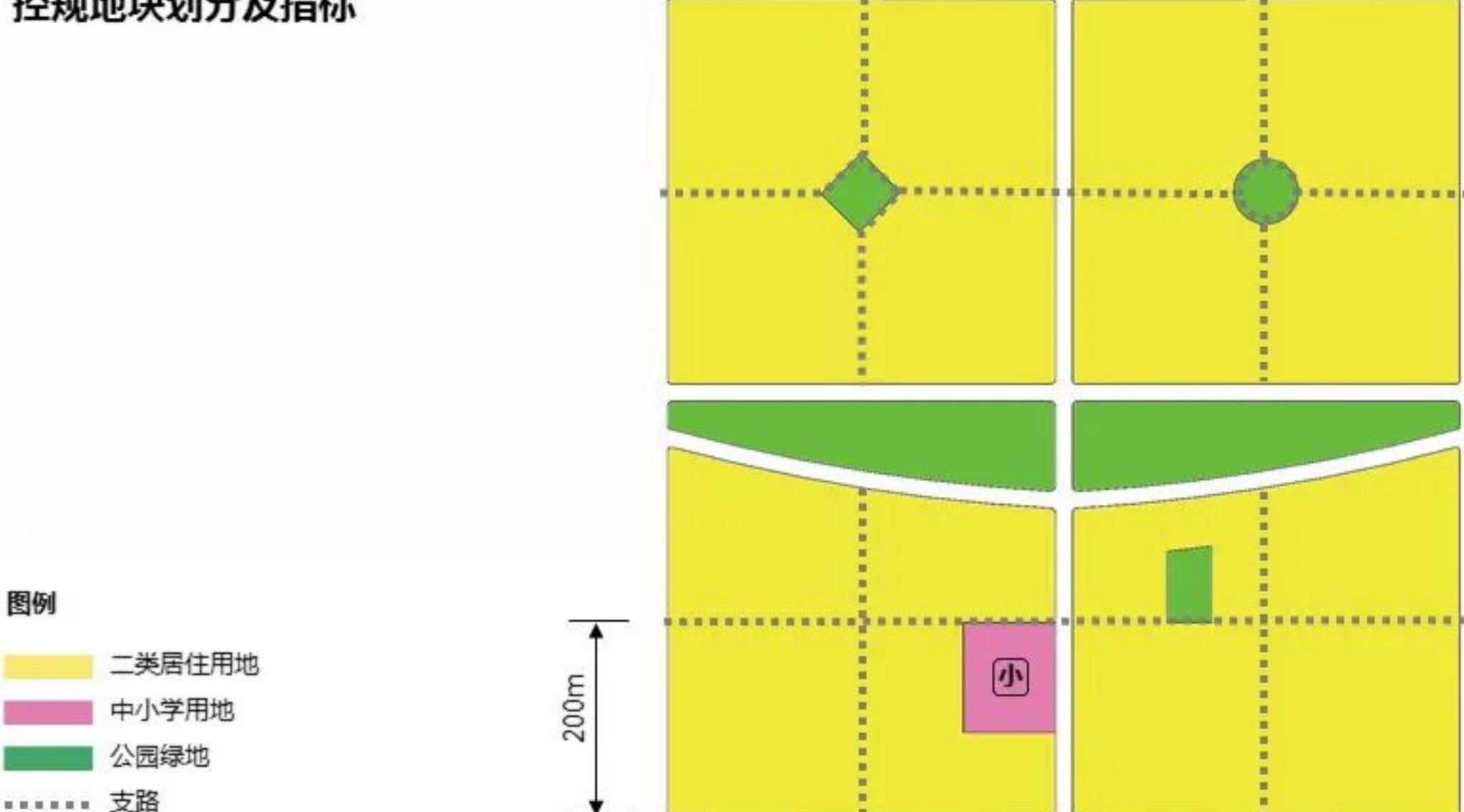
高强度社区

街廓边长
100mX100m

5.5 地块划分和细分导则

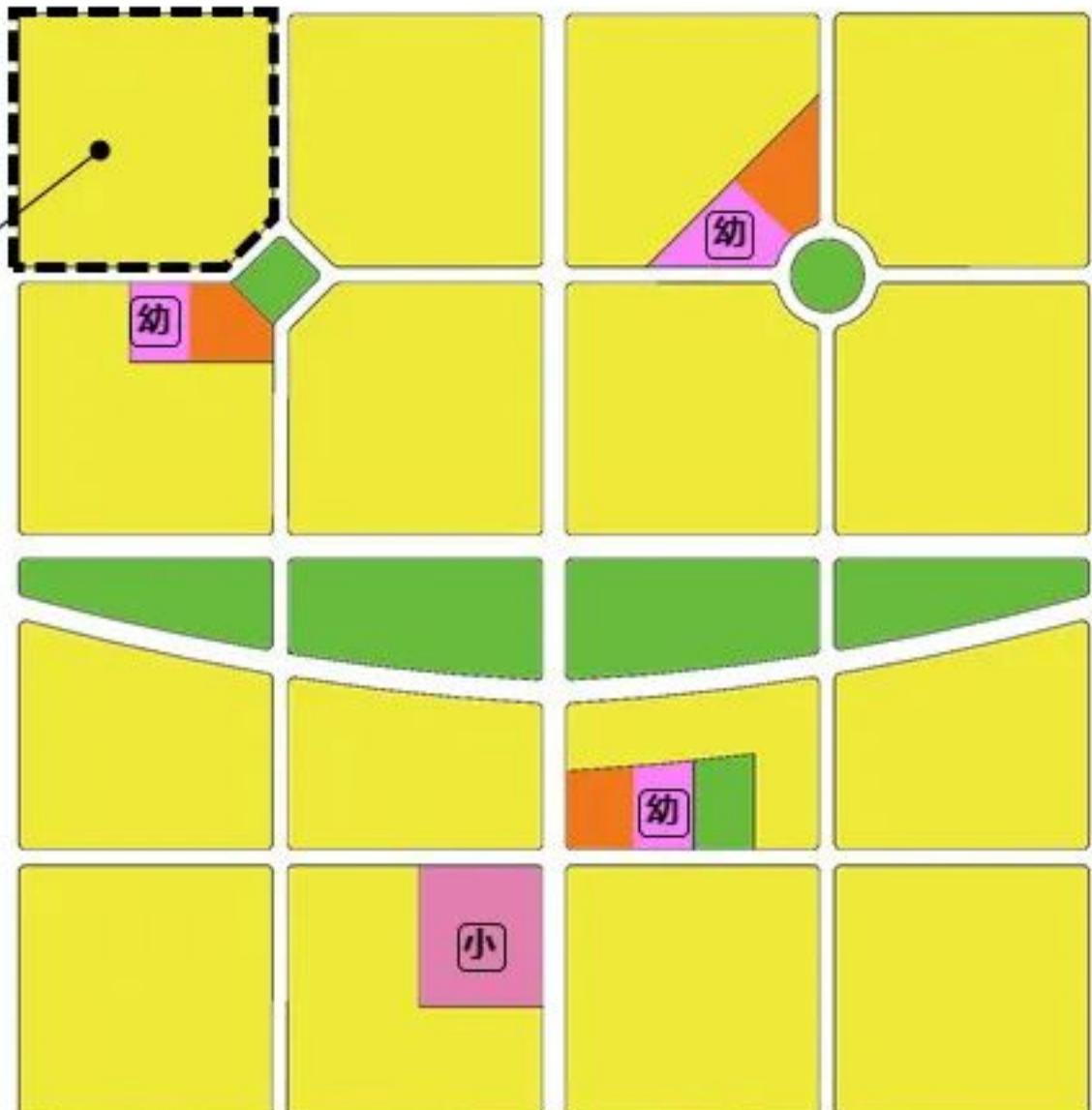
- 通过主干路、次干路、支路、社区道路，将地块划分为不大于200米X200米的用地，单个居住地块用地面积不大于4公顷。
 - 鼓励使用《天津市规划用地兼容性暂行规定实施细则（试行）》中关于新建居住用地的兼容性政策，鼓励适度混合以提升社区活力。

控规地块划分及指标



细分导则及指标

单个居住地块面积
不大于4公顷



| 地块编号 | 用地代码 | 用地性质 | 用地面积(亩) | 容积率 | 建筑密度(%) | 建筑限高(m) | 绿地率(%) | 设施名称 | 建设规模 | 备注 |
|-------|------|--------|---------|-----|---------|---------|--------|------|------|-------------------|
| XX-XX | R2 | 二类居住用地 | | | | | | | | 鼓励使用15%兼容性奖励(不计容) |

5.6 社区街道设计导引

- “窄路密网”，在快速路、主干路、次干路、支路等城市道路外，增加开放性的社区道路。
- 对各级道路进行街道类型的划分，可参考道路红线宽度、断面形式、转弯半径进行设计。
- 鼓励采用支路、社区道路的街道断面形式，并采用稳静化措施。



窄路密网社区空间结构示意

支路

- 支路是居住社区内划分街廓的城市道路，是居住社区内最主要的道路，承担社区居民日常出行、生活服务、邻里交往等功能。



社区道路

- 社区道路是街廓内划分地块的道路，是社区居民共有土地、路权、管理权，限制机动车行驶速度的开放式道路。



社区街道

(社区道路)

社区内部居民日常出行的街道。



商业型街道

(支路、社区道路)

街道沿线以中小规模零售、餐饮为主，具有一定服务职能和业态特色的街道。



历史街区街道

(支路、社区道路)

沿线保护性建筑和传统风貌建筑相对集中、历史风貌特色明显、街道尺度适宜（一般未经拓宽）、道路绿化良好的街道。



生活型街道

(次干路、支路)

街道沿线以服务本地居民的生活服务型商业、中小规模零售、餐饮等商业以及公共服务设施为主的街道。



景观型街道

(次干路)

景观特色突出，沿线布置成规模休闲活动空间的街道。



交通型街道

(主干路)

以开放界面为主，承担社区主要对外交通功能的街道。

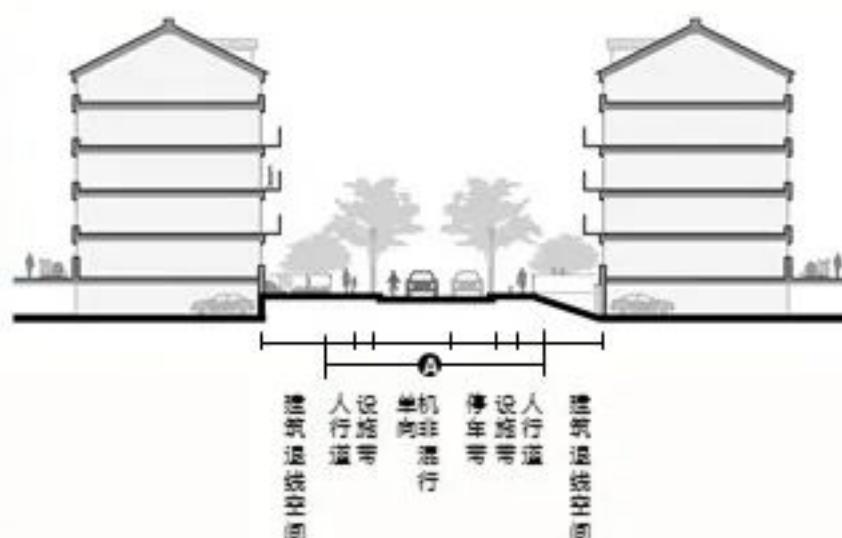
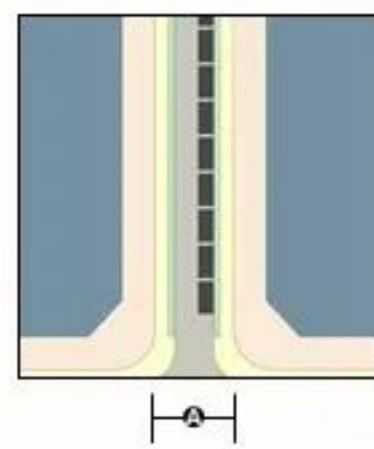


社区街道

(社区道路)

道路红线宽度：12-15米

A

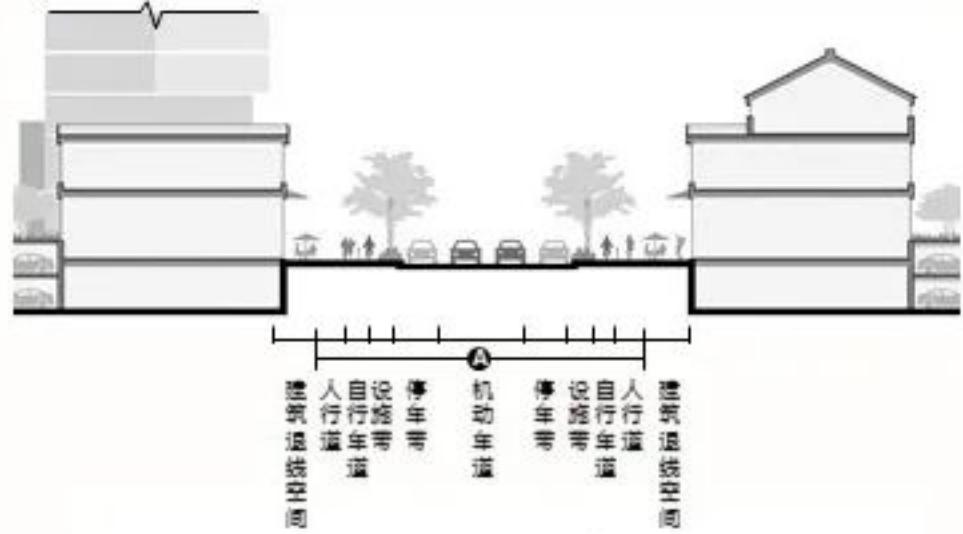
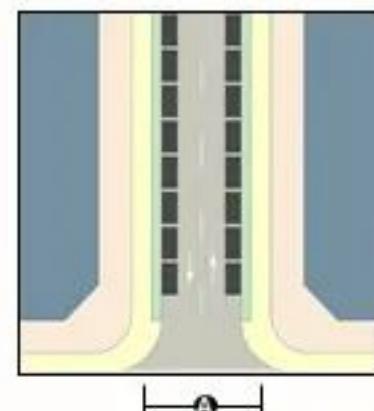


商业型街道

(支路、社区道路)

道路红线宽度：不大于20米

A

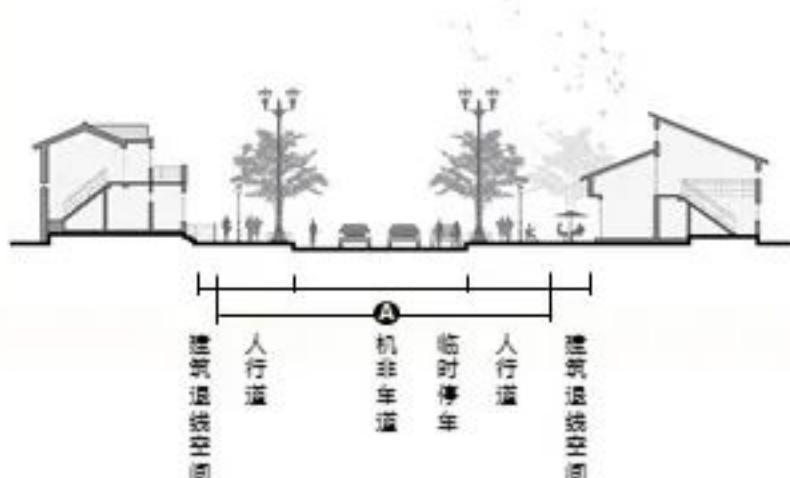
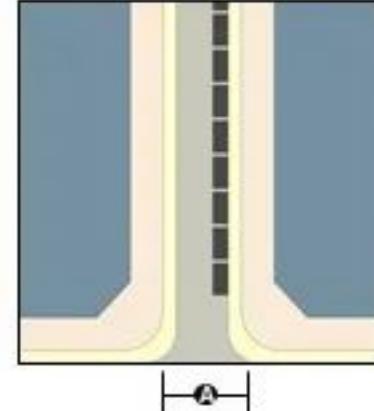


历史街区街道

(支路、社区道路)

道路红线宽度：不大于18米

A

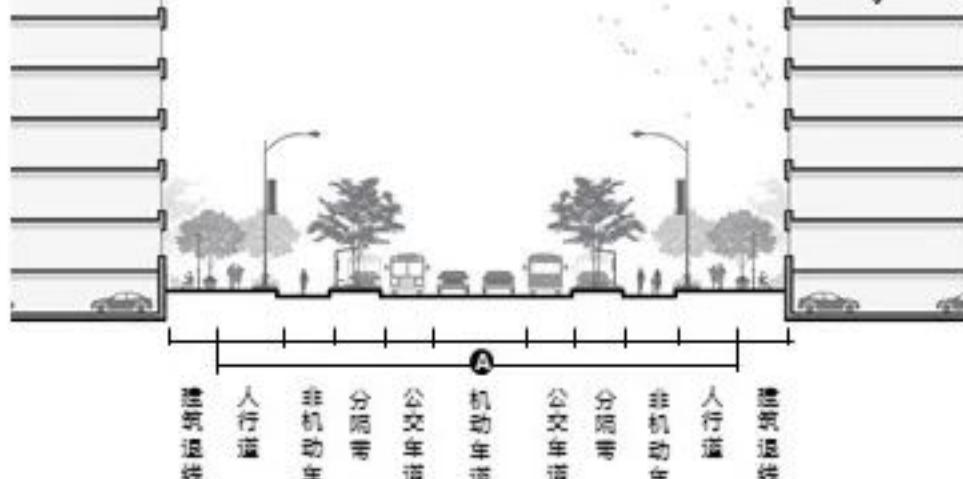
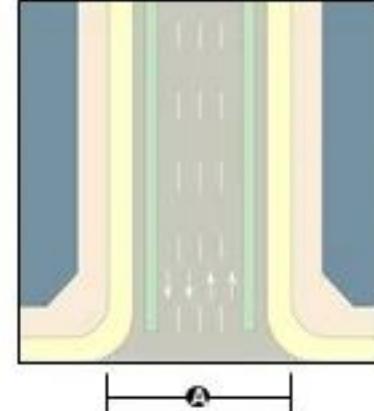


生活型街道

(次干路、支路)

道路红线宽度：不大于20米

A

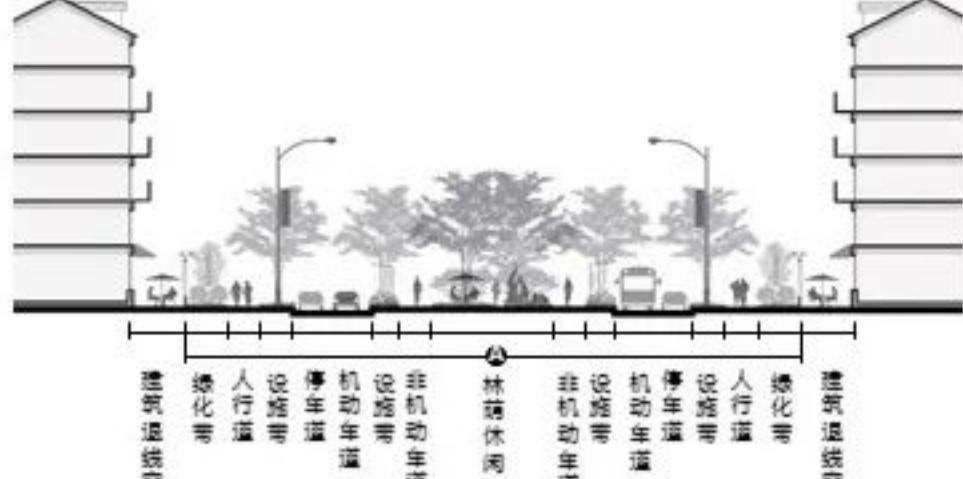
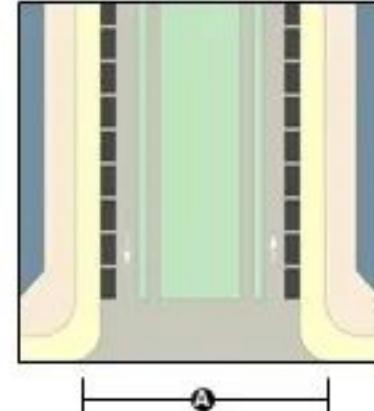


景观型街道

(次干路)

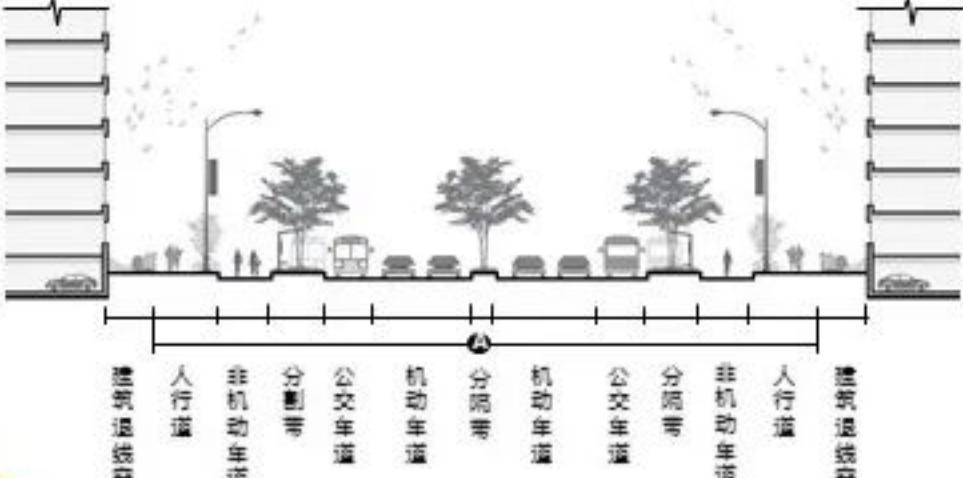
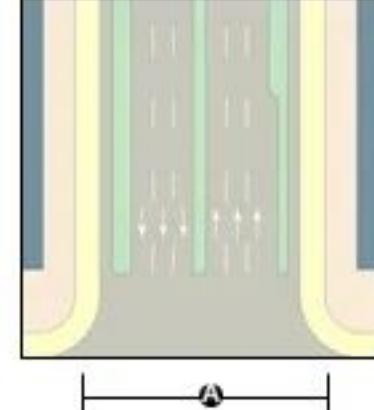
道路红线宽度：不大于30米

A



交通型街道

(主干路)

