**上海市保障性住房（大型居住社区）**

**配套建设管理导则**

（基地内市政公建配套）

（2019年修订版）

**2019年07月****前 言**

为加快推进本市保障性住房（大型居住社区）（以下简称“大居”）的配套建设（基地内），2012年出台《上海市保障新住房（大型居住社区）配套建设管理导则》（以下简称“导则”）。随着大居建设的深化推进，为进一步明确配套建设管理要求，同时规范和指导市、区各相关管理部门以及建设、设计和施工等单位，共同推进市政公用和公建设施配套建设，努力满足居民多层次配套需求，方便居民生活，特修订本导则。

《导则》的修订工作由上海市房屋管理局牵头，由上海市房地产科学研究院、上海市住宅建设发展中心（上海市住宅修缮工程质量事务中心）、上海市城市建设设计研究总院(集团）有限公司、上海林同炎李国豪土建工程咨询有限公司等单位参加编制。《导则》的修订得到了上海市发展和改革委员会、上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市规划和自然资源管理局、上海市经济和信息化委员会、上海市教育委员会、上海市商务委员会、上海市交通委员会、[上海市卫生健康委员会](https://www.baidu.com/link?url=z9eaWcXJSxoRXl75Km78cn9pD2vMXfZ2UK8iFX7v8dAxqK76ZN6q7CjWTMO3M6Nw&wd=&eqid=b1446c2c0004168e000000035b0f8b83)、上海市体育局、上海市财政局、上海市金融服务办公室、上海市水务局、上海市绿化和市容管理局、上海市文化和旅游局、上海市精神文明建设委员会办公室、上海市委宣传部、上海市民政局、上海市路政局、上海市邮政管理局、上海市消防局、上海市公安局交通警察总队、上海市通信管理局、上海城市综合管理事务中心、上海市架空线入地和合杆整治指挥部、浦东新区、宝山区、闵行区、青浦区、松江区、嘉定区、奉贤区推进办等部门的大力支持，以及上海市电力公司、[上海城投水务（集团）有限公司](http://www.baidu.com/link?url=6SkDcuO4j4LORFr0w1z_uamGYGlyaKbFETsVK3OJhuf3rFBu1VY1uMRyiHGyts0r)、上海燃气（集团）有限公司、营邑城市规划设计股份有限公司、上海市邮政公司等单位也对《导则》的内容提出了修改意见。在听取相关部门和专家意见后，经审定修改后定稿。

《导则》包含总则、市政公用配套设施、公建配套设施、建设管理、竣工验收、移交接管、资金来源、使用管理和条文说明等九个部分内容。

《导则》由上海市房屋管理局、[上海市住房和城乡建设管理委员会](http://www.baidu.com/link?url=nqNjZq730FSkqIB-yNckbcuKnGePhxKfjtxrTqusAKvLZqqLLdklCko0teghFvF0)、上海市规划和自然资源局负责解释。

**目 次**

[1 总则 1](#_Toc12873683)

[1. 1 编制目的 1](#_Toc12873684)

[1. 2 适用范围 1](#_Toc12873685)

[1. 3 基本原则 1](#_Toc12873686)

[1. 4 总体要求 2](#_Toc12873687)

[2 市政公用配套设施 1](#_Toc12873688)

[2. 1 概述 1](#_Toc12873689)

[2. 2 城市道路 2](#_Toc12873690)

[2. 3 交通 3](#_Toc12873691)

[2. 4 桥梁、河道 4](#_Toc12873692)

[2. 5 道路绿化 5](#_Toc12873693)

[2. 6 管线综合 6](#_Toc12873694)

[2. 7 综合杆与综合箱 6](#_Toc12873695)

[2. 8 地下缆线通道 7](#_Toc12873696)

[2. 9 排水（雨水、污水） 8](#_Toc12873697)

[2. 10 给水 9](#_Toc12873698)

[2. 11 燃气 9](#_Toc12873699)

[2. 12 供电 9](#_Toc12873700)

[2. 13 信息通信 10](#_Toc12873701)

[2. 14 邮政 10](#_Toc12873702)

[2. 15 环卫 11](#_Toc12873703)

[2. 16 消防站 14](#_Toc12873704)

[2. 17 公共绿地 15](#_Toc12873705)

[2. 18 防护绿地 16](#_Toc12873706)

[3 公建配套设施 17](#_Toc12873707)

[3. 1 概述 17](#_Toc12873708)

[3. 2 基础教育设施 19](#_Toc12873709)

[3. 3 行政管理设施 22](#_Toc12873710)

[3. 4 社区服务设施 23](#_Toc12873711)

[3. 5 社区商业设施 24](#_Toc12873712)

[3. 6 区级公建配套设施 25](#_Toc12873713)

[4 建设管理 26](#_Toc12873714)

[5 竣工验收 28](#_Toc12873715)

[6 移交接管 29](#_Toc12873716)

[7 资金来源 31](#_Toc12873717)

[8 使用管理 32](#_Toc12873718)

[附录A 本导则用词说明 33](#_Toc12873719)

[附录B 名词解释 34](#_Toc12873720)

[附录C 参考文件与规范汇编 38](#_Toc12873721)

[条文说明 43](#_Toc12873722)

1 总则

1.1 编制目的

为了加快推进本市保障性住房（大型居住社区）（以下简称“大居”）市政公用和公建设施的配套建设（以下简称“配套建设”），针对大居配套工程在规划设计、项目建设、移交接管、开办运营等方面的特殊性，通过修订《上海市保障性住房（大型居住社区）配套建设管理导则》（基地内市政公建配套）（以下简称“导则”），明确大居配套的建设管理要求，合理控制配套建设成本，进一步规范和指导市、区各相关管理部门以及建设、设计、施工等单位，共同推进大居配套建设，满足居民日常生活需求。

1.2 适用范围

本《导则》适用于大居基地内的配套建设。按照大居配套建设规划，涉及市政公用配套的有：城市道路、公共交通、桥梁、河道、道路绿化、管线综合、排水（雨水、污水）、给水、供气、供电、信息通信、邮政、环卫、消防、公共绿地、防护绿地等；涉及公建配套的有：基础教育设施（中学、小学、幼儿园、托儿所（托育机构））、社区行政管理设施（街道办事处、社区事务受理服务中心、居委会、派出所、税务所、房管办、业委会、城市管理监督所等）、社区服务设施（社区卫生服务中心、社区文化活动中心、社区市民健身中心、福利院（养老院）等）、社区商业金融设施（菜场、商场、超市、餐饮、银行）等。
 《导则》颁布前尚未完成初步设计审查的配套建设工程，同样适用本《导则》。
 大居外围市政配套工程，按照大居外围配套建设管理导则执行。

1.3 基本原则

**1. 3. 1**  以人为本、满足需求

根据经批准的大居控制性详细规划、本市城市居住地区和居住区配套建设的配置标准、规范，以及各行业编制的专业规划，实施配套设施建设，保障居民基本生活需求，体现“以人为本，确保基本需求；分期建设，逐步提升完善”。同时，根据大居入住居民人口总量、人口结构及实际需求，不断完善配置标准，提高大居的宜居水平。集中资源满足入住居民生活、出行、就学、就医、购物等需求，努力满足居民多层次配套需求。

**1. 3. 2**  立足当前、兼顾长远

大居的配套建设管理应立足当前、兼顾长远，将配置标准和大居建设的实际情况相结合，坚持系统性、综合性、协调性的统一，打造可持续发展的和谐社区。

**1. 3. 3**  确保基本、逐步完善

大居配套设施的建设应充分考虑大居和配套的建设条件和成熟程度，以住宅建设和交付使用、配套项目的建设周期为前提，做到“一次规划、按需实施，确保基本、逐步完善，远近结合、统筹兼顾”，以提高大居建设的整体质量和水平。

**1. 3. 4** 以区为主、市区联手

在市大型居住社区建设推进办公室（以下简称“市推进办”）的统筹协调和指导监督下，建设基地所在地区政府负责组织实施建设基地市政公建配套建设和管理。

**1. 3. 5** 资源节约、绿色环保

大居的配套建设管理，应切实加大环境保护力度，体现节能省地与绿色生态的要求，推进资源节约、环境友好的生产方式和消费模式。

**1. 3. 6** 高质安全、效益优先

大居的配套建设管理在注重质量、安全的前提下，也应体现成本效益的原则，基于投入产出分析、经济价值分析与社会效益分析，实现供应能力、管理能力与实际需求的相匹配。

1.4 总体要求

**1. 4. 1** 大居配套设施应根据城市总体规划和控制性详细规划的要求，与规划功能定位、经济发展目标和社会需求相适应，以独立的大居为单位，兼顾周边的配套设施，在符合相关标准的前提下，合理布局、统筹安排、有序推进，加快促进大居的配套设施的建设。

**1. 4. 2** 大居配套建设管理应执行《上海市控制性详细规划技术准则》、国家《城市居住区规划设计规范》、上海市《城市居住地区和居住区公共服务设施设置标准》及相应专项规划要求，并执行本市相关技术标准、规范和本《导则》的规定。

**1. 4. 3** 大居配套建设严格执行批准的控制性详细规划要求，拆除在建设范围内的所有应该拆除的建筑物，保证配套建设的顺利开展。

**1. 4. 4** 列入大居配套建设计划的工程项目，相关建设单位应提高工作效率，确保在项目前期、工程实施及竣工验收等各阶段高效、快速地办理相关手续，以推进配套建设的顺利开展。

**1. 4. 5** 使用性质相近或可兼容的配套设施，在满足使用功能、符合技术标准规范和互不干扰的前提下，可综合设置，宜节约建设成本。如：市政、环卫等道班房鼓励合建；给水泵站、变电站、通信局房、供水、燃气、电信、有线网络服务厅、邮政支局和公共厕所等宜与同步建设的公共建筑或其它非居住类建筑综合设置。

 在对环境景观要求较高的区域，变电站、泵站、垃圾转运站和压缩收集站等设施宜建在地下，其出地面部分应与周边环境相协调。

**1. 4. 6** 应保证各类公建配套设施的用地面积、建筑面积符合设置标准。

2 市政公用配套设施

2.1 概述

**2. 1. 1** 强化公共交通优先战略，完善城市交通网络，倡导可持续发展，方便居民出行。

**2. 1. 2** 市政设施的系统结构和设施布置应确保自身安全和周边其它设施、用地的安全。市政设施的用（排）量预测、系统结构和设施类型应符合生态环保的发展趋势，体现节能减排的要求。

**2. 1. 3**  市政设施应充分考虑和整合基础设施的空间布局，设置形式应体现公共服务特点，鼓励市政设施的综合设置，鼓励道路杆件及相关设施的集约化建设和规范化设置。

**2. 1. 4** 按照城市管理精细化的相关要求，充分利用现有资源，加大共建共享力度，大居建设时应考虑统一建设地下电缆和通信管道，统一建设综合杆，统筹道路上各类城市家具的建设 。

**2. 1. 5** 大居道路建设应按照多杆合一、多箱合一和多头合一的要求，对各类杆件、机箱、配套管线、电力和监控设施等进行集约化设置，实现共建共享，互联互通。

**2. 1. 6** 统筹各类市政管线规划、建设和管理，有利于保障城市安全，合理利用地下空间。根据地下综合管廊的专项规划，若大居内规划有综合管廊，应结合管廊规划统筹管线建设时序与方案，并统筹安排市政公用管线在综合管廊内的敷设。

**2. 1. 7** 为贯彻落实生态文明建设和国家建设海绵城市的相关要求，大居建设宜考虑海绵城市的建设。海绵城市的建设应坚持规划引领、生态优先、安全为重、因地制宜、统筹建设的原则，并应符合国家和上海市的相关标准、规范规定。

**2. 1. 8** 道路工程设计应贯彻落实《上海市街道设计导则》的相关要求，道路红线内工程内容与道路两侧公共空间、建筑前区进行一体化设计和实施，统筹车行、慢行、绿化、市政公用设施和城市家具等空间布局。

**2. 1. 9** 体现以人为本，保障慢行交通，营造友好的步行环境，塑造具有活力的街道空间，形成开放便捷、尺度适宜的街区。

**2. 1. 10** 工程设计应贯彻落实《市政道路建设及整治工程全要素技术规定（试行）》的相关要求，推动提倡精细化、标准化、差异化、人性化的设计、施工、养护理念，进一步提升道路品质，促使城市道路建设管理规范化。

**2. 1. 11** 城市街道的规划设计、建设养护与运营管理应遵循“做减法、全要素、一体化”的原则，体现以人为本的理念，统筹功能、空间、设施等，科学合理、集约有效的利用与安排各类功能、空间与设施。

2.2 城市道路

**2. 2. 1** 大居中城市支路的红线宽度一般以20-24米为宜，特殊情况下可规划9-16米宽的道路。

应充分考虑行人和非机动车优先的原则，机动车道条数宜为2条。少数承担较多交通功能的支路可采用双向4快2慢的断面形式。

**2. 2. 2** 道路横断面布置应结合道路等级、服务功能、交通特性、道路景观等各种控制条件，在规划红线宽度范围内合理布设。

机动车道宽度宜为3.5米，小客车专用机动车道宽度宜为3.25米；划线渠化段车道宽度宜为3.25米（最小宽度可取3.0米）；当道路有停车需求时，可设置路边停车带，停车带宽度宜采用2.0米-2.5米。路边停车带不应占用非机动车道和人行道。

非机动车道净宽不宜小于2.5米；

人行道宽度不宜小于3米，种植乔木或设置非机动车停车带的人行道行人实际通行宽度不得小于1.8米。

人行道应按照相关规范标准设置无障碍设施。

**2 .2. 3** 人行道铺面采用的材料应符合下列规定：

人行道铺面材料应采用透水混凝土砖或透水沥青。

人行道宽度大于4.5m，应采用300mm×300mm，厚度为60mm的深灰色透水混凝土砖，错缝铺贴；或400mm×400mm，厚度为60mm的深灰色透水混凝土砖，错缝铺贴；或黑色透水沥青。

