

# 苏北地区农民群众住房条件改善省级工作推进办公室

省苏北农房办〔2019〕20号

---

## 省推进办关于印发《苏北地区农民群众住房条件改善项目考核验收标准》的通知

省级工作推进办公室各成员单位，苏北五市工作推进办公室，各有关县（市、区）工作推进办公室：

为进一步推进苏北地区农民群众住房条件改善工作，省级工作推进办公室研究制定了《苏北地区农民群众住房条件改善项目考核验收标准》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

附件：苏北地区农民群众住房条件改善项目考核验收标准

苏北地区农民群众住房条件改善  
省级工作推进办公室  
2019年12月8日

（此件公开发布）

## 附件

# 苏北地区农民群众住房条件改善项目考核验收标准

## 一、农村社区项目考核验收标准

| 分类              | 内容 | 评 价 标 准                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 分值 | 得分 |
|-----------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| 一、空间布局<br>(10分) | 选址 | <p>1、项目选址应避开采煤塌陷区、地震断裂带、滞洪区或存在地质灾害隐患的区域，不能位于生态保护红线内，不能位于铁路、高等级公路等交通廊道控制范围内，不能位于区域性基础设施环境安全防护距离内，与危险化学品及易燃易爆品生产存储区域应满足有关安全规定，并提供相关部门出具的选址安全审核意见或证明材料。（1分）</p> <p>2、项目选址符合城乡规划、土地利用总体规划、镇村布局规划等相关规划要求。（1分）</p> <p>3、项目选址尊重村民意愿，有利于生产组织，方便村民生活，便于设施配套。<b>集聚提升型村庄优先利用现有村庄闲置用地，在现有村庄基础上沿 1-2 个方向集中建设。</b>（1分）</p> <p>4、合理确定村庄四至边界，边界应有机自然，并尽可能让现状山、水、田、林成为村庄的自然边界，避免简单、机械、方正。（1分）</p> | 4  |    |
|                 | 布局 | <p>1、避免盲目砍伐原生植被、挖山填塘等破坏自然环境的行为。（1分）</p> <p>2、村庄规模适度，以 300-500 户为宜，一般不少于 100 户，超过 500 户的应提高基本公共服务建设标准，超过 1000 户的应经过严格的项目论证和技术论证。（2分）</p> <p>3、从严控制农房建筑高度体量，建筑层数一般不超过三层。（1分）</p> <p>4、村庄与周边自然环境有机融合，保持乡村传统肌理，疏密有致、富有变化，避免简单套用城市小区布局模式，以及机械的“行列式”“兵营式”布局。<b>集聚提升型村庄应妥善处理新老村庄的空间关系，合理延续原有村庄肌理。</b>（2分）</p>                                                                           | 6  |    |