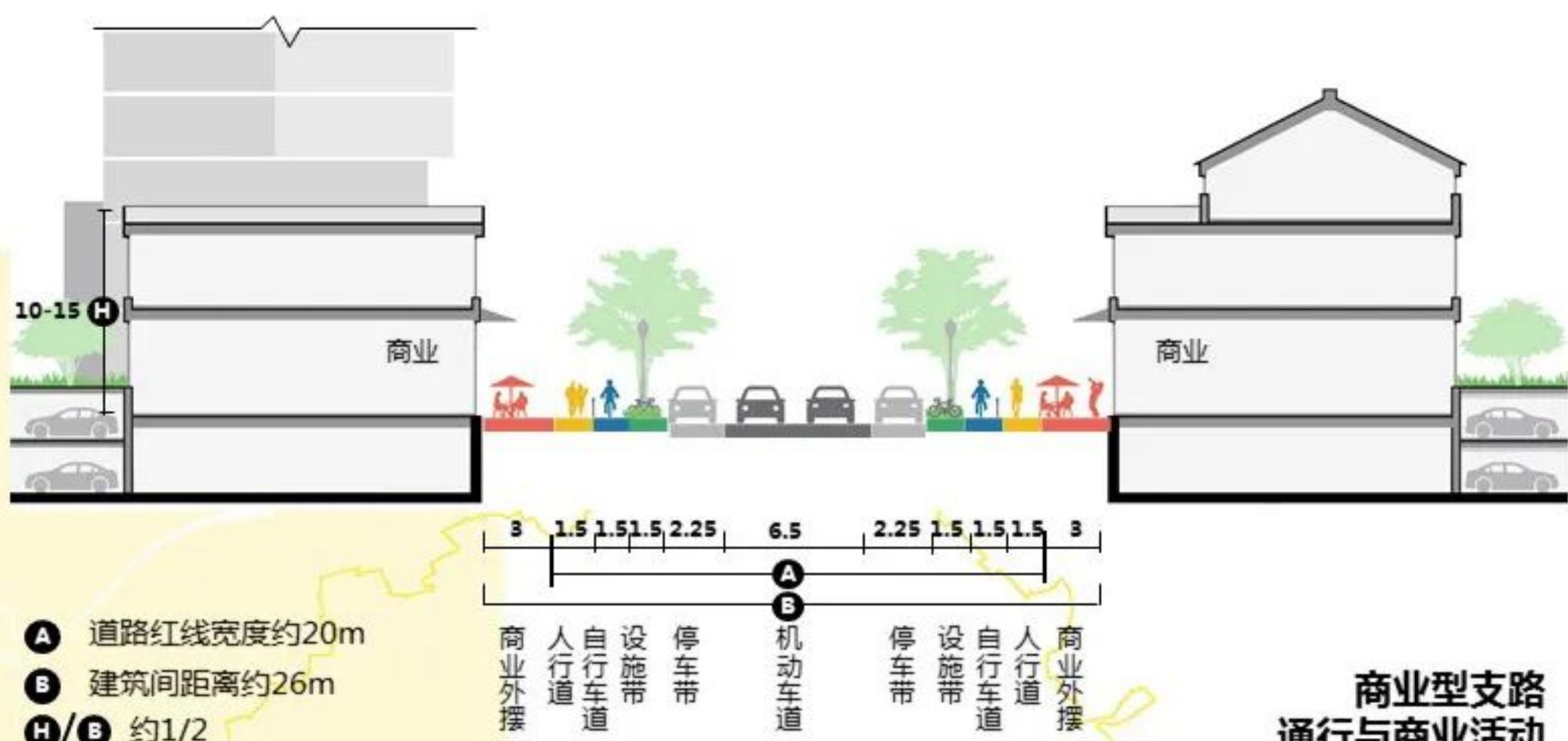
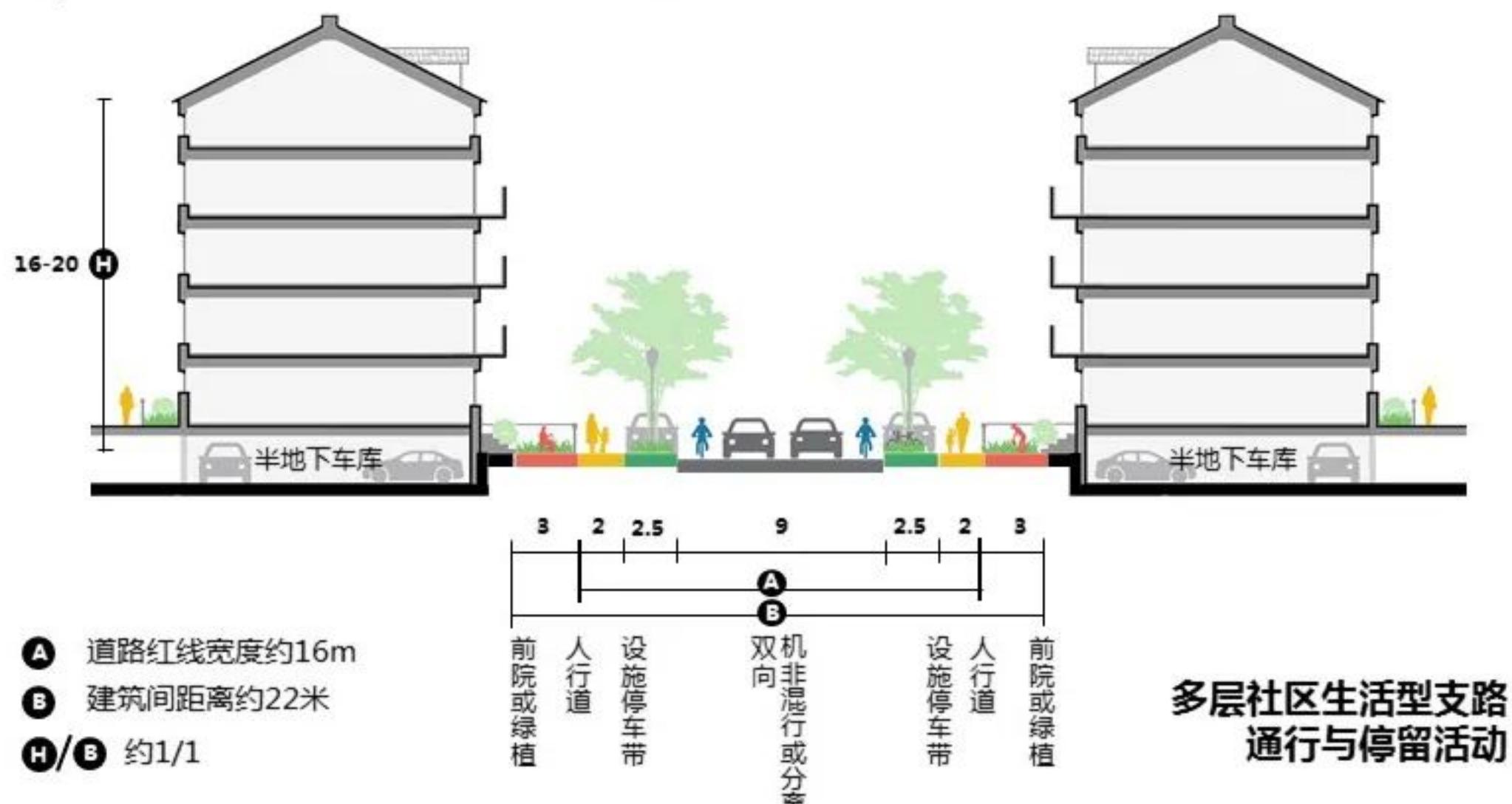
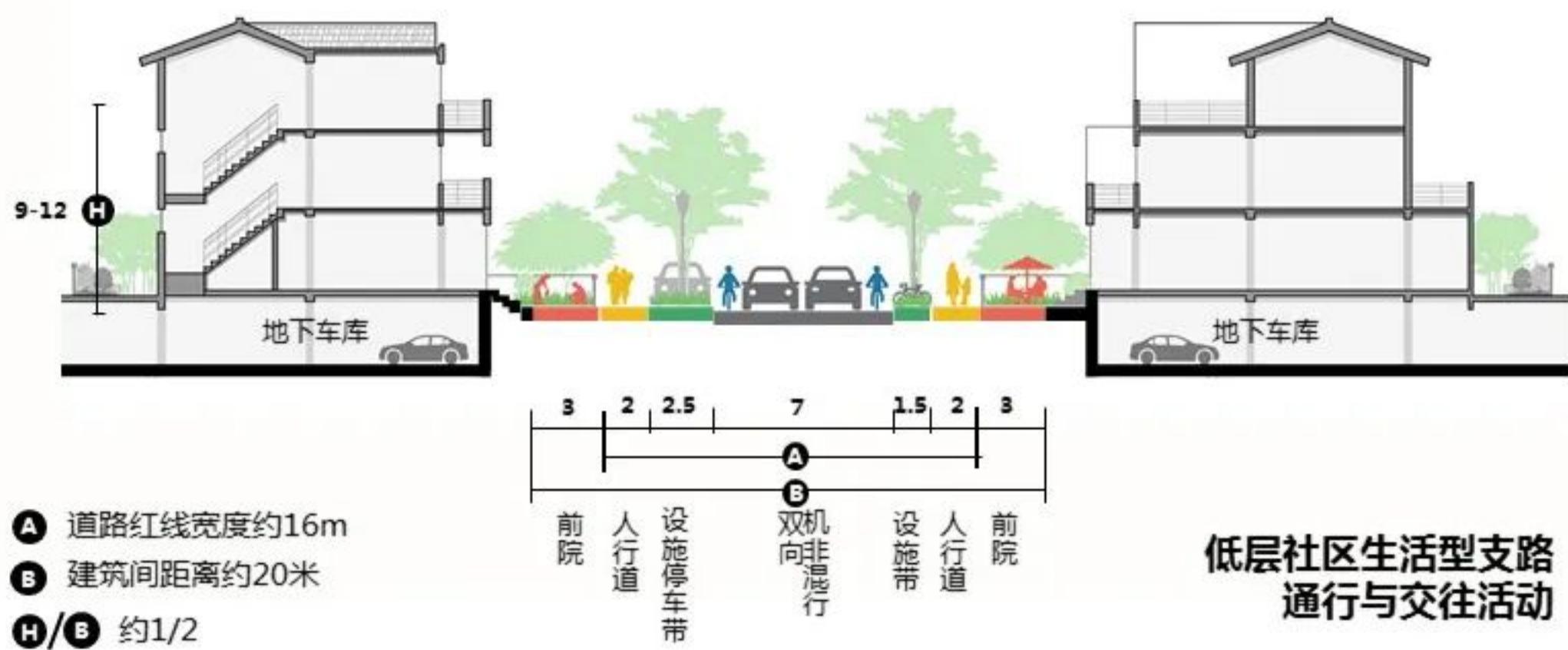


居住社区各级道路交叉口红线转弯半径最小值

| 交叉道路等级 | 主干路 | 次干路 | 支路 | 社区道路 |
|--------|-----|-----|----|------|
| 支路 | 8m | 5m | 5m | 3m |
| 社区道路 | — | — | — | 3m |

支路

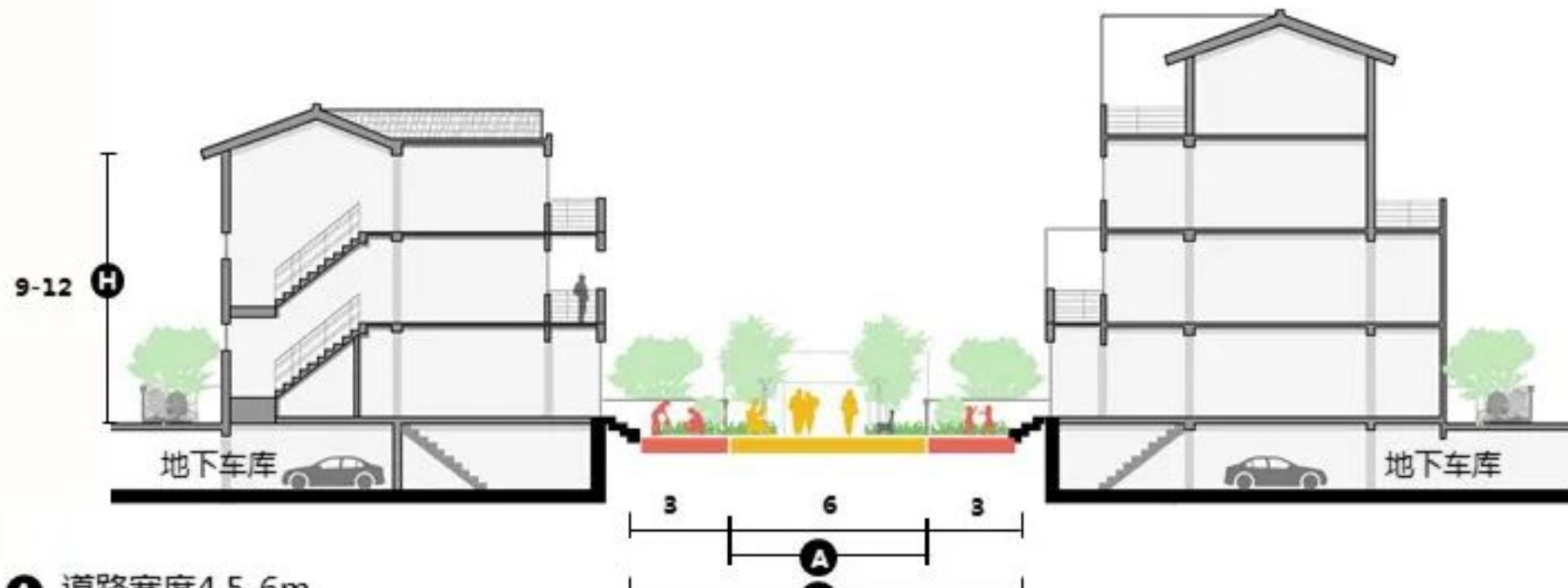
- 红线宽度不宜小于14米，生活型支路红线宽度不宜大于18米，商业型支路红线宽度不宜大于20米。
- 街道高宽比控制在1/1-1/2之间。
- 道路红线与建筑间用地景观设计统一考虑。
- 鼓励设置半地下车库或地下一层车库。



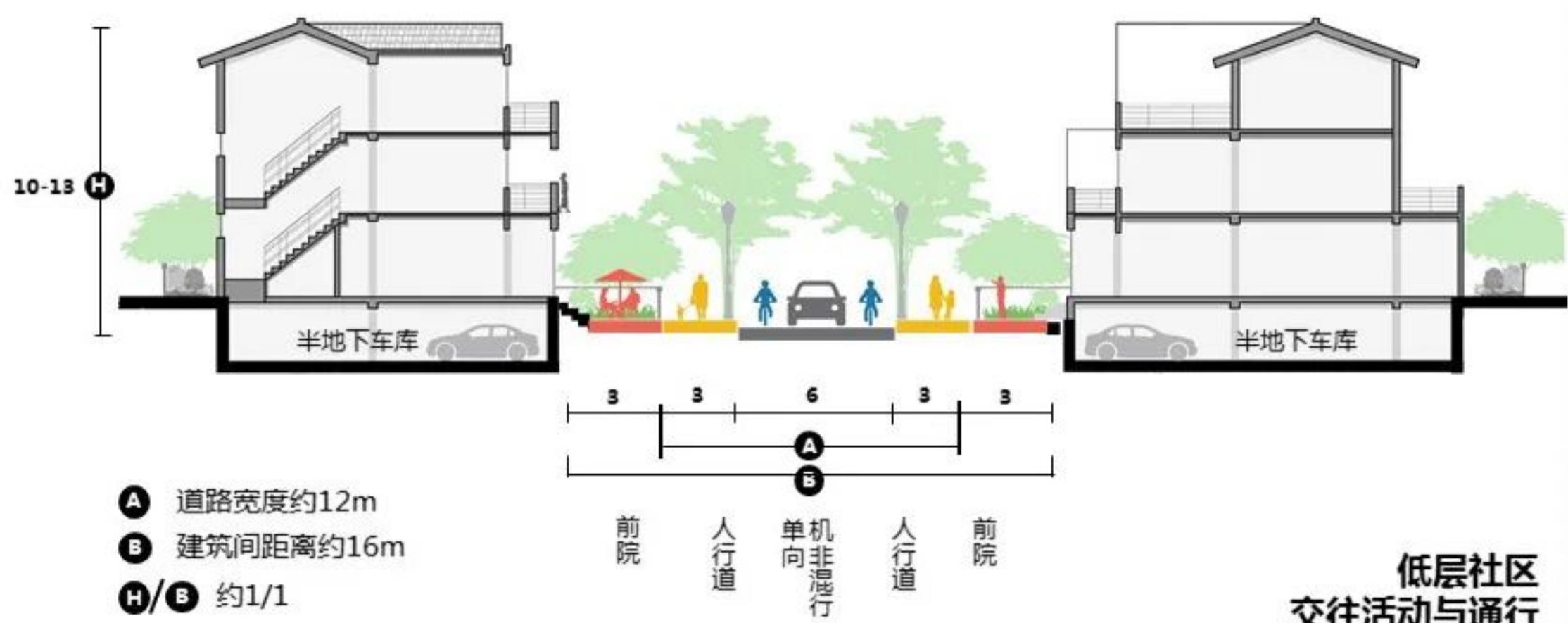
注：前院不计入绿地率

社区道路

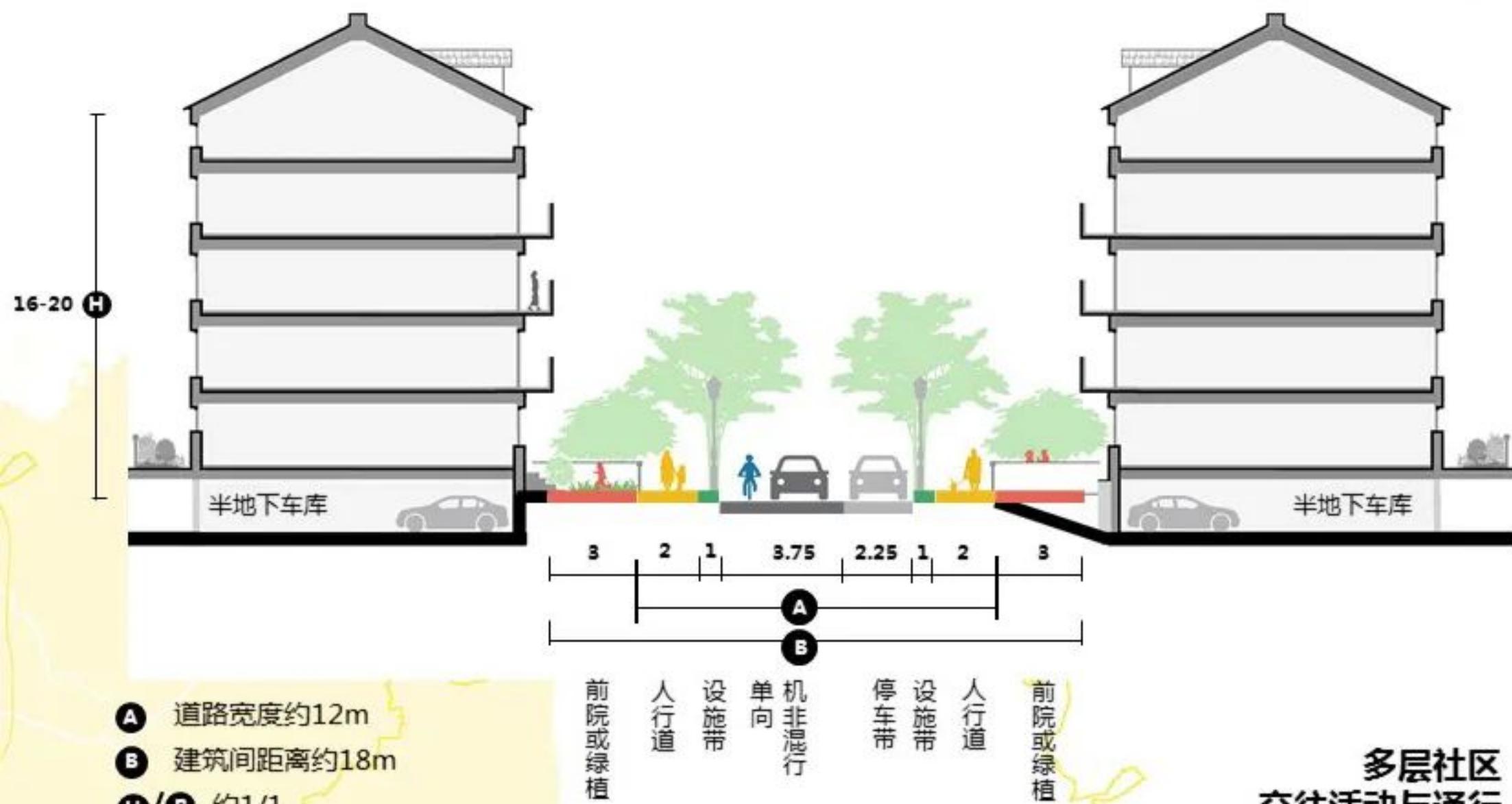
- 允许机动车通行的社区道路宽度12-15米左右，对外开放、慢行专用的社区道路宽度不小于4.5米。
- 街道高宽比控制在1/1。
- 道路与建筑间用地建议作为前院，设置围墙。
- 鼓励设置半地下车库或地下一层车库。



社区步行路
停留与交往活动



低层社区
交往活动与通行



多层社区
交往活动与通行

注：前院不计入绿地率

5.7 社区交通出行导引

- 根据不同区位交通特征，提出相适应的交通出行比例，明确设计要点，对换乘方式、公交站点覆盖率、公交线网密度进行整体引导。
- 倡导公共交通为导向的TOD发展模式，轨道站点周边应结合社区所处区位居民出行特征，合理布置与轨道换乘相关的交通设施用地（包括公交换乘枢纽、社会停车场库、自行车存放场、出租车候客点等）。社区及社区中心主要出入口应与轨道站点出入口、地面公交站点充分结合，通过高品质的步行系统与公交站点衔接，方便居民出行。



窄路密网公交与步行系统示意

交通出行方式引导

| 区位引导 | 非机动车交通出行占比 | 机动交通出行分布 | |
|--------|------------|----------|---------|
| | | 公交出行比例 | 小汽车出行比例 |
| 中心活力圈层 | 50% | 35% | 65% |
| 生态宜居圈层 | 40% | 25% | 75% |
| 田园城市圈层 | 40% | 15% | 85% |