人行道宽度小于等于4.5m，应采用300mm×300mm，厚度为60mm的深灰色透水混凝土砖，错缝铺贴。

人行道宽度小于等于2m，无行道树且有沥青机械设备操作空间的人行道，宜采用黑色透水沥青。

**2 .2. 4** 无障碍设计应符合下列规定：

人行道宽度小于3.0m 或人行通道宽度小于1.8m时可不设盲道。但若该人行道上下游设有盲道时，为了保持盲道的连贯性，该人行道宜设盲道。

盲道应设置在靠近街道红线一侧，根据铺面材料块面的大小确定盲道距离街道红线平石的距离。行进盲道在起点、终点、转弯处及其他有需要处应设提示盲道。

盲道宜采用与人行道铺面相同颜色、相同材质的透水砖。

**2 .2. 5** 道路纵断面设计应考虑道路规划控制标高、道路净空、沿街建筑高程、地下管线布置、地面排水、土石方平衡等控制性条件，合理确定路面设计标高。与小区出入口衔接处高差不宜过大，当居住区内道路坡度较大时，需设缓冲段与道路连接。

**2. 2. 6** 道路路基设计应做到经济、耐用，确保密实、均匀、稳定。路基压实度宜按上海市工程建设规范《道路路基设计规范》（DG/TJ08-2237）规定的标准执行。

**2. 2. 7** 为满足环境和道路使用性能的要求，道路路面宜采用改性沥青路面。路基宜采用半刚性基层，其厚度应根据道路交通量及其组成计算取值。

**2. 2. 8** 为确保基地施工期内新建道路不受破坏，宜采用施工便道方便机动车出入。如条件不允许，需作为地块施工道路使用的，设计时宜对道路基层进行加强设计；同时，建设单位应当在工程移交前对该道路实施全面维护，并达到原设计标准。

**2. 2. 9** 经充分论证确需调整规划道路红线的，按相关规划程序执行。

2.3 交通

**2. 3. 1** 根据大居人口规模及周边路网特点，编制大居的综合交通规划和公交专项规划，报交通行政管理和公安交通部门以及规土部门审核同意后，纳入控制性详规报市政府批准。

**2. 3. 2** 道路规划红线宜考虑公交港湾式设站和交叉口渠化的需要。

**2. 3. 3** 公交线路设置时，需充分考虑与小区出入口、周边主要公建配套设施的串联，同时考虑与轨道交通站点等交通枢纽的短驳连接。

**2. 3. 4**  公交站点的设置需执行《上海市公共汽车和电车客运服务规范》、《上海市公共汽（电）车客运线路优化导则》的相关要求，以安全、实用、便捷为原则，实现500米服务半径的全覆盖。规划人口规模达到5千人以上的，设置相应的公交站点设施；规划人口规模达到2万人以上的，配置相应的公交起讫站。公交停靠站应按照上海市工程规范《公共汽（电）车中途候车设施配置规范》（DG/TJ 08-2052）设置公交站点候车设施。

**2. 3. 5** 公交首末站建设标准应符合《上海市控制性详细规划技术准则》的相关要求，有条件情况下可按照上海市工程建设规范《公共汽车和电车首末站、枢纽站建设标准（DG/TJ08-20

57）和《公共汽（电）车首末站外观标志及功能配置标准》中的相关标准进行设计。

**2. 3. 6**  建设单位应履行线路报批的相关手续，同时在首批住宅交付使用前60个工作日，书面告知公交主管部门，以便做好开线准备工作。在首批住宅交付使用前，完成公交配套设施及周边道路设施的移交验收工作，确保道路设施符合公交线路开通、公交车辆通行的条件，以便公交运营企业办理相关开线手续。

**2. 3. 7**  机动车停车配建标准应参照上海市工程建设规范《建筑工程交通设计及停车库（场）设置标准》（DG/TJ08-7）执行。住宅配建停车位应100%建设充电设施或预留充电设施建设安装条件。

**2. 3. 8**  轨道交通周边，应设置公交车站、非机动停车场、出租车临时候车点等接驳换乘设施。

**2. 3. 9**  道路信号系统应设置自适应信号控制系统。

**2. 3. 10** 支路级道路交通标牌根据实际交通及区域情况采用不同类型的标示，并宜考虑与其他公共设施杆合杆。新建的桥墩、柱、树木等物体不得遮挡交通标志标牌和信号灯。道路两侧除交叉口、人行护栏外，宜用绿化隔离。

**2. 3. 11**  沿路设置的出入口数量应有严格限制，且不宜在城市主干路上设置，并严格按照相关公安交通管理部门核定的位置设置小区出入口。

2.4 桥梁、河道

**2. 4. 1** 桥梁设计和建筑设计应相互协调，桥梁形态同周边环境及景观规划整体一致。

**2. 4. 2**  桥梁梁底标高需按照相关主管部门的要求确定。难以满足疏浚养护的非航道桥梁，梁底标高应满足规划最高水位和安全超高等防汛安全要求，且经相应的市或区水务行政主管部门批准同意，梁底标高可适当调整，以保证通行安全。

**2. 4. 3** 桥梁建设采用安全可靠并易于施工的上、下部结构型式。上部结构宜优先套用本地区最新版通用图集，以方便预制施工，节约建设时间和成本。

**2. 4. 4**  桥梁建设中，应充分考虑桥台和道路的搭接，桥台后覆土应填满夯实，并应根据桥后路堤沉降计算确定桥后路堤软基处理方案，防止桥坡和道路连接处出现不均匀沉降。

**2. 4. 5** 桥梁宜选用标准化跨径，可考虑河道及航道要求的跨径和跨径组合。

**2. 4. 6**  管线过桥方式：

1. 条件许可时，在桥上敷设的通信线缆、电压不高于10千伏配电电缆，需采取有效的安全防护措施。

2. 对于管线过河，应根据相关专业单位的要求采用合理的方式过河，尽量避免管线在桥梁结构上通过。

**2. 4. 7** 河道、桥梁工程应以市政府批准的河道蓝线专项规划或控制性详细规划中确定的河道蓝线为规划依据进行建设。

**2. 4. 8** 桥梁建设时，其垂直投影面内及上下游各30米河道两岸堤防（防汛墙）需同步按规划要求实施。

**2. 4. 9** 河道驳岸形式在符合河道管理部门要求的基础上，应充分考虑安全、美观、协调的原则选取相应的驳岸形式。河道驳岸材料宜选择低碳、环保材料，以减少驳岸对周边环境的影响。

**2. 4. 10** 河道和陆域范围内工程设计应体现“保障功能、水岸统筹、生态优先、景观美化”的河道规划设计总体要求。

2.5 道路绿化

**2. 5. 1** 新建地面主干道路红线内的绿地面积不得低于道路用地总面积的20%；新建其他地面道路（次干路和支路）红线内的绿地面积不得低于道路用地总面积的15%。对于在实施中确有困难的道路，经绿化部门同意后可适当降低绿地率或和周边开发地块绿化覆盖率进行统筹平衡。

**2. 5. 2** 大居内道路经功能定位分析属于门户道路、出入主要干道、景观轴线道路的，应提高绿化标准，形成景观性道路。景观道路应统一建设综合杆；行道树苗木胸径应大于15厘米；隔离带宽度达2.5米以上的，可设计组团乔木或双排行道树，配置花灌木、地被，组成复层结构；隔离带宽度在1.5米以上的，以种植乔木为主，应以乔、灌、地被相结合；隔离带宽度在1.5米以下的，种植灌木为主，并与地被植物相结合。

**2. 5. 3**  道路行道树苗木胸径应大于10厘米，具体树种选择应征询绿化部门意见。单独种植的行道树树穴宜采用树穴盖板覆盖，树穴盖板的透水空隙宜达到35%以上。宽度不大于3米的人行道应做平树穴，树穴上覆盖压穴板。

**2. 5. 4** 道路绿带设置应结合道路红线和功能确定，一般道路绿带宽度不宜小于1.5米，应以乔木为主，并力求做到乔木、灌木、地被植物相结合。

**2. 5. 5**  绿化和景观设施不得进入道路建筑限界，不得进入交叉口视距三角形，不得干扰标志标线、遮挡信号灯以及道路照明，不得有碍于交通安全和通畅。

**2. 5. 6**  道路红线内有古树名木或其后续资源的，宜根据《上海市古树名木和古树后续资源保护条例》的要求进行保护。

**2. 5. 7**  新建道路或改建后达到规划红线宽度的道路，其绿化树木与地下管线外缘的最小距离需符合相关规范要求。行道树绿带下方不得敷设管线。

**2. 5. 8** 对非种植季道路的绿化验收接管，通过相关管理部门协调，在建设单位做出书面承诺后，可相应进行分段验收。

2.6 管线综合

**2. 6. 1** 应委托专业部门编制管线综合规划，管线综合规划应结合相关市政管线专项规划及地上、地下空间资源条件做好综合平衡。

**2. 6. 2** 管线综合规划应执行《城市工程管线综合规划规范》（GB50289）及现行有关标准的要求。

**2. 6. 3** 在确保安全性、合规性的前提下，通过管线综合规划工作优化地下管线空间布局，并按照相关规定及时办理规划行政许可、管线跟测和数据汇交。

**2. 6. 4** 掘路埋设各种管线的管顶埋深应大于路床以下30毫米，否则应采取加固措施。

**2. 6. 5** 为满足市政管线过河，应在控制性详细规划中落实规划用地条件（如管线桥、拖拉管井口位置等）。管线桥、拖拉管井口位置建设在道路红线内或规划绿地内的，应在相关规划中予以明确。

**2. 6. 6** 位于车行道的检查井，应采用具有足够承载力和稳定性良好的井盖与井座，并有相关的防盗措施。

**2. 6. 7**  街坊支管预留井应设置在地块内，不应设置在道路红线内。用于服务地块、片区、集中式用水单位（单元）的阀门井、水表井应设置于该地块内或单元内，不应设于道路及人行道下。

**2. 6. 8**  管道施工时沿线如遇其他管线（如军缆、输油管、天然气输送管、原水管、供水管、通信管线等），需按要求至管线所属单位办理相关手续。

2.7 综合杆与综合箱

**2. 7. 1** 在满足业务功能要求和结构安全的前提下，各类杆件应按照“能合则合”的原则进行合杆。

**2. 7. 2**  在综合考虑各类杆件布设要求的前提下，应合杆设施如下：道路照明、交通标志标牌、信号灯、监控、路名牌、公共服务设施指示标志牌等。

**2. 7. 3**  综合杆上搭载设施——标志标牌、监控、信号灯等应按“小型化、减量化”整体优化设计。

**2. 7. 4**  服务对象为道路上各类设施以及道路两侧用户的箱体可设置在道路两侧。设置在路侧的箱体，应按照箱体的功能特点，以“减量化、规范化、安全化、隐形化”为原则，与周边环境景观相协调，有序设置。

**2. 7. 5** 道路箱体的设置区域，应按照下列顺序优先选择：道路两侧的建筑场所内；道路两侧绿地内；其他隐蔽、安全的场所，如周边建筑夹弄内、靠墙位置、小区红线内等；道路公共设施带。

**2. 7. 6**  箱体设置位置应满足交通法规和相应的技术规范要求，不占用人行道通行空间，不影响市容观瞻，不遮挡景观视线。

**2. 7. 7**  按照安全和与道路景观协调一致的要求确定箱体具体设置位置，精细化设计。绿地内的箱体的颜色、外观需与绿地景观相协调，装饰方案应专项设计。

**2. 7. 8**  道路各类箱体设置位置应由各箱体权属单位或设计单位提出，由主管部门统筹协调，合理分配和协调不同类别箱体的具体设置位置，并提出箱体间以及与道路景观之间的协调性要求。

2.8 地下缆线通道

**2. 8. 1**  新建电力、通信线路严禁采用架空敷设形式，应采用地下缆线通道进行敷设。

**2 .8. 2**  地下缆线通道应优先采用缆线管廊形式进行建设，且应满足《电力工程电缆设计标准》GB50217及《通信管道与通道工程设计规范》GB50373的规定。

**2. 8. 3**  新建管线工程工作井应按照最大间距设置。改建管线工程工作井在满足地块需求的情况下应按照最大间距设置。

**2. 8. 4**  地下缆线通道的形式选择应符合下列规定：

当道路存在集中管位且宽度满足缆线管廊与周边管线安全间距要求时，应采用缆线管廊形式。

在街道建设的缆线管廊应采用组合排管式。

当道路管位不满足缆线管廊建设要求时，可采用电力及通信独立缆线通道形式。

2.9 排水（雨水、污水）

**2. 9. 1**  应严格执行雨污分流的原则，雨水、污水管不能混接，同时严格划分强排和非强排区域的界限，避免产生河水倒灌。

**2. 9. 2**  组团级排水管道以重力流形式，分散接入周边市政排水管道，以降低排水管道的埋深。雨水出浜管宜开槽埋管施工，并设置拦污设施。基地内应保持路面清洁，减少入河污染物。

**2. 9. 3**  排水管道设计需对排水管网布局进行统筹考虑，确定其重要节点竖向标高，在履行一定的程序后，可分路段设计，尽量避免倒虹。

**2. 9. 4** 宜推广使用新型排水管道管材，污水管必须采用耐腐蚀材料，或采取合适的防腐措施，其接口和附属构筑物必须采取相应的防腐措施。

**2. 9. 5**  排水管道布置时，过河管道敷设在桥梁引桥段外侧5-8米宽的管线走廊内，并需避让桥台台后桩基和挡土墙桩基。管道确需从河底穿越时，排水管埋设在河道规划河底标高以下并满足设计规范要求的覆土厚度，倒虹管内设计流速需满足规范要求。倒虹管设置事故排出口，应取得水务管理部门的同意。

**2. 9. 6**  当地块所属的排水系统建设尚未完善、地区排水应考虑采取临时排水措施的，临时排水方案应依据地区排水专项规划，其规模需满足在所属排水系统建成前的过渡期的排水安全，同时尽量减少废弃工程。

**2. 9. 7**  市政配套建设的雨污水管网需为街坊地块设置预留检查井，方便地块排水接入。组团级污水管接入市政污水管前，需在建筑控制线与道路红线之间设置排水专用监（检）测井。预留检查井、排水专用检测井均应在控制性详细规划中落实规划用地条件。

**2. 9. 8** 位于机动车道下的排水检查井需采用防沉降井座，排水检查井井盖应采用防盗井盖。应按照标准图设计雨水口，同步设置垃圾拦截装置。位于机动车道和非机动车道的排水窨井，井盖需与路面平齐。位于绿化带内的排水检查井，井盖不应低于路面。

**2. 9. 9**  基础设施建设应综合考虑雨水径流量的削减，人行道、停车场和广场等宜采用渗透性铺面，新建地区硬化地面中可渗透地面面积不宜低于40%，有条件的既有地区对现有硬化地面进行透水性改建；绿地标高宜低于周边地面标高5-25厘米，形成下凹式绿地。