| 分类             | 内容 | 评 价 标 准                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 分值 | 得分 |
|----------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| 二、建筑<br>(20 分) | 适用 | 1、建筑结构安全，符合抗震、防火、抗风等方面的标准和规定。（1 分）<br>2、建筑布局合理、间距适当。南北向平行布置的农房在满足日照要求的前提下，主房间最小间距一般不宜小于 12m；山墙之间在满足防火要求的前提下，最小间距不宜小于 2m。如地方政府有另行规定的,可按其规定执行。（2 分）<br>3、建筑功能适用，做到寝居分离、食寝分离和净污分离，起居室（客厅）、卧室、厨房、卫生间应直接采光、自然通风，符合村民生活习惯和生产特点。（2 分）<br>4、合理设置室内电气、给排水等设施，满足村民现代生活需求。（1 分）                                                                                                                                                                                                                                           | 6  |    |
|                | 经济 | 1、宅基地应满足《江苏省土地管理条例》的相关要求：农村村民一户在农村只能拥有一处宅基地，其中房屋占地面积不得超过宅基地面积的 70%。人均耕地在 1/15hm <sup>2</sup> 以下的县（市），每户宅基地不得超过 135 m <sup>2</sup> ；人均耕地在 1/15hm <sup>2</sup> 以上的县（市），每户宅基地不得超过 200 m <sup>2</sup> 。如地方政府有另行规定的,可按其规定执行。（2 分）<br>2、二人居及以下建筑面积不宜超过 80 m <sup>2</sup> ；三人居、四人居建筑面积 120 m <sup>2</sup> 左右，不宜超过 150 m <sup>2</sup> ；五人居及以上建筑面积 180m <sup>2</sup> 左右，不宜超过 200 m <sup>2</sup> 。建筑面积小于等于 80 m <sup>2</sup> 的户型宜单层布置，不宜设计二层及以上。如地方政府有另行规定的,可按其规定执行。（2 分）<br>3、农房层高 2.8-3.3m，不宜超过 3.3m，净高不宜低于 2.5m。（1 分） | 5  |    |
|                | 绿色 | 1、充分使用被动式建筑节能技术，利用朝向、通风、采光、遮阳等措施提高建筑节能性能。（2 分）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2  |    |
|                | 美观 | 1、建筑规模适度、体量适宜，灵活利用辅房、露台、院落等形成错落有序、层次丰富的样式。（2 分）<br>2、汲取地方传统建筑元素和文化符号，确保新建建筑与乡村环境相适应，体现地域文化特色和时代特征。 <b>特色保护型村庄（历史文化名村、传统村落以及特色村庄等）应注重传承发展传统建筑营建智慧，塑造地域建筑风貌特色。</b> （2 分）<br>3、庭院形式灵活，满足村民生活需求，庭院铺装和围合简洁朴实、尺度适宜、风貌自然。（1 分）<br>4、在经济可行、保障安全的前提下，根据地方资源特点，在建筑设计和建造中采用木、竹、石、砖、土等乡土材料。（1 分）<br>5、空调室外机组和太阳能光热设备的基座应与建筑主体同步设计建设。（1 分）                                                                                                                                                                                  | 7  |    |

| 分类              | 内容       | 评 价 标 准                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 分值 | 得分 |
|-----------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| 三、基础设施<br>(20分) | 道路<br>停车 | <p>1、村庄道路系统应结合村庄规模、地形地貌、布局形态、河流走向、对外交通及原有道路，因地制宜地确定，一般尽可能不设外环路。<b>集聚提升型村庄应与老村道路系统做好衔接。</b>（1分）</p> <p>2、道路宽度适宜，主要道路路面宽度 5-7m，次要道路路面宽度 4-5m，宅间路路面宽度 2.5-3m。（1分）</p> <p>3、主要道路宜采用硬质材料为主的路面，次要道路及宅间道路路面宜采用乡土化、生态型的铺设材料，鼓励使用废旧建材。保留和修复现状中富有特色的石板路和青砖路等传统街巷道。<b>特色保护型村庄道路路面宜采用传统道路铺装材料。</b>（1分）</p> <p>4、主次干路合理设置路灯，灯具高度、间距合理，灯具形式与村庄风貌协调。（1分）</p> <p>5、因地制宜做好道路排水，路肩设置应“宁软勿硬”，宜优先采用土质或简易铺装。（1分）</p> <p>6、结合村庄出入口和主要道路设置停车场地，场地规模适度、铺装生态。发展乡村旅游的村庄应合理设置旅游车辆集中停放场地，避免对村民正常生产、生活的干扰。（1分）</p> | 6  |    |
|                 | 给水<br>工程 | <p>1、优先接入区域供水管网集中供水，不具备接入条件的，应联村、联片或单村建设给水工程。（1分）</p> <p>2、水质满足《生活饮用水卫生标准》(GB5749-2006)相关要求，末端用水器具最低压力不低于 0.05MPa。（1分）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2  |    |
|                 | 排水<br>工程 | <p>1、规划新建型村庄和集聚提升型村庄新建部分应采用雨污分流制；对于其他已建成合流制排水系统的村庄应逐步改造为分流制；确实无法改造的村庄，可采用截流式合流制。（1分）</p> <p>2、雨水排放应充分利用地形、地表径流进行自然排放，或通过沟渠收集，就近排入池塘、河流等水体；排水沟渠宜采用生态植草沟，或梯形、矩形断面排水沟，鼓励使用青砖、块石、鹅卵石等乡土材料砌筑。（1分）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 5  |    |