公共交通站点、线网引导

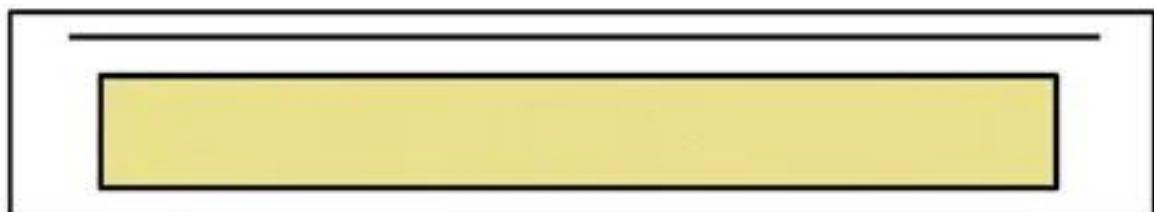
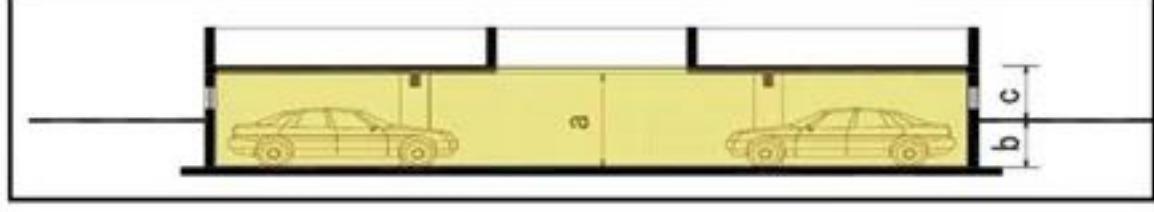
| 区位引导 | 地铁或快速公交站点 | 公交站点500米半径覆盖 | 公交线路网密度 |
|--------|-----------------------------|--------------|-----------------------|
| 中心活力圈层 | 街道社区中心可达 自行车停车换乘 | 95% | 4km/km ² |
| 生态宜居圈层 | 街道社区中心可达 自行车及小汽车停车换乘 | 90% | 3km/km ² |
| 田园城市圈层 | 街道社区中心公交接驳可达 自行车及小汽车停车换乘 | 85% | 2.5km/km ² |

- 根据不同区位交通特征，提出相适应的停车配建指标。
- 地下车库建设应结合基地条件因地制宜，提高停车效率，降低单方成本。
- 尽量减少地下车库层数，鼓励建设半地下车库，增建地上停车楼。
- 鼓励地库适当合建，高层住宅宜采取合建方式，低层住宅宜采取分建方式，多层及小高层住宅应综合分析各类因素，做充分对比后再决定。

停车泊位指标引导

| 区位引导 | 停车策略 | 机动车泊位指标建议 |
|--------|------|----------------|
| 中心活力圈层 | 严格控制 | ≤ 1.0 辆/户 |
| 生态宜居圈层 | 规模适宜 | ≥ 1.5 辆/户 |
| 田园城市圈层 | 适度发展 | ≥ 2 辆/户 |

地库形式引导

| 地库形式 | 特点 | 图示 |
|-------|--|---|
| 普通车库 | 常规 成本高 |  |
| 半地下车库 | 通风采光较好 车库内外视线互通 提升首层住宅私密性 避免长坡道，使用方便 成本低 |  $a/3 < b \leq a/2$ |



地库合建示意



5.8 社区公园绿地等开放空间导引

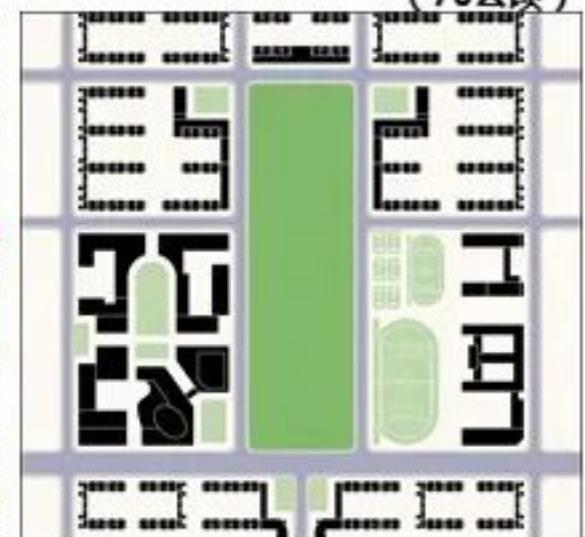
综合公园

具有大面积绿地，拥有丰富户外游憩活动内容、功能全面，且可供半日以上休闲、体育活动的城市公共性公园。



街道社区公园

具有基本游憩和服务设施，为街道社区范围内居民提供日常休闲、体育活动的公园。



居委会社区公园

具有基本游憩和服务设施，为居委会社区范围内居民提供就近邻里交往、休闲、体育活动的公园。



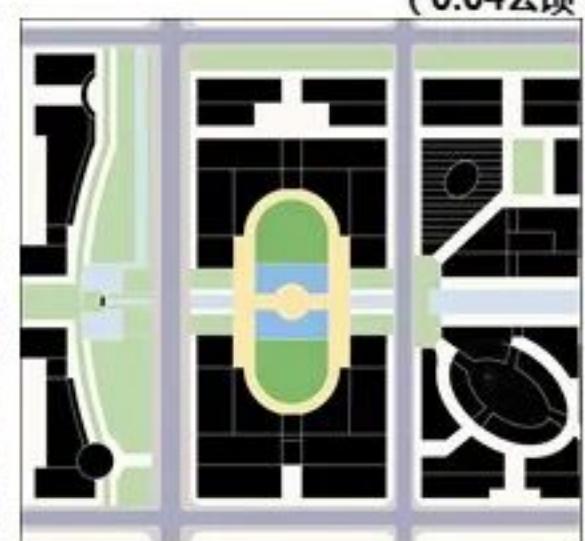
口袋公园

也称袖珍公园，规模很小，呈点状散落或隐藏在街区中，为小范围居民提供较简单短暂停留、休憩的场所。



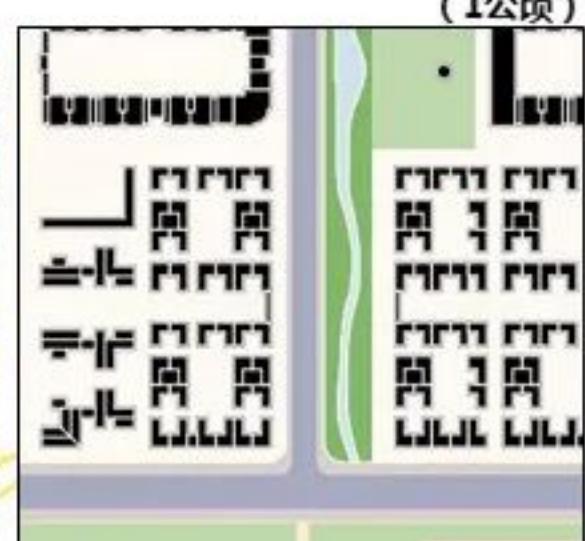
广场

具有丰富的活动，为社区范围内居民提供集散、节日聚会、休闲活动的场所。



慢行绿道

具有绿廊和慢行空间，为社区范围内居民提供休闲、出行、健身活动的场所。



综合公园

- 出入口设施宜临近公交站点。
- 视廊：周边预留观景通廊。
- 界面：由公园边界自内向外遵循“建筑梯度原则”。
- 景观：以自然景观为主，应用海绵城市技术。

规模引导：

| 分区 | 最小面积 (公顷) |
|--------|--------------|
| 中心活力圈层 | 8 |
| 生态宜居圈层 | 10 |
| 田园城市圈层 | 12 |

密度引导：车行15分钟可达

街道社区公园

- 与街道社区中心结合设计，毗邻公交站点。
- 界面：周边宜形成连续积极界面，设置零售、餐饮等服务功能，鼓励首层开放透明，建筑入口朝向公共空间。
- 景观：自然与人工景观相结合，设置多样的居民活动场地和设施。
- 可与单元内的综合公园合并设置。

规模引导：

| 分区 | 最小面积 (公顷) |
|--------|--------------|
| 中心活力圈层 | 5 |
| 生态宜居圈层 | 5 |
| 田园城市圈层 | 7 |

密度引导：步行15分钟可达

居委会社区公园

- 与居委会社区中心、幼儿园结合设计，毗邻公交站点。
- 界面：周边宜形成连续积极界面，设置零售、餐饮等服务功能，鼓励首层开放透明，建筑入口朝向公共空间。
- 景观：人性尺度，设置小型居民活动场地和设施。

规模引导：

| 分区 | 最小面积 (公顷) |
|--------|--------------|
| 中心活力圈层 | 0.4 |
| 生态宜居圈层 | 0.4 |
| 田园城市圈层 | 0.6 |

密度引导：步行5分钟可达

口袋公园

- 结合街区“见缝插针”。
- 界面：灵活多样。
- 景观：更细腻的人性尺度，具有较强的灵活性，满足多样化的使用，更适应在地居民需求和使用习惯。

- 不小于400平方米
- 根据街区布局，数量灵活
- 步行2-3分钟可达

广场

- 毗邻社区中心，公交站点。
- 界面：周边宜形成连续积极界面，设置零售、餐饮等服务功能，鼓励首层开放透明，建筑入口朝向广场，贴线率≥90%。
- 景观：以人工硬质景观为主，设置商业外摆、可停留倚靠、小坐的设施。

- 最大规模1公顷，长宽分别不大于100米
- 每街道至少1个
- 步行15分钟可达

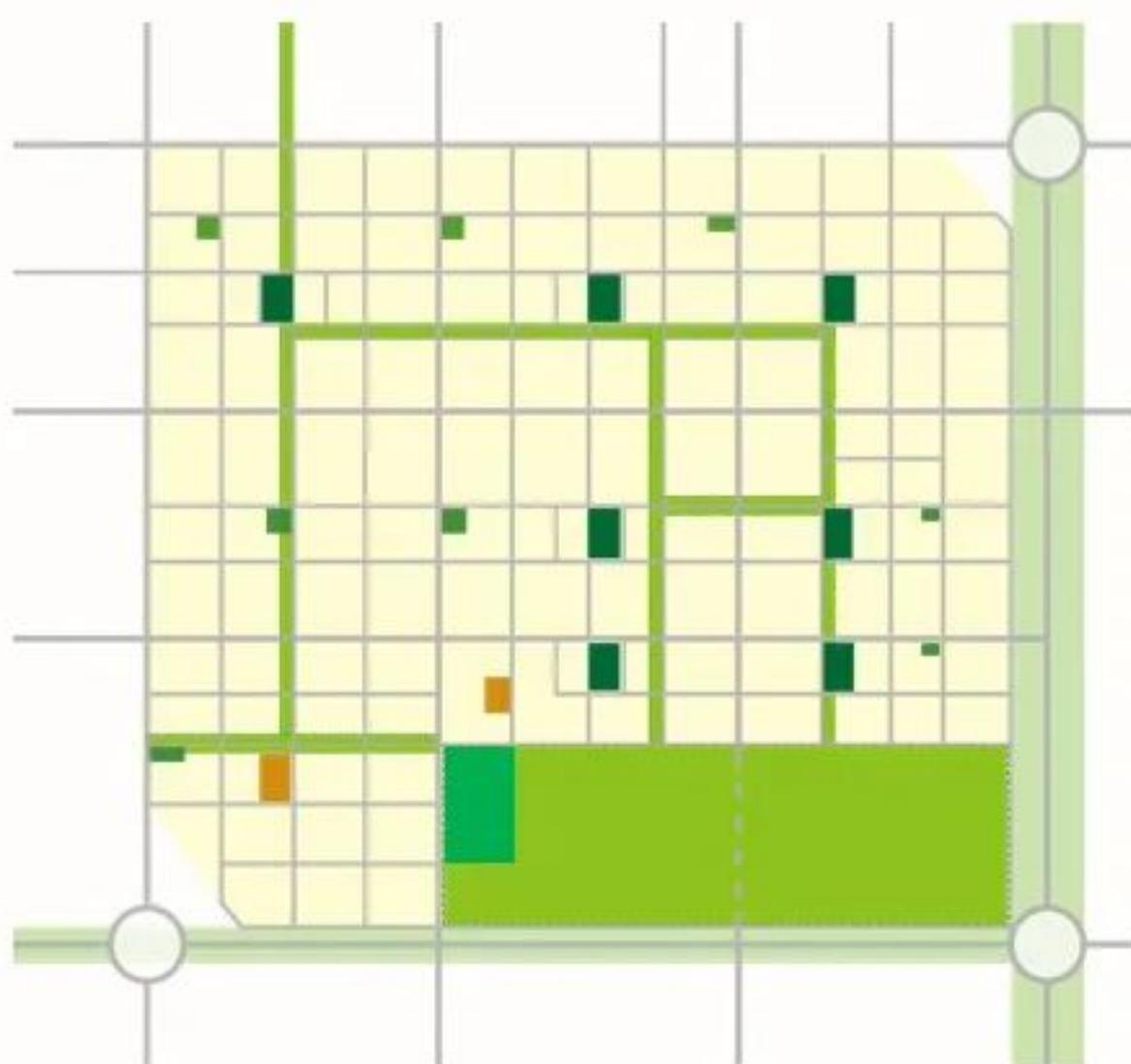
慢行绿道

- 连接公园、广场、社区中心、公交站点等空间。
- 界面：灵活多样。
- 景观：自然与人工景观相结合，具有较强的灵活性，绿廊中设置步道、慢跑道、自行车道，设置可停留倚靠、漫步、健身的设施。

- 宽度不小于8米
- 根据开放空间布局，数量灵活
- 步行2-3分钟可达

开放空间分布示意

以程林地区为例



构建包括综合公园、街道社区公园、居委会社区公园、口袋公园、广场等开放空间体系，与慢行绿道等空间结合，形成连续、宜人、安全的健康步行网络。

| |
|-----------------|
| 综合公园 (75公顷) |
| 街道社区公园 (5公顷) |
| 居委会社区公园 (0.4公顷) |
| 口袋公园 |
| 广场 |
| 慢行绿道 |

绿地率指标和要求

- 根据不同区位，采用相应的绿地控制指标。
- 控制性详细规划阶段，在满足所在控规单元绿地率的前提下，单元内居住社区绿地总量可在单元内综合平衡，且每处居住用地绿地率不小于30%。
- 细分导则阶段，在控规中属于同一居住用地的若干居住地块，绿地总量可在同一居住用地内平衡，且单个居住地块绿地率不低于国家标准中强制性条文要求。
- 在满足建筑荷载安全、保温等要求的前提下，鼓励平屋顶建筑实施有效的屋顶绿化和立体绿化，建筑屋顶、平台等绿化可折算为一定的绿地率，并纳入地块绿地率控制指标。

社区人均公园绿地控制指标

| 区位引导 | 街道社区 人均公园绿地面积 (平方米/人) | 居委会社区 人均公园绿地面积 (平方米/人) |
|--------|-----------------------------|------------------------------|
| 中心活力圈层 | 4平方米 | 1平方米 |
| 生态宜居圈层 | 4平方米 | 1平方米 |
| 田园城市圈层 | 6平方米 | 2平方米 |

注：街道社区人均公园绿地面积对应国标中十五分钟生活圈居住区及以下级居住区的公园绿地指标；居委会社区人均公园绿地面积对应国标中五分钟生活圈居住区的公园绿地指标，不含居住街坊的绿地指标。



5.9 社区适老化设计导引

- 按照居家养老为主方针，鼓励新型居住社区中布置适宜老年人的住宅，提供多样化的养老住宅，满足多样化的养老方式。
- 养老住宅围绕社区中心、公园和养老医疗设施布局。
- 采用适老化景观设计，细腻关照老人的身体特点和精神世界，包括：无障碍设计，广泛运用自然元素，增加小型交流空间和充足的日照，融入地域特点，增强老人的归属感和文化认同。

| 适老化住宅类型 | | | | |
|---------|-------|----------|-----------|--------|
| 适老化住宅类型 | 养老方式 | 面向人群 | 服务类型 | 年龄段 |
| 结伴庭院 | 与朋友同聚 | 自理老人 | 酒店式(定时服务) | 55-75岁 |
| 养老公寓 | 寄住 | 自理和半自理老人 | 酒店式(定时服务) | 60-85岁 |



无障碍健身步道



日照充足的小型交流空间



优美的自然环境

5.10 生态社区

- 建设绿色住宅和生态社区是建设生态城市，节能减排，实现碳达峰和碳中和的重要一环。
- 新型居住社区倡导建设生态社区，和绿色低碳的生活方式。突出精明 (smart)、健康 (healthy)、绿色 (green) 的特点。
- 倡导紧凑开发，公交优先，创造适应步行的环境，重视社区活力和功能混合，推广绿色低碳技术，提高社区固碳能力。



生态社区建设要求引导

| 主要引导内容 | 必要条件引导 | 核心要求引导 | |
|---------------------|--|---|---|
| 第一部分 社区与自然融合 | <ul style="list-style-type: none">与自然环境融合生态群落保护湿地与水体保护基本农田保护防洪规划要求 | <ul style="list-style-type: none">减少对汽车依赖度绿色交通共享出行 | |
| 第二部分 社区空间设计 | <ul style="list-style-type: none">适合步行的街道空间紧凑布局通达与开放的社区 | <ul style="list-style-type: none">适合步行的街道紧凑发展混合利用的社区中心街道网络 | <ul style="list-style-type: none">公共空间便捷可达环境友好的林荫道完善的教育配套 |
| 第三部分 绿色基础设施与绿色建筑 | <ul style="list-style-type: none">通过认证的绿色建筑建筑能耗最小化建筑用水最小化 | <ul style="list-style-type: none">通过认证的绿色建筑建筑能耗效率历史文化遗产保护与适度利用 | <ul style="list-style-type: none">可再生能源的利用雨水管理建筑屋顶碳库 |

注：必要条件明确了底线要求，核心指标阐明引导方向，新型居住社区建设鼓励在满足必要条件的前提下，尽可能多的满足核心要求。

海绵城市建设引导

“渗”

源头减少径流、净化初雨污染



自然过滤带



雨水公园



透水铺装

“滞”

延缓雨水峰值出现时间



植草沟



湿地、池塘



绿色屋顶

“净”

减少污染、改善城市水环境



人工湿地

“用”

合理利用雨水



雨水收集利用

“排”

减少内涝、提升城市应变能力



城市地下管网

可再生能源设计引导

| 区位引导 | 可再生能源 | 设计要点 |
|--------|-----------------------------|---|
| 中心活力圈层 | 太阳能 浅层地热 | 新建住宅、公建可因地制宜设置分散式太阳能集中供热系统；新建公园绿地、广场、湖面等开敞空间宜利用浅层地热为周边住宅、公建提供集中冷热源。 |
| 生态宜居圈层 | 太阳能 浅层地热 深层地热 | 新建住宅、公建可因地制宜设置分散式太阳能集中供热系统；结合一环十一园建设可再生能源站；深层地热资源覆盖区内的住宅建筑宜采用深层地热进行供热。 |
| 田园城市圈层 | 太阳能 浅层地热 深层地热 污水废热 | 新建住宅、公建可因地制宜设置分散式太阳能集中供热系统；大型郊野公园、广场、湖面等开敞空间宜利用浅层地热为周边住宅、公建提供集中冷热源；深层地热资源覆盖区内的住宅建筑宜采用深层地热进行供热；污水处理厂周边3公里范围内的住宅、公建、工业厂房宜采用污水废热进行集中供冷、供热。 |

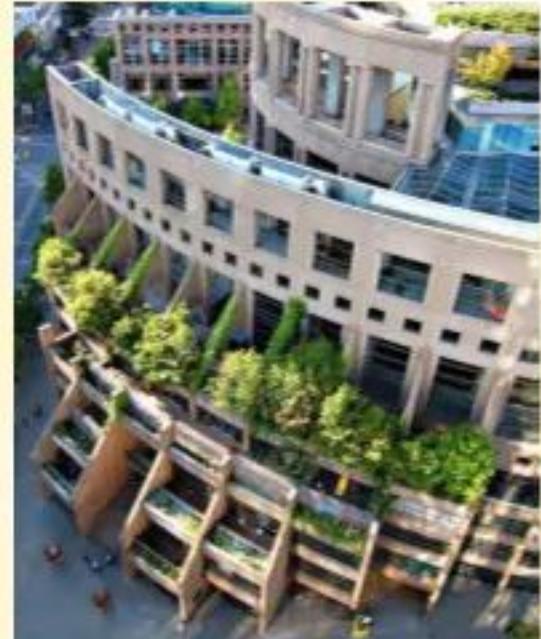
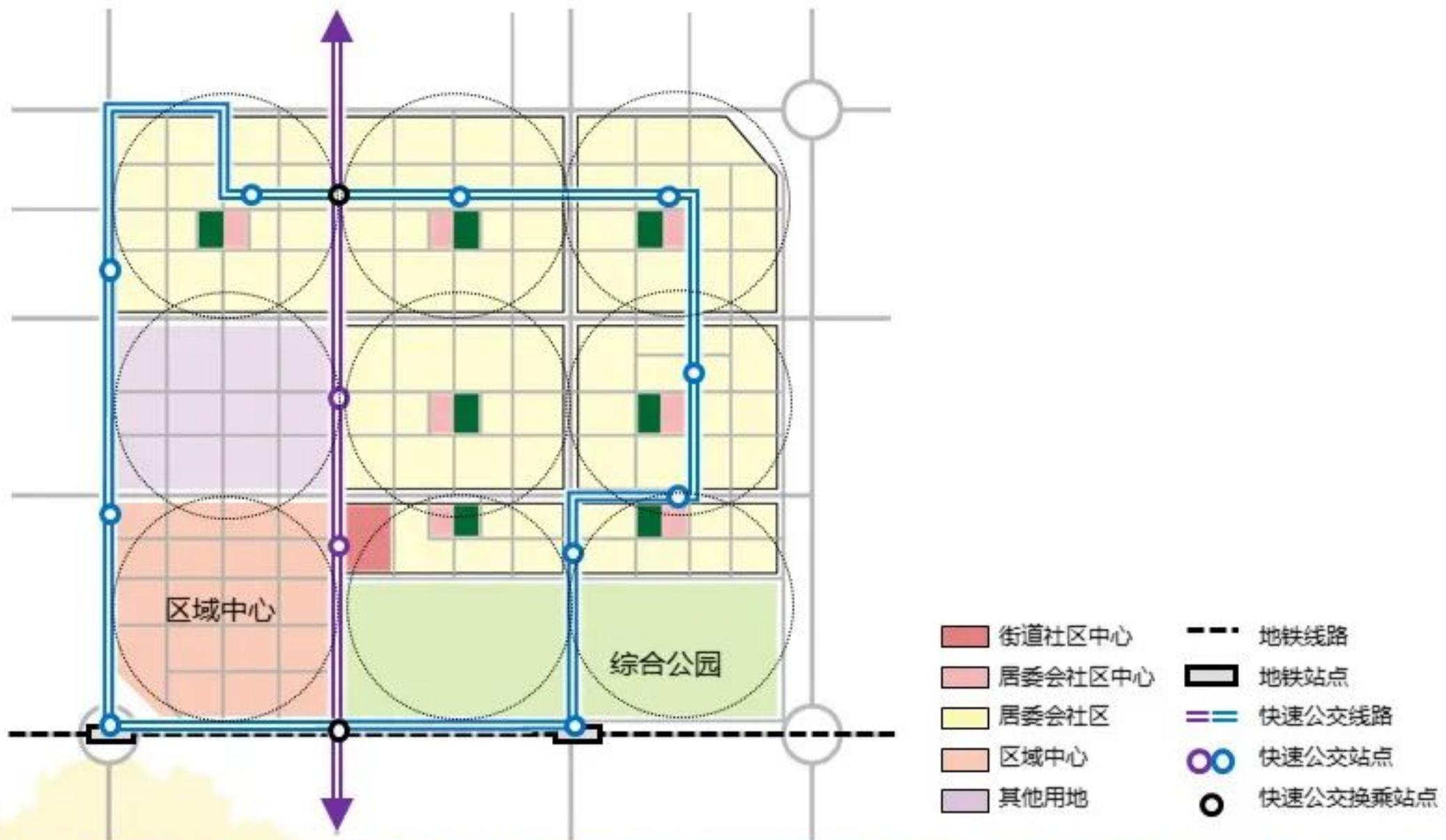
6.1 社区中心——寻找社区的精神家园