**2. 9. 10**  当场地有条件时，可设置植草沟、渗透池等设施接纳地面径流；地区开发和改建时，宜保留天然可渗透性地面。

2.10 给水

**2. 10. 1** 给水管道的材料选用：

1. 开槽埋管时Φ300以上(含)管径的给水管宜采用球墨铸铁管。

2. 上倒虹过河的给水管宜采用钢管，若穿越河底的给水管应根据不同施工方式采用合理的管线材料。

3. 球墨铸铁管和钢管内壁宜采用水泥砂浆内防腐，球墨铸铁管和钢管应做外防腐。

4. 穿越道路路口的给水管道应选用钢管。

**2. 10. 2** 给水管过河道时，宜设置在单独架设的管线桥上。给水管从河底穿越，需按规范要求，保证覆土厚度。

**2. 10. 3** 在地质条件允许的情况下，根据大居的规划与导入人口，建设具有回灌功能的应急供水深井。

**2. 10. 4**  分期建设的地块，应在大居全面建成后，符合上水管网的环状供水方式，确保规范供水。

2.11 燃气

**2. 11. 1**  燃气管道过河，应执行《城镇燃气设计规范》(GB50028) 相关规范标准建设。

**2. 11. 2**  根据燃气专项规划，明确燃气调压站位置。同时根据燃气调压站位置，合理安排燃气管线位置。燃气调压站设施用地不得占用或挪作他用。

**2. 11. 3**  大居配套急抢修和营业服务站点应根据大居所在地整体情况按照相应标准综合考虑设置。建筑面积在30万平方米以上的（折算约3000户）住宅区应考虑设置综合服务站点，站点用地根据大居控制性详细规划明确位置和面积。

2.12 供电

**2. 12. 1** 供配电规划设计方案，按安全可靠、经济合理、运行灵活、便于管理等原则综合确定。配电站设置需充分考虑其服务半径，缩短供电半径，提高供电质量，满足居民用电需求。

**2. 12. 2**  建筑面积在5万平方米以上的社区内应考虑建设K型站。高层住宅及带电梯的多层住宅、消防设备、水泵等，需有来自不同配电变压器的两路电源。给水泵房宜采用独立的专用供电方式。

**2. 12. 3** 应按照城市管理精细化的相关要求，结合电力行业管理的相关规定，合理确定供电线缆的敷设方式。

**2. 12. 4**  根据大居的规划、开发进度、输变电设施与周边建筑的进度，对部分规划变电站适时安排“土建先行”，封闭围墙并加以标识。

2.13 信息通信

**2. 13. 1** 应编制大型居住社区通信基础设施专项规划，涵盖通信管线、移动通信基站、通信机房、通信设备箱等，并纳入控制性详细规划。通信基础设计应与大型居住社区“同步规划、同步设计、同步施工、同步验收交付”。

**2. 13. 2** 根据通信基础设施专项规划，做好移动通信基站选址并按照规划实施。如缺乏建设条件的，可先行建设临时通信基站，之后再结合其他配套服务设施一并建设。坚持共建共享的建设原则，充分考虑多家运营商的需求，统一功能、集约建设。

**2. 13. 3**  各类通信基础设施应集约共建，满足不少于三家电信企业的需求。其中住宅小区采用光纤通信到户技术的，需要统一建设，以满足不同电信企业共同接入的需求。

**2. 13. 4** 按照多杆合一、多箱合一要求，通信基础设施宜与市政公共设施融合建设。

**2. 13. 5** 宜利用二维码、RFID、物联网等技术，对通信基础设施进行数字化标识与管理。

2.14 邮政

**2. 14. 1** 邮政支局设置标准应符合《上海市控制性详细规划技术准则》的要求。邮政支局服务范围以外的地区，可补充设置邮政所。

**2. 14. 2** 邮政支局宜设置于交通便利、人口集中的地段或主要对外交通设施附近。

**2. 14. 3** 建设标准

1. 邮政支局建筑面积不小于1500平方米，应配置回车场地，回车场地面积不小于500平方米。邮政所建筑面积不小于160平方米，内院设计应设置必要的装卸平台。

2. 邮政设施建筑一层梁下净高不小于3.8米，二层梁下净高不小于3.3米，其中二层荷载不低于500千克每平方米。

3. 建筑内应配置1.5吨货梯，若非单独使用，应配置无机房货梯。

4. 道路应按8吨厢式货车设计，车辆进出通道净高不低于4.5米。

5. 给排水、楼梯、厕所、电梯等设施在土建时一并建设，预留必要的水、电、煤及通信线路等设施或管道。

2.15 环卫

**2. 15 1** 环卫设施是满足社区居民日常生活的必需设施，设置应方便居民使用，不应影响市容观瞻。

**2. 15. 2** 环卫设施配置应综合千人指标与服务半径，设置标准应符合《上海市控制性详细规划技术准则》的要求。

**2. 15. 3** 生活垃圾转运站建设标准

1. 选址

（1）应综合考虑服务区域、服务人口、转运能力、转运模式、运输距离、污染控制、配套条件等因素的影响，应设在交通便利、易安排清运线路的地方。

（2）宜靠近服务区域中心或生活垃圾产量多且交通运输方便、不影响市容景观的地方，应避免设置在人口稠密区，并宜设置在其下风向处，宜与公共绿地地下空间使用等相结合。

（3）不应邻近学校、商场、餐饮店等群众日常生活聚集场所和其它人流密集区域。

（4）宜与公共厕所、环卫道班房、工具房等环卫设施合建。

2. 布局

（1）总平面布置应工艺合理、布置紧凑、交通顺畅，便于转运作业。应符合安全、环保、卫生等要求，应设置围墙。转运作业区应设置于站区主导风向的下风向；车辆出入口应设置在站区远离周边主要环境保护目标的一端。

（2）转运站行政办公与生活服务设施用地面积宜为总用地面积的5%-8%；中小型转运站可根据需要设置附属式公厕，并应与转运设施有效隔离。

3. 建筑要求

（1）外立面以弹性涂料为主，并选用铝合金门窗。

（2）垃圾转运车间应安装便于启闭的卷帘闸门，设置非敞开式通风口。

（3）转运车间地面和内墙面1.5米以下应做防腐处理，且应便于清洗。

（4）电源开关及插座应设置在离地面1.5米以上，电源开关及插座应防水。

4. 设施设备要求

（1）大型转运站在条件许可时应设置双回路电源或配备发电机，中、小型转运站可配备发电机。

（2）应设置积污坑或沉沙井等设施，以收集生产作业过程产生的污水。大、中型转运站宜设置相应的污水收集处理设施。积污坑或沉沙井的形式和容量应与相关工艺要求相匹配。应设置飘尘及臭气控制的相应设施系统，确保符合国家环保要求。

（3）应配置必要的通信设施和监控设备。大型转运站应配备闭路监视系统、交通信号系统及电话对讲系统等。

（4）大、中型垃圾转运站内应设置垃圾称重计量系统，小型转运站宜设置垃圾称重计量系统。

**2. 15. 4** 小型垃圾压缩收集站建设标准

1. 选址

（1）小型垃圾压缩收集站宜与其它建筑综合设置，服务半径根据收集方式确定。

（2）收集站建筑外墙与相邻建筑物的间距应大于5米，并应设置绿化隔离带。

2. 建筑要求

（1）收集站垃圾建筑面积标准应符合《上海市控制性详细规划技术准则》的要求。

（2）外立面以弹性涂料为主，并选用铝合金门窗。

（3）内部应设置简易厕所。

（4）建筑内部装修墙体应瓷砖到顶，地坪采用防滑、耐清洁的地砖贴面。

（5）建筑地面宜采用无盖板的浅排水明沟，以方便冲洗和日常维护。

3. 设施设备要求

（1）收集站内配置的主要设备应有卧式垃圾压缩机、专用垃圾箱、垃圾收集小车和移位设备等组成。压缩机应符合《上海市小型生活垃圾收集压缩站装运设备技术要求》（LHSR01）的有关规定。

（2）应设置控制垃圾压缩机作业的操作室或操作台。

（3）应具有除臭措施。

（4）应设置工人更衣、洗手、或存放工具的设施。

（5）应配备专用供水管路和排污水管路。污水排放应设置集水井，集水井设置应符合相关要求。

（6）内部应配置电话或其他通讯设施。

**2. 15. 5** 公共厕所建设标准

1. 选址

（1）公共厕所的设置应符合《城市环境卫生设施规划规范》（GB/T 50337）、《环境卫生设施设置标准》（CJJ27）和《公共厕所规划和设计标准》（DG/TJ08-401）的有关规定。

（2）大居内的公共厕所服务半径为250-300米，宜结合公共建筑综合设置。

2. 建筑要求

（1）独立式公共厕所类别为《公共厕所规划和设计标准》（DG/TJ08-401）中规定的二类，平均每个厕位建筑面积为5-7平方米。公厕建筑外观应与周边环境相协调，设置无障碍坡道。

（2）附属式公共厕所宜设在建筑物底层或外部场地，应有单独出入口及管理室。

（3）公共厕所男女厕位比例一般区域应为1:1，客流高度聚集区域不应小于1:2，男厕位数应包含男小便站位。公共绿地内的公共厕所应设置第三卫生间，宜与无障碍厕间合建。

（4）公共厕所内墙面应采用釉面瓷砖或光滑通体砖；地面应采用防渗、防滑地砖。

（5）公共厕所应优先考虑自然通风的方式。建筑通风、采光面积之和与地面面积比不宜小于1：8。

3. 设施设备要求

（1）公共厕所应采用节水防臭、性能可靠、故障率低、维修方便的器具，大便器的布置应以蹲便器为主。应选用耐腐蚀和水封性能可靠的地漏。

（2）公共厕所卫生器具的设置应符合现行国家标准《节水型生活用水器具》（CJ/T164）的有关规定，小便器应采用半挂式便斗和每次用水量≤1.5升的冲水系统，坐便器、蹲便器应采用每次用水量≤4升的冲水系统。

（3）其余要求应符合现行上海市地方标准《公共厕所规划和设计标准》（DG/TJ08-401）的有关规定。

**2. 15. 6** 环卫道班房建设标准

1. 建设标准

设置指标见表2-15-1。

2. 装修要求

（1） 外立面以弹性涂料为主，并选用铝合金门窗。

（2） 楼地面以防滑地砖为主，普通房间内墙和顶棚采用乳胶漆，卫生间和盥洗用房等有水房间采用铝扣板吊顶，墙面瓷砖粘贴到吊顶完成面上方。工具用房墙面采用瓷砖贴面,地面采用防滑地砖。

**表2-15-1 道班房设置指标**

|  |  |
| --- | --- |
| 清扫保洁服务区域所在行政区 常住人口密度 (人/平方千米) |  |
| 设置数量 (座/服务半径） | 设置位置（千米） | 建筑面积 |
| 当班工人人均占有建筑面积 （平方米/人） | 最小建筑面积 (平方米) |
| >15000 | 1/0.5～0.8 | 以工人最远步行距离≤0.7～1.0为宜 | 2～4 | 70 |
| 2500～15000 | 1/0.8～1.2 | 以工人最远步行距离≤1.0～1.3为宜 |
| <2500 | 1/1.2～1.5 | 以工人最远步行距离≤1.3～1.7为宜 |
| 注：清扫保洁服务区域常住人口密度按行政区划分计算；表中服务半径系指环卫工人的清扫保洁服务半径，单位为千米； 设置数量取下限的地区，设置位置同取下限；有条件地区可适度提高人均建筑面积。 |

（3） 其余要求应符合现行上海市地方标准《道路清扫保洁作业道班房设置和设计要求》（DB31/T560）的要。

**2. 15. 7** 废物箱设置标准应符合现行文件《上海市道路、公共广场废物箱设置导则》的有关规定。

2.16 消防站

**2. 16. 1** 建设标准

1. 消防站一般应以接到出动指令5分钟内，消防队可达辖区边缘设置，且一级站辖区不宜大于7平方公里，二级站辖区不宜大于4平方公里，小型站辖区不宜大于2平方公里。消防站的设置等级，应与大型居住社区的用地规模和规划设计布局相匹配。规模设置标准见表2-16-1。

**表2-16-1 消防站规模设置标准**

|  |
| --- |
| 一般规模(平方米/处) |
| 建筑面积 | 用地面积 |
| 一级站 2700～4000 | —级站 3900～5600 |
| 二级站 l800～2700 | 二级站 2300～3800 |
| 小型站 650～1000 | 小型站600～1000 |

2. 消防站不宜设在综合性建筑物中，当必须设在综合性建筑物中时，消防站应自成一区，并应有专用出入口。消防车库应布置在建筑物正面一层便于车辆迅速出动的部位。车库内每个车位的面积可按90平方米设置。备勤室不应设在3层或3层以上。

3. 外立面以弹性涂料和真石漆为主，并选用铝合金门窗。普通房间内墙和顶棚采用乳胶漆，卫生间和有水房间采用铝扣板吊顶，墙面瓷砖粘贴到吊顶完成面上方。业务训练用房内墙面采用瓷砖或其他容易清洗的装修材料。

4. 其他设置要求参见《城市消防站建设标准》（建标152）和《城市消防站设计规范》（GB51054）。

2.17 公共绿地

**2. 17. 1** 大居公共绿地主要包括区级、社区级公园，区级、社区级组团绿地、配套公建绿地等。

**2. 17. 2** 大居公共绿地应按照控制性详细规划，明确落实其具体位置和用地面积，服务半径为500-1000米。

**2. 17. 3** 建设要求

1. 建设面积指标

应严格控制公共绿地内各项设施的建设面积指标，其中园路地坪面积占绿地总面积≤15%，硬质景观小品占地面积占绿地总面积≤5%，管理建筑占地不超过用地0.5%，绿化种植面积占绿地总面积≥70%，可供居民进入活动休息绿地面积占总绿地面积≥30%。

2. 种植

（1）公共绿地以乔木为主，宜选择乡土树种，并应结合灌木、花卉、草坪等合理设置，注重生态环境效益。灌木配置不应采用带刺及有毒的品种，如构骨球、夹竹桃等。乔木种植密度应大于0.07株/ 平方米,胸径规格宜10-20厘米。灌木种植密度不应低于25株/平方米，低矮灌木的种植比例应占总绿化面积的50-60%。常绿乔木与落叶乔木的比在1:2-1:3之间，乔灌木与草坪的比为7:3左右，快生树与慢生树的比为3:2左右。

（2）沿园路乔木布置原则：东西向沿路乔树宜采用落叶品种。南北向沿路乔木树宜采用常绿树树种。

3. 游憩设施

绿地内应设置休息座椅、健身活动设施等，按设计安装到位，确保安全方便的使用。

（1）休憩座椅、健身活动设施宜采用成品，其中健身活动设施的成品应注重对材料环保性的要求，以免危害人体健康。

（2）休闲廊架设施以生态的、易维护的材料作为主要装饰材料，以减少后期的管养难度，同时廊架下应配置座椅，以便居民休憩。

（3）公共服务设施未能及时实施的，可先作为临时公共绿地建设，在该地块的醒目位置设置“临时绿地公示牌”。

4. 园路、广场

（1）园路、广场面层应平整、抗滑、耐磨，宜选用透水砖等透水、透气、可循环利用材料，路面结构有足够强度。

（2）重要的景观节点可增加石材的用量。

（3）陶土砖、透水砖以成品采购为准，宜采用60毫米厚。石材宜采用30～50毫米厚石板或弹街石，后期管养方便，不易开裂。

2.18 防护绿地

**2. 18. 1** 本导则所涉及的防护绿地应符合《全国生态公益林建设标准》（GB/T18337.1.2.3）、《上海市生态公益林建设技术规程》（DG/TJ08-2058）、《居住区绿地设计规范》（DB11/T214）等有关技术规范的要求。

**2. 18. 2** 防护绿地建设应因地制宜、因害设防，以乡土乔木为主。应多树种、多层次、多功能相结合，营造稳定、健康的混交林。乔木品种的应选择树干通直，枝叶茂密，树形美观、寿命长，抗废气能力强，滞尘、防噪声效果好的品种。

防护绿地占地面积小于100亩的，主要树种不少于5种；大于100亩小于500亩的，主要树种不少于7种。

**2. 18. 3** 单一乔木树种株数不小于总乔木株数的5%。冠幅较大的乔木初植密度控制在60～80株/亩，冠幅较小的乔木初植密度控制在80-120株/亩。在栽植季节内栽植树木，其成活率应不小于98%；工程验收时的乔木造林保存率应不小于95%。