| 分类               | 内容   | 评 价 标 准                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 分值 | 得分 |
|------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| 三、基础设施<br>(20 分) | 排水工程 | <p>3、明确县级组织实施主体责任，积极探索通过多种形式吸引优质专业企业参与村庄生活污水处理设计、施工安装、运营维护等全过程建设管理，强化县域村庄生活污水治理规模化建设、一体化推进、专业化管护。（1 分）</p> <p>4、排水管道的布置应根据规划布局、地形标高、排水流向，按管线短、埋深小、尽可能自流排出的原则确定；<b>集聚提升型村庄应与原有村庄污水处理设施及污水管网做好衔接。</b>（1 分）</p> <p>5、建立完善的污水收集体系，污水管网接户率达 100%。有条件接入城镇污水管网的应接入城镇污水管网，没有条件接入的应设置小型污水处理设施。污水处理设施应选址合理，规模与污水产量相匹配，尾水排放标准应满足江苏省《村庄生活污水治理水污染物排放标准》（DB32/T3462-2018）中相关规定。（1 分）</p> |    |    |
|                  | 电力通信 | <p>1、电力、有线电视、通信网络等线路应敷设入户，入户率达到 100%。（1 分）</p> <p>2、采用架空敷设的线路应整齐有序，布线经济，无安全隐患。（1 分）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2  |    |
|                  | 垃圾收运 | <p>1、纳入“组保洁、村收集、镇转运、县（市）处理”的城乡垃圾收运处理体系，配置必要的保洁人员及设施，生活垃圾得到及时清运。（1 分）</p> <p>2、根据村庄规模和形态，合理配置垃圾收集设施，收集设施外观干净整洁，无残缺、破损。（1 分）</p>                                                                                                                                                                                                                                             | 2  |    |
|                  | 公厕   | <p>1、根据村庄规模合理配建公厕，1500 人以下规模的村庄，宜设置 1-2 座公厕，1500 人以上规模的村庄，宜设置 2-3 座公厕。（1 分）</p> <p>2、公厕建设不低于三类标准，风貌应与周边建筑相协调。（1 分）</p> <p>3、公厕位置可结合村庄公共服务设施或公共绿地布置。（1 分）</p>                                                                                                                                                                                                               | 3  |    |