新型居住社区，在兼顾社区配套服务设施总规模的基础上，集中建设街道社区中心和居委会社区中心，彻底改变过去千人指标分级分散配套的方法，创造社区居民交往的高品质的公共空间，承载丰富的日常生活场景，营造具有场所精神，体现社区文化，提供心灵归属感的社区场所。

- 充分利用地形和自然条件、历史文化遗产，与社区公园相结合，塑造具有人性尺度、戏剧化的公共建筑和空间。
- 选址毗邻轨道、公交站点，商业配套、文化设施。
- 与幼儿园、小学相结合，形成场地共享，突出温馨家庭的生活氛围；与运动场地相结合，提供便捷活力的健身场所。
- 在各功能合理组合的基础上，强化共享空间设计，实现全时段的空间活力。
- 强调空间的可变性，根据社群需求变化，实现不同功能的转换。
- 避免单一模式的简单复制，根据社区地域文化特征，形成富有个性的建筑设计。

社区中心分布示意

以程林地区为例



6.2 社区中心配置

街道社区中心

遵循高标准、集约化、共建共享的原则，以5-10万人左右计算一处街道社区中心，一般用地面积4.5公顷，建筑面积6万平方米，统一建设、管理、运营。如人口增加到10万人，控规中需明确街道社区中心位置和用地面积。

街道社区中心配置（一般规模）

| | 配置内容 | 占地面积 (平方米) | 建筑面积 (平方米) | 备注 |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| 社区综合体 (公共管理与公共服务设施) | 社区医院 | 2000 | 2000 | |
| | 体育场(馆)或全民健身中心 | 6500 | 3500 | |
| | 社区文化活动中心 | 3000 | 4500 | |
| | 社区养老院 | 7500 | 5250 | 5万人1处分散补充 |
| | 老年养护院 | 1750 | 3500 | 5万人1处分散补充 |
| | 老年人服务中心 | 1250 | 500 | 5万人1处分散补充 |
| | 社区综合服务中心 | 1200 | 1500 | |
| | 街道办事处 | 1500 | 2000 | |
| | 公安派出所 | 1500 | 1750 | |
| | 司法所 | — | 200 | |
| 小计 | | 26200 | 24700 | |
| 商业综合体 (商业设施) | 商业服务中心 | 18900 | 35600 | |
| | 菜市场 | 1200 | 1500 | 2.5万人1处分散补充 |
| | 小计 | 20100 | 37100 | |
| 合计 | | 约4.5公顷 | 约6万平方米 | |

注：1 参考《天津市居住区公共服务设施配置标准》(DB/T29-7-2014)、《城市居住区规划设计标准》(GB/50180-2018)以及《天津市控制性详细规划技术规程(2018年试行)》。

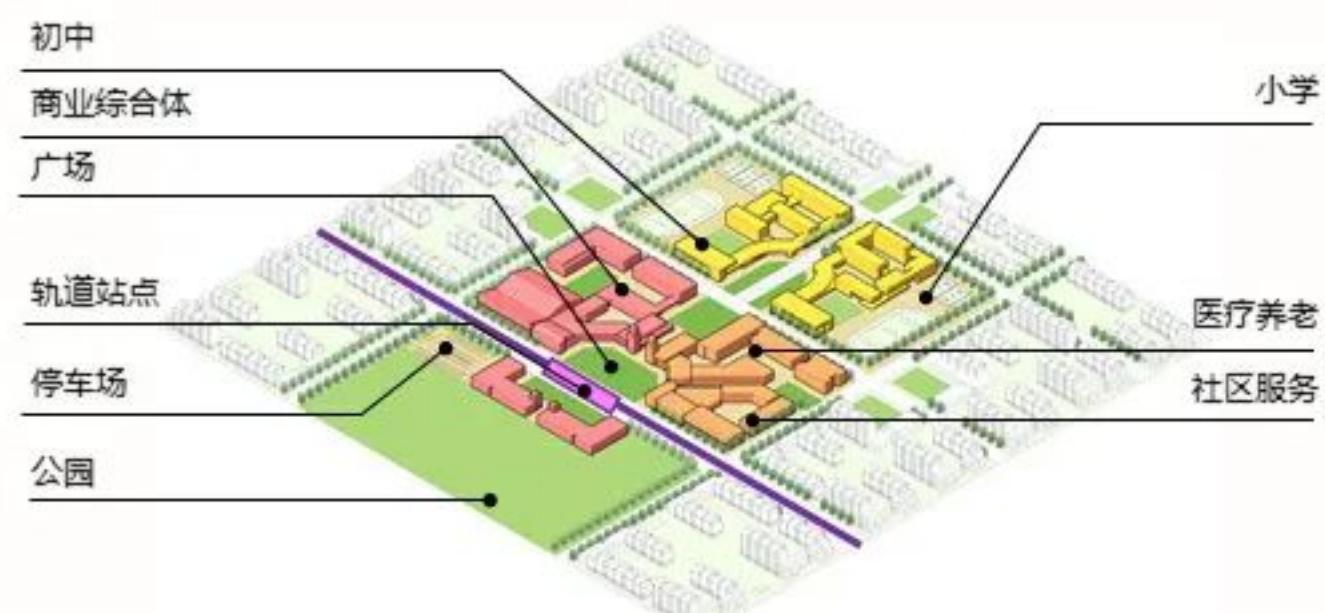
2 考虑步行范围要求，每5万人可分散补充一处街道社区中心。

街道社区中心弹性控制

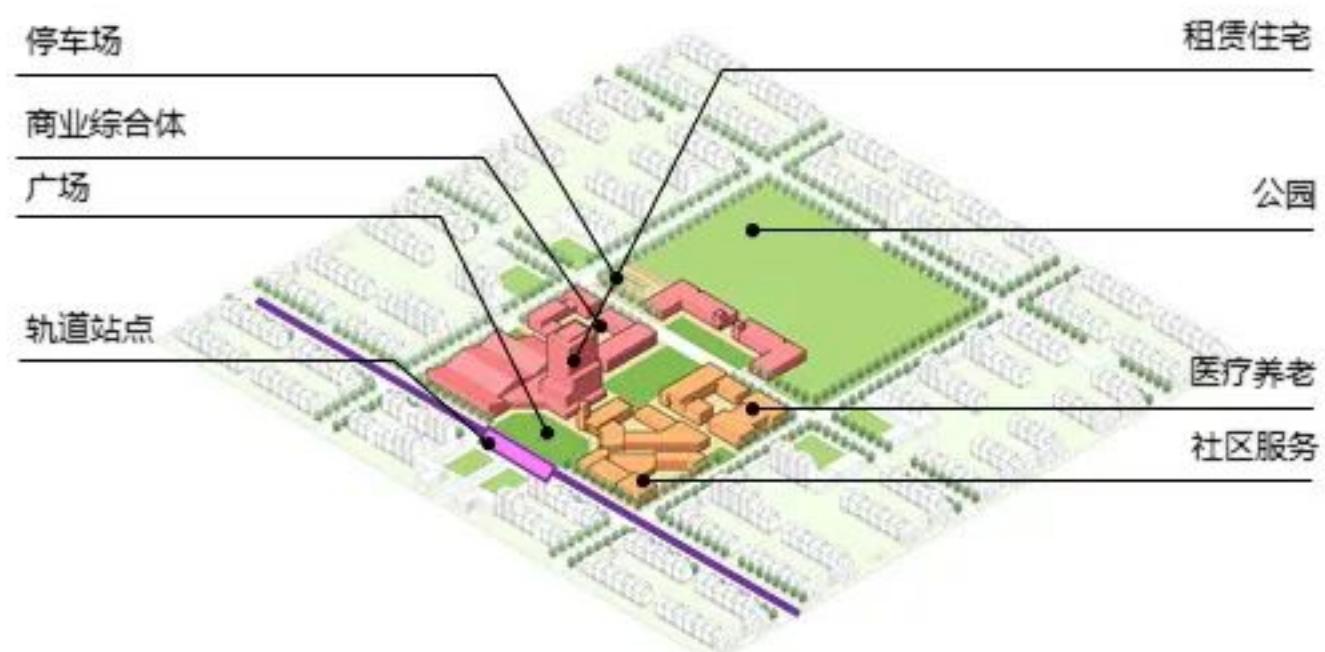
| 区位 | 街道社区中心用地规模系数建议值 |
|--------|-----------------|
| 中心活力圈层 | 0.8 |
| 生态宜居圈层 | 1.0 |
| 田园城市圈层 | 1.2 |

- 街道居民15分钟步行可达，设置在安全、便利、人群较易到达的地段。
- 围绕轨道站点，集中在一个街坊内统一建设，形成商业和社区服务及医疗养老两个功能模块。
- 街道社区中心内部形成围合广场，促进邻里交往，营造场所精神。
- 街道社区中心紧邻街道社区公园（5公顷）。
- 中小学布置在街道社区中心的边缘，为家长接送提供等候和交往空间，以及停车场。

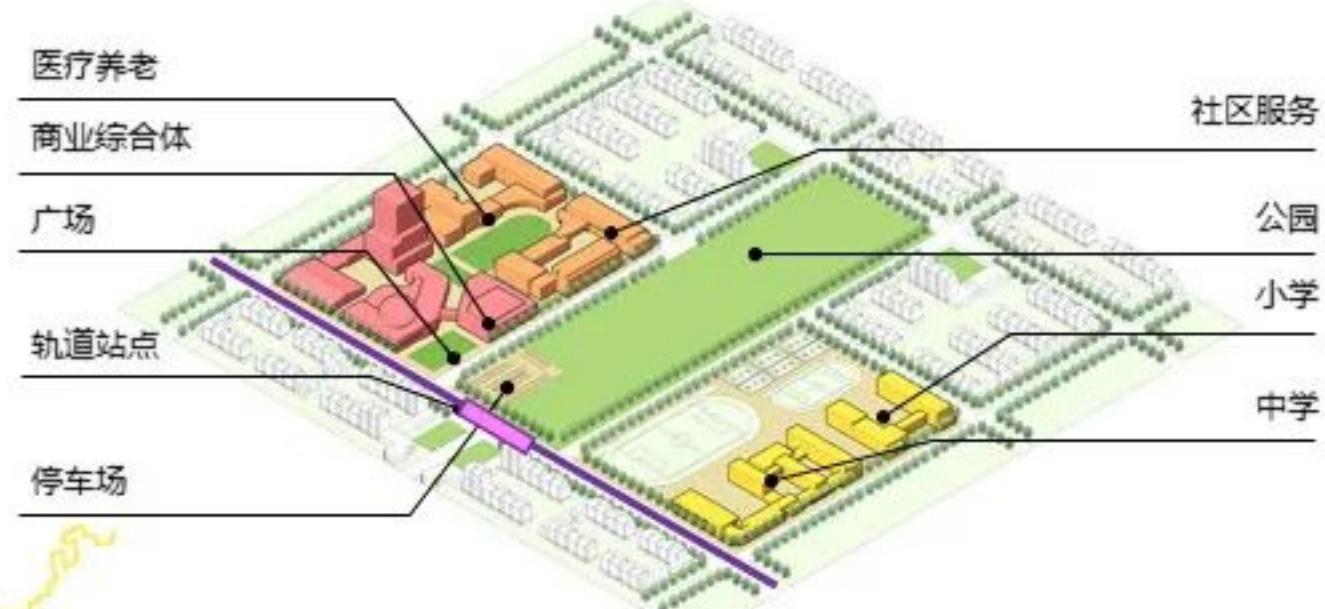
模式1：街道社区中心与中小学结合



模式2：街道社区中心结合建设少量租赁住宅



模式3：社区公园与中小学结合



■ 社区服务、医疗养老
■ 商业综合体
■ 公园 (5公顷)

居委会社区中心

遵循高标准、集约化、共建共享的原则，一般用地面积1.2公顷，建筑面积1.2万平方米，统一建设、管理、运营。

- 围绕公共交通站点，集中布置居委会社区公园（0.4公顷）、社区服务和商业服务设施、幼儿园。
- 幼儿园保证充足的阳光和绿地，与服务设施充分结合，为家长接送提供等候区及停车场。
- 如一次性出让居住用地面积超过10公顷，且周边并无居委会社区中心，则需集中建设一处居委会社区中心，并结合建设居委会社区公园，并在细分导则中落位。

居委会社区中心配置（一般规模）

| | 配置内容 | 占地面积 (平方米) | 建筑面积 (平方米) |
|-----------------------|----------------------|---------------|---------------|
| 幼儿园 | 幼儿园 | 6500 | 5500 |
| 社区服务 (公共管理与公共服务设施) | 社区卫生服务站 | 1250 | 300 |
| | 托老所 | 1000 | 1000 |
| | 室外综合健身场地 | 900 | — |
| | 社区文化活动站 | 800 | 400 |
| | 社区服务站 (含社区食堂、警务室) | 1000 | 1000 |
| | 居委会 | — | 600 |
| 小计 | | 2950 | 3300 |
| 商业服务 (商业设施) | 商业服务网点 | 2500 | 2500 |
| | 生鲜超市 | 1000 | 800 |
| | 小计 | 2500 | 3300 |
| 合计 | | 约1.2公顷 | 约1.2万平方米 |

注：参考《天津市居住区公共服务设施配置标准》(DB/T29-7-2014)、《城市居住区规划设计标准》(GB/50180-2018)以及《天津市控制性详细规划技术规程(2018年试行)》



6.3 中小学、幼儿园等教育设施配置

新型居住社区具有高品质的中小学、幼儿园等教育设施。鼓励跨区集团化办学，促进优质教育资源均等化。在引入重点学校的同时，提高学校配建标准，充分满足儿童、青少年户外活动的需求，根据不同区位可采取用地弹性控制。

- 提高学校配建标准，充分满足儿童、青少年户外活动的需求。
- 宜将社区文化、体育设施与校园图书馆、体育馆、艺术中心结合设计，共同建设运营。
- 宜结合社区公园设置探索自然、建造房屋、照顾动物、种植植物的区域。
- 宜在学校与社区中心之间设置开放交流的公共空间，促进社群化的学习交流。



教育设施配置（一般规模）

| 配置内容 | 步行可达距离 | 一般规模 | | |
|------|-------------------|---------------|---------------|-----|
| | | 占地面积 (平方米) | 建筑面积 (平方米) | 班数 |
| 幼儿园 | 5分钟 200-300m | 6500 | 5500 | 12班 |
| 小学 | 10分钟 500m | 21000 | 10000 | 24班 |
| 初中 | 15分钟 800-1000m | 21000 | 12000 | 24班 |
| 高中 | 15分钟 800-1000m | 27000 | 14000 | 30班 |

注：参考《城市普通中小学校舍建设标准》（建标[2002]102号）、《上海15分钟生活圈规划导则（试行）》

教育设施弹性控制

| | 用地规模系数建议值 |
|--------|-----------|
| 中心活力圈层 | 0.8 |
| 生态宜居圈层 | 1.0 |
| 田园城市圈层 | 1.2 |

以学校作为社区中心的核心，搭建终身学习平台。以家庭为单元，构建凝聚社区精神的社群。以孩子作为核心力量，链接家庭、学校、社区，推动社区建设，构建亲密、安全、平等的社区氛围。

- 无边界的共享学习空间。开放式的校园设计，将社区文化、体育场馆与校园图书馆、体育馆、艺术中心结合设计，共同建设运营。提高空间使用效率，融合教育与生活，营造学习型社区。



彰显个性的开放校园

- 满足好奇心的活动空间。创造家庭或社群欢乐而有意义的游戏体验。结合社区公园设置探索自然、建造房屋、照顾动物、种植植物的区域。可探索、可触摸、可感受的活动帮助孩子成长的同时增进社区氛围与家庭感情。



可探索的自然教育场所

- 全龄友好的互动交流空间。学校为核心的社区中心，满足居民终身学习需求。开放的公共空间促进自组织、社群化的学习交流，半围合的庭院、露台便于举办各种社群活动。



半开放的庭院交流空间

6.4 商业文化服务设施配置

新型居住社区具有高品质的便捷的生活配套服务，满足居民日常生活消费、文化娱乐、运动休闲、邻里交往等多样化需求，营造丰富多彩的社区生活。

- 商业文化服务设施与社区中心充分结合，精细化业态配置，使其成为居民家庭生活的延伸，为居民提供从“油盐酱醋茶”到“衣食住行闲”的“一站式”服务。
- “菜市场”、“农贸市场”、“超市”是社区重要组成元素，是最具烟火气的场所，鼓励优化空间设计，提升环境品质和购物体验。
- 必须配建的配套设施计入居住用地容积率，鼓励社区多设置社区公益性设施，不超过地上总建筑规模15%，所兼容的社区公益性设施不纳入建设用地容积率计算。
- 鼓励社区内主街设置沿街商业，不大于4公顷的新建居住用地可兼容不超过地上总建筑面积15%商业服务业设施，所兼容的商业服务业设施不纳入建设用地容积率计算，需补交土地出让金。
- 鼓励结合社区公园、绿地、广场等开放空间，设置“都市农场”、“跳蚤市场”、“社区市集”等，推广健康、低碳、贴近自然的休闲娱乐生活方式，促进社区邻里交往。
- 完善快递驿站规划布局，鼓励智能物流，无人驾驶快递配送，建设智能网联系统，预留车路协同设施。慢行系统与新基建结合，创造互联互通的智能物流通行系统。



充满烟火气的社区商业



舒适好逛的菜市场、农贸市场



社区里都市农场



热闹的社区市集、跳蚤市场



无人快递车



快递驿站

7 主要住宅类型、地块组合形式及设计导引

RESIDENTIAL TYPOLOGY GUIDANCE

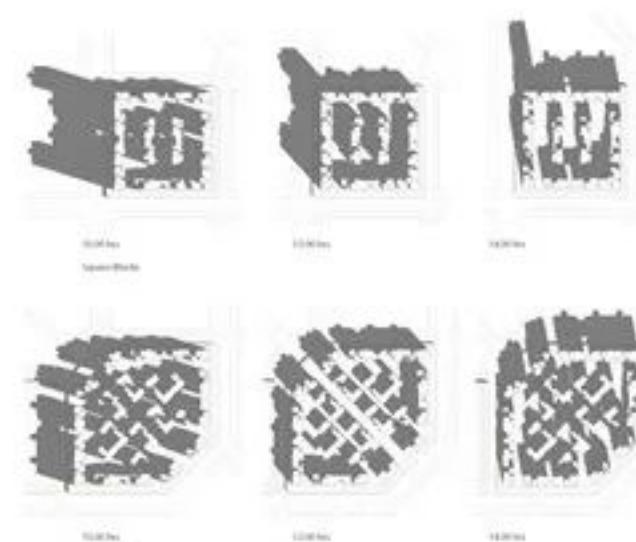
7.1 家和宅地的领域

- 从社会学和社会管理的角度看，住宅分为两大类型：独立住宅和集合住宅。
- 独立住宅产权界限清楚，居民与政府责任清晰，应相对紧凑布局。
- 集合住宅应明确产权界限和基本责任主体，减少模糊地带。如多层住宅鼓励一层小院由住户使用维护，不计绿地率；高层鼓励加强室内公共空间的塑造等。
- 住宅应该具有多样性，取得独立住宅与集合住宅数量的平衡和区位的合理分布。



7.2 日照通风采光要求

- 根据《天津市建筑工程规划管理技术规范》（DB12/T 1040—2021），新型居住社区执行试点区域要求，满足日照影响分析和最小间距的要求。
- 鼓励建筑的精细化设计，在满足日照时数、消防等要求的情况下，减小建筑间距，形成围合的街道、广场和庭院空间。



基于住宅精细化设计的日影响分析

日照影响分析

建筑有效日照时数应满足下列要求：

- 住宅建筑的每户至少一个居室在大寒日的有效日照不低于2小时，当超过四个居室时至少两个居室在大寒日的有效日照不低于2小时；
- 敬老院、老人公寓等老年人照料设施，其居住空间的有效日照不应低于冬至日2小时；
- 中小学教学楼的普通教室的有效日照不低于冬至日2小时；
- 医院病房楼的大于二分之一的病房的有效日照不低于冬至日2小时；
- 幼儿园的生活用房的有效日照不低于冬至日3小时；
- 学生宿舍、职工宿舍大于二分之一的居住房间的有效日照不低于大寒日2小时。

