烟 台 市 人 民 政 府

关于2024年高品质住宅设计大赛的通告

各有关单位:

为深入贯彻党的二十大精神，落实绿色低碳、智慧科技、全龄友好等发展理念，促进房地产业良性循环和健康发展，烟台市人民政府、山东省住房和城乡建设厅、山东省总工会、中国勘察设计协会决定联合举办2024年高品质住宅设计大赛。现将有关事项通告如下:

一、总体要求

推动高品质住宅建设，在全国勘察设计行业进一步营造重视住宅、研究住宅的积极氛围，激发广大设计人员的为民情怀和创作热情，共同打造高品质住宅设计样本，推动设计成果落地实施，建成一批高品质住宅示范项目，提升我国住宅设计和建设水平，促进住房和城乡建设事业高质量发展。

二、大赛主题

绿色低碳　智慧宜居

三、组织机构

主办单位　烟台市人民政府

山东省住房和城乡建设厅

山东省总工会

中国勘察设计协会

承办单位 烟台市住房和城乡建设局

烟台市自然资源和规划局

烟台市总工会

山东省建设工会

山东省勘察设计协会

协办单位 烟台市勘察设计协会

烟台市城市规划编研中心

烟台主城控股集团有限公司

烟台盛世兴尧房地产开发有限公司

烟台大学建筑学院

鲁东大学土木工程学院

四、参赛条件

大赛面向全国设计单位，凡符合资格、资质要求并以单位组建的设计团队均可报名参赛。

（一）参赛人

1.在中华人民共和国注册且具有工程设计综合资质或建筑行业甲级、建筑行业（建筑工程）专业甲级、城乡规划甲级中一项资质的企业，以及建筑工程甲级设计事务所、具有相应资质的国内高等院校均可参赛。符合以上条件报名参赛的机构，以下简称“参赛人”。

2.报名参赛的机构和参赛人员均无重大质量安全责任事故，参赛机构无被列入失信单位。

（二）设计团队

1.一个参赛人可同时组建多支设计团队报名参赛。

设计团队组建要求：由一名主创人员担任一支设计团队的负责人并冠名，该负责人在同一赛题中不得兼任其他设计团队负责人；每支设计团队中应包含至少一名国家一级注册建筑师人员；每支设计团队的人员总数限15人（含）以内。

2.报名时应提供设计团队的负责人、至少一名国家一级注册建筑师人员的个人信息；提交参赛作品时，应提供设计团队的其他人员个人信息。

五、设计对象

本届赛共设置两个赛题，都是即将开发建设的真实住宅项目，均位于山东省烟台市，一个赛题为滨水住宅项目，另一个赛题为临山住宅项目。

参赛人可自行选择全部两个赛题或其中任意一个赛题，提交参赛设计作品。

六、参赛要求

参赛作品需符合优质住宅发展方向，贯彻“适用、经济、绿色、美观”的建设方针。

（一）内容要求：突显地域特色、绿色低碳、智慧宜居、配套服务设施完善、环境优美、全龄友好、新材料新技术及绿色建

材运等方面。

（二）设计要求：大赛采取“真题、真赛、真建”的竞赛模式，参赛作品必须满足烟台市行政审批部门及开发建设单位的规划要求、建设条件，包括：建筑退线、日照间距、绿建设计、配套配建、停车泊车、业态定位、户型要求等；严格按照参赛赛题地块设计内容清单设计，不满足要求的作品将被取消比赛资格。

七、成果材料

（一）必须提交内容

申报表、A3 文本、展板、多媒体文件和电子文档 U 盘

（二）自选提交内容

BIM 模型、模型照片等其他相关文件。

八、评选与奖励

（一）成果奖项

大赛奖项名称为：2024 年高品质住宅设计大赛奖。

大赛组委会将邀请全国住宅领域专家组建大赛初评委员会和终评委员会，开展线上初评和会议终评工作，分别评选出每个赛题的一、二、三等奖作品。

按照精神奖励为主、物质奖励为辅原则，大赛每个赛题设一等奖 5 名，每个奖金 8 万元；二等奖 10 名，每个奖金 3 万元；三等奖 15 名，颁发获奖证书。

荣获赛题一等奖并被赛题项目开发建设单位选用的作品，其相关设计成果将作为相应赛题项目的行政审批依据之一。

大赛的全部获奖作品将通过各主办单位官网、大赛官方网站以及中国勘察设计协会会刊《中国勘察设计》杂志及其网站和公众号等平台宣传展示；主办单位将视情况组织获奖参赛人自愿搭建获奖作品模型，组织开展全国范围的大赛成果巡回展和论坛等活动，展示宣传大赛成果。

（二）组织奖项

对动员发动广泛深入、组织工作周密扎实、获奖项目量多质优、社会影响力大、工作成效明显的单位及个人授予优秀组织奖。

九、时间安排

（一）大赛报名

自本公告发布之日起，符合大赛资格要求的参赛人请通过大赛官方网站指定栏目进行报名，截止时间：2024年7月7日18:00。

（二）线上答疑

报名成功的参赛人可通过大赛官方网站指定栏目提交大赛问题，截止时间：2024年7月15日18:00。大赛技术答疑组负责集中答疑并将通过大赛官方网站公布答疑文件。

（三）作品提交

参赛人应通过大赛官方网站指定栏目提交参赛作品电子文件，纸质文件邮寄到指定地址，截止时间以纸质文件收取时间为准，截止时间：2024年8月31日18:00。

（四）技术审核

大赛技术审查组将于9月1日—5日对参赛作品是否符合本

公告的相关规定要求进行技术审核。

9月6日—20日组织评审,采取线上初评和会议终评两个环节。

（五）线上初评

线上初评通过线上盲评、盲投等方式，每个赛题选出 30 个作品进入现场终评环节。

（六）会议终评

大赛终评会议，在烟台举行，最终评选出每个赛题的一、二、三等奖,评委会成员由国内知名专家、烟台市审批部门及开发建设单位工作人员组成。

（七）成果公示

10月8日前通过各主办单位官方网站和大赛官方网站发布大赛成果公示文件。

（八）举办大赛成果发布会、成果展及论坛。

10月15日前举办大赛成果发布会、成果展及论坛。

十、其他事宜

（一）大赛费用

大赛为公益性活动，不向参赛人收取任何费用。大赛成果的宣传活动不收取费用，也不向获奖作品参赛人支付宣传稿费。

（二）知识产权

参赛作品不得有知识产权权属争议。参加过其它竞赛的作品、使用他人曾经在公开场合发表过的创意作品均不得参赛，一经发现将取消参赛资格。

参赛作品除作者署名权以外，其全部著作权归大赛主办单位所有。

（三）其他要求

评选过程严格保密。参赛作品的文件名和文件内容中不得出现任何有关人员、设计团队、所在单位、参赛人的文字、图案或任何其它信息，否则将被取消参赛资格。

十一、联系方式

联系人：姜温华、牛志荟，联系电话：0535-2150866、0535-2150877、13326380679;

材料邮寄地址：烟台市莱山区港城东大街 1295 号百伟国际大厦 A 座 8 楼大赛组织办公室;

官方网站：dasai.ytkcsj.com;

管理系统技术支持联系人：高茂椿，联系电话：0535-2150826。

附件：1.2024 年高品质住宅设计大赛参赛具体要求

2.2024 年高品质住宅设计大赛成果材料具体要求

3.2024 年高品质住宅设计大赛成果申报表

4.2024 年高品质住宅设计成果申报汇总表

5.2024 年高品质住宅设计大赛设计条件与要求

——滨水赛题

6. 2024 年高品质住宅设计大赛设计条件与要求

——临山赛题

烟台市人民政府　山东省住房和城乡建设厅　山东省总工会

中国勘察设计协会

2024 年 6 月 25 日

附件 1

2024 年高品质住宅设计大赛
参赛具体要求

一、突显地域特色

结合烟台的地域、气候、文化和时代等特点，与城市整体风貌和环境相协调，统筹城市地域特征的规划设计策略，对住区整体空间肌理、建筑高度和密度等进行有效控制和协调，在城市设计、山海特点、建筑风格、细部处理、建筑色彩、材料做法等方面体现地方特色和当代居住生活氛围，提高规划设计方案策划水平。

二、绿色低碳

全面提升室内健康性能、空气环境、隔声性能，保障室内光环境、热湿环境和水环境水平，在室内智慧智能、适老适幼、卫生防疫方面等提出设计解决方案。创新全装修建筑部品设计方法与装配式装修技术，倡导“菜单式”装修，鼓励提出具有创新性的绿色低碳化、健康智慧化、数字信息化、新型工业化等综合技术解决方案，推进标准化设计、工业化生产、装配化施工、一体化装修、信息化管理和智能化应用。