| 分类                     | 内容       | 评 价 标 准                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 分值                                      | 得分 |
|------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----|
| 四、公共<br>服务设施<br>（20 分） | 建设<br>内容 | 村委会所在村庄                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 非村委会所在村庄                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 15<br>（农民群众需求强烈，且有条件配置的选配设施，每少配一项扣 2 分） |    |
|                        |          | <b>一、必配设施</b><br>1、党群服务中心。含党组织办公室、村委会办公室、村新时代文明实践站、信息（档案）、教育培训（科技服务）、就业创业和社会保障服务等，建筑面积 200-350m <sup>2</sup> 。（3 分）<br>2、卫生室。建筑面积不宜小于 180m <sup>2</sup> ，示范卫生室可适当提高标准。应设置医疗诊室、治疗室、换药室、观察室、药房等。（2 分）<br>3、文化活动中心（文化礼堂）。含图书阅览室（农家书屋）、文化娱乐、村民大会、节庆典礼、习俗筵席、电影放映、教育培训、青少年活动、老年人活动等，建筑面积 250-400m <sup>2</sup> 。（2 分）<br>4、健身活动场地。配置必要的锻炼器械，提供面积适宜的集中活动场地，用地面积≥500m <sup>2</sup> 。（2 分）<br>5、居家养老服务中心。包括餐饮室、文娱室、康体室等，建筑面积 120-250m <sup>2</sup> 。（2 分）<br>6、综治中心。建筑面积 15-25m <sup>2</sup> 。（1 分）<br>7、警务室。建筑面积 15-25m <sup>2</sup> 。（1 分）<br>8、防灾避难场所。利用人防工程、文体活动场地、绿地等设置。（1 分）<br>9、公交站点。设置 1 处公交站点。（1 分） | <b>一、必配设施</b><br>1、健身活动场地。配置必要的体育健身器材，提供面积适宜的集中活动场地，用地面积≥150m <sup>2</sup> 。（15 分）<br><b>二、选配设施</b><br>1、卫生室。超过 3000 人的行政村可在非村委会所在村庄选择配置，建筑面积≥120m <sup>2</sup> 。<br>2、文化活动室。含图书阅览室（农家书屋）、教育培训、青少年活动、老年人活动等，建筑面积≥80m <sup>2</sup> 。<br>3、居家养老服务。建筑面积≥30m <sup>2</sup> 。<br>4、快递点。建筑面积 20-40m <sup>2</sup> ，可引导市场配置。<br>5、菜市场。包括粮油、蔬菜、肉类、水果、水产品、副食品等商品销售，可引导市场配置。<br>6、生活日用品超市，可引导市场配置。<br>7、公交站点。按照公交线路组织及距离合理配置。 |                                         |    |
|                        |          | <b>二、选配设施</b><br>1、幼儿园（托儿所）。1 万人设置 1 所，可多村共建。在人口较为分散的乡村地区，根据需要增设托儿所。用地面积≥18 m <sup>2</sup> /生，建筑面积≥9 m <sup>2</sup> /生，户外活动面积≥6 m <sup>2</sup> /生。<br>2、快递点。建筑面积 20-40m <sup>2</sup> ，可引导市场配置。<br>3、菜市场。包括粮油、蔬菜、肉类、水果、水产品、副食品等商品销售，用地面积 100-300m <sup>2</sup> ，可引导市场配置。<br>4、生活日用品超市。可引导市场配置。<br>5、农资超市。以农药、化肥、种子、农膜、农机具、兽药、饲料等生产必需品销售为主，建筑面积≤50m <sup>2</sup> ，可引导市场配置。                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                         |    |

| 分类                 | 内容   | 评 价 标 准                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 分值 | 得分 |
|--------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| 四、公共服务设施<br>(20 分) | 建设要求 | <p>1、公共服务设施应布置在位置适中、交通便利、方便使用的地段。集聚提升型村庄应关注现有设施的改造提升，鼓励利用闲置农房、厂房、仓库等改造为公共服务设施。特色保护型村庄可根据需要增加村史馆、民俗体验馆、文化展览体验馆等保护和彰显乡村特色的公共服务设施。（1分）</p> <p>2、党群服务中心、村新时代文明实践站、卫生室、文化活动中心、居家养老服务中心、综治中心、警务室宜合并设置，形成村庄公共服务中心，鼓励部分建筑功能共建共享、复合利用。居家养老服务应布置在建筑底层，并采取无障碍设计。（1分）</p> <p>3、菜市场、生活日用品超市、农资超市、快递点宜组合设置。（1分）</p> <p>4、幼儿园应独立设置在交通便利、环境安静、不危害儿童安全的地段。（1分）</p> <p>5、健身活动场地宜与公共建筑、绿地结合布置，可采用分散布局方式，方便村民使用。（1分）</p> | 5  |    |
| 五、环境风貌<br>(10 分)   | 绿化环境 | <p>1、村庄环境整洁有序，无乱搭乱建、乱堆乱放、乱贴乱画等现象。（1分）</p> <p>2、河道沟塘淤积得到有效疏浚，无断头浜、污水塘、臭水沟，水体清洁，无有害水生植物、垃圾杂物和漂浮物。河塘驳岸自然、生态，无大面积使用不透水的硬质驳岸。（1分）</p> <p>3、绿化采用本地适生品种，多使用瓜果蔬菜、自繁衍花卉等；绿化手法乡土自然，避免乡村景观“城市化”“公园化”，避免过度的“布景式”项目。（2分）</p> <p>4、村庄布局与农业产业布局相结合，形成“村田相映”的田园景观意境。（1分）</p>                                                                                                                                         | 5  |    |
|                    | 特色空间 | <p>1、结合村庄布局和地形地貌，利用大树、河塘等特色景观资源，串点成线，形成村民便于使用、乐于使用的特色景观空间体系。（2分）</p> <p>2、村庄入口标识乡土经济、尺度适宜，体现村庄特色和标识性，避免体量过大、比例失衡、造型夸张，避免简单使用景石、雕塑、牌坊等建造方式。（1分）</p> <p>3、公共活动场地、健身活动场地布局合理，方便村民使用。场地尺度规模适度，建设手法生态，避免尺度过大、过度硬化等现象。（1分）</p> <p>4、景观小品应体现村庄特色和乡土风情，鼓励因地制宜使用本地乡土材料以及旧农具、老物件等，形成具有地域特色的乡村景观。（1分）</p>                                                                                                       | 5  |    |