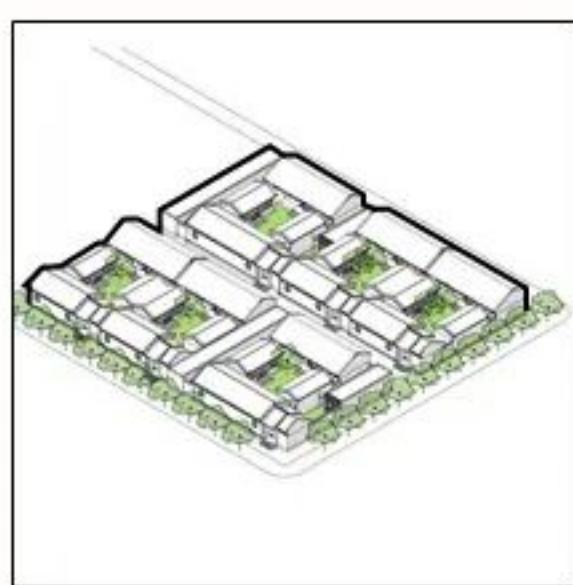
来源：《天津市建筑工程规划管理技术规范》（DB12/T 1040—2021）

建筑间距

- 低层建筑之间、低层与多层建筑之间的建筑间距应符合下列规定：
 檐墙与檐墙相对布置的，最小间距不小于12米；
 非檐墙与檐墙相对布置的，最小间距不小于6米。
- 多层建筑之间、多层与高层建筑之间的建筑间距应符合下列规定：
 檐墙与檐墙相对布置的，最小间距不小于20米；
 非檐墙与檐墙相对布置的，最小间距不小于8米。
- 高层建筑之间的建筑间距应符合下列规定：
 高层建筑之间檐墙与檐墙相对布置的，最小间距不小于30米；
 高层建筑之间非檐墙与檐墙相对布置的，最小间距不小于14米。
- 特殊体型或者共同裙房的建筑，建筑间距应符合以上规定
- 不同层数的建筑组合建造时，与周边居住建筑的计算间距应当根据不同的建筑高度分别计算，涉及有日照需求的建筑工程还应进行日照影响分析并满足相关要求。

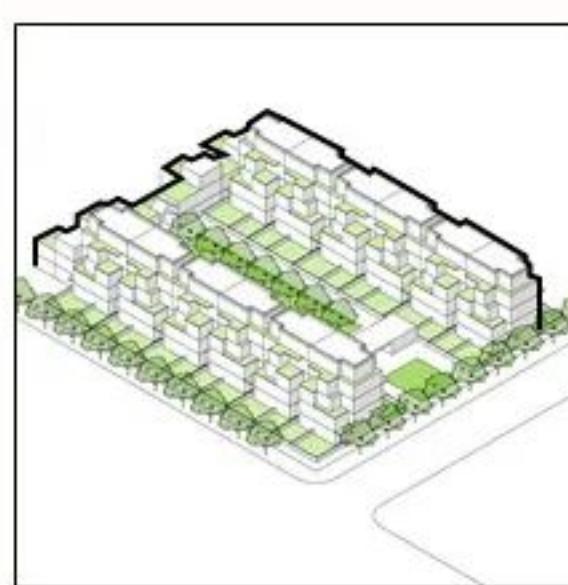
来源：《天津市建筑工程规划管理技术规范》（DB12/T 1040—2021）

7.3 主要住宅类型与地块组合形式导引



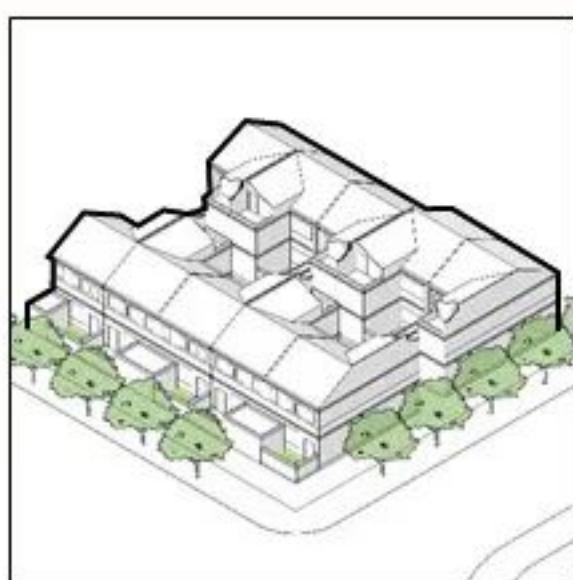
传统合院

| | | |
|-----|-----|-----|
| R1 | R2 | R3 |
| R4a | R4b | R4c |
| R5a | R5b | R6 |



叠拼式住宅

| | | |
|-----|-----|-----|
| R1 | R2 | R3 |
| R4a | R4b | R4c |
| R5a | R5b | R6 |



里弄式住宅

| | | |
|-----|-----|-----|
| R1 | R2 | R3 |
| R4a | R4b | R4c |
| R5a | R5b | R6 |



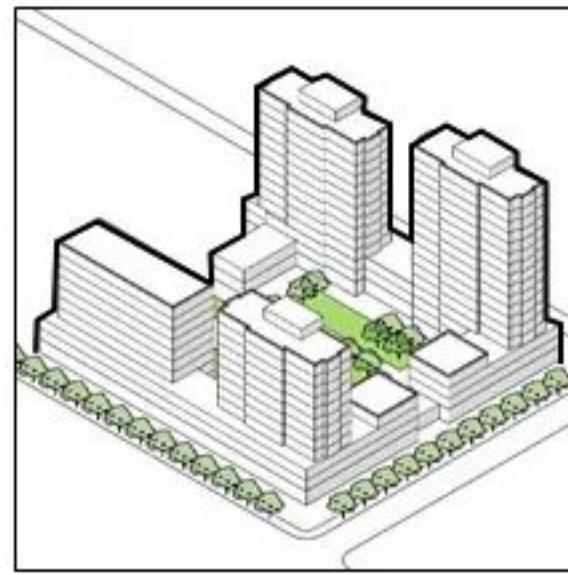
多层住宅

| | | |
|-----|-----|-----|
| R1 | R2 | R3 |
| R4a | R4b | R4c |
| R5a | R5b | R6 |



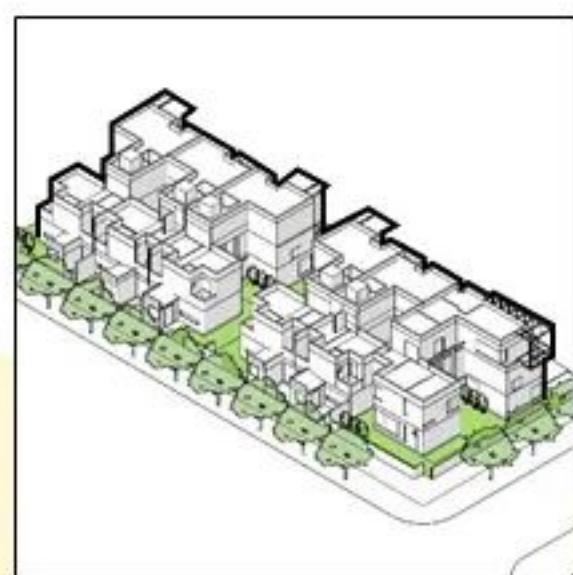
院落式住宅

| | | |
|-----|-----|-----|
| R1 | R2 | R3 |
| R4a | R4b | R4c |
| R5a | R5b | R6 |



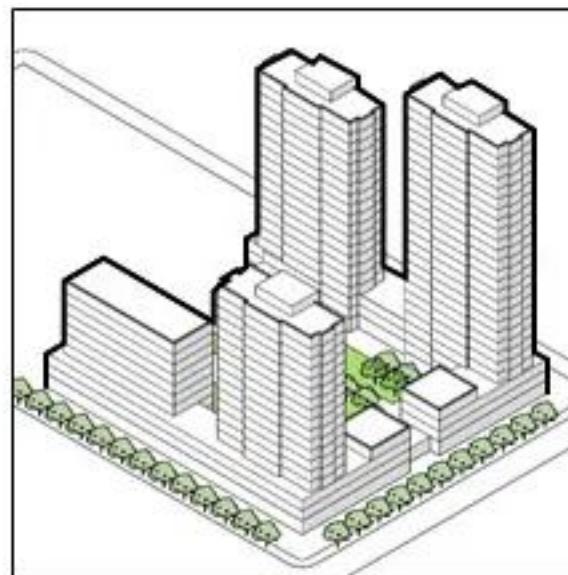
高层I类住宅

| | | |
|-----|-----|-----|
| R1 | R2 | R3 |
| R4a | R4b | R4c |
| R5a | R5b | R6 |



联排式住宅

| | | |
|-----|-----|-----|
| R1 | R2 | R3 |
| R4a | R4b | R4c |
| R5a | R5b | R6 |

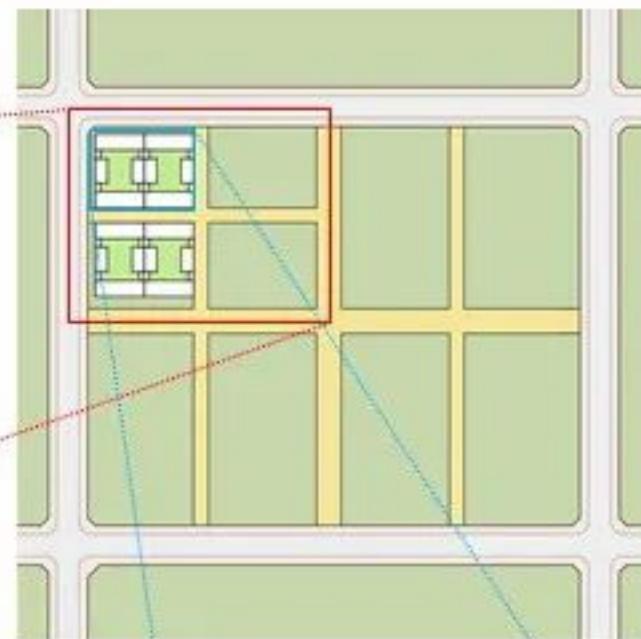
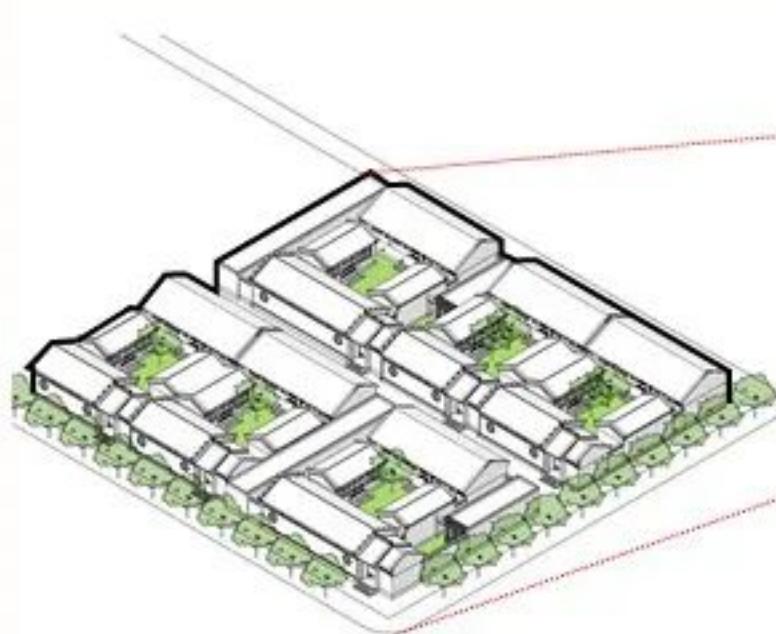


高层II类住宅

| | | |
|-----|-----|-----|
| R1 | R2 | R3 |
| R4a | R4b | R4c |
| R5a | R5b | R6 |

R* 推荐 R* 允许 R* 不允许

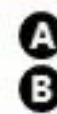
传统合院



| | | |
|-----|-----|-----|
| R1 | R2 | R3 |
| R4a | R4b | R4c |
| R5a | R5b | R6 |

1. 地块

宽：10-25米
长：15-35米



2. 户数

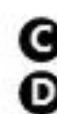
户数：1户（最大）

3. 设计引导

檐口高度：1层，4米（最大）

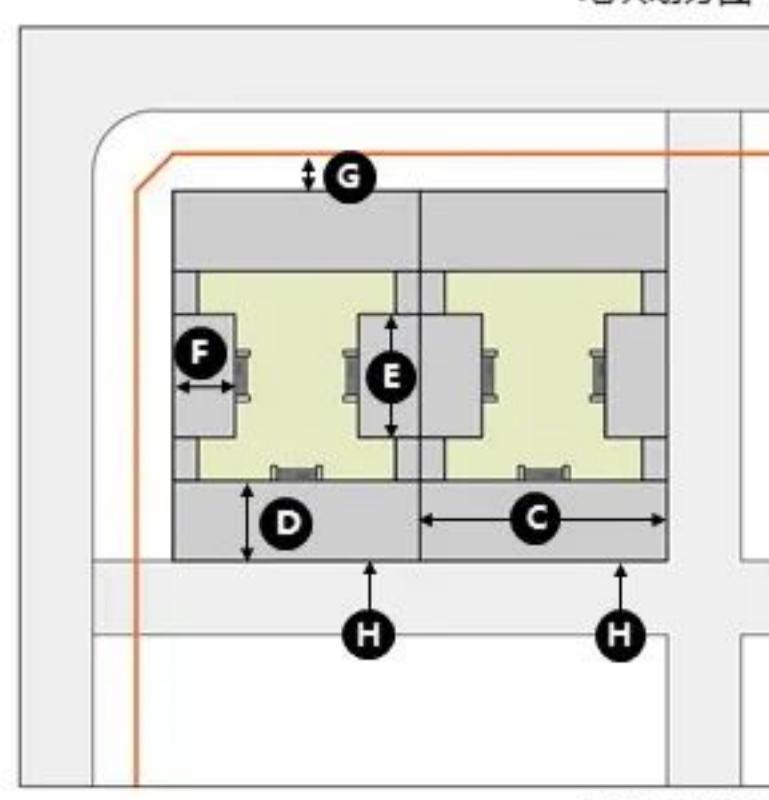
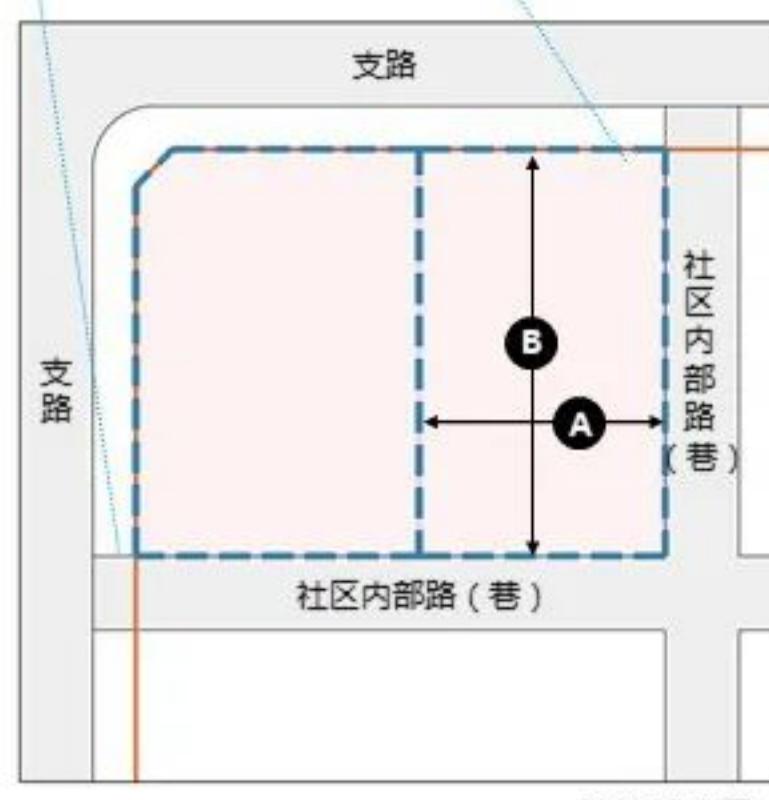
正房

宽：20米（最大）
长：6.5米（最大）



厢房

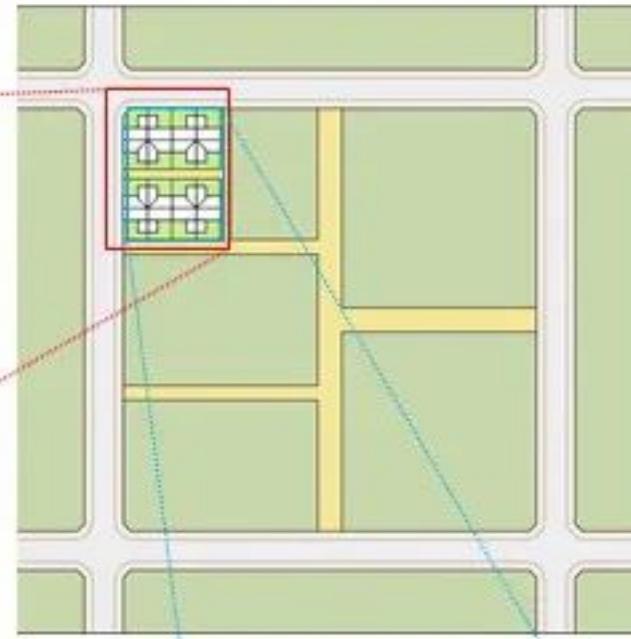
宽：10米（最大）
长：5米（最大）
建筑退线：退道路红线3米，以绿植为主。
围墙：建筑围合的部分不设围墙。
入户位置：面向支路、社区内部路
停车设置：集中停车场、地下停车库。



— 道路红线 —· 产权地块线 — 路缘线 — 建筑 — 院落



里弄式住宅



地块用地面积2-4公顷

| | | |
|-----|-----|-----|
| R1 | R2 | R3 |
| R4a | R4b | R4c |
| R5a | R5b | R6 |

1. 地块

宽：6-10米

A

长：12-25米

B

2. 户数

户数：1户（最大）

3. 设计引导

高度：2-3层，12米（最大）

主楼

宽：6-10米

C

长：7-12米

D

辅楼

宽：4-5米

E

长：3-4米

F

建筑退线：退道路红线3米，以前院为主，
山墙不退线。

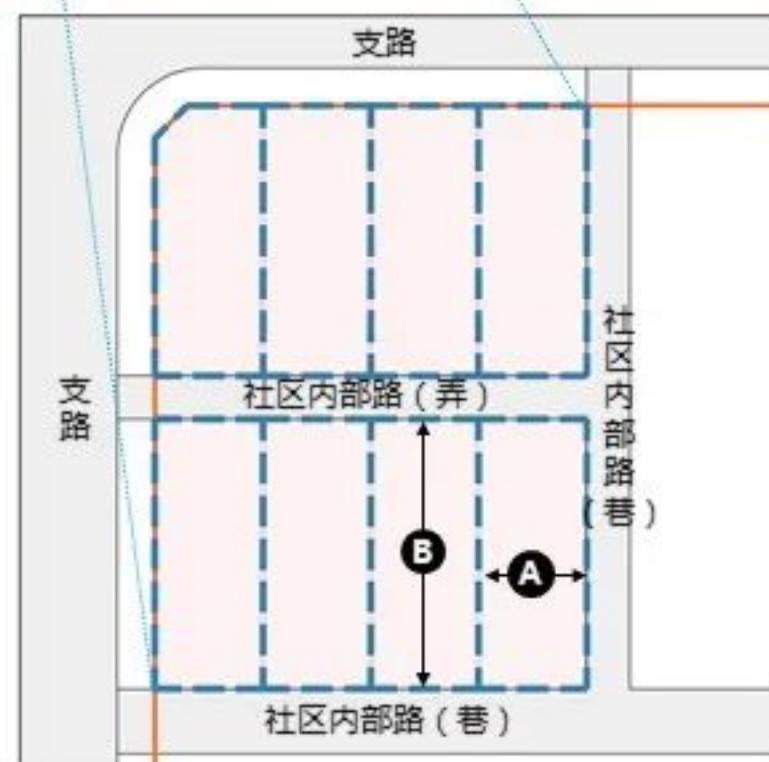
G

围墙：设置围墙，高度不超过2米

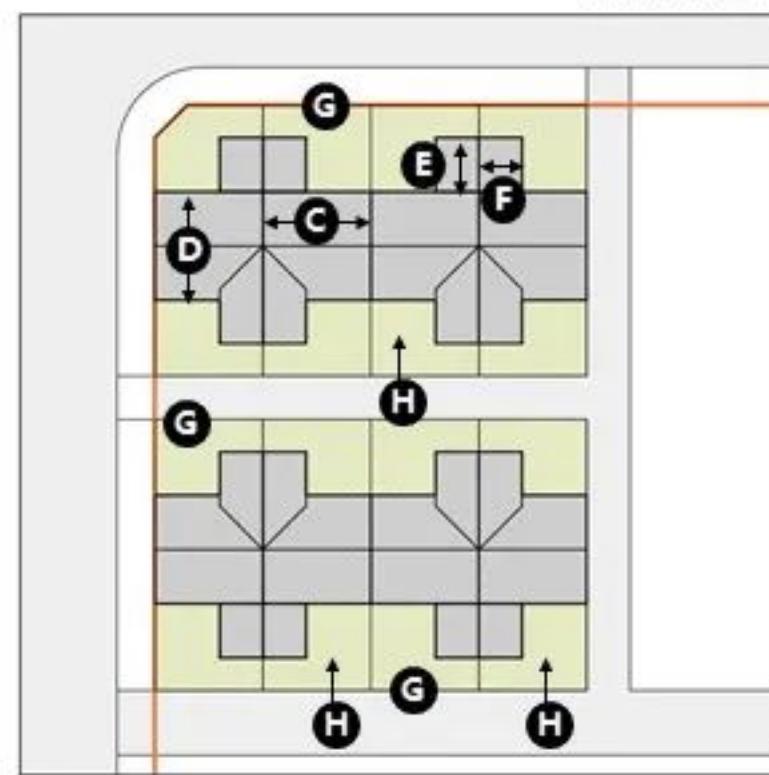
H

入户位置：面向支路、社区内部路（弄）

停车设置：集中停车场、地下停车库



地块划分图



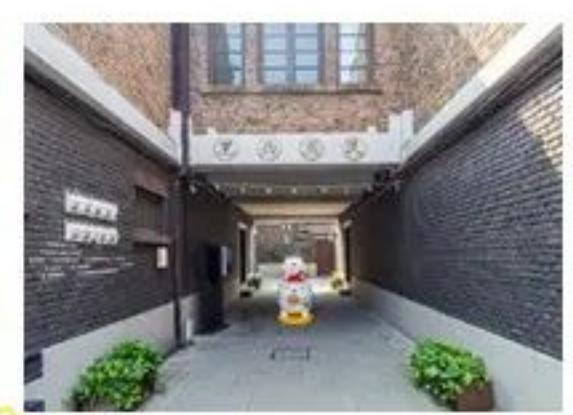
建筑布局图

注：前院不计入绿地率

— 道路红线 —· 产权地块线 — 路缘线 — 建筑 — 院落



弄



巷

院落式住宅



地块用地面积2-4公顷

| | | |
|-----|-----|-----|
| R1 | R2 | R3 |
| R4a | R4b | R4c |
| R5a | R5b | R6 |