三、智慧宜居

以提高住宅建造质量保障为导向，按照遵循烟台高品质住宅指引“五恒”要求实施，即恒静、恒温、恒湿、恒氧、恒洁，大力提升住宅设计的安全耐久水平，鼓励创新住宅设

计有关结构安全、建筑防火、建筑抗震方法，研究住宅相关逃生避难、应急设施等设计措施。

四、配套服务设施完善

落实完整居住社区建设标准，为居住者提供完备的居住环境、配套设施与服务，满足居民托幼、养老、健身等居住生活需求。住区车辆停车与自行车等设施、垃圾收运与存放设施等设置便于使用。体现创新性设计理念、功能合理紧凑、设备设施完备、优化住宅功能空间高效集约的设计技术，通过人性化布局与空间设计提高居住功能空间精细化水平。

五、环境优美

住区规划因地制宜、结构清晰、交通合理，环境宜居。统筹自然生态环境与人文环境和谐共融。室外噪声等环境质量、防灾与市政基础设施、海绵场地等保障措施完善。要满足多群体居住者生活方式和价值观多样化要求、家庭多元化与家庭全生命期的居住需求，鼓励以新建筑体系探索可持续发展的住宅设计方法，创新设计选择性强的、具有灵活性的套型空间与系列化适应性住宅产品。

六、全龄友好

积极应对老龄化、少子化社会变化，营建住区全龄友好整体环境，系统推进无障碍设施、适老化服务设施、儿童设施与场地、邻里交往空间、社区公共无障碍卫生间和住区标识系统等设计水平提升。

七、新材料、新技术及绿色建材运用

提升住宅全生命周期安全保障和长期品质的水平，创新

高品质可检修可更新的长寿化住宅建筑产品。推行灵活可变的大空间建筑体系设计，减少改造或拆除造成的资源浪费。鼓励管线与主体结构分离设计方法，提高住宅可更新性设计水平，注重采用便于检修维护的标准化部品部件。

附件 2

2024 年高品质住宅设计大赛
成果材料具体要求

参赛作品应充分表达设计意图，表现方式不限。

一、必须提交内容

（一）申报表（一式三份，见附件 3）

（二）A3 彩色文本 1 套

1.设计说明：方案设计理念及创意、项目区位、已有规划、周边现状的关系、建设规模、规划布局、交通组织、方案特色、户型设计等。

2.设计图纸：要求画面清晰，色彩明快，分辨率高，统一为 A3 大小图纸包括:

①区位图;

②现状图（标注清楚道路红线、绿线、蓝线等）;

②总平面图（与现状地形叠加、经济技术指标）;

③鸟瞰图;

④主要重要分析图（场地、户型分析图等）;

⑤公共配套设施情况图;

⑥其他主要效果图（重要节点、沿街透视图，单体效果图，夜景效果图，实景叠加图等）;

⑦所有建筑单体的平立剖等（包含地上、地下）。

3.方案标题：主标题自拟，副标题统一为“2024年高品质住宅设计大赛”。

（三）展板2块

每个参赛作品制作展板（无边框的轻质展板）2块，表达设计意图并展示主要内容，尺寸为800mm×1200mm，竖向布置。

（四）背封要求

参赛作品一律不设图签，不得在参赛作品中出现表明单位或个人身份的各种标志或文字，在A3彩色文本、展板背后右下角密封参赛方案名称、参赛单位名称、主要设计人员姓名及联系方式，并用不透明材料密封，待评审后统一开封。凡作品中出现特别标记的一律取消参赛资格。

（五）多媒体材料

1.格式为MP4，一般建设项目不超过5分钟。

2.演示文件要求能自动播放、进度可控，并配有同步语音解说，普通话要标准。

3.方案应突出重点、清晰简捷。

4.演示文件应播放顺畅，播放中不得间断、卡壳，不得出现杂音，画面品质高清。

（六）电子文档U盘1份

1.申报表、汇总表Word文件和盖章版PDF扫描件。

2.A3彩色文本电子文件，独立的单页PDF格式，分辨率不小于300dpi。

3.展板电子文件，独立的单页 PDF 格式，分辨率不小于 300dpi。

4.多媒体材料，格式为 MP4，画面品质高清,不得出现杂音。

二、选择提交内容

BIM 模型、模型照片等其他相关文件。

三、所有报送的参赛材料均不退还，请设计者自行留底。组织方享有作品的出版权。

附件 3

2024 年高品质住宅设计大赛成果申报表

参赛单位（公章）:　　联系人:　　联系电话:

方案类型:				
方案名称:				
参赛人员	姓名	专业	职务	职称
	（此处填作品主创人）			

注: 1. 参赛作品的主创人和其他参赛人员一经确定，不得修改;

2. 方案类型: 地块 1 滨水赛题

地块 2 临山赛题

附件 4

2024 年高品质住宅设计大赛成果申报汇总表

参赛单位（公章）:

序号	方案类型	方案名称	参赛人员（限 15 人（含）以内、第一位为主创人）	联系电话
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
...				

注：1. 参赛作品的主创人和其他参赛人员一经确定，不得修改；

2. 方案类型：地块 1 滨水赛题

地块 2 临山赛题

附件 5

2024 年高品质住宅设计大赛设计条件与要求
——滨水赛题

目　录

一、建设单位简介
二、地块基本信息
（一）区域位置
（二）用地现状及周边情况
三、地块规划条件
（一）规划条件
（二）建设工程规划设计条件
四、地块建设条件
（一）项目定位
（二）全生命周期
（三）可实施性
（四）创新设计

一、建设单位简介

烟台主城控股集团有限公司成立于2022年9月，注册资本100亿元，是芝罘区委、区政府直接管理的国有独资企业。

主城控股集团肩负烟台市中心城区“城市更新主力军、重大项目先锋队、市场改革先行者”使命，深度聚焦城市更新、产业投资、资本运作三大核心业务，锚定金融赋能、城市运营、工程建设、文旅开发、教育产业、医疗康养、供应链管理等优势领域，靶向发力，集团总资产规模达700亿元，净资产400亿元。下属烟台芝罘财金控股集团有限公司（以下简称“财金集团”）、烟台市建投发展集团有限公司（以下简称“建投集团”）两大全资集团化核心子公司，其中财金集团拥有中诚信、联合评级双“AA+”国内评级，以及“惠誉BBB-、中国诚信（亚太）BBBg+”双国际投资级评级；建投集团拥有联合评级“AA+”国内评级。是山东省内为数不多的拥有2家“AA+”信用等级下属子公司的区县级优质国企。

二、地块基本信息

（一）区域位置

该项目地处芝罘区幸福新城起步区，位于幸福新城的北端，濒临滨海一线。东部与海上世界项目接壤，西部与开发区一河之隔；距离烟台火车站6km，距离烟台南火车站16km，距离烟台西火车站26km，距离蓬莱国际机场约30 Km。（详见图1）