| 分类              | 内容     | 评 价 标 准                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 分值 | 得分 |
|-----------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| 六、产业发展<br>(10分) | 产业培育   | 1、实施土地综合整治工程，优化耕地布局、增加耕地面积、提升耕地质量，耕地保护实现数量、质量、生态“三位一体”。（2分）<br>2、依托自然禀赋和特色资源，推进农业与科技对接，发展高效、集约、规模化现代农业。（2分）                                                                                                                                                                                             | 4  |    |
|                 | 增收致富   | 1、结合新型农村社区建设，多渠道增加公益性岗位，并优先安排低收入群众就业。（2分）<br>2、农民增收渠道得到拓宽，在租金收入、土地流转收益、企业务工收入、合作社股份分红、农产品销售收入等方面有较大提高，农民人均纯收入增长幅度高于本村项目实施前三年平均增长水平。（2分）<br>3、村级集体经济收入得到较大提高，增长幅度高于本村项目实施前三年平均增长水平。（2分）                                                                                                                  | 6  |    |
| 七、乡村治理<br>(10分) | 完善治理机制 | 1、加强基层党建工作，把基层党建同基层治理紧密结合，推动乡村组织振兴，让基层党组织成为村庄建设发展的“领头羊”。（2分）<br>2、对苏北地区农民群众住房条件改善工作宣传、落实到位，鼓励发动农民群众主动投工投劳参与建设发展。（2分）<br>3、建立较为完善的村民协商议事会议制度，注重对村民的意愿调查和意见收集，提高村民的归属感和责任感。（2分）<br>4、制定村规民约，并在醒目位置张贴公布，村民广泛熟知并自觉遵守。（1分）<br>5、积极开展新时代文明实践活动，丰富精神文化生活，开展具有浓郁乡土气息的文体活动，推动移风易俗，培育文明乡风、良好家风、淳朴民风，提升农民精神风貌。（1分） | 8  |    |
|                 | 保障长效管护 | 1、建立“有制度、有标准、有队伍、有经费、有督查”的村庄环境卫生长效管护机制。（2分）                                                                                                                                                                                                                                                             | 2  |    |
| 加分项<br>(20分)    |        | 1、规模较大的村庄宜结合地形地貌、道路网络、村组单元划分为若干错落有序的建筑组团；提倡通过主辅房和院落组合、一栋建筑数个户型组合、建筑组群围合等多种方式，丰富村庄空间形态。（2分）<br>2、使用太阳能、生物质能等可再生能源。（2分）<br>3、建筑墙体、屋面、门窗等采用经济适用的节能保温材料和技术。（2分）<br>4、鼓励采用装配式建造方式。（2分）<br>5、广场、道路鼓励采取透水铺装，鼓励采用下凹绿地、植草沟等海绵理念和做法。（2分）                                                                          | 20 |    |



| 分类           | 内容 | 评 价 标 准                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 分值 | 得分 |
|--------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| 加分项<br>(20分) |    | 6、鼓励采用村民弄得懂、易操作、可接受的分类方法，推动生活垃圾源头分类减量。有机垃圾采用堆肥、制沼气、制饲料等方式进行资源化利用；有毒有害垃圾单独分类收集和转运处置；其他垃圾及时转运至县（市）生活垃圾处理场站进行集中统一处置。（2分）<br>7、依托优势特色农产品，发展农产品精深加工业和产地初加工。（2分）<br>8、因地制宜发展休闲农业、乡村旅游、健康养老、电子商务等产业，促进农村一二三产融合发展。（2分）<br>9、形成具有地域特色和竞争力的省级以上农产品品牌。（2分）<br>10、引导鼓励企业家、专家学者、技能人才等到乡村投资兴业，吸引大中专毕业生、退役军人和科技人员返乡下乡创新创业，有效促进外出务工人员返乡就业、创业。（2分） |    |    |