**2. 18. 4** 防护绿地内内辅道、沟渠面积不应大于林地面积的2%。绿地内建设的道班房，建设面积不应大于防护绿地面积的0.1%。

3 公建配套设施

3.1 概述

**3. 1. 1** 大居应建立配套齐全、功能完善、布局合理、使用便利的公共服务设施体系，构建舒适、友好、安全的社区生活圈。在步行可达的范围内，配置各类社区公共服务设施。考虑未来发展的需要，预留公共服务设施的发展空间，并鼓励不同功能的公共服务设施综合设置。

**3. 1. 2** 依据《城市居住地区和居住区公共服务设施设置标准》（DGJ08-55），公共服务设施包括居住地区级别、居住区级、居住小区级、街坊级四个等级。其中居住地区人口规模一般为20 万人左右，居住区人口规模一般为5万人左右，居住小区人口规模一般为2.5 万人左右，街坊人口规模一般为0.4 万人左右。大居公共服务设施的指标，应与居住人口规模相对应，同时与上海市15分钟生活圈规划一致。其配套设施的面积总指标，宜根据规划布局统一安排。

**3. 1. 3** 社区级公建配套设施（与居住人口规模3-5万人相对应）总体分为基础教育设施和社区级公共服务设施。其中基础教育设施包括托儿所（托育机构）、幼儿园、小学、初中、高中。社区级公共服务设施包括基础保障类设施和品质提升类设施，参见表3-1-1和表3-1-2。

**表3-1-1 社区级基础保障类设施设置标准表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **分类** | **项目** | **内容** | **备注** |
| **行政****管理** | 街道办事处 | 行政管理 | 每个街道（镇），或每个基本管理单元设一处 |
| 派出所 | 户籍、治安管理 |
| 城市管理监督 | 城市市容管理 |
| 税务、工商等 | 专业管理 |
| 房管办 | 系统管理 |
| 社区事务受理服务中心 | 行政和社区事务服务 |
| 社区服务中心 | 中介、协调、指导、教育、综合为老服务等 |
| 居民委员会 | 管理、协调等 | 每1500户设一处 |
| **文化** | 社区文化活动中心、青少年活动中心 | 多功能厅、图书馆、信息苑、社区教育等 |  |
| **体育** | 综合健身馆 | 乒乓球、棋牌、台球、跳操、健身房等 | 鼓励设施集中设置为市民健身活动中心（10万人设一处），包括“一场一馆一池” |
| 游泳池（馆） | 游泳等 |
| 运动场 | 足球场、篮球场、网球场、羽毛球场等 |
| **医疗****卫生** | 社区卫生服务中心 | 基本医疗和基本公共卫生服务 | 每个街道（镇）设一处，需独立用地。人口超过10万的街道（镇），每新增5～10万人口，由政府按标准增设1所社区卫生服务中心。 |
| 卫生服务站 | 社区卫生服务中心延伸服务点 | 1.5 万人设一处 |
| **养老****福利** | 社区养老院 | 养老、护理等 | 2.5 万人设一处 |
| 日间照料中心 | 老人照顾、保健康复、膳食供应 | 1.5 万人设一处 |
| 老年活动室 | 交流、文娱活动等 | 0.5 万人设一处 |
| 工疗、康体服务中心 | 精神疾病工疗、残疾儿童寄托、残疾人康复活动场所、康体服务等 |  |
| **商业** | 室内菜场 | 副食品、蔬菜等 | 1.5 万人设一处 |
| **其它** | 设施预留用地 |  | 需独立用地 |

**表3-1-2 社区级品质提升类设施设置索引表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **分类** | **项目** | **内容** | **备注** |
| **文化****教育** | 社区学校 | 老年大学、成年兴趣培训、职业培训、儿童教育 | 各街道（镇）按需设置 |
| 养育托管点 | 婴幼儿托管、儿童托管 | 1.5 万人设一处 |
| 文化活动室 | 棋牌室、阅览室等 | 1.5 万人设一处 |
| **体育** | 健身点 | 室内健身点、室外健身点 | 0.5 万人设一处，其建筑面积是指室内或室外的场地面积 |
| **商业** | 社区食堂 | 膳食供应 | 1.5 万人设一处 |
| 生活服务点 | 修理服务、家政服务、菜店、快递收发、裁缝店 | 0.5 万人设一处 |

**3. 1. 4** 公共服务设施应根据不同地区的实际情况，满足老人、儿童、青少年、残障人士等不同社会群体的需求，提出差异化的公共服务设施配套要求。

**3. 1. 5**  公建配套设施应符合现行国家标准《智能建筑设计标准》（GB 50314）的有关规定配置建筑智能化系统。

**3. 1. 6** 推行智慧社区建设，架构智慧社区综合信息服务平台，并在此基础上构建面向社区居委会、业主委员会、物业公司、居民、市场服务企业的智慧应用体系。

**3. 1. 7**  公建配套设施的配建车位以地面布置为主，用地紧张确有困难时，可设置一层地下停车库。

**3. 1. 8**  公建配套设施宜按照上海市有关装配式建筑的要求应用装配式建筑技术。

3.2 基础教育设施

**3. 2. 1** 基础教育设施包括托儿所（托育机构）、幼儿园、小学、初中、高中，为大社区内适龄儿童、青少年提供基础的优质均衡教育。

**3. 2. 2** 大居中每1万人应配建15 班幼儿园一所；每 2.5 万人应配建30班小学一所和24班初中一所；每 5 万人应配建 24 班高中一所。

**3. 2. 3** 新建中学用地南北向长度不小于120米，新建小学用地南北向长度不小于80米。学校内运动场（馆）、图书馆宜相对独立布置，在有条件的情况下宜向社会开放。

**3. 2. 4** 选址

1. 新建基础教育设施应选址在空气流通、日照充足、排水通畅、场地平整、远离污染源、河道的地段，应避开交通主干道和地面轨道交通，高压输电线。通航河道不应穿越校区。教育设施不应与不利于学生学习和身心健康、危及学生安全的场所毗邻。应严格按照国家及地方相应建设标准和设计规范进行选址。

2. 新建基础教育设施用地规划选址应避开高层建筑的阴影区，充分考虑周边相邻高层建筑对其日照影响。

3. 为方便家长接送，应在合适位置设置临时停车场地。当校园用地周边道路临时停车区长度不够时，可协调周边地块统筹解决。

**3. 2. 5** 幼儿园、中小学建设标准

1. 外墙装饰及外门窗

外立面应体现幼儿园、中小学建筑的风貌特征，并与周边建筑相协调。中小学外墙饰面以弹性涂料、真石漆为主，幼儿园外墙饰面以弹性涂料为主。选用铝合金门窗，幼儿、中小学生经常出入的场所不得有高出地面的门槛。

2. 楼地面

幼儿园的门厅、走道、楼梯间、晨检室、配乳室、厨房、卫生盥洗室（间）及其它用房采用防滑地砖面层。幼儿园的幼儿活动室、卧室、音乐及舞蹈教室、图书资料兼教研室、教玩具制作兼陈列室、多功能活动室、办公室、会议接待室采用软性楼地面（如木地板等）。室外台阶做好防滑面层。

中小学的普通教室、实验室、自然教室、合班教室、劳技教室、美术教室、书法教室及其辅助用房、保健室、食堂、厨房、厕所、门厅、走廊、楼梯间及其它用房采用防滑地砖或水磨石等面层。中小学的办公室、图书阅览室、心理咨询室采用软性楼地面（如木地板等）。音乐舞蹈（形体）教室、室内篮球场、乒乓球室采用运动PVC地板或运动木地板。中小学的多媒体语言教室、听课室、计算机教室应采用防静电材料，同时应有利于管线埋设和维修。

3. 内墙面

幼儿活动室、音体活动室、办公及辅助用房、门厅、走廊、楼梯间等内墙粉刷环保乳胶漆涂料；幼儿活动室和音体活动室做1-1.2米高的木墙裙或贴塑胶墙裙；幼儿园走道、楼梯间做1-1.2米高瓷砖墙裙；幼儿园餐厅、教工餐厅、保健室做1.5米高瓷砖墙裙；厨房、卫生间、保健室（含隔离间）、消毒间、洗衣房、淋浴房内墙瓷砖到顶。

中小学普通教室、各类专用教室、办公及辅助用房、门厅、走廊、楼梯间等内墙粉刷环保乳胶漆涂料；中小学楼梯间、走廊做1.2米高瓷砖墙裙；中小学餐厅做1.5米高瓷砖墙裙；中小学教学楼饮水处做2.1米高瓷砖墙裙；厨房、卫生间内墙瓷砖到顶。

4. 顶棚

普通教室、各类专用教室、办公及辅助用房、楼梯间等顶棚刷环保乳胶漆涂料；厕所、厨房加工区、备餐间采用铝合金吊平顶。中小学、幼儿园门厅、走廊采用铝制格栅吊顶。

5. 设备安装

 电气照明及管线：幼儿园的幼儿活动室、卧室和教师办公室均采用带防眩光灯罩的荧光灯，中小学的教育用房和办公室安装教室专用格栅荧光灯，中小学教学楼饮水处设置220伏和380伏电源组合插座，其它按设计安装照明及电源插座。幼儿活动室、卧室、备餐间及保健室（含隔离室）安装紫外线消毒灯；计算机等专用教室电源线铺设到配电控制板。

弱电系统：按实际需要设计，电话、网络、有线电视、安全监控等线路布线到位。

固定设施：室内吊扇、防蝇纱窗安装到位。按设计要求预留各功能用房空调设备位置及电源插座，配套管线根据设计位置安装铺设，按设计要求施工，并安装洗手台。食堂入口、加工区应安装风幕机。幼儿园需设置餐梯，设置位置符合食品加工的卫生要求。幼儿园保健室（隔离室）需安装感应龙头。中小学教学楼饮水处设独立的上下水管，饮水槽等。中学设置化学中和池。

6. 室外总体

完成围墙、大门、沥青混凝土路面、侧石及校园内的路灯。幼儿园游戏场地、跑道、活动器械场地铺设完成地下排水管线及基层，安装旗杆；中小学体育活动用地铺设完成地下排水管线及基层，完成领操台、旗杆的施工安装，足球场完成草坪铺设。绿化场地按验收需要，完成场地内草坪及基本的乔、灌木种植。

地下管线（包括给水、雨水、污水、燃气、供电管线等）铺设到位并与源头接通；预埋电话、网络、有线电视、室外广播等地下管线。

中小学、幼儿园出入口外道路宜设置安装交通安全警示标识。

7. 无障碍

中小学、幼儿园建筑应进行无障碍设计，在建筑内合适位置设置1部无障碍电梯，底层男女卫生间各安装一套无障碍卫生设施。

**3. 2. 6**  托儿所（托育机构）建设要求

1. 建设标准

托育机构建筑面积不低于360平方米（只招收本社区适龄幼儿且人数不超过25人的，建筑面积不低于200平方米），幼儿人均建筑面积不低于8平方米。户外场地符合《托儿所、幼儿园建筑设计规范》（JGJ39）的机构，幼儿人均建筑面积不低于6平方米。托育机构应尽可能为幼儿提供户外活动场地。

2． 功能用房

全日制、半日制托育机构的幼儿活动用房包括班级活动单元（含生活区与游戏活动区）、综合活动室等。计时制托育机构的幼儿活动用房包括生活区与游戏活动区。托育机构的服务用房包括保健观察室、晨检处、洗涤消毒用房等。全日制托育机构的附属用房包括厨房、储藏室等；半日制、计时制托育机构的附属用房包括配餐间、储藏室等。

3. 配餐设施

自行加工膳食的全日制托育机构应设不小于30平方米的厨房，其中加工场所不小于23平方米，备餐间不小于7平方米。不自行加工但提供膳食的全日制托育机构，需向有提供中小学餐饮服务资质的企业购买供餐服务，并设不小于8平方米的配餐间。用餐人数超过50人的，执行本市食品经营许可中关于托幼机构食堂要求。半日制和计时制托育机构提供点心的、企事业单位自办托育点且其用餐由本单位食堂提供的，应设不低于8平方米的配餐间。不提供点心的计时制托育机构可无配餐间。

4. 班级规模指标

托育机构按照幼儿年龄编班，2-3岁幼儿生活的班级，每班不超过20人。2岁以下幼儿生活的班级，每班不超过15人。全日制和半日制托育机构不宜超出6个班，计时制托育机构不宜超出4个班。

3.3 行政管理设施

**3. 3. 1** 社区的行政管理设施主要承担大居内居民的各类行政管理及事务服务功能，配置应综合千人指标与服务半径确定，设置标准见表3-1-1，其他设置标准应符合《上海市控制性详细规划技术准则》的要求。

**3. 3. 2** 鼓励街道办事处、城市管理监督、税务、工商等设施在合理的服务半径内集中设置于社区事务受理服务中心。

**3. 3. 3** 社区服务中心应由社区工作用房和居民活动用房构成。社区工作用房宜由服务厅、调解室、警务室、计划生育服务室、社会工作室、慈善物品保管室、社区办公室、辅助用房等构成。居民活动用房宜由居民议事室、社会组织活动室、文体活动室、阅览室、残疾人康复室、多功能室及公共卫生间等构成。

**3. 3. 4** 建设标准

1. 外墙装饰及外门窗

外立面以弹性涂料、真石漆为主，并选用铝合金门窗。

2. 楼地面

完成找平层，并按设计预留一定标高；有防水要求的地面，应按规范要求进行蓄水试验。卫生间楼地面一次性完成，采用防滑地砖。

3. 内墙面及顶棚

完成抹灰或基层找平工程。吊顶施工可纳入再装修项目。卫生间内墙面及顶棚一次性完成，采用面砖及铝合金吊顶。

4. 设备安装

电气照明及管线：一般用房和办公室按设计铺设照明线路与电器插座，特殊用房电源线铺设到配电控制板。

弱电系统：按实际需要设计，铺设有线电视、电话、网络、安全监控等线路到位。

固定设施：一般用房及食堂等预留吊扇吊钩并电源线铺设到位。办公室及特殊用房预留空调设备位置及电源插座。

厨房、厕所配套管线根据设计位置安装铺设。

5. 室外总体

完成围墙、道路混凝土路面及侧石的施工。场地清理平整。

地下管线（包括给水、雨水、污水、燃气、供电管线等）铺设到位，并与源头接通；预埋电话、网络、有线电视等地下管线。

3.4 社区服务设施

**3. 4. 1** 社区服务设施包括社区级的医疗卫生、文化、体育、养老福利等，满足本社区内居民的各类公益性日常生活需求。

**3. 4. 2** 社区文化活动中心、社区体育设施服务半径宜为500-1000米。在合理的服务半径内，鼓励健身馆、游泳池、综合运动场等集中设置为市民健身活动中心。

**3. 4. 3** 社区服务设施选址宜设置在交通便利的中心地段或邻近公共交通站点，环境优美，远离噪声和污染源，为居民提供综合、全面的日常生活服务项目。

1. 社区卫生服务中心、卫生服务站的选址应环境安静，不应与少年儿童活动密集场所相邻。

2. 社区文化活动中心的选址应便于群众活动。

3. 市民健身活动中心的选址应适合开展运动项目的特点和使用要求，并注意体育设施使用时对周围环境的影响。

4. 福利院（养老院）等设施的选址宜便于利用周边的生活、医疗等社会公共服务设施。

**3. 4. 4** 社区服务设施中的一般用房与室外总体建设标准参见本《导则》中社区行政管理设施的建设标准。

**3. 4. 5** 社区卫生服务中心的建设标准

1. 社区卫生服务中心的建筑面积宜按常住人口适度调整，其中改建按每1000人口约60平方米，新建按每1000人口约80平方米，超过5万人口的，其总面积可按此标准适当降低。