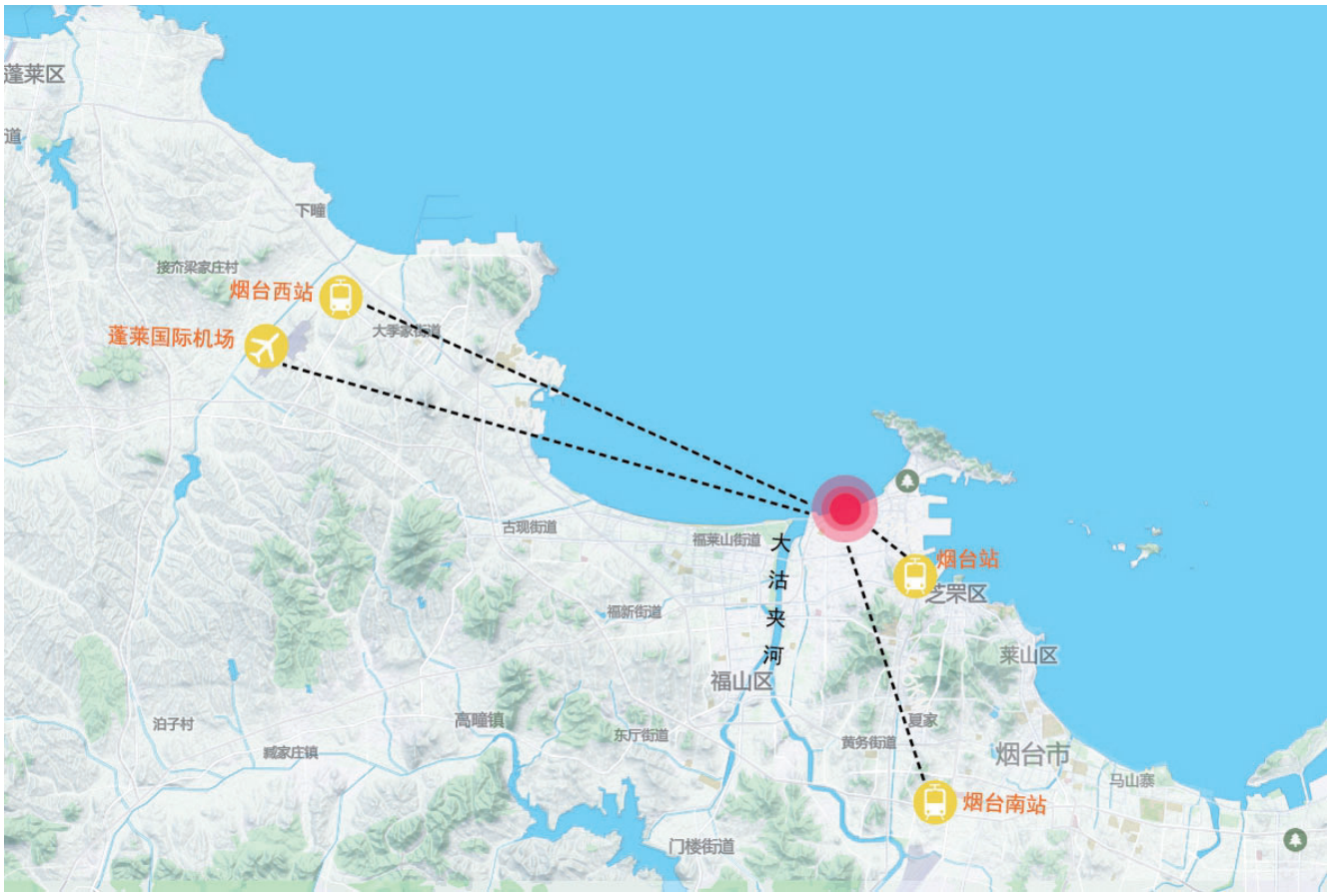


图 1 用地区位示意图

（二）用地现状及周边情况

参赛用地北临海滨公园，周边服务半径 4km 范围内，医疗、文化、公园等方面的配套设施相对完善，交通条件便利。（见图 2、图 3）

B3 地块北至幸福北路，东至创业路，南至福源路，西至福瑞西街。（见图 4）

（1）周边用地情况：以居住、商业、商务、教育用地为主。新建赤山未来城、幸福金茂悦、三盛汝悦铭著、上实云麓等居住小区，拥有较高的居住人气；在建商务办公建筑有深蓝国际

人才交流中心、幸福新城总部基地等项目，为幸福新城注入产业发展活力；已建的烟台一中幸福校区、南通路小学幸福分校及在建的幸福新城配套中学，为幸福新城提供优质教育资源。

（2）周边交通条件：参赛地块周边城市道路基本建成，与东部待建的海上世界项目、西部开发区的交通联系较为便利，也为场地开发建设提供完善的市政配套条件。

（3）周边景观资源：参赛地块步行五分钟内向北可达海滨公园，步行十分钟内向西可达大沽夹河生态游园，向东可达城市绿廊，周边景观资源较为丰富，为参赛用地提供了良好的居住环境和休闲娱乐空间。



图 2 片区已建及待建情况图

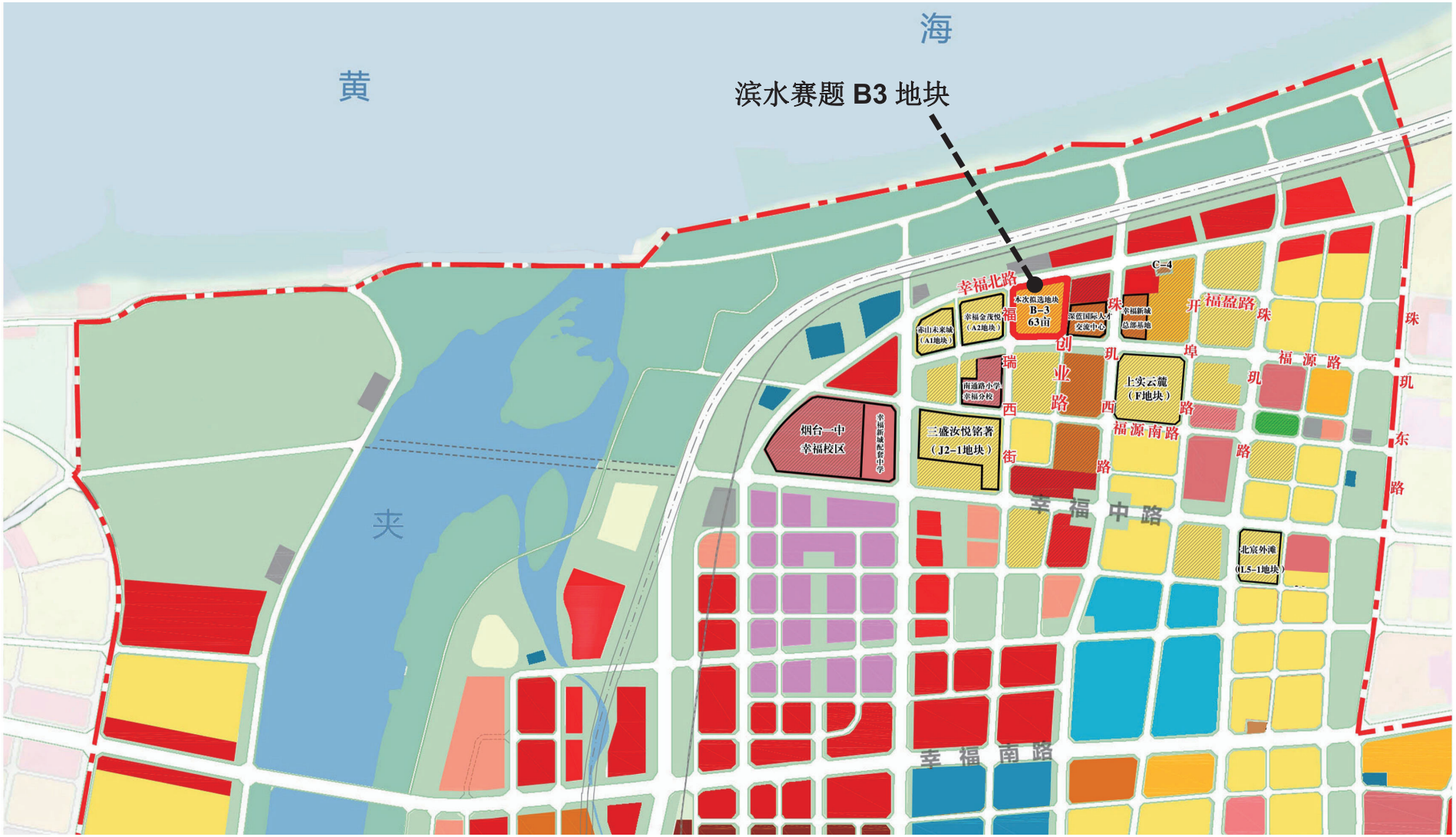


图 3 滨水赛题——土地利用规划图



图 4　滨水赛题——B3 地块现状航拍图

三、地块规划条件

本赛题地块根据《烟台市自然资源和规划局规划条件及建设工程规划设计要求》（ 烟自然资规芝赛字〔2024〕第 2 号）

根据《中华人民共和国城乡规划法》《山东省城乡规划条例》及有关法规、规范等要求，经烟台市自然资源和规划局项目审定委员会第 20 次会议研究，同意幸福新城 B3 地块规划条件及建设工程规划设计要求。

（一）规划条件

1. 用地情况

1.1 规划用地范围：西至福瑞西街，东至创业路，南至福源路，北至幸福北路。(详见图 5)

1.2 基地概况：位于芝罘区幸福新城北侧，幸福北路以南，福瑞西街以东，现状主要为空地。

1.3 规划可建设用地面积：约 4.19 公顷。

1.4 规划道路红线宽度：创业路 15 米，福瑞西街 30 米，福源路 30 米，幸福北路 40 米。

1.5 规划绿线：创业路 4 米，福瑞西街 6 米，福源路 12 米，幸福北路 12 米。

1.6 建筑物后退道路红线及用地边界距离：规划建筑退创业路多层不小于 10 米，高层不小于 15 米，退福瑞西街多层不小于 20 米，高层不小于 25 米，退福源路、幸福北路多层不小于 25 米，高层不小于 30 米，且满足规范要求。