## 一票否决负面清单

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| 1 | 违法占用耕地和永久基本农田开展开发建设活动，或存在违法用地、违规建设行为。 |
| 2 | 不满足生态保护红线管控要求、环境治理标准要求或环境准入条件。        |
| 3 | 利用宅基地违法违规建设私人别墅、私家庄园。                 |
| 4 | 大拆大建、强制农民搬迁和集中上楼。                     |
| 5 | 随意撤并村庄搞大社区。                           |
| 6 | 违规变相举债，增加乡镇、村级债务。                     |
| 7 | 破坏历史文化镇村和传统村落。                        |
| 8 | 擅自调整镇村布局规划确定的特色村。                     |

## 二、城镇社区项目考核验收标准

| 分类              | 内容 | 评价标准                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 分值 | 得分 |
|-----------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| 一、空间布局<br>(15分) | 选址 | <p>1、项目选址应避开采煤塌陷区、地震断裂带、滞洪区或存在地质灾害隐患的区域，不能位于生态保护红线内，不能位于铁路、高等级公路等交通廊道控制范围内，不能位于区域性基础设施环境安全防护距离内，与危险化学品及易燃易爆品生产存储区域应保持足够的安全防护距离，并提供相关部门出具的选址安全审核意见或证明材料。（2分）</p> <p>2、项目选址符合城市（镇）总体规划、控制性详细规划、城市（镇）土地利用规划等相关规划要求。（2分）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4  |    |
|                 | 布局 | <p>1、建筑布局、朝向、高度等有利于直接采光、自然通风，整体空间形态协调有序。（2分）</p> <p>2、用地构成合理、开发强度适宜，人均住宅用地面积、建筑密度、容积率以及其他各类用地指标满足《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）及该地块规划设计条件要求。（2分）</p> <p>3、小城镇项目建筑高度以多层（四层至六层）为主，可局部设置中高层（七层至九层），原则上不得建设高层（十层及十层以上）。（2分）</p> <p>4、建筑间距符合日照、消防、抗震、安全的要求，并满足《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）对日照间距、最小间距的具体规定。（2分）</p> <p>5、建筑退让距离符合日照、消防、抗震、安全的要求，并满足《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）中建筑物后退建设用地边界距离、后退城市规划道路红线距离、后退河道蓝线的具体规定。（2分）</p> <p>6、竖向设计合理利用地形、地质条件，满足各项建设用地的使用要求，避免高填、深挖，减少土石方、建（构）筑物基础、防护工程等的工程量。（1分）</p> | 11 |    |