建筑布局合理，充分体现保护患者隐私、无障碍设计要求，并符合国家卫生学标准。业务用房使用面积应占社区卫生服务中心房屋使用面积总数的90%以上。

2. 社区卫生服务中心内设的行政及各业务科室，应按职责配备相应面积的房屋。其中每一全科诊室使用面积应不少于8平方米，门诊每一输液椅使用面积不少于2平方米；候诊大厅面积达60 平方米以上，康复业务用房面积80-120平方米，健康教育用房80-100平方米，信息管理用房面积50-80平方米；妇保、儿保门诊和计划免疫及开展母婴保健技术服务的用房应达到本市统一规定的标准。

3. 社区卫生服务中心医疗用房层数为三层及以上应设电梯。

4. 临床科室、预防保健科室和医技科室用房的室内装修，还应符合下列规定：

（1）化验台、操作台等相关的洗涤池和排水管应采用耐腐蚀的材料。

（2）消毒间、卫生间、污物（洗）间等有蒸汽溢出和结露的房间，应采取有效措施，使蒸汽排放顺利、楼地面排水通畅不出现渗漏。内墙采用面砖，吊顶采用铝合金材质。

（3）卫生洁具、洗涤池，应采用耐腐蚀、易清洁的建筑配件。卫生间的洗手池和便器应采用非手动开关。

（4）装修材料应采用环保、无污染的材料。

5. 社区卫生服务中心应结合医疗相关规定及使用单位要求，预留污水处理池及医疗垃圾存放房间，并预埋相关设备安装的孔洞。

3.5 社区商业设施

**3. 5. 1** 社区商业设施配置应综合千人指标与服务半径确定，设置标准应符合《上海市控制性详细规划技术准则》的要求。

**3. 5. 2** 大居商业设施宜布局建设社区综合服务中心及街区生活服务集聚中心，整合菜场、生鲜超市、社区食堂及其他便民消费服务等功能。其他商业设施宜沿社区生活性道路综合设置，为居民提供便利的服务。室内菜场、餐饮类等对居住有影响的商业网点应与住宅分开设置，与住宅间距不小于15米。

**3. 5. 3** 社区商业设施中的一般用房与室外总体建设标准参见本《导则》中社区行政管理设施的建设标准。

**3. 5. 4** 室内菜场设施的建设标准

1. 选址要求

（1）应坚持以人为本的原则，符合市容、交通、环保、市容、消防等有关规定，与社区商业规划建设相结合。

（2）以外墙为界，直线距离1000米以内，无产生有毒有害气体、烟雾、粉尘等的污染源，无生产或贮存易燃、易爆、有毒等危险品的场所。

2. 建筑要求

建筑应具有良好的通风条件，室内宽敞明亮。

3. 规模要求

（1）用于经营的建筑面积应在1000平方米以上。

（2）建筑层高应大于4.2米。场内主通道宽度不小于3米，购物通道宽度不小于2米。

（3）应设置商品卸货场地和非机动车停放场地，应配备1%-2%的建筑面积的内部仓库。

（4）内部应设公共厕所或与合建商业设施共享公共厕所，并设置规范醒目的引导标志。

4. 装修要求

（1）地面应贴防渗、防滑地砖，并向排水槽（两边）倾斜。

（2）内墙（含立柱四周）应贴釉面瓷砖或光滑通体砖，高度不低于2米。

5. 设施设备要求

（1） 需配备合理的供水系统，水产柜应供水到摊，肉柜供水到经营区，熟食经营供水到专间。市场内设罝供消费者使用的供水点。

（2） 下水道应确保畅通，主通道与购物通道交叉处应设窨井，柜台内侧设地漏，柜台外地面设置排水槽。

（3） 水产、冰鲜禽类、活禽经营区的污水排放应设隔离过滤设施。

（4） 需安装高压水冲洗装置以有效冲洗地面和墙面。

（5） 应配备符合用电负荷、安全的供电设施，符合低压电器安装要求，并设漏电防护装置。

（6） 各经营区域应配置带接地线的符合低压电器安装的电源插座。

（7） 应配置统一的废弃物容器、垃圾桶（箱），并设置集中、规范的垃圾房。垃圾房应密闭，有上下水设施，不污染周边环境。

6. 柜台设置

（1） 所有的柜台设置应整齐排列，柜面及边沿挡水凸边应用不锈钢或面砖材料制作。

（2） 柜台立面应贴釉面瓷砖或光滑通体砖，柜台靠通道外侧边沿应设挡水凸边。

（3） 水产品柜台应靠墙设置，布局相对集中合理。内墙面铺设瓷砖到顶。地面铺设防滑地砖，应有一定的排水坡度。

3.6 区级公建配套设施

**3. 6. 1**  区级公共服务设施包括区级行政办公设施，行政区专业部门管理或服务人口规模在20万左右的商业服务、文化、体育、医疗卫生、教育科研、养老福利等设施。

**3. 6. 2**  区级公共服务设施应采用一般规模与千人指标共同控制，设置标准应符合《上海市控制性详细规划技术准则》的要求，具体参见“区级公共服务设施设置标准表”。在综合考虑行政区面积、设施服务半径以及设施运营规模的基础上，统筹区级公共服务设施数量和总规模。

4 建设管理

**4. 1**  大居配套设施应按照“一次规划、按需实施，确保基本、逐步完善，远近结合、统筹兼顾”的要求建设。

配套设施建设主体为政府或政府委托相关单位的，相关部门或单位应当落实与相关新建住宅项目同步建设、同步交付的主体责任。

**4. 2** 区房管部门应当按照配套设施与住宅同步建设、同步竣工的要求，对大居配套建设进行全过程监管，明确新建住宅交付使用标准，及时与配套设施建设主体签订建设协议，按照建设计划时间节点落实配套建设主体责任。加强日常管理，建立基础台账，掌握大居配套设施建设进度。如发现配套设施建设滞后，应上报市推进办，及时进行协调。

**4. 3** 各行业管理部门协调推进项目建议书编制，明确建设边界条件和建设规模，提前开展规划、土地等手续办理等准备工作，提升项目策划生成质量和效率。保证提前介入、全程参与，做到市政、公建配套设施在规划、设计、建设、移交、使用环节的顺利衔接。

**4. 4** 市政公建配套设施规划建设应当符合城市总体规划、控制性详细规划，坚持以人为本、因地制宜、节能省地的原则，实现社会效益、经济效益和环境效益相协调。

**4. 5** 各区在组织编制大型居住社区控制性详细规划时，应在市相关行业主管部门的指导下，同步开展供水、排水、供气、供电、通信、邮政、交通、水系、绿地、环卫等专业规划的编制工作，并将专业规划的评审成果纳入控制性详细规划中。

**4. 6** 根据批准的建设基地拓展区控制性详细规划，加快完善建设基地的市政公建设施等专业规划，并视需要制定修建性详细规划，细化规划要求。

**4. 7** 市政公建配套设施建设项目的规划设计方案、初步设计文件（总体设计文件）、施工图设计文件，需征询所在区的相关行业管理部门和接管单位的意见，并对修改意见的采纳情况予以书面回复。

**4. 8** 规划资源部门应会同发展改革部门牵头协调做好项目规划、土地利用和资金的统筹平衡，指导建设单位落实项目建设条件。所有工程建设项目设计方案由规划资源部门负责审批；交警、交通、绿化市容等其他部门不再对设计方案进行单独审批，由规划资源部门征求相关部门、单位意见。

**4. 9** 先期完成土地储备、采用划拨供地方式的公共服务项目的基础建设和应急工程可将规划土地意见书、用地协议作为使用土地证明文件申请办理建设工程规划许可证。

**4. 10** 承担大居住宅建设任务的建设单位，根据本社区住宅建设单位及配套建设的实际情况，详细编制住宅主体建设和配套设施建设的路线图，统筹考虑主体设施和配套设施的建设时序，合理安排建设周期，保证配套建设与住宅设施建设同步实施、同步竣工。

**4. 11** 市推进办应在每年年初汇总大型居住社区大居的住宅主体和市政、公建配套设施交付计划，报市级主管部门，同时按照大居的项目管理权限，根据属地管辖原则，抄送相应项目所在地的区政府，以便当地政府及行政主管部门对大居竣工项目及时接管并对相应的市政、公建设施计划开通、开办。

**4. 12** 大居首批住宅交付使用时，与之配套的市政、公建设施和公共交通应符合本市新建住宅交付使用许可及标准。

公益性公建配套设施应在申请住宅交付数量达到该地块住宅总量的60%时同步竣工。该地块含两块以上宗地的，其中一块宗地申请住宅交付数量达到该块宗地住宅总量的60%时，该地块宗地上的公益性配套设施必须同步竣工。因土地、拆迁等因素导致公共服务设施尚不具备开工条件的项目申请住宅分期交付使用时，建设单位必须落实可供过渡使用的相应公共服务设施。

**4. 13** 市政公建配套设施建设地块动迁腾地完成后，土地收储部门或项目建设单位应设置围墙（围栏）予以封闭。在住宅地块交付使用前，周边尚未建成的教育、卫生、养老、体育健身、商业、变电站、环卫、公交首末站等配套设施用地，其围栏或围墙上应标示该地块的用途，并按照公示时间建设相应的配套设施。

5 竣工验收

**5. 1** 建设单位应当按照建设工程规划许可证的要求、审查通过的设计文件、工程建设强制性标准等要求完成项目建设。同时完成工程竣工验收，提交规划验收报告和工程质量监督报告。项目验收时，邀请有关部门参加。

**5. 2** 供排水、供电、燃气等市政公用服务进一步优化流程，提高办理效率和透明度，可在施工许可证核发后办理报装手续，在工程建设阶段完成相关设施建设，竣工验收后直接办理接入事宜。

**5. 3** 市政公建配套设施建设项目竣工验收通过后，施工单位负责工程质量保修期内的保修工作，未移交接管前由建设单位承担工程质量的保修责任。

**5. 4** 市政公建配套设施建设项目竣工后，建设单位应当组织设计、勘察、施工、监理、接管单位等有关单位进行竣工验收。未经验收或者验收不合格的市政公建配套设施不得交付使用。

**5. 5** 建设单位应当自工程竣工验收合格之日起15日内，按照规定向竣工备案部门备案。

**5. 6** 建设单位应当严格按照国家有关档案管理的规定，及时收集、整理建设项目各环节的文件资料，建立、健全大居的住宅主体和市政公建配套设施项目档案。

6 移交接管

**6. 1** 在首批居民入住前，配置好道路、公交、教育、卫生、体育、菜场、商业、社区服务等设施；对已有居民入住的基地，加快各类配套设施的开通和开办，改善居民生活。

**6. 2** 在市推进办的指导监督下，区政府应当根据本辖区各基地保障性住房实施计划配套设施配置和人口导入等情况，编制配套设施开办年度计划，并将其纳入各基地配套项目年度建设计划。

**6. 3** 市政公建配套设施建设项目竣工后需要移交的，应当具备以下条件后方可移交：

1. 通过竣工验收及竣工验收备案；

2. 具备安全运行和维护条件；

3. 各项工程建设资料齐全；

4. 已签订工程质量保修书；

5. 相关法律、法规、规章规定的其他条件。

**6. 4** 大居市政配套工程竣工验收合格后，由建设单位收齐相应竣工验收资料，办理移交接管手续。如因特殊原因资料不全的，由建设单位督促施工单位在一定期限内补齐。

**6. 5** 交付使用区域内的配套绿化建设，如确因非种植季节原因需延时绿化建设的，建设单位在交房时需向业主公示住宅交付使用后3个月内完成绿化建设的书面承诺。

**6. 6** 新建、改建的市政道路设施应整体移交。道路配套设施（包括桥梁）：标志标线标、信号灯等交通安全设施、照明、绿化等，宜按单项工程进行移交。因征地、征收等客观原因造成短期内无法整体完工的，建设单位与接管单位通过协商，在确保安全通行的前提下，可将已完工部分先行移交。

**6. 7** 市政道班房、城管用房等设施无法在前期投入建设的，建设单位应与接管部门协商，按交付进度妥善安排好临时性场所，共同确保相关服务的正常开通。邮政支局（所）等配套设施，专营部门按建造成本进行收购，归专营部门使用和管理，并在居民入住前，做到同步使用。

**6. 8** 不同投资来源建设的公益性公建配套设施项目建成并达到交付条件后，建设单位将无偿移交区政府或区政府指定的部门办理相关产权移交手续，并纳入归口使用管理。接收单位不得以任何理由增加接收条件。

**6. 9** 住宅建设项目内配建的公建配套设施，住宅预售或销售合同约定属于全体业主共有（共享）的，按照国家和本市有关法律法规和条例中的有关规定和合同约定条款办理产权确认手续；商业等其他经营性建设项目的配建设施，按照土地出让条件中的规定办理。

**6. 10** 建设单位应在公建配套设施符合移交条件后的1个月内书面通知接收单位。接收单位应自接到通知后，以书面形式及时向建设单位反馈移交方式，建设单位应按照约定，及时进行移交。

**6. 11**  配套设施建设项目竣工验收后6个月内，建设单位应向市或者区城建档案机构报送竣工档案。结建民防工程竣工验收后，建设单位在按照有关规定向城建档案机构报送竣工档案的同时，应当向市或者区民防办报送竣工档案。

**6. 12**  大居的住宅建设与市政、公建配套工程的移交资料主要有五个方面：项目前期审批中的批复、证书等文件； 项目技术设计中的设计文件、地质图、总平面图以及水文、地质勘探报告等；项目建设施工中的各类相关通知、报告、记录、管线图和文件等资料；项目工程监理中的监理合同、工程质量评估报告等；项目竣工验收中的竣工验收报告、保修书、合格证和竣工图等。移交接管协议书应当载明建设单位、接管单位的名称、拟移交项目的名称、位置、规模及其附属设施、相关移交资料明细、工程质量保修责任约定以及双方需要约定的其他事项等内容。

7 资金来源

**7. 1** 大居内配套建设资金采取整基地包干建设方式投资建设市政及公益性公建配套设施,由基地所在区上报资金测算，经第三方咨询单位核证，并经市相关职能部门共同确认计入基地建设成本。

**7. 2** 公益性项目建设资金通过“政府主导、企业参与”的方式筹集，经营性项目由项目建设单位筹资建设。

**7. 3** 公益性项目应严格按照国家和本市现行的标准实施建设。超标准建设的，按照“谁主张，谁出资”原则，由主张方承担超出部分的建设资金。

**7. 4**  经市政府批准，市财力可按一定标准对相关公益性项目的建设给予资金补贴。

**7. 5** 大居内配建的商业服务设施由所在区或者镇按综合成本价收购。

**7. 6** 混合配建的公建配套项目，其建设资金按建筑面积比例分摊出资建设。

**7. 7**  区政府应落实区有关部门制定资金收缴和使用管理具体办法，加强收缴和使用管理。

**7. 8** 使用政府性资金的项目应实行财务监理制，对项目全过程的资金监控、财务管理、投资控制和绩效开展评估工作。政府性资金包括财政预算内投资资金、各类专项建设基金和其他政府性资金。

**7. 9** 项目建设单位应按照基本建设财务管理的规定，建立完善的建设财务制度，设置基本建设账户，实行单独建账、单独核算，加强资金使用和管理。

8 使用管理

**8. 1**  每年年初由市政府与各区政府明确各区大居内配套的年度建设任务和工作责任，形成量化指标。由各相关区政府组织编制对大居内配套年度计划，征求市大居推进办意见后印发。配套项目所在的区负责组织实施市政、公建配套项目的接收、使用和管理工作。