2. 用地使用性质：居住兼容商业

3.用地使用强度（以可建设用地计算）

3.1 容积率：≤1.6 且>1.5

3.2 建筑密度：≤20%

3.3 绿地率：＞35%

3.4 人均公共绿地面积：≥0.5 平方米/人

3.5 规划地上建筑面积:

规划地上建筑面积≤67040 平方米，其中住宅建筑面积≤63620 平方米，商业建筑面积约 2200 平方米，物业用房建筑面积≥520 平方米，养老用房建筑面积≥350 平方米，警务室建筑面积≥80 平方米，公厕建筑面积≥60 平方米，室内配套体育设施建筑面积≥210 平方米；规划地上建筑面积＞62850 平方米。

本竞赛地上建筑面积以计容建筑面积计算，除以下情形以外其他按照国家相关规范执行:

（1）住宅的起居室、客厅、餐厅等设置挑空空间且通高部分（不得超过该建筑 2 个自然层高）挑空楼板开洞面积总和不超过该挑空空间所处户内各层水平投影面积（不含套内入户花园及阳台建筑面积）30%且不大于 50 平方米的部分，按照单层计入容积率建筑面积；住宅建筑公共部分的门厅、大堂、中庭等处设置挑空空间的，按照单层计入容积率建筑面积。

（2）住宅建筑的架空层作为公共开放空间、绿化使用的不计入容积率建筑面积。

（3）开敞阳台进深不超出 2 米的部分，按其水平投影面积的一半计算容积率建筑面积；户属空中花园、空中共享平台，满

足相关设计要求的不计入容积率建筑面积。

（4）建筑面积计算至外墙保温层，保温层外的保护层、找平层、饰面层等不计入容积率建筑面积。

（5）半地下室规划为停车、储藏、设置市政设备等功能，且高出地面小于2.2米的，不计入容积率建筑面积。

（6）住宅首层可设置室外专有庭院，地下负一层可设置下沉露天小院，与下沉小院相连的地下负一层储藏室不计入容积率建筑面积。

（7）公共开放空间的交通附属设施（含专用楼梯、电梯及坡道），不计入容积率建筑面积。

（8）建筑物屋顶的梯屋、电梯机房、水箱间、人防报警间、通信基站机房，且上述建筑面积累计不大于屋顶面积25%时，不计入容积率建筑面积。

（9）住宅区内供电动车充电设施的专用配电房、独立设置的公用配电房、设置在住宅建筑首层及以上的公用配电房（指需移交供电部门的10kv及以下电压等级的供配电设施，包括环网室、配电室等）不计入容积率建筑面积。

（10）鼓励小区住宅建筑间建设地面风雨连廊，不计入容积率建筑面积和建筑密度。

3.6 规划地下建筑面积：

地下车库建筑面积约35200平方米。

3.7 建筑高度：＜80米。

3.8 地下空间开发利用要求：应充分开发利用地下空间，满

足地下停车、人防、设备用房等要求。

4.基础设施和公共服务设施配套要求

4.1 文化体育设施：依据《烟台市全民健身实施计划（2021-2025 年）》，新建居住区配套体育设施室外人均用地面积不低于 0.3 平方米。

4.2 停车场、库：实施停车位分区差异化设置，未经审批不得改作它用，并满足以下有关规定。

机动车停车场、库：公共建筑停车位按照每百平方米建筑面积商业 1.5 个设置，地上停车位数量应为总停车位数量的 10%—20%；住宅停车全部采用地下停车场，按照每百平方米建筑面积不少于 1.5 个设置。在居住街坊出入口安排访客临时车位。

非机动车停车场、库（自行车、摩托车、电动车存车处）：按照每户 1-2 辆；建筑面积地上每辆 0.8-1.2 平方米、地下每辆 1.5-1.8 平方米进行配建。

4.3 电动汽车充电设施：住宅配建停车位应 100%建设充电基础设施或预留建设安装条件。

4.4 管线综合：给水、雨水、污水、电力、电讯、燃气、热力等管线必须与城市管线衔接，必须采用地下敷设的方式（确需经过论证，可采用地上敷设方式），其中排水管线必须雨污分流设计，并配套中水设施。

未尽事宜应符合国家、省、市相关规划、法规、标准规范、政策文件等有关规定。

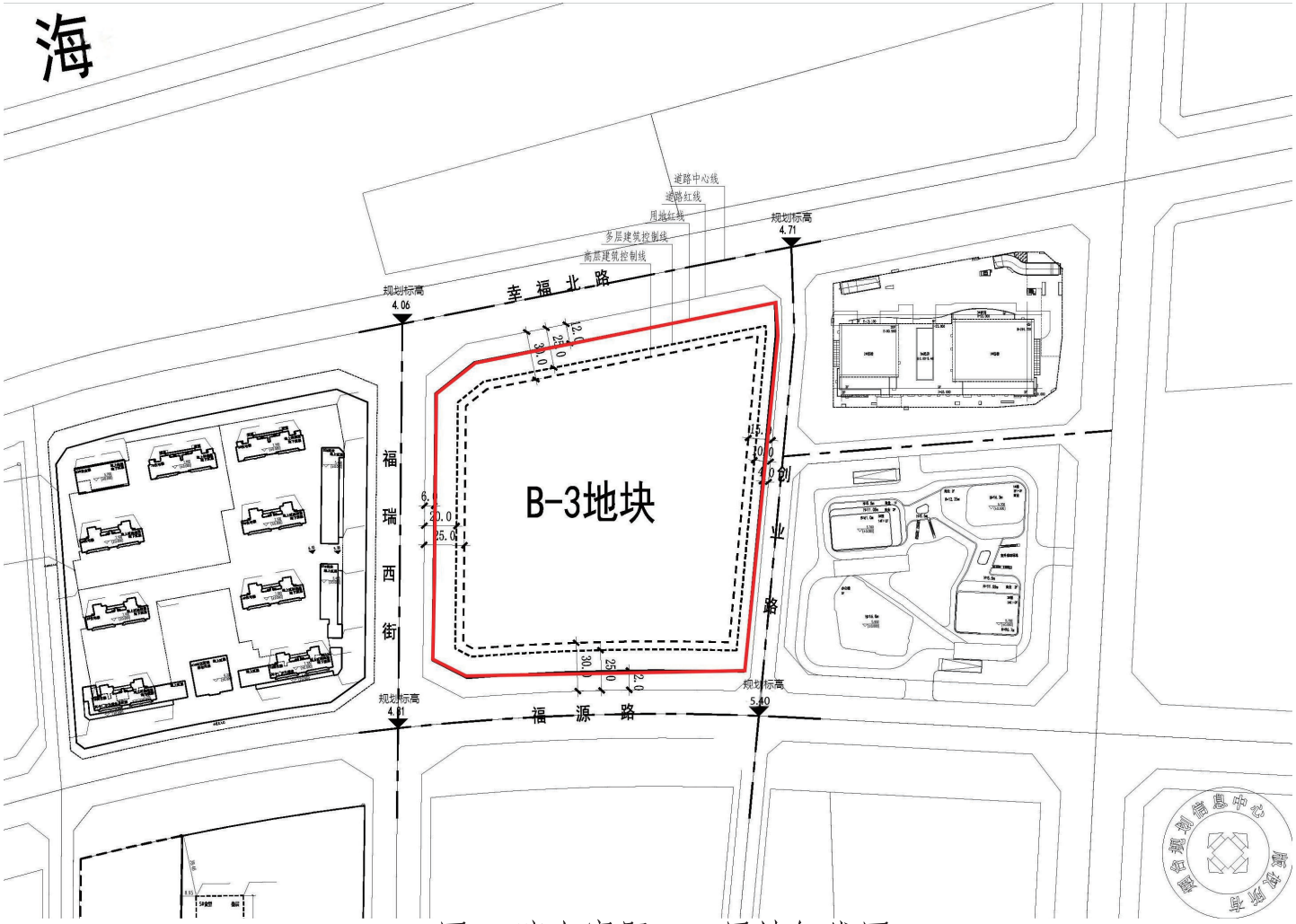


图 5 滨水赛题——用地红线图

（二）建设工程规划设计要求

1.城市设计要求：地块内建筑景观设计、建筑体量、造型与色彩等方面应与周边环境及建筑协调统一，控制好沿路建筑的景观效果。原则上新建住宅建筑底层不设置商铺。应做好地块中塘坝调整及山体防洪设计。(详见图 6)

2.竖向设计：建筑应与周边环境相协调，崇尚生态自然，顺坡就势，因地制宜，不应大挖大填。

3.建筑节能：全面执行建筑节能与绿色建筑标准，绿色建筑等级等有关指标需满足《山东省绿色建筑促进办法》等国家、省、市有关规定。

4.光亮工程：同时做出建筑、景观的亮化设计，实现建筑、环境光亮与规划设计方案一同报批、一同实施。

5.建筑间距要求

建筑间距，住宅从阳台外墙及住宅首层门厅计算，其它类型建筑从建筑主墙计算。建筑高度以《建筑设计防火规范》（GB 50016—2014）中对建筑高度的定义来计算，当坡屋面坡度大于 1：1.55 时，建筑高度从前面建筑屋脊算起。