| 分类            | 内容 | 评价标准                                                                                                                                                                                                                                                            | 分值 | 得分 |
|---------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| 二、建筑<br>(25分) | 适用 | 1、满足安全、适用和耐久的要求，符合抗震、防火、抗风等方面的规定。（2分）<br>2、住宅功能分区明确，流线组织清晰，动静分离、洁污分离，符合居民居住习惯和现代生活需求。（2分）<br>3、住宅平面布置合理，各类空间尺度满足《江苏省住宅设计标准》（DGJ32J26-2017）的相关规定。（2分）<br>4、起居室（客厅）、卧室、厨房满足直接采光、自然通风的要求。（1分）<br>5、厨房、卫生间位置合理，面积与住宅套型匹配。（1分）<br>6、适度设置套内贮藏空间，位置、面积合理，满足日常生活需求。（1分） | 9  |    |
|               | 经济 | 1、住宅空间利用充分，使用面积系数（得房率）控制合理。（2分）<br>2、住宅建筑设计与结构设计结合紧密，套内空间可灵活分隔利用，使用效率高。（2分）<br>3、采用了模数化、标准化的设计及建造，利于节约成本、保证质量。（1分）<br>4、竖向管线相对统一集中设置，有利于各类设备布置，不影响套内空间使用。（1分）                                                                                                   | 6  |    |
|               | 绿色 | 1、建筑屋面、外墙、门窗等采用了节能保温材料和技术，节能设计符合《江苏省居住建筑热环境和节能设计标准》（DGJ32J71-2014）的要求。（2分）<br>2、积极利用可再生能源，太阳能光热设备、空调机位与建筑一体化设计建造得到有效落实。（2分）                                                                                                                                     | 4  |    |
|               | 美观 | 1、建筑形态、风格、材质、色彩与城镇整体风貌、周边环境相协调。（2分）<br>2、建筑造型简洁、立面装饰适度，尺度、比例适宜，协调中有一定变化。（2分）<br>3、建筑风貌具有地域特色，能体现所在地域的传统建筑文化和自然环境特征。（2分）                                                                                                                                         | 6  |    |

| 分类              | 内容       | 评价标准                                                                                                                                                                                                                                                         | 分值 | 得分 |
|-----------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| 三、基础设施<br>(20分) | 道路<br>停车 | 1、道路系统结构清晰、分级明确，与城市道路系统有机衔接。(1分)<br>2、道路宽度适宜、断面合理，能满足消防、救护、抗灾及工程管网敷设等方面的要求。(1分)<br>3、出入口设置符合社区和城市主要人流方向，至少设置两处车行出入口，位置及开设要求满足城市道路管理的相关规定。(1分)<br>4、步行系统应连续、安全、符合无障碍要求，能够便捷联系社区公共服务设施、活动场地及社区出入口。(1分)<br>5、合理配置机动车和非机动车停车场(库)，规模适当、使用方便，停车位配比满足地方政府的相关规定。(1分) | 5  |    |
|                 | 给水<br>工程 | 1、接入城镇给水管网，供水普及率达100%；水质满足《生活饮用水卫生标准》(GB5749-2006)相关要求，多层住宅供水水压应满足最不利点(最高层用户)的水压要求。(2分)<br>2、与消防合用的给水管网主管管径不得小于DN100mm，消火栓设置间距不大于120m，保护半径不大于150m。(1分)                                                                                                       | 3  |    |
|                 | 排水<br>工程 | 1、采用雨污分流排水体制。(2分)<br>2、有效组织雨水收集和排放，能够及时汇集、排除地面径流；合理预留雨水蓄滞空间和涝水排出通道，满足内涝灾害防治的要求。(1分)<br>3、排水管道布局和管径应根据规划布局、地势高程、排水流向等因素，按照管线短、埋深小、尽可能自流排出的原则综合确定。(1分)<br>4、建立完善的污水收集、处理体系，污水经收集后接入城镇污水管网集中处理。(1分)                                                             | 5  |    |
|                 | 电力<br>通信 | 1、电力、有线电视、通信网络等线路应敷设至户，电力、有线电视、通信网络普及率达到100%。(1分)<br>2、合理布局配电变压器、公共交接间等电力通信设施。(1分)                                                                                                                                                                           | 2  |    |