1. 地块

宽：15-25米
长：15-20米

A
B

2. 户数

户数：1户（最大）

3. 设计引导

高度：3层为主

主楼

宽：15-20米
长：15-20米

C
D

建筑退线：退道路红线3-5米，以前院为主。

E

围墙：设置围墙，高度不超过2米

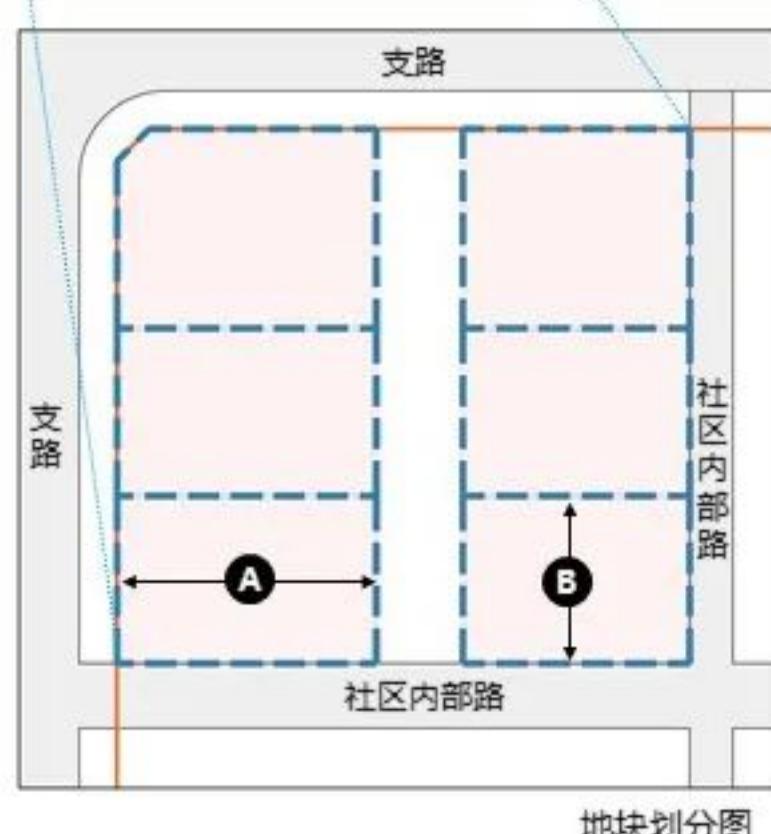
F

入户位置：面向公共庭院

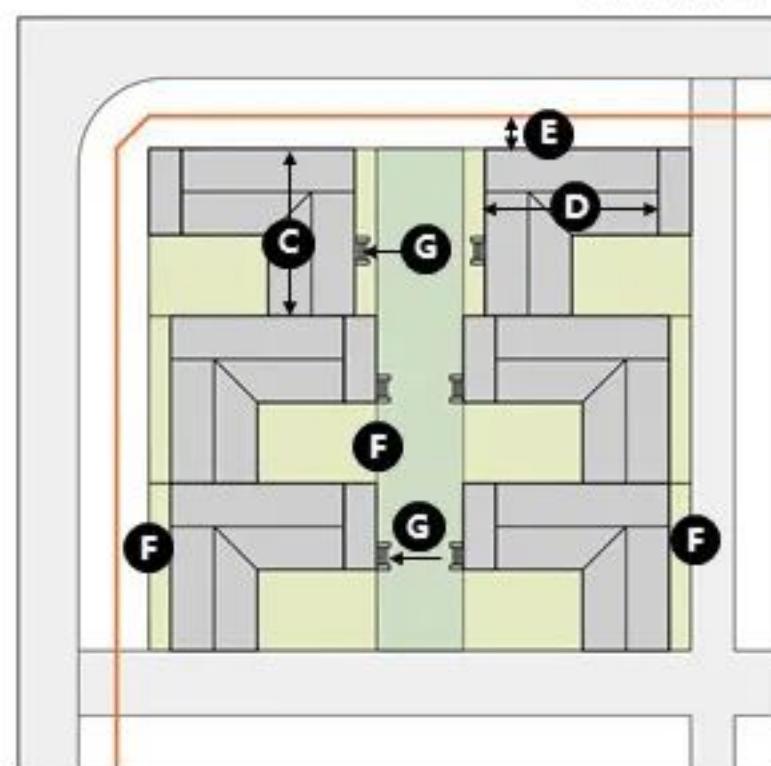
G

停车位：1-2辆/户

停车设置：地面停车场与地下停车库相结合，
鼓励半地下停车库。



地块划分图



建筑布局图

注：前院不计入绿地率

—— 道路红线 —— 产权地块线 —— 路缘线 —— 建筑 —— 院落

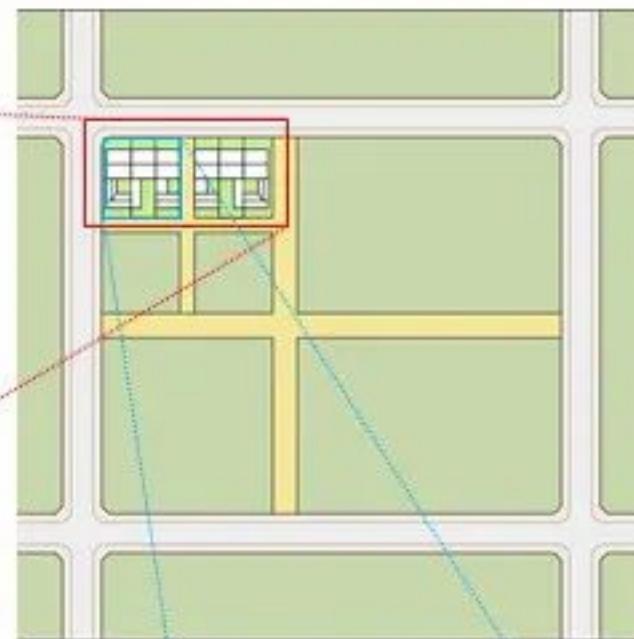
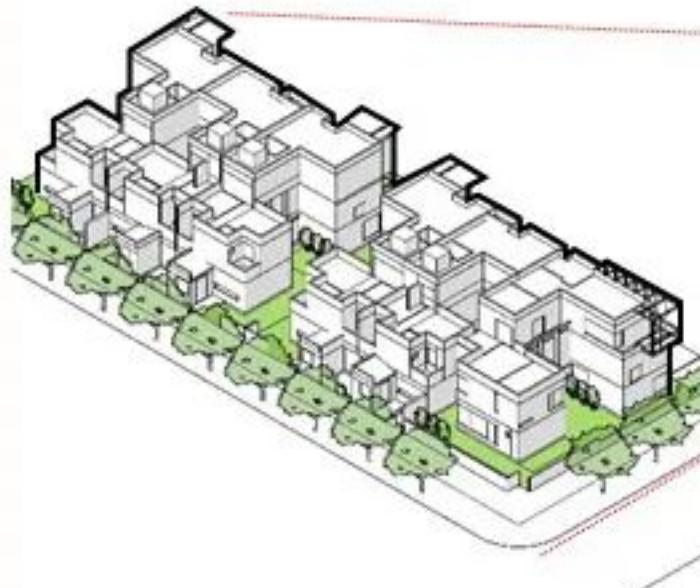


私人庭院



公共庭院

联排式住宅



地块用地面积2-4公顷

| | | |
|-----|-----|-----|
| R1 | R2 | R3 |
| R4a | R4b | R4c |
| R5a | R5b | R6 |

1. 地块

宽：7-24米
长：14-40米



2. 户数

户数：1户（最大）

3. 设计引导

高度：以3层为主

主楼

宽：8-24米
长：7-12米



建筑退线：退道路红线3-5米，以前院为主



围墙：设置围墙，高度不超过2米

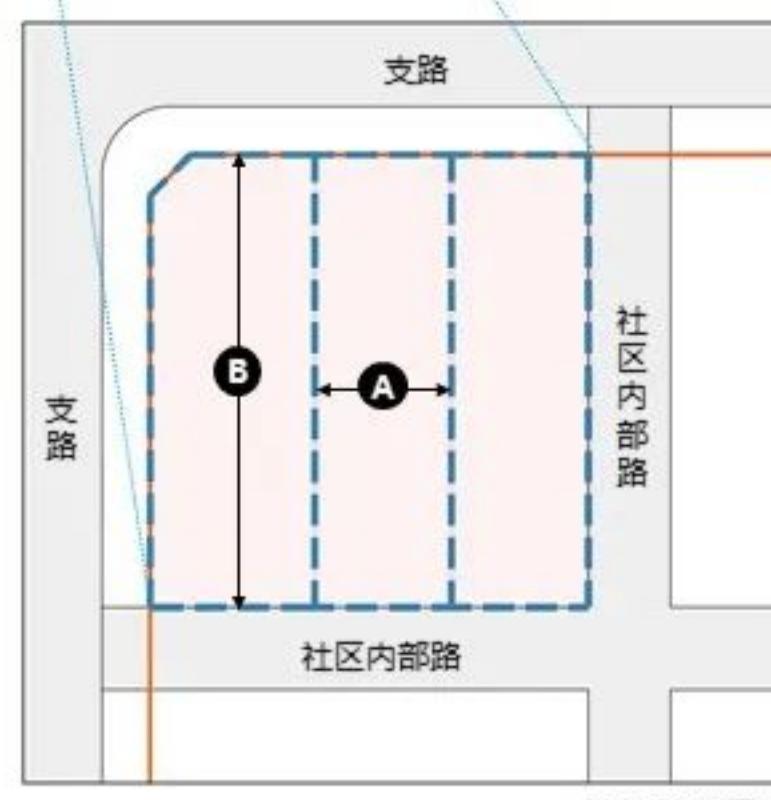


入户位置：临街住宅面向支路

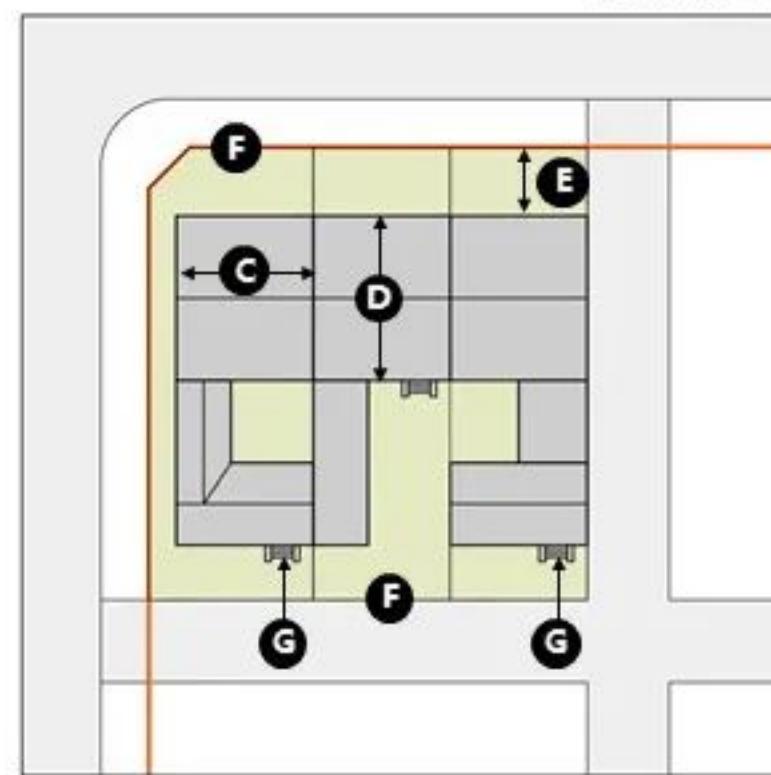


停车位：1-2辆/户

停车设置：结合院落设置，可以是封闭的、有盖的或开放的



地块划分图



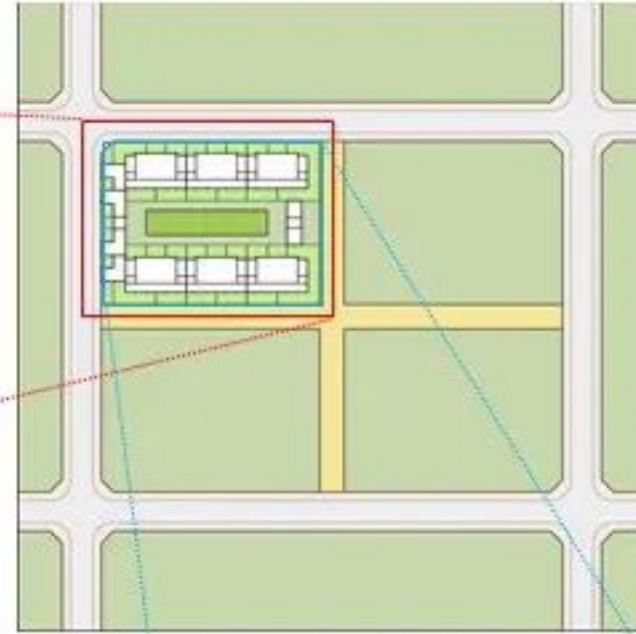
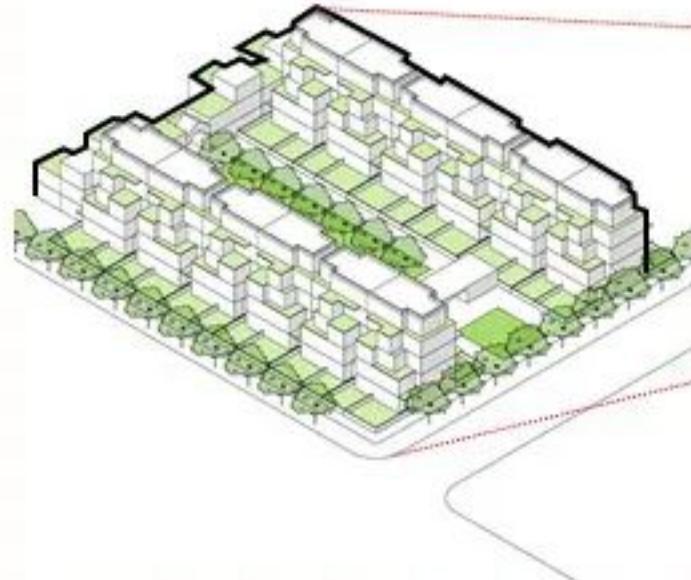
建筑布局图

注：前院不计入绿地率

—— 道路红线 —— 产权地块线 —— 路缘线 ■ 建筑 ■ 院落



叠拼式住宅



| | | |
|-----|-----|-----|
| R1 | R2 | R3 |
| R4a | R4b | R4c |
| R5a | R5b | R6 |

1. 地块

宽：不宜过长
长：60-80米



2. 户数

户数：多户
户均面积：120-240平方米

3. 设计引导

高度：4-6层为主

垂直堆叠

灵活叠加各户，鼓励多重院落垂直布局，保证每户有院落，有条件可设置独立入户电梯。

建筑退线：退道路红线3-5米，以前院为主。



围墙：设置围墙，高度不超过2米

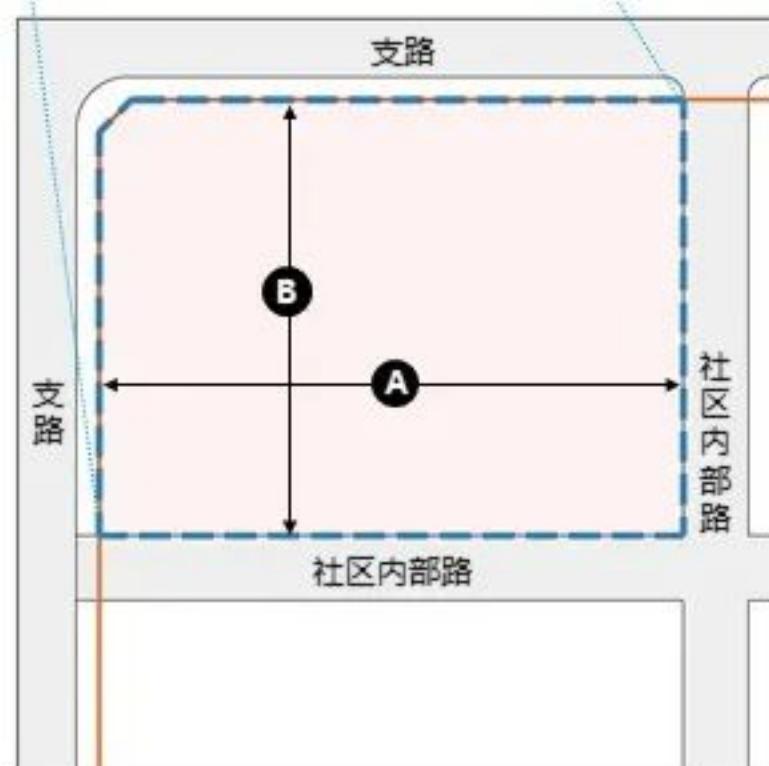


入户位置：面向公共庭院

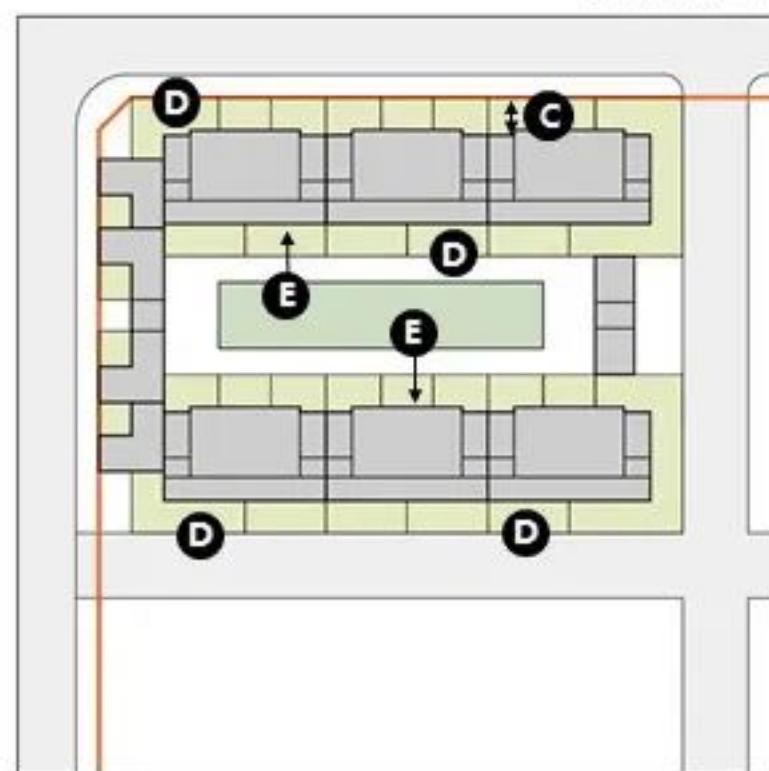


停车位：1-2辆/户

停车设置：地下停车库为主，鼓励半地下停车场。



地块划分图



建筑布局图

注：前院不计入绿地率

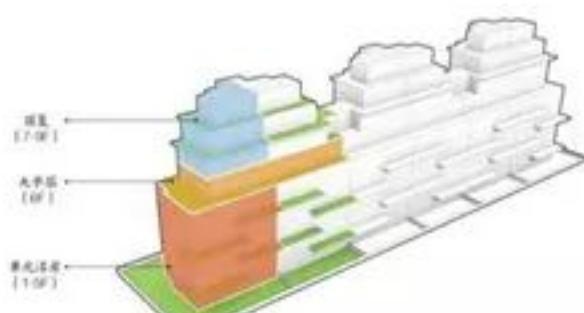
— 道路红线 —· 产权地块线 — 路缘线 — 建筑 — 院落



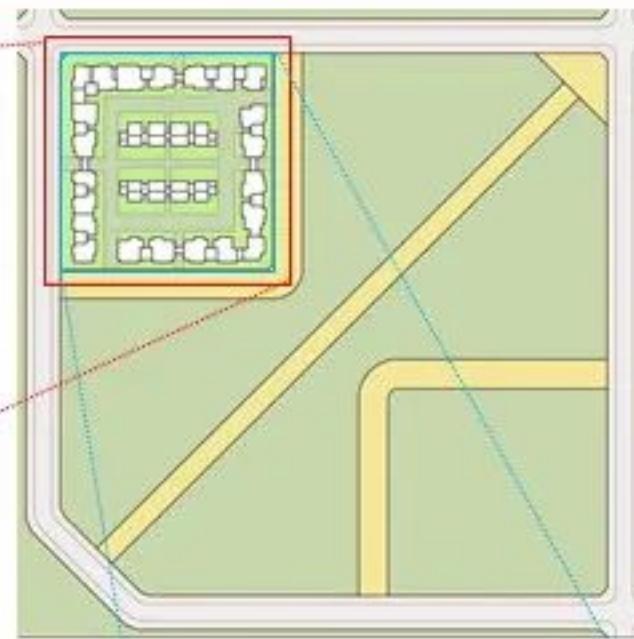
叠拼式



叠拼+洋房



多层住宅



地块用地面积2-4公顷

| | | |
|-----|-----|-----|
| R1 | R2 | R3 |
| R4a | R4b | R4c |
| R5a | R5b | R6 |