5.1 多层住宅间距应符合下列规定:

（1）多层条式住宅（面宽 20 米以上，含 20 米）与后面多层、高层住宅平行布置（指两栋住宅长边夹角不大于 15° ）时，最小间距不得小于前面建筑高度的 1.55 倍。

（2）多层点式住宅、多层住宅为其它布置形式时，需满足被遮挡住宅大寒日有效日照时间不少于 2 小时；多层点式住宅与

其后面各类住宅最小间距不小于20米。

（3）多层住宅侧面最小间距不得小于6米。

5.2 高层住宅间距应符合下列规定:

（1）高层住宅与后面各类住宅间距，需满足被遮挡住宅大寒日有效日照时间不少于2小时;高层住宅与后面各类住宅最小间距不小于30米（间距以建筑最外轮廓线为准）。

（2）高层住宅与各类住宅的侧面间距不得小于13米。

5.3 非住宅建筑与住宅间距应符合下列规定:

（1）非住宅建筑位于住宅前面时，按住宅间距控制，且最小间距不小于20米。

（2）非住宅建筑位于住宅后面时，按住宅间距控制，且最小间距不小于20米。

（3）非住宅建筑位于住宅侧面时，按消防间距控制，但最小间距不小于6米。

（4）燃气调压站、换热站、变电室等一层小型市政公用设施用房与住宅的间距按国家有关规范确定。

5.4需满足《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《烟台市建设项目日照分析管理暂行规定》等国家规范、规定要求，并出具日照分析。

5.5建筑物退规划用地边界线距离：沿用地边界的建筑物，其离界距离按以下规定控制，但最低不得小于消防间距的规定:

（1）新建低层、多层建筑，根据相邻建筑物的性质，按正向及侧向建筑间距的一半预留。

（2）界外是公共绿地、公园、广场等开敞空间时，按有关规划确定，但最小距离不得小于10米。

（3）地下建筑物的离界距离，不小于地下建筑物深度（自室外地面至地下建筑物底板的底部的距离）的0.7倍，且最小距离不得小于5米。

（4）沿历史优秀建筑、文物保护单位保护紫线周边新建建设工程，其退让保护紫线距离应在对新建建筑高度进行视线景观分析的基础上确定，且最低不得小于10米。

6.交通设计要求

6.1交通出入口方位：福瑞西街、创业路

6.2交通组织：合理组织车流、人流，建筑物交通组织应满足及时疏散、消防等要求。

6.3无障碍设计：新建、改建、扩建城市道路、大型公共建筑和居民住宅区，应当按照国家和省有关规定，进行无障碍设计和建设。

7.海绵城市建设

全面落实国家、省、市关于海绵城市建设相关法规、标准、政策等，因地制宜采取屋顶绿化、雨水调蓄与收集利用、微地形等措施，提高建筑与小区的雨水积存和蓄滞能力。推广透水建材铺装，减少硬覆盖地面。



图 6 滨水赛题——未来规划意向效果图

四、地块建设条件

（一）项目定位

项目定位为首改/再改，客户定位为幸福地缘客及开发区外溢客，业态定位中高+小高，产品定位 118-155 ㎡；中高住宅建筑精装入市，满足装配式要求的同时，迎合首改客户置业需求，小户型设计开放式厨房，提升样板间展示效果和使用率；小高住宅建筑毛坯入市，提升客户个性化定制空间，产品做宽厅设计，可应对 3 室/4 室的不同房型需求，设计独立电梯厅，提升产品竞争力。

业态定位	户型定位	房型定位	户型配比	户型设计建议
中高 (16-18F)	118 ㎡	3/2/2	50%	耳朵户型、开放式厨房、贯通阳台、设备平台、客卫干湿分离
小高 (10-11F)	135 ㎡	3/2/2	30%	耳朵户型、3.5 面宽、贯通阳台、设备平台/北阳台、客卫干湿分离、独立电梯厅
小高 (10-11F)	155 ㎡	4/2/2	20%	四叶草户型，南向 3.5-4 开间，贯通阳台，设备平台/北阳台、客卫干湿分离、独立电梯厅
类型	**产品配置**			
资源改善	景观公园、风雨连廊			
产品改善	耳朵户型（无明显空间浪费），客卫干湿分离，贯通阳台，设备平台，独立电梯厅			
教育改善	南通路小学，幸福配套中学，烟台一中			
配套改善	全龄运动场，老年活动中心，阳光跑道，社区大堂，邻里空间			

（二）全生命周期

鼓励参赛人充分考虑“高品质住宅”在建设、运营阶段落地要求，在设计阶段提前考虑后续需要的技术条件，确保在全生命周期内实现高品质住宅设计理念。

（三）可实施性

鼓励参赛人基于现有规划设计条件进行创新性设计，实现设计引领生活、创新成就未来。同时，参赛人应考虑项目的落地实施性，以便创作出优秀的竞赛成果供开发建设单位选用，充分展现设计价值，落实大赛成果。

（四）创新设计

本次竞赛突出绿色低碳、智慧宜居的大赛主题，鼓励参赛人在以下方面(但不限于)进行创新性设计:

1.在现有住区问题研究基础上，通过设计探索解决问题的策略和方法;

2.充分考虑居住人群的需求，促进社区与城市的开放与融合，构建“住宅-住区-城区”的良好关系;

3.积极构建触发公共交往的开放空间系统;

4.引领塑造积极向上、绿色健康的生活方式;

5.发掘居住空间弹性发展、动态调整的可能性:

6.探索住宅及住区设计中绿色低碳技术的创新运用。

7.其他可以参考拟出台的《烟台市高品质住宅建设技术指引》、《烟台市高品质住宅提升技术指引》。

附件 6

2024 年高品质住宅设计大赛设计条件与要求
——临山赛题

目　录

一、建设单位简介
二、地块基本信息
（一）区域位置
（二）用地现状及周边情况
三、地块规划条件
（一）规划条件
（二）建设工程规划设计条件
四、地块建设条件
（一）项目定位
（二）全生命周期
（三）可实施性
（四）创新设计

一、建设单位简介

烟台盛世兴尧房地产开发有限公司为烟台南尧实业有限公司全资子公司。烟台南尧实业有限公司，坐落于山东省烟台市芝罘区，辖区占地 1 平方公里，是一个集房地产建筑开发、物业管理、金融投资、工业企业、新兴科技园区、商超服务、游览休闲、社区文化引领等于一体的综合性集团公司，现拥有 17 个下属企业单位，员工 3000 余人。公司以房地产开发、招商、金融、物业、工业等板块为依托，以土地、资金、人才、管理四大资源为基础，全面推行多元化发展战略，经过十多年的发展，逐渐发展成为一个“经济效益好、发展速度快、产业规模大、员工素质高、企业信誉佳、创新能力强”的综合型优秀企业。烟台南尧实业有限公司连续多年荣获市、区两级“重信誉、讲诚信” 的先进单位、百强企业、明星企业等荣誉称号。

该项目为烟台盛世兴尧房地产开发有限公司与东海集团联合的开发高品质临山住宅项目，东海集团总部在山东省德州市，以高品质住宅开发、高质量工程建设和高标准物业服务为主业，东海集团连年入选山东省百强民企，旗下东海地产位居山东省本土品牌十强。

二、地块基本信息

（一）区域位置

项目位于烟台市芝罘区中心，北临鲁东大学，东靠青年南路，西与龙山相连，南与蓁山比邻，东看塔山、北眺凤凰山全景。项

目东侧紧靠 10800 ㎡的水面，人工湖周边 26000 ㎡健身广场，北侧紧邻天坛公园，周边配套完善，距烟台站直线距离 4.5km，市区车程约 5 分钟，交通便利。（见图 1）



图 1 项目区位示意图

（二）用地现状及周边情况

竞赛用地地势北高南低，西高东低，东临南尧新都汇商业区、北临体育公园、西侧为龙山景区，充分利用周边现有山体资源、配套成熟的商业氛围，建造有独特昭示性、现代艺术相结合的住

宅集群。（见图 2）

（1）周边环境配套：项目紧靠 800 亩南尧山体公园，40 亩活水月牙湖、75 亩天坛体育广场。

（2）周边政企配套：项目周边紧邻芝罘区婚姻登记处、世回尧派出所、烟台市公安局芝罘巡警大队、芝罘区人力资源和社会保障综合服务中心、世回尧办事处、退役军人事务局、民政局、综合行政执法局、卫生局、农业农村局等政府职能部门及东方电子、张裕公司两个上市公司。