| 分类                        | 内容   | 评价标准                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 分值 | 得分 |
|---------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| <b>三、基础设施<br/>(20分)</b>   | 垃圾收运 | 1、采用居民弄懂、易操作、可接受的方法，推动实现生活垃圾源头分类、就地减量和资源化利用。（2分）<br>2、社区内合理布局垃圾收集点，配置垃圾分类收集容器，收集容器外观干净整洁，无残缺、破损。（1分）                                                                                                                                                                                                                                                   | 3  |    |
|                           | 公厕   | 1、公厕建设不低于二类标准，单座公厕建筑面积不小于 30m <sup>2</sup> 。（1分）<br>2、宜结合公共服务设施、公共活动场地设置。（1分）                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2  |    |
| <b>四、公共服务设施<br/>(10分)</b> |      | 1、物业管理用房。建筑面积不低于社区地上地下总建筑面积 4‰的比例配置，低于 100m <sup>2</sup> 的按照 100m <sup>2</sup> 配置。（2分）<br>2、邮件和传递送达设施。布置在人流出入便捷地段，可结合物业管理用房设置。（2分）<br>3、儿童、老人活动场地。配备必要的室外健身器械、散步道及其他休憩设施。（2分）<br>4、引导市场配置便利店、菜场、日杂店等商业设施。（2分）<br>5、按照控制性详细规划及规划设计条件的相关要求，配置各级生活圈所要求的、为周边一定区域服务的其他公共服务设施。（2分）                                                                           | 10 |    |
| <b>五、绿化景观<br/>(10分)</b>   |      | 1、结合社区地形地貌和空间布局，通过公共绿地、小游园、小广场、步行道、出入口等形成连续、完整的公共景观体系，公共绿地、小游园、小广场等重要部位景观效果良好。（4分）<br>2、合理布局各类公共活动节点，满足居民丰富的健身、文化、交流、休憩等活动。公共活动节点应通过建筑、构筑物、绿化进行空间限定，并考虑动静分区，形成具有围合感、界面丰富、互不干扰的空间环境。（3分）<br>3、社区绿地率不低于 30%，其中集中绿地不应低于 0.5m <sup>2</sup> /人，且宽度不应小于 8m。宜保留并利用现有的树木、水体，采用乡土适生的乔木、灌木和地被植物相结合的植物配置形式。并考虑场地和住宅冬季日照和夏季遮阴的需求，在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积不应少于 1/3。（3分） | 10 |    |

| 分类                      | 内容 | 评价标准                                                                                                                                                                                                                                | 分值 | 得分 |
|-------------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| <b>六、就业增收<br/>(10分)</b> |    | 1、多渠道增加公益性岗位，并优先安排低收入群众就业。（5分）<br>2、进城入镇农民得到充分就业，工资性收入得到有效提高。（5分）                                                                                                                                                                   | 10 |    |
| <b>七、社区治理<br/>(10分)</b> |    | 1、发挥基层党组织政治引领和服务群众功能，突出党组织在社区治理中的领导核心地位，广泛凝聚多元主体，形成共建共治共享的社区治理格局。（4分）<br>2、建立规范的物业管理体系，配备必要的物业管理人员和设施，有稳定的物业管理经费筹措渠道。（3分）<br>3、发挥社区社会组织作用，开展丰富多彩的文体活动和志愿服务活动，不断丰富群众精神文化生活，形成良好邻里关系，增强社区活力和凝聚力。（3分）                                  | 10 |    |
| <b>加分项<br/>(10分)</b>    |    | 1、采用“小街区、密路网”的布局形式，形成高效集约、功能混合、适宜步行的开放性街区空间。（2分）<br>2、采用装配式建造方式，推广“三板”应用。（2分）<br>3、成熟的住宅智能化新技术、新材料、新设备、新产品等得到积极应用。（2分）<br>4、结合自然条件和地形地貌，通过透水铺装、雨水花园、下凹式绿地、景观水体、植草沟等设施建设，有效实现雨水自然积存、自然渗透、自然净化。（2分）<br>5、鼓励合理设置具备充电设备安装条件的机动车停车位。（2分） | 10 |    |

## 一票否决负面清单

|   |                                        |
|---|----------------------------------------|
| 1 | 违法占用耕地和永久基本农田开展开发建设活动，或存在违法用地、违规建设行为。  |
| 2 | 不满足生态保护红线管控要求、环境治理标准要求或环境准入条件。         |
| 3 | 城镇社区建设项目不在城镇规划建设用地范围以内，不符合土地利用规划、城乡规划。 |
| 4 | 大拆大建、强制农民搬迁和集中上楼。                      |
| 5 | 违规变相举债，增加乡镇债务。                         |
| 6 | 破坏历史文化名镇、名村和传统村落。                      |

---

抄送：省委办公厅、省政府办公厅。

---

苏北地区农民群众住房条件改善省级工作推进办公室 2019 年 12 月 8 日印发

---