**8. 2** 市政配套设施产权除已有明确规定外，一般归行业主管部门所有。公建配套设施产权除已有明确规定外，均归区政府所有，纳入国有资产管理范畴。建设单位应配合主管部门完成权证移交。

**8. 3** 大居内按规划建设或配置的各类公建配套设施，街道（社区）、镇（乡）应加强对公建配套设施的日常使用和管理，不得擅自改变其使用性质。

**8. 4**  在接收市政配套设施的同时，其养护和维修费用应及时纳入各级政府财政预算，并委托市政配套设施养护单位进行专业养护、维修。

 各专业养护单位应按照行业的要求，制定相关的管理制度和规范，并根据大居居民入住情况，做好日常的市政配套设施运行维护工作。

**8. 5** 在接收公建配套设施后，项目所在的区政府应落实开办经费，督促公建配套设施的使用主管部门，尽快制定开办计划，配备相关人员，做好开办前的准备。同时应积极引入教育、医疗卫生等优质资源，提升大居基本公共服务水平。

附录A 本导则用词说明

**1**． 为了便于在执行本《导则》条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

（1）表示很严格，非这样做不可的用词：

正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；

（2）表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；

（3）表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的用词：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

**2．** 《导则》中指定应按其他有关标准、规范执行时，写法为“应符合……的规定”或“应按……执行”。

附录B 名词解释

**1.** **大型居住社区：**是以廉租住房、共有产权保障住房（经济适用住房）、公共租赁住房、征收安置住房（动迁安置房）等保障性住房和面向中低收入阶层的普通商品住房为主，重点依托新城和轨道交通建设，有一定建设规模、交通方便、配套良好、多类型住宅混合等的居住社区。

**2.** **道路横断面：**指中线上各点的法向切面，城市道路主要包括人行道、非机动车道、机动车道和分隔带以及在用地范围内设置的标志、照明灯柱等附属设施。

**3. 交叉口渠化段：**交叉口渠化设计时，展宽进口端的位置称之为渠化段，也可运用标线、标志和实体设施等措施对交通流作分流和导向设计，以消除交叉口各向交通流间的相互干扰。

**4. 道路纵断面：**通过道路中线的竖向剖面，称为纵断面，主要反映路线起伏、纵坡与原地面的切割情况。

**5. 道路净空：**又称道路建筑限界，是为保证道路上各种车辆、人群的正常通行与安全，在一定的高度和宽度范围内不允许有任何障碍物侵入的空间界线。

**6. 沿街建筑高程：**道路沿线建筑的室外地坪标高。

**7. 土石方平衡：**指土石方的填方和挖方基本平衡，外运量最小。

**8. 路基压实度：**指的是路基压实后的干密度与标准最大干密度之比，以百分率表示。

**9. 专业规划：**专业规划是在专项规划的基础上，对有关综合交通、环境保护、商业网点、医疗卫生、绿地系统、河湖水系、地下空间、基础设施、综合防灾等与城乡空间布局关联度较大的，符合专业特点的规划。一般由主管部门负责相关专业的规划。

**10. 公交港湾式设站：**就是借鉴港口停靠船舶的模式，将城市道路旁的公交站台设计成内弧形向内凹的形状，公交车进站时，就不影响原路其它直行车辆，从而减少公交车进出站对道路交通的影响。

**11. 自适应信号控制系统：**能够自动适应信号控制系统。

**12. 梁底标高：**桥梁中孔上部结构底缘最低点的标高。

**13. 绿化覆盖率：**绿化种植中的乔木、灌木、草坪等所有植被的垂直投影面积占总面积的百分比。

**14. 管线综合：**统筹安排建设地区各类工程管线的空间位置，综合协调工程管线之间以及与城市其它各项工程之间的矛盾所进行的规划。

**15. 强排：**需对水进行增压（通过水泵增压），以克服管道过长或不可遇见的阻力等引起的水流不畅，甚至无法流动。

**16. 非强排：**没有压力的情况下，完全依靠排水管道的倾斜坡度（高差）重力自流。

**17. 重力流：**没有压力的情况下，完全依靠排水管道的倾斜坡度（高差）重力自流。

**18. 雨水出浜管：**雨水经管道收集汇总后排入河道的管道。

**19. 倒虹：**管道遇到河道、铁路等障碍物，不能按原有高程埋设，而从障物下面绕过时采用的一种倒虹形管段。

**20. 上倒虹：**管道遇到河道、铁路等障碍物，不能按原有高程埋设，而从障物上面绕过时采用的一种倒虹形管段。一般容易引起管道内淤积。

**21. K型站：**变电站的型号为K型，目前我市35千伏变电站有典型模式A-F型六类，110千伏变电站有典型模式B型和C型两类。

**22. 服务半径：**以市政公用、公建配套设施为圆心，服务居民范围的最大半径。

**23. 千人指标：**每千居民拥有各项市政公用配套设施、公建配套设施的建筑面积和用地面积，是用来确定配套建设数量的定额指标。

**24. 一般规模：**本《导则》中各项市政公用配套设施、公建配套设施建议采用的一般建筑面积和用地面积。

**25. 公共绿地：**为居住区配套建设、可供居民游智、或开展体育活动的公园绿地。。

**26.** **防护绿地:** 指为满足城市对卫生、隔离、安全的要求而设置的绿化用地,其功能是对自然灾害和城市公害起到一定的防护或减弱作用，不宜兼作公园绿地使用。

**27. 城市家具：**指城市中各种户外环境设施。专业人士介绍，城市家具具体来说，就是信息设施 （[指路标志](https://baike.baidu.com/item/%E6%8C%87%E8%B7%AF%E6%A0%87%E5%BF%97/1873140)、[电话亭](https://baike.baidu.com/item/%E7%94%B5%E8%AF%9D%E4%BA%AD/4150645)、邮箱），卫生设施（公共卫生间、垃圾箱、饮水器），道路照明，安全设施，娱乐服务设施（坐具、桌子、游乐器械、售货亭）， 交通设施（巴士站点、[车棚](https://baike.baidu.com/item/%E8%BD%A6%E6%A3%9A/10221259)）以及艺术景观设施（雕塑、艺术小品）等等。

**28. 区级：**区级公共服务设施包括区级行政办公设施，行政区专业部门管理或服务人口规模在20 万左右的商业服务、文化、体育、医疗卫生、教育科研、养老福利等设施的居住生活聚居地，所配建的设施为区级公共服务设施。

**29. 社区级：**指由城市干道或自然分界线所围合，并与居住人口规模（3～5万人）相对应，配建有较完善的、能满足该社区居民物质与文化生活所需的公共服务设施的居住生活聚居地，所配建的设施为社区级公共服务设施。

**30. 基本管理单元:** 在本市郊区城市化区域集中连片、边界范围相对清晰、人口达到一定规模、管理服务相对自成系统的城市人口聚集区，是承载和配置城市基本公共服务、基层社会管理的非行政层级基本单元。

**31. 配建停车场（库）：**指居住社区、公共建筑物等为满足自身停车需求，在所属地块内设置的停车场（库）。

**32. 托育服务：**为3岁以下幼儿及其家长提供幼儿保育和科学育儿指导的服务。

**33. 托育机构:** 指面向3岁以下幼儿，尤其是2-3岁幼儿实施保育为主、教养融合的幼儿照护的全日制、半日制或计时制机构。

**34. 社区卫生服务中心：**由街道（镇）行政部门管理，集中设置的社区卫生服务中心、卫生服务点等，为社区居民提供预防、保健、医疗、康复、健康教育和计划生育指导等基本医疗和基本公共卫生服务。

**35. 社区文化活动中心：**由街道（镇）行政部门管理，以社区为依托，为社区居民提供文化学习、休闲娱乐等多功能服务的机构或场所。

**36. 市民健身活动中心：**由街道（镇）行政部门管理，集中设置的健身馆、游泳池、综合运动场等，为社区居民提供常见的身体锻炼活动。

**37. 社区事务受理服务中心：**是将社区有关职能部门的各类政务类事项，由原来部门分门受理，归并后实行一门式受理的职能机构。

**38. 保障性住房：**是指廉租住房、共有产权保障住房（经济适用住房）、公共租赁住房和征收安置住房（动迁安置房）。

**39. 廉租住房：**政府以租金补贴或实物配租的方式，向符合城市低收入住房困难条件

的家庭，提供具有保障性质的普通住房。

**40. 共有产权保障住房（经济适用住房）：**政府提供政策优惠，按照有关标准建设，限定套型面积、销售价格，面向本市城镇中低收入住房困难家庭供应的具有保障性质的政策性住房。

**41. 公共租赁住房：**政府提供政策支持，通过专业机构采用市场机制运营，根据基本居住要求限定住房面积和条件，按略低于市场水平的租金，向规定对象供应的保障性租赁住房。

**42. 征收安置住房（动迁安置房）：**政府提供优惠政策，限定建设标准，供应本市重大工程、旧区改造等建设项目被征收居（农）民的保障性住房。

**43. 公益性公建配套设施：**即非盈利性设施，一般根据指令性指标控制，由政府统一建设或住宅区开发建设单位附带建设，权属归政府所有。

**44. 经营性公建配套设施：**是指适宜进行市场化运作、在区内配置的公建配套设施，其建设成本不列入住宅区商品房建设成本。其权属归投资者所有，但交付使用后纳入社区管理，任何单位不得擅自改变其规划用途。

**45. 基地建设成本：**大居建成后，经过项目结算后的成本。

**46. 项目建设成本：**单列项目建成后，经审计后的成本。

**47. 控制性详细规划：**城市、乡镇人民政府城乡规划主管部门根据城市、镇总体规划的要求，用以控制建设用地性质、使用强度和空间环境的规划。

**48. 修建性详细规划：**以[城市总体规划](https://baike.baidu.com/item/%E5%9F%8E%E5%B8%82%E6%80%BB%E4%BD%93%E8%A7%84%E5%88%92/671635)、[分区规划](https://baike.baidu.com/item/%E5%88%86%E5%8C%BA%E8%A7%84%E5%88%92/7788231)或[控制性详细规划](https://baike.baidu.com/item/%E6%8E%A7%E5%88%B6%E6%80%A7%E8%AF%A6%E7%BB%86%E8%A7%84%E5%88%92/4290394)为依据，制订用以指导各项建筑和工程设施的设计和施工的[规划设计](https://baike.baidu.com/item/%E8%A7%84%E5%88%92%E8%AE%BE%E8%AE%A1/10134579)，并以控制性详细规划为依据。

**49. 综合杆：**道路上可搭载照明、交通、监控、通信等多类设施的杆件。

**50. 综合机箱：**综合杆上交通、监控、通信等多类设施配套的集成机箱。

附录C 参考文件与规范汇编

1. 《上海市控制性详细规划技术准则（2016年修订版）》（沪府办[2016] 90号）
2. 《上海市大型居住社区规划设计导则（试行）》（2009）
3. 《上海市保障性住房建筑节能设计指导意见》（沪建交联[2014] 9号）
4. 《上海15分钟社区生活圈规划导则（试行）》（2018）
5. 《城市居住地区和居住区公共服务设施设置标准》（DGJ08-55-2006）
6. 《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）
7. 《城市社区服务站建设标准》（建标167-2014）
8. 《关于发布<绿色保障性住房技术导则>的通知》（建办[2013]195号）
9. 《中小学校体育设施技术规程》（JGJ/T 280 - 2012）
10. 《普通中小学校建设标准》（DG/TJ08-12-2004）
11. 《中小学校设计规范》（GB50099-2011）
12. 《普通幼儿园建设标准》（DG/TJ08-45-2005）
13. 《托儿所、幼儿园建筑设计规范》（JGJ39-2016）
14. 《社区卫生服务中心、站建设标准》 (建标163-2013)
15. 《社区老年人日间照料中心建设标准》（建标143-2010）
16. 《城市绿地分类标准》（CJJ/T 85-2017）
17. 《上海市绿化条例》（2018年修正）
18. 《城市绿地设计规范》（GB 50420-2007 2016年版）
19. 《智慧社区建设指南（试行）》（2014）
20. 《市政公用工程设计文件编制深度规定》（2013年版）
21. 《城市道路工程设计规范》（CJJ37-2012）（2016年版）
22. 《城市道路路线设计规范》（CJJ193-2012）
23. 《城镇道路路面设计规范》（CJJ 169-2012）
24. 《城市道路路基设计规范》（CJJ194-2013）
25. 《城市道路交叉口设计规程》（CJJ152-2010）
26. 《城镇道路工程施工与质量验收规范》（CJJ1-2008）
27. 《道路交通标志和标线》（GB5768-2009）
28. 《城市道路交通标志和标线设置规范》（GB 51038-2015）
29. 《城市道路交通设施设计规范》（GB 50688-2011）
30. 《城市道路照明设计标准》（CJJ45-2015）
31. 《无障碍设计规范》（GB50763-2012）
32. 《城市道路交通规划设计规范》（GB50220-95）
33. 《城市道路设计规程》（DGJ08-2106-2012 J1200-2012）
34. 《路面设计规范》（DG/TJ08-2131-2013 J12442-2013）
35. 《道路路基设计规范》（DG/TJ 08-2237-2017 J13868-2017）
36. 《城市道路平面交叉口规划与设计规程》（DGJ08-96-2013）
37. 《上海市城市道路和公路设计指导意见（试行）》
38. 《地基基础设计规范》（DGJ08-11-2010 J11595-2010）
39. 《地基处理技术规范》（DG/TJ08-40-2010 J11631-2010）
40. 《公路工程技术标准》（JTG B01-2014）