（3）周边医疗配套：烟台山医院南院、烟台妇幼保健院、富顺医院等众多医疗机构。

（4）周边交通配套：地理位置优越，位于烟台中心位置，去往开发区、福山区、莱山区仅十五分钟车程。三条主干道青年南路、机场路、通世南路，公交线路发达，距离南大街、火车站仅需五分钟车程，距离烟台南站十分钟。

（5）周边教育配套：鲁东大学、青华中学、烟台十中分校、东方外国语学校、双语实验小学、鲁东大学实验小学及 13 所幼儿园，各类培训机构上百家。

（6）周边商业配套：亚太婚庆文化产业园（综合类商业产业园区），南尧新都汇商场（大型购物中心），九开家居。


南尧公园+龙山
赛题地块
南山公园
烟台市双语实验学校
张裕公司
东方电子
鲁东大学
烟台朝朗
鲁东滑雪场
尧花园
烟台广中
世回尧校区
世回尧派出所
世回尧办事处
芝罘区民政局
芝罘区卫生局
富顺苑
万科中南府
天坛体育广场
富顺医院
青华中学
南尧新城汇
鲁东大学实验小学
月环湖
共开家苑
烟台山医院南院
惠安小学
培庆化产业园
赛山观音寺
东方外国语实验小学
赛山花园
赛山小学
中正公馆
中正山庄
芝罘区妇幼保健院
世回尧路
机场路
南大街

图 2 周边情况及配套

三、地块规划条件

本赛题地块根据《烟台市自然资源和规划局规划条件及建设工程规划设计要求》（ 烟自然资规芝赛字〔2024〕第 2 号）

根据《中华人民共和国城乡规划法》《山东省城乡规划条例》及有关法规、规范等要求，结合《芝罘区红旗西路以南、机场路以西地块控制性详细规划》，经烟台市自然资源和规划局项目审定委员会第 38 次会议研究，同意南尧变电站西南侧地块规划条件及建设工程规划设计要求，同时我局原出具的烟自然资规芝条字〔2022〕第 1 号规划条件作废。

（一）规划条件

1.用地情况（见图 3）

1.1 规划用地范围：南、北、西至规划路，东至用地边界。(详见用地红线图)

1.2 基地概况：位于芝罘区青年南路以西，福顺苑西区以南，南尧变电站西南侧。

1.3 可建设用地面积约 5.42 公顷

1.4 规划道路红线宽度：各规划路 12 米。

1.5 规划绿线：各规划路 4 米。

1.6 建筑物后退道路红线及用地边界距离：规划建筑退规划路多层不小于 10 米，高层不小于 15 米，退南侧绿线不小于 10 米，退北侧用地边界多层小于 6 米，高层不小于 11 米。

2.用地使用性质：居住

3.用地使用强度（以可建设用地计算）

3.1 容积率：≤1.3 且>1.25

3.2 建筑密度：≤20%

3.3 绿地率：＞35%

3.4 人均公共绿地面积：≥0.5 平方米/人

3.5 规划地上建筑面积：

规划地上建筑面积≤70400 平方米，其中住宅建筑面积≤64500 平方米、社区配套商业建筑面积约 1000 平方米、幼儿园建筑面积≥2700 平方米（用地面积≥4100 平方米）、社区综合服务设施（含社区居委会工作用房、居民公益性服务设施和区域性党群服务中心）建筑面积≥600 平方米、物业管理建筑面积≥600 平方米、养老服务设施建筑面积≥500 平方米、社区健身设施建筑面积≥300 平方米、社区卫生服务站建筑面积≥150 平方米、社区警务室建筑面积≥50 平方米；规划地上建筑面积＞67800 平方米。

本竞赛地上建筑面积以计容建筑面积计算，除以下情形以外其他按照国家相关规范执行：

（1）住宅的起居室、客厅、餐厅等设置挑空空间且通高部分（不得超过该建筑 2 个自然层高）挑空楼板开洞面积总和不超过该挑空空间所处户内各层水平投影面积（不含套内入户花园及阳台建筑面积）30%且不大于 50 平方米的部分，按照单层计入容积率建筑面积；住宅建筑公共部分的门厅、大堂、中庭等处设置挑空空间的，按照单层计入容积率建筑面积。

（2）住宅建筑的架空层作为公共开放空间、绿化使用的不计

入容积率建筑面积。

（3）开敞阳台进深不超出 2 米的部分，按其水平投影面积的一半计算容积率建筑面积；户属空中花园、空中共享平台，满足相关设计要求的不计入容积率建筑面积。

（4）建筑面积计算至外墙保温层，保温层外的保护层、找平层、饰面层等不计入容积率建筑面积。

（5）半地下室规划为停车、储藏、设置市政设备等功能，且高出地面小于 2.2 米的，不计入容积率建筑面积。

（6）住宅首层可设置室外专有庭院，地下负一层可设置下沉露天小院，与下沉小院相连的地下负一层储藏室不计入容积率建筑面积。

（7）公共开放空间的交通附属设施（含专用楼梯、电梯及坡道），不计入容积率建筑面积。

（8）建筑物屋顶的梯屋、电梯机房、水箱间、人防报警间、通信基站机房，且上述建筑面积累计不大于屋顶面积 25%时，不计入容积率建筑面积。

（9）住宅区内供电动车充电设施的专用配电房、独立设置的公用配电房、设置在住宅建筑首层及以上的公用配电房（指需移交供电部门的 10kv 及以下电压等级的供配电设施，包括环网室、配电室等）不计入容积率建筑面积。

（10）鼓励小区住宅建筑间建设地面风雨连廊，不计入容积率建筑面积和建筑密度。

3.6 规划地下建筑面积：

地下车库建筑面积约40000平方米。

3.7建筑高度：＜40米。

3.8地下空间开发利用要求：应充分开发利用地下空间，满足地下停车、人防、设备用房等要求。

4.基础设施和公共服务设施配套要求

4.1文化体育设施：依据《烟台市全民健身实施计划（2021-2025年）》,新建居住区配套体育设施室外人均用地面积不低于0.3平方米。

4.2停车场、库：实施停车位分区差异化设置，未经审批不得改作它用，并满足以下有关规定。

机动车停车场、库：公共建筑停车位按照每百平方米建筑面积商业1.5个设置，地上停车位数量应为总停车位数量的10%—20%；住宅停车全部采用地下停车场，按照每百平方米建筑面积不少于1.2个设置。在居住街坊出入口安排访客临时车位。

非机动车停车场、库（自行车、摩托车、电动车存车处）：按照每户1-2辆；建筑面积地上每辆0.8-1.2平方米、地下每辆1.5-1.8平方米进行配建。

4.3电动汽车充电设施：住宅配建停车位应100%建设充电基础设施或预留建设安装条件。

4.4管线综合：给水、雨水、污水、电力、电讯、燃气、热力等管线必须与城市管线衔接，必须采用地下敷设的方式（确需经过论证，可采用地上敷设方式），其中排水管线必须雨污分流设计，并配套中水设施。