1. 地块

宽：不宜过长
长：60-80米

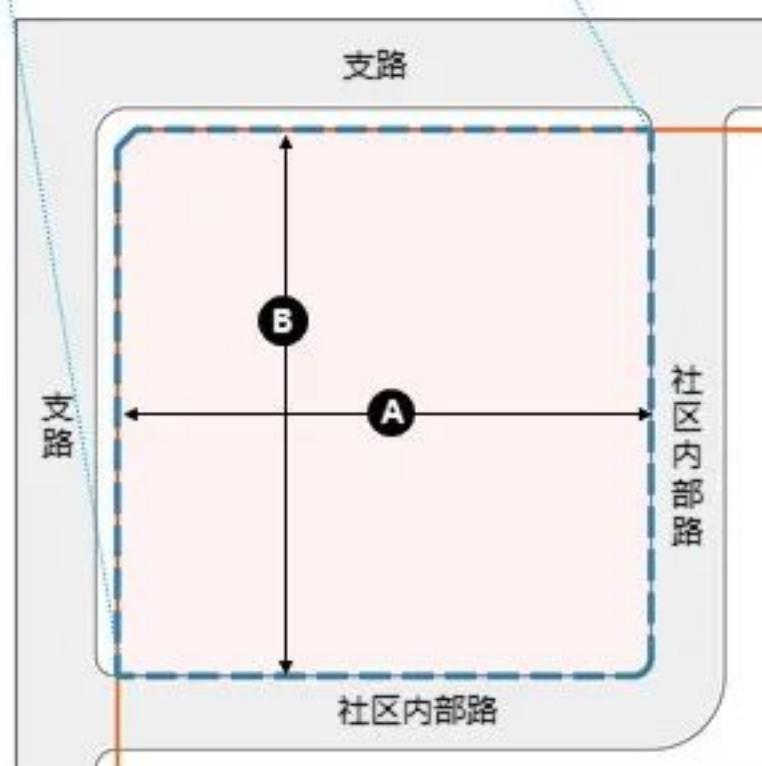
A
B

2. 户数

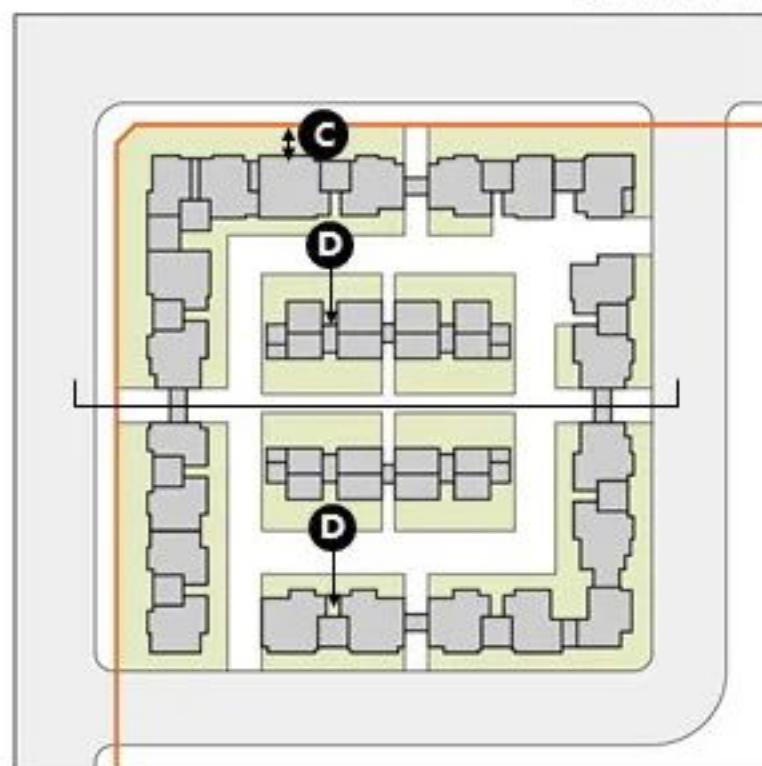
户数：多户
户均面积：100-180平方米
可划分房数：5-6
居室：3-4

3. 设计引导

高度：4-6层为主，局部可穿插少量小高层。
鼓励建筑适当围合，塑造街道空间，面向主街，首层设置商业，适度混合。
建筑退线：退道路红线5米，以绿植为主
围墙：不设置
入户位置：面向公共庭院
停车位：1.5辆/户
停车设置：地下停车库为主，鼓励半地下停车库。



地块划分图



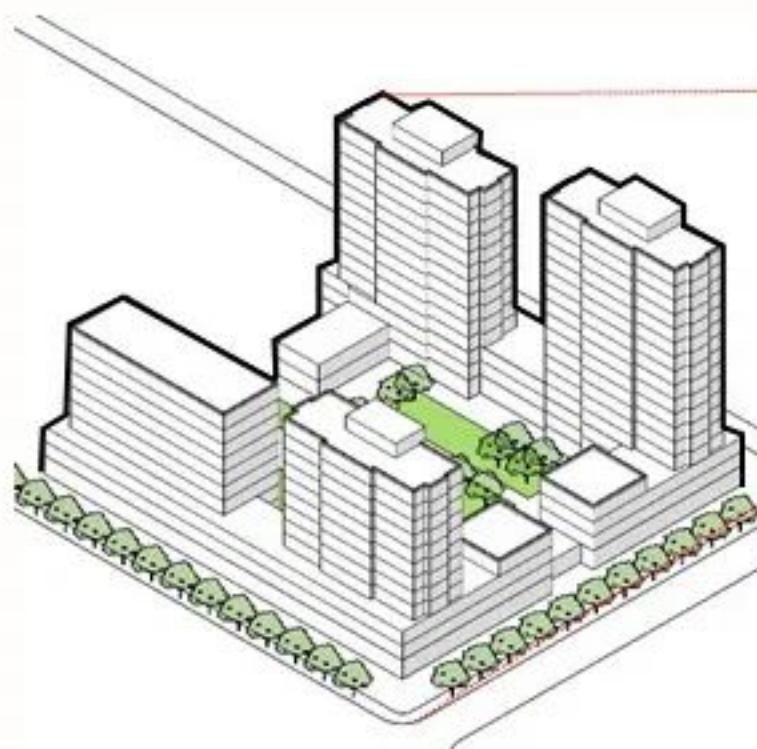
建筑布局图

— 道路红线 —· 产权地块线 — 路缘线 — 建筑 — 院落



半地下室停车库的地下室顶板上皮结构标高高于室外地坪小于或等于1.50m的，该部位对应建筑面积不计入容积率。

高层 I、II 类住宅



| | | |
|-----|-----|-----|
| R1 | R2 | R3 |
| R4a | R4b | R4c |
| R5a | R5b | R6 |

高层 I 类住宅

| | | |
|-----|-----|-----|
| R1 | R2 | R3 |
| R4a | R4b | R4c |
| R5a | R5b | R6 |

高层 II 类住宅

1. 地块

宽：80-100米
长：80-100米



2. 户数

户数：多户
户均面积：90-180平方米

3. 设计引导

高度

高层 I类：不超过18层（54米）

高层II类：不超过26层（80米）

鼓励高层裙房适当围合，塑造街道空间，面向主街，首层设置商业，适度混合。高层适当退后，降低压迫感。

建筑退线：退道路红线5米，以绿植为主



围墙：裙房围合的部分不设围墙



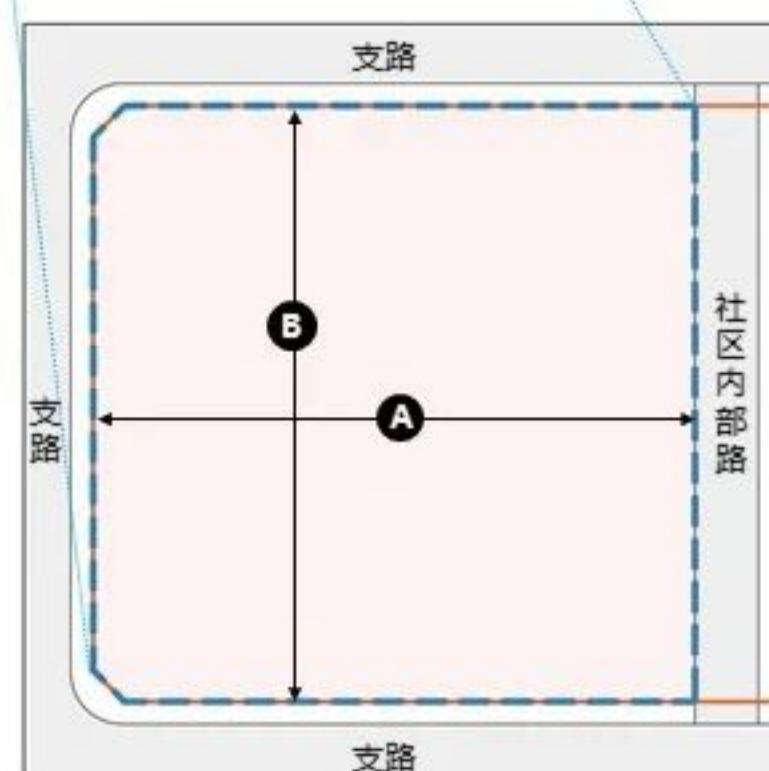
入户位置：面向公共庭院

停车位：1辆/户

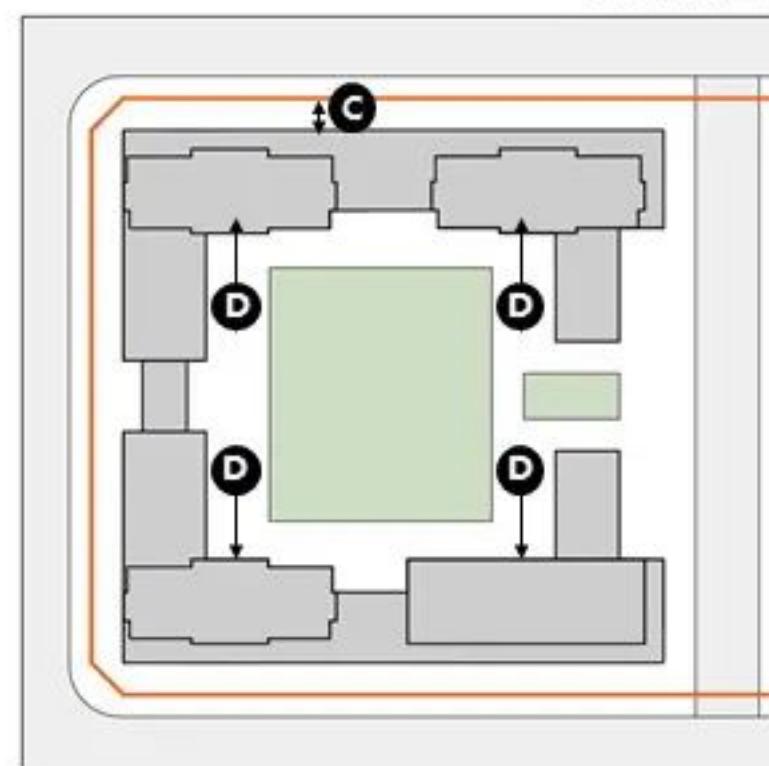
停车设置：地下停车库为主



地块用地面积2-4公顷



地块划分图



建筑布局图

— 道路红线 —· 产权地块线 — 路缘线 — 建筑 — 院落



连续街墙围合街廓



多层与高层组合

7.4 主要住宅类型规划设计指标

| 分区 | 居委会社区类型 | 建议主导住宅类型 | 建筑层数建议区间 | 建筑限高 | 居住地块容积率建议区间 |
|-----|---------|------------------------------------|------------------------|--------|-------------|
| R1 | 生态自然地区 | —— | —— | —— | —— |
| R2 | 传统聚落社区 | 传统合院 | —— | —— | —— |
| R3 | 郊区社区 | 里弄式住宅 院落式住宅 联排式住宅 叠拼式住宅 | 1-3F 4-6F | ≤24米 | 1.0-1.2 |
| R4a | 公园周边社区 | 院落式住宅 联排式住宅 叠拼式住宅 多层围合式住宅 | 1-3F 4-6F | ≤24米 | 1.0-1.5 |
| R4b | 老旧社区 | 多层住宅 高层I类住宅 | 4-6F 7-9F | ≤36米 | 1.0-1.8 |
| R4c | TOD社区 | 叠拼式住宅 多层围合式住宅 高层I类住宅 | 4-6F 7-9F 10-18F | ≤54米 | 1.5-2.0 |
| R5a | 中高强度社区 | 高层I类住宅 高层II类住宅 | 10-18F 19-26F | ≤80米 | 2.0-2.9 |
| R5b | 历史社区 | 传统合院 里弄式住宅 院落式住宅 联排式住宅 | 1-3F | ≤12米 | 1.0-1.5 |
| R6 | 高强度社区 | 高层I类住宅 高层II类住宅 | 不超过26F | 不超过80米 | 不超过2.9 |

7.5 住房政策类型

- 党的十九大报告提出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。
- 新型居住社区，鼓励在现行住房保障体系的基础上，适应住房发展多样化的需求，丰富住房种类，提供面向中等收入家庭的商品住房，以及租赁住房，养老住房等。
- 在天津现行住房保障体系分为保障住房、市场住房两大类的基础上，借鉴滨海新区订单式限价商品房经验，鼓励品质高、房价收入比合理的康居房。

天津现代住房体系建设

| | 住房、补贴类型 | | 套建筑面积均值和上限 | 面向人群 | 租赁/购买资格 | |
|------|---------|----|------------|-----------------------|--------------------|------------------|
| 公共住房 | 保障房（低端） | 货币 | 廉租住房实物配租补贴 | - | 户籍人口 | 低收入准入制 |
| | | | 廉租住房租房补贴 | - | | |
| | | 实物 | 经济租赁房租房补贴 | - | | |
| | 康居房（中端） | 实物 | 公共租赁房 | 不超过60平方米 | 中等收入家庭 | 具有购买资格家庭只有一次申购机会 |
| | | | 经济适用房 | 60平方米左右 不超过90平方米 | | |
| 市场住房 | 商品房（高端） | 实物 | 限价商品房 | 120平方米左右 不超过150平方米 | 高净值家庭 精英人士、外籍人士 | 不限制 |

滨海新区住房体系

- 滨海新区在住房制度改革方面一直坚持以市场为导向，在国家和天津市保障性住房制度整体框架下，根据自身外来人口多、收入中上等情况，初步建立政府主导、市场引领、多层次、多渠道、科学合理的住房体系，形成“低端有保障、中端有供给、高端有市场”的房地产市场健康发展新模式。

| | 住房、补贴类型 | | 套建筑面积均值和上限 | 面向人群 | 租赁/购买资格 |
|------|---------|------------|---|------|---------|
| 保障住房 | 货币 | 廉租住房租房补贴 | — | 户籍人口 | 低收入准入制 |
| | | 经济租赁住房租房补贴 | — | | |
| | 实物 | 廉租住房 | 不超过50平方米 | | |
| | | 经济适用房 | 60平方米左右 | | |
| 政策住房 | 实物 | 蓝白领公寓 | 蓝领公寓人均建筑面积 6平方米左右 白领公寓人均建筑面积 不超过25平方米 | 缴纳社保 | — |
| | | 订单式限价商品房 | 90平方米以下的住房套数比例不低于90% 120平方米左右的住房套数比例最高不超过10% | | |
| 市场住房 | 实物 | 商品房 | 不设面积上限 | 普通家庭 | — |

7.6 鼓励多主体建房

- 中央城市工作会议明确指示：“要改革完善城市规划，改革规划管理体制，推广实施窄路密网和开放社区”，就是要鼓励小规模、多数量的精细化规划建设模式，避免千篇一律。
- 据有关研究，目前我国房地产开发垄断程度已经比较高，打破房地产垄断是实现住房多样化和房地产健康发展的重要一环。
- 鼓励多主体参与供给；合理设置单宗土地出让面积，划小土地出让地块，面向自然人合作建房和中小企业供地；发挥多样开发建设主体、多家规划建筑设计团队的作用，促进房地产市场的繁荣。避免单一开发企业大规模建设的粗放模式。

完善自建房管理制度

- 新型居住社区鼓励在合理密度和有条件下自建住房。
- 完善住房建造规则，对住宅建筑、限高、退线、院墙、建筑密度、相邻关系等界定清楚，确保关键要素有法可依、有章可循，优化审批内容，提高审批效率。
- 完善多种土地供给方式，《中华人民共和国土地管理法》中规定“任何单位和个人进行建设，需要使用土地的，必须依法申请使用国有土地”，明确可以向自然人供地。可通过划小出让地块的方式，向自然人提供土地，适应市场需求。
- 完善自建房管理机制，健全自建房土地申请、规划设计审批、竣工验收、税款缴纳、产权登记等全流程相关程序。



日本东京一户建



天津五大道地区



7.7 保障房、康居房指导房型

保障房：90平方米以下房型

户型创新：

- 玄关空间的设置虽增加一些交通面积，但对视线的遮挡和空间的营造起到积极的作用。电梯厅要求自然采光。
- 小户型餐起合并设置，又相对独立，有效扩大小户型空间感。
- 小三室“两个卧室+一个可变房间”设计，每个卧室均设置工作学习的功能，可变房间根据家庭结构设置为餐厅、书房或临时卧室。
- 卫生间和厨房进行标准化设计，并设置独立的洗衣空间，即“晾晒阳台”。



90平方米以下房型标准层平面图



90平方米以下房型户型图

康居房：108平方米（四房一卫）多层单元式指导房型

户型创新：

- 玄关空间的设置虽增加一些交通面积，但对视线的遮挡和空间的营造起到积极的作用。电梯厅要求自然采光。
- 小户型餐起合并设置，又相对独立，有效扩大小户型空间感。
- 小三室“两个卧室+一个可变房间”设计，卧室设置工作学习的功能，可变房间根据家庭结构设置为餐厅、书房或临时卧室。
- 卫生间和厨房进行标准化设计，并设置独立的洗衣空间，即“晾晒阳台”。

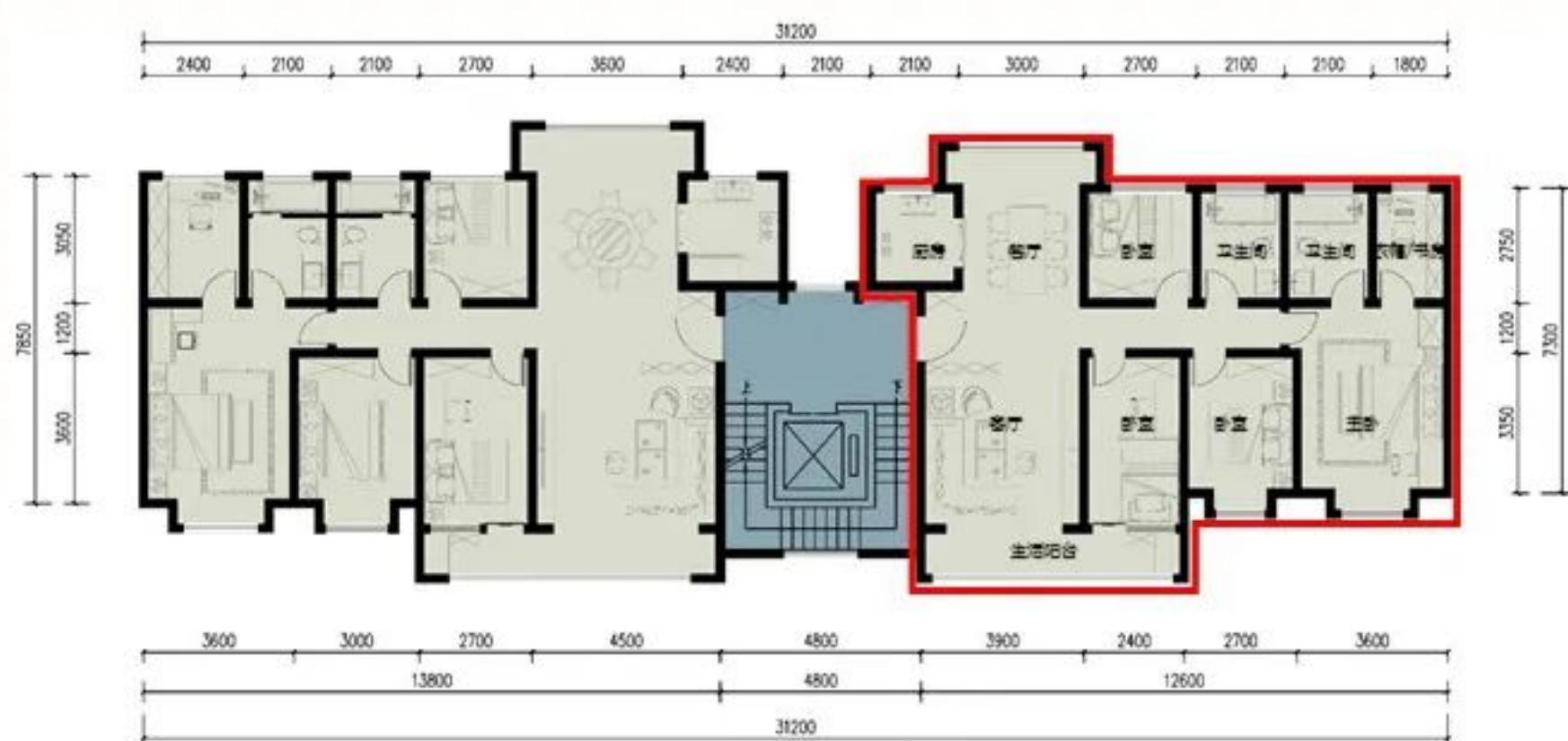


四房一卫房型标准层平面图

康居房：120平方米（六房两卫）房型

户型创新：

- 强化对公共空间的重视和设计。楼梯、电梯间宽敞明亮舒适，是礼仪和交往空间，实现室内外空间的过渡。
- 四个卧室。南向卧室是主卧室和两个儿童房，利于孩子的成长。南北三个子女房间可以定期轮换。卧室设置工作学习的功能。独立的书房，可作为安全屋或设置为临时卧室。
- 卫生间和厨房均进行标准化设计，并设置一个全新的空间，即“卫生间+南向服务晾晒阳台”。