1. [《公路路线设计规范](http://www.baidu.com/link?url=nXcSGJqjJ4zBBpC8yDF8xDh8vibi1VViXDxBcokQ2cDyAJUbHDF8qssiQH3mjGKNN6C" \t "_blank)》（JTG-D20-2017）
2. 《公路路基设计规范》（JTG D30-2015）
3. 《公路沥青路面设计规范》（JTG D50-2017）
4. 《公路水泥混凝土路面设计规范》（JTGD40-2011）
5. 《公路沥青路面施工技术规范》（JTGF40-2004）
6. 《公路路面基层施工技术细则》（JTG/TF20-2015）
7. 《公路排水设计规范》（JTG/T D33-2012）
8. 《公路工程结构可靠度设计统一标准》（GB/T 50283-1999）
9. 《公路桥涵设计通用规范》（JTG D60-2015）
10. 《城市桥梁设计规范》（CJJ 11-2011）
11. 《城市桥梁抗震设计规范》（CJJ 166-2011）
12. 《公路桥涵地基与基础设计规范》（JTG D63-2007）
13. 《公路钢筋混凝土及预应力混凝土桥涵设计规范》（JTG 3362-2018）
14. 《公路桥梁抗震设计细则》（JTG/T B02-01-2008）
15. 《公路桥涵施工技术规范》（JTG/T F50-2011）
16. 《城镇给水排水技术规范》（GB50788-2012）
17. 《室外排水设计规范》（GB50014-2006）（2016年版）
18. 《混凝土和钢筋混凝土排水管》（GB/T11836-2009）
19. 《埋地塑料排水管道工程技术规程》（CJJ143-2010）
20. 《埋地塑料排水管道工程技术规程》（DG/TJ08-308-2002）
21. 《给水排水工程构筑物结构设计规范》（GB50069-2002）
22. 《砌体结构设计规范》（GB50003-2011）
23. 《混凝土结构设计规范》（GB50010-2010）
24. 《内河通航标准》（GB50139-2014）
25. 《城镇道路养护技术规范》（CJJ 36-2016）
26. 《城市道路养护技术规程》（DG/TJ08-92-2013）
27. 《城市道路路名牌》（DB31/T 416-2008）
28. 《道路公共服务设施指示标志技术标准》 （DG/TJ08-2228-2017）
29. 《道路声屏障结构技术规范》（DG/TJ08-2086-2011）
30. 《道路LED照明应用技术规范》（DG/TJ08-2182-2015）
31. 《城市道路掘路修复技术规程》（DG/TJ08-2257-2018）
32. 《建筑工程交通设计及停车库（场）设置标准》（DG/TJ08-7-2014）
33. 《城市道路交通标志、标线、信号设施养护技术标准》（DG/TJ08-2256-2018）
34. 《中华人民共和国航道法》（全国人大十二次会议）
35. 《上海市内河航道管理条例》（上海市人民代表大会常务委员会第五十七号公告）
36. 《上海市公共汽车和电车客运服务规范》
37. 《上海市公共汽（电）车客运线路优化导则》
38. 《公共汽（电）车中途候车设施配置规范》（DG/TJ08-2052-2009）
39. 《公共汽车和电车首末站、枢纽站建设标准》（DG/TJ08-2057-2009）
40. 《公共汽（电）车首末站外观标志及功能配置标准》（Q/GJ001-2013）
41. 《公园设计规范》（GB51192-2016）
42. 《居住区绿地设计规范》（DB11/T214-2016）
43. 《城市居住区景观环境设计导则》（DB21/T1170-2000）
44. 《上海市生态公益林建设技术规程》（DG/TJ08-2058-2009）
45. 《关于推进做实基本管理单元的实施意见》（沪民区划[2018] 6号）
46. 《上海市体育改革发展“十三五”规划》（沪府办发[2016] 52号）
47. 《上海市社区卫生服务中心设置基本标准》、《上海市社区卫生服务站设置基本标准》（沪卫基层[2006] 13号）
48. 《省级以下邮政管理业务用房建设标准》（建标183-2017）
49. 《公共厕所规划和设计标准》（DG/TJ08-401-2016）
50. 《生活垃圾转运站技术规范》（CJJ/T47-2016）
51. 《小型压缩式生活垃圾收集站设置标准》（DG/TJ08-402-2000）
52. 《菜市场设置与管理规范》（DB31/T344-2005）
53. 《2017年示范性标准化菜市场建设工作方案》
54. 《关于做实本市郊区基本管理单元的意见》（沪民区划[2015] 19号）
55. 《上海市人民政府印发关于推进本市大型居住社区市政公建配套设施建设和管理若干意见的通知》（沪府发[2009] 44号）
56. 《上海市人民政府关于加强本市大型居住区行政管理和公共服务资源配置的若干意见 》（沪府[2012] 46号）
57. 《关于搞好本市保障性住房大型居住社区市政公建设施基本配套的若干意见》（沪府发[2013] 1号）
58. 《上海市人民政府办公厅转发市住房城乡建设管理委关于加强本市大型居住社区配套建设管理实施意见的通知》（沪府办[2016] 83号）
59. 关于印发《关于加强本市大型居住社区市政公建配套设施接管和运营管理若干意见》的通知（沪建配套联[2016] 908号）
60. 《上海市人民政府办公厅转发市住房城乡建设管理委员会等五部门关于进一步加强本市大型居住社区保障性住房建设和管理工作若干意见的通知》 （沪府办[2017] 77号 ）
61. 《关于印发修订后的<上海市新建住宅交付使用许可规定>实施细则的通知》（沪房建管[2018] 102号）
62. 《上海市工程建设项目审批制度改革试点实施方案》
63. 《城市环境卫生设施规划规范》（[GB/T 50337-2018](https://www.baidu.com/link?url=Be2c0Q0f1pYONLRqcsOa57GoRfzNJMd44BwnEkct7G9fSov_Du3zoWggXCJmLOfjxc59ITjgGmFaUZKIan1c6_&wd=&eqid=c85377e600127b2f000000035ca8d383)）
64. 《环境卫生设施设置标准》（CJJ27-2012）
65. 《节水型生活用水器具》（CJ/T164）
66. 《城市消防站建设标准》（建标152-2017）
67. 《城市消防站设计规范》（GB51054-2014）
68. 《邮政普遍服务规范》（[DB31/T1016-2016](http://www.csres.com/detail/294246.html)）
69. 《道路清扫保洁作业道班房设置和设计要求》（DB31/T560-2011）
70. 《上海市道路、公共广场废物箱设置导则》
71. 《关于促进和加强本市3岁以下幼儿托育服务工作的指导意见》的通知（沪府发[2018]19号）
72. 《上海市3岁以下幼儿托育机构设置标准（试行）》的通知（沪教委基[2018]27号）
73. 《商务部关于加快城乡便民消费服务中心建设的指导意见》（商服贸函[2018]157号）
74. 《社区商业设置规范》（沪质技监标[2007]156号）
75. 《上海市街道设计导则》
76. 《市政道路建设及整治工程全要素技术规定（试行）》
77. 《电力工程电缆设计标准》（GB50217）
78. 《通信管道与通道工程设计规范》（GB50373）

**上海市保障性住房（大型居住社区）**

**配套建设管理导则**

**(基地内市政公建配套)**

# 条文说明

**目 次**

[1总则 45](#_Toc12949345)

[1. 1 编制目的 45](#_Toc12949346)

[1. 2 适用范围 45](#_Toc12949347)

[1. 3 基本原则 45](#_Toc12949348)

[1. 4 总体要求 45](#_Toc12949349)

[2 市政公用配套设施 46](#_Toc12949350)

[2. 1 概述 46](#_Toc12949351)

[2. 2 城市道路 46](#_Toc12949352)

[2. 3 交通 47](#_Toc12949353)

[2. 4 桥梁、河道 47](#_Toc12949354)

[2. 5 道路绿化 47](#_Toc12949355)

[2. 6 管线综合 48](#_Toc12949356)

[2. 7 综合杆与综合箱 48](#_Toc12949357)

[2. 8 地下缆线通道 48](#_Toc12949358)

[2. 9 排水（雨水、污水） 48](#_Toc12949359)

[2. 10 给水 48](#_Toc12949360)

[2. 11 燃气 49](#_Toc12949361)

[2. 12 供电 49](#_Toc12949362)

[2. 13 信息通信 49](#_Toc12949363)

[2. 14 邮政 50](#_Toc12949364)

[2. 15 环卫 50](#_Toc12949365)

[2. 16 消防站 50](#_Toc12949367)

[2. 17 公共绿地 50](#_Toc12949368)

[2. 18 防护绿地 51](#_Toc12949369)

[3 公建配套设施 52](#_Toc12949370)

[3. 1 概述 52](#_Toc12949371)

[3. 2 基础教育设施 52](#_Toc12949372)

[3. 3 行政管理设施 53](#_Toc12949373)

[3. 4 社区服务设施 53](#_Toc12949374)

[3. 5 社区商业金融设施 54](#_Toc12949375)

[3. 6 区级公建配套设施 54](#_Toc12949376)

[4 建设管理 55](#_Toc12949377)

[5 竣工验收 56](#_Toc12949378)

[6 移交接管 57](#_Toc12949379)

[7 资金来源 58](#_Toc12949380)

[8 使用管理 59](#_Toc12949381)

1总则

1.1 编制目的

**1. 1** 本条为修订本《导则》的目的。本市“四位一体”的保障性住房大型居住社区（以下简称“大居”）推进多年来，已经在大居市政、公建设施的配套建设上积累了成熟的经验。由于在规划设计、项目建设、移交接管、开办经营等方面有其特殊性，根据上海市“十三五”住房建设发展规划，还需开工建设大居若干。为规范大居配套的建设管理要求，合理控制配套建设成本，确保大居内的配套建设与住宅主体建设同步，以保障入住居民基本生活需要，特修订本《导则》。

1.2 适用范围

**1. 2** 本条明确了《导则》的适用范围，包括配套设施的基本内容，以及大居配套工程适用《导则》的时间、程序界定。

1.3 基本原则

**1. 3** 本条总结了多年配套建设的成功经验，同时又结合国情、市情，实事求是地提出大居配套的基本要求，坚持将资源节约、绿色环保和高质安全、便于管理贯穿于大居配套建设的始终，从而使《导则》的修订在兼顾超前性的同时，更有可操作性。

1.4 总体要求

**1. 4** 本条明确了大社区配套建设必须执行国家和上海颁布的规划、标准、规范，同时又要符合各专业规划，要充分利用市有关部门设立的绿色通道，加快办理配套工程的各项手续。

2 市政公用配套设施

2.1 概述

**2. 1. 1** 公共交通设施应符合城市总体规划及公共交通规划，体现公交优先，并宜与道路同步设计。

**2. 1. 4** 根据上海市人民政府办公厅印发《关于开展本市架空线入地和合杆整治工作的实施意见》的通知，在中心城、新城、中心镇范围内的城市道路，不得新设置架空线及杆架或者在已有的杆架上增设架空线。各类园区及成片区域新建开发时，以架空线入地及合杆为标准。因此，大居建设时宜从所处地理位置、专业规划、投资落实等方面综合考虑架空线入地以及综合杆的建设。

**2. 1. 6**  根据沪建设施联[2017]267号“关于印发《关于本市地下管线纳入地下综合管廊的若干意见》的通知”，为合理利用地下空间，大居建设应根据管线综合专项规划，统筹考虑城市地下综合管廊的规划与建设。

**2. 1. 7**  海绵城市建设应坚持规划引领、生态优先、安全为重、因地制宜和统筹建设的原则。**2. 1. 8** 道路工程设计应贯彻落实《上海市街道设计导则》的相关要求，从“主动重视机动车通行”向“全面关注人的交流和生活方式“转变，从“道路红线管控”向“街道空间管控”转变，从“工程性设计”向“整体空间环境设计”转变，从“强调交通功能”向“促进城市街区发展”转变。

**2. 1. 10** 《市政道路建设及整治工程全要素技术规定（试行）》整合各专业规范及标准，细化街道设计导则，提升现状市政道路建设标准，推进城市管理精细化。大居市政道路的路面系统、地下管线、综合杆、综合箱、城市家具的规划设计、建设养护与运营管理应满足《市政道路建设及整治工程全要素技术规定（试行）》的相关要求。

2.2 城市道路

**2. 2. 1** 为保障道路人行空间以及满足道路绿化率的要求，城市支路的规划红线宽度以不小于20m为宜。红线宽度小于20m的道路应综合交通、绿化、人行空间进行断面设计，并应充分征询交警、绿化局、规划局意见。

**2. 2. 3** 人行道铺装以及无障碍设计可参照《架空线入地和合杆整治工程全要素技术规定（试行）》的相关要求。

**2. 2. 5**  道路的纵断面设计要结合道路规划控制标高，管线布置等多重因素，从有利于入住居民出行安全考虑，降低道路与小区出入口高差，必要情况下可设定缓冲段。

**2. 2. 8**  考虑到大居工程时间跨度大，先期施工的道路可能需作为施工车辆通行使用，该条明确其路面结构的基层部分需予加强，同时建设单位应做好维护和管理工作。

2.3 交通

**2. 3. 1**  鉴于大居中入住居民通过公交出行的比例高，公交专项规划拟先行编制，并纳入控制性详细规划，从而确保公交线路在大居建成之初即可开通。

**2. 3. 9** 道路信号系统的设置应提前征询交警部门意见，根据交警部门的意见选择相应的信号控制系统。

2.4 桥梁、河道

**2. 4. 1**  桥梁栏杆在确保强度安全的情况下可进行适当的景观设计，其造型应与桥型相适应，并与周围环境协调。

**2. 4. 2** 对于建设条件困难，无法满足桥梁梁底标高的工程，可征询水务主管部门，适当调整梁底标高。

**2. 4. 6**  对于管线过桥方式应综合专业公司及水务部门的意见综合考虑，尽可能采用对环境影响小并且经济的方案。

**2. 4. 8**  根据《上海市跨、穿、沿河构筑物河道管理技术规定》沿河新建、扩建、改建的建设项目立项或者申请建设许可时，应当将区域内河段的部分整治项目纳入建设项目计划并与建设项目同步实施。从保障桥梁安全出发，结合河道管理的需要，桥梁垂直投影面内及上下游各30米河道两岸堤防（防汛墙）需同步按规划要求实施。