未尽事宜应符合国家、省、市相关规划、法规、标准规范、政策文件等有关规定。

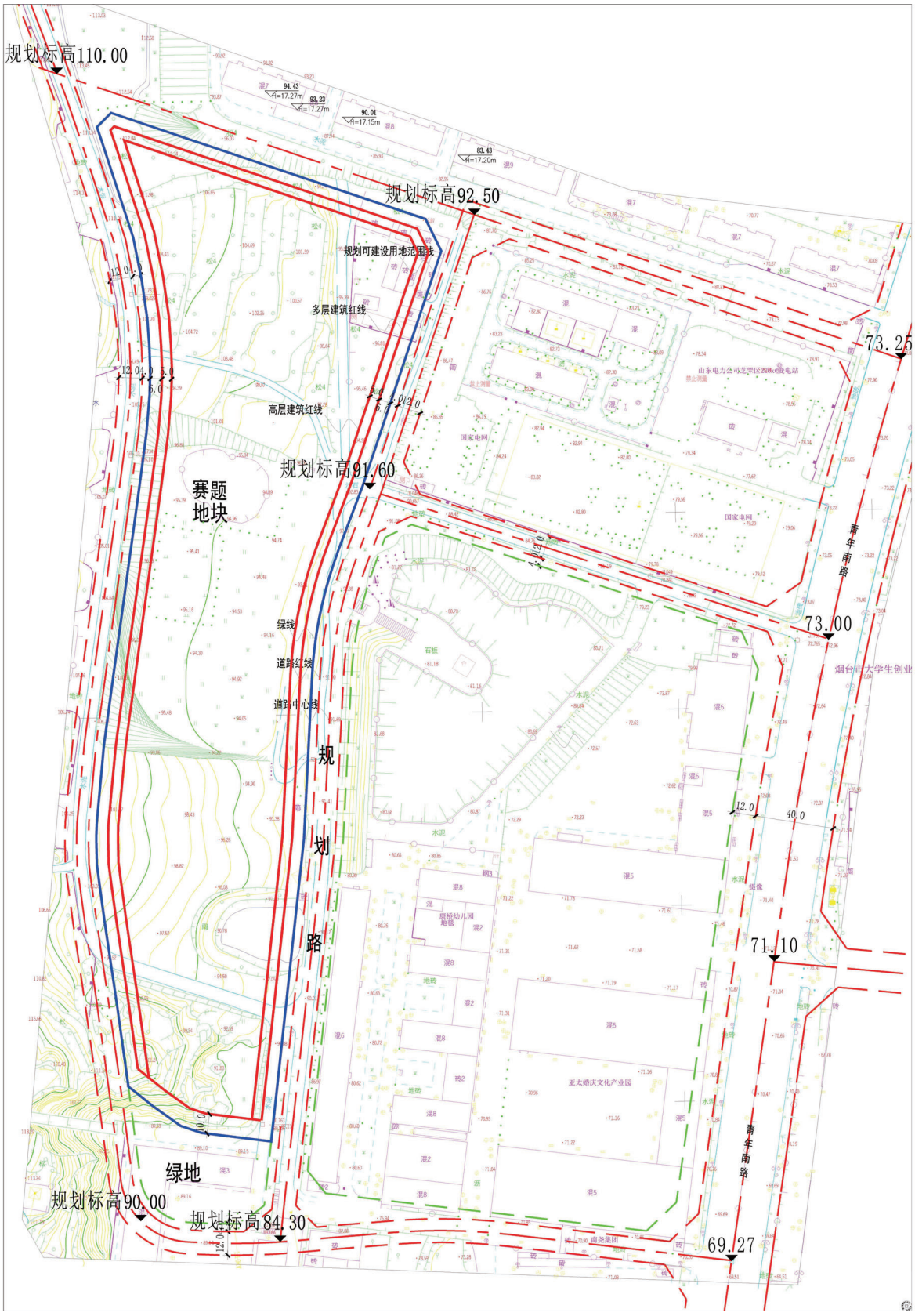


图 3 临山赛题——用地红线图

（二）建设工程规划设计要求

1.城市设计要求：地块内建筑景观设计、建筑体量、造型与色彩等方面应与周边环境及建筑协调统一，控制好沿路建筑的景观效果。原则上新建住宅建筑底层不设置商铺。应做好地块中塘坝调整及山体防洪设计（见图4）。

2.竖向设计：建筑应与周边环境相协调，崇尚生态自然，顺坡就势，因地制宜，不应大挖大填。

3.建筑节能：全面执行建筑节能与绿色建筑标准，绿色建筑等级等有关指标需满足《山东省绿色建筑促进办法》等国家、省、市有关规定。

4.光亮工程：同时做出建筑、景观的亮化设计，实现建筑、环境光亮与规划设计方案一同报批、一同实施。

5.建筑间距要求

建筑间距，住宅从阳台外墙计算，其它类型建筑从建筑主墙计算。建筑高度以《建筑设计防火规范》（GB 50016—2014）中对建筑高度的定义来计算，当坡屋面坡度大于1：1.55时，建筑高度从前面建筑屋脊算起。

5.1 多层住宅间距应符合下列规定:

（1）多层条式住宅（面宽20米以上，含20米）与后面多层、高层住宅平行布置（指两栋住宅长边夹角不大于15°）时，最小间距不得小于前面建筑高度的1.55倍。

（2）多层点式住宅、多层住宅为其它布置形式时，需满足被遮挡住宅大寒日有效日照时间不少于2小时。多层点式住宅与其后面各类住宅最小间距不小于20米。

（3）多层住宅侧面最小间距不得小于6米。

5.2 高层住宅间距应符合下列规定:

（1）高层住宅与后面各类住宅间距，需满足被遮挡住宅大寒日有效日照时间不少于2小时。高层住宅与后面各类住宅最小间距不小于30米。

（2）高层住宅与各类住宅的侧面间距不得小于13米。

5.3 非住宅建筑与住宅间距应符合下列规定:

（1）非住宅建筑位于住宅前面时，按住宅间距控制，且最小间距不小于20米。

（2）非住宅建筑位于住宅后面时，三层及三层以下的与住宅的最小间距不小于16米；三层以上的与住宅的最小间距不小于20米。

（3）非住宅建筑位于住宅侧面时，按消防间距控制，但最小间距不小于6米。

（4）燃气调压站、换热站、变电室等一层小型市政公用设施用房与住宅的间距按国家有关规范确定。

以上未尽事宜需满足满足《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《烟台市建设项目日照分析管理暂行规定》等国家规范、规定要求，并出具日照分析。

5.5 建筑物退规划用地边界线距离：沿用地边界的建筑物，其离界距离按以下规定控制，但最低不得小于消防间距的规定:

（1）新建低层、多层建筑，根据相邻建筑物的性质，按正向及侧向建筑间距的一半预留。

（2）界外是公共绿地、公园、广场等开敞空间时，按有关规划确定，但最小距离不得小于10米。

（3）地下建筑物的离界距离，不小于地下建筑物深度（自室外地面至地下建筑物底板的底部的距离）的0.7倍，且最小距离不得小于5米。

（4）沿历史优秀建筑、文物保护单位保护紫线周边新建建设工程，其退让保护紫线距离应在对新建建筑高度进行视线景观分析的基础上确定，且最低不得小于10米。

6.交通设计要求

6.1交通出入口方位：规划路

6.2交通组织：合理组织车流、人流，建筑物交通组织应满足及时疏散、消防等要求。

6.3无障碍设计：新建、改建、扩建城市道路、大型公共建筑和居民住宅区，应当按照国家和省有关规定，进行无障碍设计和建设。

7.海绵城市建设

全面落实国家、省、市关于海绵城市建设相关法规、标准、政策等，因地制宜采取屋顶绿化、雨水调蓄与收集利用、微地形等措施，提高建筑与小区的雨水积存和蓄滞能力。推广透水建材铺装，减少硬覆盖地面。