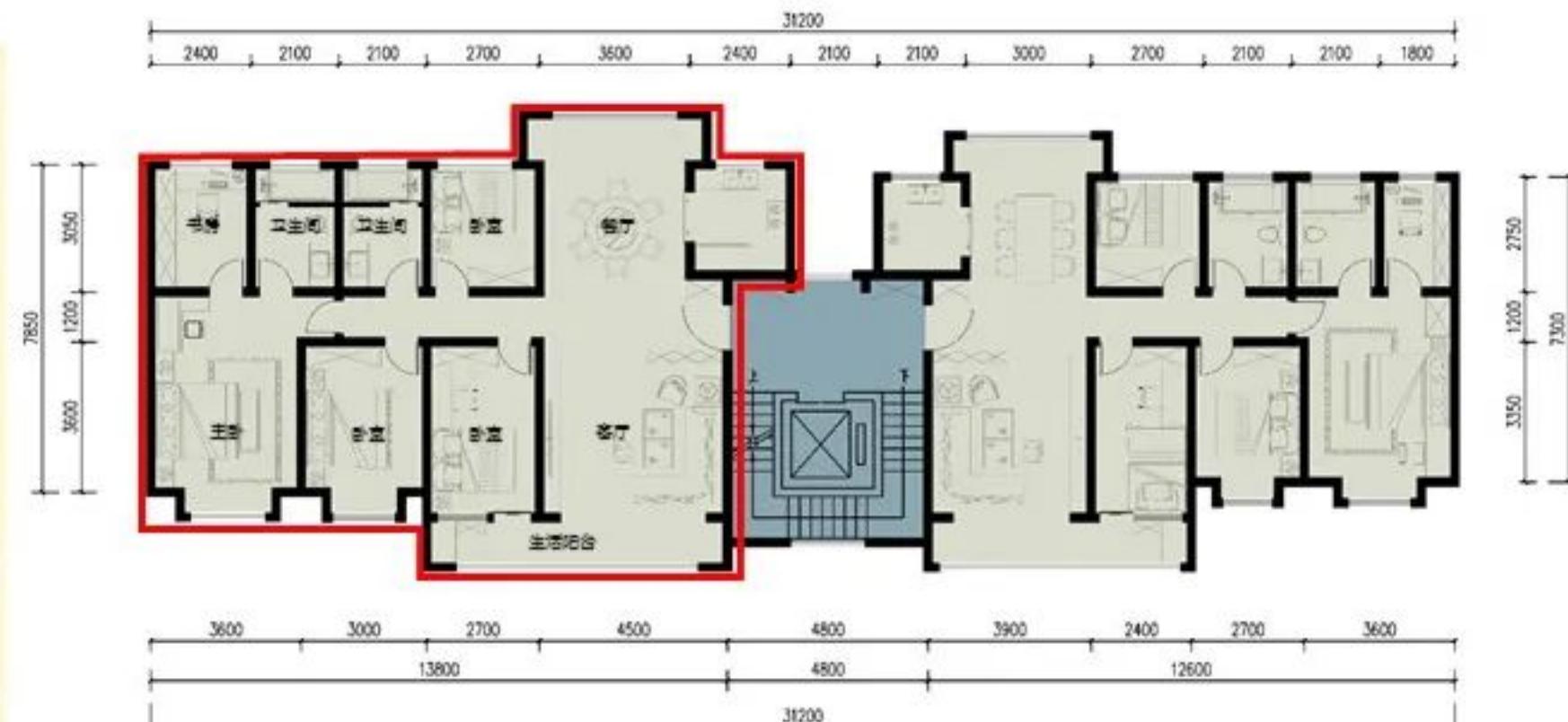


六房两卫房型标准层平面图

康居房：140平方米（六房两卫）房型

户型创新：

- 强化对公共空间的重视和设计。楼梯、电梯间宽敞明亮舒适，是礼仪和交往空间，实现室内外空间的过渡。
- 四个卧室。南向卧室是主卧室和两个儿童房，利于孩子的成长。南北三个子女房间可以定期轮换。卧室设置工作学习的功能。独立的书房，可作为安全屋或设置为临时卧室。
- 更大的客厅空间，可以按照自身需求分隔，可灵活改造。
- 卫生间和厨房均进行标准化设计，并设置一个全新的空间，即“卫生间+南向服务晾晒阳台”。



六房两卫房型标准层平面图

7.8 房型适老化设计

次卧室缩小或成为多功能间作为护理人员房和家务间，附设储藏壁柜。

主卧卫生间扩大使轮椅能够进入。

阳台地面与室内取平，设躺椅和茶几，供老人晒太阳休息。



厨房扩大，台面由双列改为L型，方便乘坐轮椅的老人操作。

扩大门厅，设置座椅、衣帽架、轮椅收纳空间等，便于老人出入。

卧室形成老人夫妇分别活动的区域。床头设置书桌便于老人撑扶起身。

适老化设计平面图



适老化设计

1. 电梯、主过道加宽易行
2. 入户门加宽
3. 无高差淋浴房
4. 玄关收纳
5. 多台面设计
6. 防滑地砖
7. 地面无高差
8. 主卧床头柜增大加高
9. 插座高度人性化设计
10. 升降晾衣架
11. 安全扶手
12. 淋浴房坐浴设计
13. 卧室朝南
14. 平开窗把手减低高度
15. 分床设计
16. 门板防撞条

适老化配套

1. 中柜设计，增大收纳空间
2. 客厅风管式空调
3. 嵌入式储物，增加收纳空间
4. 优质门窗系统
5. 直饮水入户
6. 座椅增高设计
7. 地暖
8. 开关附使用说明且文字放大
9. 大按键智能电话
10. 电热毛巾杆
11. 智能马桶
12. 卧室分体空调
13. 浴室暖风机
14. 双地漏排水
15. 隔板置物
16. 卧室、卫生间起夜地灯

智能化设计

1. 玄关智能感应灯
2. 客厅一键紧急呼叫
3. 一键电源开关
4. 门禁—卡通
5. 卫生间未活动通知
6. 浴室一键紧急呼叫
7. 卧室一键紧急呼叫

8.1 城市设计方法

新型居住社区城市设计鼓励按照控规单元进行编制。

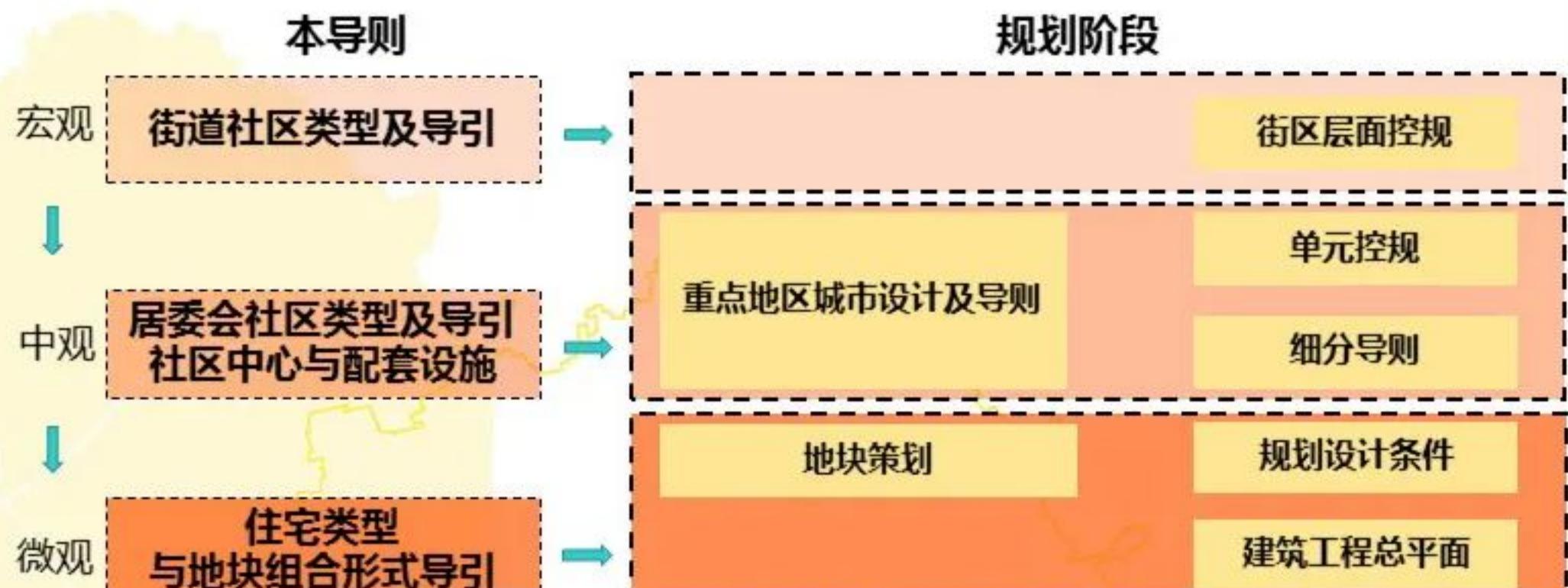
- 第一步：现状调查和资料收集，确定所在街区单元的街道类型，在街区控规中明确。
- 第二步：根据项目周边城市关系，确定居委会社区、住宅类型，在单元控规中明确。
- 第三步：参照相应类型社区的设计导引，确定路网形态，社区体系及社区中心位置。
- 第四步：参照相应类型社区的设计导引，完成开放空间、交通系统等系统性架构。同时，通过社区中心和学校的设计营造高品质的公共空间。
- 第五步：根据相应的住宅类型明确地块划分方式和住宅布局方式。
- 第六步：完善交通、市政工程等规划设计。
- 第七步：细化住宅建筑设计。
- 第八步：计算各项经济技术指标以求综合平衡。

新型居住社区城市设计步骤



8.2 使用说明及示例

- 本导则对新型居住社区在规划各阶段提出引导，具体涉及阶段包括重点地区城市设计及导则，街区层面控规，单元控规，细分导则，地块策划，规划设计条件，建筑工程总平面。
- 针对各规划阶段，本导则分别提出相应的引导指标和要求，并做如下解释说明。



街区层面控规阶段

- 参照本导则第四章“街道类型及导引”，各街区单元中居住社区部分宜符合相应的指标要求。

| 涉及内容 | 指标及要求 |
|------|--------------------------|
| 街区单元 | 居住平均容积率、居住平均绿地率、新建住宅建筑高度 |

重点地区城市设计阶段

- 依据本导则完成重点地区城市设计中的居住社区部分内容。

单元控规阶段

- 落实街区层面控规对本单元控规中居住社区部分的指标要求。
- 参照本导则第五章“主要社区类型及社区导则”，第六章“社区中心与配套设施”，应符合社区类型、居住用地、绿地及配套公共服务设施四个方面的相关指标和要求。

| 涉及内容 | 指标及要求 | |
|----------|----------------|-------------------|
| 社区类型 | 街道社区类型、居委会社区类型 | |
| 居住用地 | 容积率、绿地率 | |
| 绿地 | 街道社区公园 | 位置、用地面积 |
| | 人均公园绿地 | 街道社区人均公园绿地 |
| 配套公共服务设施 | 街道社区中心 | 位置、用地面积、建筑面积、配置内容 |
| | 中小学 | 位置、用地面积、建筑面积 |

注：推荐执行内容、引导执行内容。

细分导则阶段

- 落实控规层面对社区类型、居住用地、绿地及配套公共服务设施的指标要求。
- 参照本导则第五章“主要社区类型及社区导则”，第六章“社区中心与配套设施”，应符合居住地块、绿地、配套公共服务设施及道路交通四个方面的相关指标和要求。

| 涉及内容 | 指标及要求 | |
|----------|------------|------------------------|
| | 落实控规 | 细化新增 |
| 居住地块 | | 用地面积、容积率、限高、绿地率 |
| 绿地 | 街道社区公园 | 位置、用地面积 |
| | 居委会社区公园 | 位置、用地面积 |
| 人均公园绿地 | 街道社区人均公园绿地 | 居委会社区人均公园绿地 |
| 配套公共服务设施 | 街道社区中心 | 位置、用地面积、建筑面积、配置内容 |
| | 居委会社区中心 | 位置、用地面积、建筑面积、配置内容、配置要求 |
| | 中小学 | 位置、用地面积、建筑面积 |
| | 幼儿园 | 用地面积、建筑面积 |
| 道路交通 | 路网划分 | 街廓尺度 |
| | 路网系统 | 支路红线宽度 |
| | 道路断面 | 支路道路断面 |
| | 转弯半径 | 支路网转弯半径 |

注：推荐执行内容、引导执行内容。

地块策划阶段

- 落实细分导则对居住地块、绿地、配套公共服务设施及道路交通的指标要求。
- 参照本导则第五章“主要社区类型及社区导则”，第六章“社区中心与配套设施”，第七章“主要住宅类型与地块组合形式导引”，应符合住宅用地、居住人口、配套公共服务设施、道路交通、日照五个方面的相关指标和要求。

| 涉及内容 | | 引导指标及要求 | |
|----------|---------|------------------------|----------------|
| | | 落实细分导则 | 细化新增 |
| 住宅用地 | | 用地面积、容积率、绿地率 | |
| 居住人口 | | 总人口 | |
| 配套公共服务设施 | 幼儿园 | 位置、用地面积、建筑面积 | |
| | 居委会社区中心 | 位置、用地面积、建筑面积、配置内容、配置要求 | 用地面积、建筑面积、配置内容 |
| 道路交通 | 路网系统 | 支路红线宽度 | 社区道路宽度 |
| | 道路断面 | 支路道路断面 | 社区道路道路断面 |
| | 停车 | | 机动车停车位 |
| 日照 | | | 日照影响分析 |

注：推荐执行内容、引导执行内容。

规划设计条件阶段

- 根据策划方案编制城市设计导则，并纳入规划设计条件。

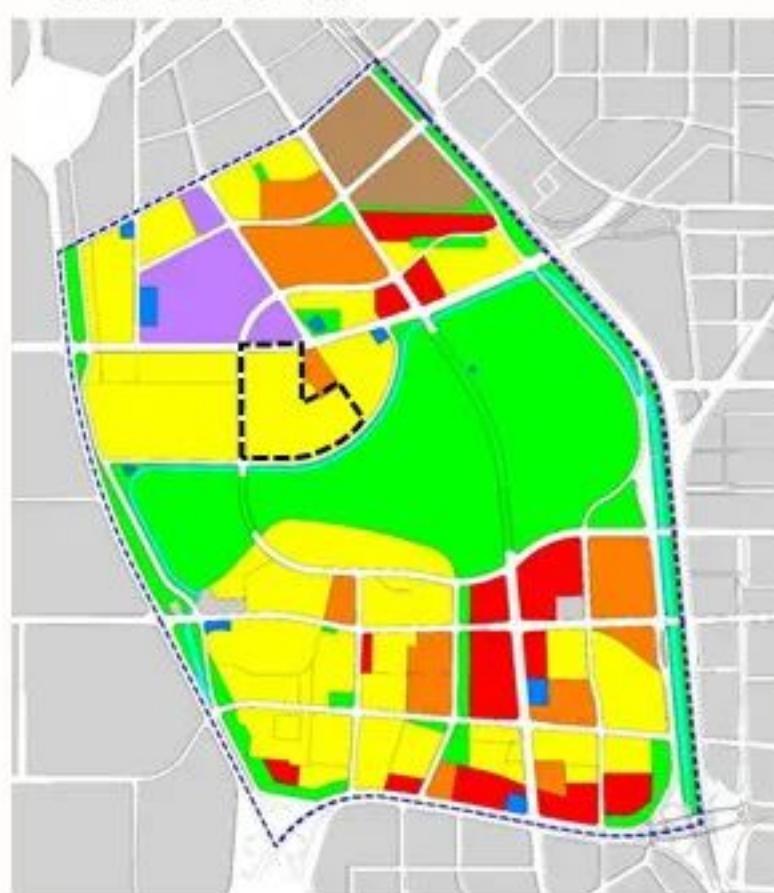
| 涉及内容 | | 引导指标及要求 | |
|----------|--|------------------------------|------|
| | | 落实细分导则、地块策划 | 细化新增 |
| 住宅用地 | | 用地面积、容积率、绿地率 | |
| 配套公共服务设施 | | 街道社区中心、居委会社区中心集中配置，用地规模，建筑面积 | |
| 其他要求 | | 城市设计导则 | |

建筑工程总平面阶段

- 落实规划条件相关指标和要求。

地块策划方案及规划设计条件示例

现行单元控规

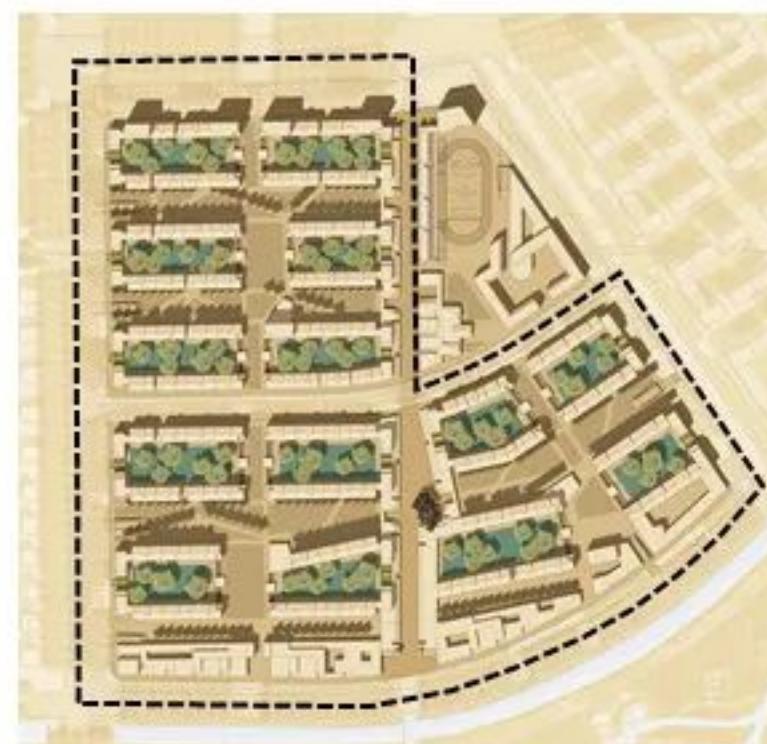


总居住用地面积：15.7公顷
总居住建筑面积：20.4万平方米
居住总人口：约5100人
居住总套（户）数：约1800户

现行细分导则及地块策划方案



现行细分导则图



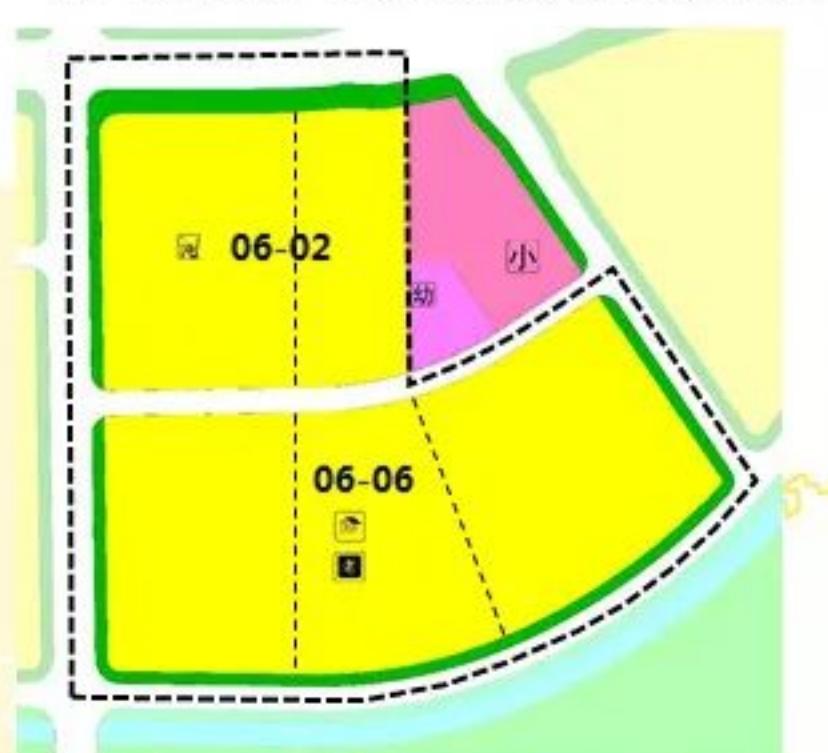
原地块策划方案

原地块策划方案
存在问题：
无集中的社区中心和
社区公园，缺乏邻里
交往空间。

| 编号 | 用地性质代码 | 用地性质 | 用地面积(平方米) | 容积率 | 建筑密度(%) | 绿地率(%) | 配套设施 |
|-------|--------|--------|-----------|-----|---------|--------|------------|
| 06-02 | R2 | 二类居住用地 | 56296 | 1.5 | 25 | 40 | 居委会、居民活动场地 |
| 06-06 | R1 | 一类居住用地 | 100734 | 1.2 | 25 | 35 | 托老所 |

现行细分导则开发地块指标一览表

调整后细分导则及地块策划方案（示例）



调整后细分导则图（示例）



调整后地块策划方案

| 编号 | 用地性质代码 | 用地性质 | 用地面积(平方米) | 容积率 | 建筑密度(%) | 绿地率(%) | 配套设施 | 备注 |
|-------|--------|--------|-----------|-----|---------|--------|---------|--|
| 06-02 | R2 | 二类居住用地 | 56296 | 1.5 | 30 | 40 | 居民活动场地 | 建设工程设计方案需满足城市设计导则相关要求。沿地块东侧引导线设置南北向对外开放的社区道路，鼓励兼容15%商业建筑面积。 |
| 06-06 | R2 | 二类居住用地 | 100734 | 1.2 | 30 | 35 | 居委会、托老所 | 建设工程设计方案需满足城市设计导则相关要求，配建不少于4000平方米公园绿地。沿地块中部引导线设置南北向对外开放的社区道路，鼓励兼容15%商业建筑面积。 |

调整后细分导则开发地块指标一览表（仅作示例，非实际细分导则开发地块指标一览表）

规划设计条件通知书（示例）

XXXX公司：

你单位申报在西青区日朗路与香雅道交口西北侧拟建的XXXX项目的规划条件申请收悉。根据____，提出以下规划条件：

| 历史文化街区、名镇 | | | 无 | | 核心保护范围 | | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 | | | | | | | |
|-----------|---|----------|-----------|----------------|--------|-------------|---|-------------|-------------------------------------|--|--|--|--|--|
| 选址范围 | | 东至：日朗路 | | | 西至：恒达路 | | | | | | | | | |
| | | 南至：香雅道 | | | 北至：香泽道 | | | | | | | | | |
| 规划用地编号 | 内容 | 规划用地性质 | 用地面积(平方米) | 容积率 | 绿地率(%) | 建筑密度(%) | 建筑限高(m) | 地上建筑面积(平方米) | 备注 | | | | | |
| 规划设计条件 | 1 | 界内建设用地 | 住宅用地 | 56278.5 | ≤1.5 | | | | B地块建筑规模不超过8.3万平方米，地块实施中增加南北向对外开放小区路 | | | | | |
| | | 界内建设用地 | 住宅用地 | 99667.1 | ≤1.2 | | | | A地块实施中增加南北向对外开放小区路 | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 地下空间使用性质 | | 地下空间水平投影范围(m²) | | 地下垂直空间范围(m) | | | | | | | | |
| 公共设施配置 | A地块须配建小区级公共服务设施：托老所建筑规模不小于1000平方米；B地块须配建小区级公共服务设施：居民活动场地（用地规模不小于900平方米）。A地块和B地块须配建组团级公共服务设施：社区便民行政超市，居民健身场地、组团绿地、电信设备间、有线电视设备间，居民学校、技防网监控机房、宣传橱窗等。..... | | | | | | | | | | | | | |
| 其他要求 | 1、按照城乡规划法、天津市城乡规划条例、天津市城市管理技术规定等城乡规划方面的法规、标准审核申报材料后，提出本规划条件。其他有关国土、建设、消防、人防、城市配套、水利、绿化、地震、气象、国家安全、文物保护、地质灾害、环境保护、社会稳定、合理用能、安全生产、无线电、机场要求等专业内容，应当严格按照相关法规、标准以及行业主管部门要求落实；2、本规划条件仅为项目建设的城乡规划意见，不对其他权利义务关系构成约定；3、应委托具有相应规划资质的设计单位整体编制界内建设、界内代建、界外处理用地、沿城市次干道和支路商业退线空间的建设工程设计方案；4、建设工程设计方案相关要求见城市设计导则；..... | | | | | | | | | | | | | |

注：仅作示例，非实际规划设计条件