

7.2.1【条文说明扩展】

建设项目整体指标应满足所在地控制性详细规划的要求，通常是通过规划许可的“规划条件”提出控制要求。

第1款，现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180对居住区的最小规模即居住街坊的人均住宅用地提出了明确的控制规定。居住街坊是指住宅建筑集中布局、由支路等城市道路围合(一般为 $2\text{hm}^2 \sim 4\text{hm}^2$ 住宅用地，约300~1000套住宅)形成的居住基本单元。如果建设项目规模超过 4hm^2 ，规划设计应开设道路对建设项目场地进行分割并形成符合规模要求的居住街坊，划分居住街坊的道路是城市道路(不可封闭管理)并应与城市道路系统有机衔接，分割后形成的居住街坊为本条指标评价的基本单元。

如居住街坊中配套建设了标准规定的“便民服务设施”，本条可直接采用住宅建筑的评价指标；若居住街坊中配套的商业设施超出了便民服务设施的内容，则应分离按照公共建筑进行计算和评价，并符合本标准第3.2.3条的规定。当住宅建筑与其他建筑竖向混合建设无法细分用地时(如商住建筑，底层商业超出住宅用地可兼容规定比例，或者并非便民服务设施)，需分区独立计算和评价，应按照住宅与公共建筑的面积比例对应切分用地面积，即按照住宅建筑面积的占比计算居住街坊中住宅用地的实际面积。

人均住宅用地指标计算方法是，居住街坊住宅用地面积与住宅总套数乘以所在地户均人口数之积的比值(保留整数位)；平均层数计算方法是，居住街坊内地上住宅建筑总面积与住宅建筑首层占地总面积的比值(保留整数位)；住宅建筑所在城市的气候区划，应符合现行国家标准《建筑气候区划标准》GB 50178的规定。人均住宅用地指标应扣除城市道路用地及其他非住宅用地，以街坊内净住宅用地进行计算。

第2款，在充分考虑公共建筑功能特征的基础上对建筑类型进行了分类，公共建筑划分的建筑类别参考现行国家标准《民用建筑设计术语标准》GB/T 50504。一类是容积率通常较高的行政办公、商务办公、商业金融、旅馆饭店、交通枢纽等设施，另一类是容积率不宜太高的教育、文化、体育、医疗卫生、社会福利等公共服务设施，并分别制定了评分规则。

综合体项目，是指包含两种及两种以上公共建筑类别的综合性单体建筑项目。对于用地性质明确且有独立用地边界的申报项目，其容积率应按规划主管部门核发的建设用地规划许可证批准的用地面积进行计算。

【具体评价方式】

本条适用于各类民用建筑的预评价、评价。宿舍建筑可参照第2款公共服务设施进行评价。

预评价查阅建设项目规划设计总平面图及其综合技术指标或用地指标计算书，重点审核建设用地规划许可证及其“规划条件”。

评价查阅预评价涉及内容的竣工文件，并查阅用地指标计算书。