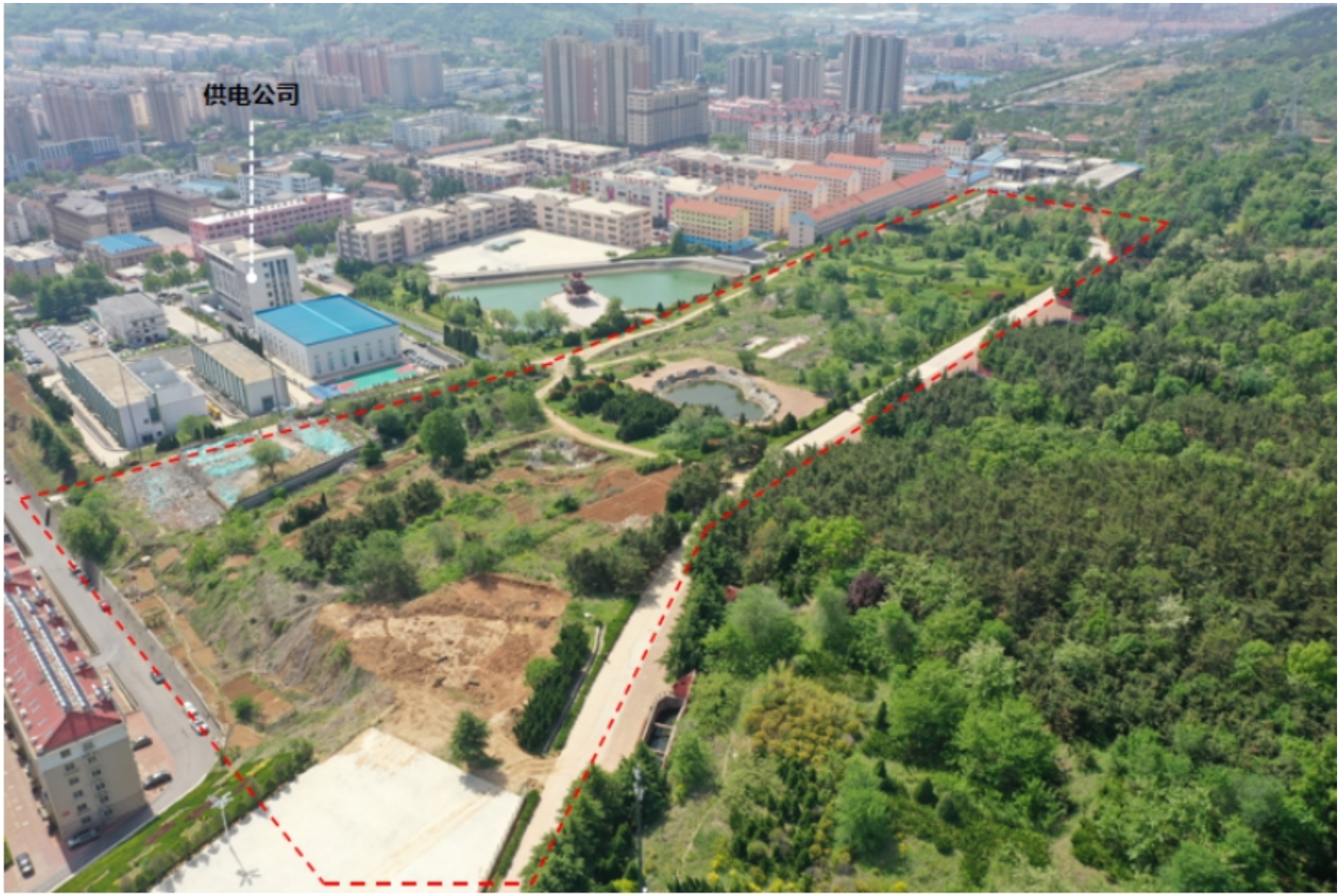


图 4 临山赛题——自北向南现状航拍

四、地块建设条件

（一）项目定位

根据上级部门关于高品质住宅建设开发的指导意见，结合烟台房地产市场调研分析和地块位置、环境资源、生活配套资源以及周边项目情况，本地块产品定位差异化路线，脱离同质化产品，革新烟台人居新标准。

业态定位	户型定位	户型定位初步意向	户型占比约	户型建议
11F以下	160-180㎡	三室两厅两卫	25%	开放式厨房、客卫干湿分离，满足动静分离，独立电梯厅，层高宜为3.3m。
11F以下	190-210㎡	四室两厅三卫	52%	开放式厨房、客卫干湿分离，满足动静分离，独立电梯厅，层高宜为3.3m。
11F以下	240-260㎡	四室两厅三卫	16%	开放式厨房、客卫干湿分离，满足动静分离，独立电梯厅，层高宜为3.3m。
11F以下	280-320㎡	五室两厅四卫	7%	开放式厨房、客卫干湿分离，满足动静分离，独立电梯厅，层高宜为3.6m。

设计内容:

1.充分利用周边环境资源，与住宅室内形成资源共享。

2.可充分利于地势环境，充分结合当地高品质住宅的相关政策，充分挖掘首层院落、顶层露台、负一层露天小院、客餐厅挑空设计等亮点，地上设置风雨连廊。

3.本项目设置会所，功能包含游泳池、健身房、室内高尔夫、图书馆、棋牌室、4点半学堂、洗衣房、洗车房等。

4.停车库充分考虑豪华车位尺寸的舒适性；非机动车宜考虑分散式布置。

5.方案需要充分结合山地地形，节约成本的同时需要依山就势组织好各交通流线。

6.方案充分利用周边产业园、湖面资源、山体公园、健身广场等配套资源，发挥项目的综合优势，进行一体化设计。

7.方案充分结合当地风俗习惯，楼栋排布朝向东南 2-5 度。

8.考虑产品均好性，原则上不出现低于 4 层以下产品，除个别楼座受日照影响外。

9.充分结合项目周边实际环境，拟对项目入口、配套、周边服务设施进行初步范围界定。（见图 5）

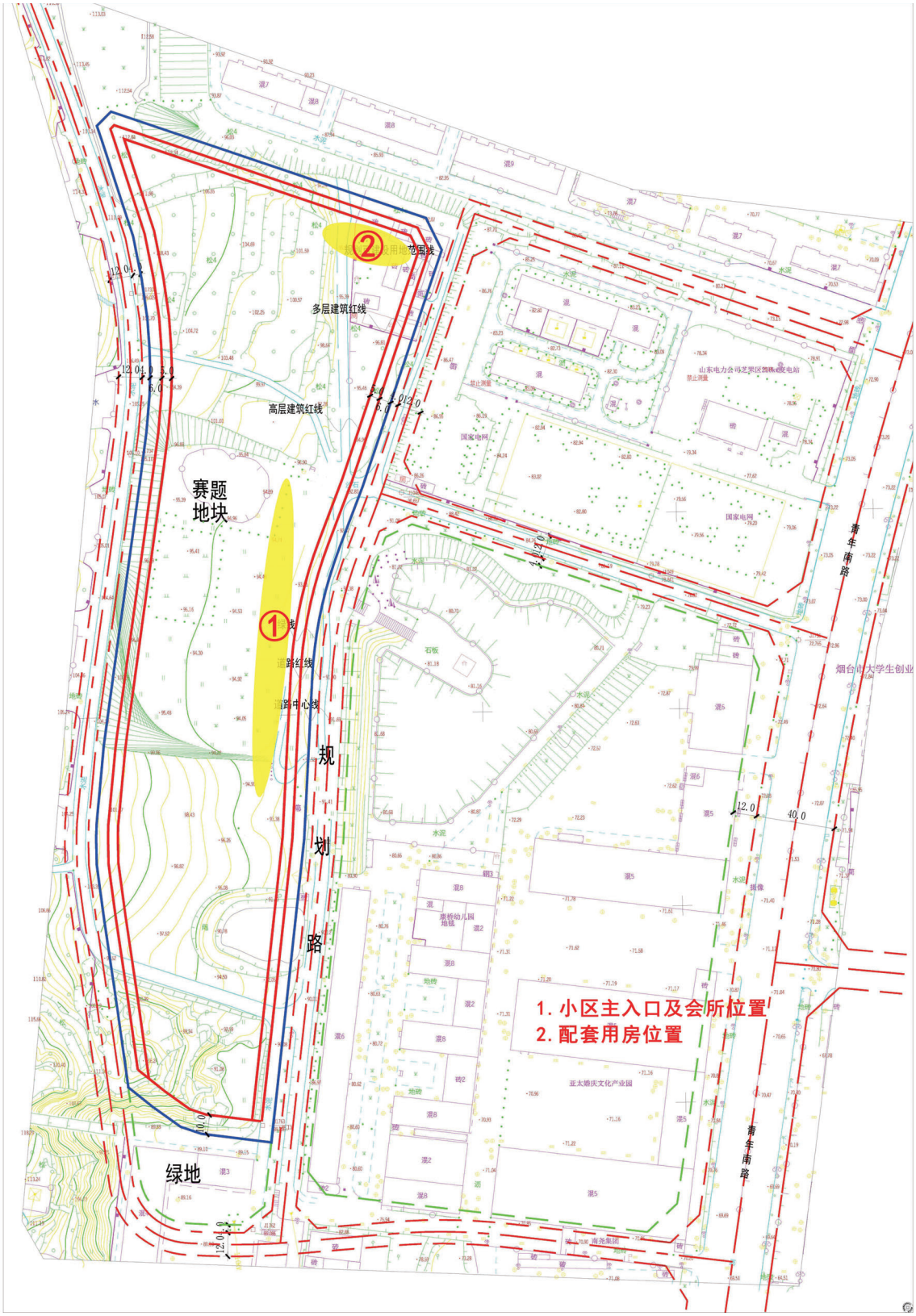


图 5 临山赛题——周边拟建配套设施

（二）全生命周期

鼓励参赛人充分考虑“高品质住宅”在建设、运营阶段落地要求，在设计阶段提前考虑后续需要的技术条件，确保在全生命周期内实现高品质住宅设计理念。

（三）可实施性

本地块为已出让土地，鼓励参赛人基于现有规划设计条件进行创新性设计，同时，参赛人应考虑项目的落地实施性，以便创作出优秀的竞赛成果供开发建设单位选用，充分展现设计价值，落实大赛成果。

（四）创新设计

本次竞赛突出绿色低碳、智慧宜居的大赛主题，鼓励参赛人在以下方面(但不限于)进行创新性设计:

1.在现有住区问题研究基础上，通过设计探索解决问题的策略和方法;

2.充分考虑居住人群的需求，促进社区与城市的开放与融合，构建“住宅-住区-城区”的良好关系;

3.积极构建触发公共交往的开放空间系统;4.引领塑造积极向上、绿色健康的生活方式;

5.发掘居住空间弹性发展、动态调整的可能性:

6.探索住宅及住区设计中绿色低碳技术的创新运用。

7.其他可以参考拟出台的《烟台市高品质住宅建设技术指引》、《烟台市高品质住宅提升技术指引》。