2.5 道路绿化

**2. 5. 1** 本条道路绿地面积按照《上海市绿化条例》规定，部分实施中确有困难的道路，可提前与绿化管理部门沟通。

**2. 5. 2** 为提高大居内主要道路的景观效果，在设计前期阶段进行功能分析，定位为出入主要干道、门户道路，景观轴线道路的，其绿化建设标准应适当提高。有条件形成绿带的应栽植高大乔木，并形成复层结构。

行道树种植需增加附属设施，落叶行道树必须使用水泥单柱桩进行支撑，常绿行道树需使用扁担桩或四角桩支撑。

**2. 5. 3**  行道树苗木胸径及树种选择应征询各区绿化部门意见。

**2. 5. 8**  本条明确了大居道路绿化建设时处非种植季，为避免浪费，可在建设单位作出书面承诺后，分段验收，从而保证道路能按时启用。

2.6 管线综合

**2. 6. 4** 架空线入地、合杆改建等掘路修复工程宜参照上海市工程建设规范《城市道路掘路修复技术规程》（DG/TJ 08-2257）确定修复方案。

**2. 6. 5** 控制性详细规划阶段应在桥梁外侧预留5～8米宽的管线走廊，为市政管线过河创造条件。

2.7 综合杆与综合箱

**2. 7. 4** 综合杆的布设应综合考虑现状地下位置、照明要求、行道树等因素，减少行道树对公安监控、交通信号灯、道路指示牌等杆上设施的遮挡影响。

**2. 7. 8** 综合设备箱设置要求：道路交叉口及周边80m内，综合杆需要安装监控设备的，单侧总数不宜超过1个。综合电源箱设置应满足以下要求：服务半径小于300m的路段，单侧总数不宜超过1个

2.8 地下缆线通道

**2. 8. 2** 地下缆线通道采用电力及通信独立通道形式时，应符合下列规定：1、电力通道设置应符合《电力工程电缆设计标准》（GB50217）的规定。2、通信管道设置应符合《通信管道与通道工程设计规范》（GB50373）的规定。

2.9 排水（雨水、污水）

**2. 9. 9**  根据海绵城市建设要求，道路设计时宜考虑海绵城市相应措施。

2.10 给水

**2. 10. 4** 分期建成时，给水管网是枝状的，全面建成后，应形成环状。

2.11 燃气

**2. 11. 2**  大居的导入人口数量直接影响供气方式，在不同的区域需要设置区域调压站和应急服务站点，因此需要建设单位提前做好大居的燃气专业和专项规划。

2.12 供电

**2. 12. 2** 为确保大居入住居民的安全用电、用水以及住宅消防要求，大居需配置来自不同配电压的两路电源，对水泵房独立专用供电。

**2. 12. 4**  为避免由于建设周期原因，变电站建设滞后于住宅建设，可适时安排规划变电站土建先行，并封闭围墙加以标识。

2.13 信息通信

**2. 13. 1** 通信基础设施专项规划有关内容应纳入大型居住社区的控制性详细规划，在大型居住社区的规划建设时，要同步规划和建设各类通信基础设施，在市政道路及其防护绿带以及其他市政设施规划时，要按国家有关要求，为基站、铁塔预留位置和空间，同时统筹考虑基站配套引电和通信管线的需求，做好通信基础设施规划与电力设施规划的衔接。大型居住社区控制性详细规划的编制，应深化通信基础设施专项规划确定的通信基础设施用地布局，明确用地位置和规模，以及建设项目基站、铁塔配建要求，提出通信管线控制要求。应根据控制性详细规划，将通信基础设施规划有关内容列入大型居住社区土地出让的规划设计条件中。在审查审批大型居住社区规划方案时，要将建设通信基础设施的有关规划设计和预留安装条件作为审查的重要内容。

**2. 13. 2** 本条要求通信基站的选址要在大居建设之初先行确定，如确有困难的，也要先行建设临时通信基站，以保证大居居民的通信畅通。

**2. 13. 3** 大居的各类通信基础设施要集约共建，满足在公平竞争的前提下，优先让有信誉、有规模的国有骨干电信企业，如：上海电信、上海移动、东方有线等进入大居，同时积极为其提供接入条件。

2.14 邮政

**2. 14. 1～3** 根据上海市地方规范《邮政普遍服务规范》（[DB31/T1016-2016](http://www.csres.com/detail/294246.html)）和《省级以下邮政管理业务用房建设标准》（建标183-2017），结合上海市实际情况，编制邮政设施建设标准。

2.15 环卫

**2. 15. 3** 生活垃圾转运站建设标准主要根据《上海市控制性详细规划技术准则》（2016年修订版）、《生活垃圾转运站技术规范》（CJJ/T47-2016）综合确定，并明确了内外装修的主要做法。

**2. 15. 4** 小型垃圾压缩收集站建设标准主要根据《上海市控制性详细规划技术准则》（2016年修订版）、《小型压缩式生活垃圾收集站设置标准》（DG/TJ08-402-2000）综合确定，并明确了内外装修的主要做法。

小型垃圾压缩收集站服务半径根据收集方式确定：采用人力收集，服务半径宜为0.4千米以内，最大不宜超过1千米；采用小型机动车收集，服务半径不宜超过2千米。

**2. 15. 5** 公共厕所建设标准主要根据 《上海市控制性详细规划技术准则》（2016年修订版）、上海市地方规范《公共厕所规划和设计标准》（DG/TJ08-401-2016）综合确定，同时强调宜结合社区的公共建筑综合设置，并明确了内外装修的主要做法。

**2. 15. 6** 环卫道班房建设标准主要根据《道路清扫保洁作业道班房设置和设计要求》（DB31/T560-2011）的规定，并明确了内外装修的主要做法。

2.16 消防站

**2. 16. 1** 参照 《城市消防站建设标准》（建标152-2017）和《城市消防站设计规范》（GB51054-

2014）增设消防站建设要求，并明确了内外装修的主要做法。

2.17 公共绿地

**2. 17. 1** 保障性住房规划范围内的组团绿地、宅旁绿地、配套公建绿地和小区道路绿地纳入大居公共绿地范围。

**2. 17. 2～3** 大居公共绿地配置以及服务半径，主要根据《上海市控制性详细规划技术准则》（2016年修订版）8.3条与上海市工程建设规范《城市居住地区和居住区公共服务设施设置标准》中相应规定确定。考虑城市形象，公共服务设施未能及时实施的，可先作为临时公共绿地建设，并在该地块醒目的位置标明。

**2. 17. 4** 为了进一步提升保障性住房公共绿地的建设标准，方便后期建设程序的操作，有必要针对具体建设项目，形成定量化的指标建议。

2.18 防护绿地

**2. 18. 1** 社区防护绿地建设标准应当符合行业性建设指导标准的有关技术规范的要求。

**2. 18. 2～6** 结合社区周边建设条件的基本情况，提出相应防护绿带的建设指标要求。

3 公建配套设施

3.1 概述

**3. 1. 1-3. 1. 2、3. 1. 4** 本《导则》所指的大居（社区级）公建配套设施与《城市居住地区和居住区公共服务设施设置标准》（DGJ08-55-2006）中的居住小区级、街坊级公共服务设施，及《上海市控制性详细规划技术准则》（2016年修订版）中的社区级公共服务设施相对应。

**3. 1. 2** 本条内容根据上海市工程建设规范《城市居住地区和居住区公共服务设施设置标准》（DGJ08-55-2006）中1.0.4、1.0.5条确定。

**3. 1. 3** 根据《上海市控制性详细规划技术准则》（2016年修订版），基础保障类设施是满足社区居民基本生活需求、应当设置的设施。品质提升类设施是为了提升社区居民的生活品质，根据人口结构、行为特征、居民需求等可选择设置的设施。

表3-1-1社区级基础保障类设施设置标准表主要依据《上海市控制性详细规划技术准则》（2016年修订版）确定，另外表格备注中：

1. 根据《关于推进做实基本管理单元的实施意见》，增加“每个基本管理单元设一处”。

2. 根据《关于做实本市郊区基本管理单元的意见》，基本单元的设置条件：集中城市化地区达到一定的面积规模，一般应为2平方公里以上，区域边界较为清晰；城市化人口达到一定规模，常住人口一般为2万人以上；人口集聚产生的管理服务需求需要就近提供；充分考虑历史沿革和群众认同。以有大量城市人口和管理服务需求的撤制镇区、一定入住规模的大居基地、实行“镇管社区”的片区为主要表现形态。

3.结合相关部门的意见，居民委员会通常为“每1500户设一处”。

4.根据《上海市体育改革发展“十三五”规划》（沪府办发[2016] 52号）增加“鼓励设施集中设置为市民健身活动中心（10万人设一处），包括‘一场一馆一池’。”

3.2 基础教育设施

**3. 2. 2** 根据《上海市控制性详细规划技术准则》（2016年修订版）7.5条，按人口规模配置相应的基础教育设施，并根据教委的有关意见，补充相对应的班级数。

**3. 2. 3** 本条内容根据《上海市控制性详细规划技术准则》（2016年修订版）中的相应条文确定，在条件允许的情况下，新建中学用地南北向长度宜不小于130米，新建小学用地南北向长度宜不小于90米。宜在中小学南北用地留有30米以上跑道缓冲区。

**3. 2. 4** 本条内容主要根据上海市工程建设规范《普通幼儿园建设标准》（DG/TJ08-45-2005）、《普通中小学校建设标准》（DG/TJ08-12-2004）中相应条文确定。根据主管部门的有关意见，教育设施不得与高压变电站、煤气站、燃气调压站等危险建、构筑物相邻，与学校毗邻的城市主干道应设置相应的安全设施，以保障学生安全通过。不应与集贸市场、公共交通枢纽站、精神病院、医院的传染病和太平间、殡葬场所、垃圾堆场、垃圾（污水）处理站、监狱、戒毒所、公安看守所、强辐射区域等不利于学生学习和身心健康，以及危及学生安全的场所毗邻。

**3. 2. 5** 幼儿园、中小学建设标准主要根据各区大居内基础教育设施使用后的反馈并结合主管部门意见确定。其中紫外线消毒灯需配有显示开启、防眩光灯罩的节能指示灯。幼儿园在条件允许的情况下，宜设置送餐梯和餐具回收餐梯两部，设置位置符合食品加工的卫生要求。足球场的草坪根据项目具体情况，选择天然或人工草坪铺设。

**3. 2. 6**  (托儿所）托育机构相关内容根据“上海市人民政府印发《关于促进和加强本市3岁以下幼儿托育服务工作的指导意见》的通知（沪府发[2018]19号）”、“上海市教育委员会等16部门关于印发《上海市3岁以下幼儿托育机构设置标准（试行）》的通知（沪教委基[2018]27号）”中的相关要求编制。

3.3 行政管理设施

**3. 3. 1** 社区的行政管理设施配置标准主要根据《上海市控制性详细规划技术准则》（2016年修订版）与上海市工程建设规范《城市居住地区和居住区公共服务设施设置标准》（DGJ08-55-2006）中相应条文确定。

**3. 3. 2** 公共配套设施集中设置既便于服务居民，又有利于土地的集约使用，因此鼓励相关设施在合理的服务半径内集中设置。

**3. 3. 4** 行政管理设施在建成移交后，接收部门通常根据各自的功能用途，进行不同的装饰工程。为避免移交后二次装修导致浪费资源、污染环境，因此在大居的行政管理设施建设时，对内外墙、门窗、楼地面、设备和室外总体等，做出了基本的规定，避免重复装饰。

3.4 社区服务设施

**3. 4. 1** 社区级的医疗卫生、文化、体育、福利等统一归类为社区服务设施。

**3. 4. 2-3. 4. 3** 在合理的服务半径内，社区服务设施中的体育设施可集中设置为市民健身活动中心。社区卫生服务中心、卫生服务点等集中设置为社区医疗卫生中心。

**3. 4. 5** 本内容主要根据《上海市社区卫生服务中心设置基本标准》（沪卫基层[2006]13号）的面积要求及市卫生健康委的最新要求确定。

社区卫生服务中心关于电梯设置的标准根据《社区卫生服务中心、站建设标准》（建标163-2013）的要求确定。

 临床科室、预防保健科室和医技科室用房的装修标准参见《社区卫生服务中心、站建设标准》（建标163-2013），并相应增加了社区卫生服务中心等设施的特殊要求。

3.5 社区商业金融设施

**3. 5. 2** 本条内容根据《商务部关于加快城乡便民消费服务中心建设的指导意见》（商服贸函[2018]157号）、上海市地方标准《社区商业设置规范》（沪质技监标[2007]156号）的有关要求制定。

**3. 5. 4** 根据《菜市场设置与管理规范》（DB31/T344-2005）、《2017年示范性标准化菜市场建设工作方案》规定了菜场的选址、规模、装修、设备设施等要求。

3.6 区级公建配套设施

**3. 6. 1-3. 6. 2** 本《导则》所指的区级公建配套设施与《上海市控制性详细规划技术准则》（2016年修订版）中的区级公共服务设施相对应。

区级公建配套设施的内容主要根据《上海市控制性详细规划技术准则》（2016年修订版）中7.3.1、7.3.2确定。

4 建设管理

**4. 1** 本条规定了大居配套设施建设的基本原则。

**4. 2** 本条规定了区房管局对同步建设、同步竣工以及建设全过程有监管的职责，并应及时掌握大居配套设施建设的进度，如出现建设滞后情况，应及时与市推进办沟通。

**4. 3** 本条规定了各行业管理部门应当做好大居配套项目的准备工作，使各环节有效衔接。

**4. 5** 本条具体明确了各专业规划编制的指导单位、编制主体和审核单位，同时强调了专业规划的成果必须纳入控制性详细规划的工作原则。

**4. 7** 本条明确了大居建设前期工作中，要充分听取各区行业主管部门意见，同时要求对意见采纳与否需予书面回复。

**4. 10** 本条规定了建设单位在大居配套建设中的职责，除制定路线图以外，还需考虑建设时序、建设周期。

**4. 12** 本条规定了大居首批住宅交付时，其市政、公建配套设施必须达到基本配置要求，以及各类配套设施交付的最终时间节点。

**4. 13** 本条要求市政、公建配套设施未实施的，必须明确标示用途，也可封闭围合、强化管

理以及实施主体，以保证按规划建成市政、公建配套设施。

5 竣工验收

**5. 1** 本条规定了建设单位完成建设项目的依据，同时规定了再完成竣工验收后需要提交的两份报告。

**5. 2**  本条规定了排水、供水、燃气等市政公用服务流程得到优化，其接入事宜可在完成建设和竣工验收后直接进行办理。

**5. 5**  本条规定了建设单位在竣工验收后备案的主体责任。房屋工程附属设施与大居建筑主体一并办理竣工验收及备案，不再单独办理。

**5. 6**  本条规定了建设单位在竣工验收后，应对大居建设项目的资料进行归档。

6 移交接管

**6. 2** 本条规定了配套设施年度开办计划的编制主体，同时规定了配套设施年度开办计划应当纳入项目年度建设计划中。

**6. 4** 本条规定了竣工验收后，收集资料以及办理移交接管手续的主体，同时规定了资料不全的督促主体。

**6. 6** 本条规定了大居中道路设施移交的具体要求，以及为确保道路竣工后设施的管理，也可对道路的附属工程分单项进行移交。

**6. 7** 鉴于大居建设周期等原因，按规范配置的市政道班房难以在工程建设初期投入使用的，可安排临时场所，但建设单位必须向接管单位做出承诺。

**6. 10** 本条具体规定了公建配套工程移交的要求和时间节点。

**6. 11** 本条规定了建设单位报送竣工档案的职责与期限，同时规定了结建民防的档案报送职责。

**6. 12** 本条规定了大居内配套市政公建项目移交资料，同时写明了移交接管协议书包含的内容以及需要明确的事项。

7 资金来源

**7. 1** 本条规定了大居配套设施建设的投资建设方式，同时规定了核实论证主体以及计入基地建设成本的方式。

**7. 2** 本条规定了公益性项目以及经营性项目的筹集方式。

**7. 3** 本条明确了公益性项目建设标准，同时明确了对于超出标准建设的建设资金承担主体。

**7. 6**  本条明确了混合配建的公建配套项目分摊出资方式。

**7. 8** 本条对使用政府性资金的项目应实行财务监理制提出要求。

**7. 9** 本条规定了项目建设单位应当建立、完善财务制度及加强资金的使用管理。

8 使用管理

**8. 1** 本条明确了由市政府作为明确大居内配套的年度建设任务的责任主体，同时明确区政府大居配套项目建设使用管理的主体。

**8. 2** 本条明确了大居市政、公建设施权籍的归属，同时明确了建设单位在设施权证移交的责任。

**8. 4** 本条明确了市政配套设施维护和维修费用以及养护、维修主体及责任。

**8. 5** 本条规定了接受公建配套设施后，项目所在区的职责，并且应当积极引入优质资源。